

# PMRE MONITOR 2020

Process Management Real Estate Monitor



Assets on the Move! Neue Wege zur gebauten Mobilität



Hochschule für Technik  
und Wirtschaft Berlin  
University of Applied Sciences



CONSULTING  
REAL ESTATE & INFRASTRUCTURE  
CAPITAL

01

Forschungsmodell

## 1 Mobilität

Elektromobilität, Lufttaxis, Hyperloops – die Mobilität wird neu gedacht. Innovative Mobilitätsarten und -muster entstehen, sie vernetzen Menschen und transportieren Güter. Start und Ziel dieser Mobilitätsströme sind in der Regel Immobilien: Gebäude, in denen Menschen wohnen, die ihren Weg zum Büro antreten; Hallen, in denen Güter produziert werden, die zum Verkauf in Warenhäuser befördert werden; Bahnhöfe, in denen die Reise zum Kongress beginnt. Verändern sich die Mobilitätsströme, liegt es nahe, dass dies auch Einfluss auf die Immobilien hat. Wie dieser Einfluss aussieht, welchen Umfang diese Transformation erreicht und wie die Immobilienwirtschaft darauf reagieren sollte, ist Thema der Marktstudie 2020 des Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE).

### Neue Mobilität wird aus der Not heraus geboren

In München stehen Autofahrer im Durchschnitt 140 Stunden im Jahr im Stau. Damit liegt die Bayerische Landeshauptstadt aber nur auf Platz 2 in Deutschland. Spitzenreiter ist Berlin mit 154 Stunden/Jahr. Auch in monetären Einheiten lässt sich dieser Stauschaden messen: In Berlin belaufen sich die direkten Kosten, die durch Staus verursacht werden, auf 1.340 €/Autofahrer.<sup>1</sup> Parallel kommt auf Autobesitzer eine weitere Belastung zu: Fahrverbote in den Städten<sup>2</sup> zwingen zum Umstieg auf alternative Verkehrsmittel. Der Komfort, den der motorisierte Individualverkehr in der Vergangenheit geboten hat, ist nicht mehr garantiert. Doch gerade der Komfort stellt für den Nutzer das Zünglein an der Waage dar. Innovative Verkehrskonzepte müssen „(...) verfügbar, zugänglich und bequem sein“<sup>3</sup> – mit einem Wort „komfortabel“<sup>4</sup>, erklärt Verkehrsexperte Professor Uwe Clausen vom Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik IML in Dortmund.

Öffentliche Verkehrsmittel sind jedoch gerade das nicht: Fahrpläne gelten meist nur in den Grenzen des jeweiligen Streckennetzes. „Außerhalb des Bediengebietes herrscht Feindesland.“<sup>5</sup> Tickets können in der Regel nur für Angebote eines bestimmten ÖV-Anbieters erworben werden. Damit Fahrgäste nicht bei jedem Verkehrsmittelwechsel erneut zur Kasse gebeten werden, entwickelten die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) die Mobilitäts-Plattform Jelbi (der Name spielt auf die mundartliche Aussprache der Unternehmensfarbe Gelb an). Die Jelbi-App soll die Mobilitätsangebote aller Partner, wie bspw. Miles, Oply, Flinkster, Mobileeee, Emmy und Nextbike, digital verknüpfen und gemeinsam anbieten. Der Slogan spricht für sich: „Eine für alle.“<sup>6</sup> Parallel zur virtuellen Vernetzung entstehen Jelbi-Stationen in der realen Welt. Standorte, „(...) an denen Carsharing, Bikesharing, Roller-Sharing, Ridesharing, Busse und Bahnen gebündelt werden. Darüber hinaus stehen Ladesäulen für elektrisches Carsharing bereit.“<sup>7</sup>

