

DIGITALISIERUNG

«Der erste Hype ist vorbei»



BILDER: QUELLE

Bei der Digitalisierung sehen sich Planer und Bauunternehmen in Führung.

EXPERTEN UND ENTSCHEIDER IN DEUTSCHLAND UND IN DER SCHWEIZ SCHAUEN IN BEZUG AUF DIE DIGITALISIERUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT SKEPTISCHER IN DIE ZUKUNFT. DER VON POM+ ERHOBENE DIGITAL REAL ESTATE INDEX SANK IM VERGLEICH ZUM VORJAHR UM 17 PROZENT.

MR/BW/PD. Den digitalen Reifegrad der Immobilienwirtschaft schätzen rund 250 Führungskräfte und Immobilienexperten in der Schweiz und in Deutschland schwächer ein als im Vorjahr. Darauf lässt das Umfrageergebnis für den aktuel-

len Digital Real Estate (DRE) Index des Zürcher Beratungsunternehmens Pom+ schliessen. «Dies zeigt, dass noch ein weiter Weg vor der Branche liegt, viele Fragen offen sind und Chancen nur zögerlich ergriffen werden», sagt Dr. Joachim Baldegger, Studienleiter und Head of Service Unit Future Lab bei Pom+.

In der Digital Real Estate Umfrage 2020 wurde der Digital Real Estate Index für die Schweiz und für Deutschland bereits zum zweiten Mal in Folge berechnet. Der DRE-Index beruht auf 25 Indikatoren in fünf Clustern und zwölf Technologien. Auf einer Skala von 1 bis 10 beurteilten die Umfrageteilnehmer die aktuelle Digitalisierungsreife über den ge-

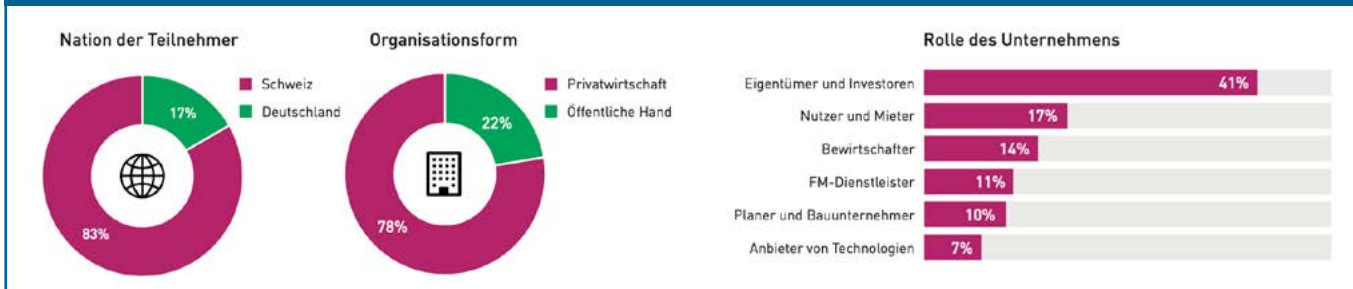
samten Markt wurde von den Studienteilnehmern mit 3,87 beurteilt. 2019 wurde der Digitalisierungsgrad in der Schweiz etwas niedriger eingestuft als in Deutschland (4,55 gegenüber 4,99), 2020 sind die Werte fast gleichauf (CH: 3,88, D: 3,81).

Skepsis in Deutschland grösser als in der Schweiz

Deutschland sieht sich demnach wesentlich kritischer als im vergangenen Jahr und liegt dieses Jahr sogar knapp hinter der Schweiz.

«Die allgemein tieferen Index-Werte sind zumindest teilweise darauf zurückzuführen, dass viele Akteure heute ein besseres Verständ- >>>

ZUSAMMENSETZUNG DER STICHPROBE



Quelle: 5. Digital Real Estate Umfrage 2020

RANGFOLGE DES ERWARTETEN NUTZENS NACH ROLLE DER UNTERNEHMEN

	Alle Teilnehmer	Eigentümer und Investoren	Bewirtschafter	FM-Dienstleister	Planer und Bauunternehmer	Nutzer und Mieter	Anbieter von Technologien
1	Platforms & Portals	Platforms & Portals	Platforms & Portals	Sensors & Actuators	Building Information Modeling (BIM)	Platforms & Portals	Data Science
2	Data Science	Building Information Modeling (BIM)	Data Science	Platforms & Portals	Data Science	Data Science	Platforms & Portals
3	Building Information Modeling (BIM)	Data Science	Virtual & Augmented Reality	Data Science	Virtual & Augmented Reality	Artificial Intelligence & Machine Learning	Sensors & Actuators
4	Sensors & Actuators	Decentralized Energy Technologies	Sensors & Actuators	Building Information Modeling (BIM)	Platforms & Portals	Building Information Modeling (BIM)	Artificial Intelligence & Machine Learning
5	Artificial Intelligence & Machine Learning	Sensors & Actuators	Artificial Intelligence & Machine Learning	Navigation & Location Based Services	Sensors & Actuators	Sensors & Actuators	Building Information Modeling (BIM)
6	Decentralized Energy Technologies	Artificial Intelligence & Machine Learning	Building Information Modeling (BIM)	Decentralized Energy Technologies	Blockchain	Virtual & Augmented Reality	Navigation & Location Based Services
7	Virtual & Augmented Reality	Navigation & Location Based Services	Blockchain	Artificial Intelligence & Machine Learning	Decentralized Energy Technologies	Decentralized Energy Technologies	Blockchain
8	Navigation & Location Based Services	Virtual & Augmented Reality	Navigation & Location Based Services	Robotics & Drones	Artificial Intelligence & Machine Learning	Robotics & Drones	Robotics & Drones
9	Robotics & Drones	Robotics & Drones	Robotics & Drones	Virtual & Augmented Reality	Robotics & Drones	Navigation & Location Based Services	Decentralized Energy Technologies
10	Blockchain	Smart Material & Nanotechnologies	Decentralized Energy Technologies	Smart Material & Nanotechnologies	Navigation & Location Based Services	Blockchain	Smart Material & Nanotechnologies
11	Smart Material & Nanotechnologies	Blockchain	Additive Manufacturing	Blockchain	Additive Manufacturing	Smart Material & Nanotechnologies	Virtual & Augmented Reality
12	Additive Manufacturing	Additive Manufacturing	Smart Material & Nanotechnologies	Additive Manufacturing	Smart Material & Nanotechnologies	Additive Manufacturing	Additive Manufacturing

Quelle: 5. Digital Real Estate Umfrage 2020

>>> nis von den Herausforderungen haben, welche die digitale Transformation mit sich bringt. Sie haben bereits Massnahmen realisiert und verfügen nun über erste Erfahrungswerte», meinte Baldegger bei der Präsentation der Zahlen im Vorfeld des «Digital Real Estate Summits 2020» in Brugg-Windisch.

Selbstbeurteilung versus DRE-Index

Für die aktuelle Studie wurden die Teilnehmer erstmals auch danach

befragt, wie sie den Digitalisierungsgrad ihres eigenen Unternehmens auf einer Skala von 1 bis 10 bewerten. Diese Einschätzung variiert, wie Baldegger hervorhob, stark nach Rolle des Unternehmens. Auffallend sei, dass die meisten Akteure die eigene Unternehmung als stärker digitalisiert beurteilen als der DRE-Index auf übergeordneter Ebene tatsächlich messe.

Der Index basiert auf einer von pom+entwickelten Messung verschiedener Indikatoren. Über alle Rollen hinweg zeige sich, dass das Vertrau-

en in neue Geschäftsmodelle und Technologien sowie die damit verbundenen Vorteile mit steigendem Verständnis für die Digitalisierung wächst, so Baldegger.

Planer und Bauunternehmer sehen sich mit einem Selbsteinschätzungsindexwert von 6,96 als am weitesten fortgeschritten in der Digitalisierung. Der durchschnittliche Wert dieser Berufs- bzw. Unternehmensgruppe fällt hingegen mit 4,89 deutlich niedriger aus. Hauptgrund für den Spitzenwert der Planer und Bauunternehmer dürften die An- >>>

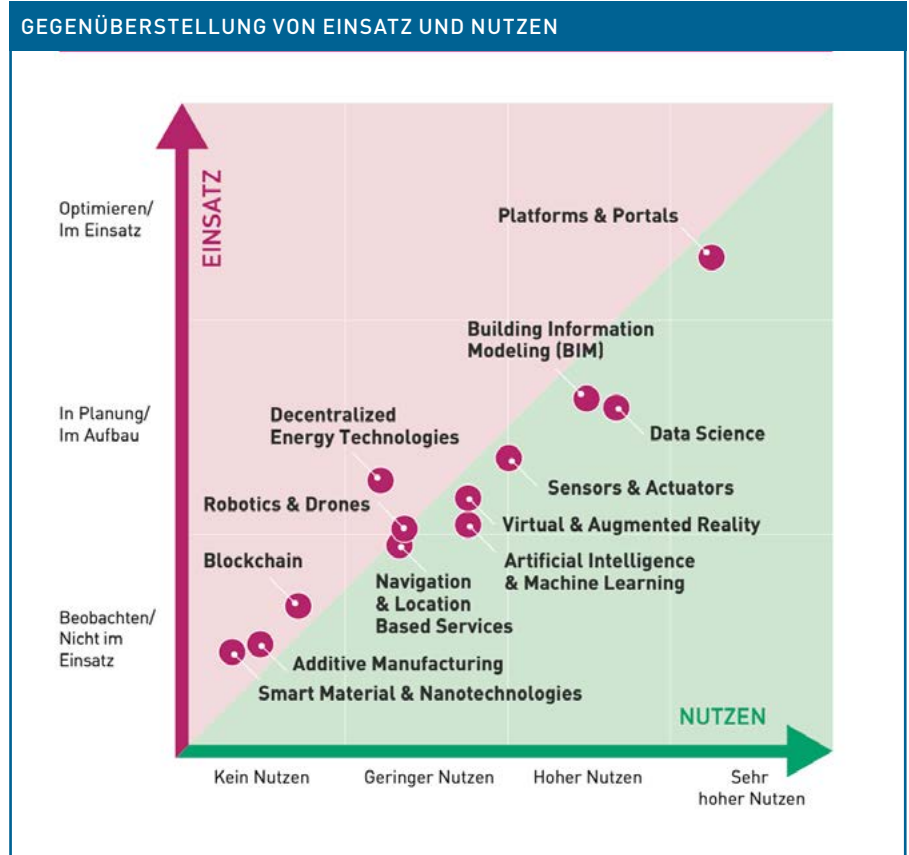
»» strengungen zur Implementierung von Building Information Modeling (BIM) bei den befragten Teilnehmenden sein.

