

Pressemitteilung

**Zweite Digitalisierungsstudie von ZIA und EY: „Smart, Smarter, Real Estate“**

## **Digitaler Wandel der Immobilienwirtschaft nimmt Fahrt auf**

- ▶ **Etablierte Unternehmen investieren rund fünf Prozent des Jahresumsatzes in Digitalisierung**
- ▶ **Personelle Ressourcen und Etablierung einer unternehmensübergreifenden Strategie gelten als größte Herausforderungen**
- ▶ **Weite Bandbreite der mit digitalen Technologien assoziierten Chancen – starke Übereinstimmung bei identifizierten Hindernissen**
- ▶ **Cloud, Mobile Devices und digitale Plattformen lassen kurzfristiges Potenzial erkennen**
- ▶ **Die digitale Transformation schreitet voran – insgesamt 77 Prozent der befragten Unternehmen befinden sich bereits in der Entwicklungs- bzw. Etablierungsphase**

Berlin, 5. Oktober 2017 – Das zweite Jahr in Folge identifizieren 90 Prozent der Befragten aus dem immobilienwirtschaftlichen Umfeld das Thema Digitalisierung als sehr relevantes Handlungsfeld für ihr Unternehmen. Die Digitalisierung der Branche gewinnt nun auch messbar an Fahrt: Ganze fünf Prozent des Jahresumsatzes investieren die etablierten immobilienwirtschaftlichen Unternehmen im Schnitt in Digitalisierungsmaßnahmen. Bei den sogenannten PropTechs entfallen sogar 62 Prozent des Jahresumsatzes auf Ausgaben für Digitalisierungszwecke; bei der Gesamtheit der Befragten beträgt der Durchschnitt der für Digitalisierung aufgewendeten Jahresumsätze elf Prozent. Das sind Ergebnisse einer Umfrage, die der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. gemeinsam mit der Beratungsgesellschaft EY Real Estate durchgeführt hat.

„An der Digitalisierung kommt heute kaum ein Akteur der Immobilienwirtschaft mehr vorbei“, sagt Christian Schulz-Wulkow, Leiter des Immobiliensektors in Deutschland, Österreich und der Schweiz bei EY. Und Martin Rodeck, Innovationsbeauftragter des ZIA und Vorsitzender der Geschäftsführung der

OVG Real Estate in Deutschland, ergänzt: „Was die tatsächliche Umsetzung anbelangt, sind die ersten Schritte mittlerweile getan, wie die Ergebnisse unserer diesjährigen Folgebefragung zeigen. Dennoch kann das nur ein Anfang sein.“ Mehr als drei Viertel der Umfrageteilnehmer gaben an, dass sie sich derzeit in der Etablierungs- beziehungsweise Entwicklungsphase befinden. Hier geht die Digitalisierung bereits über das reine Beobachten und Experimentieren mit isolierten Einzellösungen hinaus. Sechs Prozent der Befragten – überwiegend aus dem PropTech-Segment – zählen sich zur „digitalen Exzellenz“ und sind somit vollständig digital aufgestellt. Im europäischen Vergleich hingegen sieht sich die deutsche Immobilienwirtschaft selbstkritisch und überwiegend erst als durchschnittlich oder gar unterdurchschnittlich fortgeschritten (jeweils 46 Prozent der Befragten).

Als Haupttreiber der Digitalisierung nannten die Umfrageteilnehmer Investoren, Projektentwickler und Planer. Bei diesen Akteuren wird auch die größte Veränderung der Geschäftsmodelle erwartet. Eine gewichtige Ursache dürften hier das Building Information Modeling (BIM) und die damit verbundenen Veränderungen in Entwicklung und Betrieb sein. Asset Manager werden von 59 Prozent der Befragten als wesentliche Kraft angesehen. Technischen Gebäudedienstleistern und Facility Managern wird eine ähnliche Rolle zugesprochen (58 Prozent).

### **Herausforderungen: Personal und unternehmensübergreifende digitale Strategie**

Eine der größten Herausforderungen im Hinblick auf die digitale Transformation stellen für 72 Prozent der Befragten mangelnde personelle Ressourcen dar. „Der Megatrend Digitalisierung kollidiert hier mit einem weiteren, dem des demografischen Wandels und des damit einhergehenden Fachkräftemangels. Aufgrund der Digitalisierung ergeben sich neue Berufsbilder in der Branche. Und hier konkurrieren wir mit anderen Wirtschaftssektoren im ‚War for Talents‘“, sagt Rodeck. „Wir müssen die Attraktivität der Immobilienwirtschaft für alle Young Professionals und Experten konstant steigern. Dabei ist die gesamte Branche gefordert.“

