

Dieses Material ist nur für professionelle Anleger bestimmt und sollte von Privatanlegern nicht als Handlungsgrundlage verwendet werden.

Immobilien der Zukunft: Wie sich Lebensräume bis 2039 verändern

Kim Politzer, Direktor Research, Immobilien Europa

Adrian Benedict, Investment Direktor, Immobilien

Adnan Siddique, Editorial

Technologische Innovationen und demografische Trends werden in den nächsten 20 Jahren die Evolution der Städte bestimmen. Welche Trends zeichnen sich daraus für Immobilienmärkte ab?

20 Jahre reichen aus, um Innovationen massentauglich zu machen, doch auf den ersten Blick werden sie Städte kaum verändern. Die Skylines von London, New York und Shanghai werden auch 2039 noch wiederzuerkennen sein, denn Immobilien haben in der Regel eine Lebensdauer von vielen Jahrzehnten.

Ein genauerer Blick offenbart jedoch, wie sehr sich Lebensräume dennoch verändern. Wir beleuchten fünf Trends für die Städte der Zukunft – Nachhaltigkeit, autonome Fahrzeuge, generationenübergreifendes Wohnen, Mehrzweckgebäude und Smart Cities – und die Konsequenzen für die Immobilienbranche bis zum Jahr 2039.

Nachhaltigkeit



Quelle: Fidelity International, Mai 2019

Es ist das Jahr 2039. Bis vor zehn Jahren sollte die Welt laut dem Übereinkommen von Paris die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 40 Prozent zu reduzieren. Und in weiteren elf Jahren will die EU klimaneutral sein. Bauunternehmen haben inzwischen Erfahrung mit Null-Energie-Gebäuden, die vor Ort so viel Energie aus erneuerbaren Quellen generieren, wie sie verbrauchen. Die große Herausforderung ist es, auch ältere Gebäude für die neuen Anforderungen auszustatten. Neue Technologien sind dafür unerlässlich.

Wichtige Informationen

Der Wert von Anlagen und der daraus erzielte Ertrag kann fallen oder steigen, sodass Anleger möglicherweise einen geringeren Betrag als den Anlagebetrag zurückerhalten. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Richtwert für künftige Erträge.

Fidelity bietet nur Informationen über Produkte und Dienstleistungen, aber keine Anlageberatung auf der Grundlage der persönlichen Situation eines Anlegers, außer in einem formellen Gespräch mit dem Kunden, wenn dies mit einer entsprechend autorisierten Firma ausdrücklich vereinbart wurde.

Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen in den Vereinigten Staaten und sollte von diesen nicht als Grundlage für Anlageentscheidungen herangezogen werden. Es richtet sich vielmehr an Personen in Ländern, in denen die jeweiligen Fonds zum öffentlichen Vertrieb zugelassen sind bzw. wo eine solche Zulassung nicht erforderlich ist. Anleger werden darauf hingewiesen, dass die geäußerten Ansichten unter Umständen nicht mehr aktuell sind und dass darauf möglicherweise bereits reagiert wurde.

Neue Materialien können auf verschiedenen Gebäudeoberflächen Energie sammeln. Gläserne und transparente Photovoltaik-Zellen zum Beispiel können konventionelle Fenster ersetzen und Sonnenenergie sammeln, ohne den Ausblick zu versperren. Die Haustechnik kann Wärmeenergie aus dem Abwasser von Bädern, Spül- und Waschmaschinen zurückgewinnen. So genannte piezoelektrische Materialien generieren Energie aus mechanischem Druck. Die Schritte von Menschen werden so zu einer Energiequelle.

Innovative Energietechnologien könnten in Zukunft aus Büro- und Wohngebäuden sogar kleine Kraftwerke machen, die mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Unternehmen könnten dann basierend auf der Blockchain-Technologie ihren überschüssigen Strom an soziale Einrichtungen wie Schulen und Krankenhäuser spenden.

Autonomes Fahren



Quelle: Fidelity International, Mai 2019

Fahrerlose Autos sind 2019 fast bereit für die Straße, was ihre Sicherheit angeht, und Elektroautos sind dank ehrgeiziger staatlicher Ziele keine Seltenheit mehr. Was noch fehlt, ist die nötige Infrastruktur, um autonome Fahrzeuge einzusetzen und E-Autos zu laden. In 20 Jahren dürften die Straßen schon ganz anders aussehen.

In Städten wird Platz immer knapper. Viele Verbraucher könnten sich deshalb in Zukunft entscheiden, selbst gar kein Auto mehr anzuschaffen und stattdessen Carsharing-Angebote zu nutzen. Dadurch wären weniger Ladestationen für E-Autos nötig.

Fahrerlose Taxis könnten nachts außerhalb der Städte geladen werden und sich morgens selbst wieder zum Stadtkern bewegen. Ladestationen dürfen sich zwar nicht allzu weit vom Einsatzgebiet der Fahrzeuge befinden, um keine großen Energiemengen bei Leerfahrten zu verschwenden. Zumindest aber müssten nicht vor jedem Haus und in jedem Stadtteil Ladestationen stehen.

