



Innovationsbarometer der deutschen Immobilienwirtschaft 2021

*Ein Forschungsprojekt des
EBS Real Estate Management Institute
in Zusammenarbeit mit der
Real I.S. & CBRE*



*Fokusgruppe „Erstellung – Real Estate“
Ergebnisbericht*

Das EBS REMI Kompetenz-Center **Innovation & Entrepreneurship** widmet sich in Forschung und Lehre der Zukunft der Immobilienwirtschaft und in dieser Studie insbesondere dem Aspekt „Innovation in der Immobilienwirtschaft“. Das Innovationsbarometer der deutschen Immobilienwirtschaft wird von der **Real I.S. AG** und **CBRE GmbH** maßgeblich unterstützt. Die Forschungsstelle wird gefördert von der **Real I.S. AG**. Herzlichen Dank sei an dieser Stelle unseren Partnern ausgesprochen!

Autoren

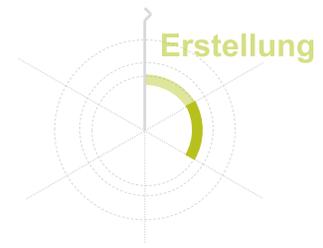
EBS Real Estate Management Institute

Leitung der Fokusgruppen

Prof. Dr. Kerstin Hennig, Dr.-Ing. Nikolas Müller, Laura Götz

Wiesbaden, Januar 2022

≡ Management Summary



Ziel des Innovationsbarometers ist es, den **aktuellen Innovationsdruck auf die Immobilienbranche** zu identifizieren und zu messen. Damit wird der Zweck verfolgt, die **Innovationskraft verschiedener Trends zu untersuchen** und damit die Branche in ihrer Transformation zu analysieren.

In diesem Jahr wird neben einem neuen Studiendesign auch erstmalig eine weitere **Fokusgruppe**, hier **„Erstellung – Real Estate“** betrachtet. Insgesamt gibt es vier Fokusgruppen (Erstellung – Real Estate, Finanzierung, Dienstleistung, Investment); in vier Jahren wird die Gruppe „Erstellung – Real Estate“ erneut befragt, um Änderungen über den genannten Zeitraum hinsichtlich ihrer Einschätzung zu den Innovationstreibern zu evaluieren.

- ▶ Die Innovationstreiber **Digitalisierung, Technologien, Nutzer und Regulierung** treten nahezu immer gemeinsam mit dem **Megatrend Nachhaltigkeit** auf, der letztlich aktuell und künftig herausragende Relevanz hat.
- ▶ Die **Kunden** bzw. **Nutzer** führen hierbei den **Paradigmenwechsel in eine neue Ära der Nachhaltigkeit** an. Sie sind der **Beschleuniger** von Innovationen im Bereich Digitalisierung und Technologie.
- ▶ **Digitalisierung alleine** hat keine besonders hohe Relevanz, im Zusammenspiel mit Nachhaltigkeit kommt der Digitalisierung jedoch eine wichtige Rolle zu. **Innovationstreiber hinter der Digitalisierung** sind die **ESG-Anforderungen**, die wiederum von Nutzern und Investoren gefordert werden.
- ▶ **Regulierung** evoziert nicht immer nur Innovationen, sondern wirkt nach Experten-Einschätzung oft eher hemmend. **Förderungen** können ebenso eine positive Wirkung auf Innovationen haben.
- ▶ **Weiterer Forschungsbedarf** besteht vor allem bei mehr Transparenz bzw. mehr **Daten und Evidenz** in Bezug auf die **Kundenanforderungen**. Auch die **Regulierung** sollte als eigenständiges Forschungsfeld intensiver betrachtet werden, da hier auch der Schlüssel zu mehr Innovationen liegen kann.

