

Welt am Sonntag | 28.09.14

## Willkommen in der fünften Dimension

Die Unternehmensinitiative 5D erarbeitet innovative Lösungen, um Effizienz und Produktivität in der Bauindustrie deutlich zu steigern von

*Harald Czycholl*

Zukunftsforscher sind sich darüber einig, "Megatrends" werden die Gesellschaft in den kommenden Jahren nachhaltig verändern. Denn der demografische Wandel, die voranschreitende Globalisierung und Urbanisierung sowie die Entwicklung digitaler Welten und auch die Volatilität der Kapitalmärkte verlangen nach innovativen Szenarien. Die heutigen werden die Probleme kaum noch lösen können.

Als Megatrends werden Entwicklungen bezeichnet, die über Jahrzehnte hinweg gelten und damit das genaue Gegenteil vom allgemeinen Trendverständnis darstellen, wie etwa vorübergehende Modeerscheinungen. Die Megatrends lassen sich nicht aufhalten – und verlangen in allen gesellschaftlichen Bereichen ein grundlegendes Umdenken, also auch in der Immobilienwirtschaft. Es gilt, rechtzeitig neue Ansätze zu finden und sich intelligent auf die Veränderungen vorzubereiten. Denn die Entwicklungen bieten zwar zahlreiche Chancen. Doch will man sie erfolgreich nutzen, bedarf es neuer Geschäftsstrategien.

"Megatrends werden die Büro-, Einzelhandels- und Wohnungsmärkte in Deutschland in den nächsten Jahrzehnten stark verändern", ist sich Andreas Pohl, Sprecher des Vorstands der Deutschen Hypothekbank sicher. "Sich frühzeitig hiermit auseinandersetzen und Strategien zu entwickeln, sichert mittel- und langfristig den Erfolg von Immobilieninvestoren."

Die Deutsche Hypothekbank hat im Frühjahr eine Studie veröffentlicht, die insbesondere die demografische Entwicklung, den technischen Fortschritt und den Wertewandel beleuchtet. Demnach hat vor allem die zunehmende gesellschaftliche Individualisierung enorme Auswirkungen. So werden Ein- und Zwei-Personen-Haushalte im Jahr 2030 einen Anteil von rund 80 Prozent ausmachen. In der Arbeitswelt rücken flache Hierarchien sowie Projektarbeit stärker in den Fokus und erfordern eine Modernisierung der Arbeitsprozesse und damit der Bürotypen. Trotz des demografischen Wandels rechnen die Experten der Deutschen Hypothekbank mit einem weiteren Wachstum für die Büromärkte an den deutschen Top-Standorten. Denn einer alternden Gesellschaft stehen eine längere Lebensarbeitszeit sowie ein wachsender Flächenbedarf pro Bürobeschäftigtem gegenüber.

Die Entwicklung an peripheren Bürostandorten wird dagegen kritischer gesehen. Ähnlich ist es bei den Wohnungsmärkten: Auch hier sind die Aussichten vor allem für Metropolen und Großstädte positiv, da diese der zunehmend älteren Bevölkerung die beste Infrastruktur bieten. Auch hinsichtlich der Ausstattung von Wohnungen und der Gestaltung von Einzelhandelsimmobilien sollten sich Investoren stärker an den Bedürfnissen älterer Menschen orientieren, heißt es in der Studie.

Welchen Einfluss der technische Fortschritt auf die Bauwirtschaft hat, zeigt beispielhaft die 5D-Initiative, die verschiedene Unternehmen der europäischen Bauindustrie ins Leben gerufen haben. Die Initiative hat es sich zum Ziel gesetzt, die Entwicklung moderner, modellbasierter Arbeitsweisen in der Bauwirtschaft voranzutreiben und neue IT-Lösungen für die Planung, Ausführung und Nutzung von Gebäuden und Infrastrukturprojekten zu entwickeln.

Die Idee dahinter ist, zunächst ein dreidimensionales digitales Modell eines geplanten Bauwerks zu erstellen, das exakte Informationen zu den einzelnen Bestandteilen, darunter Wänden, Stützen, Trägern, Fassaden und weiteren Elementen, enthält. Als vierte Dimension kommt die Zeit hinzu: Um effizient bauen zu können, wird die Bauplanung mit Terminen, Bauzeiten und zeitlichen Abhängigkeiten mit dem 3D-Modell verknüpft. Abgeschlossene Arbeiten werden über das 3D-Modell erfasst, die nachfolgenden Termine verschieben sich entsprechend. Auf diese Weise wissen alle Beteiligten frühzeitig über Änderungen Bescheid.

Das fünfte "D" steht für die Daten- und Prozessanbindung: Das System erfasst die

benötigten Baustoffe und Materialien und löst beispielsweise automatisch Bestellungen aus, zudem werden Informationen für die Inbetriebnahme und Wartung hinterlegt. Mithilfe dieses Modells sollen die Effizienz und Produktivität der gesamten Bauindustrie verbessert werden. Und dafür ist es höchste Zeit: Laut World Economic Forum verbrauchen Gebäude in Industrienationen 70 Prozent der gesamten Elektrizität, 37 Prozent der Energie, 28 Prozent des Wassers sowie 30 Prozent von Holz und weiterem Baumaterial. Die Baubranche produziert dabei 35 Prozent des Deponieabfalls und verursacht weltweit 36 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Vielerorts hat daher bereits ein Umdenken eingesetzt, denn auch die Immobilienwirtschaft hat den Megatrend Nachhaltigkeit für sich entdeckt. Kaum ein Unternehmensbericht kommt mehr ohne dieses Stichwort sowie nachhaltige Zertifizierung oder Green Building aus.

Dabei hat das Thema Nachhaltigkeit das Potenzial, den Unternehmenserfolg zu steigern, meint Regina Zeitner, Professorin an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin. Die Immobilienexpertin hat sich in einer weiteren Studie, dem Process Management Real Estate Monitor 2014, mit dem Einfluss von Megatrends auf die Immobilienwirtschaft befasst. Allerdings stehen Bauunternehmen, die auf Nachhaltigkeit setzen, vor einem Problem: Je stärker sie nachhaltig agieren, desto schwieriger gestaltet sich das Baumanagement. "Der Trend Nachhaltigkeit steckt somit in einem typischen Entwicklungsdilemma", erläutert Regina Zeitner. "Er ist hochrelevant und wurde auch bereits auf den ersten Stufen implementiert. Für eine vollständige Implementierung und damit auch für die Erreichung einer vollen Effizienz im Baumanagement fehlt es noch an den notwendigen Standards und Routinen."

Als weiteren Megatrend nennt die Berliner Studie die Digitalisierung. Für Immobilienunternehmen habe sie insbesondere das Potenzial, die Akquisitionschancen zu steigern. Zudem sei sie ein Mittel, um Transparenz zu erzeugen. Denn ein Immobilienunternehmen können langfristig nur erfolgreich sein, wenn hohe Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit nach innen und außen gewährleistet seien, meint Andreas Engelhardt vom Immobiliendienstleister Prelios Real Estate. "Die Digitalisierung in all ihren Facetten liefert einen zentralen Beitrag, Transparenz herzustellen."