### Neue Mobilität bringt auch Immobilien in Bewegung

Zur Realisierung einer multimodalen Mobilität – also der Möglichkeit, sich mithilfe verschiedenster Verkehrsmittel durch die Stadt zu bewegen – ist neben digitalen Plattformen eine stationäre Infrastruktur erforderlich. Mobilitätsplattformen sind Orte, an denen diverse Mobilitätsmittel für den individuellen Bedarf gebündelt zur Verfügung stehen. Mit dieser real gebauten Mobilitätsvision schließt sich der Kreis zur Immobilienwirtschaft. „Bauen Sie mir den Mobility Hub!“<sup>8</sup>, fordert Günther Schuh, Professor für Produktionssystematik an der RWTH Aachen, und eröffnet damit Chancen für eine neue Asset-Klasse. Seine Vorstellungen für ein Mobility Hub sind konkret: An der Innenstadtgrenze gelegen, mit integriertem Parkhaus und Konferenzräumen, sodass Business-Reisende gar nicht erst ins Zentrum fahren müssen. Innenstadtnahe Tankstellen wären die optimale Lösung für diese an Flughäfen angelehnten Mobilitäts-Hubs. Eine optimale Nachnutzung, denn Tankstellen „(...) werden wir künftig ohnehin viel weniger brauchen“.<sup>9</sup>

1 INRIX (2019).

2 ADAC (2019).

3 Lotter (2018), S. 47.

4 Lotter (2018), S. 47.

5 Canzler/Knie (2016), S. 51.

6 BVG (2019).

7 BVG (2019).

8 Schüppler (2019).

9 Schüppler (2019).

Altbekannte Immobilienklassen erfahren auch an anderer Stelle eine Wiederbelebung. Das Zukunftsinstitut stellt Best-Practice-Beispiele aus aller Welt zusammen, die zeigen, wie moderne und zukunftsfähige Modelle in der Retail-Branche aussehen.<sup>10</sup> Eines davon ist der mobile Tante-Emma-Laden, entwickelt vom Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen ISS in Zusammenarbeit mit dem Kommunalen Zweckverband Steinwald-Allianz. Ein mobiler Kaufladen fährt von Dorf zu Dorf und vernetzt Bürger und Erzeuger in der Region. Der aktuelle Standort des Fahrzeugs ist für Kunden jederzeit via App ersichtlich. Zudem bietet der mobile Laden die Möglichkeit, Bargeld vom Konto abzuheben. Das Forschungsprojekt „Digitales Dorf“<sup>11</sup> zeigt damit anschaulich, wie das Potenzial der Digitalisierung effektiv für die Nahversorgung und die Revitalisierung des ländlichen Raums genutzt werden kann.

Grundkonzept des Forschungsprojekts „Digitales Dorf“ ist der Ansatz, den realen Kaufladen ins Internet zu bringen. Online können die Routen und der aktuelle Standort des mobilen Warenangebots eingesehen werden. Vergleicht man diesen Ansatz mit der aktuellen Situation der Immobilienwirtschaft, so wird ein großer Unterschied sichtbar: Die Branche konzentriert sich vorwiegend darauf, das Digitale in die Gebäude zu bringen. Immobilien werden mit Sensoren und Aktoren ausgestattet, um bspw. den Betrieb der Immobilien und technischen Anlagen zu optimieren. Dies ist ein möglicher Ansatz, er greift aber zu kurz. Warum dies so ist, zeigt ein Blick in die Automobilbranche: „Die Optionen des Digitalen werden immer nur durch die Windschutzscheibe betrachtet.“<sup>12</sup> Konkret wird bemängelt, dass „(...) Autohersteller Milliarden investieren, um digitale Technik in das Fahrzeug zu bringen, und dabei nicht erkennen, dass sie das Fahrzeug in das Digitale bringen müssen.“<sup>13</sup> Gleichermäßen gilt: Wird die Immobilie ins Netz gebracht, entstehen neue Anwendungsmöglichkeiten: von einer transparenten Darstellung des verfügbaren Flächenangebots bis hin zur Datenbasis für eine Fußgängernavigation. Während Navigationsangebote für Autofahrer ausgereift sind, fehlt es noch an adäquaten Hilfsmitteln für den Fußgänger.<sup>14</sup> Online-basierte Gebäudedaten und Informationen zu Durchgängen, bspw. einer Passage im Shoppingcenter, würden die Wegführung erleichtern. Die Bereitstellung dieser Daten für eine Indoor-Navigation würde der Immobilienwirtschaft selbst zugutekommen: Navigationsdienste bieten die Möglichkeit zur Re-Positionierung von Geschäften und Werbetafeln entlang der Laufstrecke ebenso wie den Versand von Push-Nachrichten bei Eintreffen an bestimmten Orten oder die Bereitstellung spezifischer Routen gemäß den Präferenzen des Fußgängers.<sup>15</sup>

