

Transformation der Immobilienwirtschaft



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

DANKE UNSEREN KOOPERATIONSPARTNERN UND SPONSOREN!



In Kooperation mit:



Herzlichen Dank für die Unterstützung durch:





FORSCHUNG (OFT ZU)WEIT VORAUS

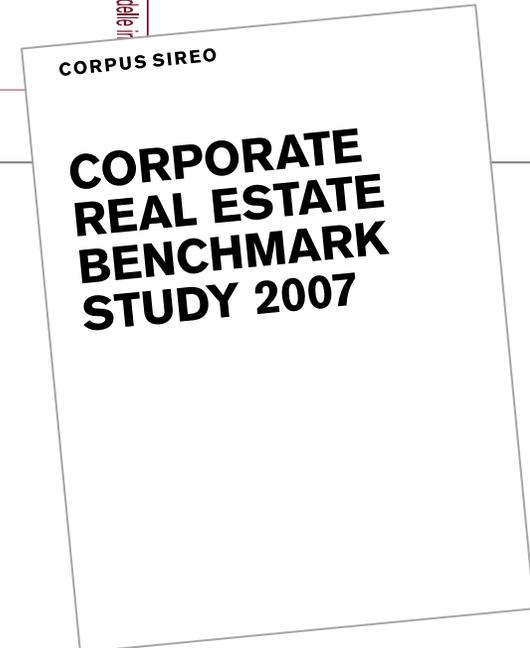
**AUSGEWÄHLTE PROJEKTE DER LETZTEN 20 JAHRE,
DEREN POTENZIALE VON DER PRAXIS NOCH NICHT
IM ANSATZ GEHOBEN SIND -**

RAUS AUS DEM MUSTOPF - PACKEN WIR ES AN!

POTENZIAL 1: KONSEQUENT WERTSCHÖPFUNG & KUNDENNUTZEN GENERIEREN, PAINS & GAINS DER KUNDEN PROAKTIV ADRESSIEREN



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

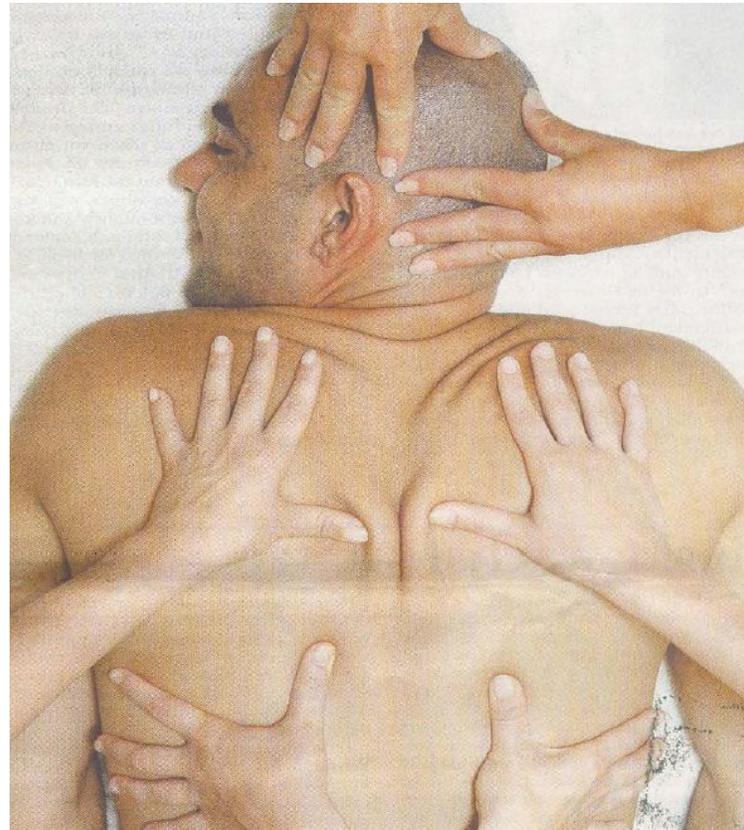


POTENZIAL 2: CUSTOMER RELATIONSHIP MANAGEMENT REAL ESTATE



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

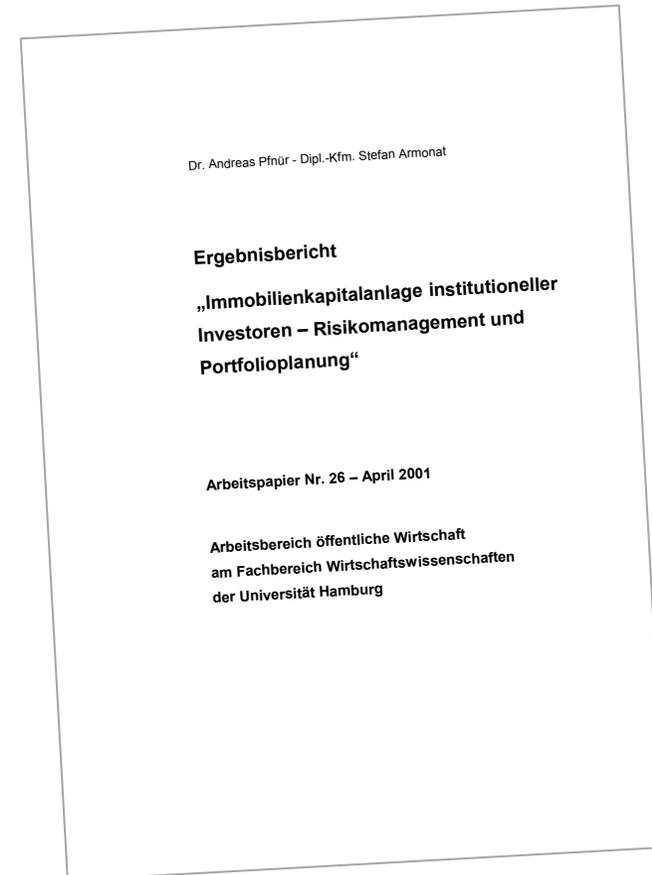
**„MIETER SIND WERTVOLL UND
MÜSSEN ENTSPRECHEND
GEPFLEGT WERDEN“
TITEL DER IZ VOM 19.10.2006**



POTENZIAL 3: IMMOBILIENPROJEKTORIENTIERTES RISIKOMANAGEMENT



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



POTENZIAL 4: TRANSFORMATION IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER WERTSCHÖPFUNGSSYSTEME



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Herausforderungen des Corporate Real Estate
Managements im Strukturwandel

Gutachten im Auftrag des
Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V.

Von
Andreas Pfnür
Martin Eberhardt
Thomas Herr Hrsg.

Darmstadt, den

Transformation der
Immobilienwirtschaft
Geschäftsmodelle, Strukturen, Prozesse
und Produkte im Wandel

Springer Gabler

Transformation der
Immobilienwirtschaft

Eine empirische Studie deutscher immobilienwirtschaftlicher Akteure

Andreas Pfnür, Benjamin Wagner



Andreas Pfnür (Hrsg.)
Betriebswirtschaftslehre
Immobilienwirtschaft
Betriebswirtschaftslehre
Immobilien-Forschung.de

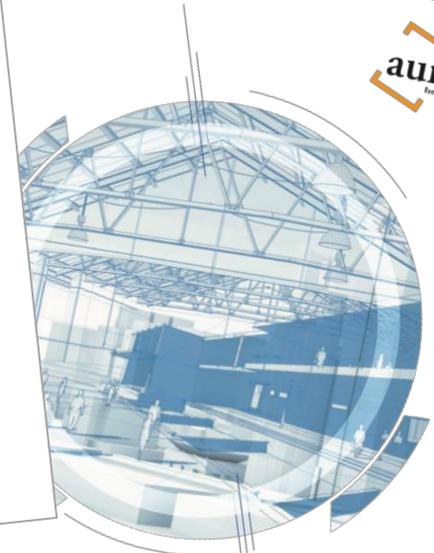
Beiträge zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis,
7. November 2018

ZIA-CREM-Studie 2020 – Die Rolle der
öffentlichen Hand in der immobilienwirtschaftli-
chen Transformation deutscher Unternehmen

Gutachten im Auftrag des
Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V.

Von
Andreas Pfnür

Hamburg, den 14. Juli 2020

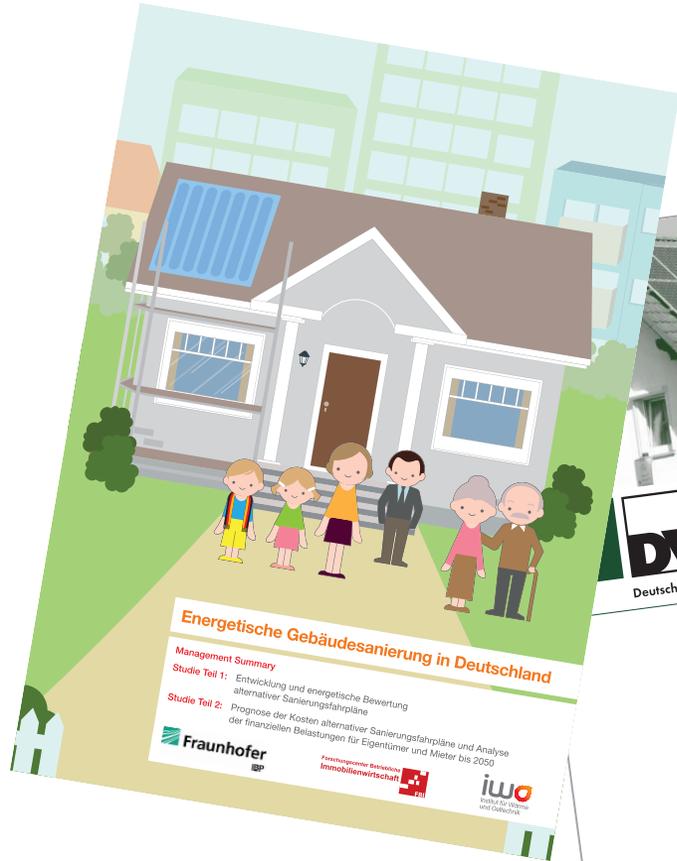


Aurelis-Praxisstudie:
WIE CORPORATES DIE MÄRKTE UND DAS MANAGEMENT
FÜR PRODUKTIONSNÄHE IMMOBILIEN EINSCHÄTZEN

POTENZIAL 5: INTEGRIERTE NACHHALTIGKEIT: ÖKOLOGIE, SOZIALES UND ÖKONOMIE



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT





AUSWAHL UNSERER AKTUELLEN PROJEKTE - GLEICH HIER AUF DER KONFERENZ

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz

14:00 - 15:00 Raum ferrum



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 1: Transformation Büro

Bedeutung des Work from Anywhere für die Bürogestaltung

Impuls: Dr. Anne Dörr und Kyra Voll

15. Juni 2023
darmstadtium

PANELDISKUSSION

Moderation



Prof. Dr. Torben Bernhold
Professor für Immobilienmanagement
und Immobilienökonomie
FH Münster

Impuls



Dr. Anne Dörr
Portfolio Managerin Office Buildings
Merck Real Estate GmbH



Kyra Voll
Wiss. Mitarbeiterin & Doktorandin
Technische Universität Darmstadt

Panel



Dr. Christina Hilger
Partnerin & Competence Lead Portfolio Transformation
TME Associates



Christian Krauss
Head of Office & Workplace Strategy
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG



Petra Schiffmann
Head of Working Environment
Siemens Real Estate GmbH



Nathalie Wehrmann
Head of Strategic Advisory
CBRE GmbH

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz

14:00 - 15:00 Raum germanium 2



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 2: Transformation Innenstadt

**Möglichkeiten und Barrieren der Wiederbelebung deutscher
Innenstädte**

Impuls: Dr. Benjamin Wagner und Jonas Rau

15. Juni 2023
darmstadtium

PANELEDISKUSSION

Moderation



Dr. Kevin Meyer
Managing Director
JC Real Estate

Impuls



Dr. Benjamin Wagner
Manager Corporate Development
JC Real Estate



Jonas Rau
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Email: rau@bwl.tu-darmstadt.de



Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS
CEO
CBRE Deutschland



Philippe Grasser
CEO Germany
AXA Investment Managers



Dr. Marina Hofmann
Leiterin des Amtes für Wirtschaft
und Stadtentwicklung
Wissenschaftsstadt Darmstadt

Panel



David Möcker
Partner
PwC Deutschland



Dr. Nikolas Müller
Professor
Chair of Real Estate Engineering
and Management – HSBA Hamburg



Stefan Müller-Schleipen
Initiator
Initiative Die Stadttretter

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

14:00 - 15:00 Raum helium 2

SESSION 3: Transformation Wohnen

**Wie der Strukturwandel das Wohnen in Deutschland
verändert**

Impuls: Yassien Bachtal und Fabian Lachenmayer

15. Juni 2023
darmstadtium

PANELDISKUSSION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Moderation



Sabine Georgi

Executive Director

ULI Germany/Austria/Switzerland

Impuls



Yassien Bachtal, M.Sc.

Wiss. Mitarbeiter

Email: bachtal@bwl.tu-darmstadt.de



Fabian Lachenmayer, M.Sc.

Wiss. Mitarbeiter

Email: lachenmayer@bwl.tu-darmstadt.de

Panel



Arnaud Ahlborn

Managing Director

INDUSTRIA WOHNEN GmbH



Katrin Berlitz

Leiterin Portfolio Management Wohnen

Volkswagen Immobilien GmbH



Prof. Dr.- Ing. Thomas Glatte

Vorstandsvorsitzender

Familienheim Rhein-Neckar eG



Tomas Peeters

CEO

Bilthouse Gruppe



Nina Schrader

Partnerin Real Estate Consulting

Deloitte Consulting GmbH

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz

16:00 - 17:00 Raum germanium 2



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 4: Büros im Interessenkonflikt

Impuls: Martin Christian Höcker und Thorsten Kröger

15. Juni 2023
darmstadtium

PANELEDISKUSSION

Moderation



Eva Seeber

Head of Portfolio Services DACH
JLL

Impuls



Martin Christian Höcker

Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Technische Universität Darmstadt



Thorsten Kröger

Senior Projektmanager
BEOS AG

Panel



Björn Christmann

Head of Corporate Real Estate
Bayer



Susanne Miarka

Senior Vice President Real Estate Management
Uniper



Hendrik Staiger

Vorstand
BEOS AG



Nina Stapf

Leiter Fondsmanagement Deka Immobilien Europa
Deka

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz

16:00 - 17:00 Raum helium 2



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 5: ESG im weltweiten Vergleich

Impuls: Jonas Rau

15. Juni 2023
darmstadtium

PANELEDISKUSSION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Moderation



Dr. Udo-Peter Banck

Senior Vice President Project
Management
Fraport AG

Impuls



Jonas Rau

Wiss. Mitarbeiter
Email: rau@bwl.tu-darmstadt.de

Panel



Frank Heekerens

Head of Corporate Real Estate
ZF Holdings B.V.



Shauna Mehl

Senior Sustainability Manager
Catella Real Estate AG



Constantin Moxter

Senior Manager Strategy
Apleona



Alexander Rausch

Head of ESG Consulting
Drees & Sommer

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz

16:00 - 17:00 Raum ferrum



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 6: Digitale Zukunft der Arbeit und Immobilienbedarfe

Impuls: Prof Dr. Peter Buxmann

15. Juni 2023
darmstadtium

PANELDISKUSSION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Moderation



Christian Schlicht

Past President, CoreNet Global Inc. -
Chapter Central Europe

Impuls



Prof. Dr. Peter Buxmann

Leiter des Fachgebiets
Technische Universität Darmstadt

Panel



Steffen Skopp

Director Real Estate Consulting
Deloitte Consulting GmbH



Grit Liebermann

Head of Corporate Real Estate
Management
Continental AG



Hugo Daiber

Managing Director
Mercedes-Benz Real Estate



Dr. Christopher Stief

Co-Founder & CEO
DATA CASTLE

AB 18. JULI 2023 GEHT ES BEI BUILT WORLD IN WEBINARS DIGITAL ZU UNSEREN THEMEN WEITER



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Immobilienwirtschaftliche Neuordnung von Leben und Arbeiten



BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



**Transformation Büro:
Work from Anywhere**
18. Juli 2023

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



**Transformation Wohnen:
Wie wohnen wir in Zukunft?**
26. Juli 2023

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



**Transformation Innenstadt:
Zukunftsfähige Konzepte**
21. September 2023

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



**ESG im weltweiten
Vergleich**
27. September 2023

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



**Büro im
Interessenkonflikt**
19. Oktober 2023

AUFTAKTFORUM



Dr. Nicole Haft-Zboril

Senior Vice President Real Estate Management
BMW Group



Astrid Güß

Global Real Estate
BASF SE



Sandra Pfitzmaier

Head of Corporate Real Estate
Deka Immobilien Investment GmbH



Katja Lawrence

Senior Managerin
PwC GmbH



Moderation

Martina Williams

**Head of JLL Work Dynamics DACH &
CE + EMEA Consulting Lead**
JLL

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 1: Transformation Büro

Bedeutung des Work from Anywhere für die Bürogestaltung

Impuls: Dr. Anne Dörr und Kyra Voll

15. Juni 2023
darmstadtium



”

**JEDER [...] MUSS MINDESTENS 40 STUNDEN
IN DER WOCHE IM BÜRO VERBRINGEN.**

Elon Musk
Mitbegründer und CEO von Tesla

Neue Studie: Work from Home – Von der Pandemielösung zum Konzept

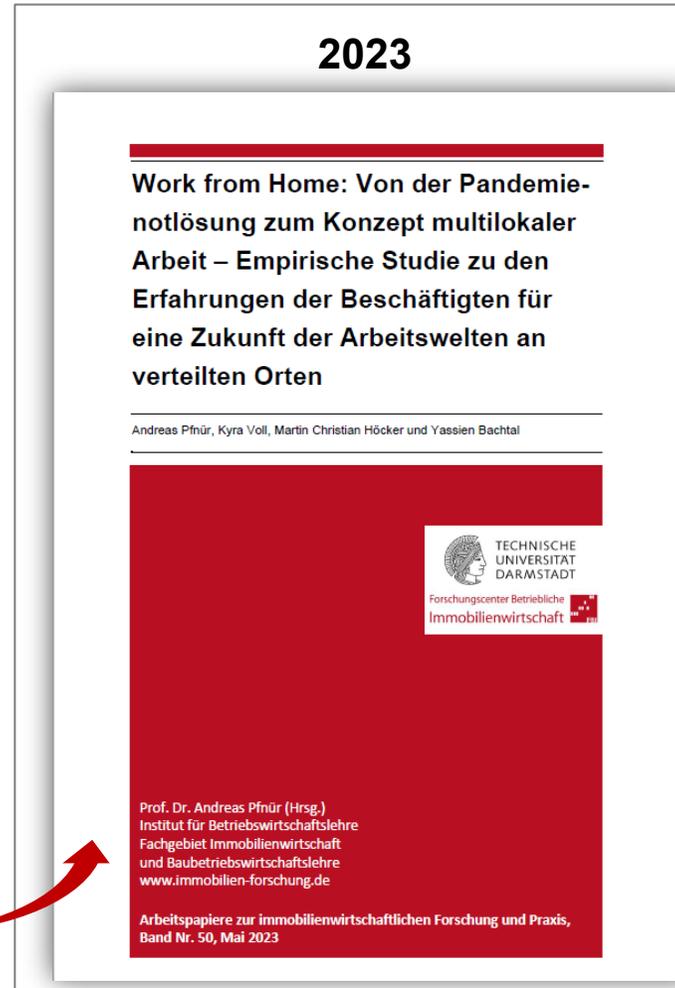


TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

2020



2023



Autoren:



Andreas Pfnür Kyra Voll Martin Höcker Yassien Bachtal

Weitere am Studienkonzept Beteiligte:

Christian Holthaus, Geschäftsführer der coventury GmbH

Konzeptionelle Begleitung und inhaltliches Sounding:





Studiendesign und Stichprobe

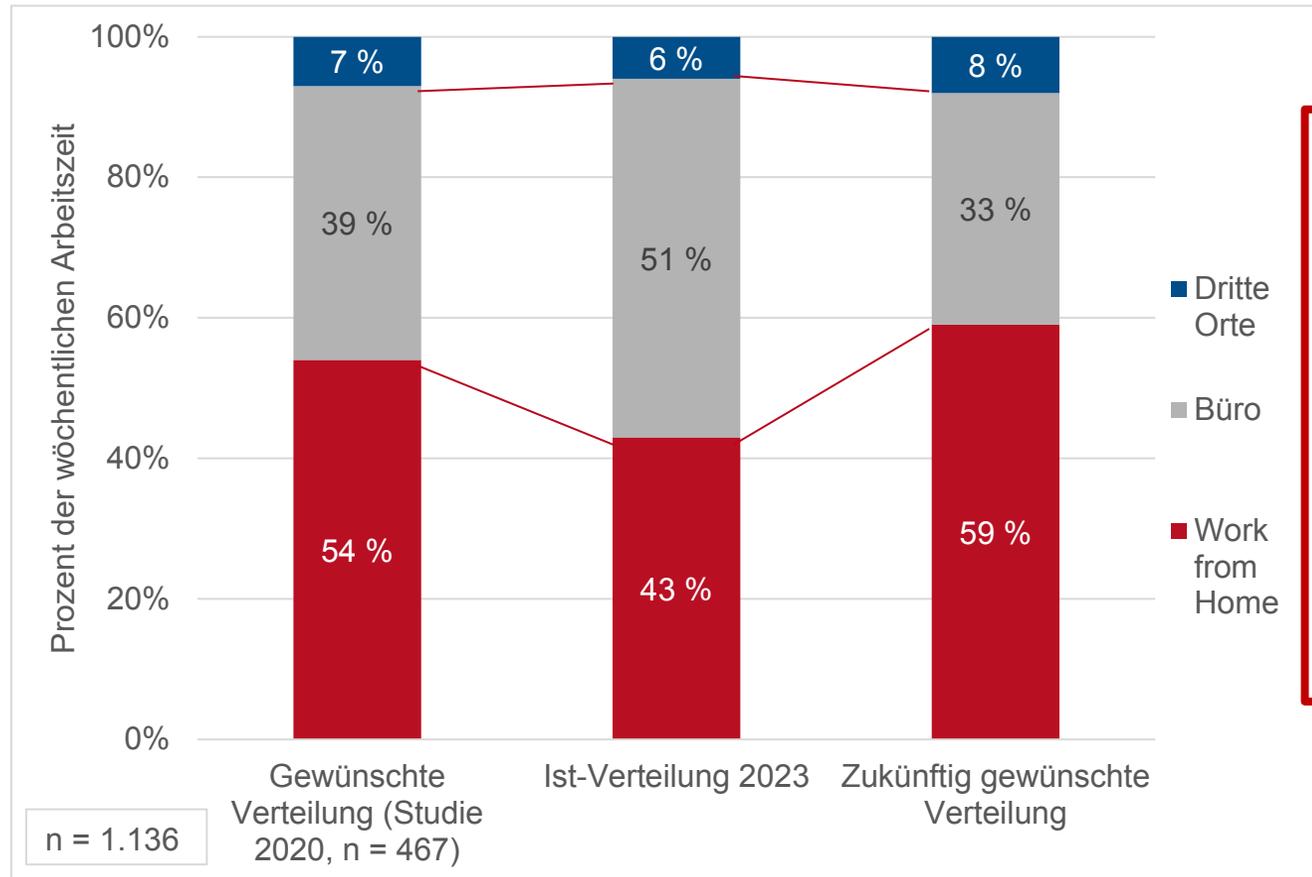


- Stichprobe (n): **1.136 Bürobeschäftigte**
- Ausgeglichenes Geschlechterverhältnis
- Befragte verteilen sich über ganz Deutschland

- Alter der Stichprobe: von 18 – 68 Jahre; Durchschnittsalter: 37 Jahre
- Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,5 Personen



Wunsch & Realität der Arbeitsortverteilung liegen deutlich auseinander



Zukünftig mehr **Work from Home** und Arbeit an dritten Orten gewünscht

Bedeutung des **Büros** nimmt ab

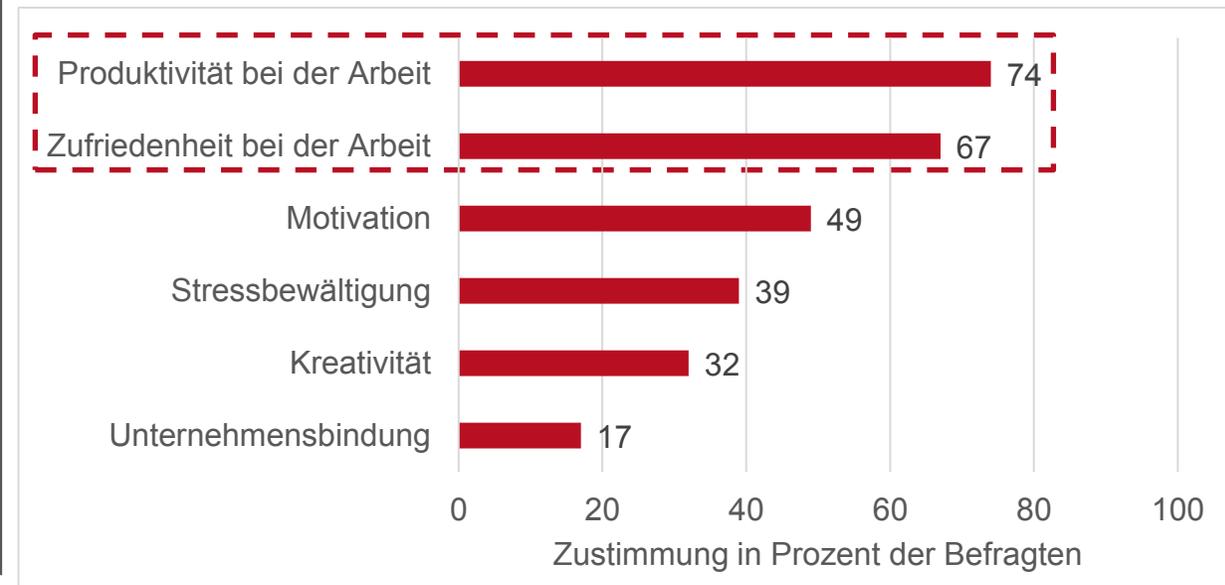
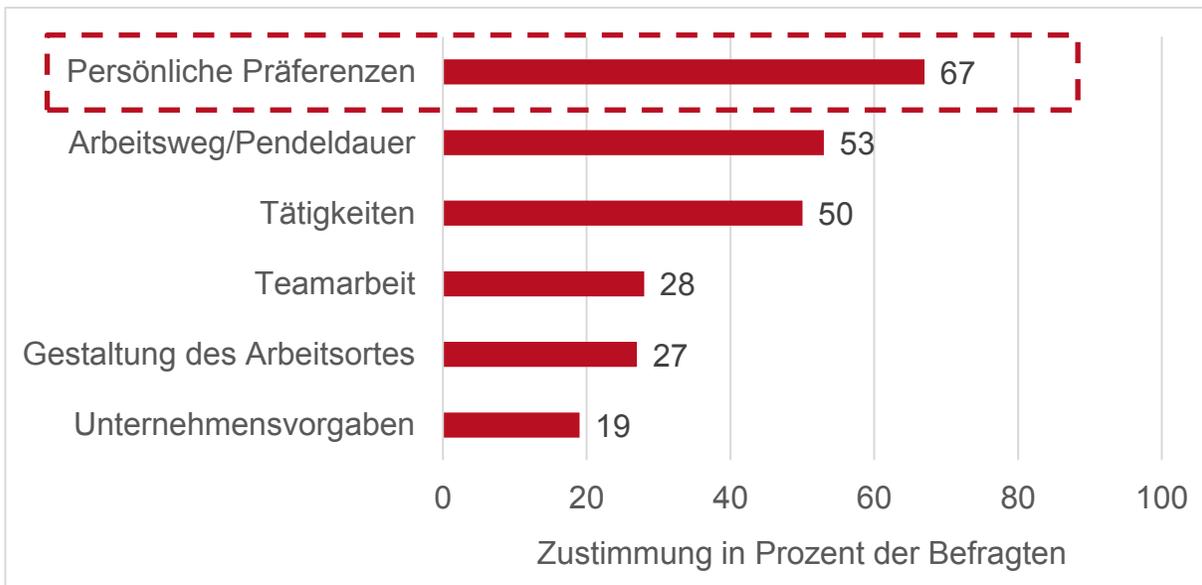
Arbeitserfolg und persönliche Präferenzen bestimmen die Arbeitsortwahl

