

CREM: Alles ändert sich und fordert die Immobilienwirtschaft

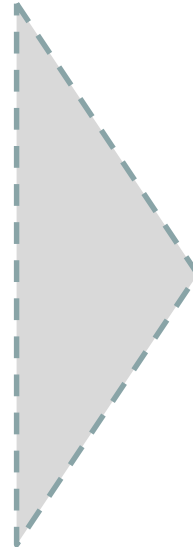


TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Schaubilder zum Vortrag am 20. November 2019 in Darmstadt

Andreas Pfnür & Benjamin Wagner

Zwei Studien zum Strukturwandel bzw. zur immobilienwirtschaftlichen Transformation



Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft verändert die Anforderungen an immobilare Ressourcen der Unternehmen

Immobilienwirtschaftliche Transformation als Herausforderung der Immobilienwirtschaft

ZIA CREM Studie schafft Zusammenhänge zwischen Strukturwandel, CREM und Volkswirtschaft

Wirtschaft und Gesellschaft stehen am Anfang des buntesten Strukturwandels seit dem 2. Weltkrieg



Veränderung der quantitativen und qualitativen Flächenbedarfe sowie des betrieblichen Immobilienmanagements (CREM)

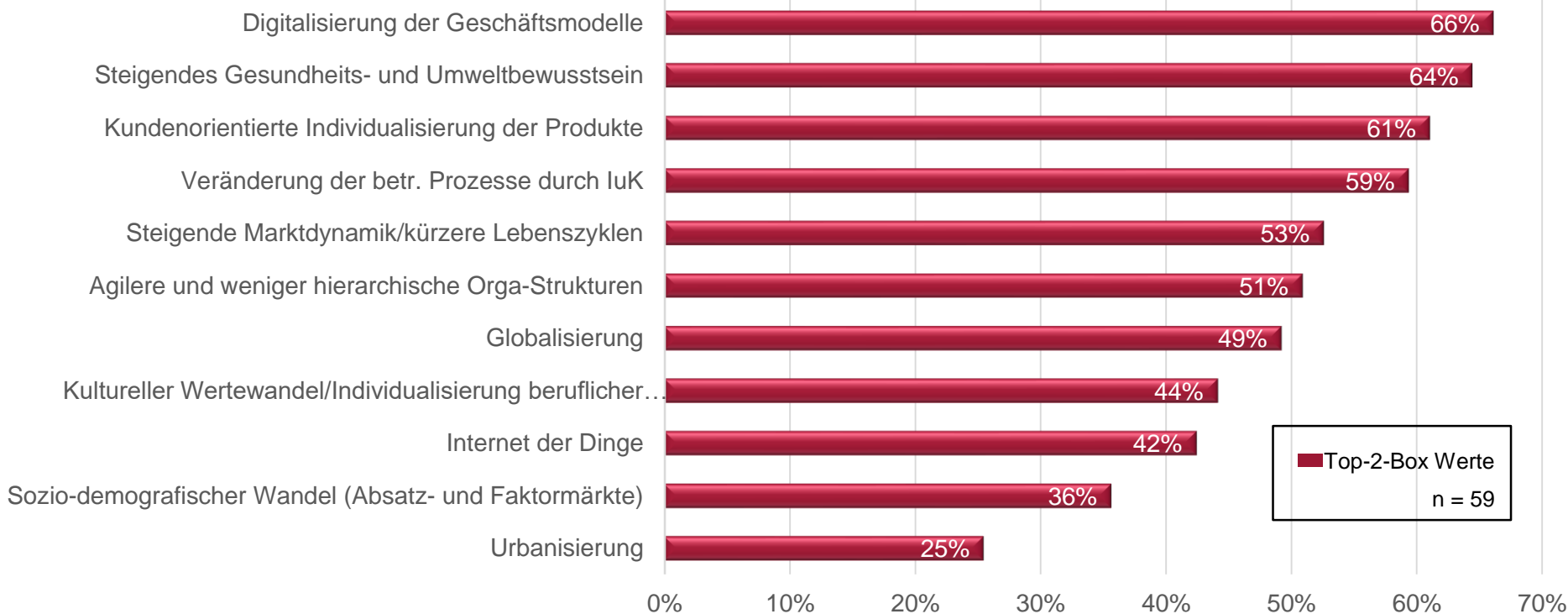
Anpassungsprozesse in der **Bau- und Immobilienwirtschaft**