Werden fahrerlose Taxis effizient genutzt, werden weniger Parkplätze gebraucht, und intelligent gesteuerte Fahrzeuge verursachen auch weniger Stau. Städteplaner könnten so den Fußgänger stärker in den Fokus rücken und mehr Platz für Fahrradwege veranschlagen.

Autonome Fahrzeuge beeinflussen auch den Standort von Lagerhallen. Ohne Fahrer spielen Pflichtpausen und Urlaub keine Rolle mehr. Lager könnten dann an entfernten Orten gebaut werden, was ebenfalls wachsende Metropolregionen entlastet.

Generationenübergreifendes Wohnen



Quelle: Fidelity International, Mai 2019

Deutschland altert – eine Herausforderung auch für die Immobilienbranche. Eine Möglichkeit, um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen, ist die Schaffung von Mehrgenerationenhäusern. Menschen ganz unterschiedlichen Alters könnten einander durch die räumliche Nähe leicht gegenseitig unterstützen. Ein Paar im Ruhestand könnte sich zum Beispiel um die Kinder einer jungen Familie kümmern, während die Eltern arbeiten. Dafür könnten sie Unterstützung beim Einkaufen oder beim Kochen erhalten. Speziell dafür entwickelte Apps könnten den Generationen dabei helfen, Bekanntschaft miteinander zu machen.

Das generationenübergreifende Wohnen ermöglicht es verschiedenen Teilen der Gesellschaft, durch die Unterstützung ihrer Nachbarn unabhängig zu bleiben. Das würde auch staatliche Einrichtungen entlasten. Wächst die Beliebtheit solcher Mehrgenerationenhäuser, würde die Nachfrage nach betreutem Wohnen sinken. Denn solche Angebote sind nicht nur teuer, sie schaffen auch allzu homogene Gemeinschaften und geben den Bewohnern wenig Gelegenheit, zur Gemeinschaft beizutragen. Anstatt Senioren zu isolieren, geben Mehrgenerationenhäuser ihnen die Chance, länger Teil der Gemeinschaft zu bleiben, etwas beizutragen und von ihr zu profitieren.

Mehrweckimmobilien



Quelle: Fidelity International, Mai 2019

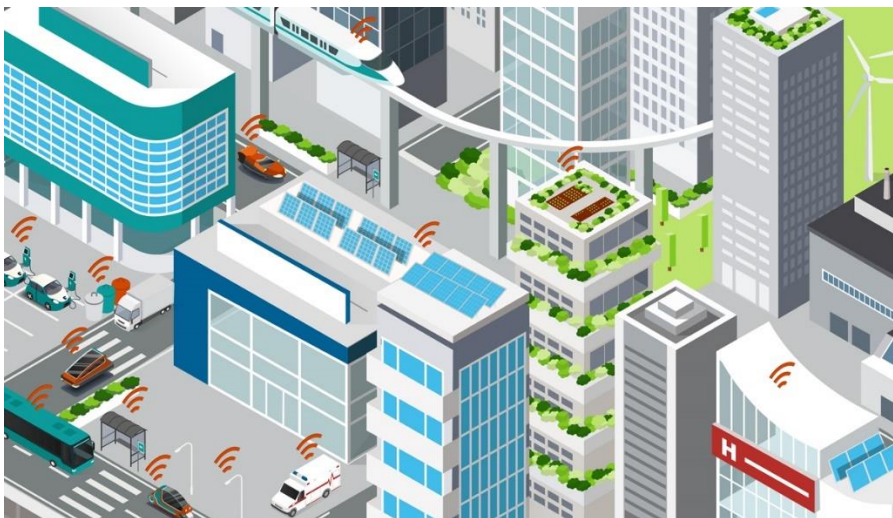
Die stetige Urbanisierung sorgt dafür, dass die oft konkurrierende Nachfrage nach Wohn-, Arbeits- und Freizeitflächen in Großstädten weiter steigt. Verstopfte Städte, flexible Arbeitsmodelle, fortgeschrittene Kommunikationskanäle und die Vermischung von Arbeit und Freizeit führen außerdem dazu, dass sich der Alltag vieler Menschen verändert.

Mehrzweckgebäude werden dem gerecht, indem sie es ermöglichen, an einem Ort zu wohnen, zu arbeiten und Kontakte zu pflegen. Immobilienentwickler können in Gebäuden flexible Räume für Schreibtische, Meetings, Wellness, Kinderbetreuung, Events und Wohnen anbieten, alles unter einem Dach.

Auch Unternehmen müssen sich künftig überlegen, wie sie Immobilien nutzen. Immer mehr Angestellte arbeiten nicht mehr im Büro. Firmen könnten daher stärker auf flexible Arbeitsräume setzen.

Mehrzweckgebäude werden dem gerecht, indem sie es ermöglichen, an einem Ort zu wohnen, zu arbeiten und Kontakte zu pflegen. Immobilienentwickler können in Gebäuden flexible Räume für Schreibtische, Meetings, Wellness, Kinderbetreuung, Events und Wohnen anbieten, alles unter einem Dach.

