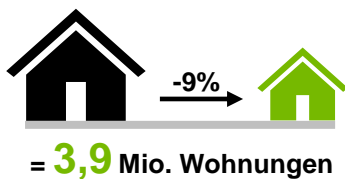
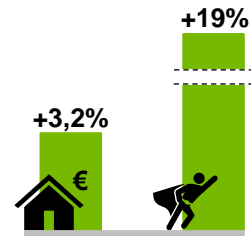


1 FRE steigert Zufriedenheit und Performance

Unter dem Stichwort Frugal Real Estate (FRE) werden Wege zur Vereinfachung von Immobilien und Komplexitätsreduktion von Immobilienunternehmen vorgestellt. Das Weniger steht im Vordergrund, was nicht mit Verzicht einhergehen muss. Frugales Wohnen und Arbeiten erhöht messbar die Zufriedenheit. Doch nicht nur das: Man ist sogar bereit, einen Mietpreisaufschlag in Höhe von 3,2% (GenZ 2,5%) für frugale Wohnobjekte zu zahlen. Auch ein frugales Management zahlt sich aus. Die Unternehmensergebnisse der FRE-Pioniere liegen Ø 19% über dem Branchendurchschnitt.

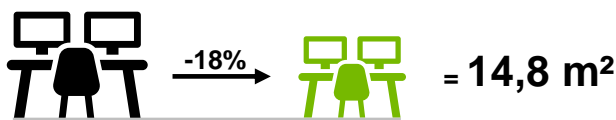


2 Wohnflächenreduktion als Lösung für die Wohnungsnot

Die ideale Wohnfläche pro Kopf beläuft sich auf Ø 41,8 m² aus Sicht der Wirtschaft bzw. auf Ø 43,2 m² bei der GenZ – im Minimum 9% weniger als die tatsächliche Wohnfläche in Deutschland (Ø 47,4 m²). Zudem besteht eine hohe Bereitschaft zur Reduktion des eigenen Wohnraums (-14% Wirtschaft, -10% GenZ). Würde dieses Reduktionspotenzial realisiert, entstünde rein rechnerisch ein Angebot von über 3,9 Mio. Wohnungen.

3 Büroflächennachfrage langfristig im Minus

Der Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz beträgt in Deutschland Ø 18 m². Aus Sicht der Wirtschaft wären auch 14,8 m² ausreichend (-18%), GenZ wünscht sich 18,1 m². Zudem besteht bei beiden Gruppen eine hohe Bereitschaft zur Flächenreduktion (-18% bzw. -12%) und die Erwartung, dass sich Büroflächen grundsätzlich im Markt reduzieren (-13% bzw. -5%). Homeoffice und KI sorgen bereits heute für Flächenrückgänge – ein Trend, der längerfristig bleibt.

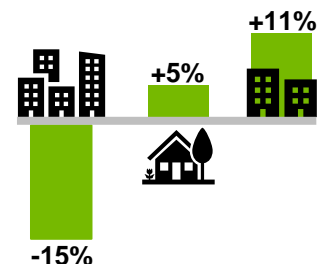


4 Innovative Quartiere als Schlüssel für frugales Wohnen und Arbeiten

Im Bereich Wohnen sind neue Sharing-Konzepte für Arbeitszimmer wie bspw. Coworking im Quartier oder auch Grünflächen gefragt. Eine noch größere Nachfrage an gemeinschaftlich genutzten Flächen besteht für Büros. Lösungen für konzentriertes Arbeiten, interaktive Kollaboration und sozialen Austausch sind gefordert. GenZ plädiert zudem für Werkwohnungen. Der Schlüssel für all dies liegt in der intelligenten Quartiersgestaltung.

5 Grün, mobil und gesund: Erfolgsfaktoren mittelgroßer Städte

Die Attraktivität der Großstädte ist seit der Pandemie gesunken: Die Top 7 verlieren an Attraktivität (-15%), das Land gewinnt (+5%). Größten Zuwachs verzeichnen mittelgroße Städte (+11%). Der Grund dafür liegt nicht im Wunsch nach mehr Wohnraum – die Flächennachfrage gestaltet sich unabhängig von der Region stabil. Zunehmend kommen allerdings Wohnungen ohne Balkon oder Garten (82%), ohne ÖPNV-Anschluss (78%) oder in gesundheitsbelastenden City-Lagen (55%) für Interessenten nicht mehr in Frage. Die größte Chance auf Gewährleistung aller drei Aspekte bietet eben die mittelgroße Stadt.

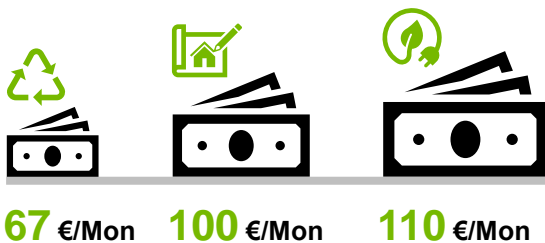


6 Mehr Solidarität und Bereitschaft zum Renditeverzicht

Frugale Immobilien fördern das Gemeinwohl. Das ist den Teilnehmern der Umfrage so viel wert, dass sie zu einem Renditeverzicht in Höhe von 1,2% bereit wären. Zum Vergleich: 2023 lag der Renditeverzicht für S-konforme Immobilien bei 1,1% – ein Plus von 10 Basispunkten, ein Plus für die Gemeinschaft.

