



# TRENDSTUDIE: REAL ESTATE IN DER INDUSTRIE

April 2021

# Über die Teilnehmer/innen

An der Studie haben circa 140 Immobilien-Verantwortliche aus Industrieunternehmen teilgenommen – der überwiegende Teil aus Deutschland.

## 140 Teilnehmer/innen insgesamt

Gesamtzahl der Mitarbeiter/innen im Unternehmen



< 500



501 – 1.000



1.001 – 5.000



> 5.000 – 10.000



> 10.000

Gesamtzahl der Mitarbeiter/innen in der Immobilienorganisation



< 25



26 – 50



51 – 250



251 – 500



> 500

## IMMOBILIENPORTFOLIOS DER BEFRAGTEN

Mehr als die Hälfte der Befragten verwaltet Portfolios mit über 1 Million Quadratmeter.



< 50.000 m<sup>2</sup>



50.000 – 250.000 m<sup>2</sup>



250.000 – 1 Mio. m<sup>2</sup>



1 Mio. – 5 Mio. m<sup>2</sup>



> 5 Mio. m<sup>2</sup>

# Aufbau Trendstudie Real Estate in der Industrie

---

- » REAL ESTATE MANAGEMENT ORGANISATION
  - » NEW WORK UND ARBEITSWELTEN IN ZEITEN VON COVID-19
  - » TRENDS IM REAL ESTATE MANAGEMENT
  - » NACHHALTIGKEIT
  - » DIGITALISIERUNG
- 

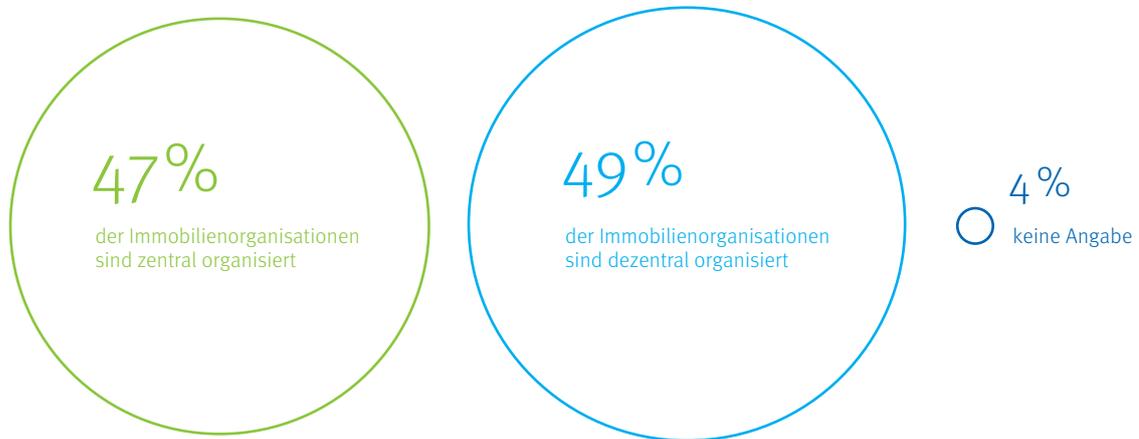
140 Immobilien-Verantwortliche aus Industrie-Unternehmen haben im Februar 2021 an der Trendstudie Real Estate teilgenommen. Der Online-Fragebogen enthielt Fragen zur Real Estate Management Organisation, Arbeitswelten in Zeiten von Corona, Real Estate Management Trends, Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Ziel war es, ein aktuelles Stimmungsbild einzufangen und Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen.

## ZENTRALE STUDIENERGEBNISSE

- › Die Mehrheit der Immobilienorganisationen versteht sich als Eigentümer der Immobilien und deren Managementprozesse.
- › Bei 50 Prozent der Befragten ist die Immobilienorganisation im Bereich Finance angesiedelt.
- › 82 Prozent der Immobilienorganisationen sind im Corona-Jahr 2020 von unternehmensweiten Optimierungsmaßnahmen betroffen. Damit hat sich der Anteil im Vergleich zur Vorjahresbefragung nahezu verdoppelt.
- › Immobilien-Verantwortliche beklagen weiterhin mangelnde Transparenz und fehlende Aufmerksamkeit des Managements.
- › Betreiberrisiken nimmt noch jede/r Zweite bewusst in Kauf.
- › Der Druck, nachhaltig zu handeln, wächst spürbar. Die Unternehmen geben diesem Druck nach, entwickeln Strategien und arbeiten an Prozessen, um CO<sub>2</sub>-Neutralität in ihrer gesamten Wertschöpfungskette sicherzustellen. Auch sehen sie in nachhaltigen Ansätzen wie dem Cradle to Cradle®-Designprinzip die Chance, sich positiv abzuheben.
- › Der Anteil, den Unternehmen in Digitalisierung investieren, ist im Vergleich zum Vorjahr gewachsen.

# Immobilienorganisation auf Optimierungskurs

Was trifft auf Ihre aktuelle Immobilienorganisation am ehesten zu in Bezug auf Zentralisierung/Dezentralisierung?



## ZENTRAL ODER DEZENTRAL?

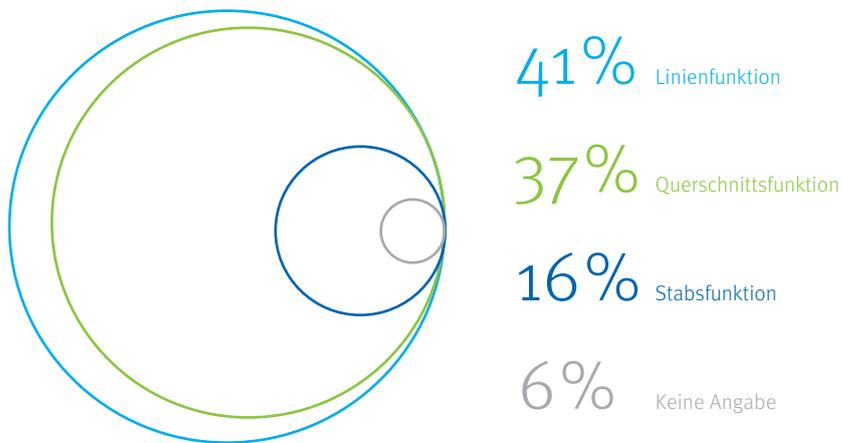
Bei der Frage nach ihrer Art der Organisation gab etwa die Hälfte der Immobilienverantwortlichen an, sie sei zentral organisiert. Die andere Hälfte nennt ihre Organisationsform dezentral.