Zwei Drittel der Befragten gaben an, dass es an einer unternehmensübergreifenden Digitalisierungsstrategie fehle (66 Prozent). Als weitere gewichtige Herausforderungen identifizierten die Befragten eine mangelhafte Datenqualität und -struktur (65 Prozent) sowie veraltete und nicht integrierte Software (58 Prozent). „Es mag bequem sein, die digitale Transformation als Aufgabe der eigenen IT-Abteilung zu betrachten. Das ist aber kurzsichtig. Digitalisierung ist mit dem Ausrollen einer neuen Software nicht

getan, sie stellt ein Querschnittsthema dar, das alle Unternehmensbereiche betrifft: unternehmensinterne Prozesse, Schnittstellen zu externen Dienstleistern, eigene Produkte und Dienstleistungen. Die digitale Transformation ist daher ganz klar Aufgabe für die höchste Ebene“, sagt Schulz-Wulkow. „Darüber hinaus müssen wir uns als Branche über ein klares Leitbild verständigen“, ergänzt Rodeck. „Synergieeffekte von digitalen Technologien ergeben sich oft erst durch die Zusammenarbeit. Wenn jeder nur seine eigenen Vor- und Nachteile sieht und dadurch übergreifende positive Effekte verhindert, blockieren wir uns gegenseitig.“ Als Beispiel sei Building Information Modeling (BIM) zu nennen: Die Technologie der digitalen Gebäudeplanung existiere zwar schon vergleichsweise lange, das Potenzial werde jedoch oft nur ansatzweise genutzt, weil viele die notwendigen Anfangsinvestitionen scheuten.

### **Kurzfristpotenzial für die Cloud, Mobile Devices und digitale Plattformen**

Potenzial für die Gegenwart und die nahe Zukunft sieht ein überwiegender Teil der Umfrageteilnehmer im Einsatz mobiler Arbeitsgeräte (78 Prozent) und von Cloud-Technologien (74 Prozent). „Der Nutzen dieser Technologien ist augenscheinlich, weil sie bereits heute fest im privaten und beruflichen Alltag etabliert sind. Smartphones und Clouds werden mittlerweile völlig intuitiv genutzt und finden daher fast wie von selbst ihren Platz auch in der Immobilienwirtschaft“, sagt Schulz-Wulkow.

Eher mittelfristiges Potenzial sehen die Befragten im Bereich Big Data/Data Mining/Data Analytics. Ein dafür grundlegendes Feld ist Smart Metering, insbesondere zur Datengenerierung. Mittelfristiges Potenzial wird auch in der Virtual/Augmented Reality und im 3D-Druck gesehen. „Auffällig ist, dass alle diese Technologien mit mittelfristigem Potenzial für unsere Branche schon heute entwickelt, erprobt und in anderen Branchen bereits im Einsatz sind. Virtual und Augmented Reality haben es bereits auf das Mobiltelefon geschafft, 3D-Druck spielt im produzierenden Gewerbe eine immer größere Rolle und die Industrie 4.0 ist ohne vernetzte Sensorik nicht denkbar“, sagt Rodeck. „Die Immobilienbranche hat das Potenzial zwar erkannt, sich aber gerade erst aufgemacht, das dicke Brett zu bohren.“

Potenzial für die eher ferne Zukunft messen die Umfrageteilnehmer der Blockchain-Technologie, der künstlichen Intelligenz (KI) und Robotics bei. Letztere kommen derzeit höchstens nutzergetrieben in Industrieimmobilien vor. Vorstufen von KI werden etwa in Form von Chatbots in der Kundenkommunikation eingesetzt, ohne das volle Potenzial dieser Technologie zu entfalten. Als zeitlich am weitesten entfernt wird die Blockchain-Technologie bewertet. „Der Blockchain-Technologie wird zwar erst langfristiges Potenzial zugebilligt, dieses

wird jedoch umso einschneidender sein. Vor allem Transaktionen und alle damit verbundenen Dienstleistungen dürften hiervon massiv disruptiert werden“, sagt Schulz-Wulkow.

### **Smart Real Estate betrifft alle Nutzungsarten**

Die Immobilie wird digital: Technologien und Anwendungen, die an der Immobilie selbst ansetzen, sei es bei der Planung, beim Bau, im Betrieb oder bei der Transaktion, lassen sich unter „Smart Real Estate“ zusammenfassen – dem Schwerpunkt der diesjährigen Befragung. Als Beispiele für solche Technologien sind etwa Smart Metering, Predictive Maintenance, Sharing Economy, KI oder BIM zu nennen. Den Befragten zufolge wird die digitale Transformation alle Nutzungsarten betreffen, allen voran Büroimmobilien. Ein differenzierteres Bild ergibt die Befragung hingegen im Hinblick auf Vorteile und Herausforderungen, welche die verschiedenen digitalen Technologien mit sich bringen.