Veränderung der **Arbeitswelten** in Wirtschaft und Gesellschaft

Veränderung in **Raumordnung, Stadt- und Regionalentwicklung**

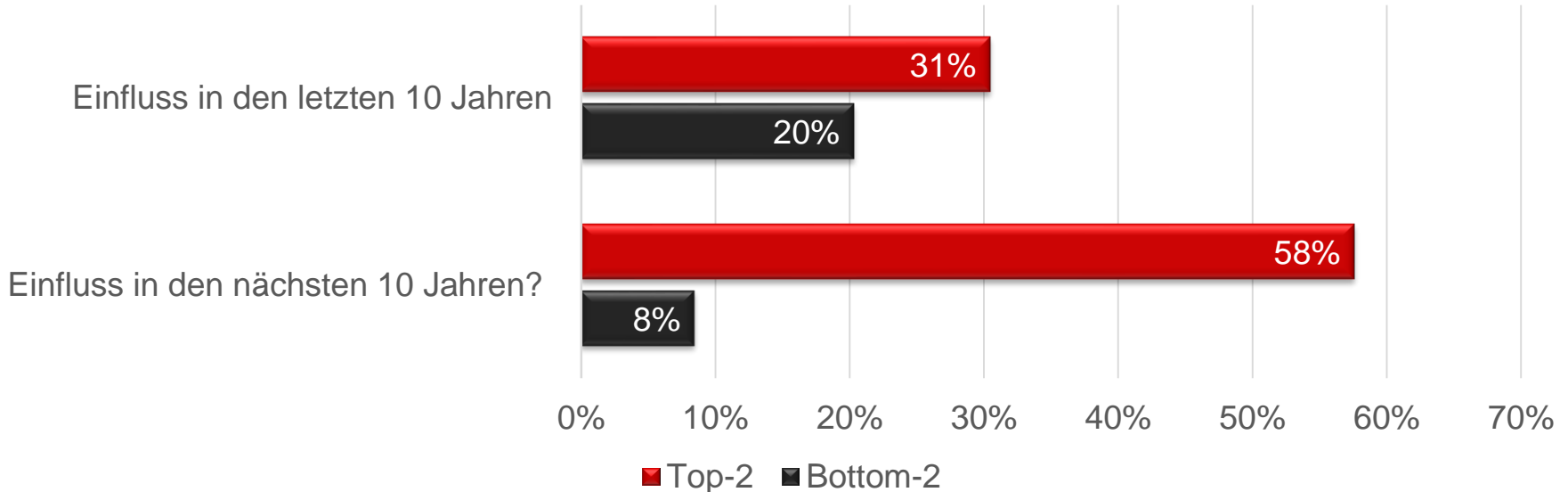
Veränderung der **Wettbewerbsposition** von Unternehmen und deutscher Volkswirtschaft

Zukunft der Arbeit als wichtiger Treiber immobilienwirtschaftlicher Transformation



Strukturwandel der Unternehmen ist im CREM oft noch nicht angekommen

Wenn Sie zurückblicken - Wie stark war der Einfluss des Strukturwandels auf das betriebliche Immobilienmanagement in Ihrem Konzern in den letzten 10 Jahren? Welche Veränderung erwarten Sie für die nächsten 10 Jahre? n = 59



Strukturwandel deutscher Unternehmen als Game Changer im CREM?!

Im Zuge des Strukturwandels müssen die Hälfte der Flächen in nächsten 10 Jahren ersetzt werden

- **35 %** mit umfangreichem Redvelopment, **22 %** der CRE Flächen durch Markttransaktionen
- Hierzu nötige Immobilieninvestitionen betragen circa 88 Mrd. Euro p.a. (derzeitiges Baufertigstellungsvolumen p.a. 20 Mrd.)