////

„Aus Gesprächen und Projekten mit Corporates wissen wir, dass der Trend Richtung Zentralisierung von Verantwortlichkeiten und Budget geht. Auch hat die Pandemie gezeigt, dass Unternehmen mit einer professionellen CREM-Zentraleinheit schneller und effizienter Lösungen für aktuelle Herausforderungen konzipieren und umsetzen konnten. Einige Beispiele sind:

- › Corona-sichere Arbeitsplätze (Abstand, Hygiene, digitale Buchung etc.)
- › Kurzfristige Transparenz hinsichtlich der vorhandenen Flächen, Arbeitsplätze, Arbeitsplatzmodelle und Flächenauslastung
- › Alternativszenarien bei New-Work-Konzepten und Einsparmöglichkeiten von Flächen durch flexible Arbeitsplatzmodelle.“

Was trifft auf Ihre Immobilienorganisation am ehesten zu in Bezug auf die Organisationsform?



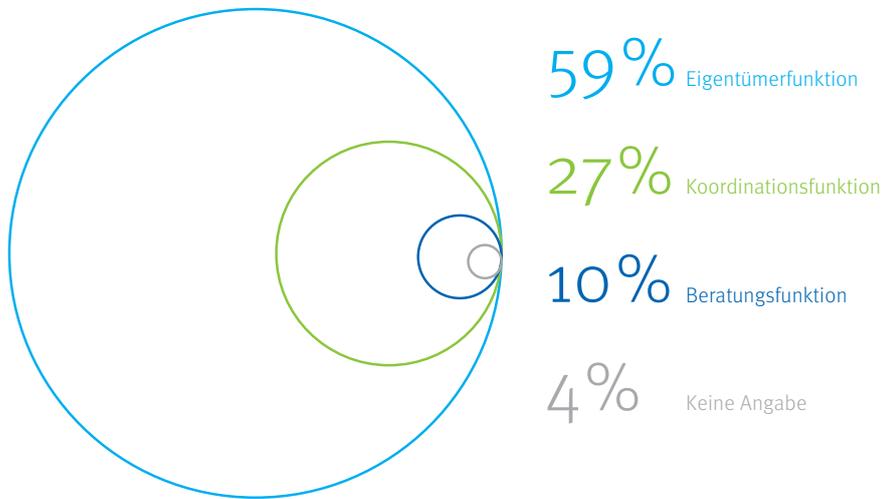
#### DIREKT ODER FACHLICH VERANTWORTLICH

Bei den meisten Befragten erfüllt die Immobilienorganisation eine Linienfunktion oder eine Querschnittsfunktion. Sie trägt also entweder direkt Verantwortung oder die fachliche Verantwortung über mehrere Standorte.

////

„Besonders bei mittelständischen Unternehmen konnten zentral organisierte CREM-Einheiten schnell und agil handeln. In der Pandemie waren sie oft Teil des Krisenstabs in ihrem Unternehmen. Sie haben nicht nur ihre CREM-Leistungen erbracht, sondern haben Einfluss genommen auf Themen wie Hygiene, coronakonforme Arbeitsplätze, die Versorgung am Standort, Flächenreduzierung und die Abmietung von externen Flächen als kurzfristiges Effizienzprogramm.“

Was trifft auf Ihre Immobilienorganisation am ehesten zu in Bezug auf die Governance?



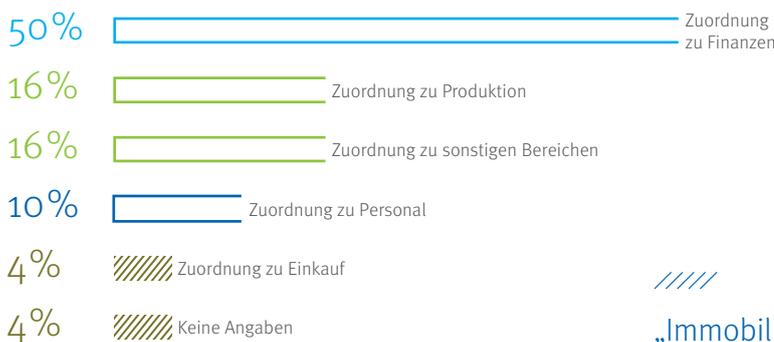
**KLARE ROLLE**

59 Prozent der Immobilienorganisationen verstehen sich als Eigentümer der Immobilien und deren Managementprozesse.



„Der Trend aus dem Vorjahr (58 % Eigentümerfunktion) setzt sich fort. Immobilienorganisationen haben ihre alte Rolle der Verwalter endgültig abgelegt und sind mit Personal- und Budgetverantwortung ausgestattet.“

Welcher übergeordneten Einheit ist die Immobilienorganisation zugeordnet?



**HÄUFIG TEIL VON FINANCE**

Jede/r zweite Befragte gab an, die Immobilienorganisation sei dem Bereich Finance zugeordnet. Im Vorjahr war es nur jede/r Dritte (32 Prozent).



„Immobilien, Infrastruktur und weitere damit verknüpfte Themen gehören zu den größten Kostenblöcken in Unternehmen – insofern lässt sich die Zuordnung zu Finanzen erklären. Auch untermauert diese Eingruppierung den Effizienz-Fokus von Unternehmen.“

Werden in Ihrem Unternehmen unternehmensweite Optimierungen umgesetzt, von denen Sie im Real Estate Management betroffen sind?