Diese Wegführung fördert nicht nur den Konsum, sondern auch die Effizienz der Fortbewegung und damit die Bequemlichkeit, sprich den Komfort. Gelangt man zu Fuß oder per Rad schneller ans Ziel, wird dies die präferierte Mobilitätsform. Die 50.000-Einwohner-Stadt Houten in Holland hat diese Erkenntnis erfolgreich umgesetzt.<sup>16</sup> Ziele in der Innenstadt sind per Rad wesentlich schneller erreichbar als mit dem Auto. Besucher aus aller Welt bestaunen die konsequente Vorfahrt des Zweirades und die gelungene Verkehrswende. Die Gestaltung von Fuß- und Radwegen ist entscheidend und zeigt wiederum die Schnittstelle zur Immobilienwirtschaft auf: Wie effizient ist ein Gebäude mit den unterschiedlichsten Verkehrsmitteln zu erreichen? Lassen sich Teile des Grundstücks oder der Innenflächen für den sogenannten Langsamverkehr – d. h. die nichtmotorisierte Fortbewegung zu Fuß, auf Rädern oder auf Rollen – nutzen? Ergeben sich Chancen zur Revitalisierung leerstehender Erdgeschosse? Die Realisierung dieser Möglichkeiten und die Bewertung der Attraktivität einer „grünen“ Erreichbarkeit werden künftig von Investoren und Nutzern bestimmt – flankiert durch politische Vorgaben und städtebauliche Maßnahmen.

<sup>10</sup> Schleicher/Seitz (2019).

<sup>11</sup> Fraunhofer IIS (2019).

<sup>12</sup> Canzler/Knie (2016), S. 31.

<sup>13</sup> Canzler/Knie (2016), S. 40.

<sup>14</sup> Flügge (2016), S. 127.

<sup>15</sup> Flügge (2016), S. 131.

<sup>16</sup> Spiegel (2019a).

### Zukunftsprognosen für Immobilien – trotz mobiler Unsicherheit

Aufgrund der Vielzahl von Beteiligten und Einflussfaktoren ist eine konkrete Voraussage, wie sich die mobile Gesellschaft entwickeln wird, schwer möglich. Sicher ist jedoch, dass ein Wandel mit hoher Dynamik bevorsteht. „Wir leben in Zeiten schneller Veränderungen, und Verkehrsplanung kann nicht so tun, als ob sie nicht lernen müsste, mit Überraschungen umzugehen“<sup>17</sup>, mahnt Kees Christiaanse, Professor für Architektur und Städtebau der ETH Zürich. Fahrflächen und Plätze müssen seiner Auffassung nach flexibel bleiben. Flexibilität bedeutet aber auch den Abschied von der erwarteten Nutzungsdauer einer Immobilie, wie sie die Branche bisher kannte. Die in der Lehre angenommene „wirtschaftliche Lebensdauer“<sup>18</sup> von bis zu 50 Jahren ist nicht mehr gewährleistet. Da die Restnutzungsdauer maßgeblicher Teil der Wertermittlung ist, könnte die Volatilität der Mobilitätsmuster auch einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung von Immobilien nach sich ziehen.

