



Foto: shutterstock.com/Travel Mania

Das CREM befindet sich mitten im Strukturwandel.

Umbrüche im CREM

Das Corporate Real Estate Management (CREM) steht vor großen Herausforderungen – ausgelöst durch sich verändernde Arbeitswelten und die digitale Transformation.

Eine Studie im Auftrag des ZIA hat sich den Herausforderungen des CREM im Strukturwandel deutscher Betriebe gewidmet. „Die befragten Unternehmen gehen davon aus, dass circa die Hälfte der gegenwärtig genutzten CRE-Flächen in den nächsten zehn Jahren ersetzt werden müssen. Damit ist die gesamte Welt des CREM im Umbruch“, sagt Professor Dr. Andreas Pfnür, Autor der Studie und Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der TU Darmstadt. 35 Prozent der CRE-Flächen in Deutschland müssen einem umfangreichen Redevelopment unterzogen, 22 Prozent durch Markttransaktionen innerhalb der nächsten Dekade an neue Nutzungsbedingungen angepasst werden.

Die digitale Transformation lässt laut Studie „keinen Stein auf dem anderen“. In rund zwei Drittel der Unternehmen treibt vor allem die Digitalisierung von Geschäftsmodellen, Produkten und Prozessen die Nachfrageänderung bei Nutzungskonzepten und Standorten von Immobilien voran. Darüber hinaus bedingen soziodemografische Veränderungen, das steigende Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein sowie die Urbanisierung die immobilienwirtschaftliche Transformation in der Mehrheit der Unternehmen.

Den Studienergebnissen zufolge werden die immobilienwirtschaftlichen Chancen und Risiken des Strukturwandels von den immobilienwirtschaftlichen Entscheidungsträgern in den Unternehmen klar erkannt. Dennoch sind Immobilien im Strukturwandel in wenigen Unternehmen handlungsrelevant. Erst in 31 Prozent der Unternehmen spürt der CRE-Bereich aktuell den Einfluss des Strukturwandels. Neben der mangelnden Priorität in den Unternehmen sind die zu geringen Kapazität der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft die wichtigste Hürde der immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Unternehmen.

Allein in den in der Studie befragten Unternehmen induziert der Strukturwandel einen jährlichen Bedarf an Bauleistungen im Gegenwert von 9,3 Milliarden Euro. Hochgerechnet auf den Gesamtbestand des Immobilienvermögens ergibt sich ein jährlicher Baubedarf der Unternehmen in Höhe von 88 Milliarden Euro. Der Bedarf wird das durchschnittliche Fertigstellungsvolumen im Wirtschaftsbau der letzten Jahre in Höhe von 20 Milliarden Euro um mehr als das vierfache übersteigen. Eine kurzfristige Aufstockung der Kapazitäten dürfte laut Studie sehr schwierig werden.

Entgegen landläufiger Vermutungen bleiben die empirisch ermittelten Flächenbedarfe der Unternehmen zufolge im Strukturwandel je nach Nutzungsart in der Summe weitgehend konstant bis leicht steigend. Im Einzelnen wird die Nachfrage nach Flächen in Stadtrandlagen um fünf Prozent zu- und im ländlichen Raum um fünf Prozent abnehmen. Diese Effekte sind erheblich und dürften zu deutlich spürbaren Veränderungen der Entwicklung von Städten und Gemeinden führen. Insbesondere für bislang strukturschwache Standorte birgt die immobilienwirtschaftliche Transformation teils neue Chancen und Risiken im Standortwettbewerb.

Die Studienergebnisse zeigen eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Unternehmen mit ihrer immobilienwirtschaftlichen Transformation in Deutschland allein überfordert sein werden. Bis dato gehen die Mandatsträger in Politik und Verwaltung davon aus, dass immobilienwirtschaftliche Marktprozesse für im Zuge des Strukturwandels notwendige Anpassungen sorgen würden. Die Studie zeigt aber deutlich, dass dies eine Fehleinschätzung ist. Um die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Unternehmen, von regionalen Wirtschaftsräumen und der deutschen Volkswirtschaft insgesamt abzusichern, braucht es die Unterstützung der öffentlichen Hand. ■

Mattners Standpunkt

Gute und schlechte Impulse

Der Weggang von Gunther Adler als Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ist ein herber Verlust für die gesamte Branche. Er war stets ein Mittler zwischen den unterschiedlichsten parteipolitischen Interessen und stand für eine ausgewogene Politik für Mieter und Vermieter. Seine hohe Fachkompetenz hat ihn für uns zu einem geschätzten Gesprächspartner gemacht. Ich bin mir sicher, dass Anne Katrin Bohle als neue Staatssekretärin den Bereich Bauen und Wohnen diesen eingeschlagenen Weg der engen Partnerschaft weitergehen wird. Hierbei wünschen wir ihr viel Erfolg. Wir freuen uns auf die künftige Zusammenarbeit.

