

Führung / Kommunikation

# Digitalisierungsbudgets der Immobilienwirtschaft wachsen signifikant – Immobilienwirtschaft setzt auf Data Analytics – vielen Unternehmen fehlt aber Know-how

Jedes vierte Immobilienunternehmen (24 Prozent) investiert heute bereits mehr als 5 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.



Gebaut auf Daten –  
digitale Immobilienwirtschaft

Vierte Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate

Um diese Daten effektiv nutzen zu können, muss man sie zunächst analysieren und auswerten. Die Immobilienunternehmen setzen dazu verstärkt auf Data Analytics. Zu den wichtigsten Einsatzgebieten zählen die Optimierung der Betriebskosten und diejenige des Energie- und Ressourceneinsatzes. Mehr als die Hälfte der Unternehmen nutzt nach eigenen Angaben dafür bereits Data Analytics. „Die hohe Nutzungsrate der Immobilienunternehmen ist insofern umso bemerkenswerter, als 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 gaben an, über genügend Know-how zu verfügen, um mittels Data Analytics Effizienzsteigerungen zu erzielen. Je rund 30 Prozent der Befragten kaufen daher Start-ups hinzu und bauen interne Expertentools auf. 16 Prozent suchen sich Hilfe bei externen Beratern.

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

Das sind Ergebnisse der vierten Digitalisierungsstudie des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft) und von EY Real Estate. An der Befragung nahmen mehr als 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Immobilienbranche teil, deren Unternehmen überwiegend Jahresumsätze zwischen 10 und 250 Millionen Euro (46 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.“

## Realismus kehrt ein – vielen fehlt aber Datenstrategie

47 Prozent der Unternehmen verorten sich derzeit 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 4 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.“

## Weitere Baustellen

Dennoch tun sich für die Branche weitere Baustellen auf: Fehlende personelle Ressourcen (82 Prozent) und Fachkräfte (78 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.

Wenn es darum geht, Daten gewinnbringend zu nutzen, geben die Umfrageteilnehmer fehlende Standards und eine mangelhafte Qualität als größte Hürden an. Bei der Nutzung der unternehmenseigenen Daten sehen 70 Prozent der Befragten Potenzial für die Eröffnung neuer Geschäftsmodelle oder für eine Erweiterung des bestehenden. Viele Studienteilnehmer würden ihre Daten sogar teilen, um eine breitere Datenbasis zu erhalten (51 Prozent).

„Obwohl unsere Branche seit jeher über einen großen Datenschatz verfügt – sei es auf Markt-, Objekt- oder Nutzerebene –, hapert es an der Nutzbarmachung. Daten sind Fundament und Treibstoff für die Digitalisierung“, sagt Schulz-Wulkow. „Um die Potenziale der digitalen Transformation zu nutzen, müssen möglichst alle relevanten Daten in digitaler Form verfügbar und miteinander vernetzt sein. Erst auf dieser Grundlage können digitale Technologien wie Data Analytics oder künstliche Intelligenz ihre Wirkung entfalten. Eine ganz wichtige Rolle spielen dabei unternehmensübergreifende Datenstandards und -strukturen – daran müssen wir gemeinsam arbeiten.“

Rodeck ergänzt: „Die ersten Lösungen halten bereits Einzug in die Immobilienwirtschaft.“ Im Umgang mit Daten nutzt ein Großteil der Befragten (66 Prozent) Datenbanken außerhalb von SAP-Systemen. Jeweils rund 40 Prozent verwenden zudem Gebäudesensorik, um etwa Wartungsbedarfe in der Gebäudetechnologie zu erkennen.

André Hentz



Gebaut auf Daten – zur Digitalisierungsstudie von ZIA und EY KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als Pdf

**Der ZIA**  
Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten 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. [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)