
Abstract

Immobilien weisen Merkmale auf, die im Laufe des Lebenszyklus immer wieder auftreten und einer erneuten Begutachtung bedürfen. Bauwerke sind kapitalintensive Produkte und im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern durch einen relativ langen Herstellungsprozess geprägt und zugleich für eine Mehrfachnutzung bestimmt. Wie der Name es bereits vorgibt, sind Immobilien unbewegliche Güter und somit in den meisten Fällen standortgebunden. Bezogen auf die genannten Eigenschaften besteht daher nur selten ein Ersatzbedarf, sondern vielmehr die Notwendigkeit, diese langlebigen Produkte zu erneuern oder zu modernisieren. Diese Maßnahmen zum Erhalt der Immobilien sind zum Teil sehr kostenintensiv und mit einem hohen Arbeitsaufwand versehen.

Deshalb ist es wichtig, die einzelnen Phasen des Immobilienlebenszyklus zu betrachten und diese ständig zu kontrollieren, denn nur so können verschiedene Unternehmen sowie Institutionen marktgerecht und für sich effektiv an diesem Wirtschaftsgut partizipieren und an der Wertschöpfungskette einer Immobilie teilnehmen sowie festhalten.

Aufgrund der gegenwärtigen Situation und den Zukunftserwartungen, bezogen auf Immobilien sowie auf die öffentliche Infrastruktur, ist das Management im Lebenszyklus von Immobilien national wie international kaum noch wegzudenken. Nach einer Ifo- Studie von 2005 ist fast jeder zehnte Erwerbstätige in der Bau- und Immobilienbranche tätig. Daraus resultiert ein erheblicher Einfluss dieser Branchen auf die Bruttowertschöpfung eines Landes.

Vor diesem Hintergrund ist es von großer Bedeutung die Sektoren Bau- und Immobilienwirtschaft durch Kompetenz und phasenübergreifende Mechanismen ständig zu professionalisieren. Im wesentlichen bedeutet dies, das Zusammenwirken und Zusammenarbeiten der verschiedenen Branchen aus Wirtschaft, Technik, Recht und öffentlichen Verwaltungen.

Des weiteren gilt es, die Sichtweisen und Denkansätze der bisherigen Spezialisten, sich selbst zu optimieren, durch Immobilienmanager als Generalisten aufzubrechen und zu erweitern. So verlangt das neu gesetzte Ziel, gemeinsam zu optimieren ein phasenübergreifendes Denken im Lebenszyklus von Immobilien unter Berücksichtigung aller in der Immobilienwirtschaft beteiligten Personen, Institutionen sowie Unternehmen zu gestalten.

Summary

Compared to other economic goods, real estates are more capital-intense and are usually showing a long production process. Real estates are immobile and strangely related to their location and environment. Because of all the mentioned attributes there is usually no need to replacement. Real estates need to be renewed and modernized as a part of the constant maintenance. The costs of the maintenance are, compared to these of other economic goods, also high, just as the production costs of a building.

It is very important to list the real estate's life cycle costs to have an overview of the main cost drivers. Such a list can help companies and institutions to participate in a very effective way in specific real estate projects.. Every participator simulates a link in the value chain and should have nearly the same strength.

In the present situation, there is no way to pass on a life cycle manager in any bigger real estate or public infrastructure project on a domestic or international market. Following a 2005's Ifo-study, every tenth labor force is related to the building industry. That's why the building industry has such a big influence on the gross value added of a country.

Based on that background, the building and real estate industries need to be constantly professionalized and optimize multidisciplinary work mechanisms. The need of multidisciplinary means that the institutions of the economic and technical field as well as the lawyers and public administrations have to have a very close communication.

Real estate and building project managers should learn from the present point of views and thoughts of certain specialists. They should even go further and improve and optimize these appendages.