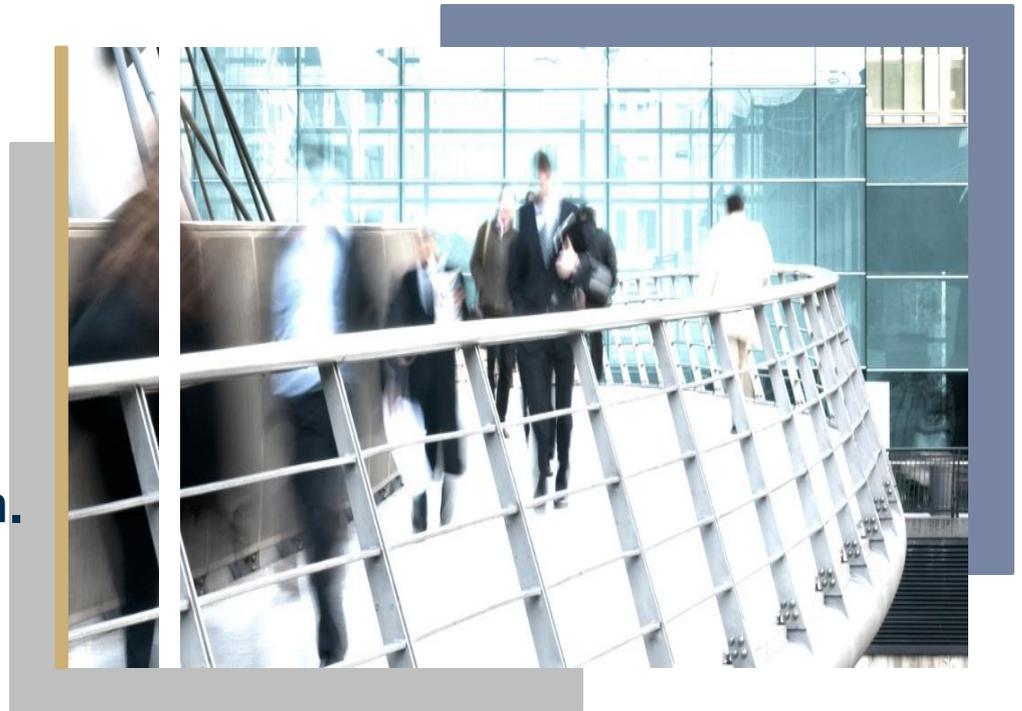


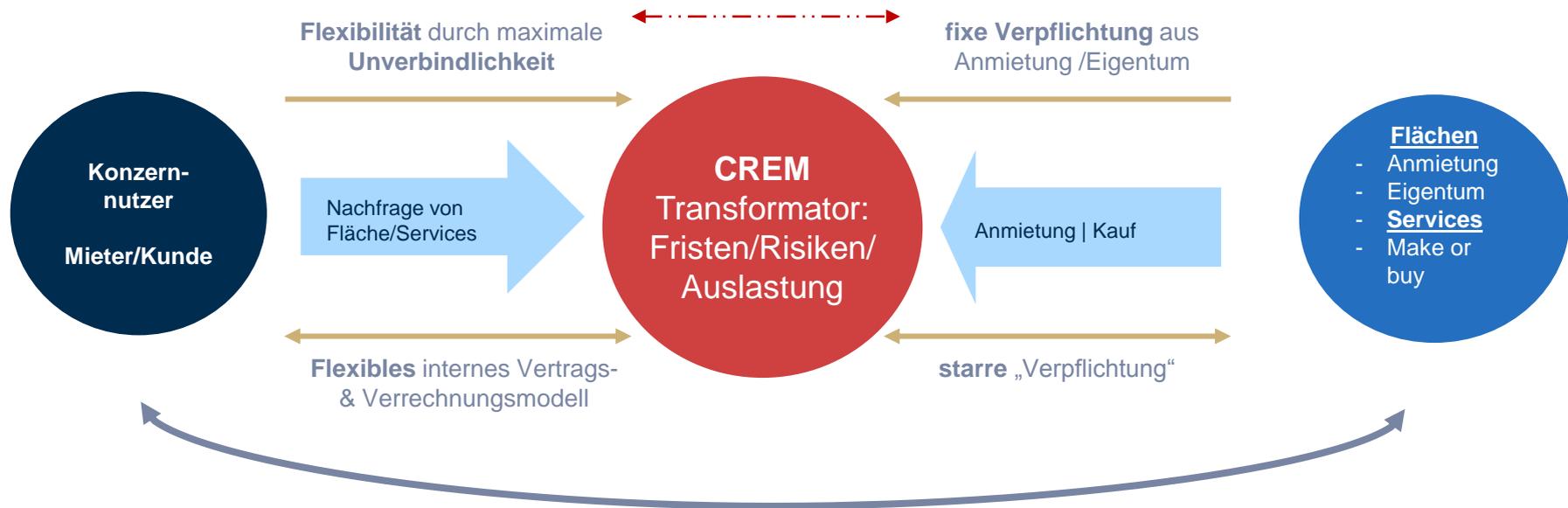
**Treiber der Veränderung:
Corporates als Kunden der
Immobilienwirtschaft.**