Immobilienwirtschaftliche Transformation der Unternehmen birgt erhebliche volkswirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen

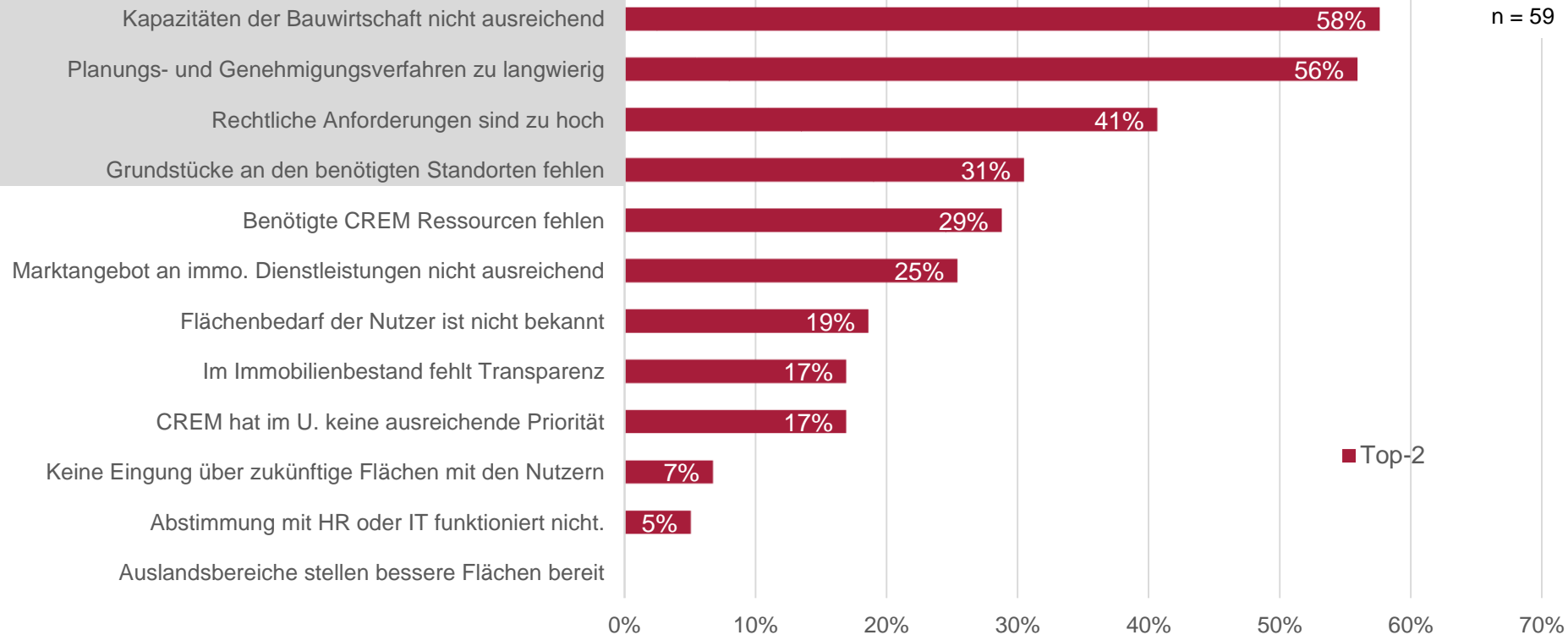
- Flächenbedarfe **in der Summe weitgehend konstant bis leicht steigend -> Nutzungskonkurrenz!**
- Nachfrage nach Flächen in **Stadtrandlagen nimmt um 5 % zu** und **im ländlichen Raum um 5 % ab**
- Insbesondere für strukturschwache Standorte birgt immobilienwirtschaftliche Transformation neue Chancen und Risiken im Standortwettbewerb

Bedeutung des CREM's für Strukturwandel in Ansätzen erkannt, aber noch nicht wirksam umgesetzt

n = 59



Immobilienwirtschaftliche Transformation der Unternehmen steht vor allem vor externen Hürden



Wie reagiert die Immobilienwirtschaft auf den Strukturwandel?