Aspekte, die für die Wahl des Arbeitsortes ausschlaggebend sind

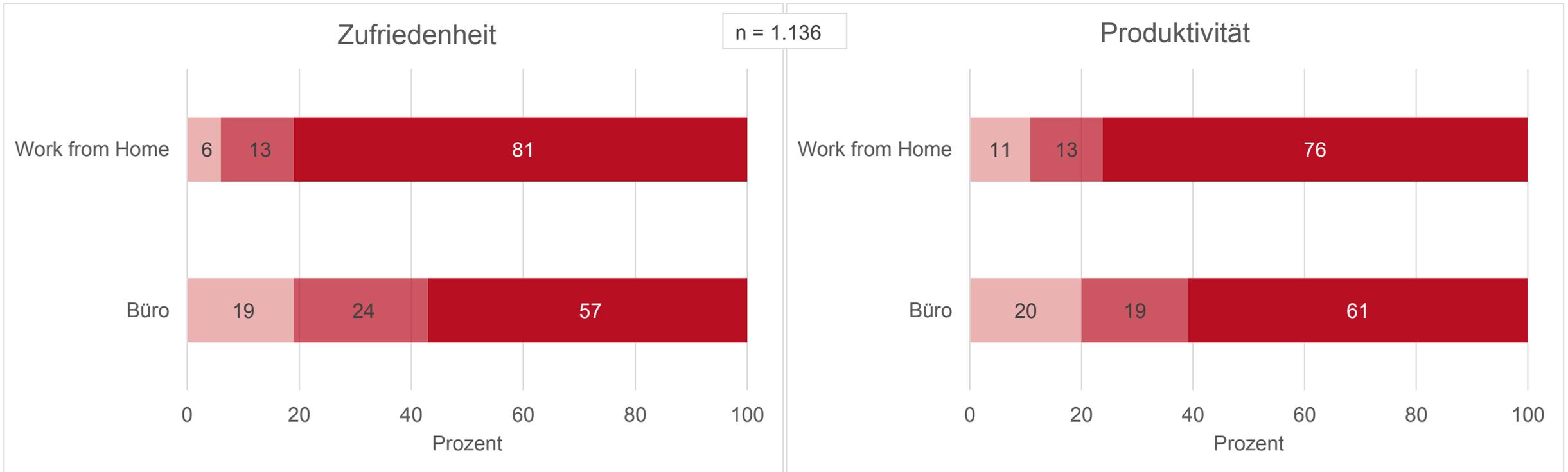
inputbezogen

n = 1.136

outputbezogen



Beschäftigte bewerten ihren Erfolg zuhause 15 – 24 % höher als im Büro



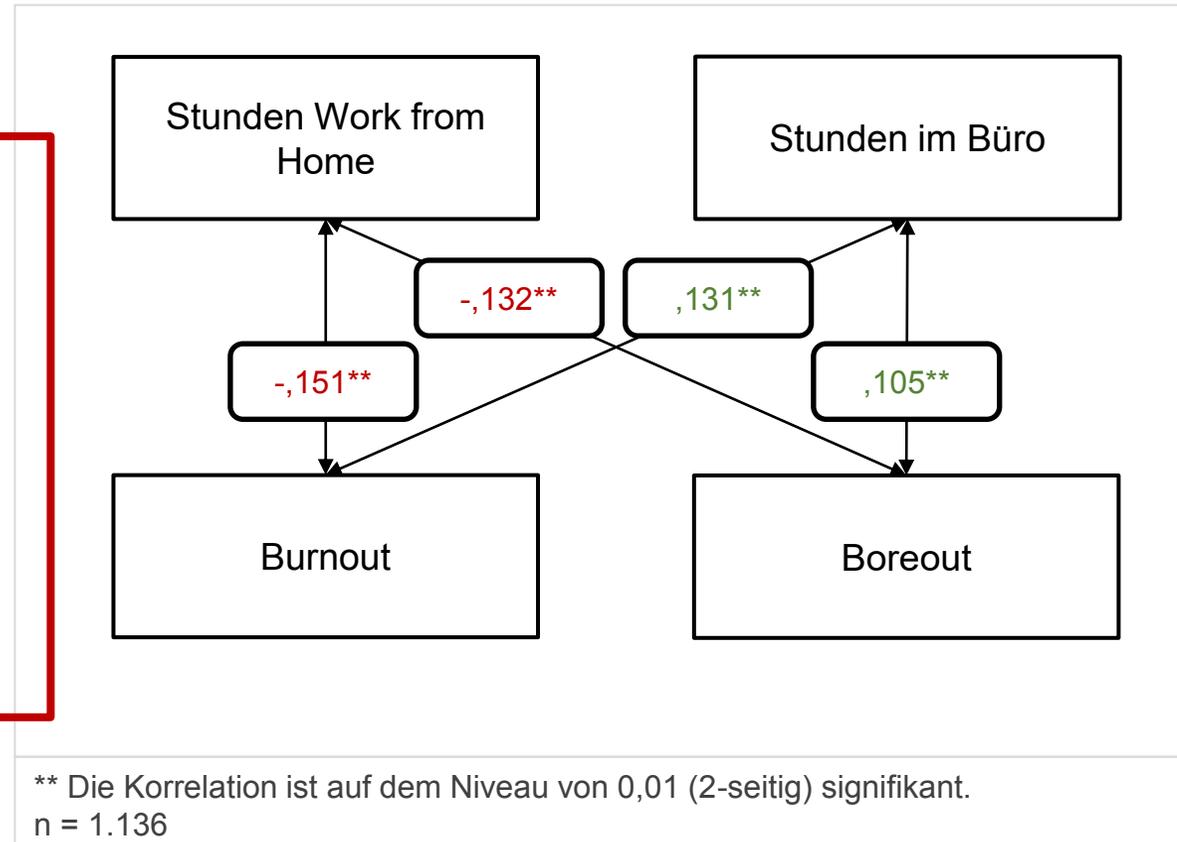
■ Nicht zufrieden/
produktiv ■ Neutral ■ Zufrieden/
produktiv



Macht das Büro krank und Work from Home erfolgreich?

Mehr Stunden im **Büro** hängen mit mehr **Stress & Langeweile** zusammen

Stress & Langeweile weisen **negativen** Zusammenhang mit **Arbeitserfolg** auf





Key Takeaways



Gesellschaftlicher Mehrwert und **volkswirtschaftliche Potenziale** durch multilokale Arbeit



Verbesserte **Zufriedenheit**, **Produktivität** und **Gesundheit** und positive Auswirkungen auf **Arbeitgeberattraktivität**



Wissensarbeitende wollen **Freiheit mobilen Arbeitens nicht mehr aufgeben**, um in schlechte Büros zu gehen



Qualitativ hochwertige **Büros** werden **Orte der Kommunikation** und Kollaboration



Individuelle Strategien helfen bei Unternehmenskultur, Steuerung von Mitarbeitenden & Teamerfolg



Büro der Zukunft mit Blick auf die **Arbeitswelt von morgen** unbekannt

Herausforderungen im Büroportfolio bei Merck Darmstadt



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

38 Bürogebäude

140.000 m² NRF

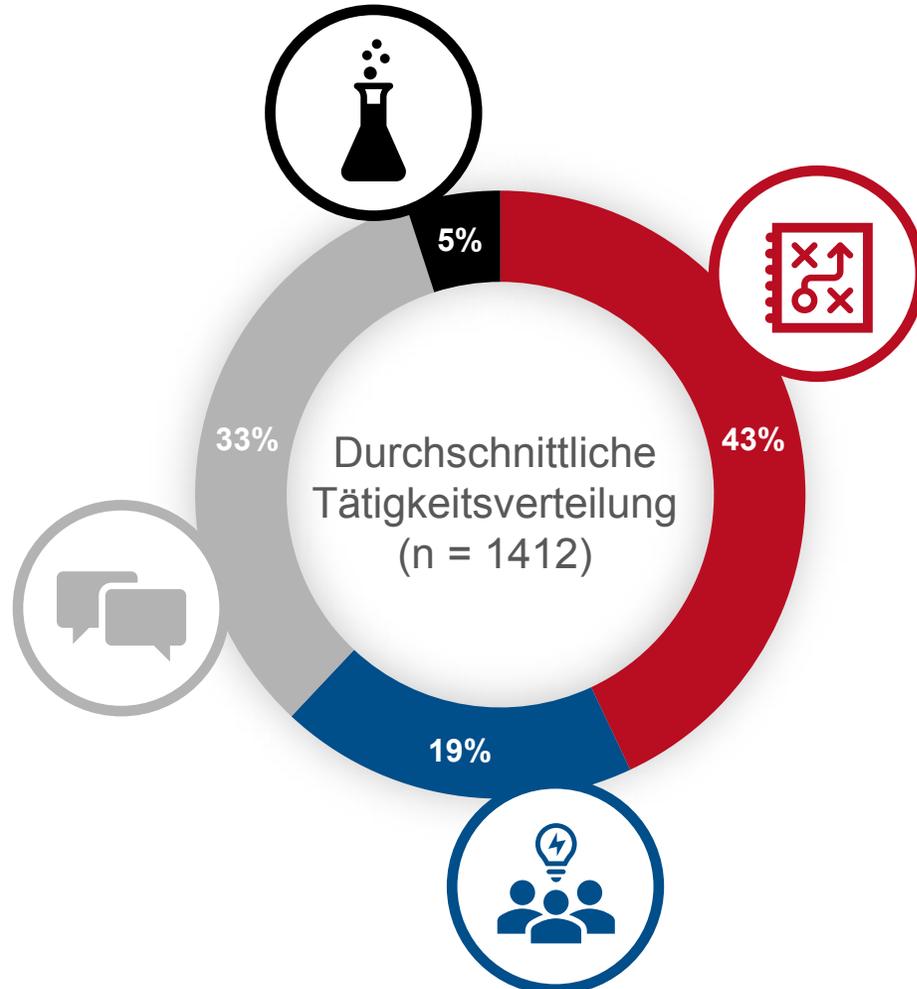
6500 MA in diesen Gebäuden

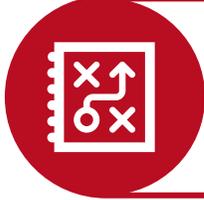
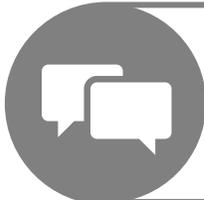
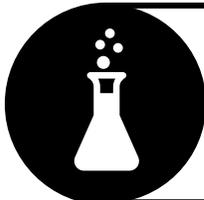
Heterogenes Portfolio:

Alter, Gebäudestruktur,
Infrastruktur, Energieeffizienz

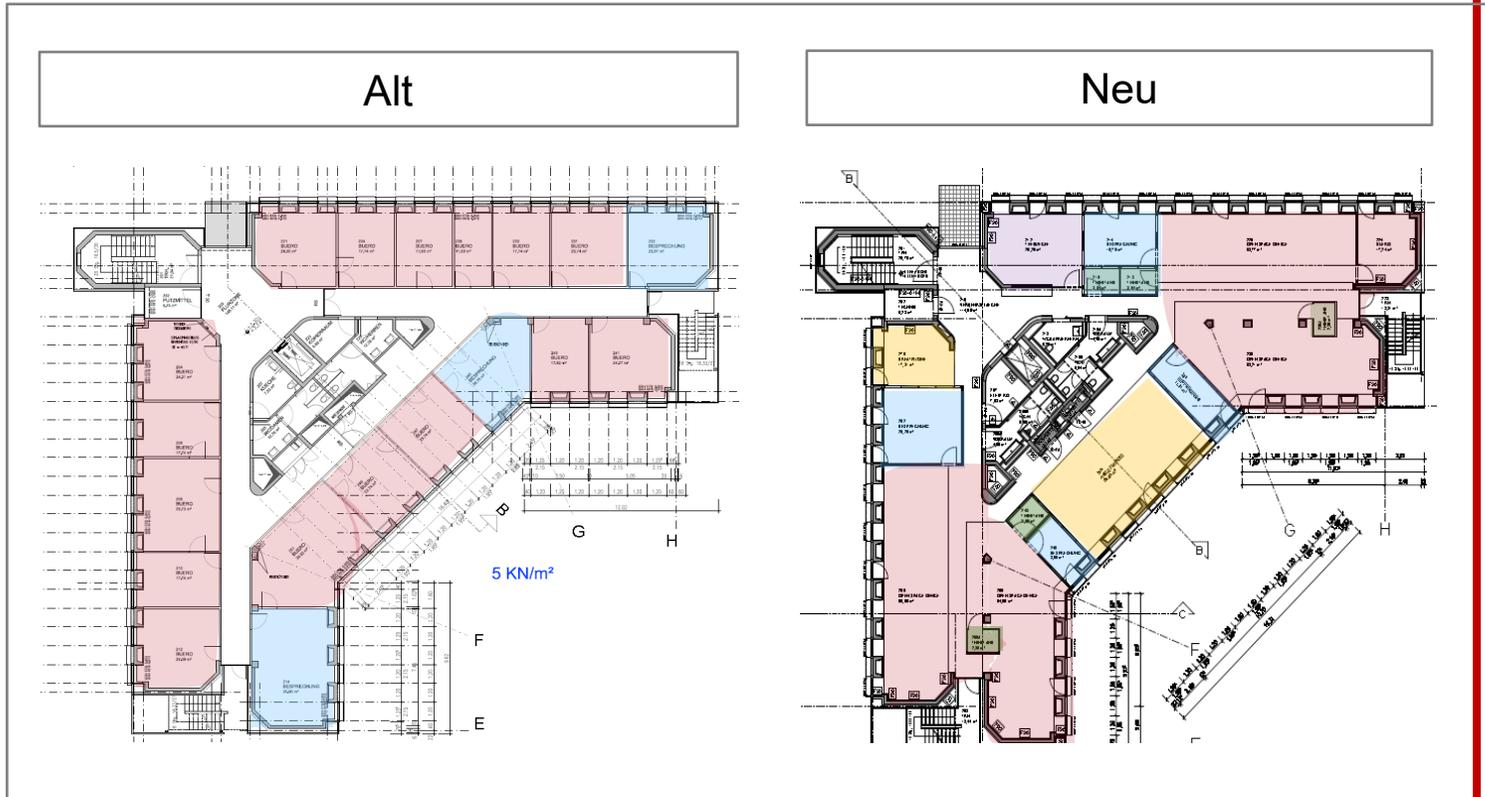
Niedrige Auslastung –
Work from Home wird genutzt

Wissenschaftliche Begleitung der New Work Projekte durch TU Darmstadt



-  Einzelarbeit am Schreibtisch
-  Geplante Meetings
-  Austausch & Team-/Projektarbeit
-  Sonstiges

Neues Konzept bietet eine größere Raumauswahl



**Kapazität steigt von
180 AP auf > 250 MA**

Sharing wird eingeführt

**Neue Raummodule werden
eingesetzt**

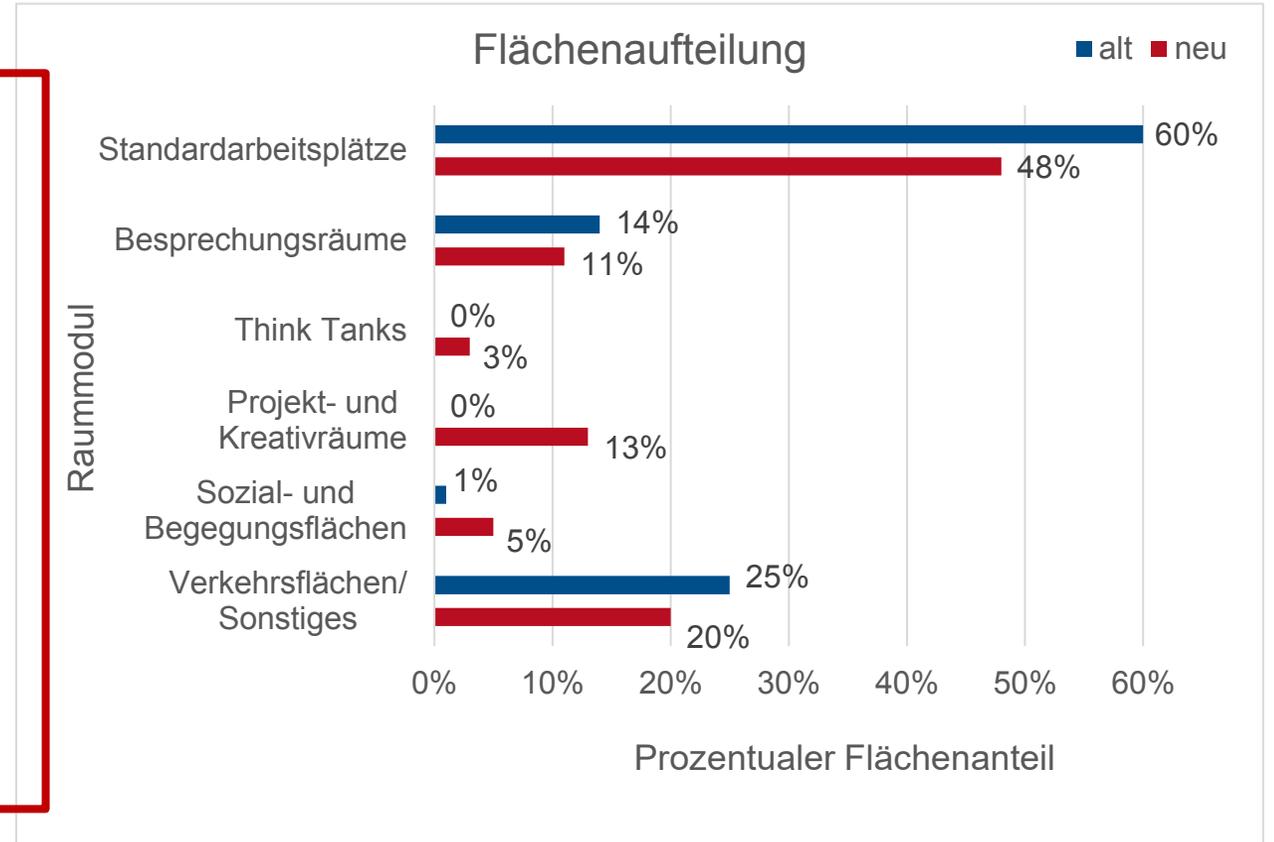
- Standardarbeitsplätze
- Besprechungsräume
- Projekt- und Kreativräume
- Think Tanks
- Sozial-/Begegnungsflächen



Die Transformation einzelner Gebäude hat bei Merck begonnen

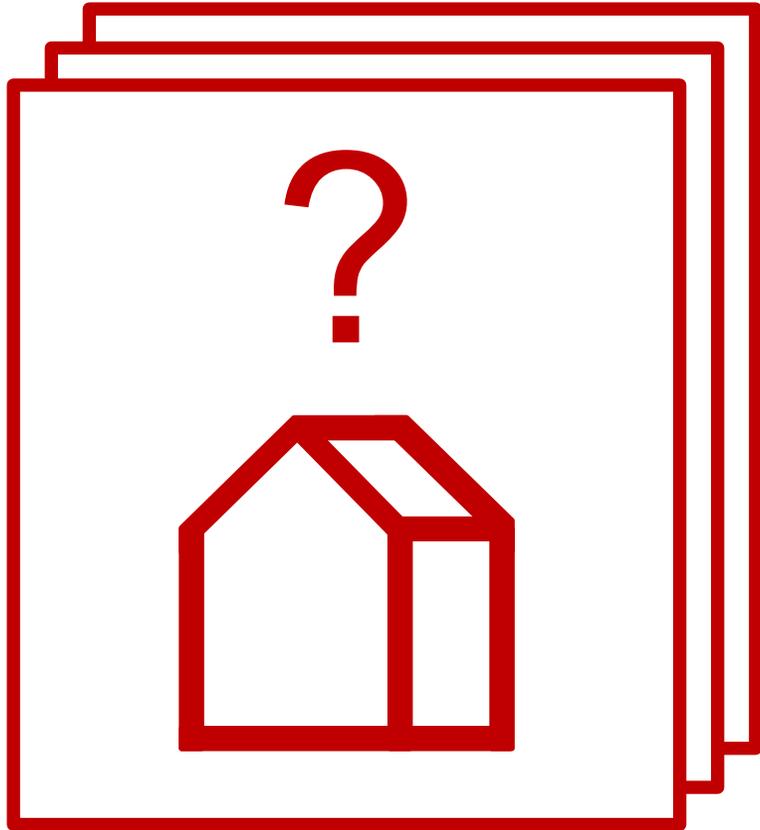
Umfrageergebnisse zeigen:

- Mitarbeitende wollen vermehrt **konzentrierte Einzelarbeit zuhause** verrichten
- Kreativer **Austausch und Teamarbeit** finden im **Büro** statt



WAS IST DAS BÜRO DER ZUKUNFT?

BETRACHTUNG DES BÜROS AUF UNTERSCHIEDLICHEN EBENEN NOTWENDIG



TEAM-
ERFOLG &
INNOVATION



FLEXIBILITÄT



GESUNDHEIT



STANDARDISIEREN



CORPORATE
IDENTITY &
BRANDING



NEUES
FÜHREN

PANELDISKUSSION



Christian Krauss

Head of Office & Workplace Strategy
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG



Petra Schiffmann

Head of Working Environment
Siemens Real Estate GmbH



Nathalie Wehrmann

Head of Strategic Advisory
CBRE GmbH



Dr. Christina Hilger

Partnerin & Competence Lead Portfolio Transformation
TME Associates



Moderation

Prof. Dr. Torben Bernhold

**Professor für Immobilienmanagement
und Immobilienökonomie**
FH Münster

Danke Für Ihre Aufmerksamkeit



Dr. Anne Dörr

Portfolio Managerin Office Buildings
Merck Real Estate GmbH



Kyra Voll

Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Technische Universität Darmstadt

Mehr zu diesem Thema am 18.07.23



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Immobilienwirtschaftliche Neuordnung von Leben und Arbeiten

Transformation Büro: Work from Anywhere

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 2: Transformation Innenstadt

Möglichkeiten und Barrieren der Wiederbelebung deutscher Innenstädte

Impuls: Dr. Benjamin Wagner und Jonas Rau

15. Juni 2023
darmstadtium

Praxisorientierte Forschungsinitiative zur Transformation deutscher Innenstädte



JC Real Estate



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

EBS  Universität
für Wirtschaft und Recht

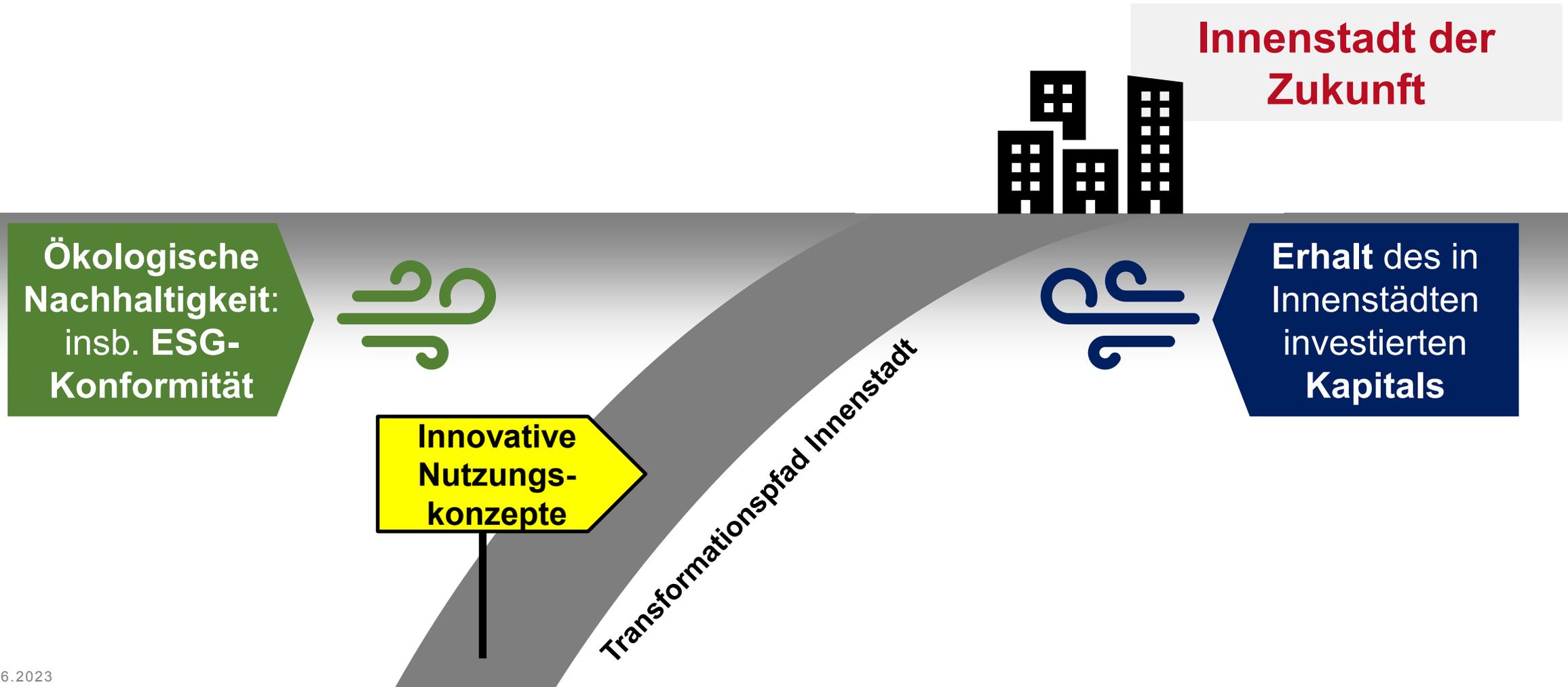
CBRE

IFH KÖLN

Ausgangslage und Problemstellung

- Innerstädtischer **Einzelhandel** gerät unter **Druck**
- **Fehlende Resilienz** der Innenstädte
- Langjährig bestehende innerstädtische Bestandsgebäude droht **Funktionsverlust**
- Große Kaufhausflächen **droht der Leerstand**, Eigentümern **Kapitalverlust**
- Diskussion über alternative Nutzungskonzepte **ohne** Berücksichtigung der **Eigentümergeperspektive**
- Fehlende immobilienwirtschaftliches Wissen bezüglich der **Wirkzusammenhänge** innerstädtischen Lebens

Transformation der Innenstadt – die Sicht der Eigentümer



Projekt für die erfolgreiche Transformation deutscher Innenstädte



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



JC Real Estate
Dr. Kevin Meyer
Dr. Benjamin Wagner



TU Darmstadt
Prof. Dr. Andreas Pfnür
Jonas Rau



Dr. Nikolas Müller

Ziele des Projekts

Wissenschaftlich fundiertes Verständnis der Wirkungszusammenhänge innerstädtischen Lebens

Identifikation **innovativer Nutzungskonzepte** zur nachhaltigen Belebung von Innenstädten

Implikationen und **Handlungsempfehlungen** für die **zukunftsfähige Nutzung** von Innenstadtimmobilien

rückblickend

aktuelle Situation

zukunftsgerichtet

Frequenzanalyse
zur Problemanalyse
dt. Innenstädte

Analyse
State-of-the-Art

Haushaltsbefragung (I):
Problemerkennnis

Generierung von
Innovationsalternativen

Haushaltsbefragung (II):
Bewertung innovativer
Nutzungskonzepte

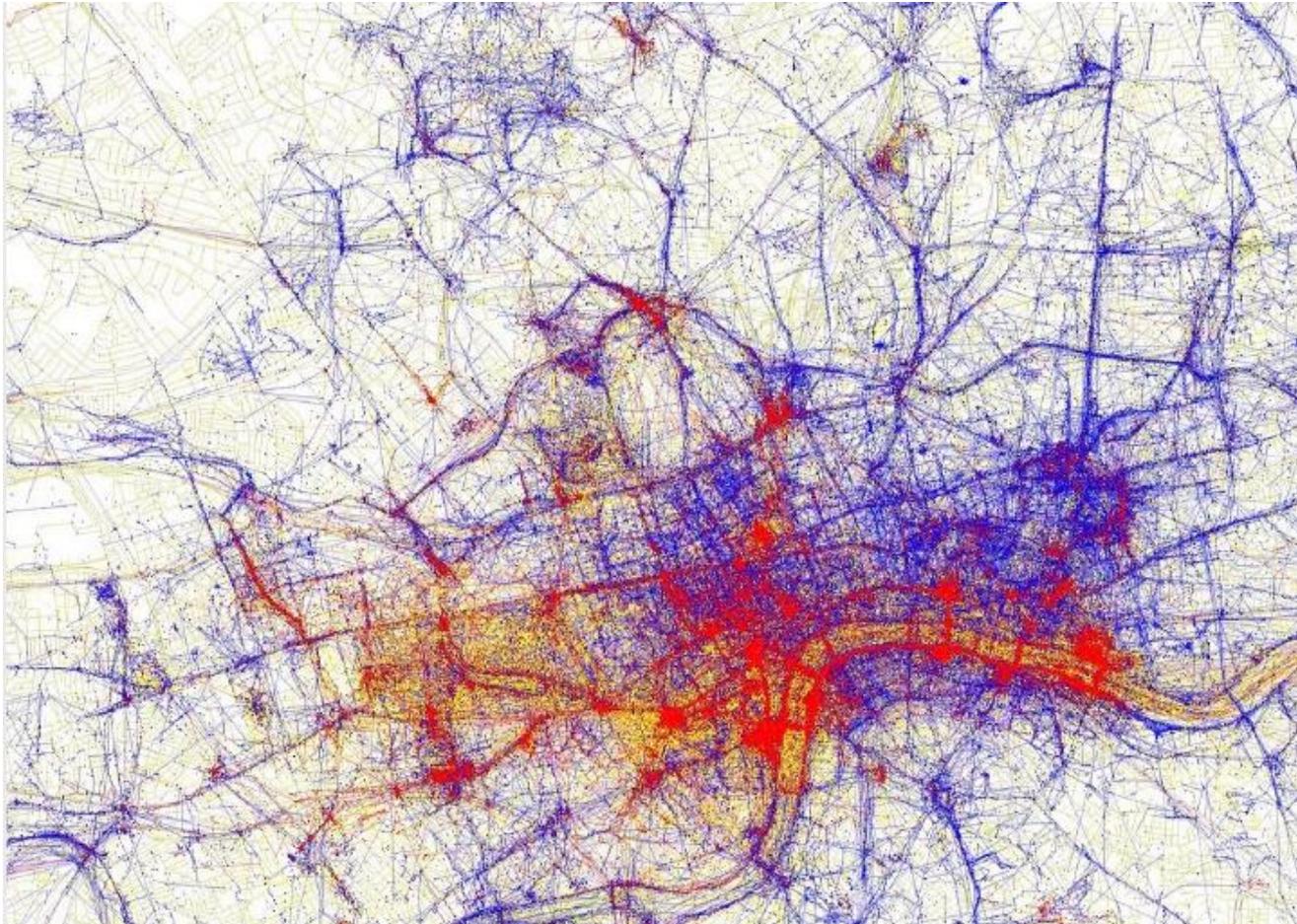
Aktuelle Phase



TRANSFORMATION DER INNENSTÄDTE



HEATMAPS ZUR PROBLEMANALYSE DEUTSCHER INNENSTÄDTE



Eric Fischer (2010): Blue pictures are by locals. Red pictures are by tourists. Yellow pictures might be by either.

