



**Immobilien gehören
zu den Risiken,
die nicht mehr
berechenbar sind**



Christian Haase
Leiter Sachversicherung

Gesellschaftliche, ökologische und politische Trends führen zu grundlegenden Veränderungen bei den Risiken im Immobiliengeschäft; bislang galt dieser Bereich als besonders berechenbar.

Überblick

Immobilien gehören zu den Versicherungszweigen, die bislang am besten zu verstehen und vorherzusehen waren - Brandversicherungen werden von den Versicherungsgesellschaften seit mehr als 300 Jahren übernommen. Dennoch werden die Immobilienrisiken immer unberechenbarer, da sich in ihnen zunehmend gesellschaftliche, politische und ökologische Veränderungen widerspiegeln.

Dem „Unpredictability Index“ (Unvorhersehbarkeitsindex) der QBE zufolge ist die Welt für Unternehmen weniger berechenbar geworden. Die vergangenen zwei Jahrzehnte und insbesondere die letzten zehn Jahre waren ganz besonders schlecht vorhersehbar. Dies ist größtenteils auf die Verschlechterung der politischen Stabilität seit dem Millennium, die wirtschaftlichen und politischen Auswirkungen der Finanzkrise 2008, eine Reihe technologischer Entwicklungen und nun den Brexit zurückzuführen.

2010

war das schlechteste berechenbare Jahr der letzten zehn Jahre.

QBE Unpredictability Index

Gesamtbild

Diese Unvorhersehbarkeit hat tiefgreifende Auswirkungen auf die Risiken im Immobiliensektor. Auch wenn man den Eindruck von Beständigkeit haben mag, so sind Fabriken, Bürogebäude und öffentliche Gebäude überraschend anfällig für Veränderungen.

Zunehmend werden sich schnell wandelnde gesellschaftliche, politische, wirtschaftliche und ökologische Faktoren auch darin zeigen, wo und was wir bauen und wie wir Gebäude nutzen.

Die Fortschritte in der Technologie und im maschinellen Lernen verändern nicht nur die Arbeitsweise der Unternehmen, sondern treiben auch einen Wandel der Arbeitskultur voran. Unterschiedliche Arbeitsmuster und agile Belegschaften werden

Bis 2050 werden

68%

der Weltbevölkerung in Städten leben.

zunehmend durch Verbesserungen in der Kommunikation ermöglicht.

Die „Globalisierung“ des Immobiliensektors wird sich auch auf physische und politische Risiken auswirken. Die meisten der am schnellsten wachsenden Städte

der Welt liegen in Afrika und Asien. Die zunehmende Erschließung in naturkatastrophengefährdeten Gebieten verändert die Auswirkungen von Wetter und katastrophalen Ereignissen hinsichtlich Sachschäden in einem bislang nicht gekannten Ausmaß. Die Kosten von Naturkatastrophen steigen stetig - extreme Witterungsbedingungen in den Jahren 2017 und 2018 schlugen nach Angaben von Swiss Re mit insgesamt 487 Milliarden Dollar zu Buche.

Umgekehrt wirkt sich die Unvorhersehbarkeit in der Politik auch auf die Immobilienentwicklung aus, da vorsichtige Investoren durch die Unsicherheit lieber eine abwartende Haltung einnehmen,

bevor sie sich für neue Projekte entscheiden. Ebenso macht sich die Hauptlast der wirtschaftlichen und politischen Faktoren in der Auslastung von Immobilien bemerkbar: Mehr Objekte sind oder bleiben länger unbesetzt, wodurch ein völlig anderes Risikoprofil als bei den genutzten Objekten entsteht.

QBE Industrielle- sachversicherungen

Schützt Sie vor
Immobilienbeschäden und daraus
resultierenden Betriebsausfällen.

qbe.de/produkte



Laut PricewaterhouseCoopers wird sich die Nachfrage nach Einzelhandels- und Büroflächen durch den rasanten Wandel der angewendeten digitalen Technologie weiter reduzieren, die Nachfrage nach neuen Lagertypen in Kundennähe wird hingegen wachsen.

Verlustrisiko Umwelt

Umweltfaktoren sind ein wichtiger Treiber für Immobilienrisiken. Die Notwendigkeit, Emissionen zu reduzieren und den Energieverbrauch zu senken, wird beispielsweise zu innovativen Gebäudekonstruktionen und -materialien mit möglicherweise recht unterschiedlichen Risikoeigenschaften führen.