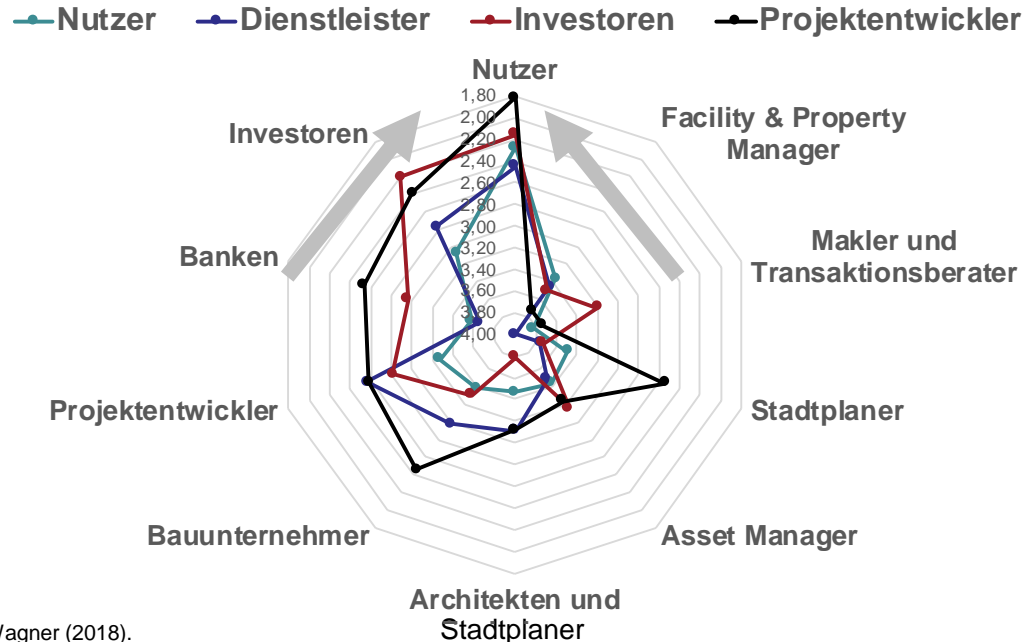
OFB Transformationsstudie (2019)



Immobilienwirtschaftliche Akteure erkennen die Veränderungen bei den Nutzern

Aufgrund von Veränderungen bei folgenden Akteuren erwarte ich einen Einfluss auf mein Unternehmen:

n = 249

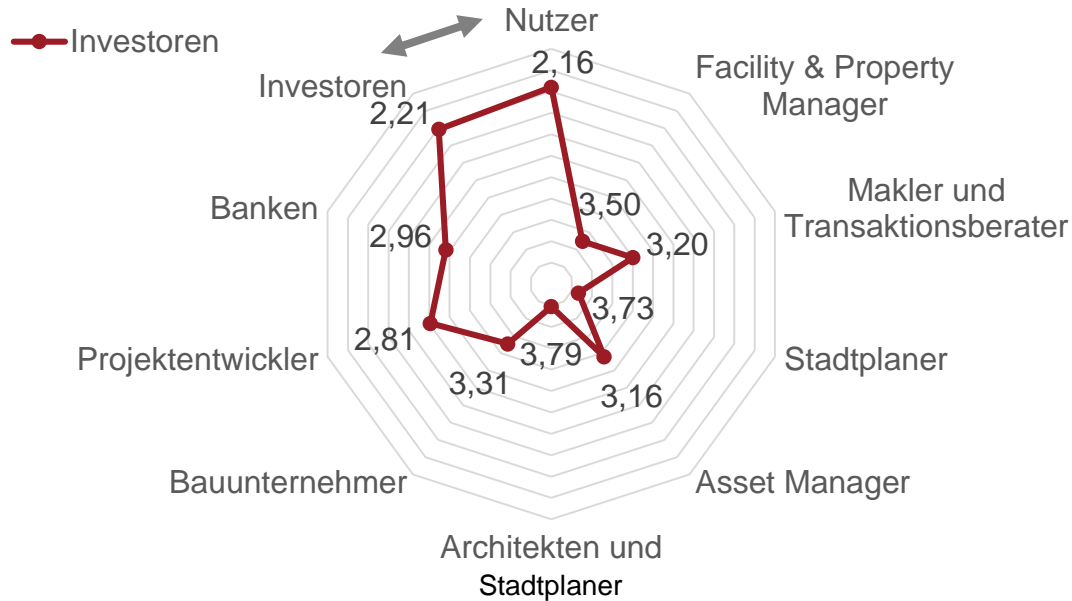


Immobilien-
wirtschaftliche
Transformation in
Deutschland geht
vom Nutzer aus

Paradigmenwechsel: Investoren stärker durch Nutzer als durch Kapitalmärkte beeinflusst

Aufgrund von Veränderungen bei folgenden Akteuren erwarte ich einen Einfluss auf mein Unternehmen:

n = 111



Bislang waren die Kapitalmärkte bedeutender

Skala von 1 bis 6 mit 1 = stimme voll zu

Veränderungen beim Nutzer fordern Anpassungen immobilienwirtschaftlicher Geschäftsmodelle

Veränderungen beim Nutzer

Flexible
Flächenbereitstellung

Steigende
Flächeneffizienz

Höhere
Arbeitsplatzqualität

Ganzheitliche
Lösungen

Anpassung der Geschäftsmodelle in der Bau- und Immobilienwirtschaft



Verstärkte Orientierung an den Nutzeranforderungen



Steigende Bedeutung Real-Estate-as-a-Service



Kooperative Zusammenarbeit & Leistungsbündelung
(Integration von Wertschöpfungsstufen)



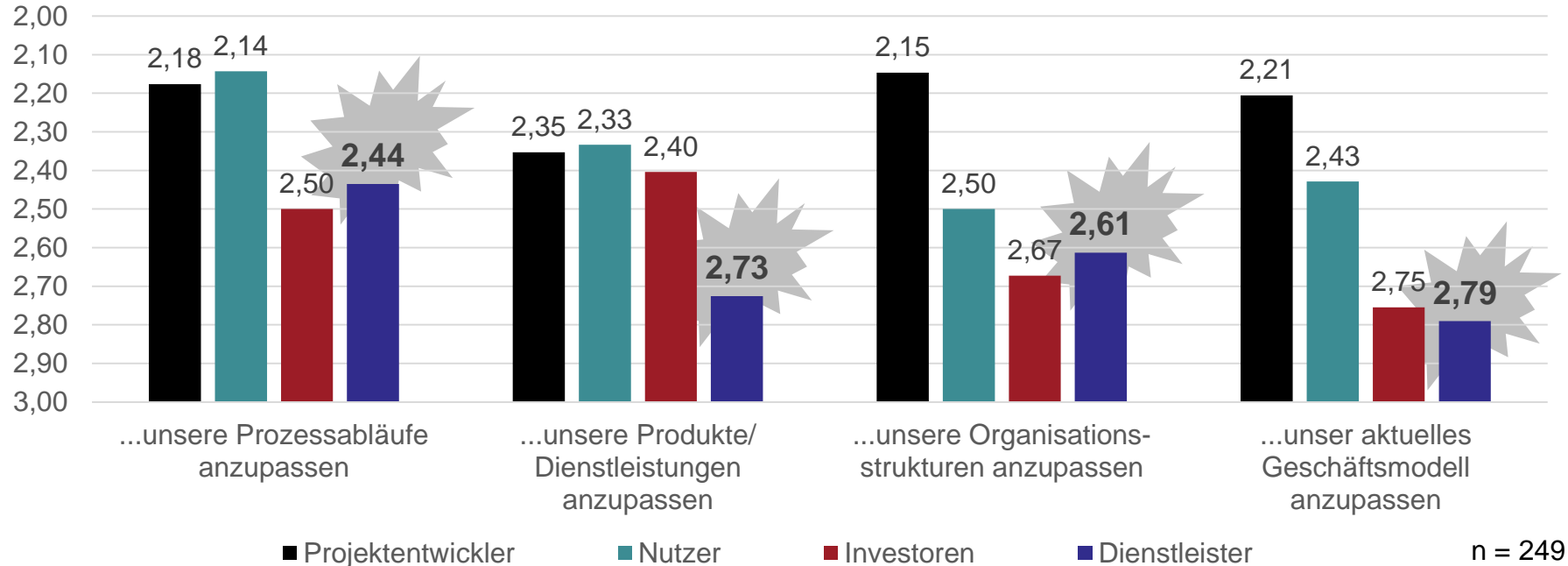
Revitalisierung im Bestand



Bündelung von Problemlösungs-Know-How

Anpassungspotenziale sind da, werden allerdings von den Dienstleistern kaum wahrgenommen