Innovationsbarometer 2021
– Fokusgruppe „Erstellung – Real Estate“–

Inhalt

INNOVATIONSBAROMETER 2021



MANAGEMENT SUMMARY

EINLEITUNG

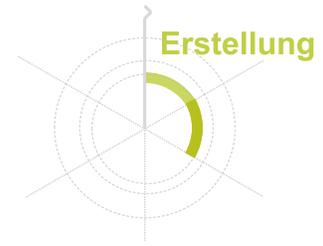
METHODISCHES VORGEHEN

ERGEBNISSE

- Online-Befragung
- Expertenworkshop
- Key Take Aways

FAZIT & AUSBLICK

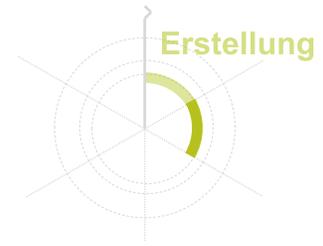
INNOVATIONSBAROMETER 2021



- Die **Bedeutung von Innovationen für die Wettbewerbsfähigkeit** und das langfristige Bestehen eines Unternehmens ist unbestritten. Dennoch fällt es oft schwer, die Routinen des Alltags zu durchbrechen und neue Wege zu beschreiten. Jede Zeit bringt Wellen der Veränderungen und damit verbunden Herausforderungen mit sich, denen sich die Unternehmen stellen müssen, um sich selbst zu verändern und damit die eigene **Zukunftsfähigkeit zu sichern**.
- Das Innovationsbarometer wird seit 2016 jährlich (mit Ausnahme 2020, aufgrund der Pandemie nicht durchgeführt) erhoben und besteht aus einer **schriftlichen Befragung** und einem **Experten-Workshop**.
- Bei dem Innovationsbarometer 2019 waren vor allem innovative Ansätze aus dem Bereich der „PropTechs“ zu verzeichnen. Insbesondere Kollaborationen zwischen Etablierten und jungen PropTech Start-Ups prägten das Bild. Blickt man auf die vergangenen zwei Jahre, zeigt sich ein deutlich anderes Bild von relevanten Themen, die Innovationen evozieren als es sich noch in den Vorjahren der Studie Innovationsbarometers dargestellt hat. In der aktuellen Studie mussten **die in der Vergangenheit betrachteten Treiber von Innovationen neu gedacht werden**: die Pandemie, die vielfältigen und oft noch unbekanntenen Facetten der ESG-Anforderungen und die Digitalisierung prägen derzeit mannigfaltige Diskussionen in der Immobilienlandschaft.
- Hier setzt das neue Studiendesign des **„Innovationsbarometer 2021“** an. Erstmals wird nicht die Immobilienbranche als Ganzes betrachtet, sondern einzelne Fokusgruppen p.a. herausgegriffen. Diese werden rollierend alle 4 Jahre betrachtet. In diesem Jahr widmet sich die Studie der Zielgruppe der „Erstellung – Real Estate“ (Akteure aus den Bereichen Planung & Konzeption sowie Konstruktion & Realisierung). Entgegen anderer Studien und Berichte auf dem Markt, arbeitet das **„Innovationsbarometer 2021“** diejenigen Treiber heraus, die Innovationen in der Immobilienbranche evozieren. Die Arbeit dient damit sowohl als Grundlagenarbeit für **immobilienwirtschaftliche Forschung** wie auch als **Impulsgeber für immobilienwirtschaftliche Entscheidungsträger**.

Wir freuen uns sehr darüber, Ihnen mit dem neuen Studiendesign des Innovationsbarometers einerseits Impulse und Denkanstöße zu immobilienwirtschaftlichen Transformationsprozesse zu geben sowie andererseits neue Themenbereiche aufzuzeigen, die die immobilienwirtschaftliche Forschung die kommenden Jahre prägen werden.

≡ Definitionen



Transformation, Innovation & Disruption

- **Transformation**

Unter Transformation verstehen wir die **Veränderung** und demzufolge **Neuausrichtung** aufgrund sich verändernder Kundenbedürfnisse, neuer Technologien, Regulierung oder der Wettbewerbssituation in einer Industrie. Transformation erfolgt in den meisten Fällen **durch Innovationen**.

