



Bild: Shutterstock.com/Adike

Digitalisierungsinvestitionen sind zu einer festen Größe geworden.

Immobilienwirtschaft in der Pandemie am digitalen Scheideweg

EY Real Estate und ZIA haben zum fünften Mal die Digitalisierungsstudie veröffentlicht.

Rund jedes vierte Unternehmen der Immobilienwirtschaft (27 Prozent) investiert mittlerweile mehr als fünf Prozent seines Jahresumsatzes in die digitale Transformation. Insbesondere der Vergleich im Zeitverlauf zeigt: Digitalisierungsinvestitionen sind in der Immobilienwirtschaft zu einer festen, signifikanten Größe aufgestiegen. Vor zwei Jahren lag der Anteil der Unternehmen, die mehr als fünf Prozent ihres Umsatzes auf die Digitalisierung verwendeten, mit 14 Prozent gerade einmal bei der Hälfte. Gerade in der Corona-Pandemie zeigt sich, wie wichtig die Investitionen in Digitalisierung sind:

Eine deutliche Mehrheit der Befragten (84 Prozent) gibt an, dass ihr Unternehmen die Krisensituation ohne digitale Technologien nicht unbeschadet überstehen könne. Und knapp 80 Prozent erwägen eine dauerhafte Ausweitung von Homeoffice und digitalen Meetings in ihren Unternehmen.

Das sind Ergebnisse der aktuellen Digitalisierungsstudie, die in diesem Jahr bereits zum fünften Mal in Folge erhoben wurde. Für die Studie wurden im Sommer 2020 insgesamt rund 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von privatwirtschaftlichen wie auch öffentlichen Unternehmen mit Bezug zur Immobilie befragt.

Steigender Reifegrad

„Die Auswirkungen der Pandemie sind für die Branche ein Lackmustrast. Die Vorteile der Digitalisierung zeigen sich nun überdeutlich: Sowohl den Marktteilnehmern, die in den vergangenen Jahren bereits vorangeschritten waren und nun profitieren, als auch jenen, die jetzt dringenden Nachholbedarf spüren. Die Branche steht momentan

am digitalen Scheideweg“, sagt Christian Schulz-Wulkow, Leiter des Immobiliensektors bei EY in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die gute Nachricht ist der insgesamt steigende Reifegrad der Branche: Fast die Hälfte der Befragten befindet sich nach eigenen Angaben bereits in der Etablierungs- und 39 Prozent in der Entwicklungsphase der digitalen Transformation.

„Während in den vergangenen Jahren Experimentierfreudigkeit und zuletzt Prozesseffizienz im Fokus der Digitalisierungsbemühungen standen, geht es in der Krise teils um die Existenz. Ganze Geschäftsmodelle werden infrage gestellt. Digitalisierung wird dadurch auch für vormals skeptischere Branchenteilnehmer von einer vermeintlichen Spielerei zum essenziellen Erfolgsfaktor“, sagt Martin Rodeck, Vorsitzender Innovation Think Tank des ZIA und Vorsitzender der Geschäftsführung der Edge Technologies GmbH. So gaben 55 Prozent der Befragten an, dass die Krise interne Digitalisierungsdefizite aufgezeigt habe.

Seit der ersten Erhebung der Digitalisierungsstudie im Jahr 2016 stellen fehlende personelle Ressourcen Jahr für Jahr die größte Hürde für die Digitalisierung dar – das geben auch in der diesjährigen Befragung 72 Prozent der Teilnehmer an. Während in Bezug auf qualifiziertes Personal jedoch kaum Fortschritte zu erkennen sind, zeigen sich in anderen Bereichen positive Entwicklungen: Nachdem in den Jahren 2016 bis 2018 viele Studienteilnehmer eine fehlende Digitalisierungsstrategie als Herausforderung sahen, scheint diese Hürde seit 2019 gesunken zu sein. Auch der Datenschutz wird heute als geringere Hürde angesehen als noch in den Jahren zuvor. Hohe Kosten für den Aufbau der IT-Infrastruktur führen bei 52 Prozent der Studienteilnehmer dazu, dass Maßnahmen lediglich auf das unbedingt Notwendige begrenzt werden. Immerhin 51 Prozent sehen sich zudem durch Themen wie IT-Sicherheit gebremst. Die vollumfänglichen Möglichkeiten von Soft- und Hardware sind nur 51 beziehungsweise 48 Prozent der Studienteilnehmer bekannt. ■

Mattners Standpunkt

Verhältnismäßigkeit bewahren

Das Beherbergungsverbot für Reisende aus Corona-Risikogebieten innerhalb Deutschlands wurde bereits von einigen Gerichten gekippt. Auch beim Bundesverfassungsgericht ist dieses Thema anhängig.