Big Data als innovativer Ansatz von Standortanalyse

- Mit Mobilfunkdaten teilen Menschen, welche Standorte sie wie häufig und wie lange besuchen
- Mehr als 100.000 verschiedene Apps (Android und iOS) bieten Millionen von GPS-Messpunkte in höchster standort-spezifischer Granularität und in bester Datenqualität

AUSWERTUNG PASSANTENFREQUENZ

AM BEISPIEL ZEIL, FRANKFURT AM MAIN



Wieder alles gut
nach Corona?

März – August 2019



März – August 2020



März – August 2022



Die Zeil ist wieder zur Hochfrequenzachse geworden

Mit dem Sommer 2022 sind die Menschen zurück in der Innenstadt gekehrt. Grundsätzlich hat sich die räumliche Nutzung in dem Bereich der Innenstadt nicht maßgeblich verändert.

FREQUENCY



TRANSFORMATION DER INNENSTADT – FREQUENZANALYSE

BESUCHERHERKUNFT

ZEIL, FRANKFURT AM MAIN

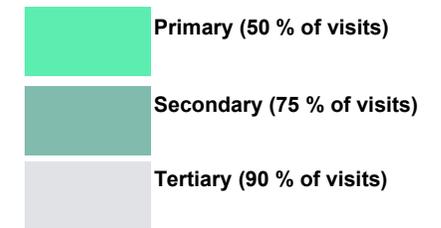


TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

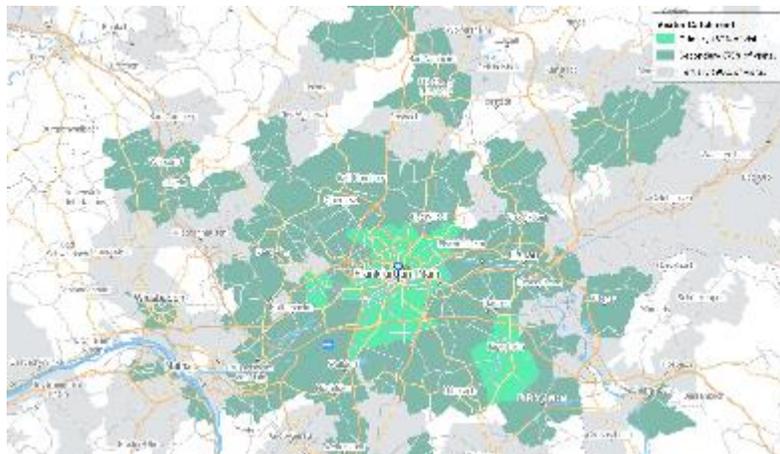
Das Einzugsgebiet der östlichen Zeil hat sich verändert

- 2019 kam ein großer Anteil der Besucher der östlichen Zeil aus dem Frankfurter Stadtgebiet.
- Im Vergleich zu 2019 hat sich die Herkunft der Besucher verändert. Die soziale Struktur auf der östlichen Zeil hat sich damit im Laufe der letzten Jahre transformiert.

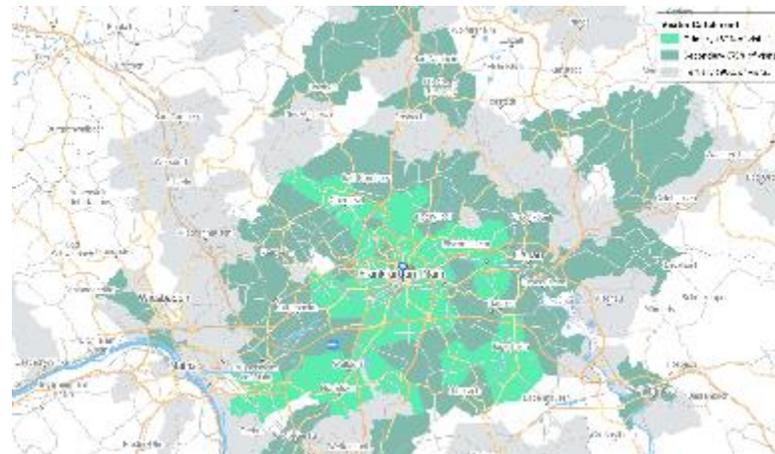
Visitor Catchment



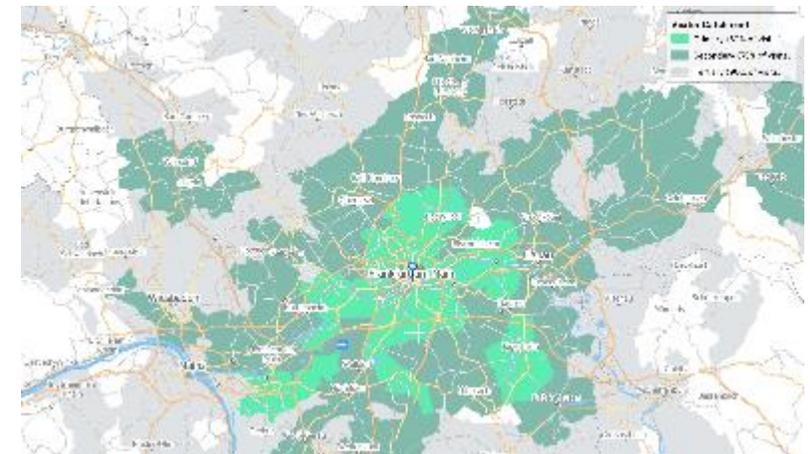
03. – 08.2019



03. – 08. 2020



03. – 08. 2022



VOR ALLEM KAUFKRAFT WANDELT SICH ZEIL, FRANKFURT AM MAIN

Zeil verliert massiv einzelhandelsrelevante Kaufkraft

- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Frankfurt gegenüber dem Bundesdurchschnitt um 2,2 % gesunken (ggü. 2019).
Aber: **Goethestr. 1,5 % auf der östlichen Zeil 3,0 %**
- Hintergrund ist eine strukturelle Veränderung sozialer Milieus.
Insbesondere **Sophisticated Singles** kommen kaum noch auf die östliche Zeil (**Rückgang 7,0 % | Köln Schildergasse 30,0 %**)
- Zusätzlicher **Umsatzrückgang** des Einzelhandels durch die Verlagerung in den **Onlinehandel** – ebenfalls gegenüber 2019 – um -13,6 % (Statistisches Bundesamt, 2022)
- Energiepreissteigerung und aufziehenden Rezession könnten diesen **Effekt noch verstärken**, da der Konsum weiter eingeschränkt wird

FREQUENCY



03. – 08.
2019



03. – 08.
2020



03. – 08.
2022





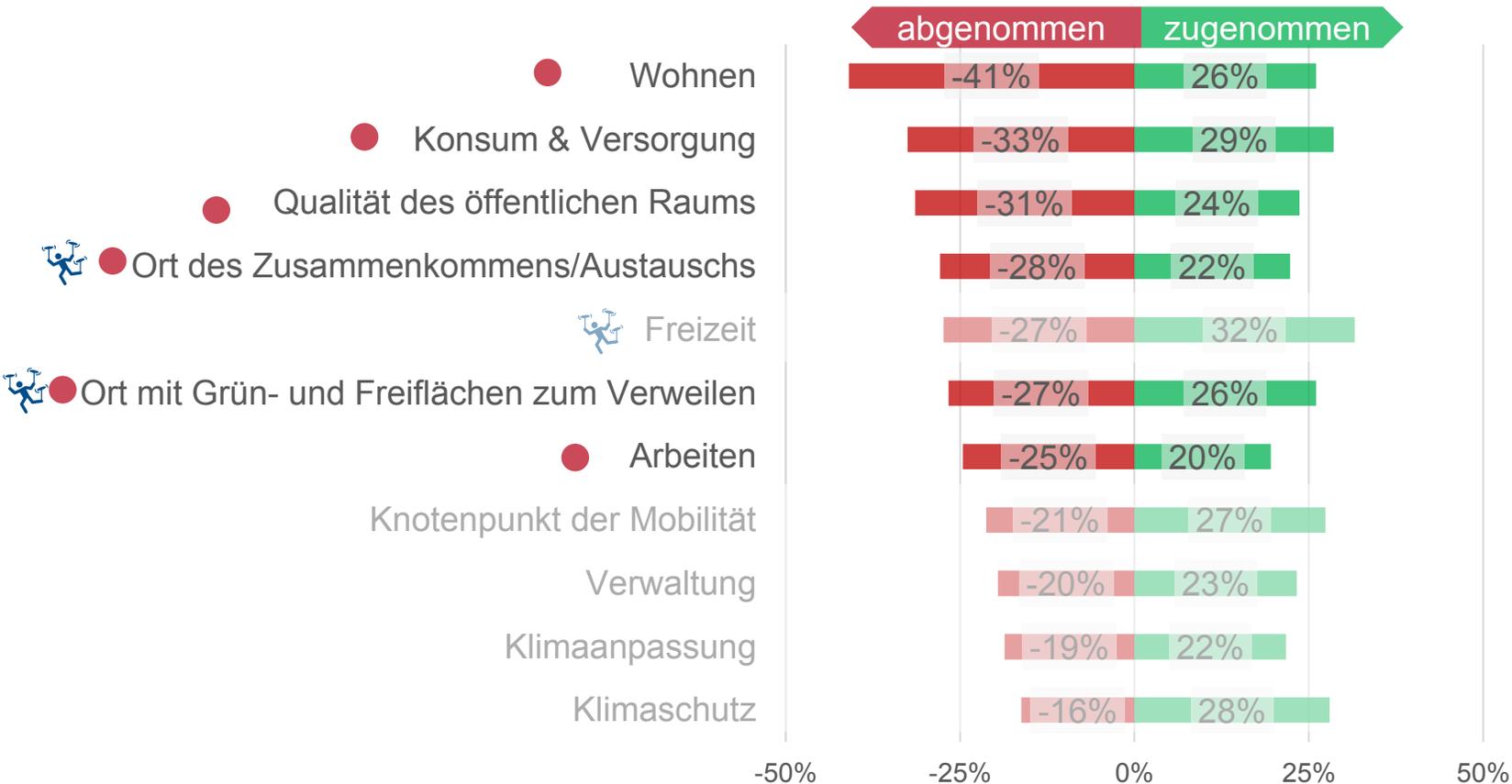
ERGEBNISSE DER

1. HAUSHALTSBEFRAGUNG

Gefährlicher Trend: Innenstadtentwicklung vorbei am Bedarf der Bürger



Rückblickend hat meine Innenstadt im Bereich ... an Attraktivität

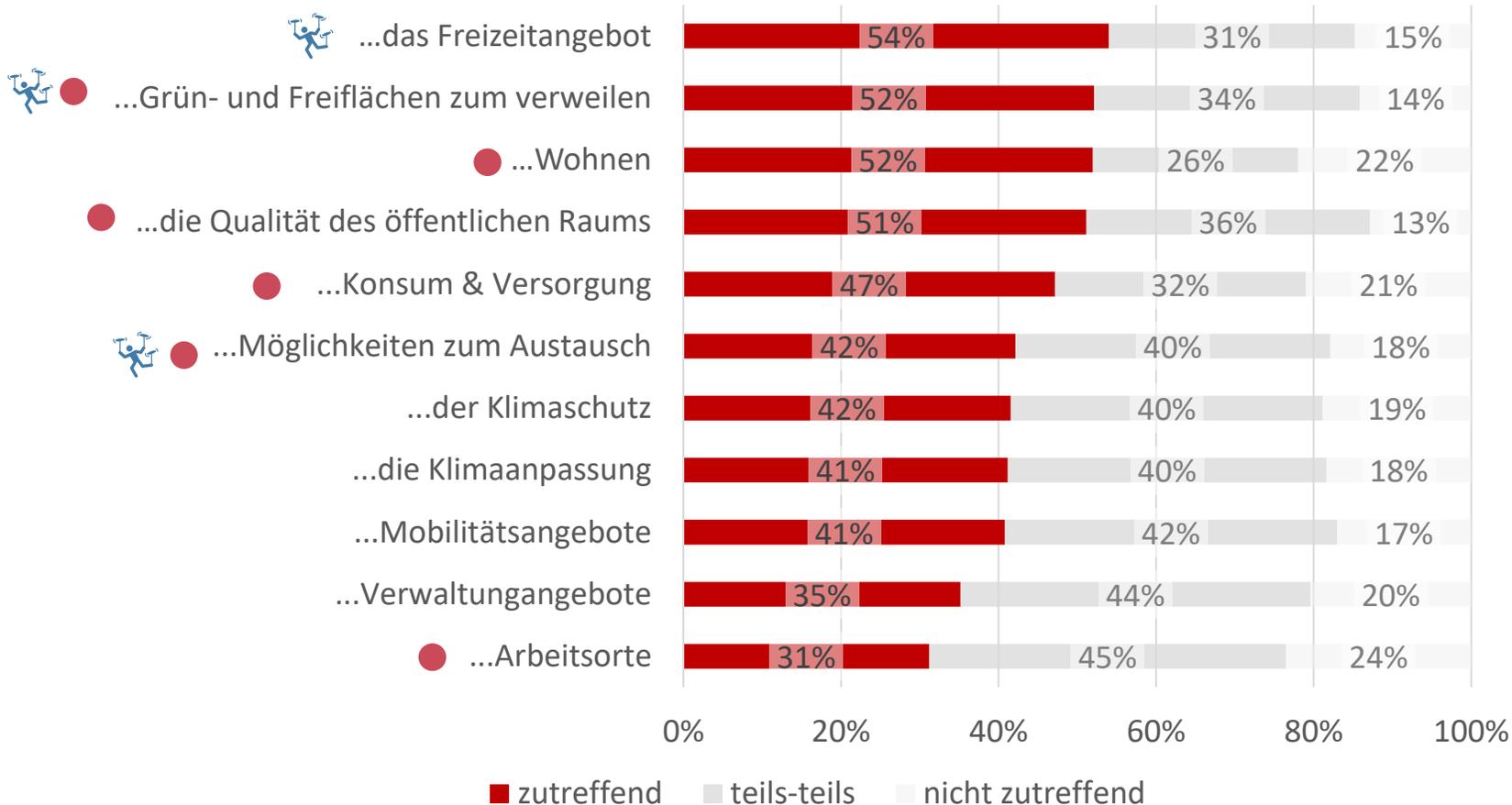


- **Es kann nur noch besser werden:**
Besonders die Wohn- und Einzelhandelssituation, die Qualität des öffentlichen Raumes sowie Zwischenmenschliche hat sich aus Sicht der Bürger verschlechtert
- Auch die Innenstadt als **Arbeitsort** verliert an Attraktivität

Paradigmenwechsel in der Innenstadt: Wellbeing & Freizeit rücken in den Fokus



Damit ich zukünftig mehr in die Innenstadt komme, muss/müssen ... erheblich an Attraktivität gewinnen.

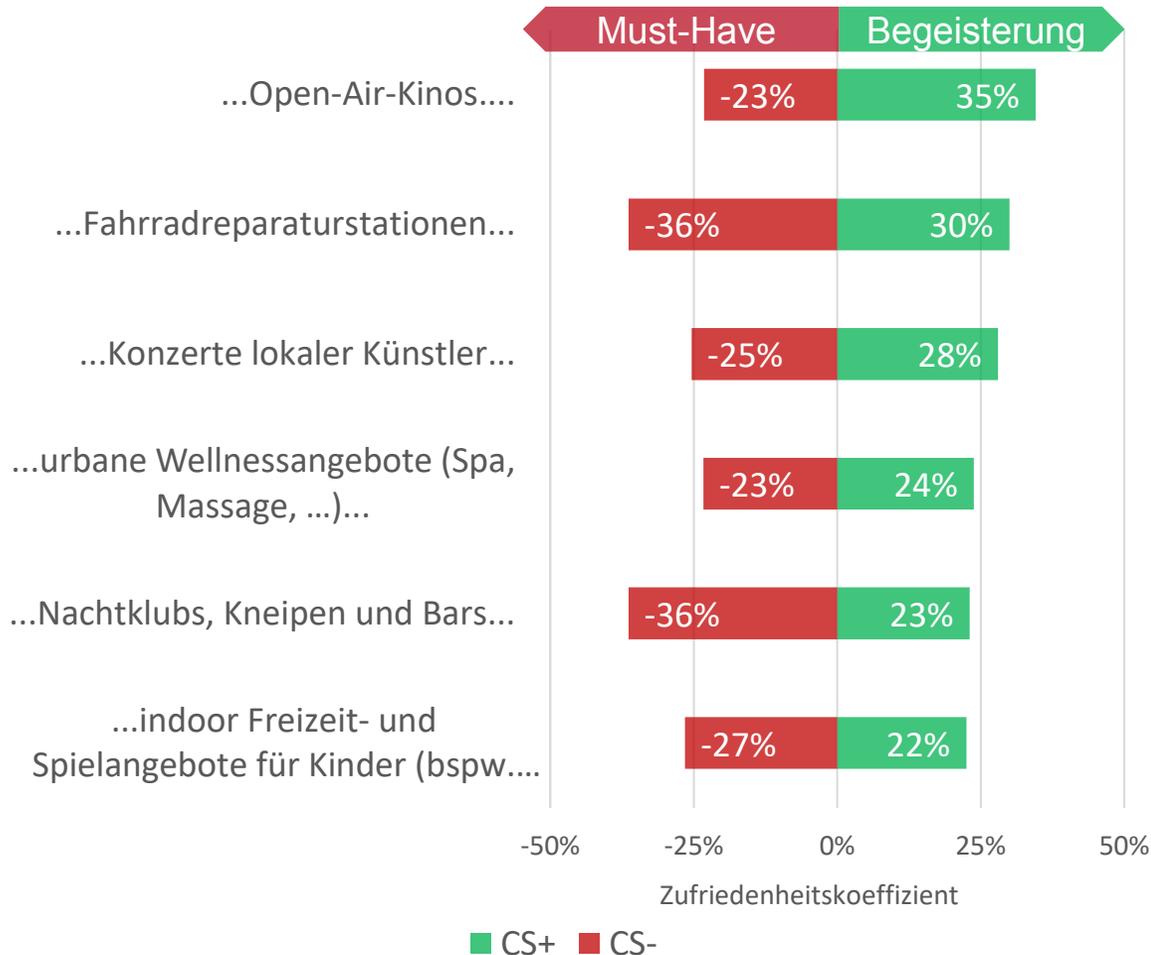


- **Neuer Bürgermagnet in Innenstädten:** Freizeit und Wellbeing besonders wichtig.
- **Sorgenkind Einzelhandel:** für jeden 2. Befragten muss der Einzelhandel erheblich an Attraktivität gewinnen.

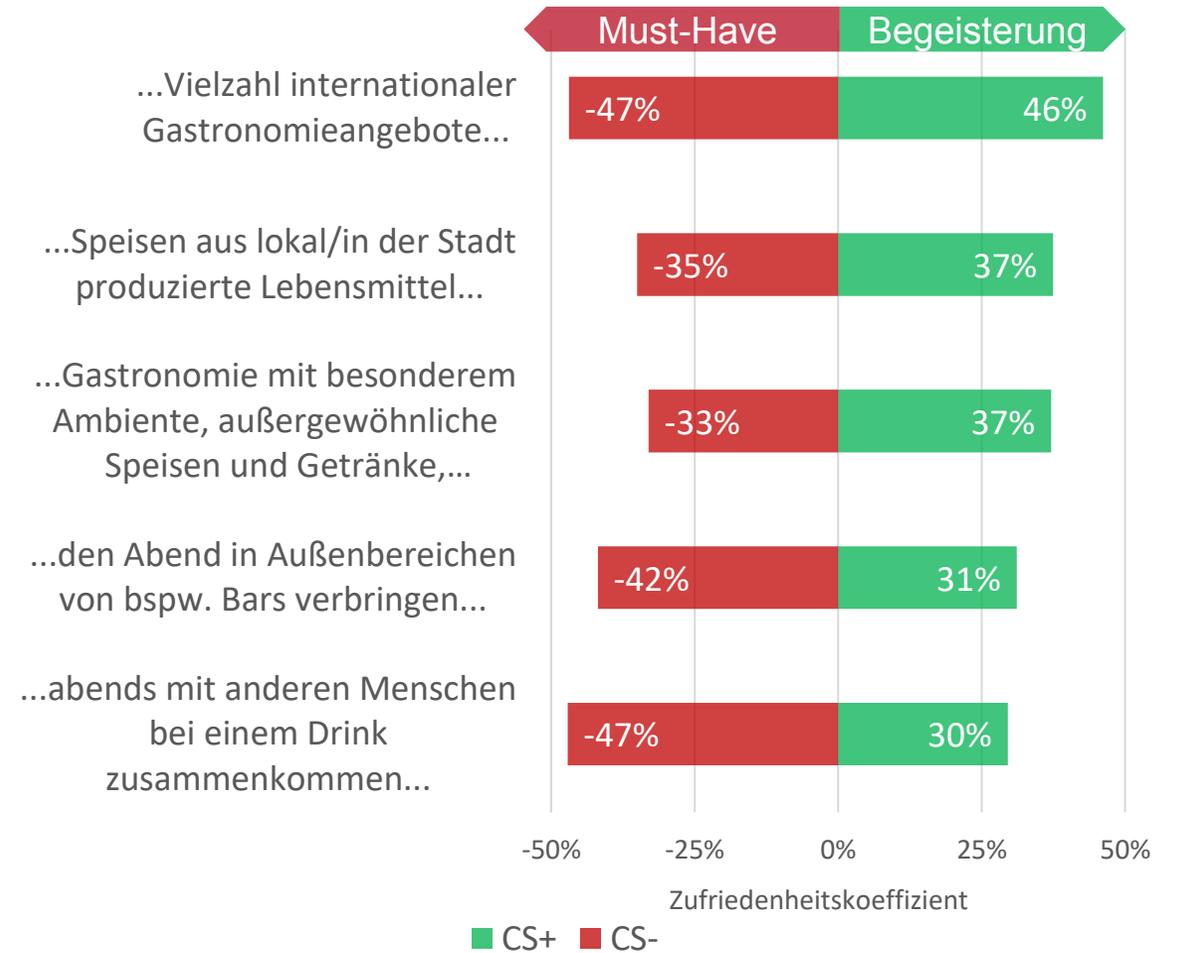
Freizeit in der Innenstadt als ausgewogener Mix aus Must-Haves und Begeisterungsmerkmalen



Wie fänden Sie es zukünftig mehr ... in Ihrer Innenstadt nutzen zu können?



Wie fänden Sie es zukünftig mehr ... in Ihrer Innenstadt nutzen zu können?