- **Innovation**

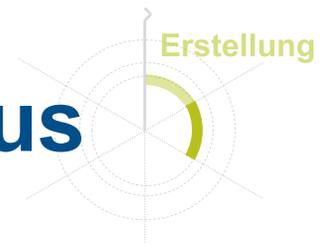
Unter Innovation verstehen wir jede grundsätzliche **Neuerung inkrementeller oder radikaler Art** eines Produkts, einer Serviceleistung, eines Prozesses oder auch eines Ansatzes.

Innovation = "Erfindung" * Kommerzialisierung

- **Disruption**

Unter Disruption verstehen wir eine **völlig neue** Lösung, die anfangs **unter dem Radar bleibt**, über kurz oder lang aber in der Lage ist, eine bestehende Lösung komplett **vom Markt zu verdrängen**.

Immobilienwirtschaftliche Akteure im Lebenszyklus



DIENSTLEISTUNG

Immobilienmanagement

Verwaltung (u.a. AM, PM), Bewirtschaftung (u.a. FM), Vermittlung, Vermietung & Verpachtung

Beratung

Capital & Debt Advisory, Transaktionsmanagement, Bewertung, Due Diligence, Legal Services ...

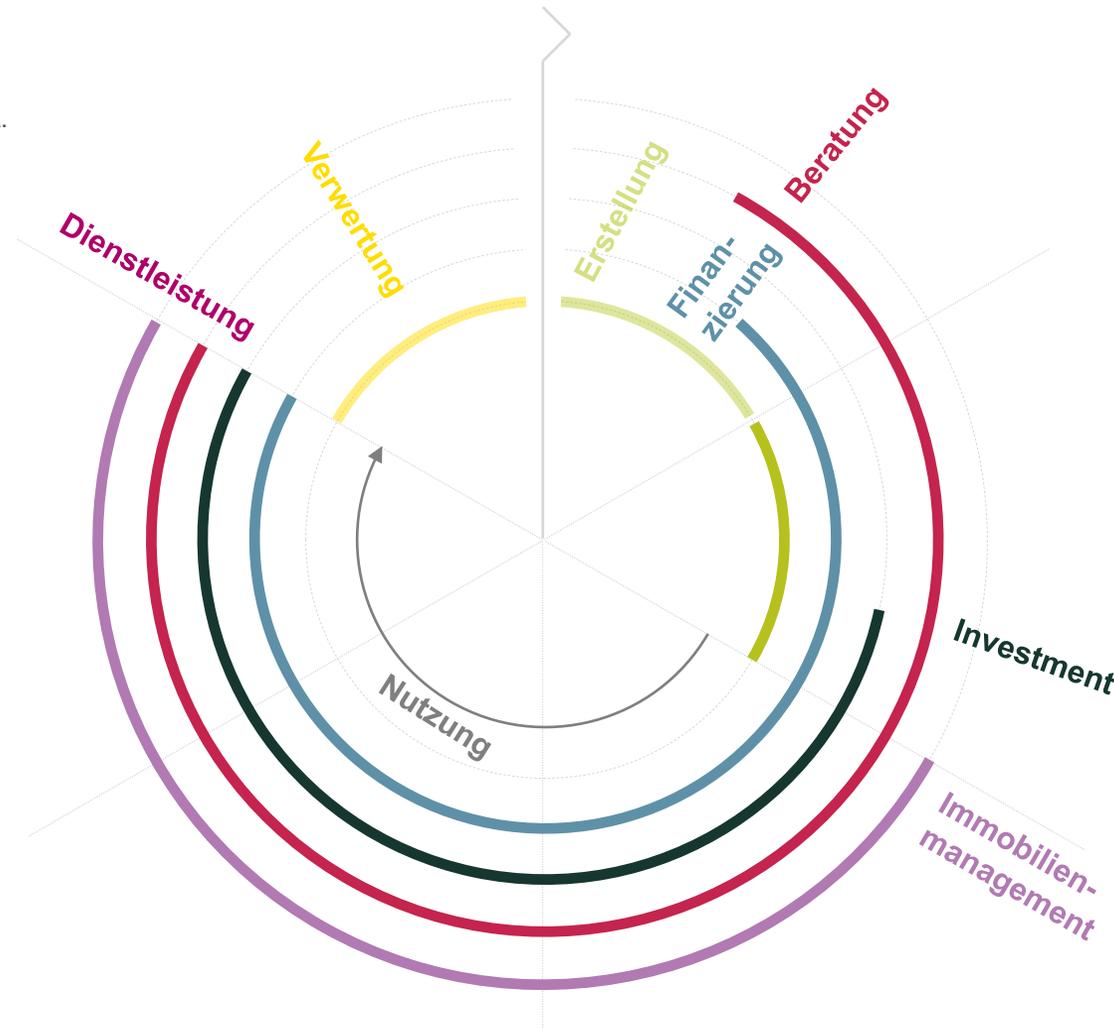
FINANZIERUNG

Banken

Genossenschaftsbanken, öffentlich-rechtliche Institute, Privatbanken, Pfandbriefbanken

Nicht-Banken

Private Equity, Fonds, Versicherungen, Pensionskassen, Crowdfunding, ...



ERSTELLUNG – REAL ESTATE

Dieses Jahr wird erstmalig die **Lebenszyklusphase „Erstellung – Real Estate“** betrachtet.

Planung & Konzeption

Architekten, Bauingenieure, Stadt-, Landschafts- / Infrastrukturplaner

Konstruktion & Realisierung

Bauunternehmen, private / kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger, Projektentwickler ...

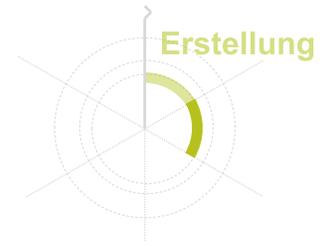
INVESTMENT

Institutioneller Investor

REITs, KAGs, offene (Spezial-) / geschlossene Immobilienfonds, Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen, ...