Vom Einsatz von Smart Metering versprechen sich 80 Prozent der Umfrageteilnehmer Potenzial zur Kostenreduktion: Smart Meter bilden ein Netzwerk intelligenter Gegenstände, Zähler und Sensoren zur Messung und Steuerung von Gebäudeteilen oder Ausrüstung und ermöglichen dadurch beispielsweise Predictive Maintenance, also sensorbestimmte, vorausschauende Wartung und Instandhaltung, was die Optimierung von Instandhaltungsstrategien ermöglicht. Für 75 Prozent der Befragten kann die Implementierung von Robotics und KI beachtlich zur Optimierung und Automatisierung von Geschäftsprozessen beitragen. BIM – also die digitale Modellierung von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus – ermöglicht für 70 Prozent der Befragten erst die Automatisierung von Prozessen und ist für Kosteneinsparungen und die Belastbarkeit von Entscheidungen und Vorhersagen von großer Bedeutung.

Knapp 60 Prozent der Befragten sehen im Datenschutz eine große Herausforderung und eine Hürde für Smart Metering. Als größtes Hindernis für den Einsatz von KI und Robotics identifizieren 55 Prozent der Umfrageteilnehmer die nötigen hohen Investitionskosten und rund jeder zweite die ebenfalls notwendige Nutzerakzeptanz.

Die Studie finden Sie hier zum Download:

[http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/2017\\_ZIA-EY\\_Real\\_Estate\\_Digitalisierungsstudie.pdf](http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/2017_ZIA-EY_Real_Estate_Digitalisierungsstudie.pdf)

## **Über die Studie:**

Insgesamt haben mehr als 300 Mitarbeiter sowohl von privatwirtschaftlichen als auch von öffentlichen Unternehmen an der Befragung teilgenommen. Hintergrundinformationen und eigene Beobachtungen sowie Experteninterviews ergänzen die Studie. Die Teilnehmer verteilen sich auf die komplette Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft: von der planenden bzw. bauvorbereitenden und der Immobilien realisierenden Seite (Projektentwickler, Wohnungsbauunternehmen) über Bestandhalter und deren Dienstleister (Investoren, Asset Manager, Berater) bis hin zu solchen Unternehmen, die den Fokus auf die Betriebsphase legen (Facility Manager, technische Gebäudedienstleister, Versorger). Zudem ist die im Vergleich noch junge PropTech-Branche ebenso vertreten wie Non-Property-Unternehmen. Befragt wurden vorwiegend mittelständische Unternehmen der Immobilienwirtschaft, aber auch international tätige Konzerne und Global Player.

## **Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er vertritt mit seinen Mitgliedern, darunter mehr als 25 Verbände, die gesamte Branche entlang der Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

## **Kontakt**

Andy Dietrich  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin  
Tel.: 030 20 21 585 17  
E-Mail: [andy.dietrich@zia-deutschland.de](mailto:andy.dietrich@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

## **EY im Überblick**

EY\* ist eine der großen deutschen Prüfungs- und Beratungsorganisationen. In der Steuerberatung ist EY deutscher Marktführer. EY beschäftigt rund 9.400 Mitarbeiter an 21 Standorten und erzielte im Geschäftsjahr 2015/2016 einen Umsatz von rund 1,6 Milliarden Euro. Gemeinsam mit den 231.000 Mitarbeitern der internationalen EY-Organisation betreut EY Mandanten überall auf der Welt.

EY bietet sowohl großen als auch mittelständischen Unternehmen ein umfangreiches Portfolio von Dienstleistungen an: Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Rechtsberatung, Transaktionsberatung, Advisory Services und Immobilienberatung.

Zusätzliche Informationen entnehmen Sie bitte folgender Internetseite:

<http://www.de.ey.com>

Ansprechpartner für die Medien:  
Dag-Stefan Rittmeister  
Leiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Flughafenstraße 61  
70629 Stuttgart  
Telefon: (0711) 988 11 59 80  
Fax: (0711) 988 11 51 77  
E-Mail: [dag-stefan.rittmeister@de.ey.com](mailto:dag-stefan.rittmeister@de.ey.com)

\*Der Name EY bezieht sich in diesem Profil auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG), einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht. Jedes EYG Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen.