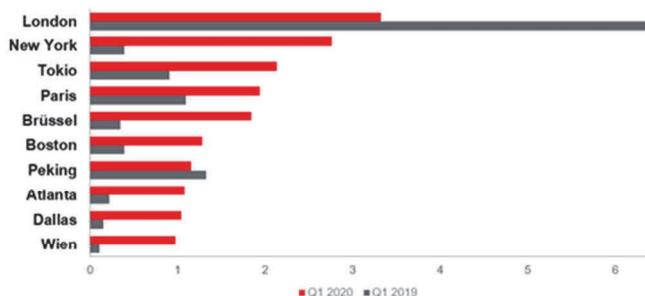


Bürosektor machte in der US-amerikanischen Metropole durch einige große Transaktionen, die vor der Pandemie zwischen Februar und Anfang März abgeschlossen wurden, rund 43% des Investmentvolumens aus. Darunter gehörte auch der Kauf eines Bürogebäudes durch die **Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft** (Munich Re) in der Madison Avenue. Überhaupt haben deutsche Investoren im ersten Quartal 2020 mit etwas mehr als 8 Mrd. USD außerhalb ihres Heimatlandes investiert. Die auf den Plätzen folgenden Länder kommen jeweils nicht einmal auf die Hälfte dieses Volumens.

Insgesamt platzierten sich sechs US-amerikanische Städte unter den zehn größten und zwölf unter den Top 20 der Investmentziele weltweit. Neben New York verzeichnen mittelgroße Metropolen wie Dallas, Boston und Denver Anstiege um über 30%. Sie konnten damit ihre Positionen im Ranking allesamt verbessern. London bleibt trotz starken Rückgangs größter grenzüberschreitender Markt weltweit. Weltweit wurde im ersten Quartal 2020 ein Anstieg der grenzüberschreitenden Investments registriert, um 13% auf 55 Mrd. USD im Jahresvergleich. Am meisten Kapital floss in die Büro-, Mehrfamilien- und Logistiksektoren und -märkte in den USA, Großbritannien und Japan. Viele dieser Transaktionen wurden lange vor dem Ausbruch von COVID-19 ausgehandelt und abgeschlossen.

Unter den Top 10 der weltweit größten grenzüberschreitenden Ziele konnten acht Städte ein Plus bilanzieren,

London bleibt größter globaler Empfänger von grenzüberschreitendem Kapital



darunter das zweitplatzierte New York mit einer mehr als Verachtfachung der Volumina auf 2,76 Mrd. USD. Tokio verdankt seinen dritten Platz mit 2,13 Mrd. USD dem Anstieg im Bürosektor, angetrieben durch zwei Mega-Deals von **NBIM** und **Gaw Capital**.

„Die Pandemie kam in einer Zeit ohnehin schwächeren globalen Wachstums, erhöhter geopolitischer Risiken und eines sich generell bereits intensivierenden Gegenwinds gegen globale Entwicklungen. Corona kann all diese Trends verschärfen. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2008 gibt es keine groß angelegte internationale Koordination als Reaktion auf die jetzige Krise, sondern teilweise stark nationalstaatliche Alleingänge und Abschottungen“, so **Hela Hinrichs**, Se-

nior Director, **JLL EMEA Research & Strategy**. Die Pandemie werde in naher Zukunft zweifellos die grenzüberschreitenden Aktivitäten dämpfen. □

Digitaler Zwilling schafft Effizienz und sichert Werterhaltung

Claus Mink, Geschäftsführung, ProFM Facility & Project Management GmbH

Auch im Immobiliensektor lassen sich inzwischen deutliche Trends erkennen, die in Richtung digitale Transformation weisen. Für Eigentümer von Büroimmobilien beispielsweise ist diese Entwicklung ein Segen – ob nun Selbstnutzer oder Kapitalinvestor. Denn: Sind die Liegenschaften erst einmal digitalisiert; liegen also alle gebäuderelevanten Daten in digitaler Form an zentraler Stelle vor; wird die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben etwa aus dem Energiemanagement deutlich einfacher. Dieser Effizienzgewinn ist in vielen Teilbereichen spürbar und sichert den Wert des Objekts.

Automatisierte Prozesse

Zahlreiche Dienstleistungen, wie beispielsweise das Ablesen von Zählerständen oder der Abgleich von Alängst automatisiert im Hintergrund ablaufen. Ein entsprechendes digitales Datenportal verwaltet zudem die Gebäudestammdaten und verfügt über ein zentrales Berechtigungsmanagement – was als wesentliche Grundlage für die Verwaltung der Gebäudedaten im Zuge der Digitalisierung eine Schlüsselrolle spielt. Denn auf diese Weise können zu jeder Zeit nur berechtigte Personen an die Daten gelangen. Zudem bildet diese Funktion die Grundlage für die Priorisierung von Dateneingaben und -festlegungen beispielsweise bei der Definition von Sollwerten. Technisch ist all das längst gängige Praxis (z. B. mit der BAScloud von ProFM). Im Idealfall sammelt nämlich eine Daten Cloud alle für den Gebäudebetrieb relevanten Daten, indem sie diese aus den unterschiedlichsten Datenquellen (u. a. Gebäudeautomation DDC, Gebäudeleittechnik GLT, Brandmeldeanlage, Zählerwerte, Messwerte) ausliest, in einer privaten Cloud strukturiert ablegt und bei Bedarf archiviert. Auf diese Weise entsteht ein digitaler Zwilling der Immobilie. Folglich können Administration sowie Organisation aller gebäudebezogenen Daten an einem zentralen und sicheren Ort stattfinden.

