

2016 “Klein is Fijn?!”

VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016

.Deka
Immobilien



Jan van den Hogen MSc MRICS RVGME • **Deka Immobilien GmbH**
Head of Tenant Relationship Management Logistics



Finanzgruppe
Deutscher Sparkassen-
und Giroverband

Deka Immobilien. Global Real Estate Investments.

Real estate fund business.

■ Fund Management

- Open-ended real estate funds
- Institutional funds
- Individual real estate funds
- Real estate funds of funds
- Debt funds

■ Acquisitions and Sales

■ Real Estate Management

■ Risk, Finance and Organisation

„Deka
Immobilien
Investment

WestInvest

„Deka
Immobilien
Luxembourg

„Deka
Investors InvAG

„Deka
Immobilien

Real estate lending business.

■ Real Estate Lending

„DekaBank

- **„DekaBank** is the central asset manager for the “German Savings Bank Finance Group”
- active in 25 countries - five continents around the globe
- 4,000 employees, included 560 top real estate specialists
- total assets under management € 240 Billion
- real estate fund business (direct investments) € 35 Billion
- direct real property investments Netherlands € 3 Billion
- worldwide direct investment assets 500 properties
- total assets the Netherlands 40 properties, divided, based on investment volume, in:
 - 84% offices
 - 8% logistics
 - 5% hotels
 - 3% retail

“Klein is Fijn?!” VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016



Total gross value of real estate assets under management (US\$ million, as of December 31, 2014)								
Rank	Fund manager	Total	North America	Europe	Latin America	Asia	Australasia	Global/ Other
1	Brookfield Asset Management	125,626.00	109,392.00	5,021.00	2,409.00	—	8,805.00	—
2	The Blackstone Group	120,978.00	76,175.00	36,637.00	645.00	7,521.00	—	—
3	CBRE Global Investors	90,600.00	37,000.00	45,100.00	—	8,500.00	—	—
4	Hines	84,930.00	61,335.00	17,854.00	2,785.00	2,595.00	361.00	—
5	TH Real Estate	82,303.00	56,134.00	24,648.00	198.00	1,323.00	—	—
6	AXA Real Estate	66,309.56	2,446.27	62,969.56	—	709.66	184.08	—
7	MetLife Investment Advisors	64,522.00	58,001.00	4,041.00	344.00	2,122.00	14.00	—
8	UBS Global Asset Management	64,412.00	26,216.00	20,938.00	—	9,274.00	—	—
9	Invesco Real Estate	64,104.00	22,988.00	7,643.00	—	5,508.00	—	—
10	Prudential Real Estate Investors	58,737.00	39,853.00	8,421.00	3,674.00	6,789.00	—	—
11	JP Morgan Asset Management – Global Real Assets	58,682.00	52,391.00	5,605.00	—	686.00	—	—
12	Principal Real Estate Investors	57,229.97	54,421.16	1,012.62	—	1,323.38	471.24	—
13	LaSalle Investment Management	55,346.00	21,797.00	25,121.00	—	8,428.00	—	—
14	Credit Suisse AG	55,077.00	1,961.00	50,105.00	1,803.00	638.00	571.00	—
15	AEW Global	49,861.00	26,933.00	21,806.00	—	1,122.00	—	—
16	Deutsche Asset & Wealth Management	48,077.49	25,830.76	18,576.12	—	2,096.52	1,574.09	—
17	Cornerstone Real Estate Advisers	47,448.00	43,843.00	3,520.00	—	68.00	17.00	—
18	Starwood Capital Group	40,499.60	31,036.00	9,013.10	277.30	173.20	—	—
19	Deka Immobilien Investment/WestInvest	38,090.31	693.92	35,492.66	466.24	927.64	509.84	—
20	Tishman Speyer	37,448.20	26,870.90	5,163.60	1,353.20	4,060.50	—	—
21	Aviva Investors	37,285.79	392.78	34,168.51	—	1,504.09	—	1,220.42
22	M&G Real Estate	35,895.48	2,498.50	31,054.34	—	1,611.63	731.00	—
23	Aberdeen Asset Management	33,831.00	235.00	32,770.00	—	826.00	—	—
24	Clarion Partners	33,038.00	32,619.00	—	419.00	—	—	—