Denn wir brauchen positive Impulse für eine ganzheitliche Stadtentwicklung und für bezahlbares Wohnen und Bauen. Beim immobilienpolitischen Frühstück der ZIA-Region Nord haben wir solche Impulse von der Landesregierung Schleswig-Holsteins gehört. Ministerpräsident Daniel Günther hat hier angeregt, die Grunderwerbsteuer nicht weiter zu erhöhen. Er arbeite daran, in dieser Legislaturperiode eine Absenkung hinzubekommen, denn der Steuersatz von 6,5 Prozent sei zu hoch. Er bekräftigte zudem die Entscheidung, die Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein zum 30. November auslaufen zu lassen – ebenso die Kappungsgrenze. Daniel Günther hat Recht, wenn er sagt, Regulationen würden nicht helfen, sondern oftmals nur schaden.

So ist es derzeit unter anderem in Berlin, wo die SPD-Fraktion erneut auf den Irrglauben hereinfällt und einen Mietendeckel fordert. Durch solche Maßnahmen werden Städte isoliert und Investoren verunsichert. Durch solche Maßnahmen leiden die Mieter und Nutzer von Flächen selbst – und am Ende auch die Stadt. Das kann keiner wollen.

Wir brauchen einen gemeinsamen Weg mit der Politik, um die hohe Nachfrage in unseren Großstädten und Ballungsregionen stemmen zu können.

Herzlichst, Ihr

Dr. Andreas Mattner, Präsident

Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Vereinsregister-Nummer:

VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Telefon 030 / 20 21 585 - 0,

Fax 030 / 20 21 585 - 29

info@zia-deutschland.de

www.zia-deutschland.de



Nachgefragt bei ...

... **Andreas Wende,**
Vorsitzender des ZIA-Ausschusses
Büroimmobilien.



Foto: ZIA

Der Tag der Büroimmobilie liegt hinter uns – wie fällt Ihr Fazit aus?

Dieser Tag wurde seinem Anspruch – der wichtigste nationale Kongress zu dieser Nutzungsart zu sein – völlig gerecht. Das lag nicht nur an den knapp 400 hochrangigen Gästen aus der Immobilienwirtschaft sowie Vertretern der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik, sondern an den vielen Diskussionen und Gesprächen, die wir geführt haben und die auch dringend nötig sind. Denn vor dem Hintergrund der Digitalisierung und des rasant voranschreitenden Strukturwandels werden sich die Arbeitswelten und die Nutzungsart Büroimmobilie nachhaltig ändern. Keine andere Nutzungsart ist so entscheidend für die Arbeitsproduktivität der deutschen Volkswirtschaft in Städten wie auch in Gemeinden.

Zum ersten Mal hat der ZIA auch den Office Award verliehen – gab es Überraschungen?

Insgesamt muss man festhalten: Wir sind stolz darauf, beim ersten ZIA Office Award eine solche Bandbreite an Lösungen und Produkten zu unseren Büro- und Arbeitswelten gesehen zu haben. Mit einigen Einsendungen hätten wir auch wirklich nicht gerechnet, weil die dahinterstehenden Unternehmen bislang noch nicht so stark im immobilienwirtschaftlichen Umfeld aufgetreten sind. Aber das ist genau die Innovationskraft, die unsere Branche braucht und durch die sie sich weiterentwickelt und den Transformationsprozess schafft. Das wollten wir mit dem Award sichtbar machen und das haben wir geschafft. Ich freue mich schon auf die nächste Bewerbungsphase. ■

Termine:

8. Mai 2019, Berlin Seminar: Das neue Zahlungsdienststeuergesetz (ZIA-Akademie)

9. Mai 2019, Hamburg Immobilienstandort Hamburg 2019

21. Mai 2019, Berlin Seminar: Wohnraummietrecht (ZIA-Akademie)

22. bis 23. Mai 2019, Berlin INVESTMENTExpo

27. Juni 2019, Berlin Tag der Immobilienwirtschaft

Alle Termine des ZIA unter:

www.zia-deutschland.de/termine/