14%

Nein



4%

keine Angabe



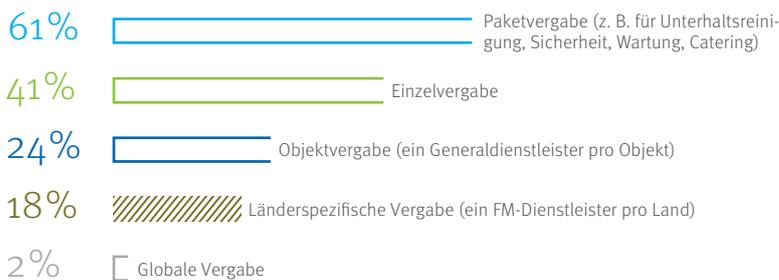
////

„Es liegt auf der Hand, dass die Corona-Situation hier einen massiven Einfluss hat. Unternehmen suchen bei ihrem Corporate Real Estate Management (CREM) nach Unterstützung bei Programmen zur Kostenoptimierung und zur Effizienzsteigerung. Aber auch New Work und die Frage, wie wir zukünftig arbeiten werden, stehen im Fokus. Denn für viele Unternehmen gehen diese Themen mit einer Flächenoptimierung einher.“

#### AUF OPTIMIERUNGSKURS

Für 82 Prozent der Immobilienorganisationen sind unternehmensweite Optimierungsmaßnahmen ein Thema. Im Vorjahr hatten nur 43 Prozent die Frage eindeutig bejaht (sowie 31 Prozent eher ja).

Welche Vergabemodelle gibt es bei Ihnen im Unternehmen für den Bereich Facility Management?



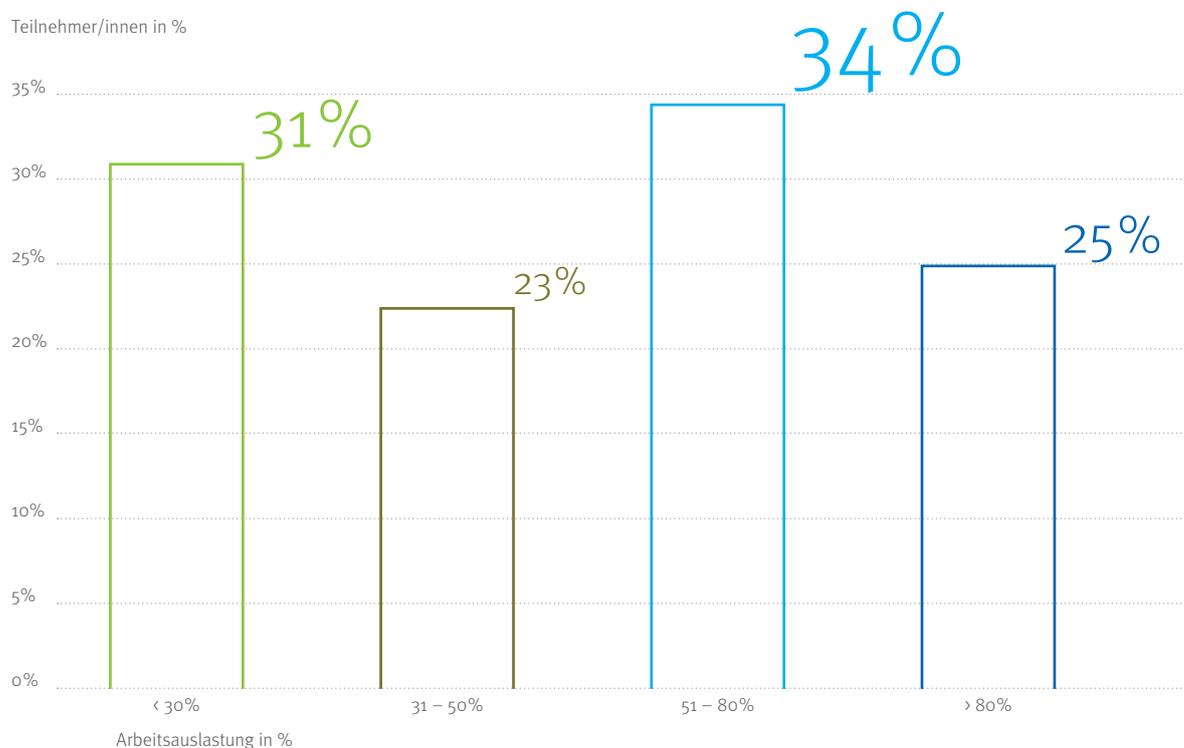
(Hinweis: Mehrfachantworten möglich)

#### LIEBER IM PAKET

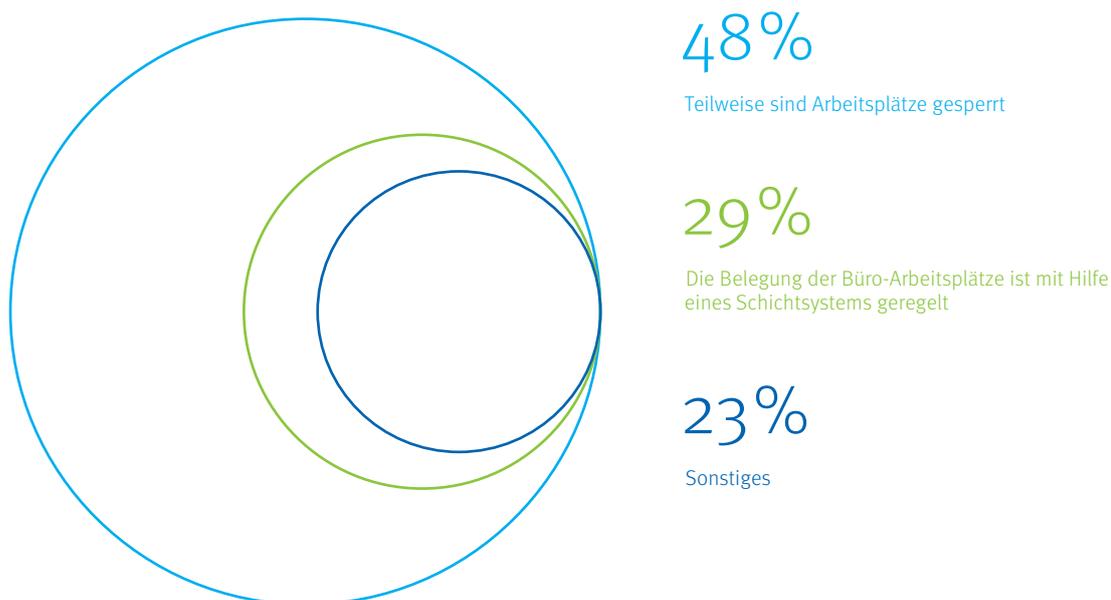
FM-Aufträge in Paketen zu bündeln ist und bleibt das am häufigsten angewandte Vergabemodell in der Industrie. Aber auch die Einzelvergabe von Leistungen – inklusive vieler einzeln zu steuernder Dienstleister und Verträge – spielt im Alltag der Befragten weiter eine große Rolle.