Freizeit in der Innenstadt als ausgewogener Mix aus Must-Haves und Begeisterungsmerkmalen



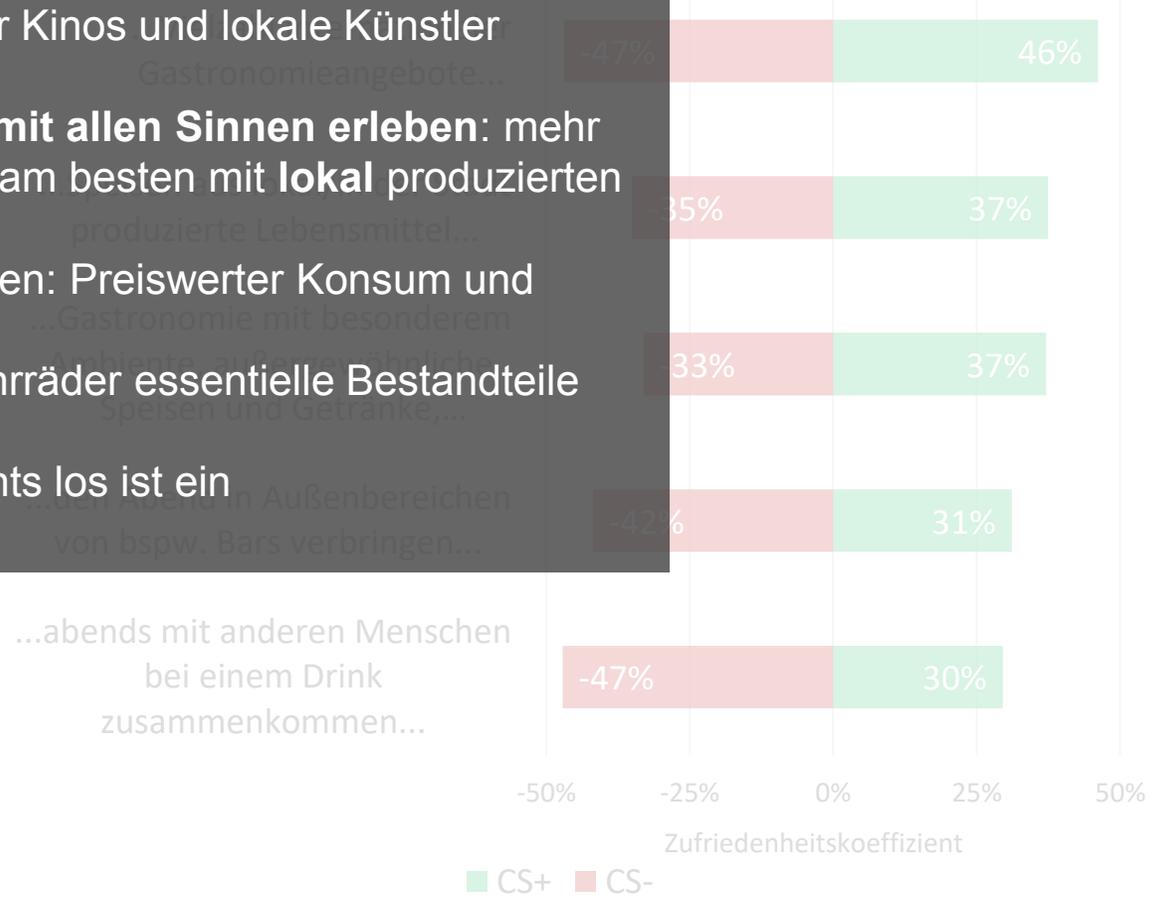
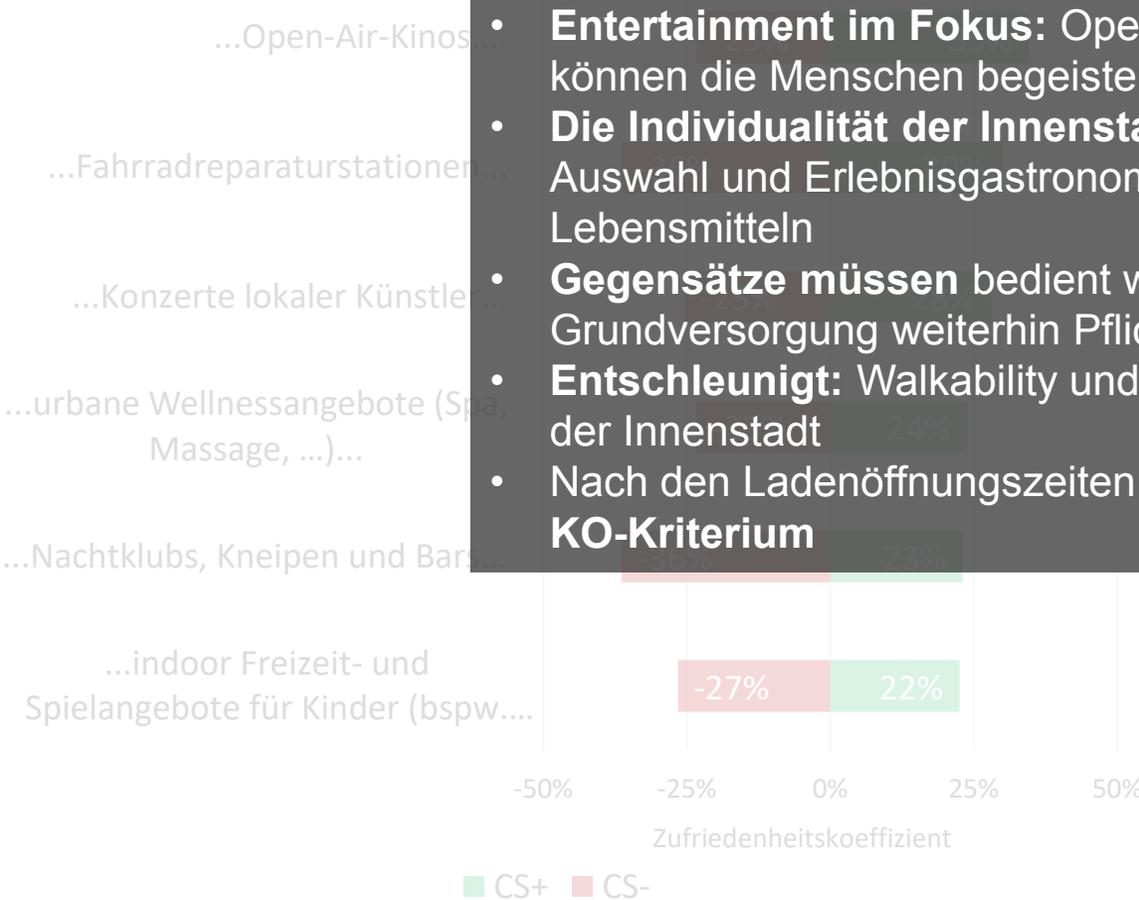
Wie fänden Sie es zukünftig mehr ... in Ihrer Innenstadt nutzen zu können?

Wie fänden Sie es zukünftig mehr ... in Ihrer Innenstadt nutzen zu können?

Must-Have Begeisterung

Must-Have Begeisterung

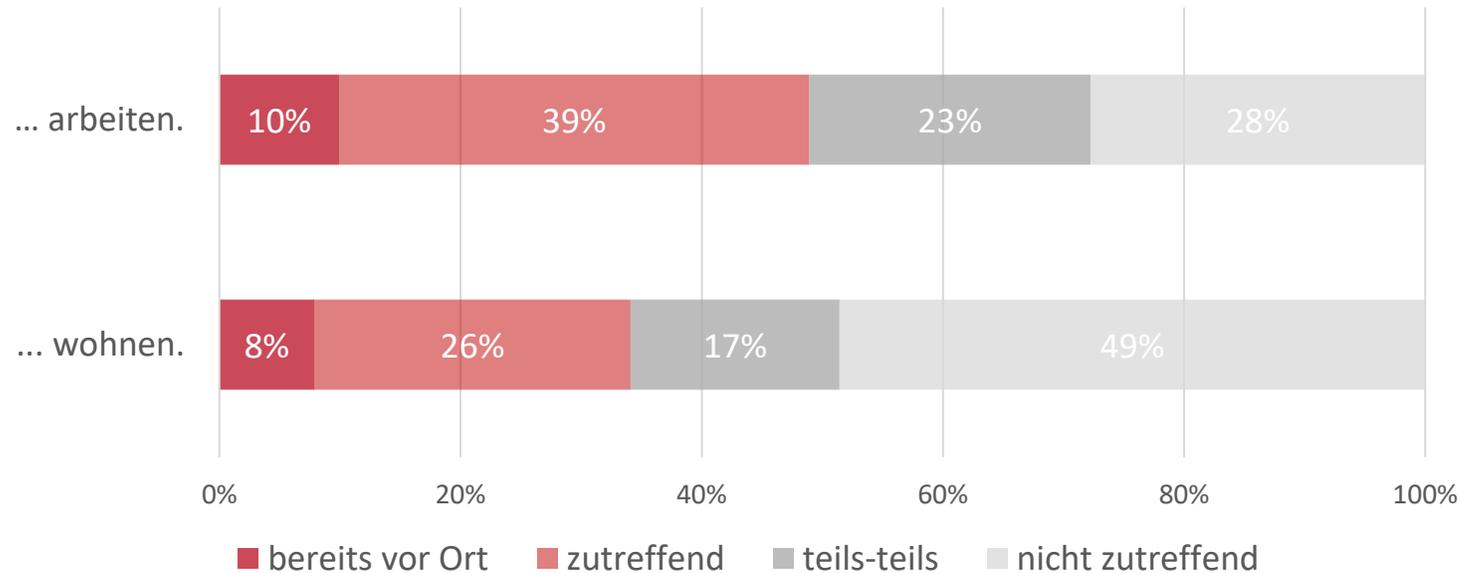
- **Entertainment im Fokus:** Open Air Kinos und lokale Künstler können die Menschen begeistern
- **Die Individualität der Innenstadt mit allen Sinnen erleben:** mehr Auswahl und Erlebnisastronomie, am besten mit **lokal** produzierten Lebensmitteln
- **Gegensätze müssen bedient werden:** Preiswerter Konsum und Grundversorgung weiterhin Pflicht.
- **Entschleunigt:** Walkability und Fahrräder essentielle Bestandteile der Innenstadt
- Nach den Ladenöffnungszeiten nichts los ist ein **KO-Kriterium**



Multifunktionalität treibt Menschen zum Arbeiten in die Innenstadt



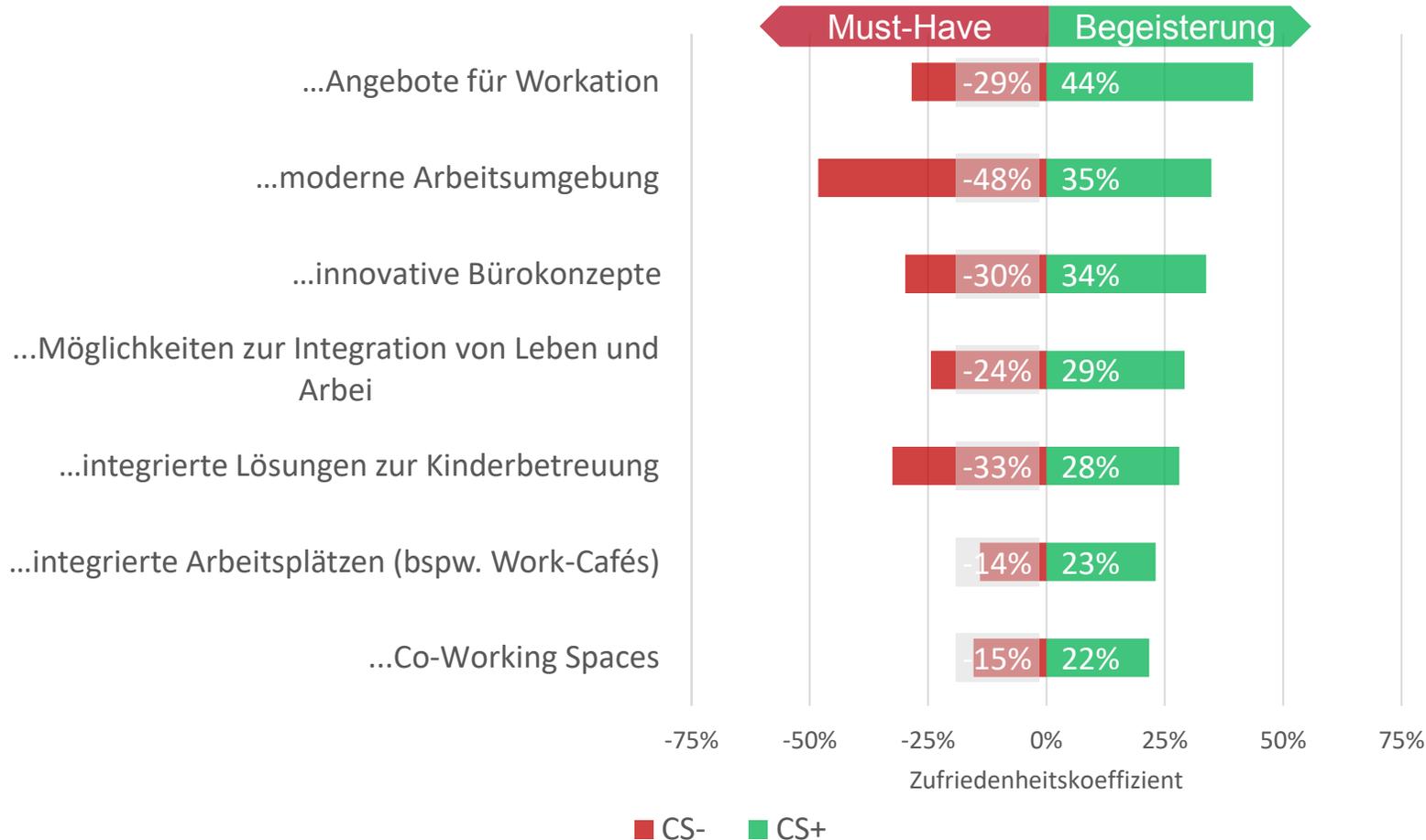
Grundsätzlich würde ich gerne in der Innenstadt...



- **Lieblingsarbeitsort – Innenstadt:** jeder Zweite arbeitet in der Innenstadt oder will dort arbeiten.
- Nur für ein Drittel ist Wohnen in der Innenstadt relevant.

Modern und Flexibel – Anpassungsdruck auf Arbeitsplätze in der Innenstadt wächst

Wie fänden Sie es zukünftig mehr ... in Ihrer Innenstadt nutzen zu können?

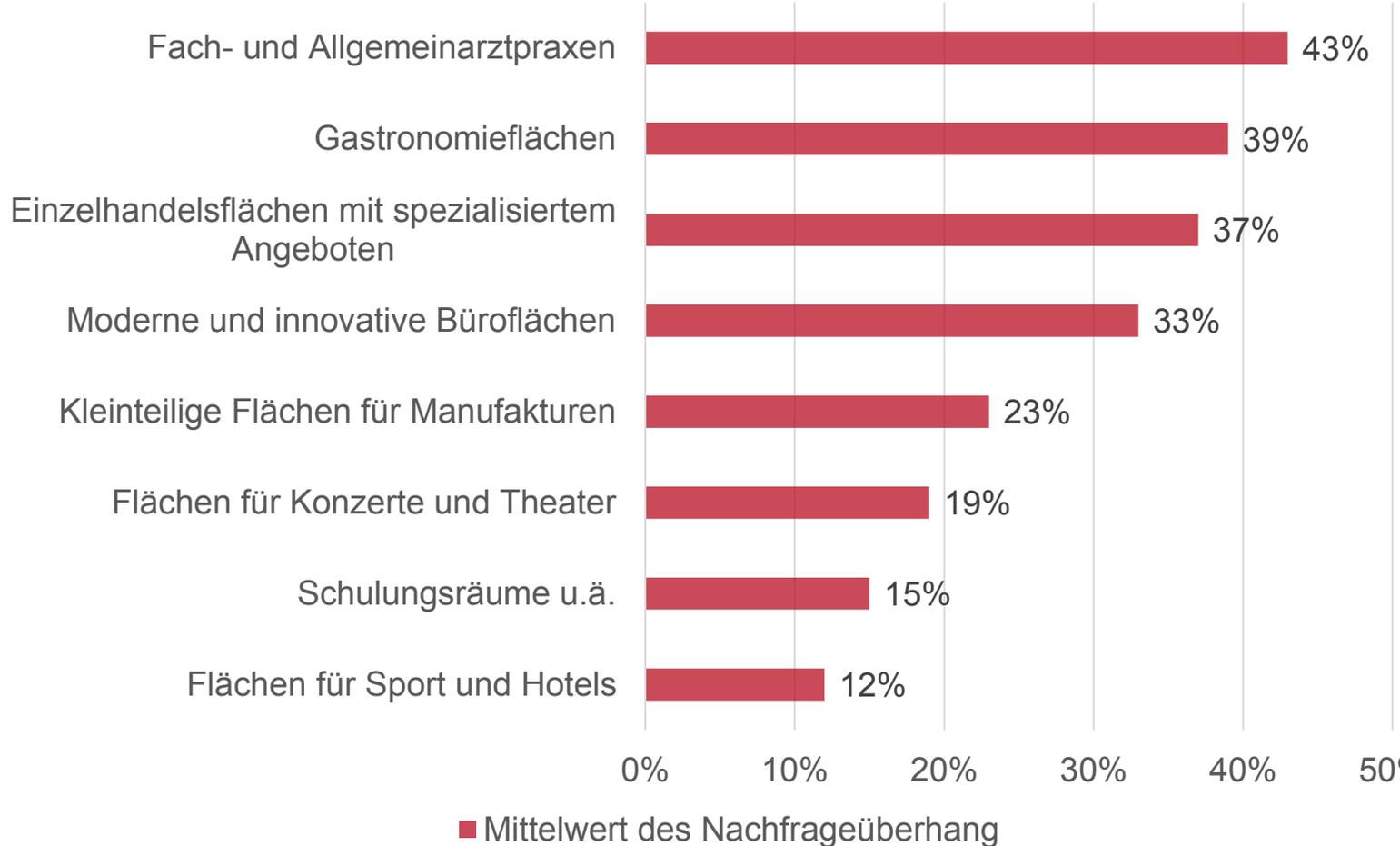


- Büroflächen müssen “anders“, flexibel und vor allem moderner werden.
- **Städtetrip und Arbeiten:** Workation begeistert die Menschen und erfordert neue Arbeitsraumkonzepte
- **Kann nicht begeistern und vermisst keiner:** Co-Working-Spaces verlieren an Bedeutung.

Neue Multifunktionalität im Profil: Gesundheit, Freizeit und gute Büros als notwendige Bedingung



Von was die Bürger zukünftig mehr wollen

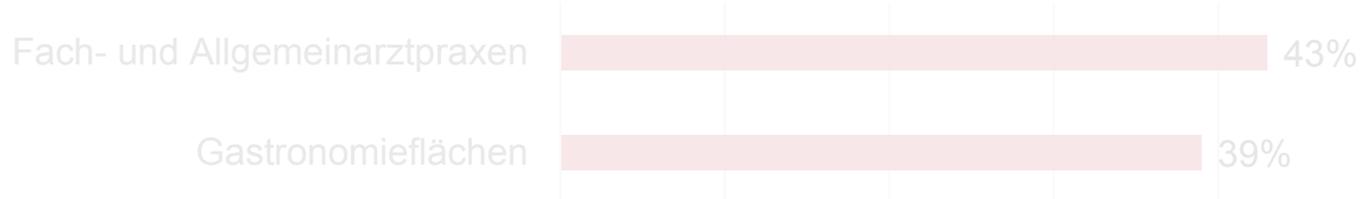


- **Überraschung:** Gesundheitsimmobilie im Fokus. Nachfrage erfordert weitere Forschung.
- Zukünftige Bedarf nach diversen und besonderer kulinarischen Erlebnissen treibt Nachfrage nach **hochwertigen Gastronomieflächen**
- Nachfrage nach spezialisiertem Einzelhandel weiter vorhanden.
- Nachnutzung **hochwertiger und moderner Büros** treibt künftig Flächenkonkurrenz.
- Neue Nutzungsform: Bedarf an Flächen für gemeinsame Freizeitaktivitäten steigt.

Neue Multifunktionalität im Profil: Gesundheit, Freizeit und gute Büros als notwendige Bedingung



Von was die Bürger zukünftig mehr wollen



• **Überraschung:** Gesundheitsimmobilie im Fokus. Nachfrage erfordert weitere

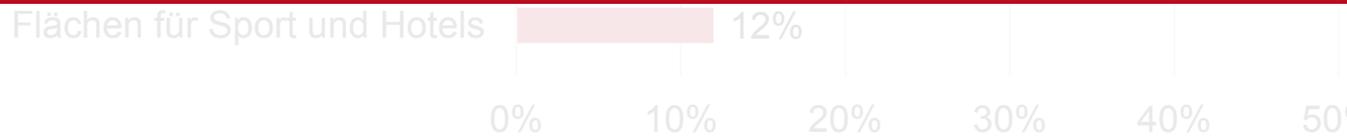
1. Die Bürger wollen **mehr Angebote – gleichzeitig** nutzen



2. Die Bürger wollen das mehr an Angeboten **fußläufig** nutzen



Multi-Use-Quartiere als Lösung für die neuen Anforderungen



• **Neue Nutzungsform:** Bedarf an Flächen für gemeinsame Freizeitaktivitäten steigt.

■ Mittelwert des Nachfrageüberhang

Key Takeaways



Stadt für alle?!

Gut ausgebildete, zahlungskräftige und innovative Milieus bleiben der Innenstadt fern



Der **Einzelhandel** stiftet keine Identität, dennoch ist der spezialisierte Einzelhandel **wichtiger Bestandteil** der Innenstadt



Mehr und bessere Arbeitsplätze: Arbeiten in der Innenstadt und Multifunktionalität befruchten sich gegenseitig und könnten Menschen aus den Home-Offices locken.



Einmal hin, alles drin: Die Bürger wollen echte Multifunktionalität im Innenstadtquartier. Lösung dafür sind **Multi-Use-Quartiere**.



Innenstadt mit Charakter und Identität: Die Bürger erwarten individuelle, aufregende Erfahrungen im multifunktionalen Rahmen.



Money follows demand – die Chance zum Werterhalt: Jetzt sind die Eigentümer am Zug die Nachfrage mit nachhaltigen immobilienwirtschaftlichen Konzepten zu befriedigen

Mehr zu diesem Thema am 21.09.23



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Immobilienwirtschaftliche Neuordnung von Leben und Arbeiten

Transformation Innenstadt:
Zukunftsfähige Konzepte

Projekt für die erfolgreiche Transformation deutscher Innenstädte



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



JC Real Estate
Dr. Kevin Meyer
Dr. Benjamin Wagner



TU Darmstadt
Prof. Dr. Andreas Pfnür
Jonas Rau



Dr. Nikolas Müller

Ziele des Projekts

Wissenschaftlich fundiertes Verständnis der Wirkungszusammenhänge innerstädtischen Lebens

Identifikation innovativer Nutzungskonzepte zur nachhaltigen Belebung von Innenstädten

Implikationen und Handlungsempfehlungen für die zukunftsfähige Nutzung von Innenstadtimmobilien

rückblickend

aktuelle Situation

zukunftsgerichtet

Frequenzanalyse
zur Problemanalyse
dt. Innenstädte

Analyse
State-of-the-Art

Haushaltsbefragung (I):
Problemerkennntnis

Generierung von
Innovationsalternativen

Haushaltsbefragung (II):
Bewertung innovativer
Nutzungskonzepte

Aktuelle Phase

PANELDISKUSSION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS

CEO
CBRE Deutschland



Dr. Nikolas Müller

Professor
Chair of Real Estate Engineering
and Management – HSBA Hamburg



Moderation

Dr. Kevin Meyer
Managing Director
JC Real Estate



Philippe Grasser

CEO Germany
AXA Investment Managers



Stefan Müller-Schleipen

Initiator
Initiative Die Stadtreiter

Danke Für Ihre Aufmerksamkeit



Dr. Marina Hofmann

**Leiterin des Amtes für Wirtschaft
und Stadtentwicklung**
Wissenschaftsstadt Darmstadt

Quelle:
Wissenschaftsstadt Darmstadt



Dr. Benjamin Wagner

Manager Corporate Development
JC Real Estate



David Möcker

Partner
PwC Deutschland



Jonas Rau

Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Email: rau@bwl.tu-darmstadt.de

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 3: Transformation Wohnen

Wie der Strukturwandel das Wohnen in Deutschland verändert

Impuls: Yassien Bachtal und Fabian Lachenmayer

15. Juni 2023
darmstadtium

Forschungsprogramm zur Transformation des Wohnens



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Das Forschungsprogramm gliedert sich in 6 Teilprojekte:

- ✓ 1. Teilprojekt: Ökologische Nachhaltigkeit
 - ✓ 2. Teilprojekt: Digitalisierung
 - ✓ 3. Teilprojekt: Soziodemografie
 - 4. Teilprojekt: (Sub-) Urbanisierung
 - 5. Teilprojekt: Staatliche Interventionen
 - 6. Teilprojekt: Metaanalyse
- Befragung von jeweils 1.000 privaten Haushalten

**So wohnen wir in Zukunft:
Wie der soziodemografische Wandel
das Wohnen verändert – Empirische
Studie bei privaten Haushalten**

Andreas Pfnür, Fabian Lachenmayer, Yassien Bachtal und Kyra Voll



Autoren:



Andreas
Pfnür



Yassien
Bachtal



Fabian
Lachenmayer



Kyra
Voll

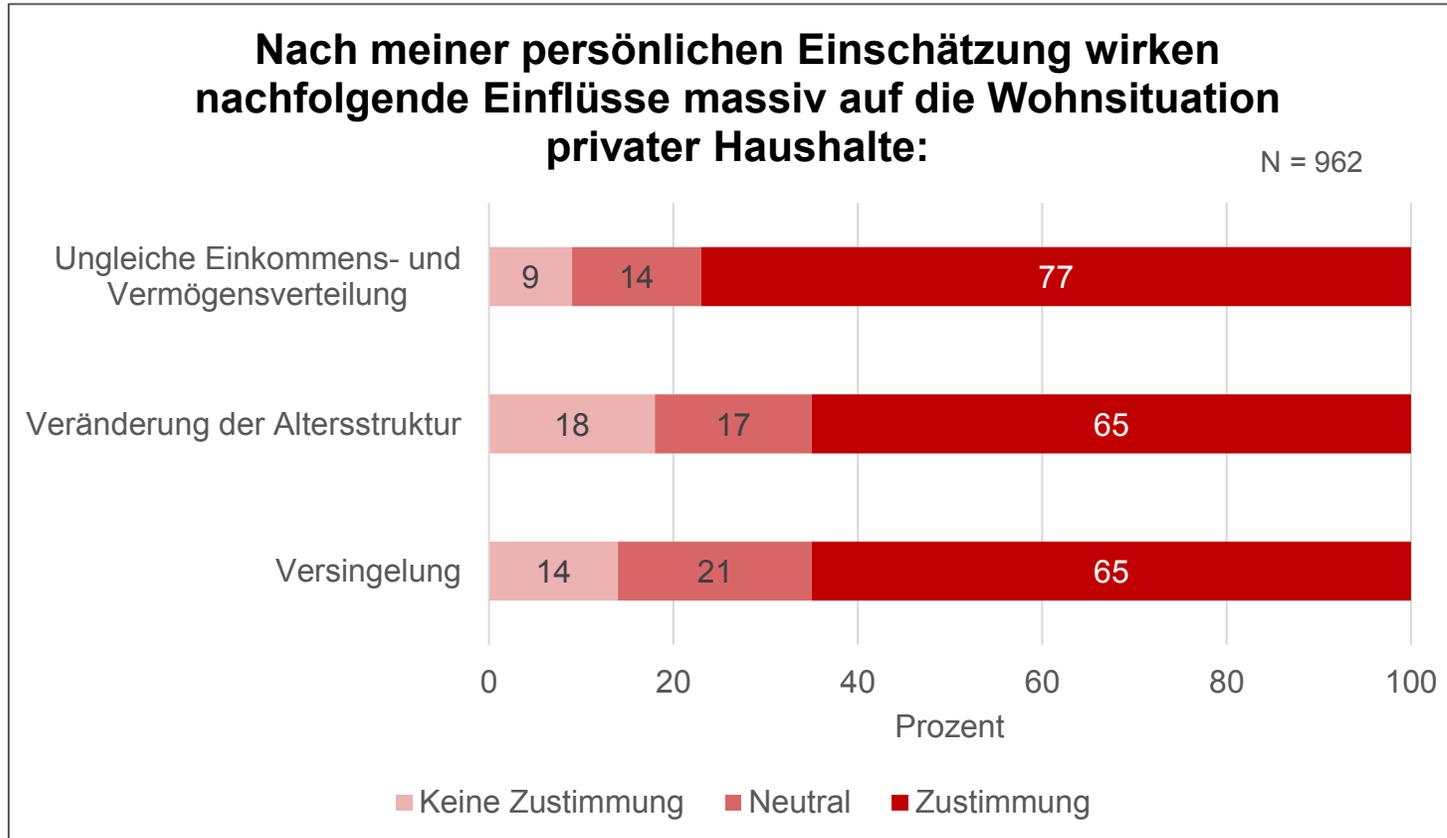
Weitere am Studienkonzept Beteiligte:

Christian Holthaus, Geschäftsführer der coventury GmbH

Forschungskooperation mit:

