Immobilienbestand – Flexibilisierung / Variabilität erforderlich

CREM als Intermediär in einer zunehmend asymmetrischen Geschäftsbeziehung

Angebot	Bereitstellung	Nachfrage

Markt → Eigentum, Anmietung, DL-Vertrag als **langfristige, fixe Verbindlichkeit**

Basis: schuldrechtlicher, "starrer" Vertrag

→ **CREM** → Flächennachfrage **kurzfristig, flexibel, variabel und unverbindlich**

Gewünscht: flexible / variable interne (Leistungs-)verrechnung

→ **Konzern-Immobilien-nutzer**

Flächen und Services:
- Eigentum (Bau/Errichtung, Ankauf)
- Anmietung
- Technisches FM
- Infrastrukturelles FM

Entwicklungsprognose:
- Eigentum und langristige Mietverträge bleiben starre Verpflichtung
- IFRS 16 verstärkt den Effekt ab 2019 ("on-balance"-Erfassung)
- Dienstleistungsverträge werden bei langfristigem Abschluss incentiviert

Transformation von Risiken:
- Fristen
- Auslastung
- Standort
- …

Entwicklungsprognose:
- Zunehmende Asymmetrie der Verpflichtungen (steigende Flexibilisierung / konstante Verbindlichkeit)
- Erschwerte Prognose Flächenbedarf (Quantität / Qualität)
- Umschichtung Portfolio / Verringerung Kapitalbindung in Immobilien
- "real estate as a service" / "pay as you use" Modelle (wework u. a.)

Inanspruchnahme von:
- Flächen als interner "Mieter" (Innenverhältnis)
- Services / Dienstleistungen als interner "Kunde"

Entwicklungsprognose:
- Steigende Flexibilitäts- und Variabilitätsanforderungen an Flächen und Services (Qualität und Quantität)
- Andere Flächen und Services werden "anders" nachgefragt
- Steigende Unsicherheit durch disruptive Entwicklungen