

# Markt und Wandel

## Wie es die Immobilienwirtschaft sieht

Der gesellschaftliche Wandel ist eine Herausforderung, die alle Facetten des Lebens beeinflusst. Wie er sich auf die Immobilienwirtschaft auswirkt, war Thema einer Podiumsdiskussion mit den Beiräten der ADI Akademie für Immobilienwirtschaft München zum Start des 7. Studienjahrgangs. Die rund 70 Gäste in den Räumen der Kanzlei GSK Stockmann begrüßten Gastgeber Dirk Brückner, ADI-Geschäftsführerin Simone

hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen schrumpfen lassen. Gleichwohl trägt der Wunsch nach persönlicher Beratung und dem Anschauen und Angreifen zum Bestehen der Ladengeschäfte bei. Das gilt nicht nur fürs Einkaufen. Die Digitalisierung greift ja in allen Lebensbereichen, Büro und Wohnen inklusive. Doch auch hier werde sie eine vertrauliche Zusammenarbeit unter den handelnden Personen nicht ersetzen, zeigte sich René Reif überzeugt.

*„Die Digitalisierung wird eine vertrauensvolle Zusammenarbeit nicht ersetzen“*

René Reif

Ulmer und Professor Hans-Peter Gondring. Beiratsvorsitzender René Reif moderierte die Diskussion mit Dirk Brückner, Georg Jewgrafow, Hanspeter Gondring und Hanno Haiber. Bei dem angeregten Gespräch wurde schnell klar, dass der gesellschaftliche Wandel viele Formen hat, die sich in einem geänderten Verhalten der Menschen zeigen. Ein wichtiger Auslöser dabei ist die Digitalisierung. Auswirkungen sind in den Anforderungen an den Immobilienmarkt zu spüren, von Handelsimmobilien über Bürogebäude bis zum Wohnen.

Ein geändertes Kaufverhalten wirkt sich auf die Handelsimmobilien aus. Zwei sehr anschauliche Beispiele wurden mit Media-Markt und dem Flughafen München genannt. Die Möglichkeit, rund um die Uhr online zu shoppen, hat die Elektronikmärkte

Die Lust am Verkaufserlebnis betonte Hanno Haiber, zuständig für den Bereich Real Estate beim Flughafen. Der Reisende verbringt viel Zeit am Airport. Da ist Shopping eine willkommene Abwechslung. Und weil man seine Einkäufe ja nicht auf der Reise mitschleppen will, werden Boxen angeboten, aus denen man die Ware bei der Heimreise mit nach Hause nehmen kann. Offline und Online gehen hier längst Hand in Hand. 10.000m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im neuen Terminal unterstreichen diese Entwicklung.

### Kombi von online und offline

Einkaufen heute verteilt sich auf den klassischen Einkauf im Geschäft, die Online-Bestellung und schließlich das Shopping-Event. Alle drei Formen haben Auswirkungen auf die Immo-

bilienbranche, besonders auf die Einkaufszentren. Hier muß das Angebot so präsentiert werden, dass die Aufenthaltsqualität zum Verweilen einlädt. Gastronomie und Ruhezonen spielen eine wesentliche Rolle, ebenso die Anordnung der Läden zueinander. Anschauliches Beispiel bei der Podiumsdiskussion war der Blumenladen: Beim Ausgang platziert, verlocke er dazu, einen frischen Strauß mitzunehmen. Dass die Assetklasse Handelsimmobilie gut im Rennen liegt, zeige auch die Nachfrage bei Anlegern. Allerdings stehe der Markt auch hier vor Umbrüchen. Die Kombination Offline-Online bringe bei den Mietverträgen neue Aspekte ins Gespräch – von der Flächenmiete hin zur Umsatzmiete. Bei den Shoppingcentern sei zudem die Größe ganz entscheidend:

### Entertainment für die Käufer

Das Kaufverhalten hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Die Experten erwarten, dass die Größe der Shoppingcenter künftig entscheidend sein wird. Denn auch wenn die Fläche der einzelnen Geschäfte rückläufig sein wird, biete die Ausdehnung der Gesamtfläche eine möglichst große Vielfalt des Angebots, Dienstleistungen vom Friseur bis zum Fitnesscenter

eingeschlossen oder auch eine Eisbahn zur Freizeitgestaltung. Hanspeter Gondring erwartet durch diesen Wandel starke Verschiebungen. Eine Vielzahl von kleinen Shoppingcentern werde in den nächsten Jahren verschwinden, denn nur „wenn Sie eine große Fläche haben, können Sie auch viel anbieten“.

Die Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels gerade durch die Digitalisierung sind bei den Handelsimmobilien im Stadtkern und bei großen Centern deutlich zu sehen, aber auch im Bürobereich und beim Wohnen ma-

chen sie sich bemerkbar. Hier stellt sich die Frage, was man anders machen kann als bisher. Manche Trends wie das Home Office haben sich nur partiell bewährt – der soziale Kontakt ist wesentlich auch bei der Arbeit. Neue Formen werden erprobt. Forschung – hier wurde das Fraunhofer-Institut genannt – und Wirtschaft suchen gemeinsam nach neuen Wegen. Wie verändert sich die Arbeitswelt? Wer ist Treiber der Entwicklung? Das sind nur einige der Fragen, an denen die ADI Akademie für Immobilienwirtschaft arbeitet. *Miryam Gümbel*



Teilnehmer der Podiumsdiskussion: René Reif (René Reif Consulting), Dr. Dirk Brückner (GSK Stockmann), Georg Jewgrafow (Real I.S. AG), Simone Ulmer (Akademie der Immobilienwirtschaft), Dr. Hanno Haiber (Flughafen München), Prof. Dr. Hanspeter Gondring (FRICS).

Foto: Orla Connolly

## Gebäude beflügeln.

Mit 150 Architekten und Ingenieuren sind wir als Experte für nachhaltige, energieeffiziente Büro- und Industriegebäude bundesweit aktiv. Kundenindividuell und prozessorientiert entwickeln, planen und realisieren wir intelligente Arbeitswelten mit Profil. Wir denken heute schon an morgen. Sie auch? Dann sollten wir uns kennenlernen.

Neuer Standort in Bayern:  
Vollarck München/Ismaning | Fon 089 248874810  
www.vollarck.de



### GEWERBEBAU VITAL

• Energieoptimiert bis **Plus-Energie** • Schlüsselfertig und nachhaltig aus Holz • Schnelles Bauen zum Festpreis.

REGNAUER FERTIGBAU • D-83358 Seebuck/Chiemsee • Telefon +49 86 67 72-236 • Telefax 72-265 • gewerbebau@regnauer.de

BUDGET-PLANER  
» online. €  
www.regnauer-objektbau.de

**REGNAUER**  
Bauen für den Erfolg.