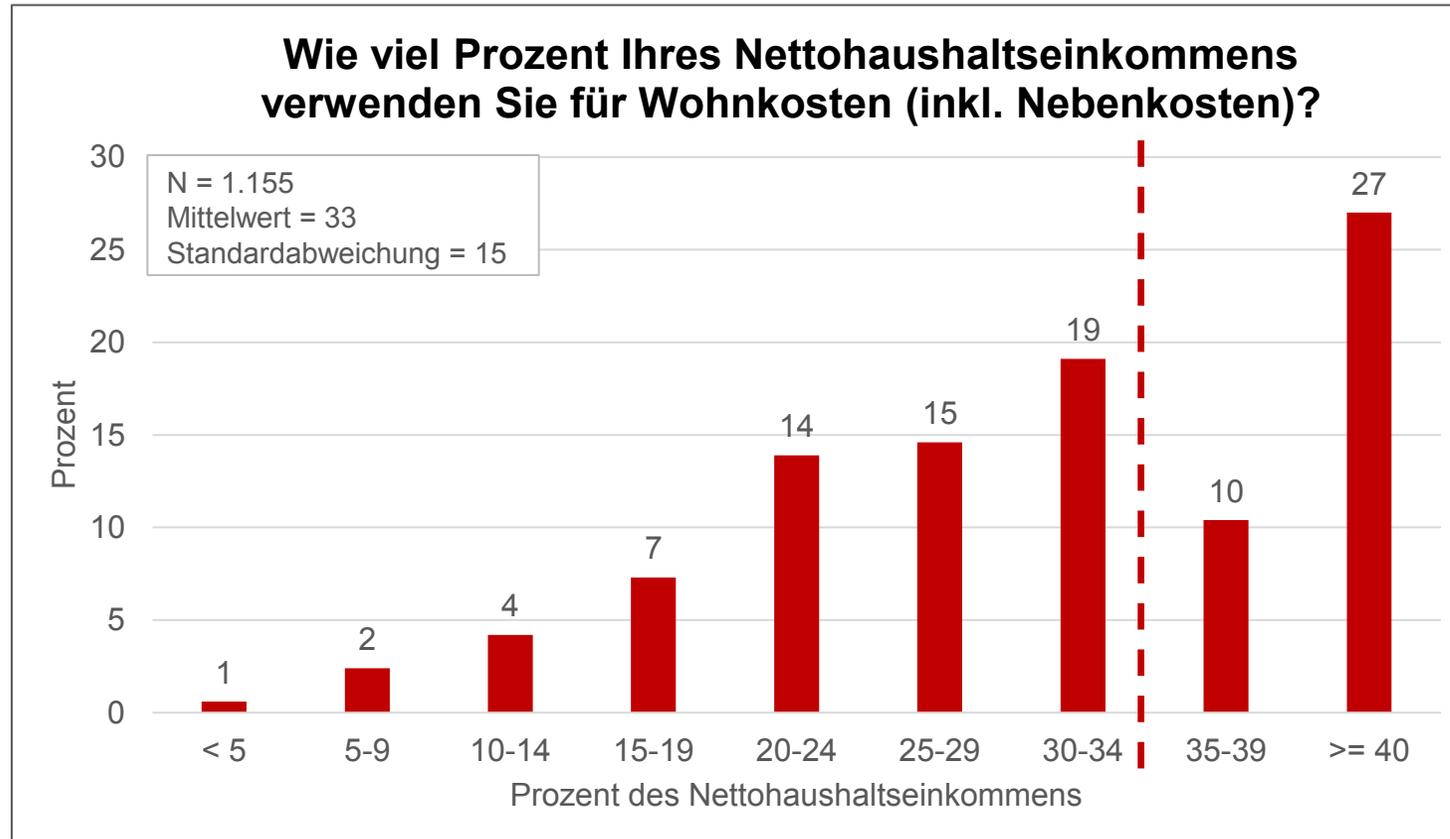


Soziodemografische Entwicklungen stellen Wohnungswirtschaft auf die Probe



- Soziodemografische Entwicklungen verschärfen angespannte Wohnsituation
- Folgen:
 - Weitere Spaltung der Gesellschaft
 - Vermögensaufbau und mietfreies Wohnen im Alter nicht mehr möglich
- Steigende Wohnflächennachfrage pro Kopf führt zu hohen Wohnkosten und negativen Umweltauswirkungen

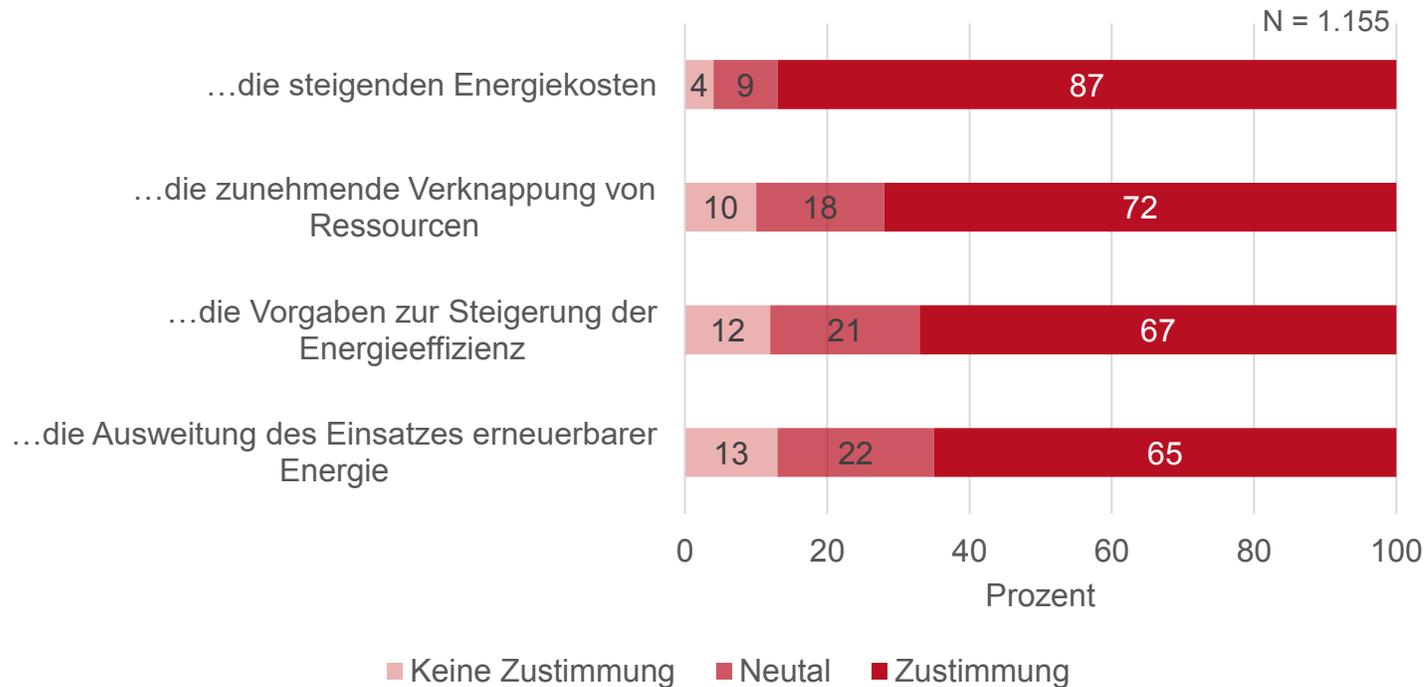
Wohnen ist zu einem Luxusgut geworden!



- 2021: 11 % der deutschen Bevölkerung waren überbelastet (Destatis, 2023)
- Studie zeigt: Die Mitte der Gesellschaft droht durch das Wohnen überbelastet zu werden
- Eigentumsbildung nur noch für einen geringen Teil der Bevölkerung möglich
- Alternativen zur Finanzierbarkeit des Wohnens müssen intensiver diskutiert werden:
 - Jeder Zweite wäre bereit persönliche Daten aktiv bei der Finanzierung zu nutzen

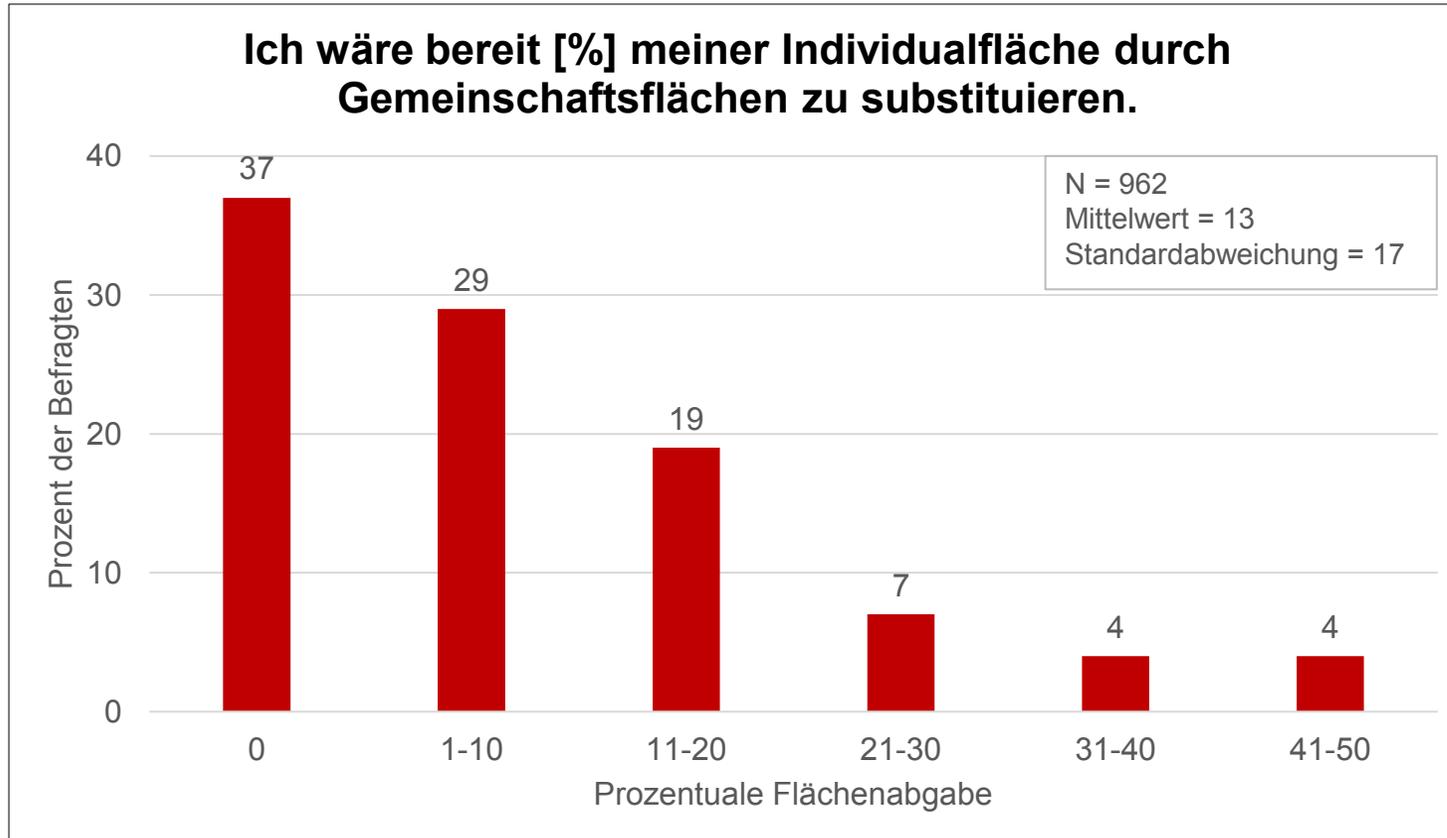
Schluss mit Energieabhängigkeit! Deutsche wollen möglichst wenig Energie fremd beziehen

Nach meiner persönlichen Einschätzung wirken nachfolgende Einflüsse massiv auf meine Wohnsituation



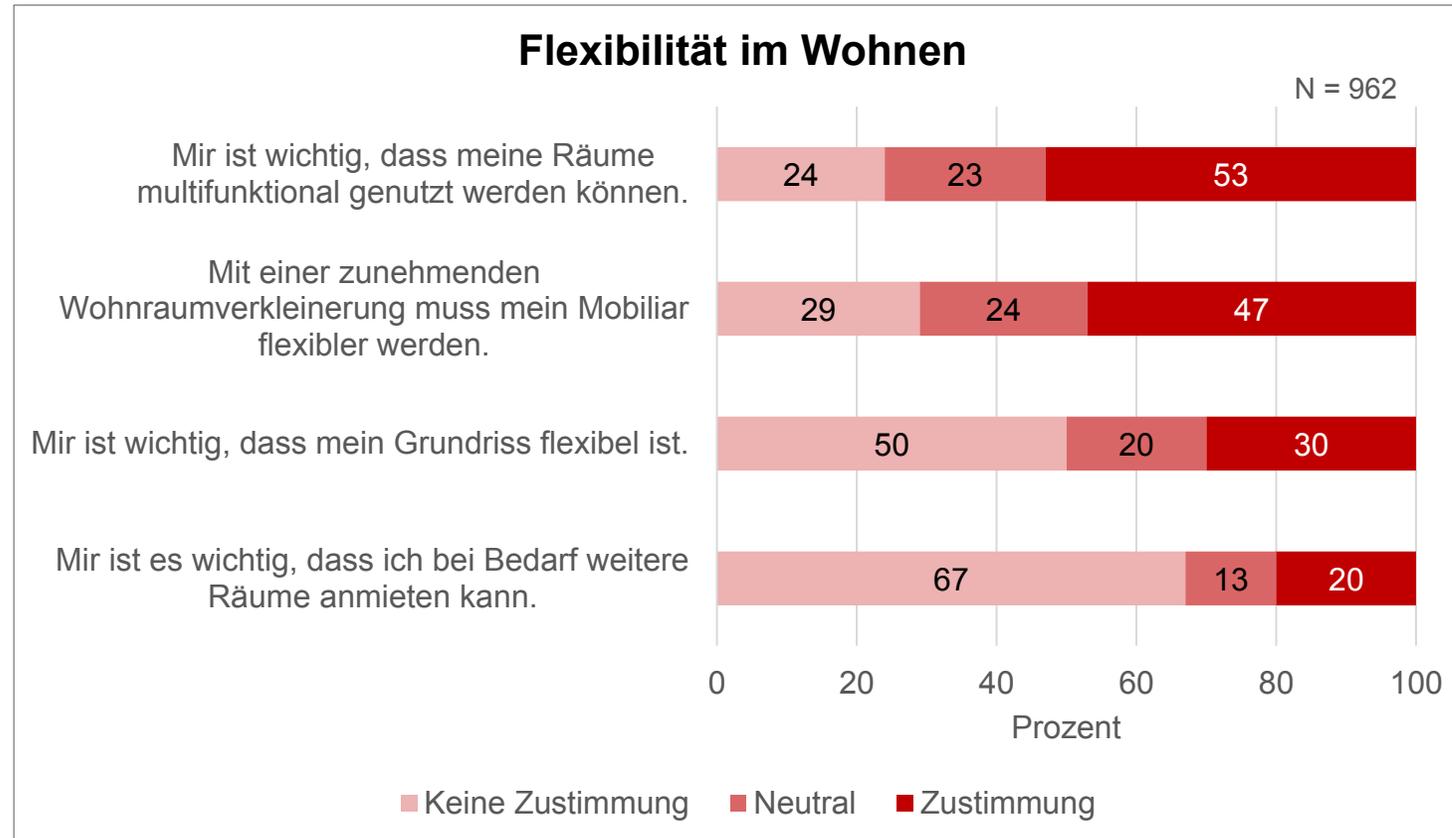
- Energiekosten wirken Druck auf private Haushalte aus
- Wachsendes Umweltbewusstsein der deutschen Bevölkerung
- 81 % der Befragten streben nach Energiesouveränität
- Das bedeutet auch, dass Technologieoffenheit dringend notwendig ist, um energiesoeverän zu sein

Trendwende: Menschen verzichten auf Wohnfläche um sich Eigentum leisten zu können



- 37 % haben zu viel Fläche
Beispielrechnung:
Wohnflächennachfrage pro Kopf:
47,7 m²
Einwohner in Deutschland:
ca. 80 Millionen
Annahme: Wohnflächenreduktion um
1 m²
Ergebnis: 80 Millionen m² freie
Wohnfläche
Folge: 1 Million 80 m²-Wohnungen
- Abbau dieser Überversorgung mit
vielfältigen Potenzialen für die
deutsche Wohnungswirtschaft

Steigender Bedarf nach Flexibilität und Multifunktionalität im Wohnen

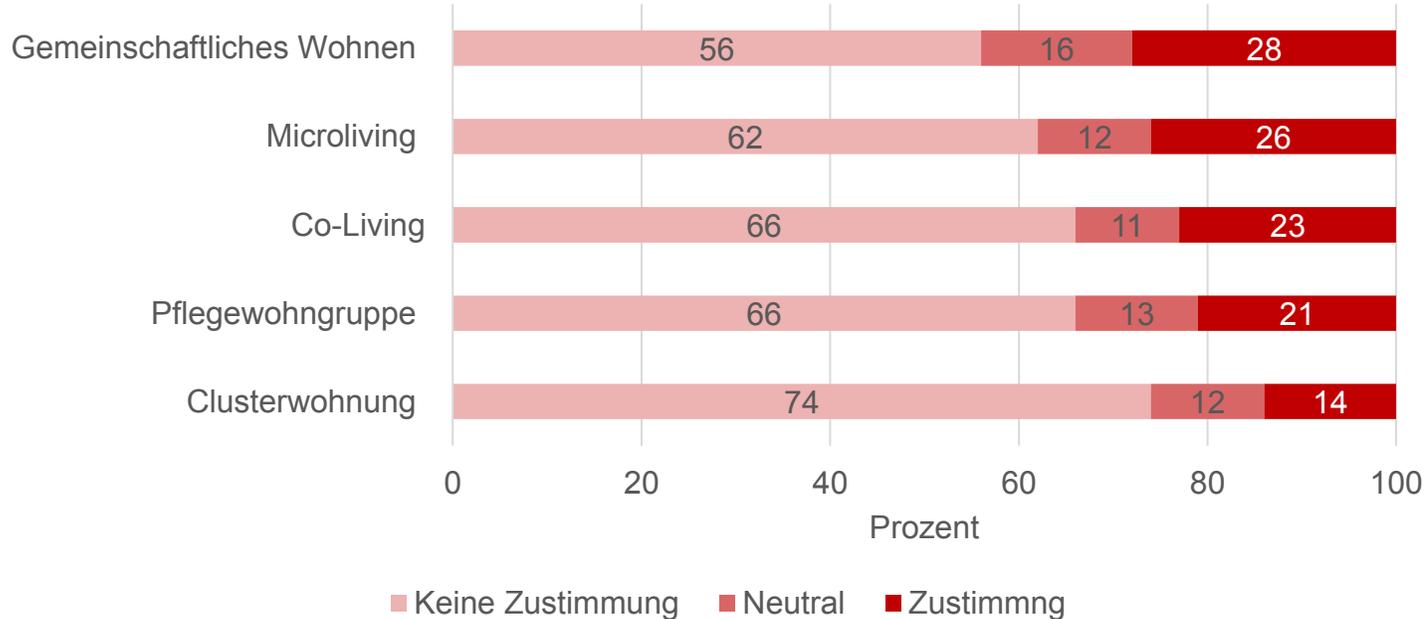


- Nutzungskonzepte bestehender Wohnimmobilien zu starr
- Flexibilität durch:
 - Multifunktionale Räume
 - Flexibles Mobiliar
 - Flexible Grundrisse
- Teilen statt Besitzen rückt in den Fokus:
 - 36 % der Befragten können sich das Teilen von Gebrauchsgegenständen und 25 % das Teilen von Räumen vorstellen

Neue Wohnformen als Antwort auf lebenszyklusgerechtes Wohnen

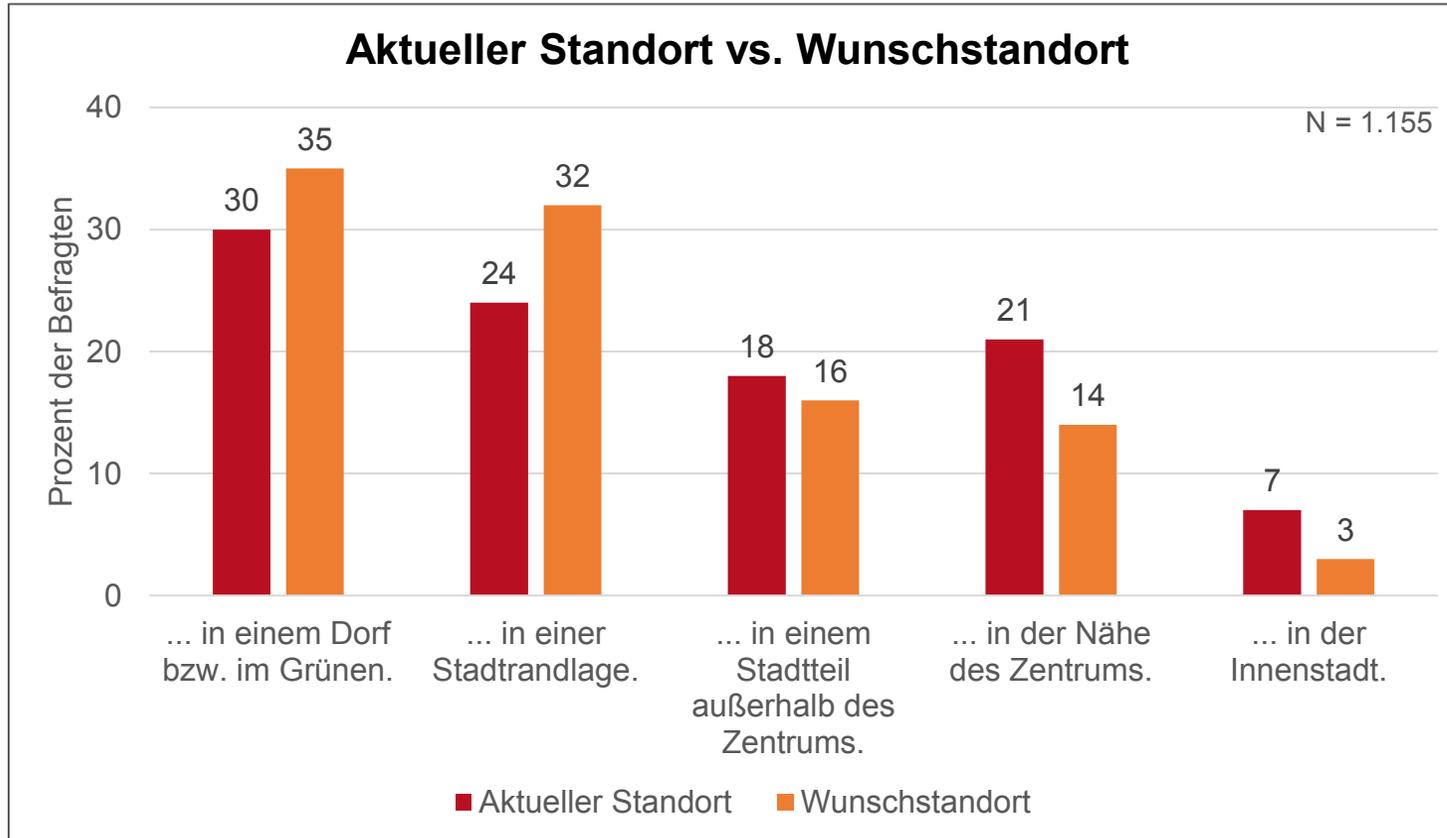
Aufgrund des soziodemografischen Wandels und seinen Auswirkungen kann ich mir vorstellen in die folgende Wohnform zu ziehen:

N = 962



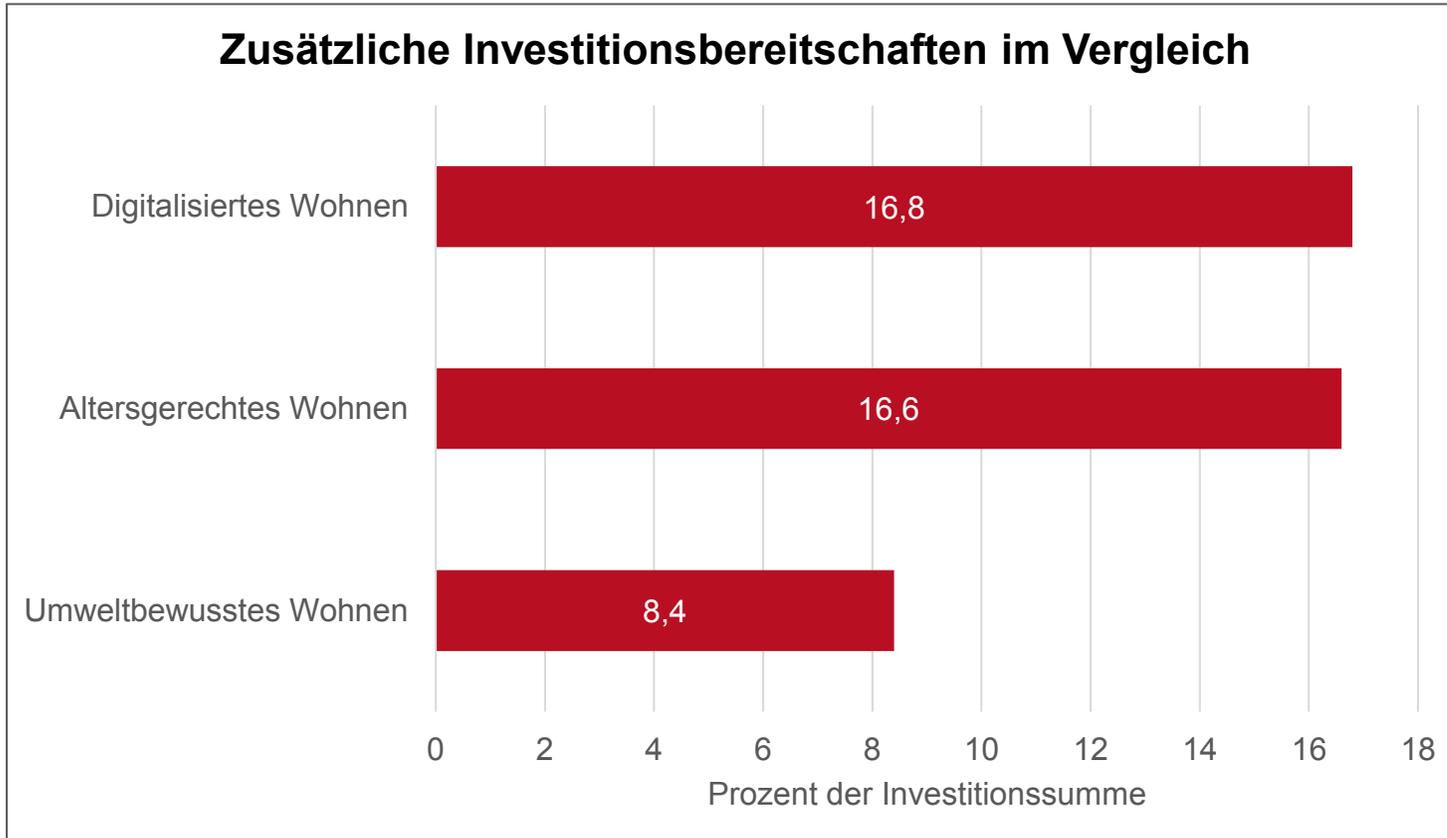
- Innovative Wohnformen:
 - 38 % der Generation Z (< 26 Jahre) können sich Gemeinschaftliches Wohnen und Microliving vorstellen
 - 26 % der Generation Babyboomer (> 55 Jahre) können sich vorstellen in Pflegewohngruppen zu wohnen

Die Zukunft des Wohnens verlagert sich immer mehr in die suburbanen Lagen



- Use Cases der Digitalisierung wie Work from Home und E-Commerce führen dazu, dass dezentrale Standorte an Attraktivität gewinnen
- Standorte im Grünen als Gewinner und Innenstädte als Verlierer
- Nachfrageanstieg in Stadtrandlagen um 33 %
- Nachfragerückgang in Innenstädten um mehr als 50 %

Konfliktlinien entlang der Investitionsbereitschaften zeichnen sich ab



- Konflikt: Private Haushalte wollen eher in operativ dringliche Aspekte (digital & altersgerecht) als in strategisch notwendige Aspekte (Umwelt) investieren
- Neue Förderprogramme sind erforderlich

Mehr zu diesem Thema am 26.07.2023



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Immobilienwirtschaftliche Neuordnung von Leben und Arbeiten

Transformation Wohnen:
Wie wohnen wir in Zukunft?