## Corona-Pandemie fördert mobiles Arbeiten

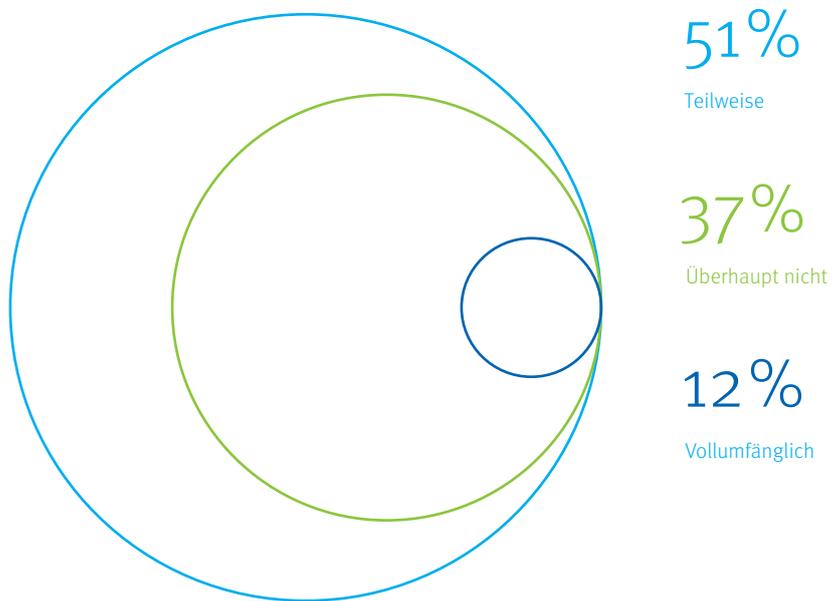
Wie hoch schätzen Sie aktuell die Auslastung Ihrer Arbeitsumgebung?



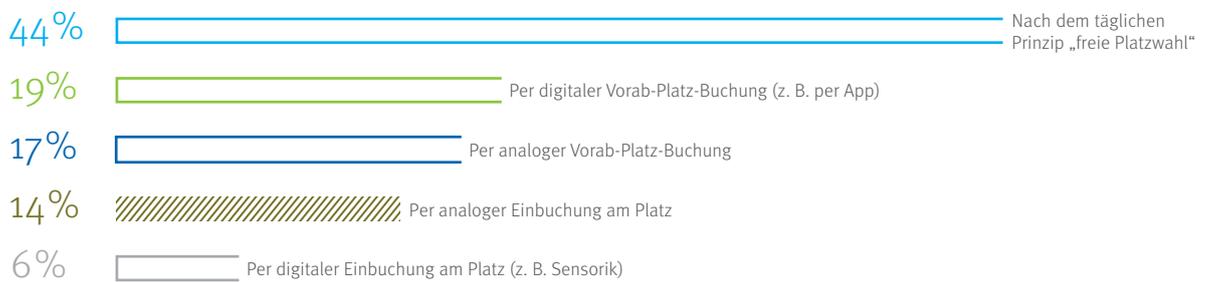
Wie gehen Sie im Rahmen von COVID-19 mit den Abstandsvorgaben für Büro-Arbeitsplätze um?



Inwiefern nutzen Sie in Ihrem Unternehmen das Desk-Sharing-Konzept?



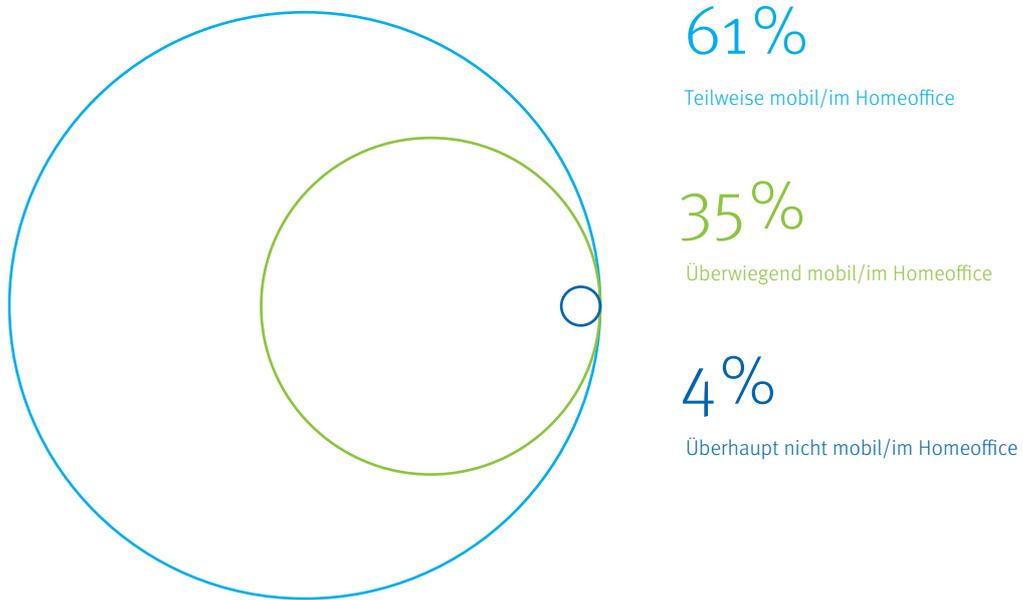
Wie besetzen Sie derzeit Ihre Arbeitsplätze?