TOP 10 MANAGERS BASED ON EUROPE ASSETS (US\$M)			
Rank	Investment manager	Europe	Total
1	AXA Real Estate	62,969.56	66,309.56
2	Credit Suisse AG	50,105.00	55,077.00
3	CBRE Global Investors	45,100.00	90,600.00
4	The Blackstone Group	36,637.00	120,978.00
5	Deka Immobilien Investment/WestInvest	35,492.66	38,090.31
6	Aviva Investors	34,168.51	37,285.79
7	Aberdeen Asset Management	32,770.00	33,831.00
8	M&G Real Estate	31,054.34	35,895.48
9	Legal & General Property	25,681.71	25,681.71
10	Standard Life Investments	25,275.05	27,342.89

bron © Institutional Real Estate, Inc. – Property Funds Research Report 2016

kernvraag: is er toekomstig behoefte aan kantoorruimte?

deze kernvraag komt voort uit een holistische kijk op de toekomstige werkplek.

huidige situatie werkplek (*NWOW* nonsens):

- veel nadruk op afstand-werken
- virtuele werkomgevingen
- technologische ondersteuning als enabler (cloud, augmented reality, Internet of Things)
- flexibilisering
- hot desking
- sturing op output

toekomstige situatie werkplek:

- “kristallen bol denken”: teveel maatschappelijke en sociale disruptie in elkaar te kort opeenvolgende perioden
- mega-trends blijken geen mega-trends te worden (off-shoring, 3D-printing), nieuwe game-changers duiken elke week weer op
- exponentiële groei digitaliseringsmogelijkheden
- **Verandert er eigenlijk wel zo veel?**

“Klein is Fijn?!” VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016



focus-verschuiving voor investeerder: wat valt er te leren uit de ontwikkeling van mens en maatschappij?

STILLE GENERATIE
Geboren tussen 1930-1940

Ook wel: Geraniumzitters
Jong tijdens: wederopbouw
Kenmerken: plichtsgetrouw, harde werkers



GENERATIE X
Geboren tussen 1955- 1970

Ook wel: Generatie Nix, Verloren Generatie
Jong tijdens: economisch verval, jeugdwerkeloosheid
Kenmerken: praktisch, zelfredzaam, no-nonsense mentaliteit



GENERATIE Y
Geboren tussen 1980-1994

Ook wel: Prestatiegeneratie
Grenzeloze generatie, generatie Next, Millennials, screenagers, echoboomers, digitale generatie, mediageneratie, game generation, Generatie Einstein, Google generatie, achterbank generatie, knip & plak generatie, PeterPan Generatie,
Jong tijdens: informatietijdperk, dreiging van terroristische aanslagen
Kenmerken: authenticiteit, zelfverzekerd, actief op internet, gemakzuchtig



GENERATIE ALPHA
Geboren tussen 2000-2011

Ook wel: google kids, gen A
Jong tijdens: economische malaise, bezuinigingen, groeiende technologische kennis
(Verwachte) kenmerken: beter opgeleid dan ooit, materialistisch

1930-1940

1940-1955

1955-1970

1970-1985

1980-1994

1990-2000

2000-2011



BABYBOOM
Geboren tussen 1940-1955

Ook wel: protestgeneratie
Jong tijdens: stijgende welvaart
Kenmerken: vrije moraal, zelfontplooiing, onvrede



Pragmatische generatie
Geboren tussen 1970-1985

Ook wel: patatgeneratie
Jong tijdens: groeiende keuzemogelijkheden: alles is mogelijk
Kenmerken: levensgeluk als hoogste doel, zelfontplooiing, passiviteit



GENERATIE Z
Geboren tussen 1990-2000

Ook wel: Digital Natives, Netgeneratie, M(ultitasking) generatie, Generatie I, iGeneration, Generatie Yi
Jong tijdens: digitale tijdperk, economische crisis
Kenmerken: internet is vanzelfsprekend, multitasken



bron © YoungWorkx - 2015

“Klein is Fijn?!” VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016



focus-verschuiving voor investeerder: wat valt er te leren uit de ontwikkeling van kantoorwerk?



