

Immobilienwirtschaft im Zeichen der gesellschaftlichen Megatrends

Das Competence Center Process Management Real Estate hat in seiner fünften Marktstudie zehn gesellschaftliche Megatrends analysiert, die eine entscheidende Bedeutung für die Immobilienwirtschaft haben.

Zukunftsforscher weltweit sind sich darüber einig, dass die sogenannten Megatrends die Gesellschaft in den nächsten Jahren nachhaltig verändern werden. Diese Entwicklungen erfordern auch in der Immobilienwirtschaft ein grundlegendes Umdenken. Der demografische Wandel, die zunehmende Urbanisierung, die Entwicklung digitaler Welten oder die Volatilität der Kapitalmärkte – diese und andere Megatrends bieten zahlreiche Chancen, erfordern aber auch neue Geschäftsstrategien. Welche Relevanz diese Megatrends für die Immobilienwirtschaft haben, hat das Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE), eine Kooperation der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin) und der pom+Group AG, in einer Befragung von insgesamt 135 Unternehmen aus den Bereichen Corporate Real Estate Management, Real Estate Investment Management, Asset Management, Investment Management sowie Property und Facility Management ermittelt.

Megatrends aus Unternehmenssicht

Die Untersuchung unterscheidet nach der Bedeutung der Megatrends für die einzelnen Unternehmen (Grafik 1) und für die gesamte Immobilienwirtschaft (Grafik 2). Diese kann aufgrund verschiedener Unternehmensstrategien oder Produktspektren unterschiedlich ausfallen. Nachhaltigkeit ist aus Sicht der Unternehmen der Megatrend mit der aktuell höchsten Relevanz. Den zweiten Platz in der Rangfolge nimmt die zunehmende Digitalisierung ein. Hierzu zählt neben der Optimierung der verwendeten Systeme und Reports auch der verstärkte Einsatz mobiler Applikationen oder die wachsende Nutzung von virtuellen Arbeitsräumen. Die Zentralisierung bzw. die Umsetzung von Konzentrationsprozessen und Bündelung von Leistungen liegt auf dem dritten Platz der Relevanzbewertung. Zu diesem Themenfeld zählt auch die Restrukturierung des Niederlassungsnetzwerks.

Abgeschlagen auf dem zehnten Rang liegt momentan noch der Trend Internationalisierung, also die Zusammenarbeit in internationalen Teams und der Aufbau von interkulturellen Kompetenzen.

Allerdings wird dieser Trend in den kommenden drei Jahren vom letzten auf den dritten Platz vorrücken.

Megatrends für die Immobilienwirtschaft

Auch wenn ein Trend aus Sicht des Unternehmens keine Relevanz besitzt, kann er für die Immobilienwirtschaft hoch relevant sein. Der absolute Megatrend Nachhaltigkeit steht in beiden Betrachtungen an der Spitze. Auf den Plätzen zwei und drei sind jedoch unterschiedliche Themen angesiedelt. Aus Unternehmenssicht stehen hier Digitalisierung und Zentralisierung im Vordergrund. Beide Trends haben eher Einfluss auf unternehmensinterne Aspekte, wie Prozesse und IT-Systeme. Für die Immobilienbranche stehen Trends im Vordergrund, die einen Bezug zur gesamten Gesellschaft besitzen. Das sind die zunehmende Urbanisierung und die demografische Entwicklung.

Interessant ist, welche Entwicklungen für die Trends erwartet werden. Als künftig besonders einflussreich für die gesamte



Grafik 1: Aktuelle und zukünftige Relevanz von Megatrends auf Unternehmensebene.

Immobilienwirtschaft werden die Toptrends auf Unternehmensebene, Digitalisierung und Zentralisierung von Prozessen, eingeschätzt. Erste Unternehmen im Markt haben bereits in die Zentralisierung von Leistungen investiert. In Zukunft wird aber nicht nur mit Restrukturierungen innerhalb der Unternehmen, sondern auch mit Veränderungen der gesamten Immobilienwirtschaft, also mit Konsolidierungsprozessen der Kunden und Lieferanten, gerechnet.

Einschätzung der unterschiedlichen Marktteilnehmer

Grafik 3 zeigt, wie die einzelnen Akteure in der Immobilienwirtschaft die Relevanz der Megatrends im Vergleich zum Durchschnitt sehen. Die Nachhaltigkeit liegt primär im Interesse der Investoren und der Facility Manager. Letztgenannte messen diesem Trend das größte Gewicht bei, wobei es hier vorrangig um Themen rund um die Instandhaltung geht. Der Facility Manager muss einen Weg finden, wie sich die Immobilie auch langfristig nachhaltig betreiben lässt und welche Betriebsmittel dafür angemessen sind.