Ein „weiter so“ wird es nicht geben.

Thilo Junkes



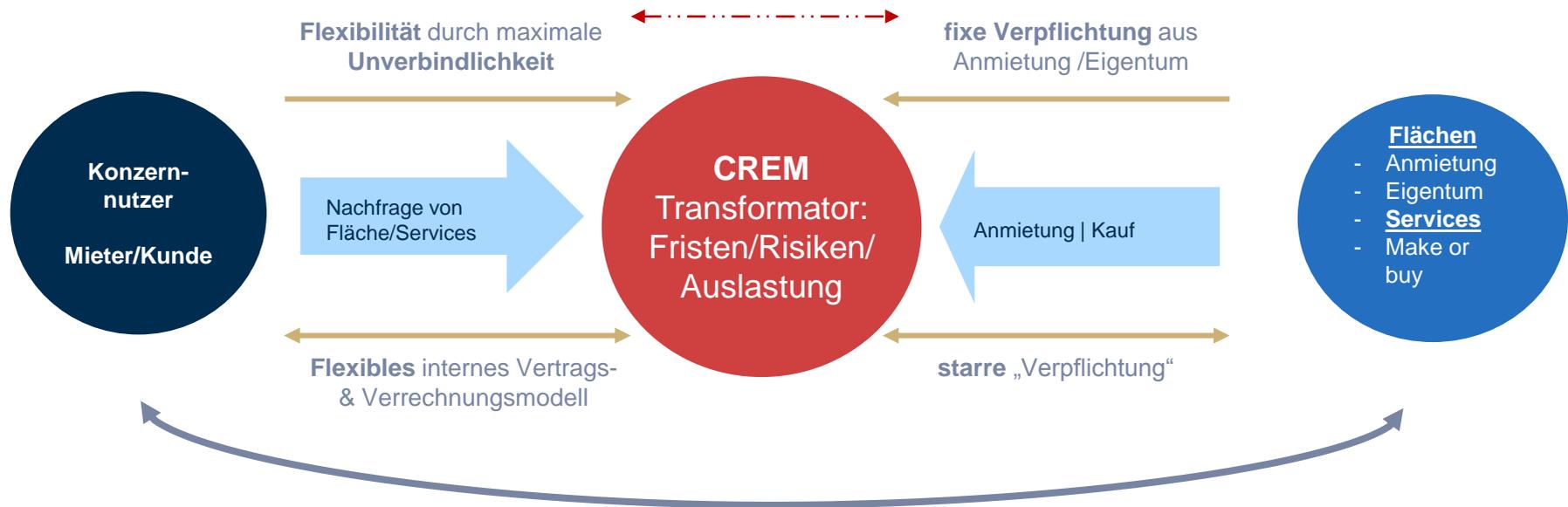
CREM als Intermediär - Flexibilitätsanforderungen erhöhen sich.



CREM

- CREM trägt Auslastungs- und Standortrisiken.
- CREM hat ein asymmetrisches Geschäftsmodell.
- Problem des flexibles Bereitstellungsmodells bei fixen Verbindlichkeiten.
- Zunehmend erschwerte Bedarfsprognose (Quantität und Qualität).
- Nachgefragt: **Wer ist der Problemlöser?**

CREM als Intermediär - Flexibilitätsanforderungen erhöhen sich.



