

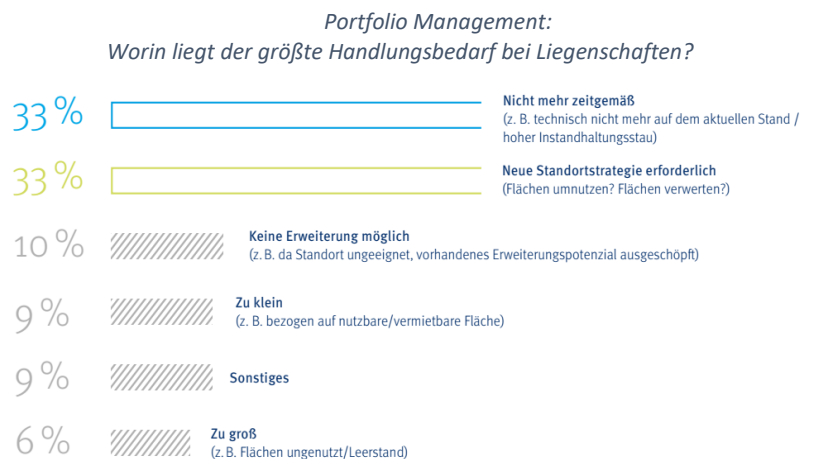
Trendstudie Real Estate Management: Zentral organisiert und digital?

Immobilien sind das Kerngeschäft der Property Companies und binden bei den Corporates einen großen Teil des Kapitals. Das Management immobilienbezogener Strukturen, Prozesse und Kosten hat daher maßgeblichen Einfluss auf beide Unternehmensformen. Die neue Drees & Sommer Trendstudie dokumentiert Trends und Einschätzungen der Immobilienverantwortlichen. Zentrale Ergebnisse: Bei vielen Corporates ist das Real Estate Management noch nicht zentralisiert. Auch in puncto Digitalisierung sowie Nachhaltigkeit besteht Aufholbedarf.

Basis der Studie ist eine detaillierte Umfrage unter 200 Immobilien-Verantwortlichen aus Corporates und Property Companies. Davon sind 66 Prozent bei Corporates und 34 Prozent bei Property Companies beschäftigt. 29 Prozent der Teilnehmer stammen aus der Immobilienbranche, 24 Prozent aus der Industrie. 15 Prozent sind Dienstleister und 12 Prozent vertreten den Banken- und Versicherungssektor. Der Rest verteilt sich auf die Bereiche Handel, Öffentliche Hand und Sonstiges. Rund 24 Prozent der Befragten verfügen über Immobilienportfolios zwischen 50.000 und 250.000 m², 20 Prozent kommen auf 250.000 bis 1 Million m² Portfoliogröße und 27 Prozent auf 1 bis 5 Millionen m².

Liegenschaften – Entwicklung erforderlich

Der Bestand vieler Property Companies und Corporates scheint in vielen Fällen nicht mehr den heutigen Ansprüchen zu genügen: Ein Drittel der Immobilienmanager hält die Unternehmens-Liegenschaften für nicht mehr zeitgemäß, was Technik, Substanz oder Konzeption angeht. Ein weiteres Drittel befürwortet neue Standortstrategien wie Umnutzung und Verwertung von Flächen.

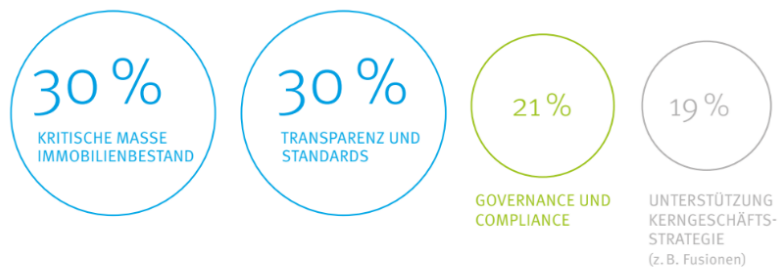


„Die Aufgabe besteht nicht nur darin, die Immobilien auf einem hohen baulichen Niveau zu halten und dabei die sehr große Anzahl an baurechtlichen Anforderungen zu beachten. Wichtig ist genauso, digitale und nachhaltige Technologien einzubinden“, erläutert Thomas Häusser, Partner der Drees & Sommer SE, der viele Projekte im Bereich Real Estate Consulting verantwortet.

