

Trendstudie Real Estate: Unternehmen brauchen einen „grünen Faden“

Stuttgart, 14. April 2021. Eine flexible Mischung aus Homeoffice und Büropräsenz, deutlich mehr Umweltbewusstsein und Investitionen in Digitalisierung trotz erheblicher Sparmaßnahmen – das sind die zentralen Ergebnisse, die die aktuelle Trendstudie „Real Estate in der Industrie“ des Stuttgarter Planungs- und Beratungsunternehmens Drees & Sommer SE ergeben hat. Insgesamt 140 Immobilien-Verantwortliche haben dabei unter anderem Fragen zur Management-Organisation, zur neuen Arbeitswelt oder Nachhaltigkeit beantwortet. Ziel war es, ein aktuelles Stimmungsbild einzufangen und Entwicklungen während der Corona-Krise zu erkennen.



Gut ein Jahr ist es her, dass die Corona-Pandemie das Leben und damit auch die Bürowelt regelrecht auf den Kopf gestellt hat. Wer konnte, musste seinen Büroplatz quasi über Nacht in die heimischen vier Wände verlegen und kommuniziert seitdem vermutlich fast nur noch per Video-Call statt vor Ort im Konferenzraum. Geändert hat sich an diesem Zustand auch bis heute nichts – ganz im Gegenteil: 96 Prozent der Befragten gaben an, derzeit überwiegend oder zumindest teilweise mobil zu arbeiten. Mehr als zwei Drittel gehen zugleich davon aus, dass sich diese Verhältnisse auch langfristig durchsetzen werden, während lediglich jeder Zehnte eine stärkere Rückkehr ins Büro vermutet, sobald es die Umstände wieder ermöglichen sollten.

Doch auch wenn die Tür zum Homeoffice mittlerweile weit aufgestoßen wurde und die Mitarbeiter die dazugewonnene Flexibilität und Lebenszeit schätzen, sehnt sich knapp die Hälfte aller Immobilien-Verantwortlichen nach einer regelmäßigen Büropräsenz. Erwünscht ist dabei vor allem Variabilität: 48 Prozent würden – sofern sie es sich aussuchen könnten – künftig drei Tage pro Woche im Büro arbeiten und zwei im Homeoffice. Erstaunlich: Die Option, die gesamte Woche über von zuhause aus zu arbeiten, erhielt hingegen keine einzige Stimme.

Mehr Wert auf Digitalisierung legen

Doch auch die Unternehmen selbst befinden sich weiterhin mitten im Wandel: So gaben 82 Prozent der Befragten an, dass in ihrer Immobilienorganisation derzeit umfassende Optimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Zum Vergleich: Im Vorjahr hatten lediglich 43 Prozent diese Frage eindeutig bejaht. „Der massive Einfluss der Corona-Situation liegt hier auf der Hand. Unternehmen suchen nach Unterstützung bei Programmen zur Kostenoptimierung und zur Effizienzsteigerung. Aber auch New Work und die Frage, wie wir zukünftig arbeiten werden, stehen im Fokus“, erklärt Thomas Häusser, Partner der Drees & Sommer SE und Experte im Bereich Real Estate Consulting. Unterstützt wird diese Annahme auch durch die immer größeren Investitionen der Unternehmen in Bezug auf Digitalisierung, wenngleich fast zwei Drittel der Immobilienorganisationen ihr Budget aufgrund der Corona-Krise reduzieren mussten.

Weitere 68 Prozent gaben an, dass größere Projekte aller Art im vergangenen Jahr wegen der Pandemie verschoben werden mussten. Für die restlichen Befragten hatte die anhaltende Krise keine oder nur geringe Auswirkungen auf die geplanten Vorhaben.