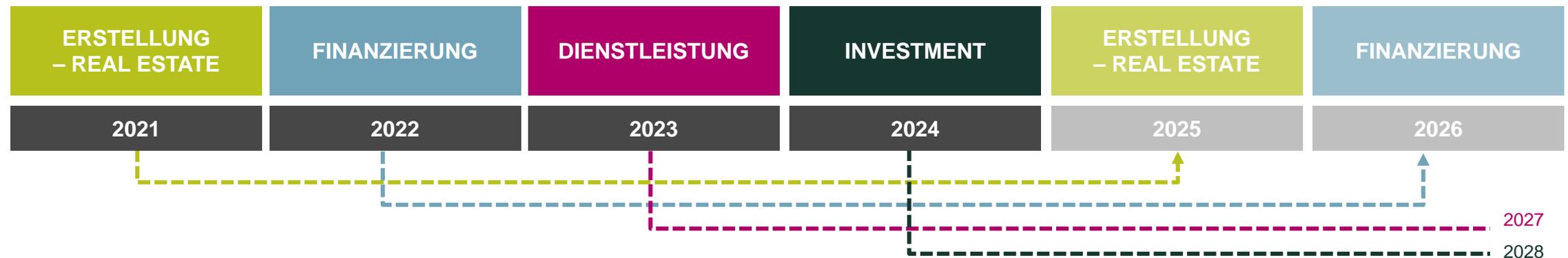
Methodisches Vorgehen

Studiendesign



Studiendesign

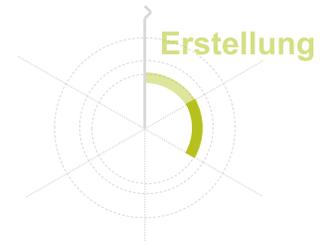
- In seinen Grundzügen orientiert sich das **Innovationsbarometer 2021** an der seit Jahren erprobten Methodik: 1. schriftlicher Part: Fragebogen sowie 2. mündlicher Part: Expertenworkshop (bestehend aus Echtzeit-Befragung und Diskussion). Das Studiendesign wurde im **Jahr 2021 allerdings umfassend erneuert**.
- Zum einen wurden neue, vorher noch nicht betrachtete Innovationstreiber berücksichtigt. Zum anderen wurde neben der Analyse der Immobilienbranche als Ganzes p.a., zusätzlich eine fokussierte Sektoren-Betrachtung p.a. integriert. Um dezidierte Aussagen zu den einzelnen Sektoren zu treffen, wurde die Immobilienbranche in die Akteure des Immobilien-Lebenszyklus (Erstellung – Real Estate, Finanzierung, Dienstleistung, Investment) unterteilt, wobei pro Jahr gezielt einer der vier definierten Sektoren analysiert wird. Demnach wird alle **4 Jahre** ein bestimmter Sektor gezielt analysiert und betrachtet.



- Der Teilnehmerkreis wurde analog der Vorjahre auf **Entscheidungsträger** (Vorstand / Geschäftsführung) mit Entscheidungskompetenz vor dem Hintergrund ihres Erfahrungshorizonts im Sektor „Erstellung – Real Estate“ begrenzt.

Methodisches Vorgehen

Part 1: Fragebogen



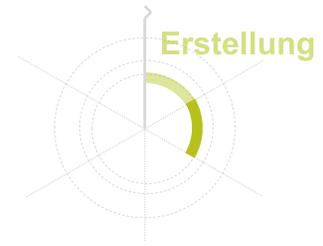
Gestaltung des Fragebogens

- Der Online-Fragebogen diene neben der Gewinnung von ersten Erkenntnissen zum vorhandenen Innovationsgrad ebenso als explorative Vorstudie, um neue Innovationstreiber im weiteren Studienverlauf zu integrieren.
- Neben den **vier bekannten Innovationstreibern (Regulierung, Wettbewerb, Technologie, Kunden)** wurden **drei neue mögliche Innovationstreiber (Nachhaltigkeit, Pandemien und Digitalisierung)** im Studiendesign aufgenommen. Die Notwendigkeit der Berücksichtigung weiterer Treiber wurde im Austausch mit Wissenschaft und Praxispartnern verifiziert.
- Der Fragebogen bestand aus geschlossenen und offenen Fragen. Die Beantwortung der geschlossenen Fragen erfolgt mithilfe der Likert-Skala mit einem geraden Skalenniveau, um eine Mittelwerttendenz zu vermeiden.
- Der erste und zweite Block widmet sich der **Immobilienbranche im Allgemeinen**, der dritte Fragenblock stellt **segmentspezifische Fragen** an die Zielgruppe „Erstellung – Real Estate“. Im **ersten Block** wurde die **Relevanz der sieben Innovationstreiber** (Regulierung, Wettbewerb, Technologie, Kunden, Nachhaltigkeit, Pandemien und Digitalisierung) für das Unternehmen eingeordnet. In einer offenen Frage wurden die Teilnehmer gebeten, die aus ihrer Sicht noch nicht abgefragten, aber für sie relevanten Innovationstreiber zu ergänzen.
- Im **zweiten Block** wurden offene Fragen nach **Marktwissen und Erfahrungen** zu den sieben Treibern gestellt. Im **dritten Block** wurden Detailaussagen zu den sieben Treibern getroffen, wobei der Zustimmungsgrad erneut mittels Likert-Skala mit einem geraden Skalenniveau gemessen wurde.