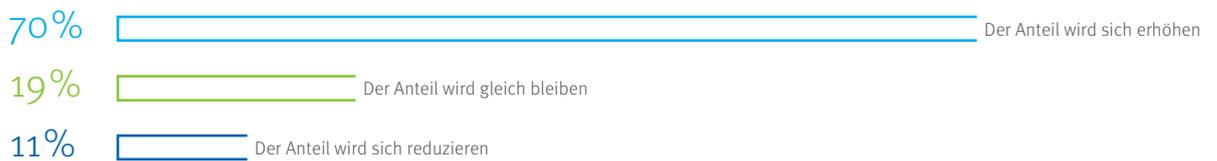
Könnte ein Desk-Sharing-Konzept Ihrer Meinung nach dabei helfen, Ihre Arbeitsorganisation besser in der Fläche abzubilden?



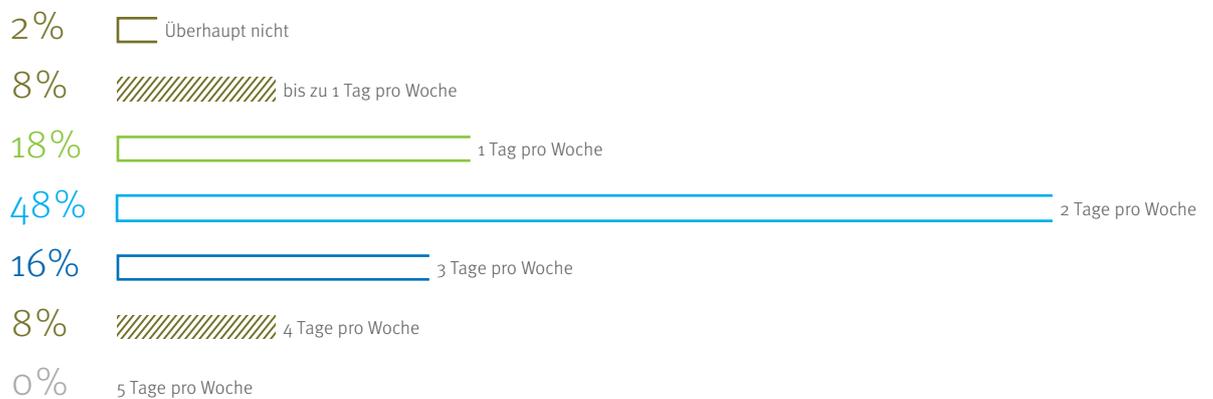
In welchem Ausmaß arbeitet Ihr Unternehmen mobil/im Homeoffice?



Wie wird sich in den nächsten Jahren Ihrer Einschätzung nach der Anteil an mobiler Arbeit und Homeoffice bei Ihnen im Unternehmen entwickeln?

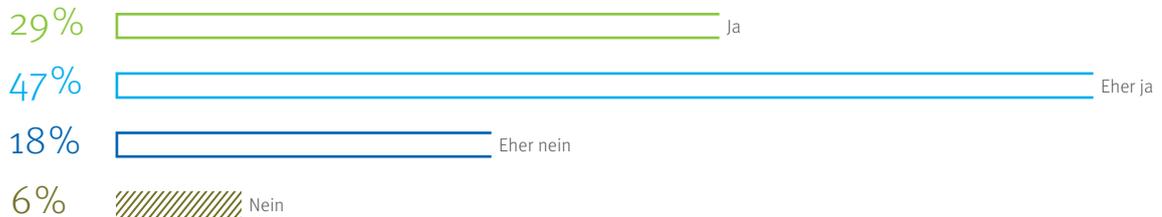


Wie viele Tage pro Woche würden Sie persönlich in Zukunft gerne mobil arbeiten?

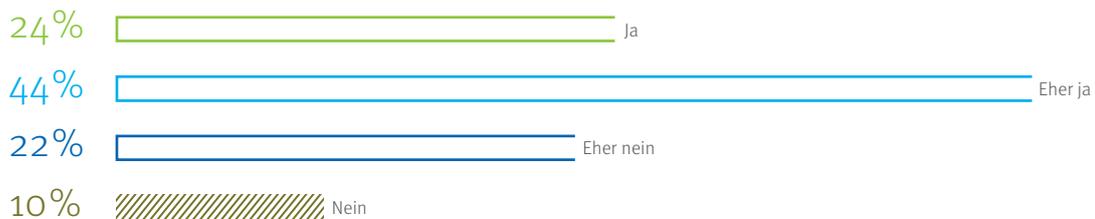


## Viele CREM-Trends setzen sich fort

Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Das Real Estate Management wird beim strategischen Flächenmanagement noch zu wenig eingebunden!“



Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Proaktives Real Estate Management scheitert immer noch an fehlender Transparenz!“



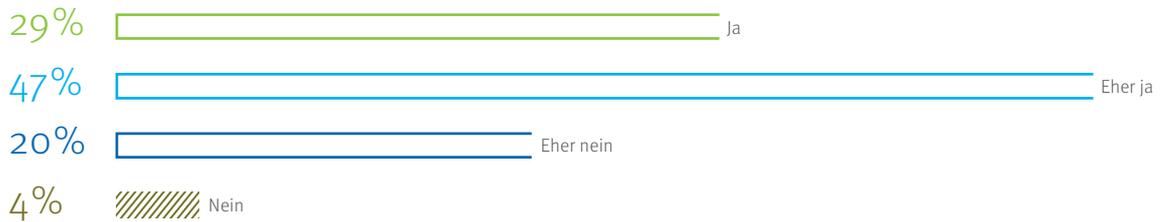
### ZU WENIG TRANSPARENZ

68 Prozent der Befragten (Vorjahr 70 Prozent) beklagen mangelnde Transparenz. Dabei wäre diese nötig, um vorausschauend handeln zu können.