Nachhaltigkeit ist das A und O

Im Rahmen des europäischen Green Deals hat EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen im letzten Jahr die Initiative des neuen Europäischen Bauhaus ins Leben gerufen. Im Fokus steht dabei der Aufruf, Design, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit miteinander zu verbinden. Da in Deutschland rund 35 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs auf den Gebäudesektor entfallen, besteht hier enormes Potenzial. Das zeigt sich auch in der Umfrage: Im Vergleich zum vergangenen Jahr spüren mit 94 Prozent nahezu alle Befragte einen höheren Druck im Hinblick auf umweltbewusstes Handeln. Im Vorjahr bestätigten dies lediglich 60 Prozent. „Wir haben es hier mit einem sehr starken Zuwachs zu tun. Es wird heutzutage von Unternehmen erwartet, dass sie langfristige und nachhaltige Gesamtkonzepte entwickeln.“

Vom Kernprodukt über Immobilien bis zur Infrastruktur – Nachhaltigkeit muss sich wie ein roter bzw. ‚grüner Faden‘ durch das Unternehmen ziehen, das ist enorm wichtig“, sind sich Thomas Häusser und Bernd Fisel, Associate Partner der Drees & Sommer SE, einig. Die Unternehmen jedenfalls zeigen ihr Bestreben, diesen Weg mitzugehen: So gaben vier von fünf Immobilien-Verantwortliche an, eine konkrete Strategie zum Erreichen der CO₂-Neutralität zu verfolgen.

Rund Dreiviertel Teilnehmenden können sich sogar vorstellen, dass ein Produktdesign mit einem geringen ökologischen Fußabdruck und einer hohen Recycling-Fähigkeit – Stichwort Kreislaufwirtschaft – zum neuen Merkmal des Unternehmens werden kann.

Unternehmen legen die Verwalter-Rolle ab

Insgesamt haben an der Studie 140 Immobilien-Verantwortliche aus Industrieunternehmen teilgenommen – der überwiegende Teil aus Deutschland. 41 Prozent davon arbeiten bei einem Unternehmen mit mehr als 10.000 Mitarbeitenden, nur 8 Prozent hingegen sind bei einer Firma mit maximal 1.000 Angestellten tätig. Mehr als die Hälfte aller Befragten verwaltet Immobilienportfolios mit insgesamt über einer Million Quadratmeter.

Bei knapp der Hälfte der Befragten ist das Immobilienmanagement zentral organisiert. Das bewertet Experte Thomas Häusser durchaus positiv: „Aus Gesprächen und Projekten mit Unternehmen wissen wir, dass der Trend Richtung Zentralisierung von Verantwortlichkeiten und Budget geht. Auch hat die Pandemie gezeigt, dass Unternehmen mit einem zentralisierten Corporate Real Estate Management schneller und effizienter Lösungen für aktuelle Herausforderungen konzipieren und umsetzen konnten.“ Beispiele hierfür seien sichere Arbeitsplätze unter Pandemiebedingungen, Transparenz hinsichtlich der Arbeitsplätze und Einsparmöglichkeiten von Flächen durch Desk-Sharing.

Auch ein weiterer Trend aus dem Vorjahr bestätigt sich: 59 Prozent der Real-Estate-Organisationen verstehen sich als Eigentümer der Immobilien und deren Managementprozesse. „Die Unternehmen haben ihre alte Rolle der Verwalter endgültig abgelegt und sind mit Personal- und Budgetverantwortung ausgestattet“, resümiert Häusser.

Einen größeren Wandel brachte das vergangene Jahr hingegen bei der Zuteilung der Geschäftseinheit. Denn jeder zweite Befragte berichtete, dass die Immobilienorganisation der Finanz-Unit angehört. Zum Vergleich: 2020 war es nur jeder Dritte.

Drees & Sommer-Experte Thomas Häusser hat dafür eine einfache Erklärung: „Immobilien, Infrastruktur und weitere damit verknüpfte Themen gehören zu den größten Kostenblöcken in Unternehmen – insofern lässt sich die Zuordnung zu den Finanzen leicht nachvollziehen.“

Die ausführliche Umfrage mit vielen weiteren Ergebnissen steht unter folgendem Link zum Download bereit: <https://www.dreso.com/de/trendstudie-real-estate-in-der-industrie-2021>

* * *

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

Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit mehr als 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte an. In interdisziplinären Teams unterstützen die rund 4.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 46 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“.