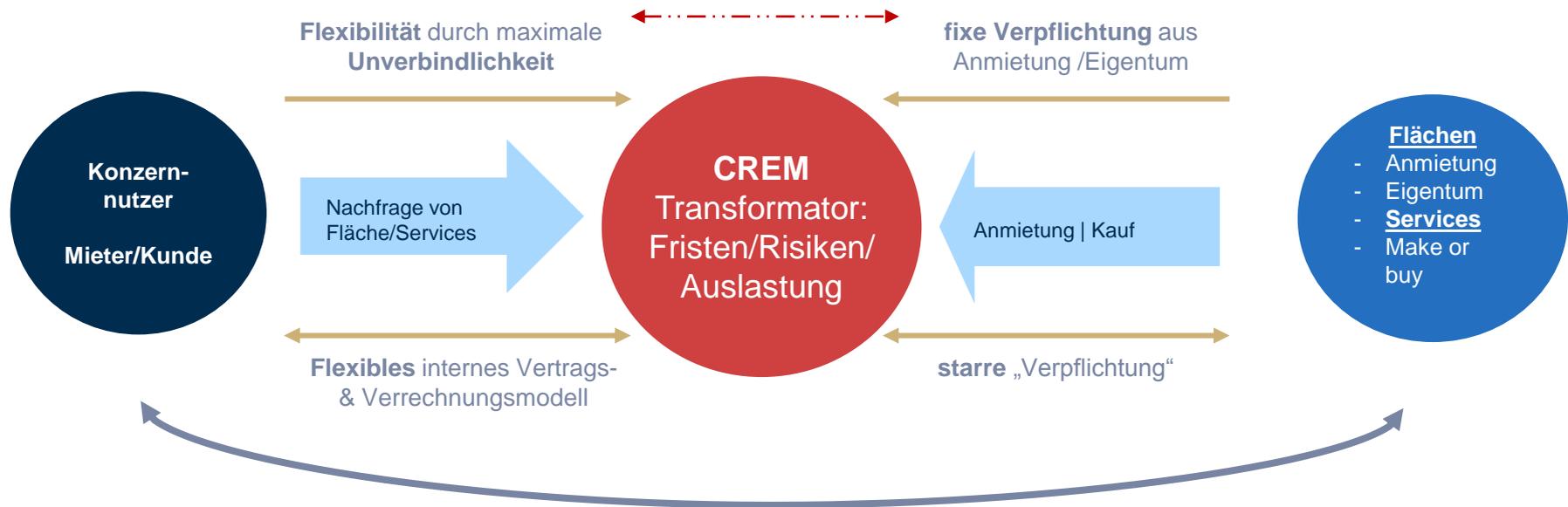
CREM

- CREM trägt Auslastungs- und Standortrisiken.
- CREM hat ein asymmetrisches Geschäftsmodell.
- Problem des flexibles Bereitstellungsmodells bei fixen Verbindlichkeiten.
- Zunehmend erschwerte Bedarfsprognose (Quantität und Qualität).
- Nachgefragt: **Wer ist der Problemlöser?**

Fixe Fläche

- Langfristige Mietverträge und Eigentum sind „fixed Assets“.
- IFRS 16 verschärft den Aspekt.
- Passen „fixed Assets“ zu kurzen Produktzyklen Kerngeschäft?
- Ist „fixe“ Fläche nutzungs-technisch „variabilisierbar“?

CREM als Intermediär - Flexibilitätsanforderungen erhöhen sich.



Flexibler Nutzer

- Digitalisierung und Strukturwandel führt zur Dematerialisierung des Wertschöpfungsprozesses.
- VUCA World: Alles wird anders.
- Flexibilitätsanforderung and die Fläche steigt (Quantität und Qualität) dramatisch.

CREM

- CREM trägt Auslastungs- und Standortrisiken.
- CREM hat ein asymmetrisches Geschäftsmodell.
- Problem des flexibles Bereitstellungsmodells bei fixen Verbindlichkeiten.
- Zunehmend erschwerte Bedarfsprognose (Quantität und Qualität).
- Nachgefragt: **Wer ist der Problemlöser?**