1930-1940



1940-1955



1955-1970



1970-1985



1980-1994



1990-2000



2000-2011



focus-verschuiving voor investeerder: is de definitie van generatie α bruikbaar voor het bepalen van een mind-set over toekomstig kantoorgebruik?

een kantoor in de toekomst is geen eigenlijk kantoor meer, maar een soort “**totaal concept**”:

- door stedelijke verdichting flexibel gebruik nodig (loslaten vaste werk- en kantoortijden)
- 24/7 en op verschillende locaties
- het kantoor wordt een soort multi-disciplinaire/multi-organisatorische ontmoetingsplaats onder het motto “de beste mensen werken niet bij ons”: verregaande opkomst van crowdsourcing
- “Scrum”-Teams: multi-disciplinaire teams die in korte perioden (zogenoeten “sprints”) samenwerken. Kortere projectduur door intensievere communicatie, samenwerking en teamgeest
- geen vaste dienstverbanden meer, maar **Zelfstandige Professionals** (empowerment)
- sociale ontmoetingsplaats waar intermenselijk contact plaatsvindt
- bedrijven worden kameleonistische organisaties: permanente adaptie aan markt en maatschappij noodzakelijk, constante aanpassingen aan gehanteerde business-modellen, en dus aan ruimtegebruik
- veel gelegenheid tot face-to-face communicatie geven: is een noodzaak in een kenniseconomie en verhoogt de productiviteit (onderzoek Harvard Business Review 2014: “*Workspaces That Move People*”)

klaarblijkelijk is er bestaansrecht voor kantoorruimtes, hoe gaan we dan om met de werkplek binnen de “schil”?

- **recognize office space as not just an amortized asset but a strategic tool for growth.**

the consulting and design firm Strategy Plus estimates that office utilization peaks at 42% on any given day. By that logic, the best way to manage cost per square foot is to remove “wasted” square feet. But the data we’re generating reveal that investments in re-engineering space for interactions over efficiency can increase sales or new-product launches.

- **design offices to reflect how 21st-century digital work actually happens.**

the buildings we go to every day haven’t changed as much as have the tools we use to get work done. Merging digital communication patterns with physical space can increase the probability of interactions that lead to innovation and productivity.

- **re-engineer offices to weave a building, a collection of buildings, or a variety of workspaces into the urban fabric.**

the office of the future will most likely include highly networked, shared, multipurpose spaces that redefine boundaries between companies and improve everyone’s performance.

“Klein is Fijn?!” VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016



de voorbeelden van het “omdenken”:



