

Thesen zur Zukunft der Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IREBS
Immobilienakademie

Immobilienwirtschaft ermöglicht effizienten Ressourceneinsatz

Menschen verbringen den größten Teil ihres Lebens in Immobilien, denn Immobilien ermöglichen nicht nur die effiziente Produktion von Gütern und Dienstleistungen, sie helfen, zentrale Bedürfnisse des Menschen zu befriedigen: Schutz, Wärme, soziale Interaktion, und weil Immobilien diese Leistungen für Jahrzehnte ermöglichen, stellen sie gleichzeitig Konsum- und Investitionsgüter von erheblichem Wert dar. Tatsächlich machen allein die Ausgaben für Wohnzwecke (inklusive Energie und Instandhaltung) von privaten Haushalten über 35% der privaten Konsumausgaben aus, und das Nettoanlagevermögen, das in Deutschland in Immobilien gebunden ist, übersteigt 8.500 Mrd. Euro. Das sind über 80% des gesamten Nettoanlagevermögens.

Und selbst diese Zahlen unterschätzen die Bedeutung von Immobilien für eine Gesellschaft, bilden diese Zahlen doch nur das monetär Bewertbare ab. Menschen wertschätzen jedoch vieles in der gebauten Umwelt, das nicht unmittelbar, oder auch nur mittelbar in Zahlungsströme überführt werden kann: Wir haben Freude an eindrucksvoller Architektur, wir genießen gelungene Stadtplanung, und wir halten uns gerne in Räumen auf, die geschmackvoll gestaltet sind, ein gutes Raumklima haben und die eben soziale Interaktion ermöglichen. Nicht jede dieser Freuden lässt sich über Marktprozesse abbilden.

An diesen Aspekten wird sich in den nächsten Jahrzehnten nichts ändern, zu grundlegend sind die angesprochenen Bedürfnisse und zu abhängig sind die Fertigungs- und Dienstleistungsprozesse von einer verlässlichen, wetterunabhängigen und technisch unterstützenden Infrastruktur, die nur in geeigneten Gebäuden möglich ist. Doch dies bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass Immobilien unabhängig gegenüber längerfristigen Trends, wären. Gerade weil Immobilien für Jahrzehnte gebaut werden, können selbst kleine aber stetige Verschiebungen in den wirtschaftlichen, technischen oder gesellschaftlichen Rahmenbedingungen die Funktionalität und damit auch die Wirtschaftlichkeit von Objekten stark verbessern oder schwächen. Daher ist es wichtig, dass Immobilienprofessionals die zentralen Trends für die Immobiliennachfrage und -erstellung im Auge behalten.

Verstärkte Trends

Trendforscher haben in den letzten Jahrzehnten ganze Trendlandkarten gezeichnet, auf denen eine verwirrende Zahl und Struktur von zum Teil verstärkenden, zum Teil wechselseitig schwächenden kürzer- oder längerfristigen Trends abgebildet werden, die auf die Immobilienwirtschaft einwirken können.

Die aktuell wichtigsten Trends sind die demografischen Veränderungen sowie die anhaltende Wissenschaftsorientierung in vielen Ländern. Heute leben etwa 7,6 Mrd. Menschen auf der Erde, fast viermal so viele wie vor 100 Jahren und fast achtmal so viele wie vor 300 Jahren. Gleichzeitig hat der Anteil der Menschen, die eine universitäre (oder überhaupt irgendeine) Ausbildung genießen durften, den höchsten Stand in der Menschheitsgeschichte erreicht: über 500 Millionen Menschen verfügen heute über einen Universitätsabschluss, und der Anteil wächst stetig weiter. Es gibt heute mehr Hochschulabsolventen auf der Welt als es zu Zeiten von Christoph Kolumbus Menschen auf der Erde gab. Es geht aber nicht nur um Hochschulabschlüsse: heute erhalten vier von fünf Menschen zumindest eine Grundausbildung, vor 200 Jahren war dies nur eine Person von fünf: Die Zahl der Menschen mit einer Grundausbildung hat sich damit in den letzten zwei Jahrhunderten dank der Qualifizierung und der demografischen Entwicklung um den Faktor 30 erhöht. Das hohe Bevölkerungswachstum und die stärkere Öffnung für wissenschaftliche Erkenntnisse ermöglichten oder erleichterten unter anderem den Kapitalaufbau, die Verlängerung der Lebenserwartung, die Automatisierung und Digitalisierung, die verstärkte Arbeitsteilung und damit einhergehend die Globalisierung, aber auch die stärkere Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen sowie die Maßnahmen, um gegen die Umweltschädigung vorzugehen. Somit sind viele der in Trendlandkarten verzeichneten Trends unmittelbar oder mittelbar auf die beiden Megatrends Demografie und Wissenschaftsorientierung zurückzuführen.