Immobilienmanagement bei Corporates noch dezentral organisiert

Angesichts dieser Herausforderung, ist für 30 Prozent der befragten Corporates ein zentrales Immobilienmanagement umso wichtiger, je höher die Anzahl der zu bewirtschaftenden Liegenschaften ist. Weitere 30 Prozent halten Transparenz und Standards für wesentliche Vorteile.

Organisation: Was sind Argumente für eine zentrale Immobilienorganisation? (nur Corporates befragt)

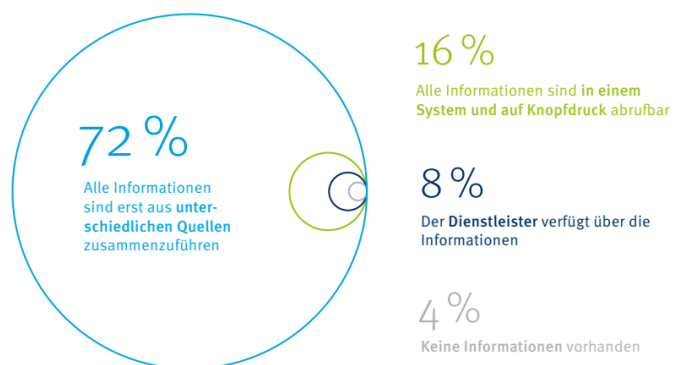


„Immobilienbezogene Kosten beeinflussen die Unternehmen maßgeblich. Doch noch immer ist bei mehr als jedem dritten Corporate das Immobilienmanagement dezentral organisiert“, stellt Häusser fest und empfiehlt: „Ein Umdenken muss dringend beginnen. Denn je größer und komplexer der Immobilienbestand, desto wichtiger wird die Digitalisierung und Verfügbarkeit von Informationen auf Knopfdruck.“

Potenziale der Digitalisierung im Blickpunkt

Positiv: Die Potenziale der Digitalisierung werden vom Real Estate Management der Property Companies als auch Corporates zunehmend erkannt. Dies belegen die Studienergebnisse eindeutig. Doch lediglich 9 Prozent der Teilnehmer gaben an, dass ihre Kernprozesse und Geschäftsmodelle nahezu vollständig digitalisiert sind.

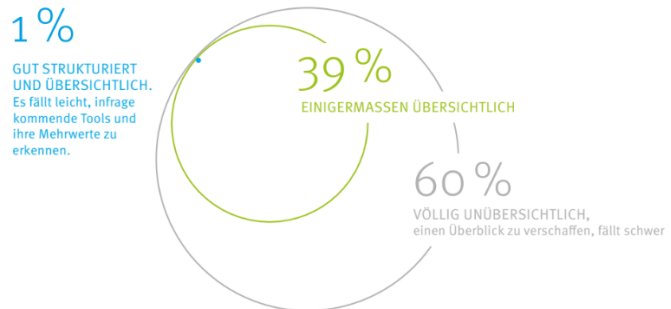
IT/Digitalisierung: Stehen immobilienbezogene Informationen zentral zur Verfügung?