Für den Asset Manager ist die Optimierung seiner IT-Systeme im Markt ein Topthema. Die Unternehmen investieren in die Ablösung ihrer Excel-Modelle und setzen auf professionelle Portfolio-Tools. Property Manager bewerten den Digitalisierungstrend eher unterdurchschnittlich. Allerdings besteht im Bereich IT im Property Management nach wie vor Nachholbedarf. Insbesondere innovative Tools wie Apps zur Übergabe von Mietflächen oder Barcodescanner zum Nachweis von Objektbesichtigungen können die Prozesse im Property Management systemtechnisch effizienter gestalten.

Facility Manager und neue Arbeitswelten

Die Zentralisierung ist ein Trend, der sich seit einiger Zeit im Markt durchsetzt. Der Facility Manager bewertet diesen Trend mit Abstand am höchsten. Aufgrund der Leistungserbringung am Objekt hat für ihn die Frage Vorrang, wie eine perfekte Relation zwischen

Büroarbeit und Anwesenheit vor Ort aussieht. Diese Aufteilung bringt neue Organisationsmodelle mit sich. So arbeiten bspw. Techniker vermehrt als virtuelle Mitarbeiter vor Ort bei den Immobilien. Der Aufenthalt in den Niederlassungen beschränkt sich primär auf das Sitzungswesen und das Personalmanagement. Die Steuerung der Teams und die Wahrnehmung des Kundenkontakts werden durch einen Client Manager sichergestellt.

Beim Trend „Neue Arbeitswelten“ herrscht Uneinigkeit. Der Asset Manager setzt darauf, Investment, Property und Facility Management reagieren hingegen zurückhaltend. Definitiv hat dieser Trend jedoch einen Einfluss auf jeden der Akteure im Immobilienmanagement:

- In der Akquise und der Portfolioentwicklung sollte der Investor die Objekte nach der Nutzungsflexibilität und Möglichkeiten zur Implementierung innovativer Arbeitsplatzmodelle bewerten.
- Der Property Manager sollte sich auf neue Mietmodelle einstellen, bspw. auf die Vermietung einzelner Raumzonen oder Arbeitsplätze, und seine Prozesse und Systeme darauf ausrichten.
- Der Facility Manager sollte sich wappnen für zukünftige technische Kompetenzen.

Regina Zeitner, Marion Peyinghaus ■



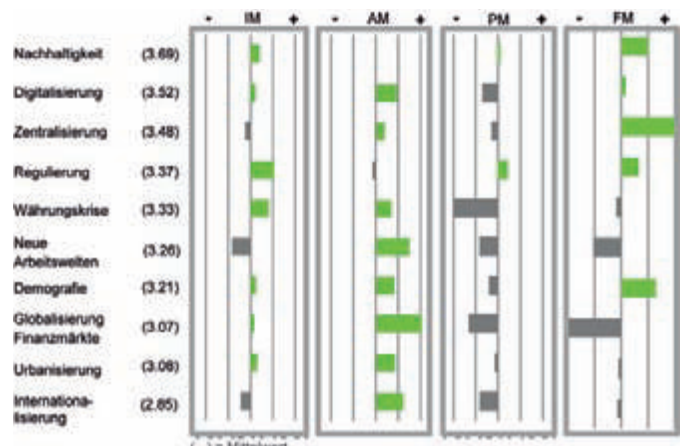
Den kompletten 74-seitigen „PMRE Monitor 2014 – Megatrends und ihr Einfluss auf die Immobilienwirtschaft“ finden Sie kostenlos zum Download unter www.facility-manager.de/downloads



DR.-ING. REGINA ZEITNER IST PROFESSORIN AM LEHRSTUHL INGENIEURWISSENSCHAFTEN II – FACILITY MANAGEMENT DER HTW BERLIN. DR. MARION PEYINGHAUS IST GESCHÄFTSFÜHRERIN DER POM+INTERNATIONAL GMBH.



Grafik 2: Aktuelle und zukünftige Relevanz von Megatrends auf Branchenebene.



Grafik 3: Bedeutung der einzelnen Trends für die Marktteilnehmer: IM: Investment Manager, AM: Asset Manager, PM: Property Manager, FM: Facility Manager.