////

„Fehlende Transparenz ist noch immer eine große Hürde. Die Gründe sind vielschichtig. Meist tragen die Finanzsysteme dazu bei, die auf die Kernprozesse ausgelegt sind und damit einen unzureichenden SAP-Kontenrahmen oder ein uneinheitliches Buchungsverhalten für die Real-Estate-Positionen aufweisen. Folge ist, dass die Immobilienkosten oftmals in den Positionen der Produktion oder Overhead-Kosten verschwinden. Auch eine nicht mehr zeitgemäße IT-Landschaft leistet ihren negativen Beitrag. Das führt dazu, dass sich die individuellen Datenkonzepte zur Immobiliensteuerung in den einzelnen Bereichen Portfolio Management, Asset Management, Baumanagement und Facility Management nur unzureichend umsetzen lassen.“

Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Innovative Ansätze im Real Estate Management scheitern immer noch an fehlender Management-Attention!“



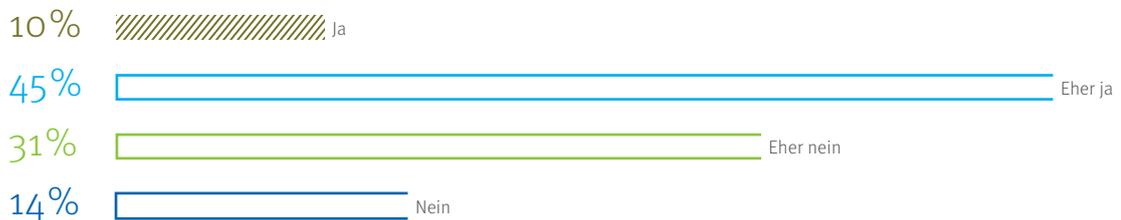
#### NEUERUNGEN AUSGEBREMST

76 Prozent der Teilnehmer/innen (Vorjahr: 73 Prozent) bemängeln eine fehlende Aufmerksamkeit ihres Managements für innovative Ansätze.

////

„Der Trend ist ungebrochen und hat sich sogar noch etwas verschärft. Unternehmen treiben häufig ausschließlich in ihren Kernprozessen und ihrem Kerngeschäft Innovationen voran. Da steht das Real Estate Management hinten an und gute, innovative Ansätze verlaufen im Sande.“

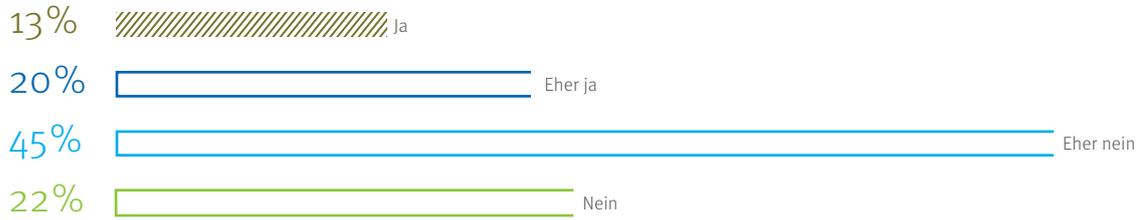
Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Betreiberrisiken werden immer noch bewusst in Kauf genommen!“



#### UNSICHERES TERRAIN

Immer noch mehr als die Hälfte der Befragten (Vorjahr: 61 Prozent) gibt an, Betrieberrisiken bewusst in Kauf zu nehmen.

Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Eine vorausschauende und belastbare Budgetplanung ist von den Business Units bzw. Standorten nicht gewünscht!“



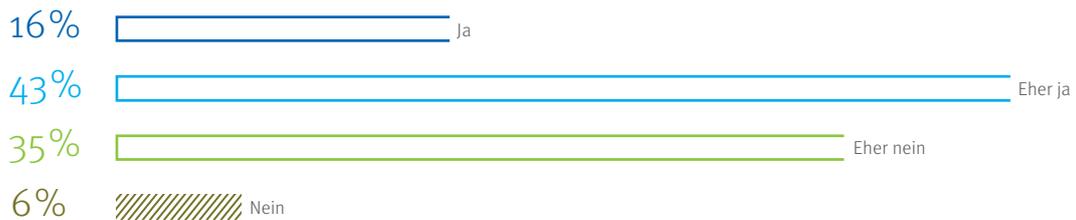
#### VORAUSSICHT ERWÜNSCHT

67 Prozent der Befragten (Vorjahr: 75 Prozent) verneinen die Aussage, die Business Units und Standorte seien nicht an einer vorausschauenden und belastbaren Budgetplanung inklusive Betrieb interessiert.

////

„Vorausschauendes Handeln ist zwar gewünscht, aber häufig nicht möglich. Denn fragt man bei den Corporates nach, wird deutlich, dass die entsprechenden internen Strukturen, Prozesse und IT-Tools fehlen. Somit sind bzw. wären die nötigen Informationen nur mit immensem Aufwand zu beschaffen.“