Smart Cities



Quelle: Fidelity International, Mai 2019

Technologien wie das Internet der Dinge (IoT) und der 3D-Druck sind in Wohnungen und Büros keine Seltenheit mehr, in den nächsten 20 Jahren könnten sie jedoch auch das Stadtbild immer stärker beeinflussen.

Straßenlaternen, Parkplätze, Verkehrskontrollen, die Abfallwirtschaft, Strom- und Wasserversorgung, die Kriminalitätsverfolgung, Schulen, Bibliotheken und Krankenhäuser können mithilfe von Big Data allesamt effizienter betrieben werden. Kameras könnten zum Beispiel erkennen, wenn ein Verbrechen stattfindet, und ein Signal an die Polizei senden. Diese könnte dadurch schneller reagieren und dank einer intelligenten Schaltung der Ampeln ohne Verzögerung zum Ort des Verbrechens fahren.

Auch das Einkaufserlebnis wird in einer Smart City ganz anders aussehen als in der traditionellen Innenstadt. Wenn wir an einem Laden vorbeigehen, könnten wir auf uns zugeschnittene Werbung erhalten – basierend auf Daten von unseren Smartphones. Im Laden könnten mit 3D-Druckern personalisierte Gegenstände hergestellt werden, etwa Turnschuhe in ungewöhnlichen Farben oder passgenaue Jeans. Um die Umwelt zu schonen, könnten Kunden existierende Gegenstände als Rohmaterial für neue Gegenstände nutzen: Eine alte Krawatte könnte mit einem 3D-Drucker in ein neues Design oder ein Paar Socken verwandelt werden.

Damit Smart Cities funktionieren, müssen Gegenstände nahtlos vernetzt werden. Tausende oder sogar Millionen von Geräten brauchen eine robuste Verbindung, um minütlich riesige Mengen an Daten zu senden und zu empfangen. Die digitale Infrastruktur, die das ermöglicht, muss in alles von Laternen bis hin zu Gebäuden integriert werden.

Fazit

Es ist natürlich möglich, dass die Zukunft ganz anders aussieht – es ist sogar wahrscheinlich. Dennoch ist es wertvoll, sich mögliche Zukunftsszenarien vorzustellen. Denn nur so kann man mit Unsicherheit umgehen und Entscheidungen treffen, die die nächsten 20 Jahre beeinflussen.

Wir glauben fest daran, dass Menschen soziale Wesen sind und der persönliche Touch auch in Zukunft im Mittelpunkt des Alltags stehen wird. Mehrgenerationen- und Mehrzweckimmobilien sind mögliche Lösungen für das sich verändernde Sozialleben.

Wir sind auch von der Macht von Daten und Technologien überzeugt, welche in autonomen Fahrzeugen und Smart Cities Anwendung finden werden. Nachhaltigkeit ist zudem ein entscheidender Bestandteil jeder Zukunftsvision. Regierungen und Organisationen aus aller Welt widmen sich dem Thema, und auch die Immobilienbranche wird sich an der Suche nach Lösungen für den Klimawandel beteiligen müssen.

Wichtige Informationen

Investitionen sollten auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen (KIID) getätigt werden. Diese Dokumente, sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei FIL Investment Services GmbH, Postfach 200237, 60606 Frankfurt/Main oder über www.fidelity.de.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass die geäußerten Ansichten unter Umständen nicht mehr aktuell sind und dass darauf möglicherweise bereits reagiert wurde.

Investitionen sollten auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen (KIID) getätigt werden. Diese Dokumente, sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei FIL Investment Services GmbH, Postfach 200237, 60606 Frankfurt/Main oder über www.fidelity.de.

Diese Information darf ohne vorherige Erlaubnis weder reproduziert noch verbreitet werden.

Fidelity bietet nur Informationen über Produkte und Dienstleistungen, aber keine Anlageberatung auf der Grundlage der persönlichen Situation eines Anlegers, außer in einem formellen Gespräch mit dem Kunden, wenn dies mit einer entsprechend autorisierten Firma ausdrücklich vereinbart wurde.

Fidelity International bezieht sich auf die Gruppe von Unternehmen, die zusammen die globale Investmentmanagementorganisation bilden, welche Informationen über Produkte und Dienstleistungen in bestimmten Ländern außerhalb Nordamerikas bereitstellt. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen in den Vereinigten Staaten und sollte von diesen nicht als Grundlage für Anlageentscheidungen herangezogen werden. Es richtet sich vielmehr an Personen in Ländern, in denen die jeweiligen Fonds zum öffentlichen Vertrieb zugelassen sind bzw. wo eine solche Zulassung nicht erforderlich ist.

Sofern nicht anders angegeben, werden alle genannten Produkte und Dienstleistungen von Fidelity International bereitgestellt, und alle vorstehenden Einschätzungen sind die von Fidelity International. Fidelity, Fidelity International, das Fidelity International Logo und das F Symbol sind eingetragene Warenzeichen von FIL Limited.

Herausgeber: FIL Investments Services GmbH, Kastanienhöhe 1, 61476 Kronberg im Taunus