Bei Industrie-, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien gibt es bereits einen Trend, bei dem die Nutzung von Ökostrom (einschließlich Wärmerückgewinnung und Solarfarmen) einbezogen und gleichzeitig der Wasserverbrauch sowie die selbstverständliche Nutzung von Einwegartikeln gesenkt werden, was aber wiederum zu erhöhten oder unterschiedlichen Anfangs- oder Schadensrisiken führen kann. Möglicherweise könnten höhere

Umweltstandards oder ökologische Auflagen die Lebensdauer von Gebäuden verkürzen und sie obsolet oder unwirtschaftlich machen. Laut dem World Green Buildings Trend Report ist ein zunehmender Anteil von Neubauten „grün“. In der Befragung gab die Hälfte der Teilnehmer an, dass die meisten Neubauten bis 2021 umweltfreundlich sein werden, verglichen mit 27% im Jahr 2018, so der Bericht.



Schritt halten

Eigentümer und Nutzer sind durch die **Geschwindigkeit und Komplexität des Wandels mit einer besonderen Herausforderung konfrontiert**. Gebäude werden typischerweise für einen bestimmten Zweck geplant und gebaut, aber sie überdauern in der Regel eine oder mehrere Generationen, während die Nutzung immer wieder geändert wird.

Anlagen und Maschinen können ebenfalls analog zum technischen Fortschritt oder zu veränderten Umweltgesetzen oder -erwartungen schnell veraltet sein.

Neue Geschäftsmodelle, Technologien und sich ändernde Umweltstandards dürften die Nachfrage nach bestimmten Arten von Gewerbeimmobilien beeinflussen. Laut PWC wird sich die Nachfrage nach

Einzelhandels- und Büroflächen durch den rasanten Wandel der angewendeten digitalen Technologie weiter reduzieren, die Nachfrage nach neuen Lagertypen in Kundennähe wird hingegen wachsen. So hat beispielsweise das Internet-Shopping zum Rückgang des Handels in den Einkaufsstraßen und zur Schaffung riesiger automatisierter Logistikzentren geführt. Ältere oder wenig genutzte Gebäude müssen

möglicherweise saniert werden, um sie auf den neuesten Stand zu bringen, sie zu erhalten oder zu nutzen - so wurden beispielsweise viele Industrieanlagen in den letzten Jahren zu Wohn-, Einzelhandels- und Büroflächen umgebaut. Brennbare Materialien, Warmumformungen und elektrische Installationen während der Sanierung führen jedoch zu einem höheren Brandrisiko.

Auch nach einem solchen Verlust macht sich das Tempo des Wandels bemerkbar. Zunehmend fordern Unternehmen, die einen Verlust erlitten haben, Flexibilität beim Wiederaufbau einer Anlage oder beim Ersatz von Sachanlagen, um den technischen Fortschritt oder ökologische Möglichkeiten zu berücksichtigen.



In Kürze...

Zu den Ersten gehören, die gleich nach der Veröffentlichung eine Kopie des QBE-Unpredictability Index erhalten

[qbe.de](https://www.qbe.de)

Gebäude für Roboter

Die Technik bestimmt in erheblichem Maße, wie und wo wir arbeiten. Aufgrund der Fortschritte in der Kommunikation verbringen die Menschen weniger Zeit in Fabriken und Büros und arbeiten zunehmend von unterwegs oder von zu Hause aus.

Mehr als die Hälfte der Arbeitskräfte in Großbritannien und den USA wird in den nächsten Jahren nicht mehr vor Ort tätig sein (laut dem Bericht des britischen Office of National Statistics und Freelancing in America).

Automatisierung gehört zu den weiteren Faktoren, die sich bei der Gebäudenutzung bemerkbar machen werden, da die Robotertechnik zunehmend menschliche Arbeitskräfte in Fabriken und Büros ersetzt. Laut der International Feder-

Die Zahl der Roboter ist in den vergangenen fünf Jahren um 114 % gestiegen und wird sich bis 2021 voraussichtlich weiter verdoppeln.

ation for Robotics ist die Zahl der Roboter in den vergangenen fünf Jahren um 114% gestiegen und wird sich bis 2021 voraussichtlich weiter verdoppeln. Mehrere Unternehmen betreiben inzwischen so genannte



In der Produktionsstätte für Elektrorasierer von Philips in den Niederlanden übertreffen Roboter die Menschen im Verhältnis 14 zu 1

„Lights-out“-Fabriken, in denen alles vollautomatisch abläuft. In der Philips Produktionsstätte für Elektrorasierer in den Niederlanden produzieren bereits jetzt 14 mal so viele Roboter wie Menschen, während in der japanischen Roboterfabrik von Fanuc in Oshino nur vier Menschen pro Schicht bei der Roboterproduktion tätig sind.

Automatisierung und Robotertechnik werden zur Veränderung bei den Immobilienrisiken führen. Durch die

zunehmende Technologieabhängigkeit werden beispielsweise Maschinenausfallrisiken und Betriebsunterbrechungen zu den Hauptrisiken gehören. Anlagen und Maschinen sind komplexer und hochwertiger als in der Vergangenheit, und die Reparatur und der Ersatz von Spezialmaschinen könnte mehr Zeit in Anspruch nehmen.

