


IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 45/13 vom 14.11.2013

www.immobilien-zeitung.de

MEGATRENDS UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Verschlungene Wege in die Zukunft

Zum fünften Geburtstag des Competence Center Process Management Real Estate (CCPMRE) haben sich dessen Initiatorinnen Marion Peyinghaus und Regina Zeitner den für die Immobilienwirtschaft bedeutsamen Megatrends gewidmet. Vergangenen Donnerstag wurden erste Ergebnisse der Forschungsarbeit in Berlin präsentiert. Nachhaltigkeit und Digitalisierung stehen auf der Liste der Trendthemen ganz oben.

Insgesamt 135 Immobilienfachleute aus den verschiedenen Segmenten der Branche haben den CCPMRE-Fragebogen ausgefüllt. Es wurden Ansichten und Aussichten in Sachen Megatrends – „den Blockbustern der Veränderungen“, wie es in Berlin hieß – eruiert. Dabei sollten unterschiedliche Blickwinkel und quasi immer weitere Stufen der Annäherung an das Megatrend-Thema zum Tragen kommen.

Hier einige Ergebnisse: Aus der Sicht der beteiligten Unternehmen rangieren gegenwärtig die Nachhaltigkeit, die zunehmende Digitalisierung und (auf dem dritten Rang) die Zentralisierung/Konzentration ganz oben auf der Liste der bedeutenden Trends. Die Internationalisierung liegt abgeschlagen auf Rang zehn. Beim Blick in die nähere Zukunft verschiebt sich das Bild. Den Trendthemen Demografie und neue Arbeitswelten wird deutlich wachsende Bedeutung zugemessen, ebenso der Internationalisierung, die – so die befragten Praktiker – in den kommenden drei Jahren das Unternehmensgeschehen mehr beeinflussen wird. Auch hier ein Blick auf das „letztplatzierte“ Trendthema: die Währungskrise wird, so die Erwartung, Mitte des Jahrzehnts „out“ sein.

Unterschiedliche Bedeutung für Unternehmen und Branche

Die 135 Befragungsteilnehmer äußerten auch, welche Themen bzw. Trends die Immobilienwirtschaft insgesamt, also Branche und Markt, umtreiben werden. Auch hier gilt die Nachhaltigkeit als „absoluter Megatrend“, so Peyinghaus und Zeitner bei der Präsentation der Ergebnisse. Doch auf den Rängen zwei und drei folgen die zunehmende Urbanisierung und die demografische Entwicklung. Wie aus der Sicht der Unternehmensentwicklung rangiert auch mit Blick auf die der Branche das Thema Internationalisierung auf dem letzten

Platz. Was bringt hier der überschaubare Zeitraum der kommenden drei Jahre? Die Digitalisierung und Zentralisierung von Prozessen und Systemen werden nicht nur für das einzelne Unternehmen, sondern auch für die Branche äußerst relevant. Die neuen Arbeitswelten folgen als Trendthema auf Rang drei. Der Währungskrise wird unternehmensübergreifend und mit Blick auf den Markt deutlich abnehmende Bedeutung zugesprochen.

Alles in allem bringen Peyinghaus und Zeitner die Umfrageergebnisse auf folgenden Nenner: „Die Nachhaltigkeit und die Digitalisierung sind heute hochrelevant und werden es morgen noch sein. Es sind die Stars unter den Megatrends.“

Die beiden Autorinnen haben vor dem Hintergrund der hier skizzierten Ergebnisse ein so genanntes Chancen-Risiko-Profil der Trends erarbeitet (auch hier getrennt nach Sicht aufs Unternehmen und Sicht auf die Branche). „Insgesamt ist eines an diesen Ergebnissen besonders bemerkenswert: Chancen werden durchweg für das einzelne Unternehmen positiver betrachtet als für die Branche. Die Risiken sind für die Branche deutlich gefährlicher als für das Unternehmen selbst“, so fassen sie die Statements im Gespräch mit dieser Zeitung zusammen. Und sie fügen hinzu: „Hoffen wir, dass dies kein Trugschluss ist!“

Klar, auf Chancen und Risiken kann man reagieren, um die einen zu nutzen oder den anderen entgegenzuwirken. Maßnahmen werden ergriffen. Beispiele: Prozesse werden implementiert, die Organisation wird restrukturiert, IT-Systeme werden angepasst. Immobilienseitig können Portfolios und einzelne Objekte „angefasst“ werden. Doch was wird bereits getan? Das deutsch-schweizerische Duo hat den Implementierungsgrad gemessen und eine Implementierungskennzahl errechnet. An dieser Stelle belassen wir es bei einer kurzen Zusammenfassung: „Die Trends mit der höchsten Relevanz und dem höchsten Chancen-Potenzial stehen auch bei der Implementierung an vorderster Stelle.“ Also muss wieder von Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Zentralisierung die Rede sein.

Sowohl Chancen als auch Risiken erfordern aktives Handeln

Doch auch „das andere Ende“ ist aufschlussreich: Der Markt sei sich „sehr unsicher“, ob die bekannten demografischen Trends „chancen- oder risikoträchtig“ seien. Hier „könn-

te der Markt mehr tun“, meinen unsere Gesprächspartnerinnen. „In jedem Fall mehr tun *sollte* er im Bereich Urbanisierung und Internationalisierung.“ Kritisch angemerkt wird, dass der Markt für „die beiden Risikokandidaten“ – Währungskrise und Globalisierung der Finanzmärkte – ungenügend gewappnet scheint.

In einem weiteren Schritt der durch die Bank detaillierten Auswertung und Interpretation werden die (positiven oder eben negativen) Effekte erörtert, die sich aus der Relevanz bestimmter Trends, deren Risiko-Chancen-Bewertung und den bereits ergriffenen (oder eben bislang unterlassenen) Maßnahmen ergeben. Die Antwort sei eindeutig, hieß es in Berlin: Alle diejenigen, die bereits Anpassungen vorgenommen und die erwähnten Implementierungsschritte auf einzelnen Feldern gegangen sind, haben Vorteile und Erfolge vorzuweisen.

Das gelte für das Topthema Nachhaltigkeit (Umsatzrendite, Stakeholderzufriedenheit usw.), wobei gleichzeitig auch noch Hausaufgaben zu machen seien (Baumanagement, Standards, Routinen). Die eher als Risikokandidat bewertete Regulierung (AIFM, Rechnungslegung usw.) bringe positive Effekte für das Prozessmanagement (Effizienz, Reporting, Datenqualität usw.) mit sich. Und auch bei der hinsichtlich des Chancen-Risiko-Profiles als „Wackelkandidat“ identifizierten Urbanisierung – Standortpolarisierung, Flächenverknappung, Brachlegung usw. – tragen, so Peyinghaus und Zeitner, Unternehmen „auch erste Lorbeeren für ihre Tatkraft“ nach Hause. Überdurchschnittliche Erfolge seien hier hinsichtlich Projektentwicklung, Bauprojektmanagement, der Erzielung hoher Vertragsmieten und der Steigerung der Immobilienwerte festzustellen. (ae)

Die kompletten Ergebnisse werden Anfang kommenden Jahres als PMRE Monitor 2014 veröffentlicht. Info: www.ccpmre.de.