

Drees & Sommer-Blitzumfrage 2018: Wie digital ist die Immobilienbranche?

Wie ein Mantra wird es überall und stets wiederholt: In Zukunft soll alles noch digitaler, noch smarter sein. Inwieweit die Immobilienbranche die digitale Transformation tatsächlich in die Realität umsetzt, darüber diskutierten mehr als 70 Experten der Immobilien- und Bauwirtschaft sowie weiterer Branchen auf der Drees & Sommer-Veranstaltungsreihe Expo Vision. Die Gäste gaben ihre Einschätzung in einer Blitzumfrage ab. Das Ergebnis: Die Branche erkennt zwar zunehmend die Potenziale der Digitalisierung, Faktoren wie Cybersicherheit, Fachkräftemangel – und nicht zuletzt der Immobilienboom – bremsen jedoch die Innovationsbereitschaft.

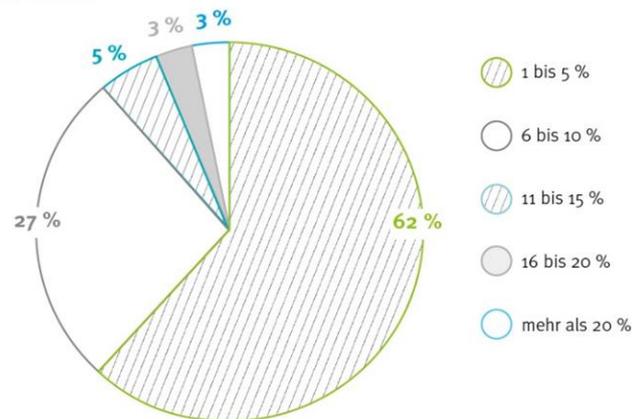
Zur diesjährigen Expo Vision trafen sich erneut Top-Player aus verschiedenen Regionen Deutschlands – von Aachen über Bremen und Berlin bis hin zu Hamburg und München – um über das Thema Digitalisierung in der Immobilienbranche zu diskutieren. Dabei waren sich die Berater, Investoren, Politiker, Immobilienexperten sowie Vertreter aus verschiedenen Branchen bundesweit einig: Die Zukunft der Bau- und Immobilienwirtschaft ist vor allem digital. Zugleich stellten sie jedoch fest, dass in der heutigen Realität die meisten Bauprojekte noch immer weitgehend so analog wie eh und je ablaufen.

Vergleichsweise noch verhaltene Investitionsbereitschaft

Ein zentrales Ergebnis der Befragung: Bei knapp zwei von drei Veranstaltungs-Teilnehmern liegen die jährlichen Investitionen ihres Unternehmens in die Digitalisierung bei 1 bis 5 Prozent des Umsatzes. Bei 27 Prozent beträgt der Anteil zwischen 6 bis 10 Prozent. Bei mehr als jedem zehnten investiert die Firma in den digitalen Wandel sogar mehr als 10 Prozent des Umsatzes. Zahlen, die zwar belegen, dass die Branche zunehmend die Potenziale der Digitalisierung erkennt. Verglichen mit den Spitzenreitern Automotive oder Elektronik nimmt die Investitionsbereitschaft der Branche jedoch nur langsam Fahrt auf.

VERGLEICHSWEISE NOCH VERHALTENE INVESTITIONSBEREITSCHAFT

Wie hoch sind die jährlichen Investitionen Ihres Unternehmens in die Digitalisierung prozentual gemessen am Umsatz?



Gestiegene Nutzeransprüche als Anreiz für Innovation

Investitionstreiber sind vor allem gestiegene Nutzeransprüche. Weit über die Hälfte der Befragten sind bereit, deshalb Maßnahmen zur Digitalisierung zu ergreifen. Immerhin jeder zweite erhofft sich davon effizientere Prozesse und über 40 Prozent sehen in der Digitalisierung eine Chance für neue Geschäftsmodelle, Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen.