Auch Eigentümer und Investoren sind sich der eigenen Relevanz bei Digitalisierungsthemen im Immobilienbestand bewusst, wie die durchschnittliche Selbstbeurteilung von 5,03 zeigt. Tatsächlich hinken sie aber im Gruppenvergleich mit einem deutlich niedrigeren Indexwert von 3,43 hinterher. «Das ist insofern erstaunlich, als Investoren Kraft ihrer Rolle als Financier die Digitalisierung nicht nur im eigenen Unternehmen umsetzen, sondern auch bei Dienstleistern einfordern können», sagt Baldegger. Allerdings fokussiere ein Grossteil der Investoren derzeit vor allem auf die Themen Nachhaltigkeit und Datenmanagement. «Damit wird ein Grundstein für die Digitalisierung gelegt. Wir erhoffen uns davon künftig eine kontinuierliche Steigerung der Ergebnisse in dieser Teilnehmergruppe», betont Baldegger

Bewirtschafter beurteilen sich selbst als weniger digitalisiert (4,71) als die anderen Akteure – im Vergleich zum Index ist dies aber trotzdem zuversichtlich (3,65). Ein hoher möglicher Automatisierungsgrad ihrer Prozesse berge grosses Potenzial, doch die Bewirtschafter setzten dieses noch nicht genügend um, so der Studienleiter. Mit einem Indexwert von 3,87 befänden sich FM-Dienstleister in einer ähnlichen Position.

«Zeit zum Handeln»

Die Konsequenzen, die sich aus der Digitalisierung ergeben, würden von den Akteuren unterschiedlich ausgelegt; ein einheitliches Verständnis fehle, kritisiert Baldegger. Einigkeit bestehe bei den Befragten hingegen darin, dass nun die Zeit zum Handeln



Quelle: 5. Digital Real Estate Umfrage 2020

gekommen sei. Wobei der Fokus neu auf der Umsetzung von Teilschritten liege, nachdem in den vergangenen Jahren vor allem die Erarbeitung von Strategien zum Umgang mit der Digitalisierung im Vordergrund stand, so Baldegger.

Der primäre Fokus sollte sich nach Meinung des Experten auf «ein durchgehendes Datenmanagement» richten. Themen wie der digitale Zwilling respektive Avatar oder das Aufbereiten und Managen von Daten stehen denn auch in der gesamten Studie und über alle Akteure der Branche hinweg im Vordergrund. Zu den weiteren wichtigen aktuellen Themen zählen Baldegger zufolge Automation und Prozessoptimierungen. Der Einsatz von Plattformen und Portalen sei unverändert hoch und auch der Einsatz von BIM steige

ständig. Noch verhältnismässig wenig eingesetzt würden derzeit Blockchain, additive Fertigung und sogenannte «intelligente Materialien». Mit einem zusätzlichen Schub ist aus Sicht des Pom+-Studienleiters in der nächsten Zeit vor allem bei der Sensorik, bei Data Science, BIM, Blockchain sowie Künstlicher Intelligenz zu rechnen. Immobilienunternehmen erkennen jetzt, dass die Digitalisierung mehr bedeutet, als was sie früher noch vermuteten. Es scheint, als hätte sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Digitalisierung unausweichlich ist. Dabei wird insbesondere der Sammlung von Daten und ihrer Nutzung ein hoher Mehrwert für die Zukunft prognostiziert. BIM wird mehr Transparenz und verbesserte Kooperationsmöglichkeiten bringen. •