

Deutscher Titel / German Title:

Organisationale Kompetenzen in der Immobilienprojektentwicklung

Welche organisationalen Kompetenzen eines Projektentwicklungsunternehmens
führen zu strategischen Wettbewerbsvorteilen?

Englischer Titel / English Title:

Organisational Capabilities in Real Estate Development

Which organisational capabilities lead to competitive advantage of
real estate development companies?

Kurzfassung

Die Immobilienprojektentwicklung ist ein komplexes Zusammenspiel unterschiedlichster Prozesse, Unternehmen, Personen und Strategien. Diese Komplexität, die für eine erfolgreiche Abwicklung eines Projektes notwendig ist, verlangt nach spezifischen *organisationalen Kompetenzen* der beteiligten Akteure.

Im Rahmen dieser wissenschaftlichen Arbeit sollen *organisationale Kompetenzen* von Immobilienprojektentwicklungsunternehmen, die zu strategischen Wettbewerbsvorteilen führen, untersucht werden. Beruhend auf der ressourcenbasierten Theorie wird im Forschungsmodell dieser Arbeit die Wirkung der *organisationalen Kompetenzen* auf die Performance bei Anwendung einer bestimmten Strategie (als Moderator) geprüft. Als Grundlage dient eine empirische Untersuchung von Projektentwicklungsunternehmen in Österreich, Deutschland und der Schweiz. Entscheidende Forschungsbeiträge hier sind:

- die Untersuchung der kompetenzorientierten Strategiebildung im Real Estate Development, mit dem Ziel, Erkenntnisse über den Aufbau von *organisationalen Kompetenzen* in Immobilienprojektentwicklungsunternehmen für das Erreichen strategischer Wettbewerbsvorteile zu gewinnen,
- sowie auch die Beantwortung der Frage, wie *organisationale Kompetenzen* in der Immobilienprojektentwicklung definierbar sind. Dazu wurde ein neues *Organisationales Kompetenz-Modell* entwickelt.

Diese wissenschaftliche Arbeit soll einen wichtigen Beitrag zur Kompetenz- und Strategieforschung von Immobilienprojektentwicklungsunternehmen leisten. In dem jungen Forschungsbereich der Immobilienprojektentwicklung wurde die hier präsentierte Forschungsfrage bisher noch nicht gestellt und empirisch untersucht. Das Bestreben dieser Arbeit ist es, eine Grundlage zu schaffen, um praktische Handlungsempfehlungen für das erfolgreiche Management von Projektentwicklungsunternehmen ableiten zu können und auch zukünftige Forschungsergebnisse im Rahmen der weiteren Forschung und Lehre an der TU Wien zu verwenden.

Abstract

The purpose of this paper is to investigate the role of organisational capabilities for the strategic performance of real estate development companies. We develop a conceptual model where organisational capabilities lead to competitive advantage when moderated by a strategy, such as marketing differentiation strategy, innovation differentiation strategy, cost leadership or focus strategy, and thus lead to higher performance of real estate development companies. As real estate developers operate in highly dynamic markets, this model also introduces the control variable environmental uncertainty which, depending on the target market, influences the choice of strategy. In assessing competitive advantage and firm performance we hypothesise that certain organisational capabilities, which are embedded in the organization itself and developed through projects and people capabilities, influence the strategic performance of real estate companies. The model is empirically evaluated by using data from real estate development companies in Austria, Germany and Switzerland. We test the hypotheses by applying hierarchical regression analysis.