Im Wohnen bleibt kein Stein auf dem anderen...

... Bezahlbarkeit

... Nachhaltigkeit

... Integration von Wohnen und Arbeiten

... Zukunftsfähigkeit von Wohnimmobilien

... Wohneigentumsbildung

Paneldiskussion



Arnaud Ahlborn
Managing Director
INDUSTRIA WOHNEN GmbH



Katrin Berlitz
Leiterin Portfolio Management Wohnen
Volkswagen Immobilien GmbH



Prof. Dr.-Ing. Thomas Glatte
Vorstandsvorsitzender
Familienheim Rhein-Neckar eG



Tomas Peeters
CEO
Bilthouse Gruppe



Nina Schrader
Partnerin Real Estate Consulting
Deloitte Consulting GmbH



© Stefan Wieland

Moderation
Sabine Georgi
Executive Director
ULI Germany/Austria/Switzerland

Danke Für Ihre Aufmerksamkeit



Prof. Dr. Andreas Pfnür
Fachgebietsleiter
Email: pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de



Yassien Bachtal, M.Sc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Email: bachtal@bwl.tu-darmstadt.de



Fabian Lachenmayer, M.Sc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Email: lachenmayer@bwl.tu-darmstadt.de

10. immobilienwirtschaftliche
Sommerkonferenz



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 4: **Büros im Interessenkonflikt**

Impuls: Martin Christian Höcker und Thorsten Kröger

15. Juni 2023
darmstadtium

Neue Studie: Bürogebäude im Interessenkonflikt der Beschäftigten



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

**Bürogebäude im Interessenkonflikt
der Beschäftigten – Ergebnisse einer
empirischen Befragung deutscher Büro-
arbeitenden**

Andreas Pfnür, Martin Christian Höcker



Prof. Dr. Andreas Pfnür (Hrsg.)
Institut für Betriebswirtschaftslehre
Fachgebiet Immobilienwirtschaft
und Baubetriebswirtschaftslehre
www.immobilien-forschung.de

Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis,
Band Nr. 47, Januar 2023

Autoren:



Andreas Pfnür Martin Höcker

Weitere am Studienkonzept Beteiligte:

Christian Holthaus, Geschäftsführer der coventury GmbH

Kooperationsstudie mit:



**Kommunikationsstart
03. Juli 2023**



Ausgangspunkt der Studie



Unternehmen und damit auch ihre Immobilien befindet sich in einer **massiven Transformation**, in der neue Nutzer-, Klimaschutz aber auch Investmentanforderungen miteinander vereint werden müssen



Katalysator **Covid-19 Pandemie**: das Büro hat Exklusivität als Arbeitsort für Büroarbeit endgültig verloren



Window of Opportunity: Wie soll mit den umzubauenden Flächen umgegangen werden? Bisher ist die **Transformation von Büroimmobilien vor allem Expertenthema**

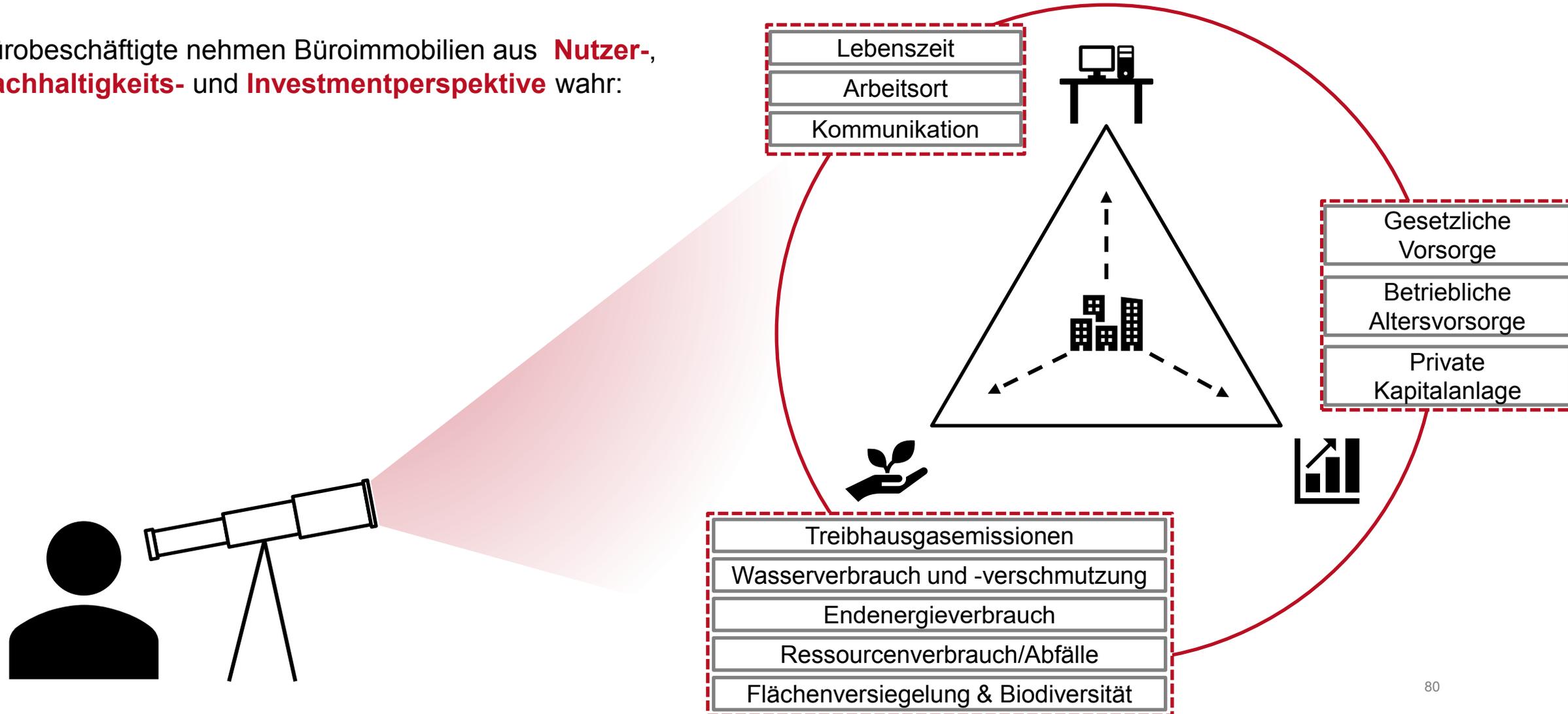


USP: Erstmals befragen wir die direkt Betroffenen, die **Büroangestellten**

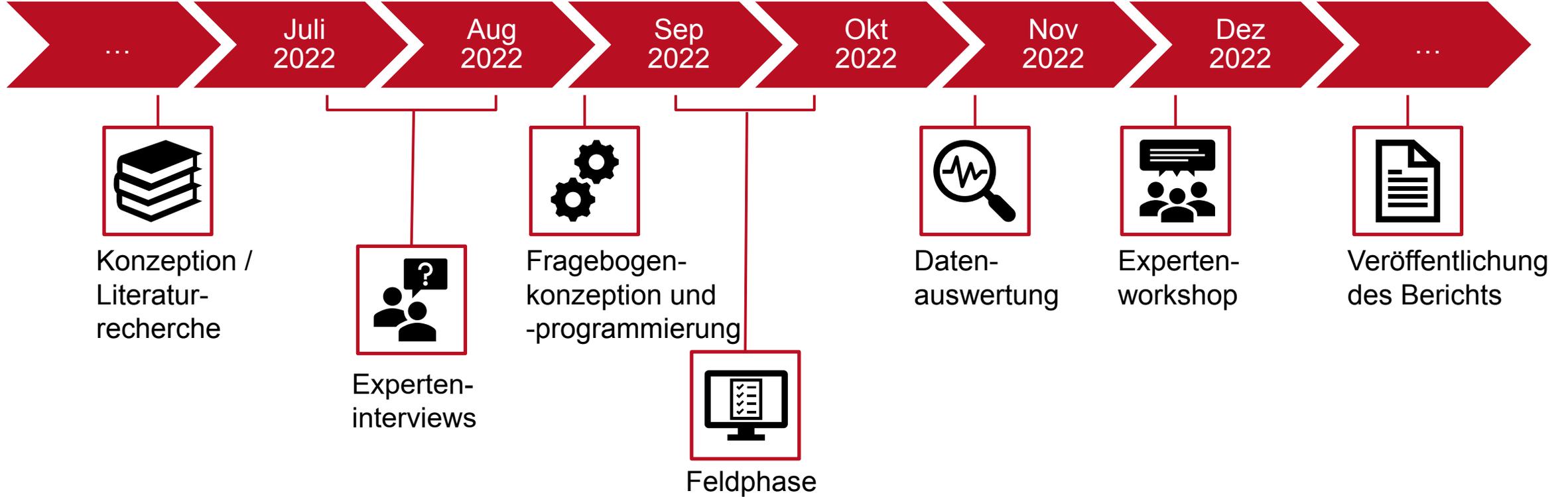


Beschäftigte sind bisher ungehört und haben womöglich ganz eigene Lösungsansätze

Bürobeschäftigte nehmen Büroimmobilien aus **Nutzer-**, **Nachhaltigkeits-** und **Investmentperspektive** wahr:

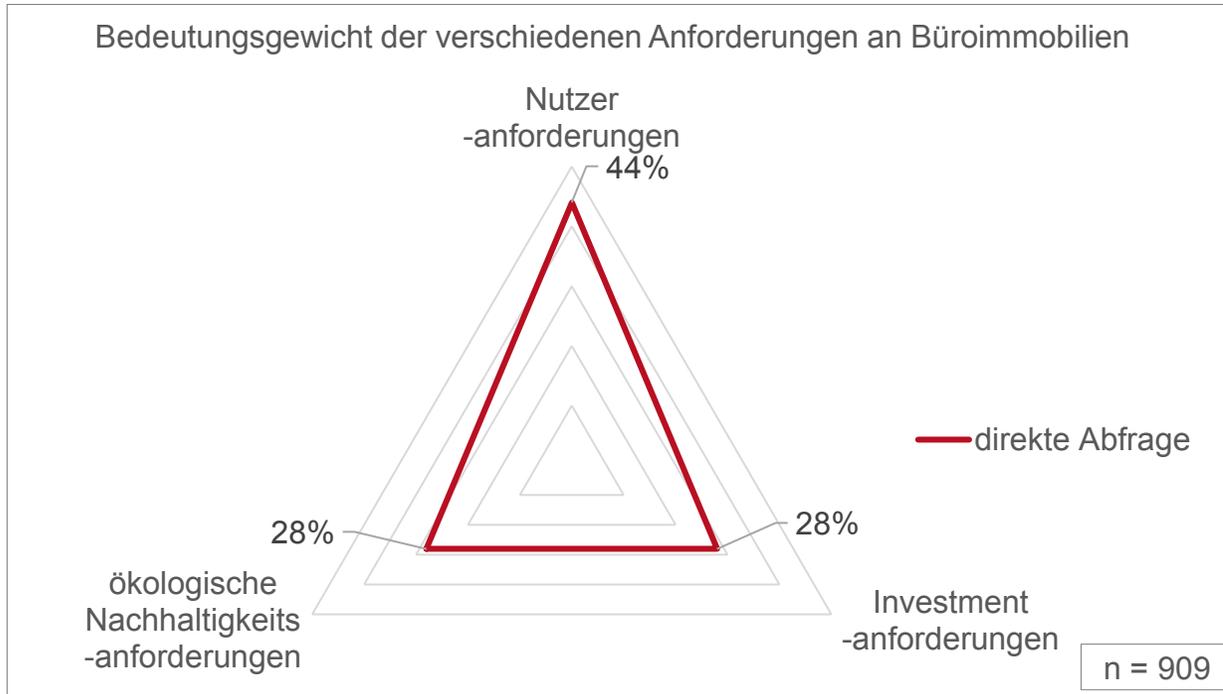


Studiendesign und Stichprobe



- Stichprobe (n): **909 Bürobeschäftigte**
- Geschlechterverhältnis entspricht Verteilung innerhalb der Grundgesamtheit der Erwerbstätigen in Deutschland
- Alter in der Stichprobe: von 18 – 75 Jahre; Durchschnittsalter: 37,9 Jahre
- Für Bürobeschäftigte repräsentatives Sample

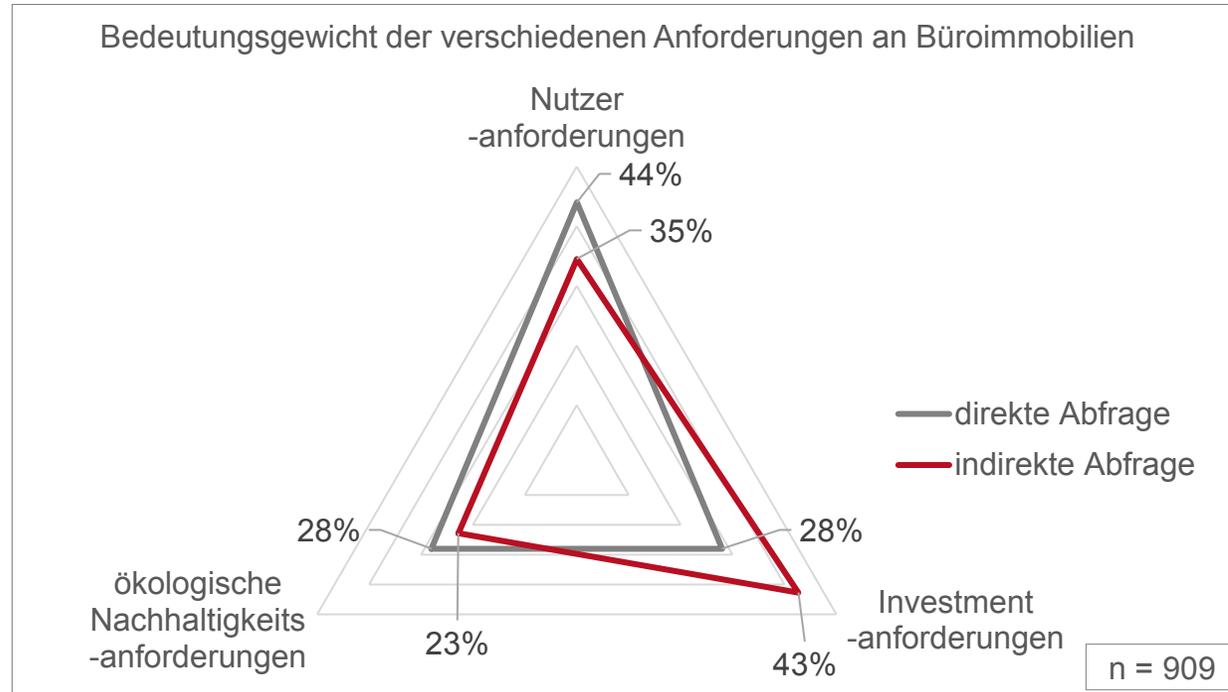
Direkt gefragt: Büroimmobilien sind vor allem Arbeitsplatz – Nutzung am wichtigsten



- Bürobeschäftigte messen allen drei Perspektiven eine erhebliche Bedeutung zu
- Die Versteifung auf die Anforderungen einzelner Dimensionen widerspricht dem Interesse der Befragten
- Direkt gefragt messen Beschäftigte den Nutzeranforderungen vor Rendite und Klimaschutz die höchste Bedeutung zu

- Direkt gefragt werden Büroimmobilien in erster Linie als Arbeitsplatz wahrgenommen

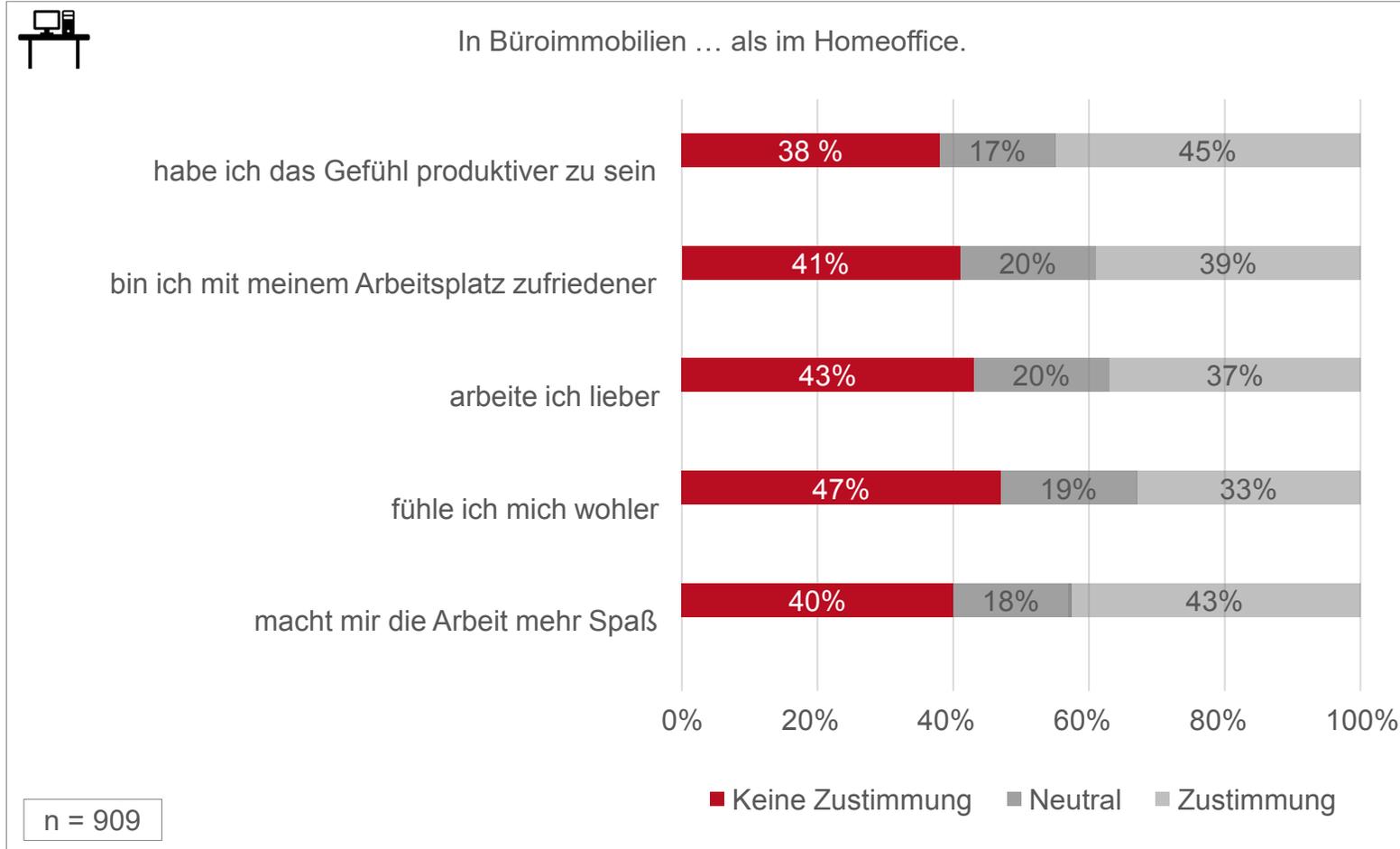
Die Schäfchen ins Trockene: Altersvorsorgebildung mit Abstand am bedeutendsten



- Werden die wahren Präferenzen der Beschäftigten untersucht, messen diese weiterhin allen drei Perspektiven eine erhebliche Bedeutung zu
- Wahre Anforderungen an Büroimmobilien: Investmentsicht hat die größte Bedeutung, vor Nutzersicht und Klimaschutzperspektive

- Trotz allgemein gestiegenem Umweltbewusstsein: Die Investmentanforderungen werden vor Nutzeranforderungen und besonders der Nachhaltigkeitsperspektive am wichtigsten bewertet
- Immobilienwirtschaftliche Akteure müssen in der Transformation von Büroimmobilien also insbesondere auch die private Altersvorsorge der Bevölkerung berücksichtigen

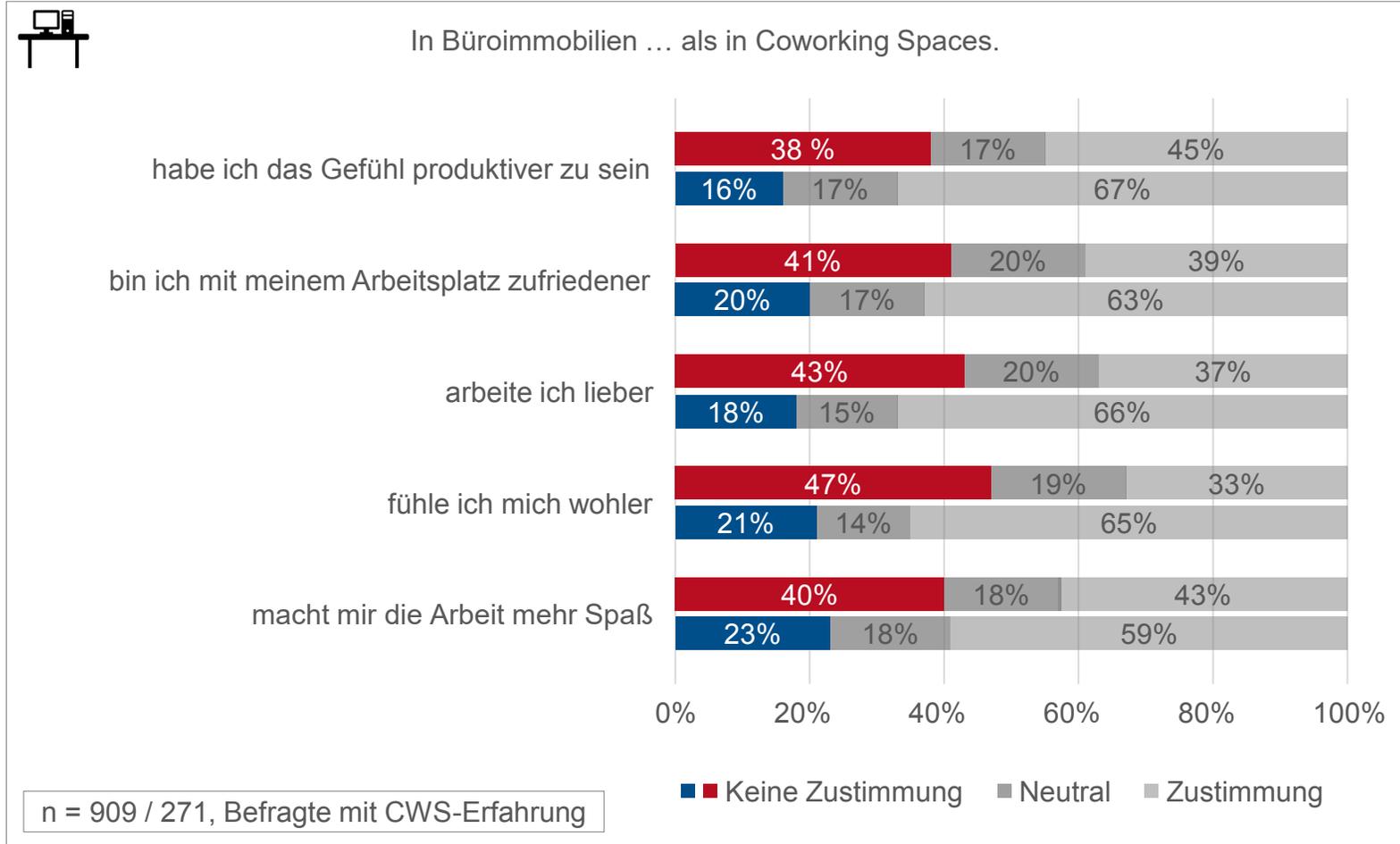
Exklusivität als Ort für Büroarbeit verloren: Homeoffice ist beliebtester Arbeitsort



- Im Vergleich zum Work from Home können Büroimmobilien nicht mehr alle überzeugen
- Offenkundig wurden Büroimmobilien in der Vergangenheit an den Bedürfnissen der Nutzer vorbei geplant
- Um im Vergleich der Arbeitsorte konkurrenzfähig zu sein, muss die Attraktivität erhöht werden

- Büroimmobilien sind bei weitem nicht so gut wie sie sein sollten, hier besteht ein riesiger Nachhol- (und Investment-)bedarf

Konkurrenz von zwei Seiten: Coworking, nicht Büros, könnte von WfH-Frust profitieren



- Jeder Fünfte empfindet Coworking Spaces als attraktivere Alternative – nach aktuellen Maßstäben kaum zu bedienende Nachfrage
- Potential des Coworkings zeigt sich auch an gewünschter Arbeitsortverteilung

- In einer multilokalen Arbeitswelt kommt von zwei Seiten Druck auf Büroimmobilien zu
- Eigentümer müssen die Attraktivität ihrer Objekte sicherstellen und Corporates die richtigen, besseren Flächen nachfragen

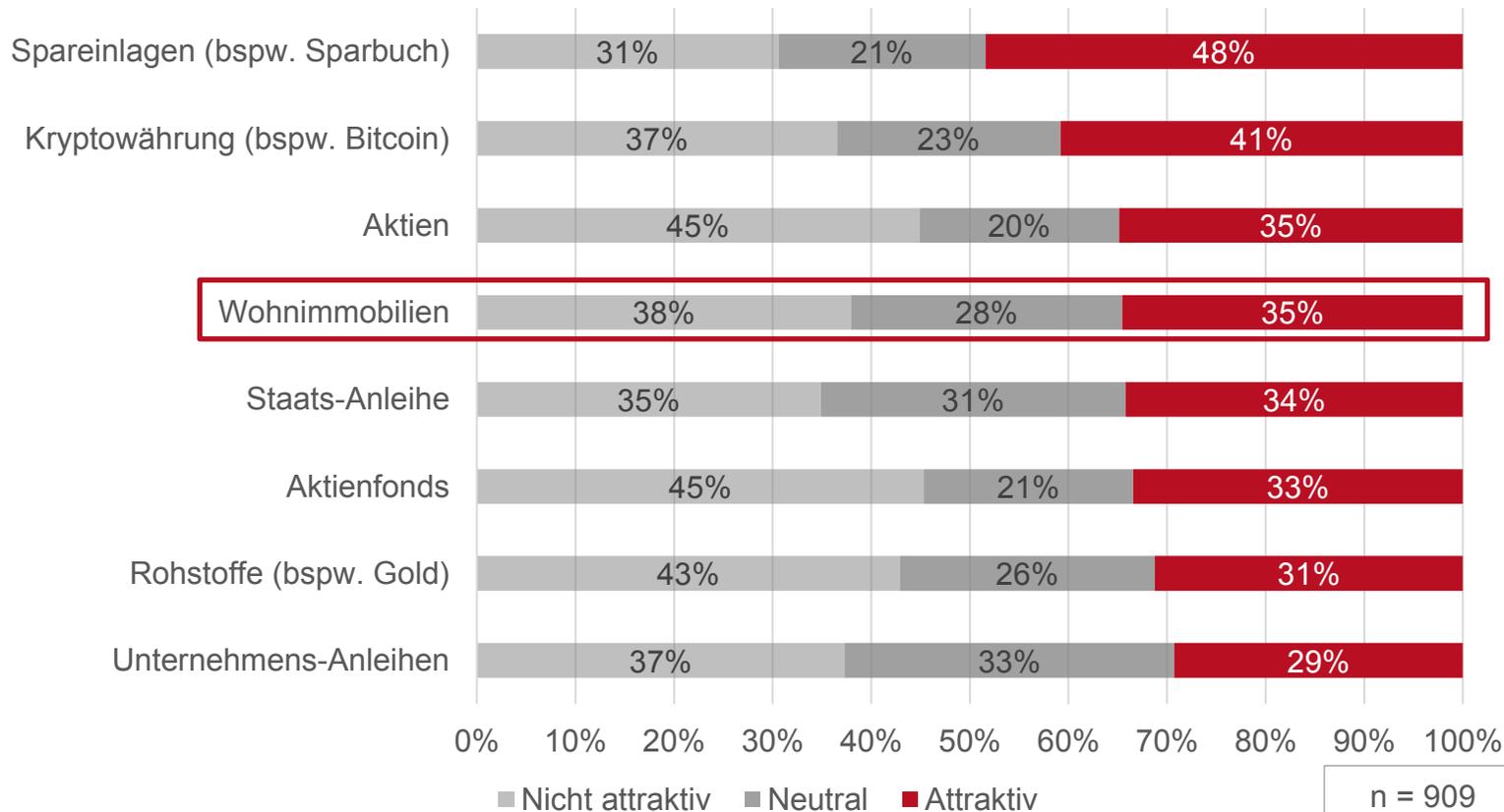


Beliebte Anlageklasse: Attraktivität von Immobilien vollkommen unterschätzt



Im Vergleich zur Kapitalanlage in ... empfinde ich eine Kapitalanlage in Büroimmobilien

