

Bedeutung der Digitalisierung für Investoren in der Immobilienbranche

Anforderungen an die gebaute Umwelt

Wenn sich die Art und Weise verändert, wie Menschen leben, arbeiten und interagieren, führt das zwangsläufig zu neuen Anforderungen an die gebaute Umwelt. Der Übergang vom Öl- ins Elektrozeitalter bringt nicht nur massive Veränderungen in der Industrie, sondern auch in der Art und Weise, wie Menschen leben und arbeiten. Dies führt zwangsläufig zu neuen Anforderungen an die gebaute Umwelt. Die für den Investor relevanten Cashflows kommen von den Nutzern. Somit sollten sich Investoren und Eigentümer mit der Frage auseinandersetzen, welche Anforderungen die Nutzer der Zukunft haben werden.

Individuell angepasste Basisinfrastruktur

Die Bedürfnisse der Immobiliennutzer waren in der Vergangenheit nur am Rande interessant. Aufgrund der Knappheit wurde praktisch alles absorbiert. Dies verändert sich massiv. Künftig werden nicht primär Quadratmeter vermietet, sondern individuelle Lösungen mit Services. Es wird eine weitergehende Trennung zwischen den unterschiedlichen Ausbaustufen geben. Dem Nutzer wird eine Basisinfrastruktur angeboten, welche individuell bespielt werden kann. Reduktion des technologischen Ausbaus sowie ein erhöhtes Angebot von digitalen Zusatzleistungen muss möglich sein.

Wohnen

Die Grundbedürfnisse an das Wohnen bleiben vermutlich konstant. Sicherheit, Privatsphäre, Platz und Ruhe werden auch in Zukunft zu befriedigende Bedürfnisse sein.

Durch die starke Konzentration auf das „Wohnen im Alter“ der letzten Jahre, drohte die jüngere Generation etwas in Vergessenheit zu geraten. Diese jüngere Zielgruppe fordert

starke Individualisierungsmöglichkeiten und Flexibilität. Gewünscht werden eine kostengünstige und insbesondere eine erweiterbare Grundausstattung. Sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung von Mietflächen bietet die Ausstattung mit technischen Basics – für schnelle und einfach installierbare Datenverbindungen – sowie eine ausreichende Verteilung von Stromleitungen zur späteren produktbasierten Individualisierung einen Vorteil im Wettbewerb um Mieter.

Büro-, Gewerbe-, Industrie-, Verkaufsfläche

Die Anforderungen an Büroflächen werden sich stark verändern. Für die Arbeit an sich, wird kein fixes Büro mehr benötigt. Immer mehr Mitarbeitende sind mobil und arbeiten an unterschiedlichen Orten. Viel wichtiger werden die Begegnungszonen für den kreativen Austausch. Büroflächen entwickeln sich stärker zu Orten, wo sich Menschen begegnen. Dementsprechend werden noch mehr flexibel nutzbare und individuell beispielbare Flächen nachgefragt werden.

Die Industrie verändert sich von der „lärmigen und dreckigen Produktion“ hin zu klinischeren, weniger emissionsintensiven Tätigkeiten. Damit können viele Elemente der klassischen Industrie in oder nahe bei Wohn- und Bürostandorten angesiedelt werden.

Logistik- und Lagerflächen werden aufgrund des Onlinehandels zunehmend gefragt. Veränderte Konsumgewohnheiten haben bei den Verkaufsflächen schon jetzt starke Spuren hinterlassen. Wenn sich der Kunde aus dem Haus bewegt, will er einen Mehrnutzen gegenüber dem Online-Einkauf haben. Das kann einerseits die persönliche Beratung, die Haptik oder die Auswahl sein, andererseits das Erlebnis und die Möglichkeit, Leute zu treffen.

Das bedeutet, dass er primär dorthin gehen wird, wo er nicht nur ein hohes Angebot auf kleinem Raum, sondern auch eine hohe Erlebnisdichte findet. Der stationäre Handel wird sich somit noch viel stärker auf Top-Lagen konzentrieren.



Marco Clavadetscher

Dipl. Ing. FH, Architekt

Verwaltungsrat und Inhaber der Investimo AG

2012 Firmengründung Clavadetscher Architektur.

2015 Clavadetscher Architektur AG.

Langjährige Erfahrung im Bereich Projekt- und Bauleitung. Erstellung von Expertisen sowie Bauherrenvertretungen. Seit 2014 Bauprojekte inkl. Gebäudeunterhalt Heineken Switzerland AG. Neubauten im Bereich Wohnungsbau, Sanierungen und Um-/Anbauten, Hotels und Restaurants. Industriebauten (Werkhallen, Lagerhallen), Innenarchitektur (Ladenlokale in Chur und Zürich), energetische Gebäudesanierungen.