Die Zunahme von Elektronik und Maschinen ist auch hinsichtlich Brandgefahr und Brandbekämpfung



fung problematisch. Elektronik und Maschinen erzeugen in der Regel Wärme und Erhöhen somit das Risiko von Elektrobränden; bei der Planung automatisierter Fabriken und Logistikzentren steht hingegen Effizienz und nicht menschliches Eingreifen im Vordergrund. Während einer Krise wird möglicherweise der Zugang behindert,

gleichzeitig kann die Abwesenheit von Mitarbeitern die Schwere des Verlustes beeinflussen - da weniger Menschen anwesend sind, erhöht sich die Abhängigkeit von Brandmeldeanlagen, während Feuerwehrleute einen Brand vielleicht lieber von der Außenseite des Gebäudes bekämpfen, wo Leben nicht gefährdet sind.

Der Einsatz neuer Technologien bringt auch schwer vorhersehbare, unbeabsichtigte Folgen in einer Fabrik oder einem Lager mit sich. Während ein Mensch im Falle eines Brandes die Arbeit niederlegt, gilt dies möglicherweise nicht für Roboter, die die Ausbreitung eines Brandes sogar noch beschleunigen können, wenn sie während eines Brandes weiterarbeiten. Der Brand in einem hochmodernen Logistikzentrum in Großbritannien Anfang dieses Jahres ist ein gutes Beispiel dafür. Trotz Verbesserungen im Risikomanagement und in den Sicherheitsvorschriften im Laufe der Jahre verzeichnen die Versicherer einen Anstieg der gewerblichen Brandschäden. Es lässt sich dafür zwar nicht eine einzelne Ursache ausmachen, doch haben Maschinen/Elektronik und die Sanierung von Gebäuden bei mehreren Großschäden eine Rolle gespielt. Auch der Einsatz modernster Technik hat hierin seinen Niederschlag

Trotz Verbesserungen im Risikomanagement und in den Sicherheitsvorschriften im Laufe der Jahre verzeichnen die Versicherer einen Anstieg der gewerblichen Brandschäden.

gefunden. Bei Gewerbeimmobilien können mittlerweile verschiedene Dinge schief gehen und die Auswirkungen solcher Vorfälle können sicher stärker auswirken.

Die Szenarienplanung muss sich analog zur Technologie entwickeln, und es bedarf Risikomanagern, die bei der Planung der „Was-wäre-wenn-Szenarien“ auch mal quer denken können.

Fazit

Im gleichen Tempo wie Gebäude und Fabriken „intelligent“ werden, vervielfacht sich vermutlich auch die Unvorhersehbarkeit der Risiken im Immobiliensektor.

Neben einer sich verändernden Gebäudenutzung, einer zunehmenden Automatisierung und einer gewandelten Einstellung zu umweltfreundlicheren Lösungen verändert sich auch die Art der Risiken im Immobiliensektor. Das Gleiche gilt für die Praktiken bei der Risikominderung, die Unternehmen etablieren können. Die Versicherungsbranche leistet zwar seit mehr als drei Jahrhunderten einen hervorragenden Schutz gegen Immobilienrisiken, aber mehr

denn je rückt heute die Bedeutung des Risikomanagements in den Vordergrund. Während die Mechanismen zum Risikotransfer den Unternehmen weiterhin ein Sicherheitspolster bieten werden, wirdes angesichts der zunehmenden Unvorhersehbarkeit doch die Kombination aus Versicherung und Risikomanagement („Risk Engineering“) sein, die die Unternehmen durch die Unsicherheiten einer sich ständig verändernden Umgebung führen wird.



In Kontakt bleiben

Sollten Sie sich nicht bereits zum Erhalt aus der Reihe zum Thema Unvorhersehbarkeit angemeldet haben, so können Sie dies hier vornehmen unter:

qbe.de

Mai 2019

QBE Insurance (Europe) Limited
Breite Straße 31
40213 Düsseldorf
Karte anzeigen

T: +49 (0) 211 99419 0 | F: +49 (0) 211 99419 88
info@de.qbe.com

QBE European Operations ist ein Handelsname von QBE UK Limited, QBE Underwriting Limited und QBE Europe SA/NV. QBE UK Limited ist ermächtigt durch die britische Aufsichtsbehörde „Prudential Regulation Authority“ und reguliert durch die Behörde zur Finanzaufsicht „Financial Conduct Authority“ sowie die „Prudential Regulation Authority“. QBE Europe SA/NV. Umsatz-Steuer-Nr.: BE 0690 537 456. RPM/RPR Brussels, IBAN-Nr. BE53949007944353 und SWIFT/BIC-Nr. HSBCBEBB, ist unter der Lizenz-Nr. 3093 durch die Bank of Belgium ermächtigt.