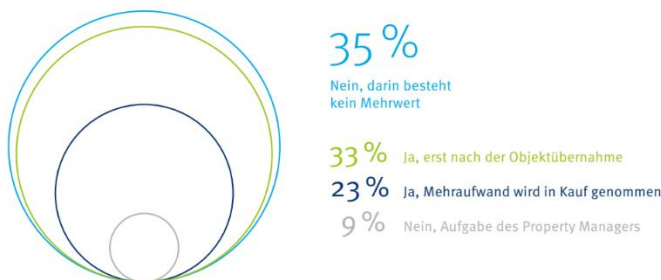
Das mag unter anderem daran liegen, dass die Handhabung der digitalen Daten in den meisten Fällen noch nicht optimal ist. Derzeit müssen drei von vier Real Estate-Verantwortlichen immobilienbezogene Informationen noch aus unterschiedlichsten Quellen zusammenstellen. Bei nur 16 Prozent sind die relevanten Daten in einem System zentralisiert und auf Knopfdruck verfügbar. Bei 8 Prozent liegen diese beim Dienstleister. 4 Prozent verfügen über keine Informationen.

Mitunter mag das auch auf die mangelnde Transparenz des IT-Marktes zurückzuführen sein: Nur 1 Prozent der Immobilienmanager denkt, dass der Markt für digitale Tools, Applikationen und Plattformen im Real Estate Management gut strukturiert und übersichtlich ist. Mit 60 Prozent hält ihn die deutliche Mehrheit noch für äußerst intransparent.

IT/Digitalisierung:
Wie transparent ist der Markt bei digitalen Tools, Applikationen und Plattformen im Real Estate Management?



Asset Management:
Wie wichtig ist das digitale Gebäudemodell für den Betrieb von Immobilien?



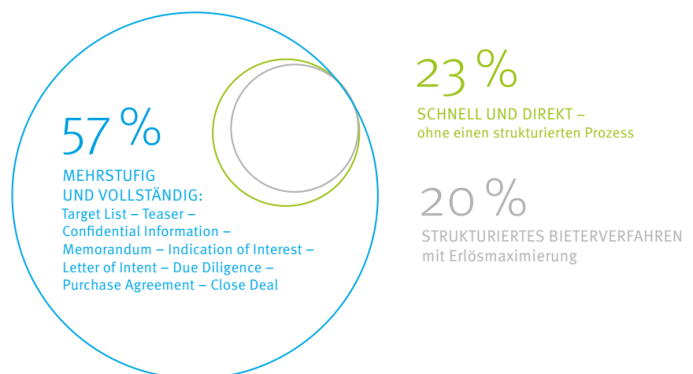
Mehr als ein Drittel der Immobilienmanager sieht in einem digitalen Gebäudemodell für den Betrieb zudem noch keinen Mehrwert. Für 9 Prozent fällt ein solches Modell in den Aufgabenbereich des Property Managers.

„Gerade mit Blick auf die Praxis könnten Asset- und Property-Management sowie Betrieb von einem digitalen Gebäudemodell erheblich profitieren. Denn vor jedem Kauf werden mühsam, gründlich und detailliert alle für die Immobilie relevanten Daten und Informationen zusammengetragen und aufbereitet – und bleiben dann vom neuen Käufer bislang zumeist ungenutzt“, erklärt Häusser.

Bewährte Wege bei den Transaktionen

Geht es um den Verkaufsprozess bevorzugen Immobilienmanager bewährte Wege: In fast 60 Prozent der Unternehmen verläuft der Transaktionsprozess mehrstufig nach dem klassischen Verfahren, moderne strukturierte Bieterverfahren spielen noch eine untergeordnete Rolle. 23 Prozent handeln schnell und direkt – ohne einen strukturierten Prozess.

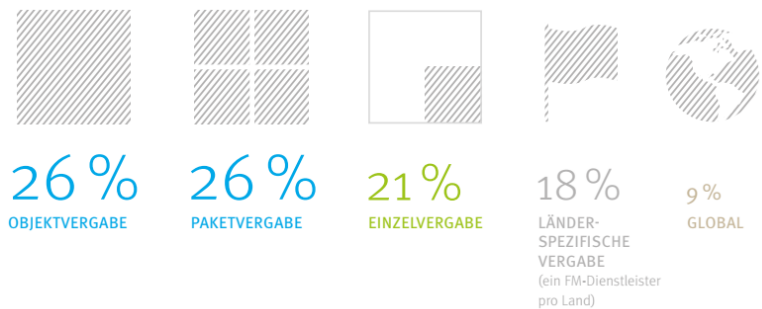
Investment Management:
Wie gestalten Unternehmen heute ihren Transaktionsprozess?