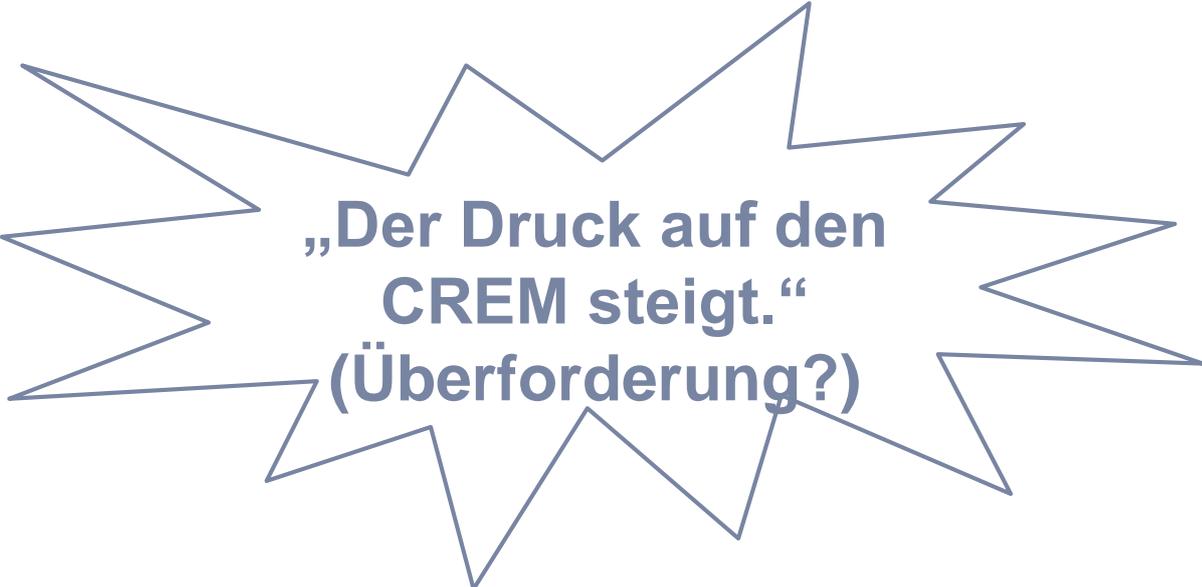
Fixe Fläche

- Langfristige Mietverträge und Eigentum sind „fixed Assets“.
- IFRS 16 verschärft den Aspekt.
- Passen „fixed Assets“ zu kurzen Produktzyklen Kerngeschäft?
- Ist „fixe“ Fläche nutzungs-technisch „variabilisierbar“?