Es spricht viel dafür, dass sich diese Trends künftig sogar wechselseitig verstärken: wissenschaftlicher Fortschritt und auf dessen Rücken auch Innovationen erfolgen immer häufiger in Teams, weil kreative Prozesse in der Regel soziale Interaktion erfordern. Städte bilden seit Jahrtausenden den Rahmen für menschliche Interaktion und das Wagnis, Neues zu denken und zu tun. Die Urbanisierung ist folglich das Resultat des höchst menschlichen Bedürfnisses nach sozialem Austausch sowie des höchst kapitalistischen Anreizes, dass neue marktfähige Ideen vergütet werden. Wenn heute also häufiger marktfähige Ideen das Zusammenarbeiten unterschiedlicher Menschen erfordert, dann werden auch im Internetzeitalter die Städte wachsen.

Implikationen für die Immobilienwirtschaft

Aktuell bestimmt die Digitalisierung die Entwicklung vieler Branchen, also der Nutzer gewerblicher Immobilien. Alles, was ein Roboter oder ein Algorithmus besser erledigen kann als ein Mensch, wird künftig durch Maschinen erledigt werden. Die Industrialisierung könnte hier als Blaupause für die wahrscheinliche weitere Entwicklung in vielen (Büro-)Dienstleistungsbranchen stehen: in der ersten Phase der Industrialisierung stand die Massenproduktion im Mittelpunkt, in der zweiten Phase war es die personalisierte Massenfertigung. Bei der Digitalisierung wird es wohl ähnlich ablaufen, erlauben digitale Prozesse nicht nur gewaltige Größenvorteile, sondern eben durch die umfangreiche Information maßgeschneiderte, individualisierte Produkte.

Diese Personalisierung bedeutet aber nicht, dass sich das Wettrennen um Marktmacht und schnelle Markteintritte verlangsamt – das Gegenteil ist wohl richtig. Gerade weil Unternehmen weltweite Märkte erreichen können, wird sich der Wettbewerb eher intensivieren. Dies gilt für die Kunden der Immobilienwirtschaft, und es gilt ebenso für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft – auf allen Wertschöpfungsstufen. Natürlich gibt es Branchen, die diese Entwicklung stärker und früher zu spüren bekommen als andere. Überall dort, wo menschliche und direkte Interaktion wichtig ist und überall dort, wo regionale Expertise zählt, werden ortsunabhängige Algorithmen weniger Angriffsfläche erhalten.

Dies ermöglicht ein höheres Maß an Effizienz und Effektivität, und beides wird zu einem weiteren Zuwachs an Wohlstand führen, weil Reibungsverluste reduziert werden können. Es wäre gleichwohl fahrlässig zu hoffen, diese Prozesse würden automatisch für alle Marktakteure zu zufriedenstellenden Verteilungsergebnissen führen. Und es wäre ebenso fahrlässig zu glauben, der weltweite Ressourcenverbrauch wäre dadurch verringert. Gut möglich, dass die aktuellen Verteilungskämpfe zwischen arm und reich, Stadt und Land, Nord und Süd, verstärkt werden. All dies hätte massive Implikationen für die Immobilienwirtschaft: Wie werden die Nutzer arbeiten, einkaufen, wohnen? Welche Leistungen werden automatisiert, und welche Fertigkeiten und welches Wissen werden knapp sein, also eine Überrendite ermöglichen? Welche gesellschaftlichen Unterschiede sind wir bereit, innerstädtisch und zwischen Städten zu tragen? Die Herausforderung wird nicht das mitunter vermutete Ende der Arbeit sein, sondern die veränderte Verteilung der Arbeit und der Wertschöpfungsgewinne.