Google's Bay View Campus ● USA



Facebook's Mile-Long Room ● USA



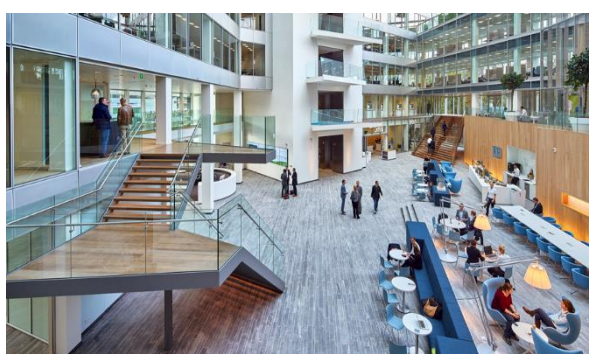
SAS Institute, Building C ● USA



Essent HQ Den Bosch ● NL



B/S/H, Hoofddorp ● NL



The Edge Amsterdam ● NL



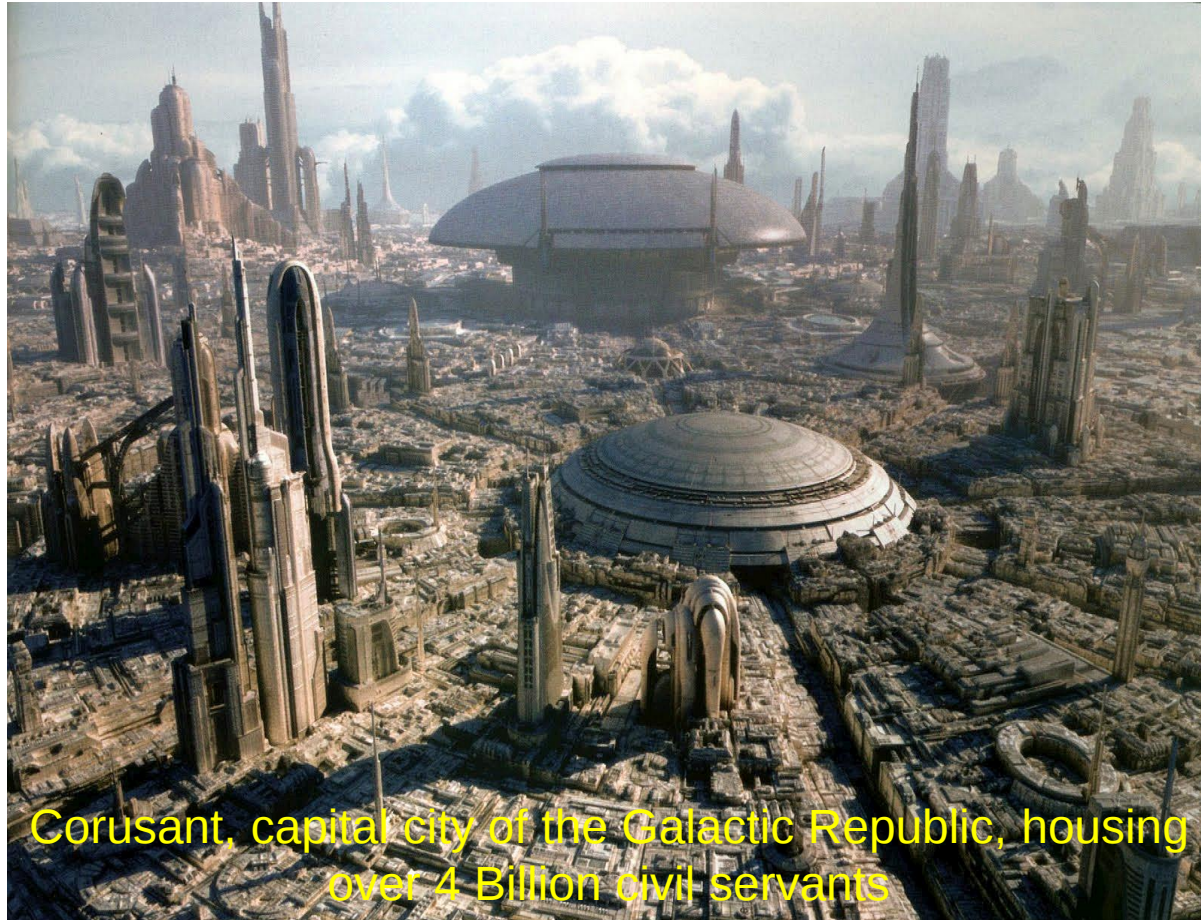
Oracle HQ Utrecht ● NL



De Resident Den Haag ● NL

“Klein is Fijn?!” VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016

en als je alle visionairs moet geloven



“Klein is Fijn?!” VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016

Deka
Immobilien

de onbeantwoorde vraag blijft:
is het nu “Klein is Fijn?!”
of wordt het
“The Bigger the Better!”



“Klein is Fijn?!” VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016



2016 “Klein is Fijn?!”

VGME Vastgoedsociëteit 21 april 2016

.Deka
Immobilien



Jan van den Hogen MSc MRICS RVGME • **Deka Immobilien GmbH**
Head of Tenant Relationship Management Logistics