

**PRESSEMITTEILUNG**

## **Die klassische Immobilien-Prozesskette AM–PM–FM steht vor einem strukturellen Wandel**

- **Branche sucht nach Lösungen für mehr Effizienz und Qualität in der Real Estate Management Prozesskette**
- **In KI und Digitalisierung wird ein großer Hebel gesehen – man ist sich aber bewusst, dass die Immobilienbranche nur langsam vorankommt**
- **Fachkräftemangel im PM und FM sowie komplexer werdende Immobilien erfordern prozessuales Umdenken in der Wertschöpfungskette**

**Köln, 17. Juni 2025** – Die klassische Aufteilung in Asset Management (AM), Property Management (PM) und Facility Management (FM) steht vor einem strukturellen Wandel. Das zeigt eine aktuelle Marktstudie der Unternehmen **Ampega Asset Management, DGIM Deutsche Gesellschaft für Immobilienmanagement, Geiger FM, Generali Real Estate, HEICO Property Partners, HIH Real Estate, Lins Recycling** und **Strabag Property and Facility Services**, die von **Bell Management Consultants** durchgeführt wurde. Hierzu wurden rund 40 Unternehmen aus den Bereichen Asset-, Property- und Facility Management befragt.

### **Bisherige Wertschöpfungskette wird sich ändern (müssen)!**

Insbesondere Vertreter aus FM und PM erwarten in den nächsten fünf Jahren eine Verschmelzung von Aufgabenfeldern. Der klassische Dreiklang wird häufiger in Frage gestellt als in den Jahren zuvor. Während die meisten Facility- und Property Manager eine Anpassung der Wertschöpfungskette für notwendig erachten, plant knapp die Hälfte der Asset Manager an der bestehenden Rollenverteilung festzuhalten. Auffällig ist: Je näher die Rolle innerhalb der Prozesskette am Objekt und Mieter ist, desto größer wird der Effizienzdruck empfunden. Bis 2030 erwarten immerhin über 70 Prozent eine deutliche Steigerung der Prozesseffizienz im Real Estate Management.

### **Mit Änderungen in der Prozesskette werden sich auch die Rollen der Akteure ändern. Über die Richtung ist die Branche sich uneinig.**

Fast 40 Prozent der befragten Asset Manager gehen davon aus, dass sich das Berufsbild des Asset Managers hin zum Real Estate Manager verändert und mehr operative Leistungsbestandteile, auch aus dem PM, enthalten wird. Andere gehen davon aus, dass der Property Manager mehr Aufgaben als bisher übernehmen muss. Nur rund 40%

erwarten bis 2030, dass der Facility Manager im Gewerbesegment als erster Ansprechpartner für den Mieter fungieren wird.

Fast 70% der Befragten gehen davon aus, dass die höhere Komplexität moderner Gebäude nicht mehr ausreichend gut durch das FM-Personal erbracht werden kann. Fachkräfteknappheit im FM, vor allem in technisch anspruchsvollen Bereichen ist bereits heute ein Problem.

In dem Zusammenhang wird nicht erwartet, dass die Funktion und Leistungen des technischen Property Managements vollständig in das Asset- oder Facility Management übergehen könnte. Mehr als 60 Prozent können sich jedoch vorstellen, dass bis 2030 wesentliche PM-Aufgaben durch das FM vor Ort erbracht werden. Vor allem die bessere Objektnähe sind Argumente dafür.

### **Digitalisierung & KI: Fortschritt mit Verzögerung**

Technologie – insbesondere künstliche Intelligenz – wird branchenweit als Schlüssel zur Effizienzsteigerung gesehen. Vollautomatisierte Prozesse oder eine Reduktion der Mitarbeiterkapazität sind jedoch kurzfristig nur selektiv realisierbar. Auch hinsichtlich der erforderlichen ESG-Daten zeigt sich: Digitale Zwillinge und Gebäudeautomation ermöglichen zwar automatisierte Datenströme, doch mangelt es oft noch an standardisierten Schnittstellen und Formaten. Mit Blick auf die Nebenkostenabrechnung von Morgen sehen über 80 Prozent Potenzial für Vereinfachung durch den Einsatz von KI und Digitalisierung. An pauschale Abrechnungsmodelle glauben dahingegen nur 6 Prozent.

### **PM-Vergabe bis 2030 weiterhin mit Fokus auf PM-Spezialanbieter**

In der integrierten Vergabe von PM- und FM-Leistungen sehen rund ein Viertel der Studienteilnehmer einen Trend bis 2030. Argumente dagegen sind vor allem die geringe Anzahl an Akteuren am Markt, die PM und FM aus einer Hand anbieten können.

### **Steigerung der PM-Fee bis 2030 eher unwahrscheinlich**

70 Prozent der Asset Manager sehen bis 2030 kein signifikantes Steigerungspotenzial in der PM-Fee, außer auf Basis klare Mehrwertleistungen. Dahingegen halten über 60 Prozent der Property Manager das für unausweichlich, um langfristig hohe Qualität und gutes Personal sicherstellen zu können.

## **Fazit**

Die Immobilienwirtschaft steht vor einem strukturellen Evolutionsprozess, nicht vor einem radikalen Umbruch. Die klassische Wertschöpfungskette AM–PM–FM bleibt als Modell bestehen, wird jedoch flexibler und enger verzahnt. Die zentralen Treiber: Technologie, Personalverfügbarkeit und Nachhaltigkeit.

---

## **Herausgeber:**

Bell Management Consultants GmbH

[www.bell-consultants.com](http://www.bell-consultants.com)

## **Studienpartner / Sponsoren:**

Ampega Asset Management GmbH

Deutsche Gesellschaft für Immobilienmanagement mbH (DGIM)

Geiger Facility Management

Generali Real Estate

HEICO Property Partners GmbH

HIH Real Estate

Lins Recycling

STRABAG Property and Facility Services GmbH

## **Ansprechpartner für Rückfragen:**

Simon Schneider

[simon.schneider@bell-consultants.com](mailto:simon.schneider@bell-consultants.com)

0157/83928568