

Asset-Manager sorgen sich mehr um ESG als um Digitalisierung

Von **Monika Leykam** (<mailto:leykam@iz.de>) Freitag, 14. Januar 2022



Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Monika Leykam

Büro und Handel sind die größten Assetklassen der Teilnehmer der BMC-Umfrage.
(/news/media/38/AMR-372710.jpeg)

Firmen, die in Deutschland Asset-Management für Immobilien anbieten, sehen den Umgang mit Nachhaltigkeitsanforderungen als ihre derzeit größte Herausforderung. Die Digitalisierung von Prozessen ist dagegen weitgehend umgesetzt, hat aber so manche Erwartungen nicht erfüllt. Das zeigt eine Studie von Bell Management Consultants (BMC).

Von den 32 Unternehmen, die für die Studie befragt wurden, nannten 44% die Anforderungen in Sachen Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (ESG) als ihre wichtigste Herausforderung. Digitalisierung, früher traditionell der Spitzenreiter unter den Stressfaktoren, wurde nun bloß noch von 34% genannt. ESG ist auch unter regulatorischen Aspekten das mit Abstand größte Thema, weit vor dem Mietrecht, das nur 19% als regulatorische Herausforderung sehen, der Grundsteuerreform (6%) oder der CO₂-Steuer (9%).

DGNB ist beliebtester Standard

Um die eigenen Nachhaltigkeitsziele zu erfüllen, arbeiten mehr als zwei Drittel der Manager mit externen Dienstleistern zusammen. Namentlich genannt wurden Argentus, Westbridge, BMC, Deloitte, Arcadis, MeteoViva, Pohlen Solar, Eon und Imug. Der bevorzugte Standard bei der Gebäudezertifizierung ist DGNB (44%), gefolgt von Breeam (33%). Die gebräuchlichsten Benchmarks sind die Systeme von Ecore und Gresb (zusammen 55%).

Digitalisierung spart keine Kosten, macht aber Mieter zufriedener

In den Bell-Studien früherer Jahre bezeichneten die Manager regelmäßig die Digitalisierung als größte Herausforderung für ihr Tagesgeschäft. Inzwischen sind die digitalen Prozesse größtenteils implementiert – wenn auch mit unterschiedlichen Erfolgsquoten. So berichten die Manager von hohen Abbruchquoten bei Smart-Home-Lösungen: Jede dritte Smart-Home-Maßnahme hat sich demnach nicht bewährt. Als Gründe werden u.a. die schlechte Kosten/Nutzen-Relation aber auch "nicht ausreichend geschulte Mitarbeiter" genannt.

Bewährt hat sich die Digitalisierung in anderen Bereichen. Die Befragten berichten von Effizienzsteigerungen, Zeitersparnis und besserem Datenmanagement. Auch die Mieterzufriedenheit habe sich dadurch verbessert und Prozesse konnten stärker standardisiert werden. Was sich nach Meinung der Asset-Manager durch die digitalen Systeme aber nicht verbessert hat, ist die Transparenz. Zudem sei keine Kostensenkung erreicht worden.

Patrizia ist wichtigster Wettbewerber

Die BMC-Studie enthält wie jedes Jahr zahlreiche Steckbriefe und Rankings und Übersichtstabellen über Asset-Manager und ihre Portfoliostruktur. Allerdings fehlen wichtige Player wie Patrizia (47 Mrd. Euro Assets under Management) und Union Investment (52 Mrd. Euro).

Beide Unternehmen wurden – zusammen mit Catella – von den Teilnehmern der Studie als die stärksten Wettbewerber am Markt bezeichnet. Die häufigsten Nennungen erhielt Patrizia.