

PRESSEINFORMATION

Advicum-Immobilientrendstudie

Immobilienmarkt: Auf dem Weg zur Konsolidierung warten viele Herausforderungen

- Mit digitaler Transformation zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele
- Nearshoring und eCommerce verstärken Bedarf an Logistikimmobilien
- Remote Work führt zur Suburbanisierung und Leerständen in den Städten

Vier Megatrends werden die Immobilienbranche bis zum Ende dieses Jahrzehnts prägen: „Glokalisierung“, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und die fortschreitende Entwicklung von Remote Work und Office Sharing. Dies geht aus der aktuellen Immobilientrendstudie hervor, die das Wiener Beratungsunternehmen Advicum Consulting veröffentlichte. Vorerst aber ist bei vielen Bestandhaltern, Investoren und Projektentwicklern noch Verunsicherung zu spüren, denn das Transaktionsvolumen ist in einem Marktumfeld hoher Baukosten und steigender Zinsen zuletzt massiv eingebrochen.

„Der zunehmende Anstieg der Inflation und die damit einhergehende Erhöhung der Zinssätze werden die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte stark beeinflussen. Die steigenden Zinsen werden das Transaktionsvolumen weiter reduzieren, aber zugleich auch den Anstieg der Immobilienpreise bremsen. Wir gehen davon aus, dass sich der Immobilienmarkt frühestens im Jahr 2024 stabilisieren wird“, erklärte Advicum Equity-Partner und Studienautor Matthias Ortner anlässlich der Präsentation der Studie. Vor diesem Hintergrund seien vier Trends für die kommenden Jahre zu erwarten.

„Glokalisierung“ im Vormarsch

Immobilien sind in den letzten Jahren gleichermaßen zu globalen wie lokalen Vermögenswerten geworden, das Motto heißt: „Global denken – lokal bauen“. „Der Einfluss dieser ‚Glokalisierung‘ hat zu einem starken Wachstum des Nearshorings und damit zu einem Anstieg der Nachfrage nach Lagerflächen und Logistikimmobilien in der DACH-Region geführt - wesentlich beeinflusst durch eine starke Zunahme von eCommerce und Online-Handel“, heißt es in der Studie. Sogenannte „Black Swans“, kaum vorhersehbare Ereignisse wie Pandemien oder Kriege, sollten damit künftig weniger dramatische Konsequenzen für die Branche nach sich ziehen. Aber auch die zunehmende Migration sei ein Trend, der auf globaler Ebene eine immer größere Rolle spielt und die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen erheblich beeinflusst.

Nachhaltigkeit mit Nachholbedarf

„40 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes werden durch Immobilien verursacht, dennoch werden pro Jahr nur 1 Prozent der Gebäude hinsichtlich ihrer Energieeffizienz modernisiert“, berichtet Ortner. Der Nachholbedarf ist offensichtlich. Der Druck kommt mittlerweile von Politik und Öffentlichkeit ebenso wie von Investorensseite und wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken, ist man bei Advicum überzeugt. Die EU-Taxonomie und diverse Offenlegungsverordnungen sollen zukünftig Kriterien und Klassifikationen für Immobilienfonds, Gebäude etc. vorschreiben, um den ESG-Anforderungen gerecht zu werden. Zudem kann bereits jetzt ein starker Aufschwung der Nachfrage nach Green Buildings und ein erheblicher Anstieg von Nachhaltigkeitszertifizierungen festgestellt werden. Diese bedürfen allerdings dringend einer internationalen Standardisierung, um tatsächlich vergleichbar zu werden. „Schließlich darf die Immobilienbranche auch die ökonomische und soziale Nachhaltigkeit nicht vergessen und muss Kriterien wie Barrierefreiheit, Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnisse beachten“, so Ortner.

Digitale Transformation kommt mit Riesenschritten

In engem Zusammenhang mit der Realisierung von Nachhaltigkeitszielen steht laut Advicum-Studie auch der Trend zur Digitalisierung, denn die Erreichung von Klimazielen sei ohne die Verfügbarkeit und Transparenz digitaler Daten nicht möglich. Dabei gehe es nicht nur um die Planung und Errichtung von Gebäuden, sondern auch um ein entsprechend nachhaltiges Gebäudemanagement und somit um Daten, die auch für die Gebäudenutzer von Bedeutung sind. Als Beispiele nennt die Studie intelligente Stromzähler, intelligente Sensoren für die Heizungs- und Lüftungstechnik oder Tools für den effizienten Einsatz von Wärmepumpen. Die Immobilienbranche zähle zwar nicht gerade zu den Vorreitern der digitalen Transformation, diese sei aber nicht mehr aufzuhalten, meinen die Studienautoren. Die Verknüpfung von Künstlicher Intelligenz, Block Chain und Smart Home bietet zukunftssträchtige Lösungen. PropTechs, die dies anbieten, verzeichnen mittlerweile bereits einen enormen Wachstumsboom.

Suburbanisierung dank Home Office

Die Pandemie lieferte den Turbo für einen Trend, der sich schon länger abgezeichnet hat, die Verlagerung des Wohnortes in den ländlichen Bereich, vor allem in der Altersgruppe der 25- bis 49-Jährigen. Diese „Suburbanisierung“ werde sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, ist Advicum-Experte Ortner überzeugt. Vorausgesetzt es gelingt die Strukturprobleme in vielen Regionen zu beseitigen und insbesondere den Breitband-Ausbau weiter zu forcieren. An den Arbeitgebern sollte es nicht scheitern: Weltweit arbeiten derzeit bereits 16 Prozent der Unternehmen vollständig im Home Office, 25-30 Prozent könnten es schon in den kommenden Jahren werden. Wohnen in der Großstadt aus rein beruflichen Gründen erübrigt sich damit. Für die Immobilienbranche bedeutet dies voraussichtlich ansteigende Leerstände im städtischen Bereich und Umwidmungen von Büro- auf Wohnflächen.

„Insgesamt steht der Immobilienmarkt weltweit und in Österreich in den restlichen 20er-Jahren vor eminenten Herausforderungen“, fasst Ortner zusammen. Die Marktteilnehmer werden Flexibilität und Anpassungsfähigkeit beweisen und eingefahrene Pfade verlassen müssen. Denn es kommen spannende und anspruchsvolle Zeiten auf uns zu.

Wien, 18. Jänner 2023

Advicum Consulting

Die Advicum Consulting GmbH, ein eigentümergeführtes österreichisches Beratungs- und Investmentunternehmen, verfügt über umfassende Erfahrungen in Managementconsulting und Corporate Finance. Seit der Gründung im Jahr 2002 hat Advicum hunderte Projekte von über 300 Kunden betreut und in die Realität umgesetzt. Spezialisiert ist das Unternehmen auf Transformations-Management, die Veränderung von Strategien, Strukturen, Abläufen, Denk- und Handlungsmustern in einem Unternehmen, um dieses deutlich wettbewerbsfähiger zu machen. Besonders aktuell in diesem Zusammenhang ist die Verknüpfung von „Old & New Economy“, insbesondere durch Automatisierung und Digitalisierung. Die Branchenschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Industrie, Handel und im Public Sector.

Rückfragehinweis:

Advicum Consulting GmbH
Bauernmarkt 10/16
1010 Wien
Tel.: +43 (1) 236 1116 0
office@advicum.com

PR-Büro Halik
Tel.: +43 (2266) 67 477
c.halik@halik.at