



Foto: shutterstock.com / adike

Digitalisierungsbudgets wachsen.

Gebaut auf Daten

ZIA und EY Real Estate haben ihre nunmehr vierte Digitalisierungsstudie veröffentlicht. Deutlich wird: Die Digitalisierungsbudgets der Immobilienwirtschaft wachsen signifikant.

Jedes vierte Immobilienunternehmen (24 Prozent) investiert heute bereits mehr als fünf Prozent seines Jahresumsatzes in Digitalisierungsmaßnahmen. Vor einem Jahr waren es gerade einmal 15 Prozent der Immobilienunternehmen. Vor allem im Blick der Branche: Der große Datenschatz, der neue Möglichkeiten eröffnet. So sehen 70 Prozent der Unternehmen in der Nutzung ihrer Daten das Potenzial, neue Geschäftsmodelle zu eröffnen und bereits bestehende zu erweitern.

Um diese Daten effektiv nutzen zu können, müssen sie zunächst analysiert und ausgewertet werden. Die Immobilienunternehmen setzen dazu verstärkt auf Data Analytics. Zu den wichtigsten Einsatzgebieten zählen die Optimierung der Betriebskosten sowie des Energie- und Ressourceneinsatzes. Mehr als die Hälfte der Unternehmen nutzt nach Angaben dafür bereits Data Analytics.

„Die hohe Nutzungsrate der Immobilienunternehmen ist insofern umso bemerkenswerter, da wir noch ganz am Anfang stehen und das Potenzial bislang kaum ausgeschöpft wird“, sagt Christian Schulz-Wulkow, Leiter des Immobiliensektors bei EY in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Die Technologien sind für rund die Hälfte der Befragten noch nicht ausgereift. Und nur 41 Prozent der Befragten geben an, über genügend Know-how zu verfügen, um mittels Data Analytics Effizienzsteigerungen zu realisieren. Je rund 30 Prozent der Befragten kaufen daher Start-ups zu und bauen interne Expertenpools auf. 16 Prozent suchen sich Hilfe bei externen Beratern.

Wenig Anwendung – bis auf Pilotprojekte – findet Data Analytics derzeit bei der Ermittlung der Mieterzufriedenheit sowie der Identifizierung der Einsparmöglichkeiten von Capex, also nicht auf den Mieter umlegbarer Betriebs- und Instandhaltungskosten.

Das sind Ergebnisse der vierten Digitalisierungsstudie des ZIA und EY Real Estate. An der Befragung nahmen mehr als 300 Beschäftigte aus der Immobilienbranche teil, deren Unternehmen überwiegend Jahresumsätze zwischen zehn und 250 Millionen (47 Prozent der Befragten) oder mehr als 250 Millionen Euro (32 Prozent) erwirtschaften.

„Digitalisierung hat in den Unternehmensstrategien inzwischen einen festen Platz, und die hierfür notwendigen Budgets werden gebildet“, sagt Martin Rodeck, Vorsitzender Innovation Think Tank des ZIA und Vorsitzender der Geschäftsführung der EDGE Technologies GmbH. „Das ist ein deutlicher Indikator für die enorme Tragweite der digitalen Transformation, in der wir uns befinden.“

47 Prozent der Unternehmen verorten sich aktuell in der Entwicklungsphase der digitalen Transformation (2018: 45 Prozent), beginnen also mehr und mehr mit der Digitalisierung und starten erste strategische Initiativen. Rund 19 Prozent der Unternehmen befinden sich immer noch in der Orientierungsphase, also ganz am Anfang, und ohne konkrete Digitalisierungsstrategie. Dies sind vier Prozent mehr als im Vorjahr. Ein möglicher Grund: „Mit den mittlerweile beachtlichen und stetig wachsenden Budgets setzt auch ein stärkerer Realitätssinn ein“, sagt Schulz-Wulkow. „Abstrakte Zukunftsvisionen treten zunehmend in den Hintergrund. Die Unternehmen befassen sich stärker mit der konkreten Umsetzung und können den aktuellen Grad ihrer Umsetzung besser einschätzen. Aus reinen Absichtserklärungen sind konkrete Strategien entstanden.“

Dennoch tun sich für die Branche weiter Baustellen auf: Fehlende personelle Ressourcen (82 Prozent), mangelnde Qualität und Intransparenz der Datenstruktur (73 Prozent) oder etwa der Datenschutz (57 Prozent) stehen ganz oben auf der Liste der Themen, die gelöst werden müssen. ■

Mattners Standpunkt

Mietendeckel vernichtet Existenzen

Die Expo Real 2019 steht vor der Tür. Doch nicht nur die neuesten Entwicklungen und Investitionen auf den Immobilienmärkten werden im Fokus stehen, auch die grassierenden politischen Themen müssen auf die Tagesordnung gehoben werden. Allen voran natürlich der nicht hinzunehmende Mietendeckel in Berlin, der volks- und marktwirtschaftliches Kapital, Immobilienbestände und letztlich auch Existenzen vernichtet und eine Enteignung durch die Hintertür bedeutet.