Dabei ist offensichtlich: Es gibt keinen Grund, den Hotelbetreibern und dahinterliegenden Immobilienunternehmen in diesen ohnehin schon schwierigen Zeiten noch mehr Lasten aufzubürden. Viele Unternehmen stehen am Rande des Ruins. Innerdeutsche Beherbergungsverbote verschlimmern dabei die Situation noch zusätzlich, obwohl sie zur Bekämpfung der Corona-Pandemie nicht geeignet und unverhältnismäßig sind.

Die Unternehmen der Hotel-Branche haben in den letzten Wochen gezeigt, dass sie durch sichere und strenge Hygiene- und Gesundheitskonzepte Verantwortung übernehmen. Es hat keinen Fall gegeben, bei dem die Hotellerie ausschlaggebend für ein vermehrtes Infektionsgeschehen war. Die Hotellerie brauche Hilfe, um einer Insolvenzelle entgegenzuwirken – keine weiteren Maßnahmen, durch die Umsätze weiter wegbrechen. Diese Verbote sind kein geeignetes Mittel im Kampf gegen die Pandemie. Auch im Handel sind weiterhin Betriebe gefährdet – mittlerweile spricht man nicht mehr von 50.000, sondern eher von 60.000. Die Nachvermietungsquoten im Handelsbereich in Fußgängerzonen betragen derzeit nicht mehr 80, sondern nur noch 40 Prozent.

Diese Zahlen belegen: Die Krise unserer Innenstädte ist noch lange nicht vorbei. Wir sollten gemeinsam alle Kraft darin legen, dass wir gestärkt aus dieser hervorgehen.

Herzlichst, Ihr



Dr. Andreas Mattner, Präsident

Nachgefragt bei ...

Professor Dr. Andreas Pfnür,
Leiter des Fachgebiets
Immobilienwirtschaft und
Baubetriebswirtschaftslehre
an der TU Darmstadt



Sie haben im Auftrag des ZIA untersucht, wie es um immobilienwirtschaftliche Transformation der Unternehmen in Deutschland gestellt ist. Was ist das Ergebnis?

Beschleunigt durch die COVID-19-Pandemie stehen die Unternehmen derzeit – angesichts der Megatrends des sozio-demografischen Wandels, der Urbanisierung, der Digitalisierung, der Globalisierung und des wachsenden Umweltbewusstseins – vor großen Herausforderungen. Dennoch hat die Anpassung der immobilienwirtschaftlichen Betriebsmittel der Unternehmen an die veränderten Herausforderungen zukünftiger Arbeitswelten noch nicht im ausreichenden Umfang stattgefunden.

Woran liegt es?

Nicht nur an den Unternehmen selbst. Denn 80 Prozent der Unternehmen sehen in einer verbesserten Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand erhebliche Potenziale in ihrer Fähigkeit zum wirtschaftlichen Strukturwandel und damit der Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit. Denn durch Ineffizienzen im Planungs- und Genehmigungsprozess verzögern sich die Projekte um durchschnittlich 20 bis 25 Prozent, sie verteuern sich um 9,6 Prozent und neun Prozent der Bau- und Immobilienprojekte werden aufgrund mangelnder Funktionsfähigkeit in der Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand sogar ganz abgebrochen. Hochgerechnet auf die immobilienwirtschaftliche Transformation in allen deutschen Unternehmen ergeben sich aus den Ineffizienzen in der Zusammenarbeit mit dem öffentlichen Sektor innerhalb der nächsten zehn Jahre Kosten in Höhe von 12,6 Milliarden Euro in jedem Jahr. ■

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



Termine:

17. November 2020, Berlin
Innovationskongress Energie/Bauen

2. Dezember 2020, Berlin
German Real Estate Summit

Über die Seite www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/termine/ und den Newsletter www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/newsletter/ bleiben Sie stets informiert.