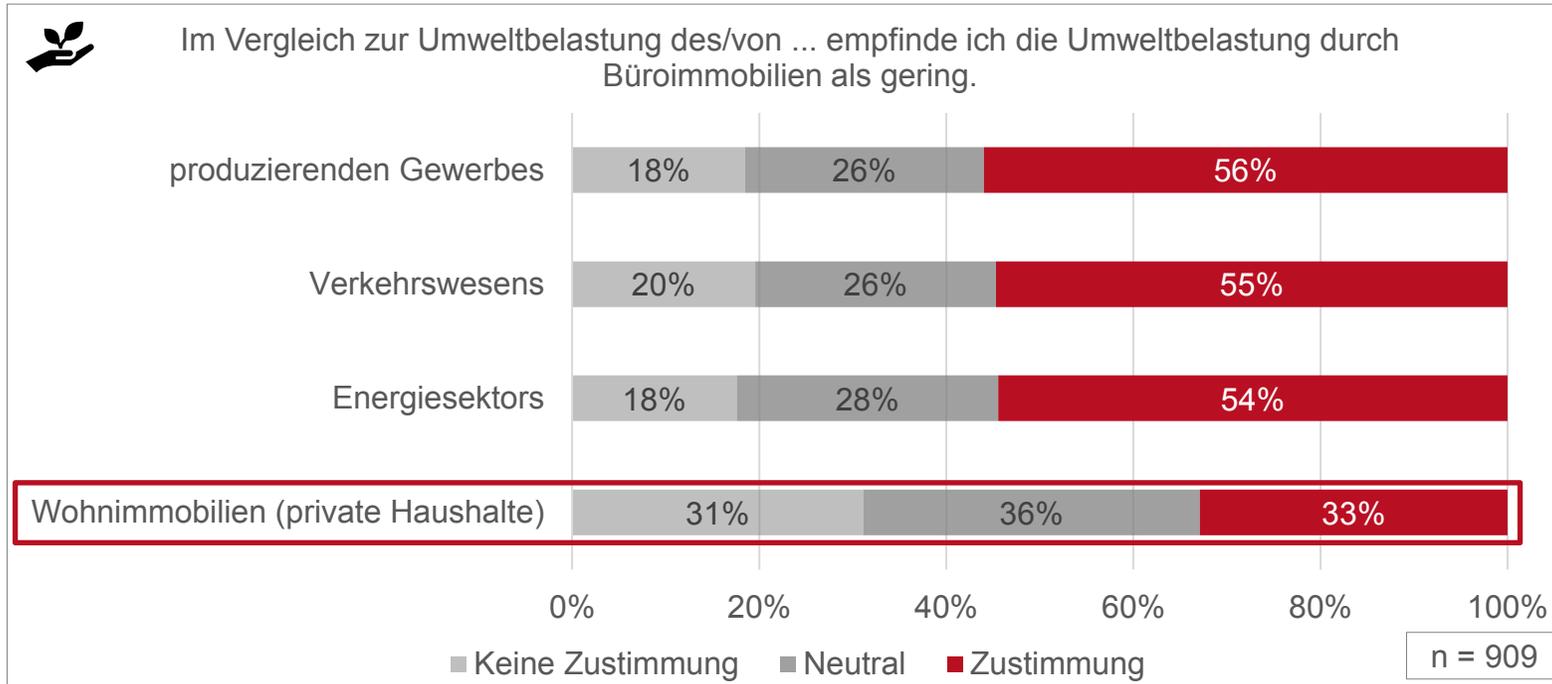
...



- Im Vergleich zu anderen Anlageoptionen fällt Attraktivität von Büroimmobilien äußerst hoch aus
- Bedeutende Rolle in den Vorsorge- und Investitionsüberlegungen der Befragten

- Die Attraktivität der Anlageklasse wird deutlich höher bewertet als zuvor angenommen
- Die potentielle Nachfrage fällt deutlich höher aus, als das zur Verfügung stehende Angebot
- Diese Bedeutung für die private Altersvorsorge muss erhalten und bedient werden

Umweltwirkung von Gewerbeimmobilien wird noch deutlich unterschätzt

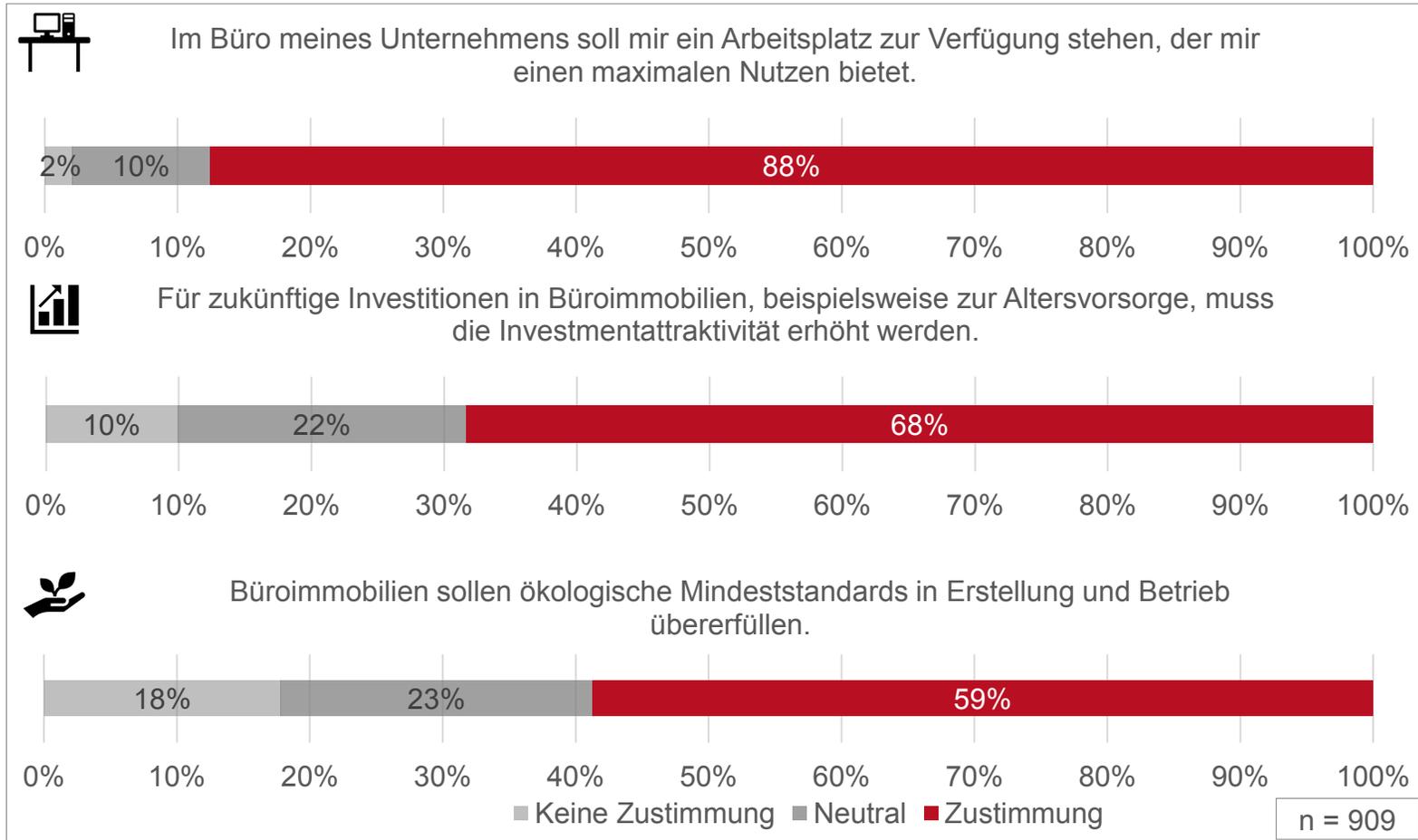


- Im Vergleich zu anderen Sektoren wird die Umweltwirkung von Büroimmobilien noch massiv unterschätzt
- Aber: mit steigendem Umweltbewusstsein rückt Nachhaltigkeit in das Zentrum der Betrachtung

- Die Bedeutung von Gewerbeimmobilien im Allgemeinen für den Kampf gegen den Klimawandel wird noch vollkommen unterschätzt – rund 40 % der weltweiten GHG-Emissionen, die auf den Gebäudesektor entfallen sprechen hier eine deutliche Sprache
- Mensch ist Verursacher der Emissionen und somit auch Teil des Problems. Noch nehmen viele Befragte sich offenbar aus der Verantwortung und sind noch kein Teil der Lösung



Immenser Veränderungsdruck: Befragte fordern Anpassung in allen drei Dimensionen



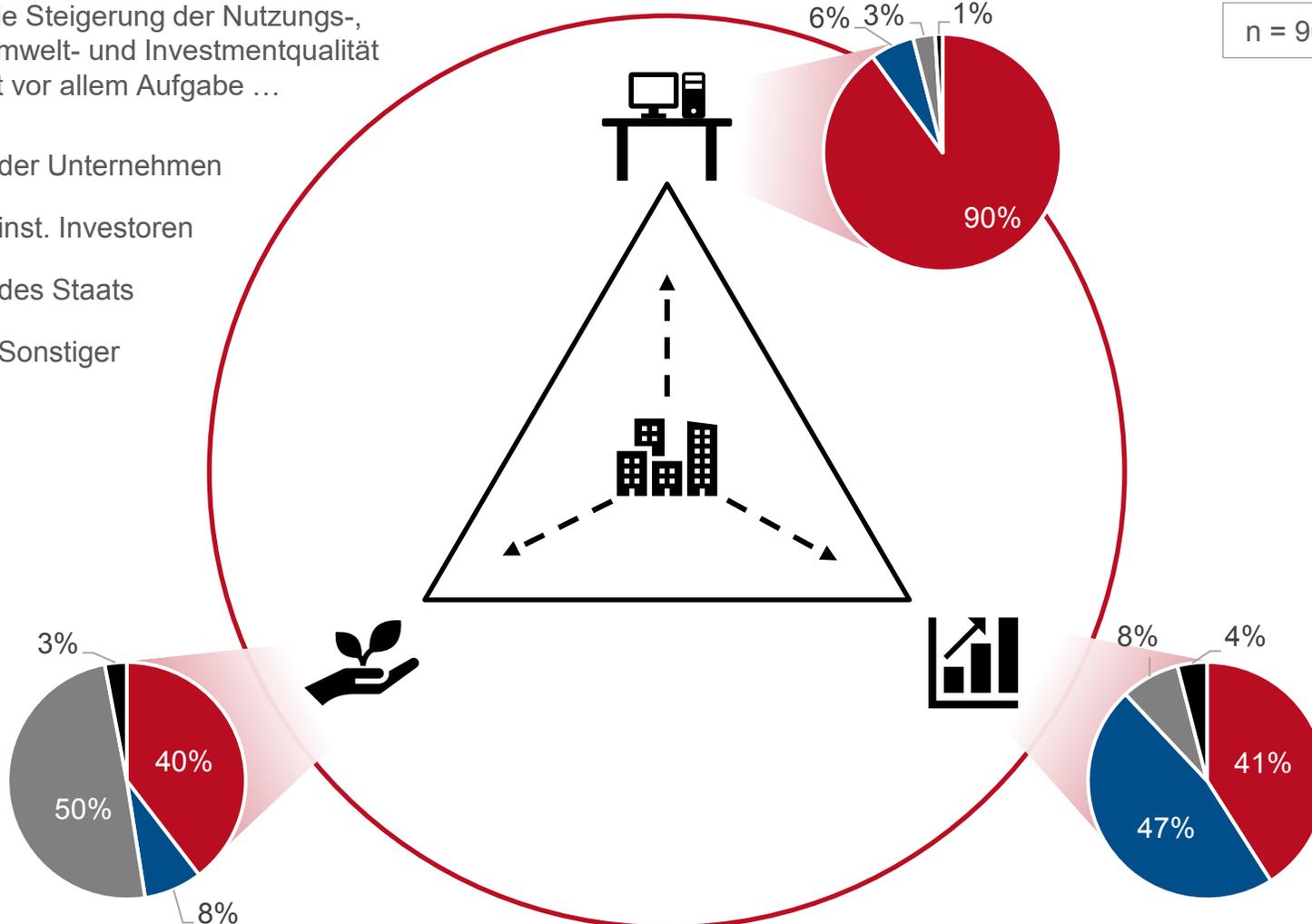
- Nutzenstiftung steht an erster Stelle: Befragte erwarten Sie einen optimal ausgestatteten Arbeitsplatz
- Steigerung der Investmentqualität stellt für einen Großteil der Befragten eine Grundvoraussetzung für ein verstärktes Engagement in der Assetklasse da
- Mehrheit fordert stärkere Berücksichtigung von Büroimmobilien im Kampf gegen den Klimawandel

• Auf Büroimmobilien liegt schon heute ein massiver Veränderungsdruck, der aus allen drei Perspektiven aufgebaut wird und dessen Auflösung nur im Zusammenspiel der Akteure gelingen kann

Betriebliche Immobilienmanagement vor dem Spagat, alle Perspektiven zu vereinen

Die Steigerung der Nutzungs-, Umwelt- und Investmentqualität ist vor allem Aufgabe ...

- der Unternehmen
- inst. Investoren
- des Staats
- Sonstiger

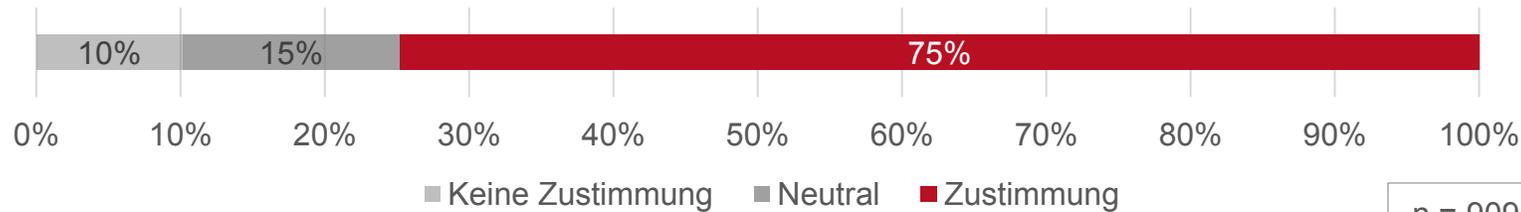


- Aufgaben werden augenscheinlich auf die am besten geeigneten Akteure übertragen
- Betriebliches Immobilienmanagement ist in besonderer Verantwortung und wird in allen drei Bereichen in die Pflicht genommen, eine Möglichkeit sich gegenüber Talenten zu positionieren?

- Alle Akteure werden in die Pflicht genommen, die Transformation von Büroimmobilien gemeinsam zu gestalten
- Mit der derzeitigen Rollenverteilung (Regulierung der Nutzung durch Staat, Übertragung der Umweltverantwortung auf Eigentümer) sind die Befragten nicht immer zufrieden

Qualität vor Quantität: Weniger Zeit in im Gegenzug besseren Büros?

Ich bin bereit, vermehrt im Homeoffice oder an dritten Arbeitsorten zu arbeiten, wenn die Qualität meines Büroarbeitsplatzes (Layout, Ausstattung, Komfort) für die verbleibende Zeit im Büro dadurch erhöht wird.



n = 909

- Die Zeit, die sie zukünftig noch in Büroimmobilien verbringen werden, wollen Büroarbeitende in attraktiven und qualitativ hochwertigen Flächen verbringen

- Bürobeschäftigte fordern: Qualität, nicht Quantität!
- Ist dies eine Lösung, die die Konflikte zwischen den Perspektiven auflösen kann?

So what?



Bietet der Spagat zwischen Nutzenmaximierung, ökologischer Transformation und Investmenterfordernissen für **Unternehmen und deren betriebliches Immobilienmanagement** auch Chancen, bspw. im War for Talent?



Die schon heute hohe Attraktivität muss erhalten und die Nachfrage bedient werden. Büroimmobilien sind zukünftig noch stärker an den Ansprüchen der Mieter und den Nachhaltigkeitsanforderungen ausgerichtet. Diese Anforderungen müssen von **Investoren** im aktuellen Zinsumfeld mit der Rendite in Einklang gebracht werden.



Nutzungsqualität ist kein Selbstzweck sondern sichert durch Talent-gewinnung letztlich die Konkurrenzfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Deutschland. Die **Politik** muss den Transformationsprozess konstruktiv begleiten.



Hochwertiger, grüner, investierbar – **Wer zahlt die Rechnung?** Kommen Corporates vor dem Hintergrund des war for talent und regulatorischen Anforderungen umhin, höhere Mieten zu akzeptieren? Oder ist mobile Arbeit und weniger Büro die Lösung?

Mehr zu diesem Thema am 19.10.23



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Immobilienwirtschaftliche Neuordnung von Leben und Arbeiten

Büro im Interessenkonflikt

PANELDISKUSSION



Björn Christmann

Head of Corporate Real Estate
Bayer



Susanne Miarka

Senior Vice President Real Estate Management
Uniper



Hendrik Staiger

Vorstand
BEOS AG



Nina Stapf

Leiter Fondsmanagement Deka Immobilien Europa
Deka



Moderation

Eva Seeber

Head of Portfolio Services DACH
JLL

Danke Für Ihre Aufmerksamkeit



Martin Christian Höcker

Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Technische Universität Darmstadt



Thorsten Kröger

Senior Projektmanager
BEOS AG

10. immobilienwirtschaftliche Sommerkonferenz



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

SESSION 5: ESG im weltweiten Vergleich

Impuls: Jonas Rau

15. Juni 2023
darmstadtium

Laufende Untersuchung: Die Rolle des FM in der Dekarbonisierung des Gebäudesektors



IFMA Survey: Identifying FM's Role in Building Decarbonization

Dear participants,

Thank you for taking part in our survey. In the ongoing research project, IFMA and the Technical University of Darmstadt (Germany) are investigating the role of facility managers in the decarbonization of the building stock.

Your responses provide us with valuable input. The survey is divided into five parts:

- Background information about you and your company

Autoren:



Andreas Pfnür



Martin Höcker



Jonas Rau

Weitere am Studienkonzept Beteiligte:

Jeffrey Saunders, Geschäftsführer Nordic Foresight

Konzeptionelle Begleitung und inhaltliches Sounding:



Ausgangspunkt der Studie



Wohn- und Nichtwohngebäude sind global und in Deutschland für rund **40 % der Treibhausgas-Emissionen** verantwortlich. Im Kampf gegen den Klimawandel ist die Berücksichtigung des Gebäudesektors unerlässlich



Herausragende **Bedeutung Gebäudebetrieb** - das Beispiel Deutschland verdeutlicht den Anteil, den der Gebäudebetrieb zu den CO₂-Emissionen des Gebäudesektors beiträgt: **75 %**



Zusammen mit der **IFMA** untersuchen wir deshalb die Auswirkungen von **ESG** auf die Facility Management Industrie und welche Rolle das Facility Management bei der **Dekarbonisierung** des Gebäudebestandes einnimmt

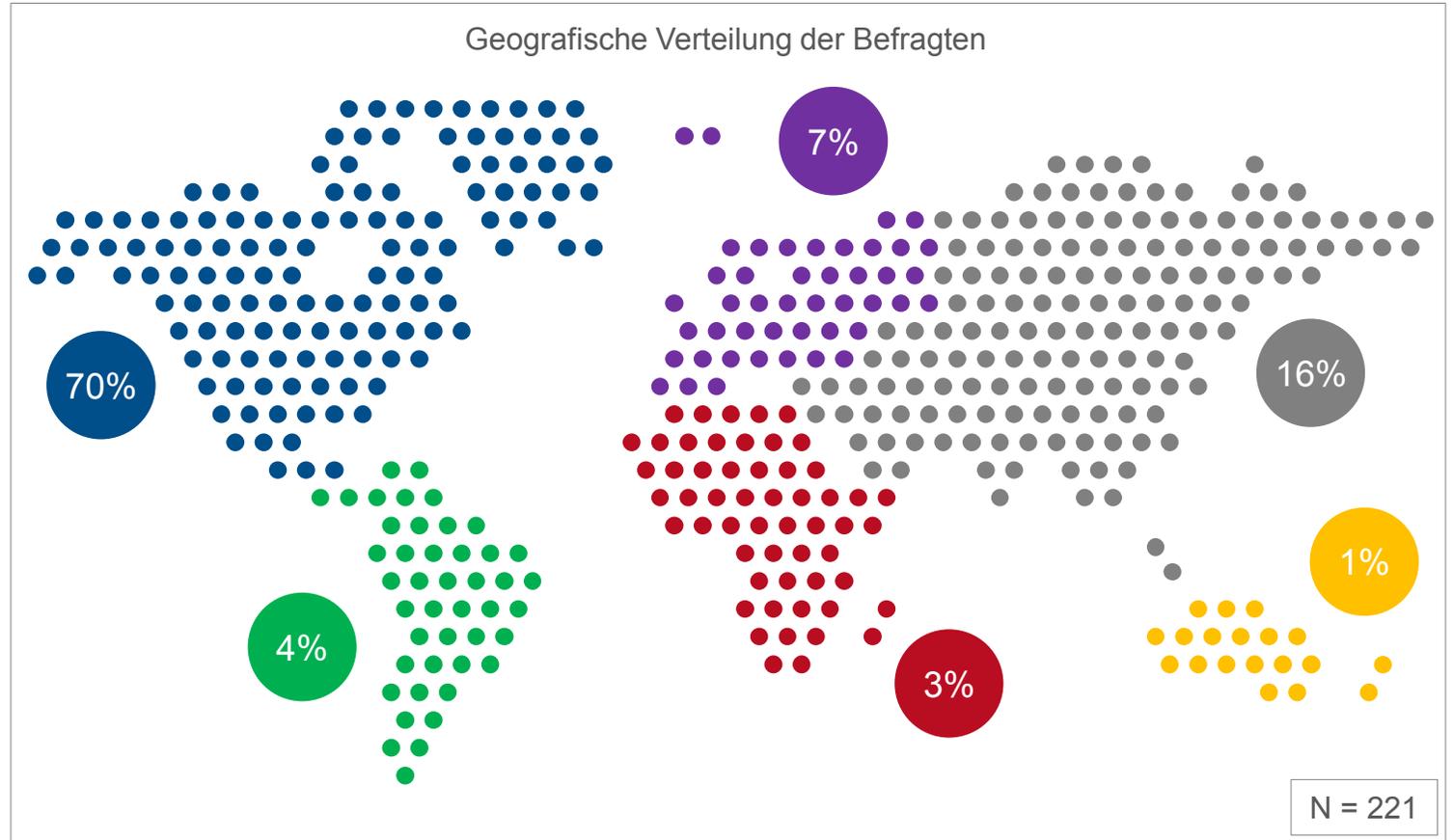
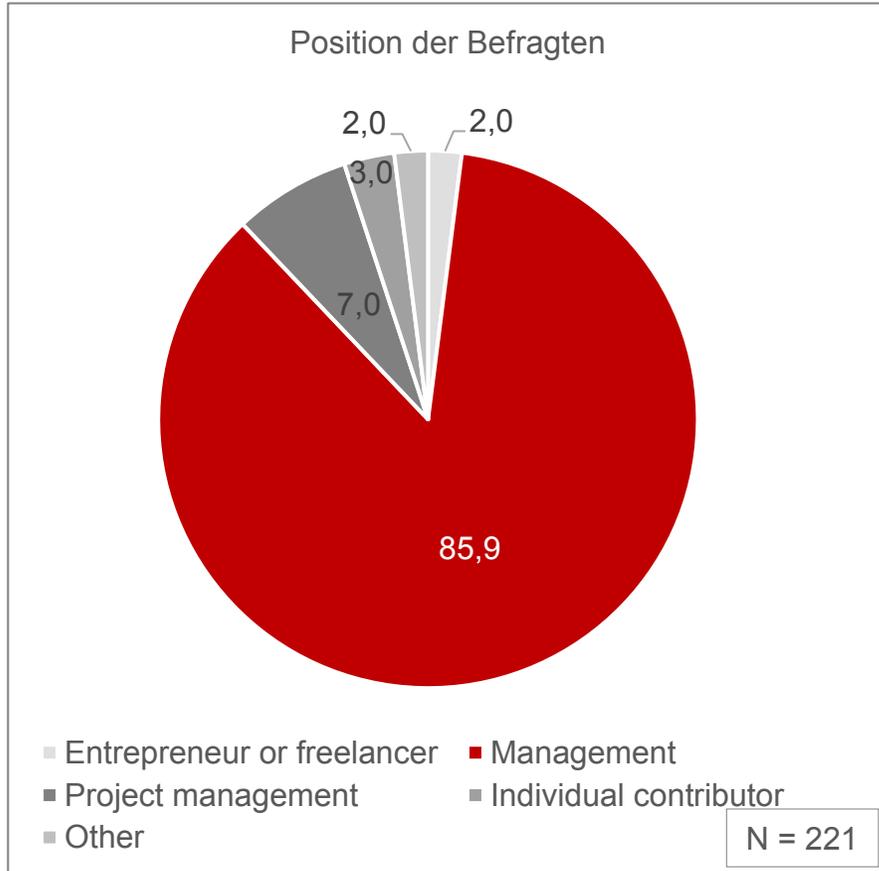