Der Strukturwandel führt zur Notwendigkeit...



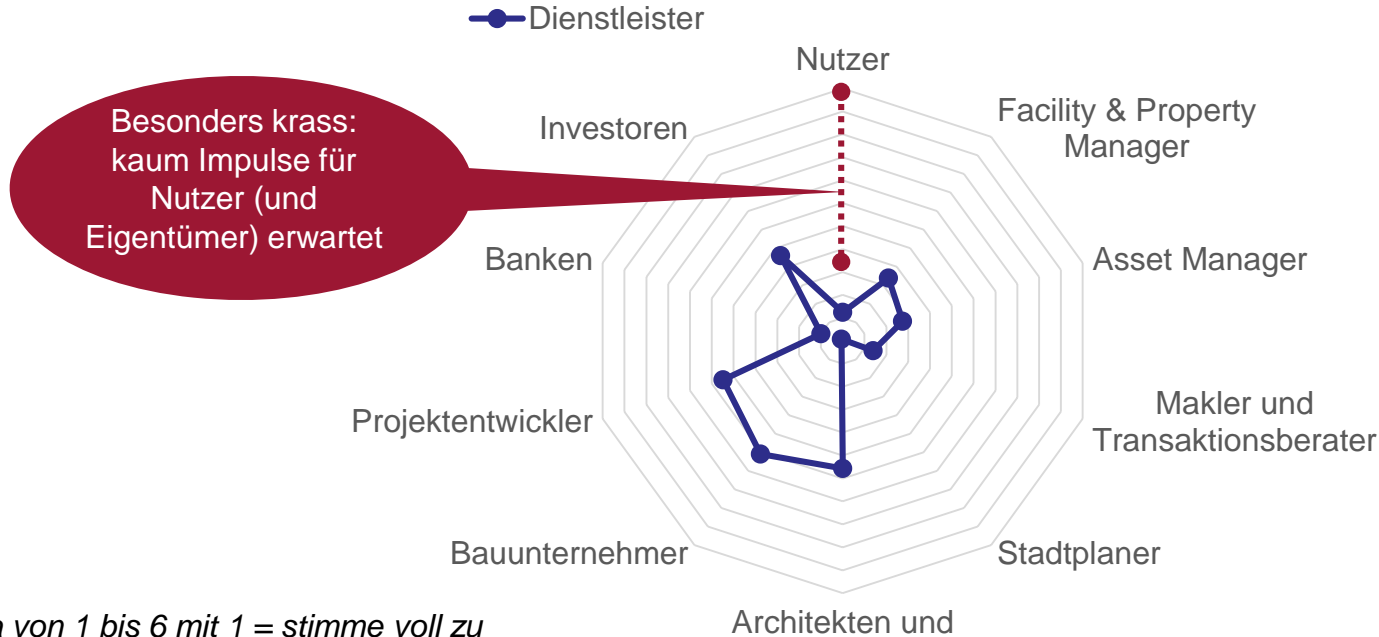
n = 249

Skala von 1 bis 6 mit 1 = stimme voll zu

Leistungswirtschaftliche Dienstleister sind in der Transformation gefährlich passiv

