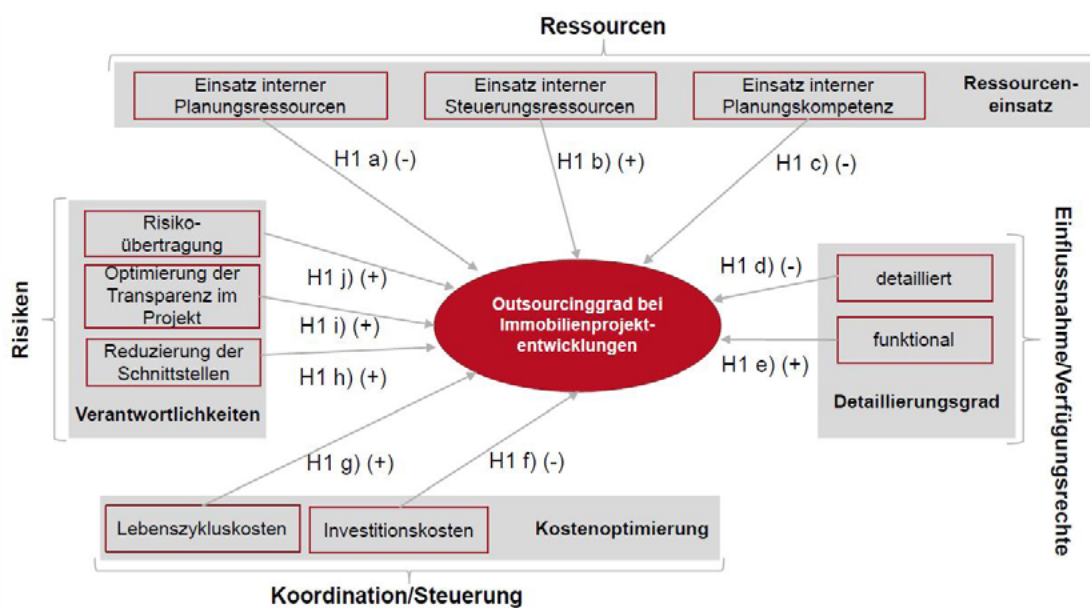


Bauen

Anne Dörr, Andreas Pfnür – Neue Studie der TU Darmstadt: Betriebliches Immobilienmanagement oft nicht mehr zeitgemäß

Die Abwicklung von Bauprojekten ist in vielen Fällen bei deutschen Unternehmen nicht mehr zeitgemäß. Das zeigte eine Studie des Forschungscentrums betriebliche Immobilienwirtschaft an der TU Darmstadt. Traditionelles Management, Kostenfokussierung und starkes Kontrollbedürfnis bergen Risiken, denn die betriebliche Nutzung von Flächen fordert immer höhere Flexibilität. Eine mögliche Lösung sind Wertschöpfungspartnerschaften mit professionellen Dienstleistern



Modell zur Wirkung der Priorisierung von Entscheidungskriterien auf den Outsourcinggrad

An der Studie „Auswahlprozess für eine Abwicklungsform bei Neubauten durch Non-Property Companies“ zu Entscheidungskriterien und deren Gewichtung des Forschungscentrums betriebliche Immobilienwirtschaft (FBI) der TU Darmstadt beteiligten sich 39 der mitarbeiterstärksten deutschen Unternehmen, deren Kerngeschäft nicht Immobilien sind (Non-Property Companies).

Wie die Untersuchung zeigte, ist der Umgang mit Bauprojekten in vielen Fällen bei deutschen Non-Property Companies nicht mehr zeitgemäß. Projekte werden ganz überwiegend in seit Jahrzehnten üblichen Verfahren abgewickelt – das Projektmanagement liegt im eigenen Haus und wird in Verbindung mit Generalunternehmerbeauftragungen (45 Prozent der Befragten nannten diese Option) oder mit Einzelgewerkvergaben erledigt (38 Prozent der Befragten). Die Anforderungen in der Immobilienbereitstellung haben sich jedoch drastisch verändert. Professor Andreas Pfnür, Leiter des Forschungscentrums: „Die tradierten Formen der Bauprojektentwicklung stehen der nötigen Agilität im Projektmanagement im Weg. Es fehlt an Reaktionsfähigkeit auf sich immer schneller wandelnde Anforderungen der betrieblichen Nutzung der Flächen“. Der Grund für das Festhalten an den bekannten Strukturen bei Bauprojekten liegt laut Studie in der starken Kostenfokussierung der Projektziele. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass für Bauprojektverantwortliche die Investitionskosten weit wichtiger sind als die im Lebenszyklus zu erwartenden Gebäudenutzungskosten. Auf Qualität, Zeit und Risikominimierung ausgerichtete Ziele werden von den Entscheidungsträgern deutlich schwächer gewichtet.