Prognoseversuch 1



**„Fix ist tot.
Variabilität
rettet.“**



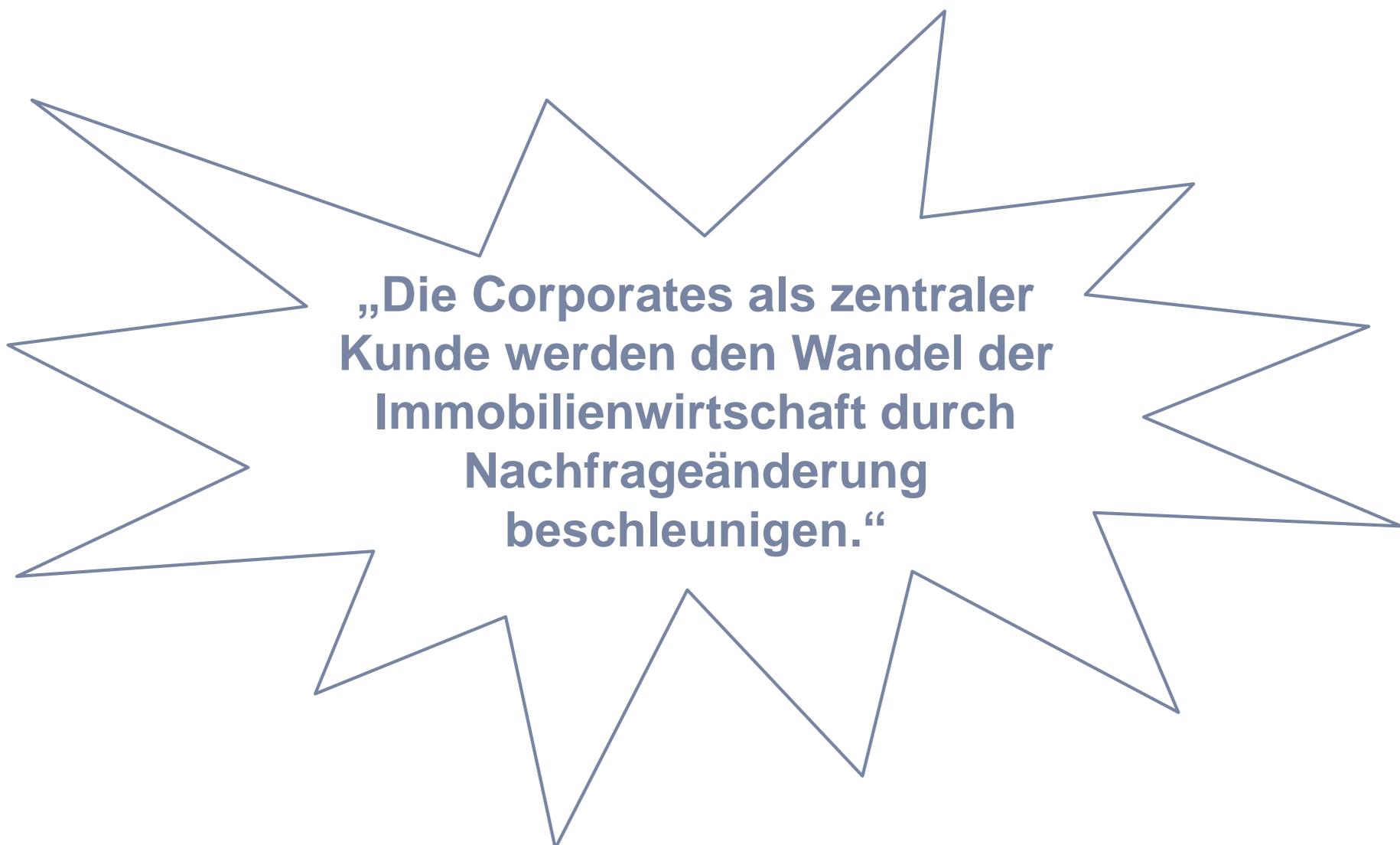
**„Der Druck auf den
CREM steigt.“
(Überforderung?)**

Prognoseversuch 2



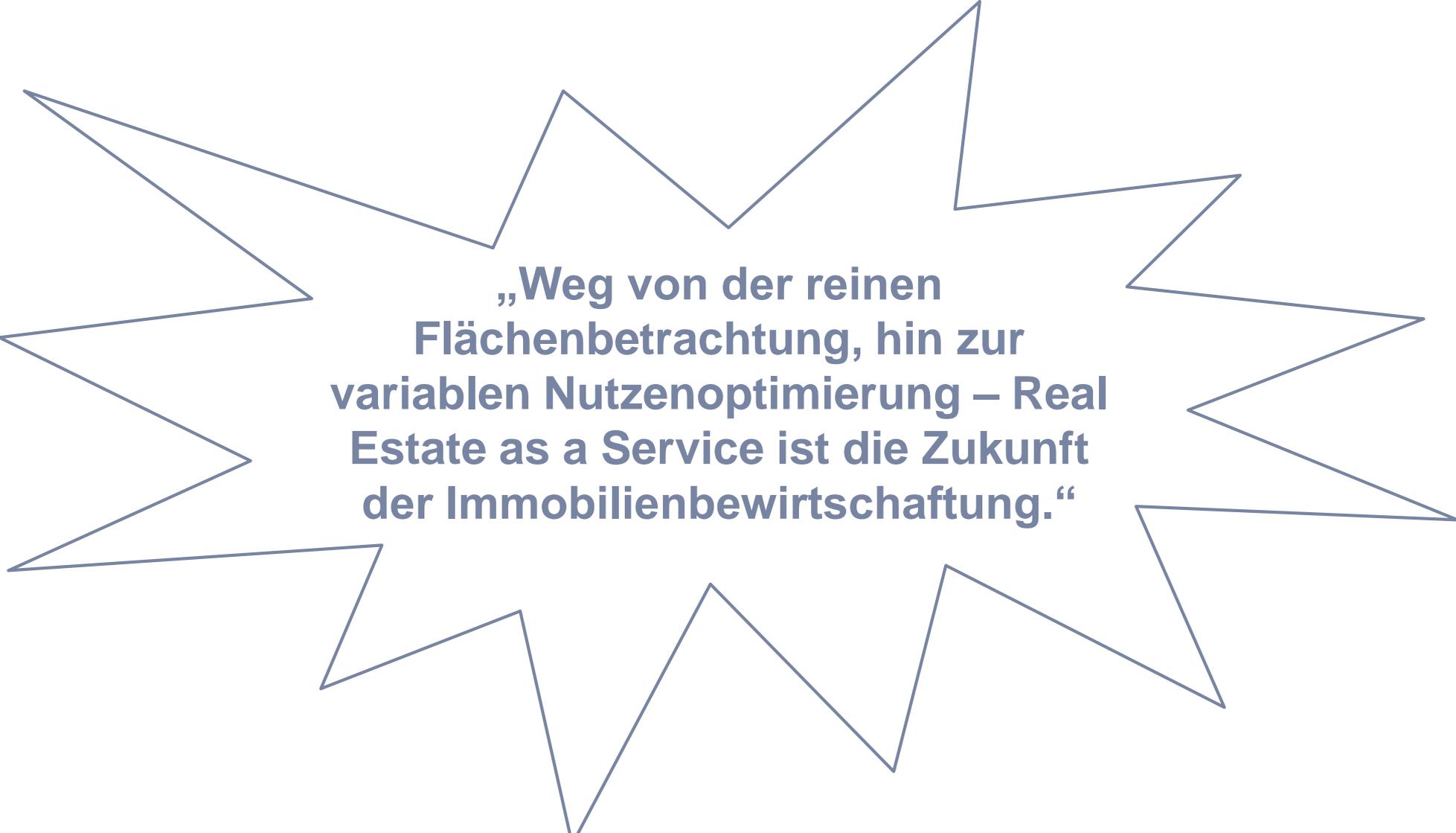
**„Corporates fragen
zukünftig andere
Flächen/Services
(Flächenservices!) anders
nach.“**