Folgende Akteure müssen innerhalb der nächsten 5 Jahre auf die Veränderungen in meinem Unternehmen reagieren:

n = 249



Skala von 1 bis 6 mit 1 = stimme voll zu

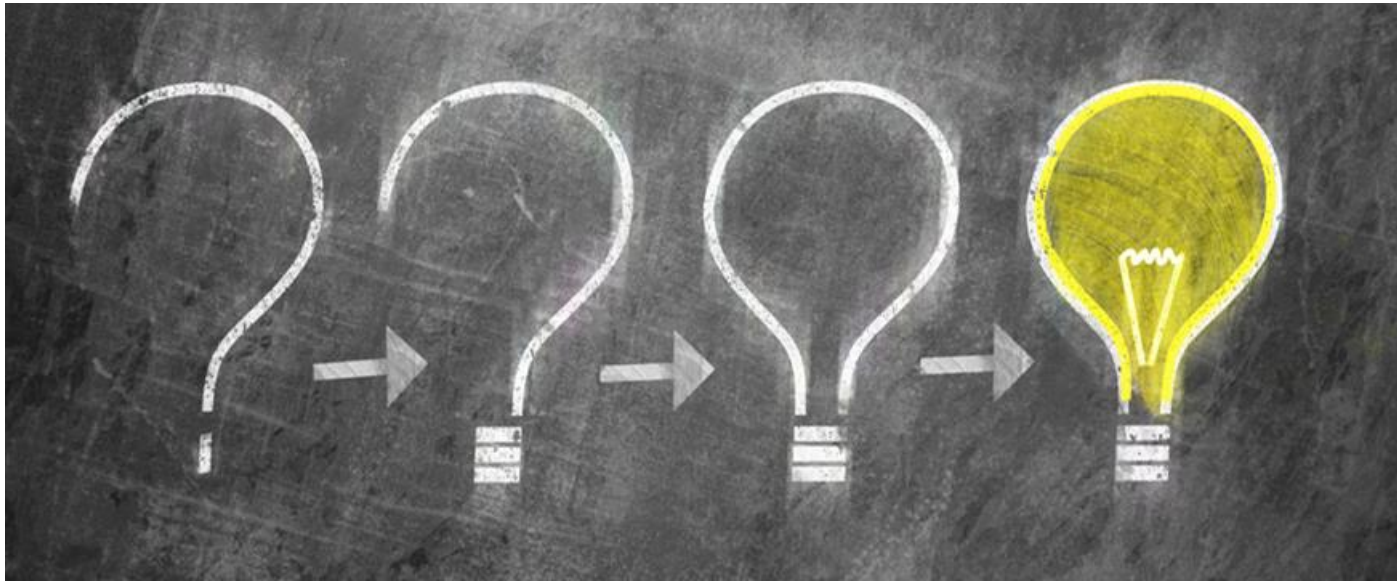
Immobilienwirtschaftliche Transformation gleich Hürdenlauf steil bergauf

In unserem Unternehmen identifiziere ich folgende Hemmnisse zur Verfolgung von Anpassungsstrategien:



Skala von 1 bis 6 mit 1 = stimme voll zu

Zentrale Erkenntnisse und Implikationen



Quelle: Fotolia.

Fünf Thesen zur Interpretation der zentralen Ergebnisse

1. Ohne immobilienwirtschaftliche Transformation kein effizienter Strukturwandel der deutschen Unternehmen und der Volkswirtschaft als Ganzes denkbar
2. Flexibilität wird zum zentralen Erfolgsfaktor.
3. Für tradierte Unternehmen werden Immobilien zum wichtigen Managementtool im Strukturwandel.
4. Die Bau- und Immobilienwirtschaft hat die Herausforderungen der immobilienwirtschaftlichen Transformation der Corporates bislang noch nicht ausreichend angenommen
5. In Politik und Verwaltung überlagern WoWi Themen den immobilienwirtschaftlichen Diskurs. Fehlen von Wirtschaftsimmobilien auf politischer Agenda birgt große Risiken für immobilienwirtschaftliche Transformation.



Prof. Dr. Andreas Pfnür FRICS

Leiter

Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft
Technische Universität Darmstadt

Tel.: +49 (0)6151 16-24510

Email: pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de



Benjamin Wagner, M. Sc.

Wissenschaftlicher Mitarbeiter & Promotionsstudent
Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft
Technische Universität Darmstadt

Tel.: +49 (0)6151 16-24515

Email: wagner@bwl.tu-darmstadt.de