Die Mobilitätswende hat damit Einfluss auf die Attraktivität von Immobilien und entscheidet über Wertsteigerung oder -verlust, Immobilien und Lageklassen müssen entsprechend neu bewertet werden. Für die Immobilienbranche ergibt sich daraus eine zusätzliche Komplexität. In der Projektentwicklung oder im Ankauf von Immobilien wird heute bereits die bestehende Verkehrssituation geprüft. Zukünftig ist darüber hinaus zu klären, wie stabil die Erreichbarkeit ist und wie die Positionierung der Immobilie in einem sich wandelnden städtebaulichen Verkehrskonzept bewertet wird. Erste Marktstudien zeigen schon jetzt eine zunehmende Nachfrage von betrieblichen Flächen in Stadtrandlagen, um Pendlerzeiten zu reduzieren.<sup>19</sup> Zudem gehen Vertreter des Corporate Real Estate Management davon aus, dass es in Zukunft mehr „(...) kleinteilige, fragmentierte Standortstrukturen statt großer Fertigungsstätten (...)“<sup>20</sup> geben wird. Ziele dieser Fragmentierung sind die Erhöhung der Kundennähe, die Beschleunigung der Logistikprozesse sowie auch die Gewinnung von neuen Mitarbeitern. Im „War for Talent“ sind der Arbeitsweg und die Wohnsituation starke Argumente. Laut der Analyse „Die Zukunft der Arbeit“ sind „(...) 30 Min. Wegezeit (...) die Schallgrenze für die Mehrheit der Mitarbeiter“.<sup>21</sup> Für die Reduzierung der Entfernungen gibt es zwei Lösungen: So stellen die Deutsche Bahn<sup>22</sup> oder Google<sup>23</sup> unternehmensnahe Wohnungen bereit. Der „Minim WorkSpace“ geht einen anderen Weg: Das Tiny Office auf Rädern, ein energieautarkes Büro, dass der Nutzer überall aufstellen kann.<sup>24</sup> Eine ähnliche Idee verfolgt auch die altbekannte Jugendherberge und bietet auf einem Musikfestival mobile Unterkunft – in einem Bus mit Stockbetten an Bord.<sup>25</sup>

Neben der Transformation der Gebäude können sich auch völlig neue immobilienwirtschaftliche Geschäftsfelder ergeben:

- Lieferroboter und Drohnen erfordern die Bereitstellung von Flächen zur Lagerung und zum Umschlag von Waren,<sup>26</sup>
- Fahrverbotszonen bewirken neue Transportdienstleistungen im Facility Management,<sup>27</sup> und
- ein Reporting zur Nachhaltigkeit umfasst zukünftig auch das Mobilitätsverhalten und das CO<sub>2</sub>-Aufkommen.

Gerade Letzteres, die Transparenz der Auswirkungen des Mobilitätsverhaltens von Immobiliennutzern, bietet die Möglichkeit, einen Beitrag zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 11 der Vereinten Nationen zu leisten: Die Sicherstellung von nachhaltigen Städten und Lebensräumen.<sup>28</sup>

17 Lotter (2018), S. 47.  
 18 Rottke/Thomas (2017), S. 426.  
 19 Pfnürr (2019).  
 20 Pfnürr (2019), S. 11.  
 21 ZIA (2019), S. 15.  
 22 Tagesschau (2019).  
 23 Spiegel (2019b).  
 24 Minim WorkSpace (2019).  
 25 Spiegel (2019c).  
 26 Jansen (2018), S. 56.  
 27 Flügge (2016), S. 105.  
 28 Vereinte Nationen (2017), S. 8.