Schneller Mehrwert

Ist eine Liegenschaft mit Hilfe ihres digitalen Zwillings erst einmal so konzipiert, profitieren die Eigentümer und Betreiber auf unterschiedlichen Ebenen. Zum einen erlebt die Immobilie eine erhebliche Wertsteigerung durch die Nutzung leicht anzubindender Dienste, wie beispielsweise einem Energie Monitoring. Zum anderen sind beispielsweise

se Eigentümer oder Betreiber ohnehin gesetzlich verpflichtet, hinsichtlich Information, Verwaltung und Dokumentation



AdobeStock_von metamorworks

bestimmte Auflagen zu erfüllen. Dieser Aufgabe kommen sie mit Hilfe von digitalen Plattformen, die ihre Gebäudedaten sammeln, normieren, ordnen und archivieren deutlich effizienter nach. Folglich ist auch der Return on Invest (RoI) schneller zu erwarten. Die Daten Cloud bildet die Grundlage für die Verwendung dieser optimierten Daten im digitalen Zeitalter, indem sie sie für weiterführende Serviceanbieter ideal aufbereitet und unkompliziert mittels standardisierter Schnittstelle zur Verfügung stellt. Auf diese Weise kann sich zum Beispiel ein Servicedienst für die energetische Optimierung der entsprechenden Liegenschaft einfach, sicher und kostengünstig genau die Daten aus der Cloud ziehen, die er benötigt.

Kurz und bündig

Im Zuge der Digitalisierung kommen Liegenschaftsbetreiber und -eigentümer nicht umhin, neue technische Möglichkeiten zu nutzen. Intelligente Portale, die technisch-relevante Daten sammeln, aufbereiten und bei Bedarf autorisierten Dritten zur Verfügung stellen, sind hier ein optimaler Lösungsansatz. Der so entstehende digitale Zwilling eines Objekts ist die Grundvoraussetzung für einen echten Effizienzgewinn in der Bewirtschaftung und damit auch für die Werterhaltung. □

RICS-Focus: Das intelligente Quartier für die Stadt der Zukunft

Sabine Richter

Wie sieht die erfolgreiche Stadt der Zukunft aus? Dieser komplexen Fragestellung hat sich im Mai der 16. RICS-Focus gewidmet. Titel: „Live. Work.Play. Das urbane Quartier der Zukunft“. Auch diese Konferenz fand digital statt.

„Wir sind der Meinung, dass eine Veranstaltung mit starken Inhalten auch digital funktioniert und haben uns deshalb gegen eine Verschiebung entschlossen“, sagt **Sabine**

Georgi, Country Managerin RICS Deutschland. Allerdings wurde die Konferenz, um die Zuhörer nicht zu überfordern, an das neue Format angepasst. Die Vorträge wurden von Anzahl und Dauer verkürzt, von Diskussionsrunden aufgelockert, Zuhörer konnten schriftlich Fragen an die Referenten stellen.

Den nach Angaben der Veranstalter rund 380 Teilnehmern wurde dennoch zwischen 10 bis 15.15 Uhr ein dichtes Programm geboten. 15 Referenten, Verbandsmitglieder und externe Experten aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Architektur und Wissenschaft beleuchteten das Thema Quartiersentwicklung aus allen wirtschaftlichen, politischen und sozialen Perspektiven heraus. Die mehr als 150 Jahre alte Berufsorganisation RICS repräsentiert weltweit über 130.000 Immobilienexperten und sieht sich in der Mitverantwortung, die Zukunft der Immobilienwelt mitzugestalten. „Wir sind kein Lobbyverein, sondern verstehen uns als unabhängiger, dem Gemeinwohl verpflichteter Ideengeber und werden deshalb in der Politik gehört“, so Georgi.

Kernthema der Konferenz war, ob das Modell der klassischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung auch heute noch ein funktionierendes städtebauliches Modell ist und unter welchen Umständen es in das digitale Zeitalter des 21. Jahrhunderts transformiert werden kann. Ein erfolgreiches urbanes Quartier ist baulich hoch verdichtet, mit kurzen Wegen und hoher Qualität der öffentlichen Räume. Weitere wichtige Elemente sind hohe Nachhaltigkeitsstandards, eine Mischung von Wohnen und Arbeiten auf engem Raum zusammen und soziale Vielfalt. Diese Quartiere sind Auto arm, Fußgänger- und Radfahrer freundlich geplant und verfügen über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Da die hohe Bevölkerungsdichte und die Vielzahl von Arbeitsplätzen für hohe Kundenfrequenzen sorgen, sind alle Arten von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultureinrichtungen sowie öffentlicher Transport und Smart Mobility Solutions möglich und profitabel. Anlass, sich um die Zukunftsfähigkeit von Städten Gedanken zu machen, gibt es genug: Die Cities stehen vor großen Herausforderungen. Weltweit spüren die Städte den Megatrend Urbanisierung, die Ballungsräume leiden unter dem starken Bevölkerungswachstum. Wohnraum und Bauland sind knapp und teuer, die Mieten steigen und damit das soziale Konfliktpotential. Zudem rücken Klimaneutralität, Kreislaufwirtschaft, Verkehrsbelastung und weitere Umweltaspekte immer stärker in den Vordergrund. Sabine Georgi, Country Managerin der RICS Deutschland: „Es ist wesentlich, die Stadt so zu konfigurieren, dass sie für Menschen einen lebenswerten, nachhaltigen und umweltschonenden Lebensraum formt.“ →