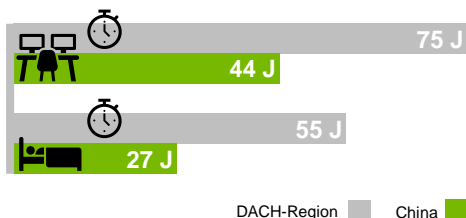
7 Frugale Finanzprodukte als Mittel gegen den Abwärtstrend von Immobilienfonds

In Deutschland beträgt der monatliche Sparbetrag Ø 260 €/Kopf. Allein für Investitionen in frugale Finanzprodukte würden die Teilnehmer der Studie im Schnitt 88 €/Monat ausgeben. Im Vordergrund stehen Immobilienfonds mit Beimischung von erneuerbaren Energien (110 €/Monat) oder mit Fokus auf Gebäudetransformation (100 €/Monat). Fonds mit LowCost-Gebäuden bzw. preisgünstigen Lösungen für den sozialen Wohnungsbau sind weniger gefragt (67 €/Monat). Auf Recycling-Fonds setzen bislang vor allem Spezialisten.



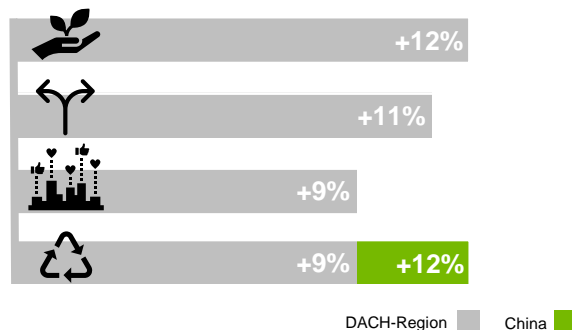
9 Differenzierte Nutzungsdauer – gebündelte Kompetenz

Die planmäßige Nutzungsdauer von Wohnimmobilien liegt in Deutschland bei 80 Jahren, für Bürogebäude bei 60 Jahren. In der DACH-Region gilt eine Verkürzung auf 75 bzw. 55 Jahre als sinnvoll. China favorisiert Zyklen von 44 bzw. 27 Jahren. Diese differenzierte Sicht macht sich auch in den Kompetenzfeldern bemerkbar. China setzt auf Expertise im Recycling, die DACH-Region konzentriert sich auf Flexibilisierung. Eine Kombination des Know-hows führt zu wahrer Exzellenz.



8 Frugale Immobilien bieten vielfältige Wertsteigerungspotenziale

Auch wenn das Weniger im Vordergrund steht: Frugale Immobilien sind durchaus wertvoll. Das Wertsteigerungspotenzial wird auf Ø +8,5% geschätzt. Die größten Zuwächse erfahren ressourceneffiziente Gebäude (+12%), flexible, skalierbare Immobilien (+11%) sowie integrative Gebäude, die Lösungsansätze für Verkehrsprobleme oder Energieversorgung im Quartier bieten (+9%). Letztere liegen gleichauf mit recycelbaren Gebäuden (+9%), die insbesondere in China Chancen zur Wertsteigerung haben (+12%). Zum Vergleich: Die Wertsteigerungspotenziale der E- und S-Kriterien lagen gemäß PMRE Monitor 2021 bzw. 2023 bei Ø +8,6% bzw. Ø +9,6%.



10 Komplexitätsreduktion und KI gegen Kapazitätsengpässe

Was lähmt die Immobilienwirtschaft? Effizienzverluste bzw. Mehrarbeiten werden mit Ø 14,7% beziffert, was 5,6 h/Wo entspricht. Spitzenreiter sind hier Projektentwickler und Baumanager (19 bzw. 20%). Als primäre Komplexitätsfaktoren werden Regularien und Bürokratie (je 18%), unzureichende Daten- und Dokumentenqualität (je 17%) und Entscheidungsdefizite (16%) genannt. Im PMRE Monitor 2024 wurde gezeigt, dass durch KI 22% bzw. 8,4 h/Wo Arbeitszeit eingespart werden. In Summe ein Potenzial von 14 h/Wo. Komplexitätsreduktion und digitale Transformation sind also wirksame Mittel im Kampf gegen den Fachkräftemangel. Bedauerlicherweise wird jedoch mehrheitlich noch keine KI genutzt.

§ + [Icon: Folder with magnifying glass] + [Icon: Computer monitor] + [Icon: Question mark] = 5,6 h/Wo

! Die Lösung liegt in unserer Hand

Die Immobilienwirtschaft erlebt gerade nicht ihre besten Zeiten. Von 19 Zielvariablen haben sich 17 im Vergleich zu den Vorjahren messbar verschlechtert (Ø -11%). Besonders negativ gestalten sich Personal- und IT-Kosten, die Prozesseffizienz oder auch das unternehmerische Denken. Interessanterweise liegt das nicht an den von den Teilnehmern genannten externen Komplexitätstreibern wie bspw. Regularien. Einen deutlich stärkeren negativen Effekt haben unklare Strategien, zähe Entscheidungsprozesse, sinnlose Arbeitsaufgaben, ein ausuferndes Sitzungswesen, mangelnde Datenqualität und vor allem eine Vermeidungs- und Verhinderungskultur. Das Problem ist also „hausgemacht“. Das Gute daran: Wir können es selbst lösen!