Vorerst Fokussierung auf einen **Teilbereich von ESG**

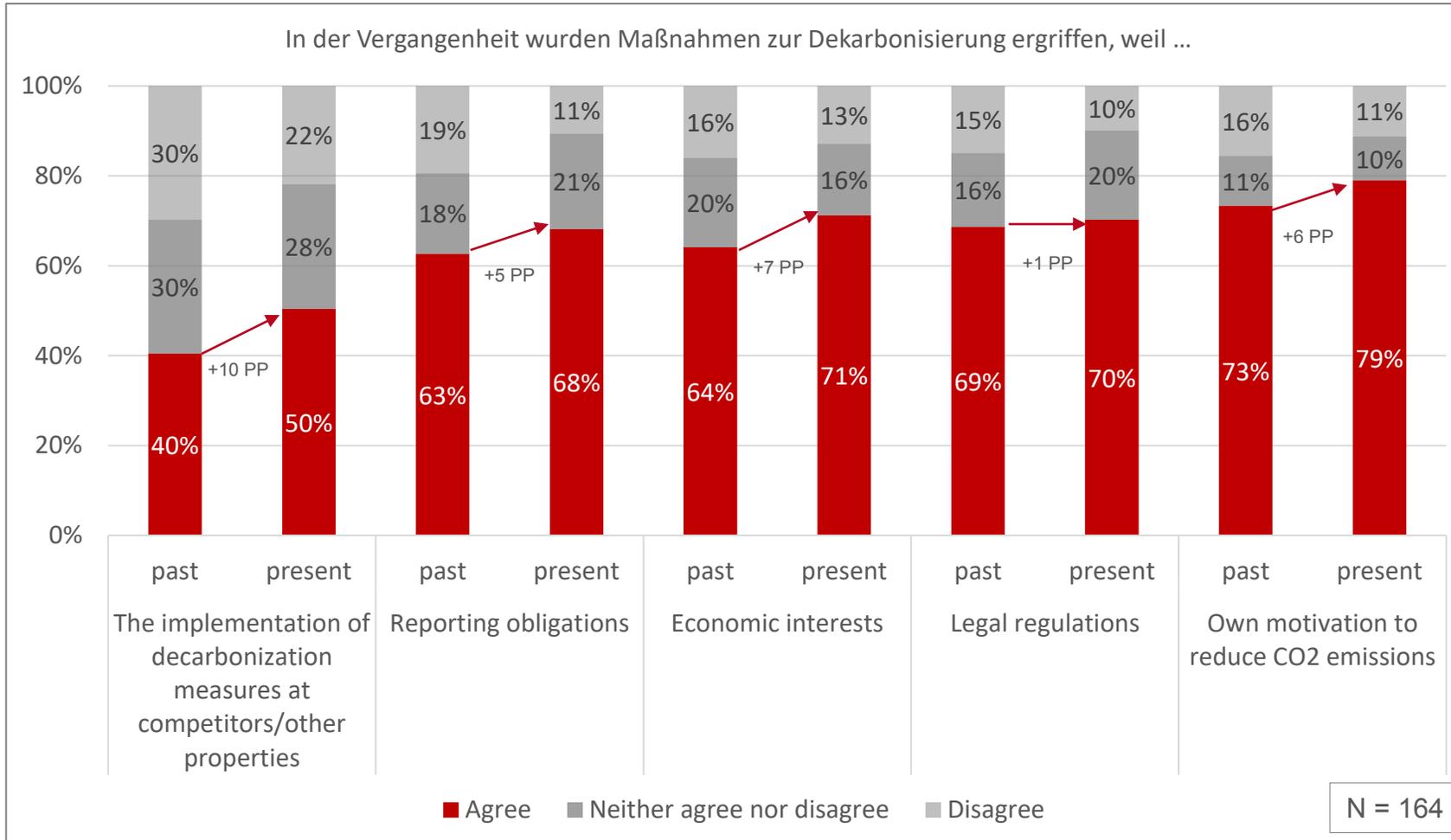


Laufende Erhebung: präsentiert werden vorläufige Ergebnisse

Stichprobe

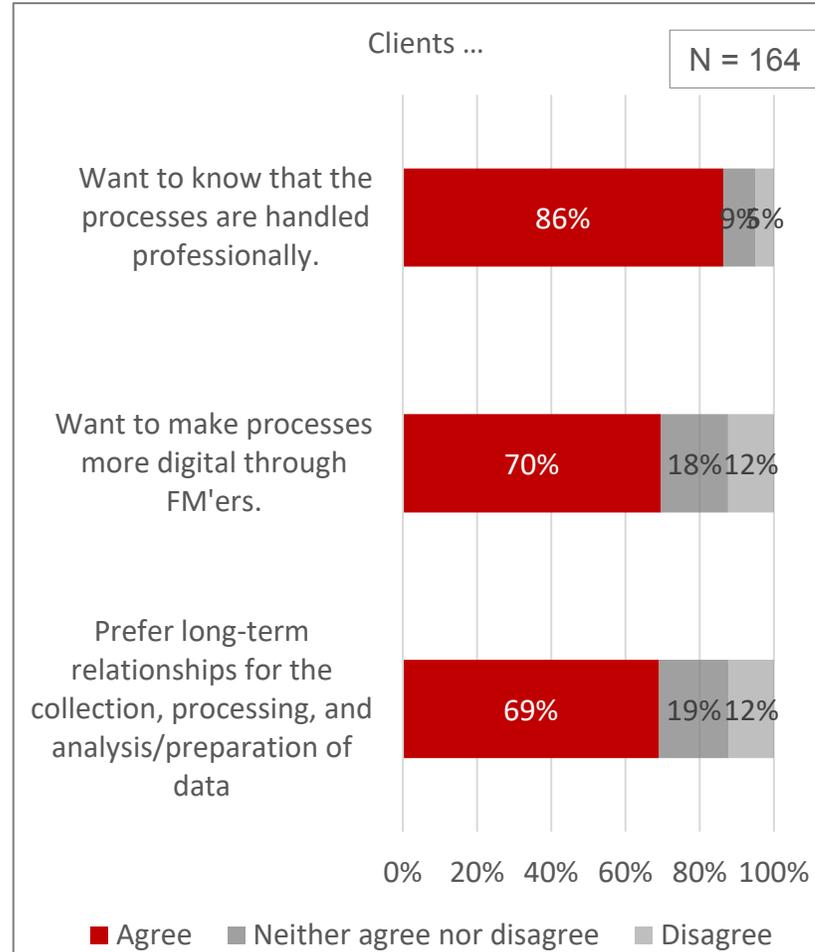
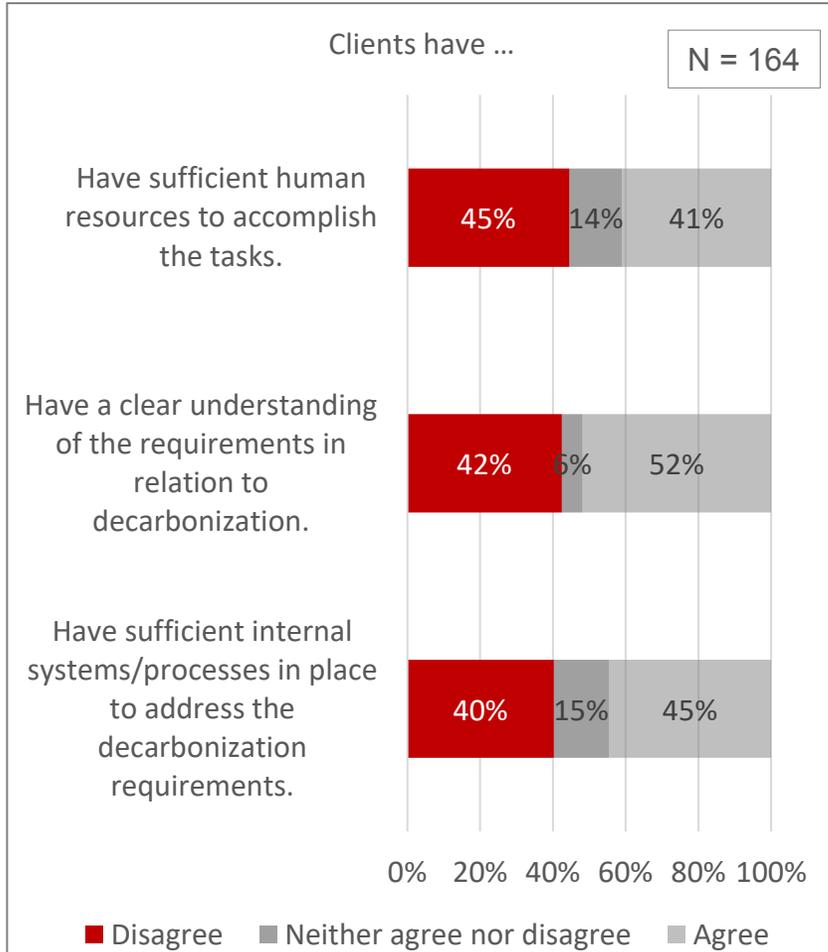


Zunehmende Relevanz: Vielfältige Gründe forcieren die Dekarbonisierung von Gebäuden



- Im Vergleich zur Vergangenheit steigt die Bedeutung aller Gründe für die Implementierung von Dekarbonisierungsmaßnahmen
- International am wichtigsten werden die eigene Motivation und ökonomische Interessen wahrgenommen
- In Europa und Asien sind Reportingpflichten und regulatorische Gründe besonders wichtig, in den USA werden diese Gründe unterdurchschnittlich oft genannt

Fehlendes internes Know-how treibt suche nach Businesspartnern voran



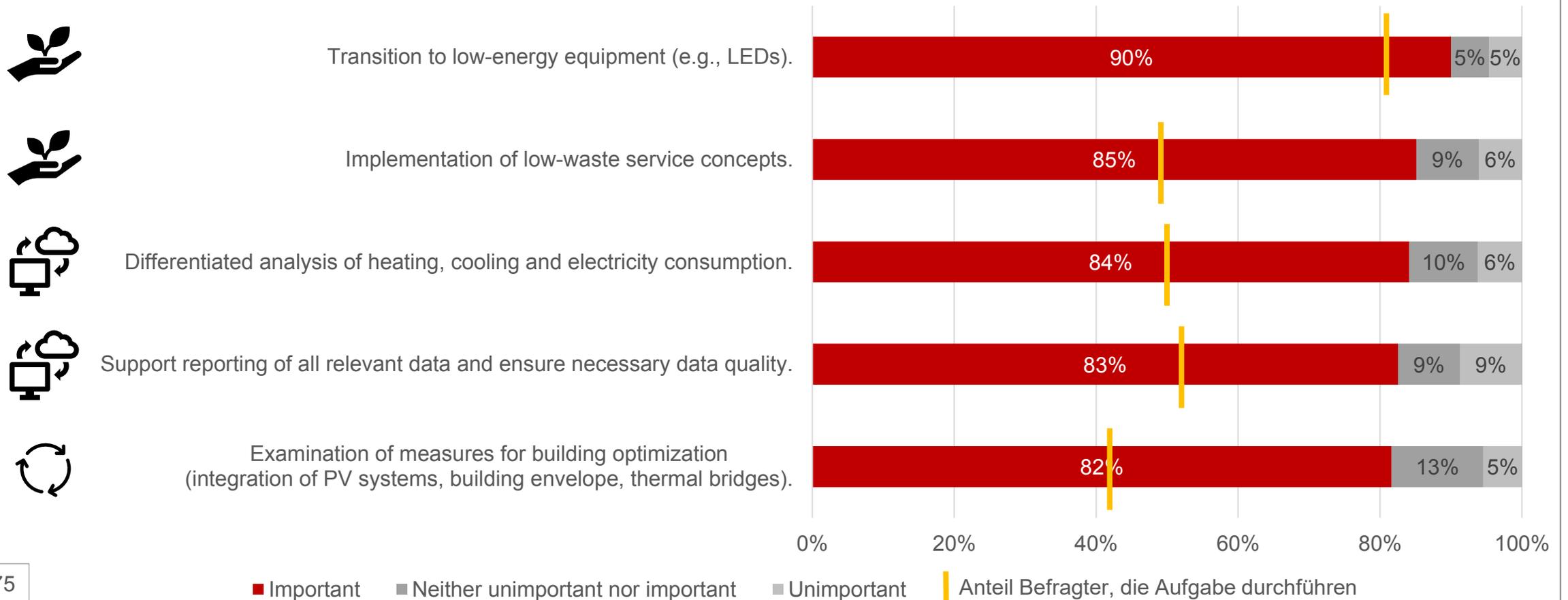
- Kunden fehlt die Expertise Prozesse intern erfolgreich umsetzen
- Der Anteil Befragter, die angeben nicht über ausreichendes Verständnis oder geeignete Systeme und Prozesse für die Dekarbonisierung zu verfügen ist in den USA besonders hoch
- Kunden wollen deshalb besonders datengetriebene Prozesse an professionelle Dienstleister outsourcen

Businesspartner erforderlich: Eigentümer und Nutzer stehen mit ESG und Dekarbonisierung im Besonderen vor erheblichen Herausforderungen, die sie stand jetzt alleine nicht bewältigen können



Falsche Priorisierung? Großteil relevanter Dekarbonisierungsaufgaben nicht durchgeführt

Wichtigkeit einzelner Aufgaben zur Dekarbonisierung und Anteil an Facility Managern, die diese Aufgaben durchführen:



N = 175

**Dekarbonisierung in erster Linie als Kostentreiber angesehen:
Immense Barriere für Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor**

Dekarbonisierung scheitert aktuell am Fehlen verschiedenster Ressourcen

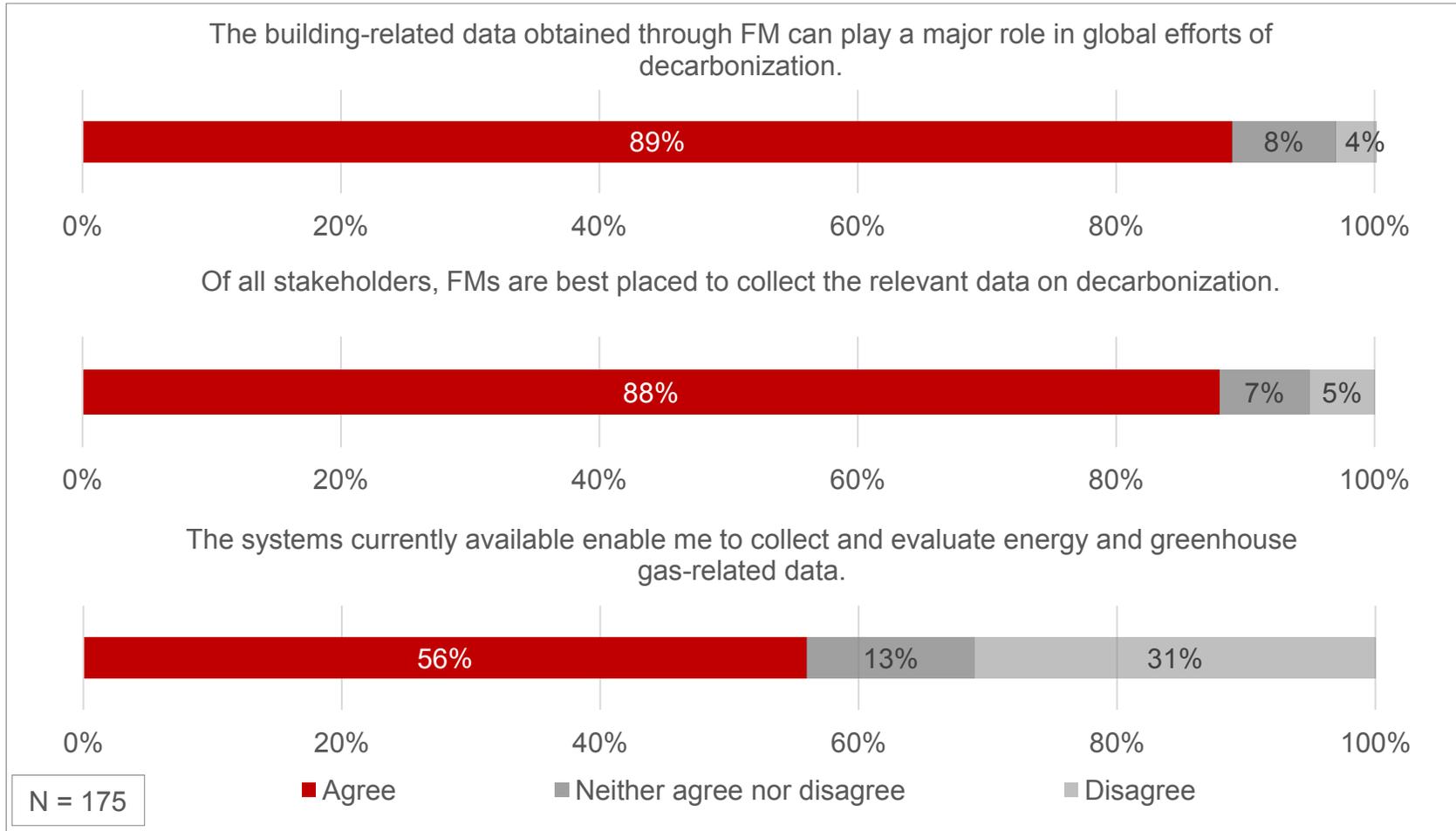


- Fehlende finanzielle Ressourcen als größte Hürde der Dekarbonisierung identifiziert
- Schulung des Personals und fehlende Fachkräfte für rund die Hälfte der Befragten nicht ausreichend

Dekarbonisierung als Dienstleistungsprodukt: Wissens-, Personal- und Finanzhürden forcieren Professionalisierung und Spezialisierung und könnten Businesspartnerschaften begünstigen

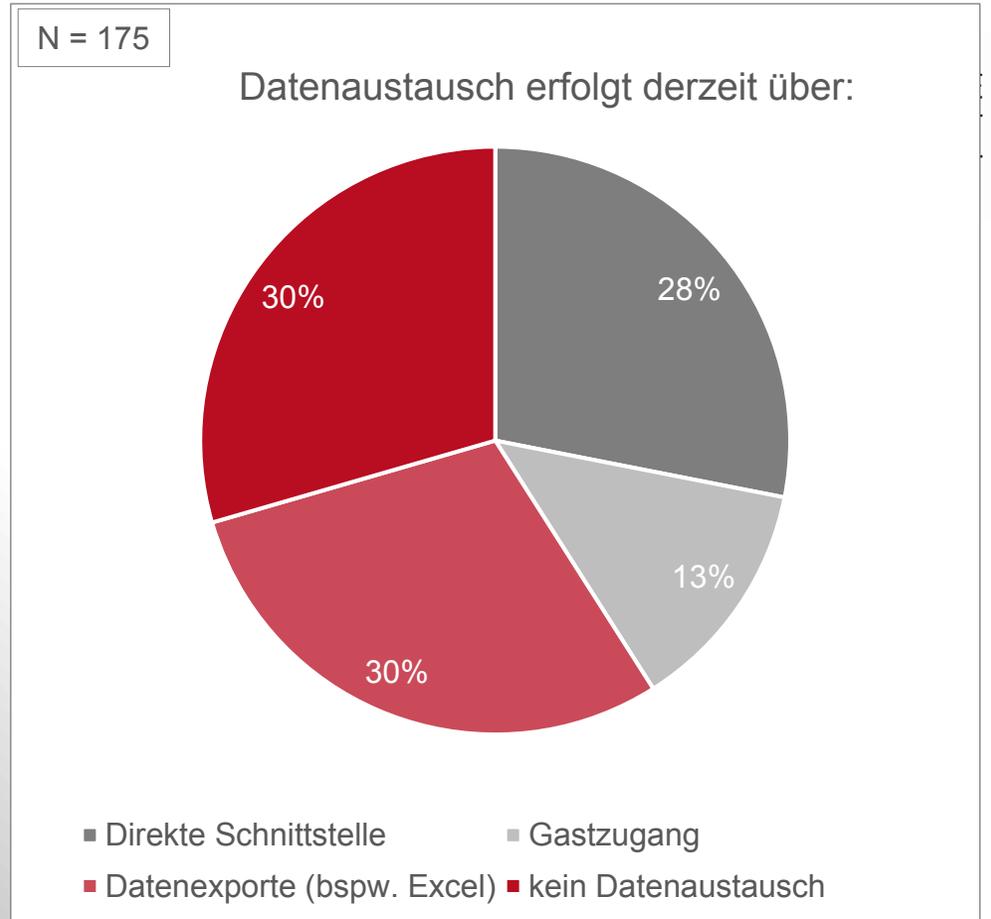
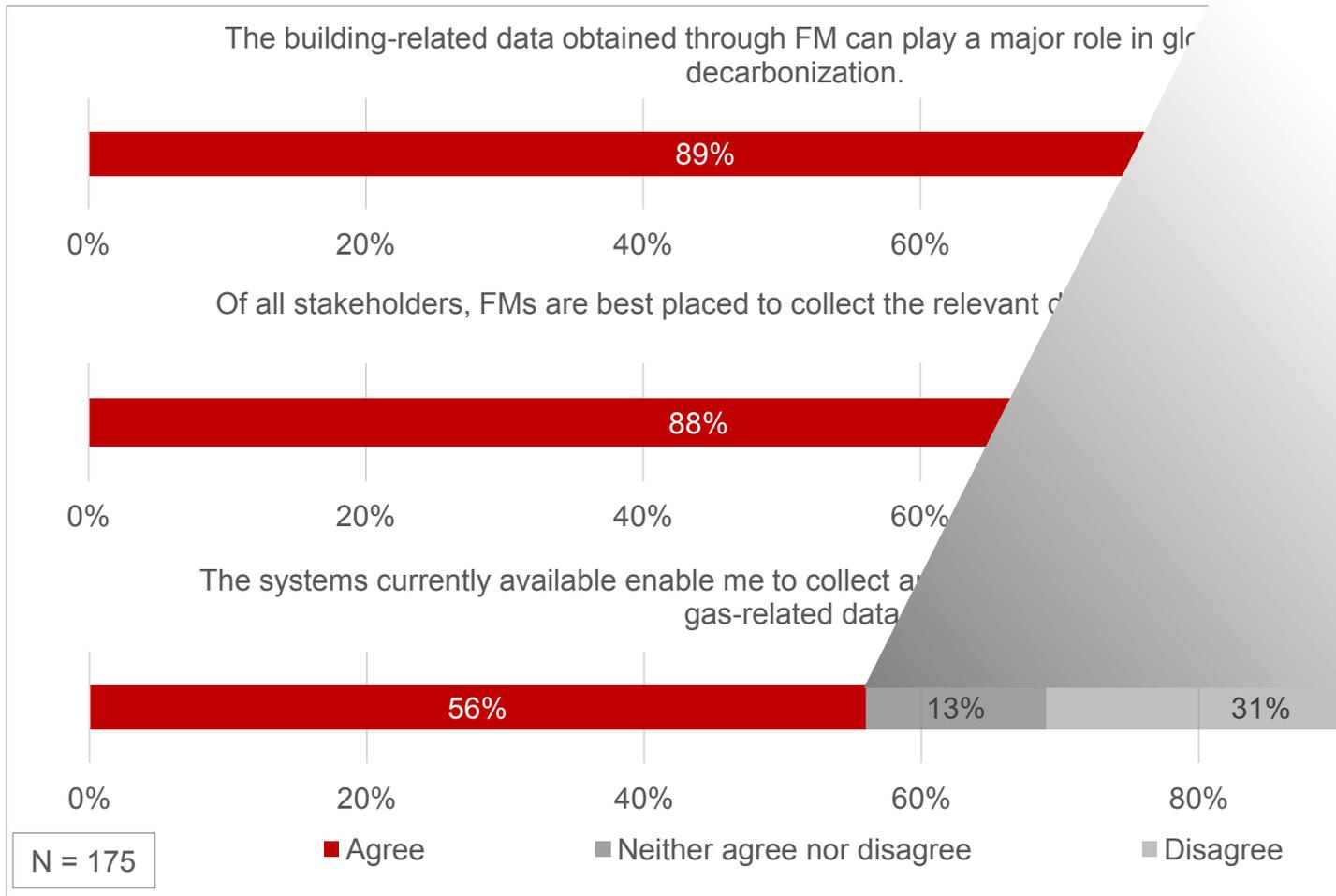


Data ist Key: FM prädestiniert für Datensammlung/-analyse benötigter Gebäudedaten



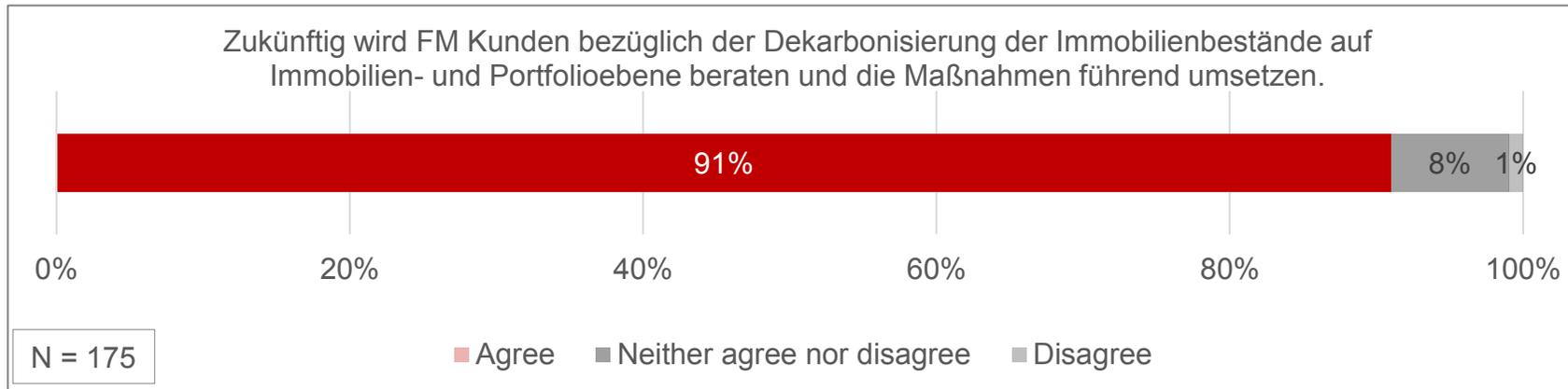
- Hohes Dekarbonisierungspotential durch Gebäudedaten erkannt
- FM sieht sich als bestens positioniert, die globalen Dekarbonisierungsbemühungen durch Datensammlung zu unterstützen
- Flaschenhals Systeme: fehlende Infrastruktur (bspw. Datenstandards, Schnittstellen) verhindern Hebung dieses Potentials

Data ist Key: FM prädestiniert für Sammlung/-analyse benötigter



Investitionsbedarf erkannt: FM ist am Puls des Gebäudes – muss allerdings noch in die Lage versetzt werden, Daten auch tatsächlich erheben und auswerten zu können

Zukünftiger ESG-Profi Facility Management: Kunden beraten und Maßnahmen umsetzen



- FM sieht sich zukünftig bezüglich Dekarbonisierungsmaßnahmen in führender Beratungsfunktion
- Beratung umfasst einzelne Immobilien aber auch Portfolien
- Beratung ergänzt damit die Kernfunktion der Umsetzung identifizierter Maßnahmen im Gebäudebetrieb

Weitere Spezialisierung: FM sieht sich zukünftig in treibender Funktion zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes

So what?



Immobilieigentümer vs. Flächennutzer: Wer ist angesichts unterschiedlicher Einflussphären für ESG und Dekarbonisierung im Gebäudebestand **verantwortlich**?



Wie müssen **Businesspartnerschaften** zukünftig ausgestaltet werden, um Dekarbonisierung adäquat zu forcieren?



Unterschiedliche Betroffenheitssituation und CO₂ - Vermeidungskosten: braucht es einen Weltstandard für Nachhaltigkeit im Gebäudesektor? Wie können Emissionen global effizient eingespart werden?

Mehr zu diesem Thema am 27.09.23



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

BUILT WORLD
LEADING INNOVATION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Immobilienwirtschaftliche Neuordnung von Leben und Arbeiten

ESG im weltweiten Vergleich

PANELEDISKUSSION



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT



Frank Heekerens

Head of Corporate Real Estate
ZF Holdings B.V.



Shauna Mehl

Senior Sustainability Manager
Catella Real Estate AG



Constantin Moxter

Head of Sustainability
Apleona



Alexander Rausch

Head of ESG Consulting
Drees & Sommer



Moderation

Dr. Udo-Peter Banck

**Senior Vice President Project
Management**
Fraport AG

Danke Für Ihre Aufmerksamkeit



Jonas Rau

Wiss. Mitarbeiter
Email: rau@bwl.tu-darmstadt.de

ABSCHLUSSFORUM



Michael Engel
Group COO
Apleona GmbH



Tanja Severin
Managing Director
Siemens Real Estate Consulting



Thomas Häusser
Partner & Gesellschafter
Drees & Sommer SE



Simone Moser
Geschäftsführerin
OFB Projektentwicklung GmbH



Prof. Dr. Alexander von Erdély
CEO
CBRE Deutschland



Moderation
Jörg von Ditzfurth
Partner
Deloitte Consulting

ABENDVERANSTALTUNG

Im Außenbereich des Hotel Jagdschloss Kranichstein (Kranichsteiner Straße 261, 64289 Darmstadt)



Mit **Dinner Speech** von

Dr. Jochen Keysberg FRICS, CEO Apleona