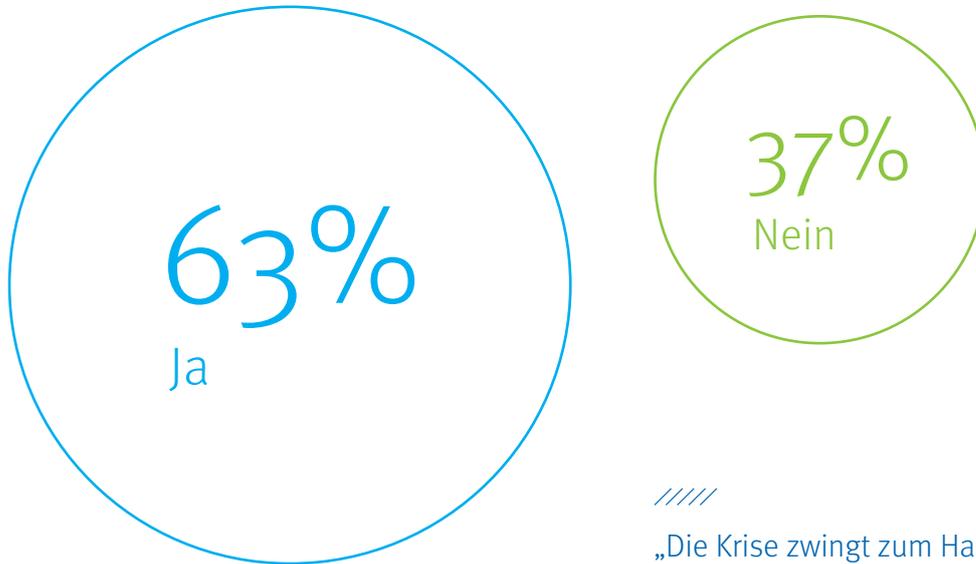
Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Im Real Estate Management geht es nur um das Generieren von Einsparungen – die Bewertung der Qualität bleibt meist auf der Strecke!“



#### AUF KOSTEN DER QUALITÄT

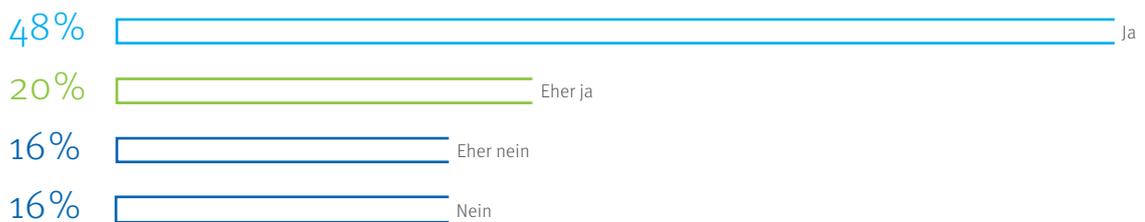
Bei einem Großteil der Befragten (59 Prozent, Vorjahr: 66 Prozent) sind die Kosten Dreh- und Angelpunkt im Real Estate Management.

Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Aufgrund der COVID-19-Situation im vergangenen Jahr 2020 hat es für den Immobilienbereich besondere Budgetreduzierungen oder Einsparziele gegeben.“

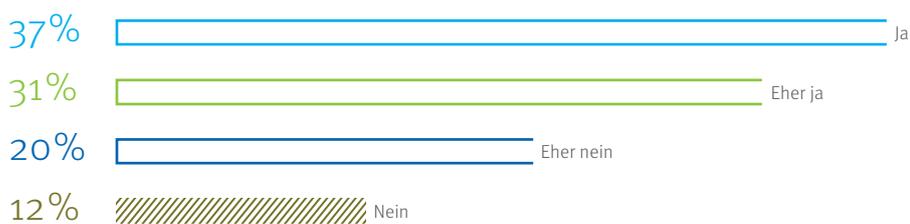


„Die Krise zwingt zum Handeln – daher sagen fast zwei Drittel, dass sie aufgrund der aktuellen Situation Effizienzprogramme aufgesetzt haben.“

Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Die aktuelle Situation hat im Unternehmen dazu geführt, dass interne Projekte zur Flächenreduzierung oder gar Standortkonsolidierung aufgesetzt wurden.“



Stimmen Sie folgender Aussage zu? „Die COVID-19-Situation im vergangenen Jahr 2020 hatte zur Folge, dass größere Projekte verschoben wurden (Bauprojekte, Sanierungsprojekte, Beratungsprojekte).“



## Nachhaltige Themen werden wichtiger

Insbesondere junge Generationen sowie Medien und Politik üben zunehmend Druck auf Unternehmen aus, sich deutlich mehr in Richtung Nachhaltigkeit zu entwickeln, um die Zukunft nachfolgender Generationen zu sichern. Spüren Sie diesen Druck bereits in Ihrem Unternehmen?



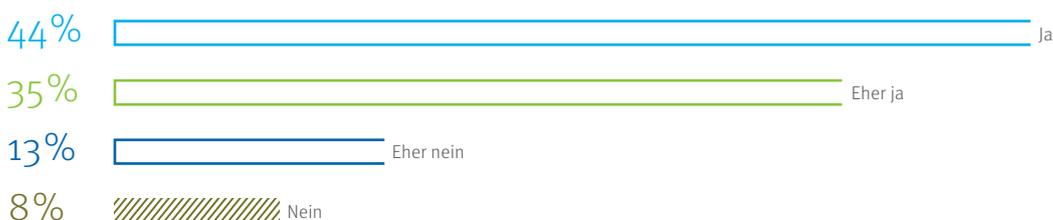
### WACHSENDER DRUCK

Gaben im Vorjahr noch 40 Prozent der Befragten an, keinen oder kaum Druck aus der Gesellschaft zu nachhaltigem Handeln spüren, so sind es in diesem Jahr nur noch 6 Prozent.



„Wir haben es hier mit einem sehr starken Zuwachs innerhalb von nur einem Jahr zu tun. Die Gesellschaft erwartet von Unternehmen, 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.“

Gibt es bei Ihnen im Unternehmen eine konkrete Strategie hin zur CO<sub>2</sub>-Neutralität des Unternehmens?