### Neue Mobilität braucht Forschung

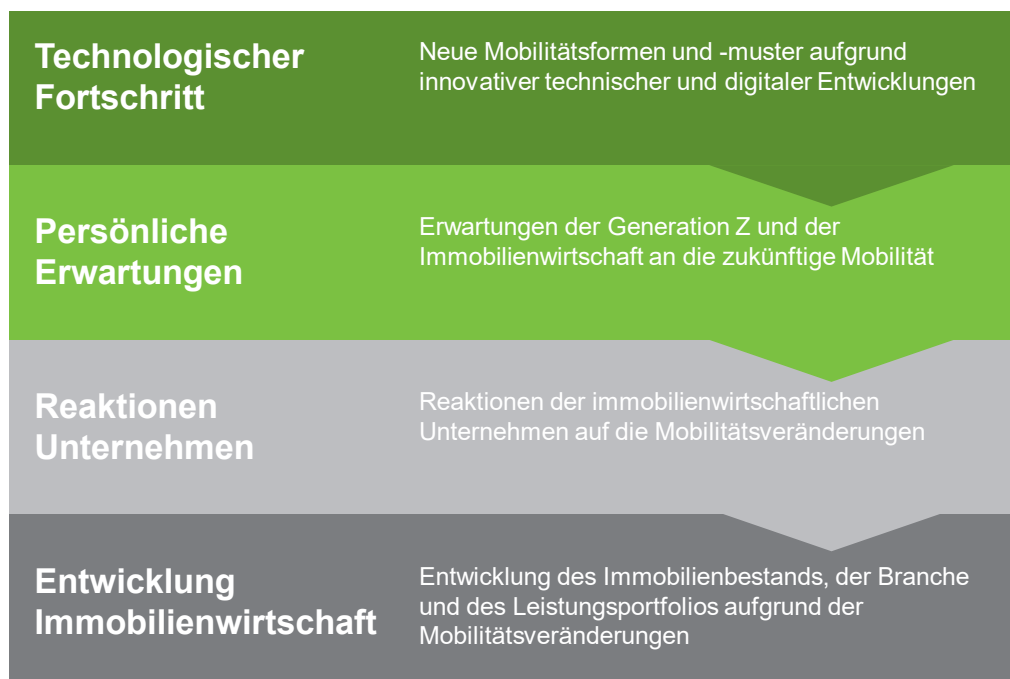
Diese Bestrebungen können und sollen nicht allein von der Immobilienwirtschaft umgesetzt werden. Prof. Dr. Stephan A. Jansen von der Karlsruhochschule in Karlsruhe empfiehlt eine Kooperation zwischen der öffentlichen Hand und „(...) allen Anspruchsgruppen, also Handel, Hotellerie, Handwerk, Immobilienwicklern, Arbeitgebern, Pflege- und Lieferdienste (...) Weder Moralisierung noch pures Städtemarketing werden die Mobilitätswende lösen, sondern sorgfältige Arbeit mit allen Beteiligten und die Kooperation untereinander.“<sup>29</sup> Dass Kooperation sinnvoll ist und maßgeblich zu mehr Unternehmenserfolg führt, bewies bereits 2019 die Marktanalyse des CC PMRE.<sup>30</sup>

Die Fragestellung, wie sich neue Mobilitätsmuster auf die Immobilienbranche auswirken und welche Reaktionen daraus folgen, steht im Zentrum der kommenden Marktstudie. Das CC PMRE führt im Winter 2019/Frühjahr 2020 eine quantitative Analyse durch, in der insbesondere drei Detailsaspekte untersucht werden (vgl. Abbildung 1):

1. Welche Erwartungen und persönlichen Wünsche bestehen hinsichtlich zukünftiger Mobilitätsformen und -muster?
2. Welche Reaktionen zeigen immobilienwirtschaftliche Unternehmen in Bezug auf bereits vollzogene oder sich abzeichnende Mobilitätsveränderungen?
3. Wie werden sich der Immobilienbestand, die Branchenstruktur und das Leistungsportfolio in der Immobilienwirtschaft aufgrund von Mobilitätsveränderungen entwickeln?

Für eine detaillierte und zukunftsorientierte Analyse der Erwartungen und persönlichen Wünsche werden Vertreter sowohl der Immobilienwirtschaft als auch der Generation Z befragt. Dadurch wird sichergestellt, dass ein potenzieller Wertewandel und sich verändernde Zielsetzungen der jungen Generation in der Studie berücksichtigt werden.

Abbildung 1: Forschungsmodell Assessts on the Move



<sup>29</sup> Jansen (2018), S. 57.

<sup>30</sup> Peyinghaus/Zeitner (2019), S. 53.