Aber auch die Reformen zur Grundsteuer und zur Grunderwerbsteuer, die Empfehlungen der Baulandkommission, die Pflege- und Gesundheitsimmobilien, der Klimaschutz im Gebäudesektor und die Zukunft von Büroimmobilien werden Inhalt zahlreicher Gespräche sein. Sicherlich werden auch die zuletzt vorgelegten wohnungspolitischen Beschlüsse der Bundesregierung thematisiert werden. Wir begrüßen zwar grundsätzlich alle Fortschritte, die den Wohnungsbau in Deutschland beschleunigen könnten. So ist die Aussicht auf einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs eine gute Überlegung, wenn der Gesetzentwurf richtig ausgestaltet ist. Allerdings steht zu befürchten, dass es eher zu Verschlimmbesserungen kommen könnte, denn man hat sich insgesamt eher auf regulierende Maßnahmen verständigt. So wird es beim Wohnungsbau aber nicht schneller gehen. Den Menschen ist damit nicht geholfen.

Ich lade Sie herzlich ein, diese und viele weitere Themen mit uns bei der Expo Real zu diskutieren. Ich freue mich auf spannende Podiumsdiskussionen mit den führenden Köpfen aus Wirtschaft und Politik.

Herzlichst, Ihr



Dr. Andreas Mattner, Präsident

Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin
Vereinsregister-Nummer:
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Telefon 030 / 20 21 585 - 0,
Fax 030 / 20 21 585 - 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de



Nachgefragt bei ...

Olaf Steinhage,
Vorsitzender des ZIA-Ausschusses
Hotelimmobilien



Foto: Georg Roske

Der ZIA-Ausschuss Hotelimmobilien fordert eine Neuausrichtung der Beleihungswertermittlungsverordnung für Hotelimmobilien. Was hat es damit auf sich?

In der jetzigen Verordnung werden Vorgaben gemacht, die nach heutigen Erkenntnissen das langfristige Marktgeschehen nicht ausreichend berücksichtigen. Neue Hotelangebote, ein verändertes Finanzierungsumfeld und die Professionalisierung der Branche erfordern, dass diesen Umbrüchen auch in der Beleihungswertermittlungsverordnung Rechnung getragen wird.

Wo sehen Sie Änderungsbedarf?

Die derzeitigen Vorgaben bei der Bewertung von Hotelimmobilien sind insbesondere in zwei Punkten zu überprüfen. Bei der wirtschaftlichen Nutzungsdauer und beim Kapitalisierungszinssatz. Bei der Nutzungsdauer hält der Ausschuss eine Ausweitung von 40 auf 60 Jahre unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit für angemessen. Beim Kapitalisierungszinssatz schreibt die BelWertV Bandbreiten zwischen 6,5 Prozent und 8,5 Prozent vor. Diese dürfen für Hotelimmobilien nicht unterschritten werden – sind aber in der Höhe nicht mehr gerechtfertigt. Wir wollen insbesondere bei Prime-Hotelimmobilien das langfristige Marktgeschehen bezüglich seiner Renditeentwicklung nachweisen und damit belegen, dass bei einem Unterschreiten des aktuellen Mindestansatzes um 0,5 Prozentpunkte der Beleihungswert auch bei deutlichen Marktschwankungen ungefährdet ist. ■

Termine:

21. Oktober 2019, Berlin

Seminar: Gebäudeenergierecht – Grundlagen und Überblick (ZIA-Akademie)

22. Oktober 2019, Berlin

Finance Day 2019

24. Oktober 2019, Berlin

Workshop: Geldwäscheprävention – Anforderungen für Kapitalverwaltungsgesellschaften (ZIA-Akademie)

27. November 2019, Frankfurt am Main

Real Estate Finance Day 2019

Alle Termine des ZIA unter
www.zia-deutschland.de/termine/