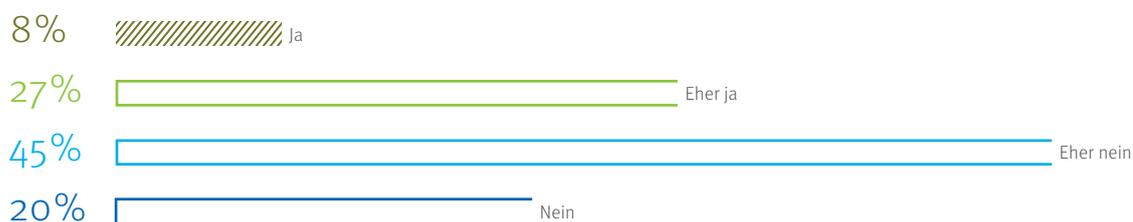
### BYE, BYE CO<sub>2</sub>

79 Prozent der Teilnehmer/innen (Vorjahr: 64 Prozent) geben an, ihr Unternehmen verfüge über eine Strategie zum Erreichen der CO<sub>2</sub>-Neutralität.



„Der zunehmende Handlungsdruck zeigt sich auch hier. Dass nur noch eine kleine Minderheit über keine Strategie verfügt, ist ein deutliches Signal: Nachhaltigkeit hat sich im Laufe der vergangenen Jahre von der Kür zur Pflicht entwickelt. Jetzt kommt es auf die unternehmensspezifische Umsetzung sinnvoller Maßnahmen an.“

Haben Sie bereits einen durchgängigen Prozess der CO<sub>2</sub>-Neutralität in allen Produktionsschritten auch bis hin in die jeweiligen Lieferketten und Sublieferanten?



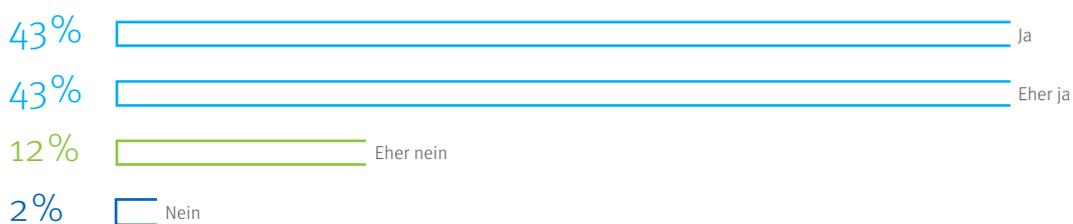
#### PROZESSE IN ARBEIT

Rund jede/r dritte Befragte (Vorjahr: 28 Prozent) gab an, über einen durchgängigen Prozess zu verfügen, der die CO<sub>2</sub>-Neutralität in allen Produktionsschritten inklusive der jeweiligen Lieferketten und Zulieferer sicherstellt.

////

„Diese deutliche Veränderung in Richtung „Ja, wir haben einen Prozess definiert“ zeigt, dass Unternehmen umzudenken scheinen. Viele Dax-Konzerne und KMUs rufen die CO<sub>2</sub>-Neutralität als Ziel aus und setzen konkrete Umsetzungsstrategien auf. Es tut sich was in der Branche!“

Können Sie sich vorstellen, dass ein Produktdesign mit einem geringen CO<sub>2</sub>-Footprint und einer hohen Recycling-Fähigkeit zum neuen Merkmal Ihres Unternehmens werden kann (Stichwort: Cradle to Cradle)?

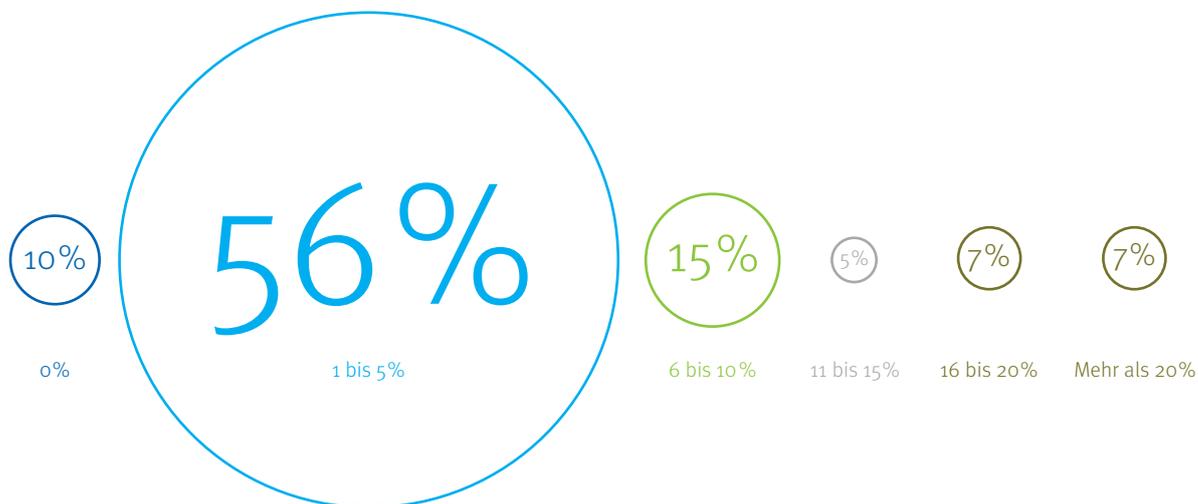


#### CRADLE TO CRADLE ALS USP

86 Prozent (Vorjahr: 80 Prozent) sehen im Cradle to Cradle-Designprinzip ein mögliches Alleinstellungsmerkmal für ihr Unternehmen.

## Mehr Budget für Digitalisierung

Wie hoch sind die jährlichen Investitionen Ihres Unternehmens in die Digitalisierung prozentual gemessen am Umsatz?



### GRÖßERES DIGITALISIERUNGS-BUDGET

Bei 19 Prozent der Befragten (Vorjahr: 4 Prozent) fließt mehr als ein Zehntel des Umsatzes in digitale Themen.

////

„Die deutliche Verschiebung im oberen Segment weist darauf hin, dass Unternehmen immer höhere Summen in die Digitalisierung investieren. Sie versuchen hier Tempo zu machen und notwendige Themen auf- und umzusetzen.“

## IMPRESSUM

Drees & Sommer SE  
Obere Waldplätze 13  
70569 Stuttgart

Telefon +49 711 1317-0  
info@dreso.com  
www.dreso.com

© Drees & Sommer 2021