## Quellenverzeichnis

- ADAC (2019):  
Dieselfahrverbot: Alle Fragen und Antworten. <https://www.adac.de/rund-ums-fahrzeug/abgas-diesel-fahrverbote/fahrverbote/dieselfahrverbot-faq/>  
(Abruf 20.08.2019)
- BVG (2019):  
Erste Jelbi-Station in Kreuzberg eröffnet. [www.bvg.de/de/Aktuell/Newsmeldung?newsid=3156](http://www.bvg.de/de/Aktuell/Newsmeldung?newsid=3156) (Abruf 12.04.2019)
- Canzler, Weert; Knie, Andreas (2016):  
Die digitale Mobilitätsrevolution – Vom Ende des Verkehrs, wie wir ihn kannten.  
München: oekom verlag, 2016, S. 40
- Flügge, Barbara (Hrsg.) (2016):  
Smart Mobility – Trends, Konzepte, Best Practices für die intelligente Mobilität.  
Wiesbaden: Springer Vieweg, 2016
- Fraunhofer IIS (2019):  
Digitalisierung macht das Leben auf dem Dorf noch attraktiver. [www.iis.fraunhofer.de/de/magazin/2017/digitales\\_dorf.html](http://www.iis.fraunhofer.de/de/magazin/2017/digitales_dorf.html) (Abruf 20.08.2019)
- Inrix (2019):  
Berlin ist Deutschlands Stauhauptstadt. <http://inrix.com/press-releases/scorecard-2018-de/> (Abruf 20.08.2019)
- Jansen, Stephan A. (2018):  
Interview: Die Auto-Biographie von Städten. In: brand eins, 04/18, S. 57
- Lotter, Wolf (2018):  
Bewegungsfreiheit. In: brand eins, 04/2016, S. 47
- Minim Work (2019):  
<https://minimwork.com/> (Abruf 19.08.2019)
- Peyinghaus, Marion; Zeitner, Regina (2019):  
Wie viel Agilität verträgt die Immobilienwirtschaft. Berlin: CC PMRE, 2018
- Pfnür, Andreas (2019):  
Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel. [https://higherlogicdownload.s3.amazonaws.com/CORENETGLOBAL/57d80931-c556-4332-b95c-e796a0893b85/UploadedImages/2019\\_Herausforderungen\\_des\\_Corporate\\_Real\\_Estate.pdf](https://higherlogicdownload.s3.amazonaws.com/CORENETGLOBAL/57d80931-c556-4332-b95c-e796a0893b85/UploadedImages/2019_Herausforderungen_des_Corporate_Real_Estate.pdf) (Abruf 18.08.2019)
- Rottke, Nico B. (Hrsg.); Thomas, Matthias (Hrsg) (2017):  
Immobilienwirtschaftslehre – Management. Wiesbaden: Springer Gabler, 2017
- Schleicher, Theresa; Seitz, Janine (2019):  
Retail Report 2020. zukunftsinstitut, 04/2019
- Schüppler, Ulrich (2019):  
Mobilitätsforscher fordert neue Assetklasse für Immobilien. [www.immobilienzzeitung.de/150819/mobilitaetsforscher-fordert-neue-assetklasse-fuer-immobilien](http://www.immobilienzzeitung.de/150819/mobilitaetsforscher-fordert-neue-assetklasse-fuer-immobilien)  
(Abruf 06.07.2019)



Spiegel (2019a):

Wo das Fahrrad immer Vorfahrt hat. [www.spiegel.de/video/houten-in-den-niederlanden-stadt-fuers-fahrrad-video-99028066.html](http://www.spiegel.de/video/houten-in-den-niederlanden-stadt-fuers-fahrrad-video-99028066.html) (Abruf 10.08.2019)

Spiegel (2019b):

Google investiert eine Milliarde in Wohnungen. [www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/silicon-valley-google-investiert-eine-milliarde-in-wohungen-a-1273154.html](http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/silicon-valley-google-investiert-eine-milliarde-in-wohungen-a-1273154.html) (Abruf 29.06.2019)

Spiegel (2019c):

Jugendherberge auf Rädern in Köln gestartet. [www.spiegel.de/reise/deutschland/jugendherbergswerk-stellt-fahrende-jugendherberge-vor-a-1281053.html](http://www.spiegel.de/reise/deutschland/jugendherbergswerk-stellt-fahrende-jugendherberge-vor-a-1281053.html) (Abruf 09.08.2019)

Tagesschau (2019):

Bahn will Mitarbeiter mit Wohnungen locken. [www.tagesschau.de/wirtschaft/deutsche-bahn-wohnungen-101.html](http://www.tagesschau.de/wirtschaft/deutsche-bahn-wohnungen-101.html) (Abruf 18.07.2019)

Vereinte Nationen (2017):

Ziele für nachhaltige Entwicklung Bericht 2017. <https://www.un.org/Depts/german/millennium/SDG%20Bericht%202017.pdf> (Abruf 18.08.2019)

ZIA (2019):

Die Zukunft der Arbeit. (file:///C:/33\_Marketing/33-90001\_PI\_SpaceAlliance/2019\_Die\_Zukunft\_der\_Arbeit.pdf) (Abruf 27.08.2019)