Prognoseversuch 3



**„Die Corporates als zentraler
Kunde werden den Wandel der
Immobilienwirtschaft durch
Nachfrageänderung
beschleunigen.“**

Prognoseversuch 4 – Die gute Nachricht für Produktentwickler!



**„Weg von der reinen
Flächenbetrachtung, hin zur
variablen Nutzenoptimierung – Real
Estate as a Service ist die Zukunft
der Immobilienbewirtschaftung.“**

Treiber der Veränderung: Corporates als Kunde der Immobilienwirtschaft

1

Flexibilität

- Nutzung statt Anmietung/Eigentum („Pay as you use“).
- Skalierbare Flächenmengen/ -arten statt fixer Immobilienportfolios.
- „Fix ist tot“ – kein Eigentum und Bewirtschaftung bei Corporates.

2

Kosten

- Stückpreise könnten (bei gleichzeitig sinkenden Gesamtkosten) steigen – „Versicherungsprämie“.
- Digitalisierte Produktion könnte B-Standorte beleben und Kosten senken.
- Flächenprodukte als skalierbare Standards (Gold, Silber, Bronze).

3

Verfügbarkeit

- Jederzeit und überall, kurzfristig und spontan („Flächenabruf“ statt Anmietung)
- Flächenbeschaffung als Commodity durch Standardisierung.
- Individuell abrufbar – damit dezentrales Demandmanagement bei Corporates.



- Neue Flächenprodukte
- Real Estate as a service
- Neue Mietmodelle
- Neue Assets
- Neue Finanzierungsmodelle



Grundsätzlich neue Anforderungen an die Immobilienwirtschaft



Herzlichen Dank!

Kontakt:

Thilo Junkes | Partner

Mobil: +49 (0) 171 56 15 327
E-Mail: thilo.junkes@tme-associates.com



Office Munich (Headquarters)

TME Associates
Giselastraße 12 | D-80802 München
Telephone: +49 (0) 89 3837 732 – 0
Fax: +49 (0) 89 3837 732 – 30

Office Frankfurt

Hamburger Allee 26-28 | D-60486 Frankfurt
Telephone: +49 (0) 69 7191 309 – 0
Fax: +49 (0) 69 7191 309 – 30

Office Seoul

Gangnam Finance Center – 41F | 152 Teheran Road | Gangnam-gu |
Seoul | Korea 135-984
Telephone: +82 2 2008 4559

www.tme-associates.com