Was neue Methoden oder Geschäftsmodelle angeht, so gibt es laut Drees & Sommer-Vorstand Steffen Szeidl eine zwar einfache, aber sehr wesentliche Maxime: „Im Fokus muss immer der Mensch mit seinen Bedürfnissen stehen. Nur, wenn digitale Technologien für Investoren, Bauherrn und Gebäudenutzer einen echten Vorteil bringen, nachhaltig und nutzerfreundlich deren Erwartungen von morgen aufgreifen, setzen sie sich durch. Digitale Transformation, Nachhaltigkeit und analoges Fachwissen müssen Hand in Hand gehen“.

Realistische Digitalisierungskosten für Bauvorhaben

Geht es konkret um Neu- oder Umbauvorhaben, so ist jeder vierte bereit, ein bis zwei Prozent der Gesamtinvestitionssumme für digitale Strukturen im Gebäude bereit zu stellen. Zwei Drittel halten immerhin 3 bis 5 Prozent als zusätzliche Digitalisierungskosten für tragbar. Einen Anteil zwischen 6 bis 10 Prozent befürwortet sogar jeder zehnte. Damit gibt die Mehrheit realistische Beträge an. Laut Szeidl betragen die Mehrkosten durch die

Digitalisierung aktuell etwa 3 bis 5 Prozent der Gesamtinvestition. „So selbstverständlich wie Energie- und Nachhaltigkeitskonzepte muss auch ein Digitalisierungskonzept werden. Wer nicht lang vor Baubeginn digitale Strukturen und Prozesse einplant und richtig ausbaut, kann sich auf viele kosten- und zeitintensive Ehrenrunden einstellen“, erläutert Szeidl.

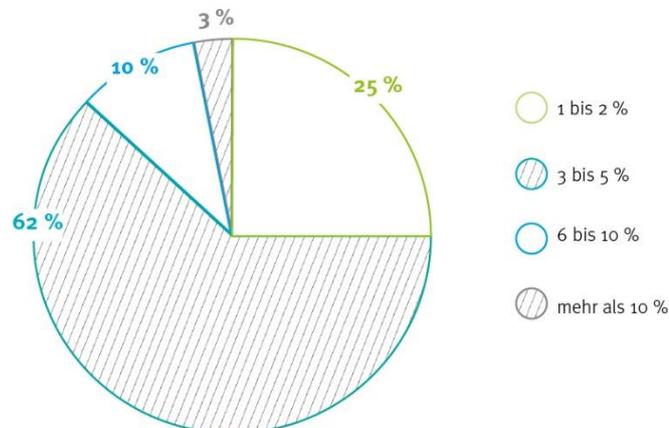
GESTIEGENE NUTZERANSPRÜCHE ALS DIGITALISIERUNGSTREIBER

Was sind Anreize für die Digitalisierung von Gebäuden?



REALISTISCHE DIGITALISIERUNGSKOSTEN FÜR BAUVORHABEN

Wie viel Prozent der Gesamtinvestitionssumme bei Ihren Bauvorhaben und geplanten Immobilien sind Sie bereit, in die Digitalisierung zu investieren?