Außerdem ist für die befragten Projektverantwortlichen der Erhalt eines hohen Einflusses auf das Projekt bedeutsam. Entsprechend spielen Totalunternehmerbeauftragungen (elf Prozent) und Wertschöpfungspartnerschaften (sechs Prozent) bislang kaum eine Rolle.

88 Milliarden Euro

Besondere Bedeutung bekommen diese Ergebnisse im Zusammenhang mit den Resultaten einer jüngst von Pfnür im Auftrag des Spitzenverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft ZIA durchgeführten Studie. Danach müssen 35 Prozent der betrieblich genutzten Flächen in den nächsten zehn Jahren durch eine umfangreiche revitalisierende Projektentwicklung an neue Nutzungsanforderungen der Unternehmen angepasst werden, die sich etwa aus Digitalisierung, Globalisierung oder sozio-demografischen Entwicklungen ergeben. Hochgerechnet ergibt sich daraus ein jährliches Bauvolumen von 88 Milliarden Euro – eine große Herausforderung, der sich viele Unternehmen immer noch in Eigenregie stellen wollen. Für die Abwicklung von Bauprojekten werden die Flexibilität in der Nutzung, die Schnelligkeit in der Bereitstellung und die Qualität der Flächen zu kritischen Erfolgsfaktoren in der Flächenbereitstellung.

Wertschöpfungspartnerschaften

In der neuen Studie der TU Darmstadt wurden die befragten Entscheidungsträger auch gebeten, verschiedene Varianten zur Abwicklung von Bauprojekten zu bewerten. Für Anne Dörr, die Leiterin der Studie, zeigen die Ergebnisse ein eindeutiges Bild: „Insbesondere Wertschöpfungspartnerschaften entsprechen den zukünftigen Anforderungen an die Immobilienbereitstellung im sich verstärkenden Strukturwandel oft gut, weil sie zu problemorientierten Lösungskonzepten für die Corporates führen.“ Diese Realisierungsvariante orientiert sich laut den Befragten der Studie aufgrund ihres funktionalen Charakters eng an den Nutzeranforderungen, erfordert weniger interne Kompetenzen und Ressourcen bei den Unternehmen als Inhouse-Management und sorgt schließlich für einen effizienten Risikotransfer weg von den Unternehmen. Pfnür ist sich deshalb sicher: „Allein die Masse der bevorstehenden Projekte wird dazu führen, dass es zu Partnerschaften mit professionellen Bau- und Immobiliendienstleistern oft keine Alternative mehr geben wird. Für komplexe Projekte in Einzelvergaben fehlen schlicht Zeit und Ressourcen.“ Die Autoren der Studie sind allerdings skeptisch, „ob die Bau- und Immobiliendienstleister zukünftig ihre Geschäftsmodelle stärker an den Problemen ihrer Kunden im Corporate Segment in Richtung von in partnerschaftlicher Zusammenarbeit erbrachten Komplettlösungen ausrichten werden.“

Red.

Auswahlprozess für eine Abwicklungsform bei Neubauten durch Non-Property Companies

Eine empirische Studie zu den Entscheidungskriterien und deren Gewichtung bei deutschen Unternehmen

Anne Dörr, Andreas Pfnür



Die vollständige Studie zum Download. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als Pdf. Ergebnisbericht-von-empirischer-Studie-zu-Entscheidungsprozessen

Ansprechpartner:
Prof. Dr. Andreas Pfnür FRICS
Fachgebiet Immobilienwirtschaft
und Baubetriebswirtschaftslehre
Technische Universität Darmstadt
pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de