Aus diesen Fragen lassen sich fünf Thesen für die Immobilienwirtschaft für die nächsten Jahrzehnte ableiten.

Fünf Thesen für die nächsten zwei Jahrzehnte

Insbesondere für Gewerbeimmobilien ändert sich die Nutzung schneller als in der Vergangenheit. Immobilien müssen mehr Flexibilität ermöglichen, weil alte Nutzungen schneller obsolet werden. Ähnlich wie grüne Gebäude eine Nachhaltigkeitsprämie verdienen, weil sie eine Versicherung vor möglicher Regulierungsverschärfung in der Zukunft darstellen, rechtefertigen flexible umnutzbare Gebäude eine Prämie dafür, dass sie vor unabsehbaren Strukturveränderungen in der Zukunft schützen. Dies betrifft nicht nur technische Aspekte, sondern auch juristische und finanzielle Flexibilität. Die Begeisterung für kooperative Nutzungsmodelle (Co-Living; Wo-Working) sind Ausdruck dieser Entwicklung. Die Unsicherheit, ob die Preise angemessen sind, spiegelt indes die Suche nach angemessenen Modellen zur Bewertung der Flexibilitätsprämie.

Um die Anpassungsfähigkeit von Immobilien zu erhöhen, ist minutiöse Überwachung der Gebäude wertvoll, und zumindest eine feinteiligere Vermessung der Nutzerbedürfnisse. Galt früher die gute Immobilieninvestition der Dreiklang aus „Lage, Lage und Lage“ gilt wohl in Zukunft: „Lage, Technik und Service“.

Dieser neue Dreiklang setzt ein höheres Maß an Arbeitsteilung und damit an Professionalität und wohl auch Institutionalisierung in der Immobilienwirtschaft voraus. Dies dürfte die Konzentration in der Branche erhöhen.

Kapital hat keine regionalen Präferenzen und die Digitalisierung ermöglicht viel schnellere und datengetriebene Immobilienmarkt- und Objektanalysen. Dies könnte zu mehr Transaktionen, vor allem aber zu schnelleren Marktreaktionen und somit zu heftigeren Immobilienmarktzyklen führen, weil mehr Kapital den rein datengetriebenen Trampelpfaden folgen wird.

Innerstädtische Flächen sind knapp. Bei rein marktwirtschaftlicher Flächensteuerung werden produktive Flächen weniger produktive Flächen verdrängen. Doch weil vermeintlich unproduktive Plätze, Opernhäuser, Kathedralen und Parkanlagen Städte erst wirklich lebenswert machen, brauchen wir ein Korrektiv, um sicherzustellen, dass öffentliche Güter, die nicht über Marktprozesse bereitgestellt werden können, weiterhin angeboten werden. Fehlt dieses öffentliche Korrektiv, dürften innergesellschaftliche Reibungen und Verteilungskämpfe zunehmen.

Wir leben im bestausgebildeten und wohlhabendsten Deutschland aller Zeiten. Das reale Einkommen ist heute etwa zehnmal höher als vor 100 Jahren. Dies ermöglicht, in sehr attraktiven Städten zu leben. Müssten wir uns aussuchen, in welchem Jahrhundert wir zufällig einer städtischen Arbeit nachgehen müssten, wir würden uns überwiegend für das 21. Jahrhundert und neue, bzw. sanierte Wohnungen entscheiden. Doch dies bedeutet nicht, dass wir nicht noch schönere Städte schaffen könnten. Das 20. Jahrhundert hat deutsche Städten mit der Abfolge schrecklicher Zäsuren, der Hyperinflation, der zwei Weltkriege und dem misslungenen sozialistischen Experiment im Osten, geprägt und noch immer erlebbare Narben hinterlassen. Neben der notwendigen Diskussion über erschwingliches Wohnen und bezahlbare Gewerbeflächen sollten wir auch die Diskussion über Immobilien als Konsumgut führen und damit über die Ästhetik und Baukultur in unseren Städten.

Weitere Veröffentlichung dieses Texts: Just, Tobias (2019). Die Zukunft der Immobilienwirtschaft. In: German Council Magazin 1/2019, S. 56-58.

Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IREBS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.