FM-Vergaben bei Corporates – lokal bevorzugt

Beim Facility Management steht die Mehrheit der Corporates der globalen Vergabe skeptisch gegenüber. In genauen Zahlen heißt dies: Nur 9 Prozent vergeben ihre FM-Leistungen global. 18 Prozent hingegen entscheiden sich für eine länderspezifische Vergabe und damit für jeweils einen FM-Dienstleister pro

*Facility Management:
Wie vergeben Unternehmen ihre FM-Leistungen? (nur Corporates befragt)*

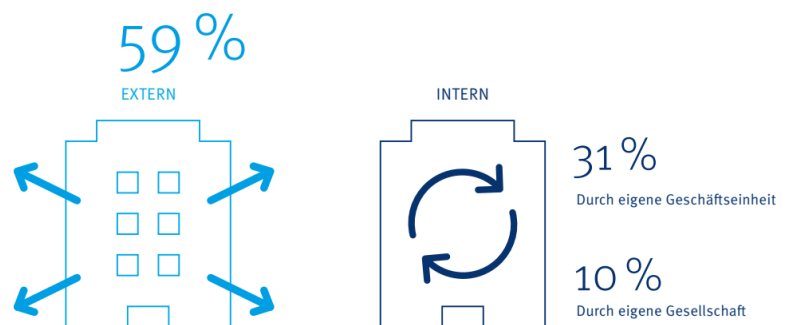


Land. Jeweils 26 Prozent bevorzugen die Objektvergabe oder die Paketvergabe. 21 Prozent wählen die Einzelvergabe. Für Häuser ein Beleg dafür, dass es derzeit sehr wenige Dienstleister am Markt gebe, die eine weltweiten FM-Steuerung leisten können. Insgesamt blieben damit Synergie-Potenziale durch eine großflächige Bündelung von Vergaben in vielen Objekten noch ungenutzt.

Fast 60 Prozent der Property Companies lagern Leistungen aus

Unabhängig von der jeweiligen Größe ist sich die Mehrheit der Property Companies einig, dass An- und Vermietung, An- und Verkauf, Performance- und Risikomanagement sowie Budget und Reporting zu den wichtigsten Leistungen des Asset Managements zählen. Für weniger wichtig halten die Befragten die Dienstleistersteuerung. „Mit Blick auf

*Property Management:
Wie erbringen Property Companies ihre Property-Management-Leistungen? (nur Property Companies befragt)*



die Praxis empfiehlt sich jedoch hierauf ein höheres Augenmerk zu legen, da etwa 60 Prozent der Property Companies angeben, solche Leistungen extern zu verlagern“, so Häuser.

Luft nach oben beim Thema Nachhaltigkeit

Zudem scheint auch Nachhaltigkeit für viele Teilnehmer noch keine zu große Rolle zu spielen, wengleich sie im Verkaufsprozess ein größeres Gewicht hat. So sind immerhin 41 Prozent aller befragten Immobilienmanager der Meinung, dass sich Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierungen

besser vermarkten. Nahezu jeder dritte ist überzeugt, dass sich die Mehrkosten für eine Zertifizierung durch einen geringeren Energieverbrauch amortisiert.

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Drees & Sommer ist der innovative Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben. Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit fast 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Dadurch entstehen wirtschaftliche und nachhaltige Gebäude, rentable Immobilienportfolios, menschenorientierte Arbeitswelten sowie visionäre Mobilitätskonzepte. In interdisziplinären Teams unterstützen die 3.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 40 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.