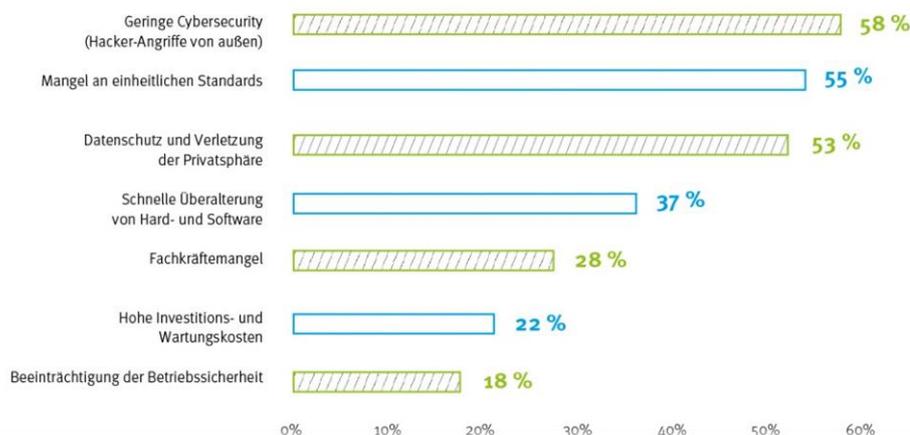


Hemmnisse: Vom Immobilienboom bis zur Angst vor Cyberkriminalität

Andererseits führt gerade der Immobilienboom dazu, dass viele Unternehmen den Investitionsdruck unterschätzen, den der digitale Wandel verursacht. Aber auch die Angst hemmt die Investitionsbereitschaft: Deutlich mehr als die Hälfte der Befragten befürchten, dass digitalisierte Gebäude keinen ausreichenden Schutz vor Hacker-Angriffen aufweisen. Der Mangel an einheitlichen Standards, unzureichender Datenschutz und der Fachkräftemangel bei Planung, Bau und Betrieb der smarten Immobilien lassen potentielle Investoren ebenfalls zögern.

CYBERSICHERHEIT UND DATENSCHUTZ GRÖßERE HÜRDE ALS KOSTEN

Wo sehen Sie die größten Risiken der Digitalisierung bei Smart Commercial Buildings?

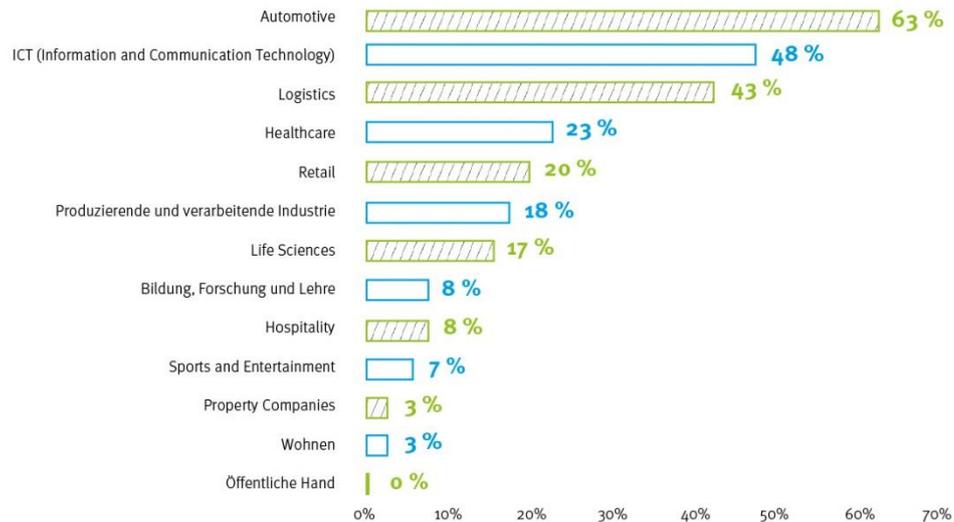


Digitale Spitzenreiter

Von der digitalen Transformation sind alle Sektoren betroffen. Allerdings treiben einzelne Branchen die Digitalisierung unterschiedlich schnell voran – auch was den Stand ihrer Immobilien angeht. Bei diesen ist laut zwei Drittel der Befragten die Automotive-Industrie an der Spitze. Fast jeder zweite sieht die Gebäude des ICT-Sektors ebenfalls weit vorne. 43 Prozent schätzen die Logistik-Gebäude als digitale Vorreiter ein.

DIGITALE SPITZENREITER

Welche Branchen sind, was Immobilien angeht, Vorreiter in Sachen Digitalisierung?



* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Drees & Sommer ist der innovative Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben. Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit fast 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Dadurch entstehen wirtschaftliche und nachhaltige Gebäude, rentable Immobilienportfolios, menschenorientierte Arbeitswelten sowie visionäre Mobilitätskonzepte. In interdisziplinären Teams unterstützen die 3.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 40 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.