

## Die Zukunft des Property Managements

**Die Aufgaben im Property Management werden immer anspruchsvoller und spiegeln wichtige Trends und Entwicklungen unserer Zeit wider. Neue Arbeitskonzepte und der Klimawandel sind die entscheidenden Treiber für Entwicklungen, die die Gebäudeverwaltung in den kommenden Jahren prägen werden. Ines Hoffmeier, Leitung Property Management bei SAUTER Deutschland, wagt eine Prognose.**

Wir erleben eine Zeitenwende, die auch auf dem Immobiliensektor in Deutschland zu grundlegenden Veränderungen führt: Wir denken heute sehr genau darüber nach, wie und wo wir arbeiten wollen, wir überlegen uns sehr genau, wie und wo wir Energie einsetzen, und wir werden uns bewusst, dass wir die Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels verbessern müssen. Das hat gravierende Auswirkungen auf das Property Management.

### **Nachhaltigkeit**

Wir müssen Energie einsparen, müssen weg von fossilen Brennstoffen. Aus dieser simplen Erkenntnis ergeben sich weitreichende Änderungen, auch und gerade im Property Management. Die Immobilienbranche und der Grundstückssektor sind für einen Großteil des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Dies liegt vor allem daran, dass immer noch eine beträchtliche Menge an Energie verschwendet wird. Die Regierung reagiert mit immer restriktiveren Vorschriften, Eigentümer und Betreiber werden sich ihrer Verantwortung zunehmend bewusst. Mehr denn je definiert sich der Wert eines Gebäudes über seine Energieeffizienz. ESG-konforme Immobilien sind längst im Fondsmanagement angekommen. **Der Property Manager wird zum Energie-Manager.**

### **Hybrides Arbeiten**

Immer weniger Mitarbeitende haben heute einen eigenen, dedizierten Arbeitsplatz, den sie Montag bis Freitag nine to five aufsuchen. Die Pandemie hat zu strukturellen Veränderungen geführt, die sich auch positiv auf die Nachhaltigkeit auswirken, zum Beispiel durch weniger Fahrten vom und zum Arbeitsplatz. Modernes Arbeiten, das bedeutet heute in der Regel eine individuelle Mischung aus Präsenz und Remote. Büroarbeitsplätze werden im Shared-Desk-Modell gemeinsam genutzt. Die Belegung schwankt von Woche zu Woche, von Tag zu Tag. Die Nutzenden haben wachsende Ansprüche, vor allem, was Komfort und Sicherheit angehen.

Dem muss auch das Property Management Rechnung tragen – mit einer völlig neuen Dynamik im Raum- und Energiemanagement. **Der Property Manager wird zum New-Work-Manager.**

### **Digitales Gebäudemanagement**

Voraussetzung für nachhaltige Bewirtschaftung und flexibles Arbeitsplatzmanagement ist die konsequente Digitalisierung. Hier gibt es in Deutschland noch erheblichen Nachholbedarf. Gebäudeautomation wird immer mehr zur gesetzlichen Pflicht. IoT-Sensoren liefern exakte Belegungs- und Nutzungsdaten, die wiederum die Grundlage für genaues Benchmarking und bedarfsgerechte Energieverteilung bilden. Nicht mehr nur Lage, Lage, Lage sind also die allesbeherrschenden Themen; Nebenkosten und Sanierungskosten kommen hinzu. Digitale Planungs- und Entscheidungsunterstützung bei Nachhaltigkeitsmaßnahmen erhält der Property Manager von SAUTER durch moderne Software-Tools wie [amanteia](#). **Der Property Manager wird zum IT-Manager.**

### **Widerstandsfähigkeit**

Wetterextreme wie Hitzewellen und Überschwemmungen sind unausweichliche Folgen des Klimawandels. Darauf muss sich auch das Property Management einstellen. Hier gilt es die Geschäftskontinuität sicher zu stellen. Dazu muss die Resilienz im Gebäude erhöht werden, beispielsweise durch vermehrte Klimatisierung oder Hochwasser-Schutzmaßnahmen. Es gilt aber ebenfalls Ausweichkonzepte zu erarbeiten, etwa Remote-Arbeitsplätze oder redundante und standortübergreifende Rechenzentren. **Der Property Manager wird zum Resilienz-Manager.**

Das Property Management steht vor gravierenden Änderungen, die mit zunehmendem ökologischem Handlungsdruck immer drängender werden. Die notwendigen Umstellungen sind durch grundlegende physikalische Zusammenhänge bedingt und daher auch mittel- und langfristig unausweichlich. **Der Property Manager wird zum Zukunfts-Manager.**

Und wir von SAUTER freuen uns darauf!