Methodisches Vorgehen

Studiendesign & Studiendurchführung



Studiendurchführung

- Der Online-Fragebogen wurde an **40 Experten** aus der Zielgruppe der „Ersteller-Real Estate“ via Email gesendet. Der Fragebogen enthielt einen persönlichen Text mit den Hintergründen zur Forschung und einen Link zum Online-Fragebogen. Die Teilnahme war freiwillig, unvergütet und die Daten gingen anonymisiert ein.

Innovationstreiber in der Immobilienwirtschaft

1. Allgemeiner Teil für alle Segmente der Immobilienwirtschaft

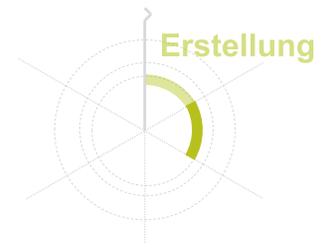
* Bitte geben Sie die Relevanz des jeweiligen Innovationstreibers für Ihr Unternehmen an (1 = „Keine Relevanz“ bis 4 = „Starke Relevanz“):

„Innovation“ leitet sich vom lateinischen Verb innovare ab und bedeutet wörtlich Neuerung oder Erneuerung. Unter Innovation verstehen wir jede grundsätzliche Neuerung inkrementeller oder radikaler Art eines bestehenden Produkts, d.h. eines physischen Gutes oder einer immateriellen Serviceleistung, oder eines bestehenden Prozesses. Innovationstreiber stoßen somit Veränderungen im Unternehmen an und zwingen alle Beteiligten zum Umdenken.

	1	2	3	4
Regulierung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Technologie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wettbewerb	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kunden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Megatrend Digitalisierung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Megatrend Nachhaltigkeit (ESG/Mobility)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pandemien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstige Innovationstreiber	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Methodisches Vorgehen



Part 2: Expertenworkshop & Analyse, Verifizierung und Veröffentlichung

Expertenworkshop

- Der Workshop wurde am **30. September 2021 an der EBS Universität, Oestrich-Winkel** mit 18 Experten durchgeführt (10 Teilnehmer vor Ort, 8 Teilnehmer digital), darunter die CEO's der Partnerunternehmen Real IS (Jochen Schenk) und CBRE (Prof. Dr. Alexander von Erdély). Moderiert wurde der Workshop von Frau Prof. Dr. Hennig (EBS), Dr.-Ing. Nikolas Müller (EBS) und Laura Götz (EBS).
- Der Workshop zielte darauf ab, die Ergebnisse aus dem offenen Teil des **Online-Fragebogens hinsichtlich ihrer Wirkmächtigkeit** zu diskutieren (Erweiterung potentieller weiterer Einflussfaktoren) und **Implikationen für die Praxis ("Erstellung – Real Estate") abzuleiten**. Hierfür wurden die genannten Innovationstreiber den Teilnehmern in aggregierter Form vorgestellt und diskutiert.
- Mit dem Ziel, die **Wirkmächtigkeit** der identifizierten Innovationstreiber über die kommenden Jahre zu identifizieren, haben die Teilnehmer zudem in einem Rückblick aus dem Jahr 2031 die Innovationstreiber hinsichtlich ihrer Relevanz in Echtzeit bewertet.



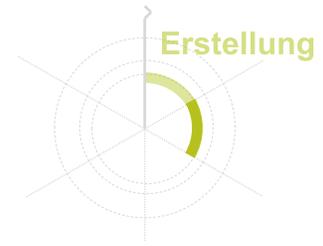
Analyse, Verifizierung und Veröffentlichung

- Die Ergebnisse des Workshops und der Studie wurden durch das EBS Real Estate Management Institute ausgewertet. Die nachfolgende Zusammenfassung der Ergebnisse (Publikation) wurde vor der Veröffentlichung durch die **Teilnehmer des Workshops verifiziert**.

STUDIENERGEBNISSE 2021
– Fokusgruppe „Erstellung – Real Estate“–

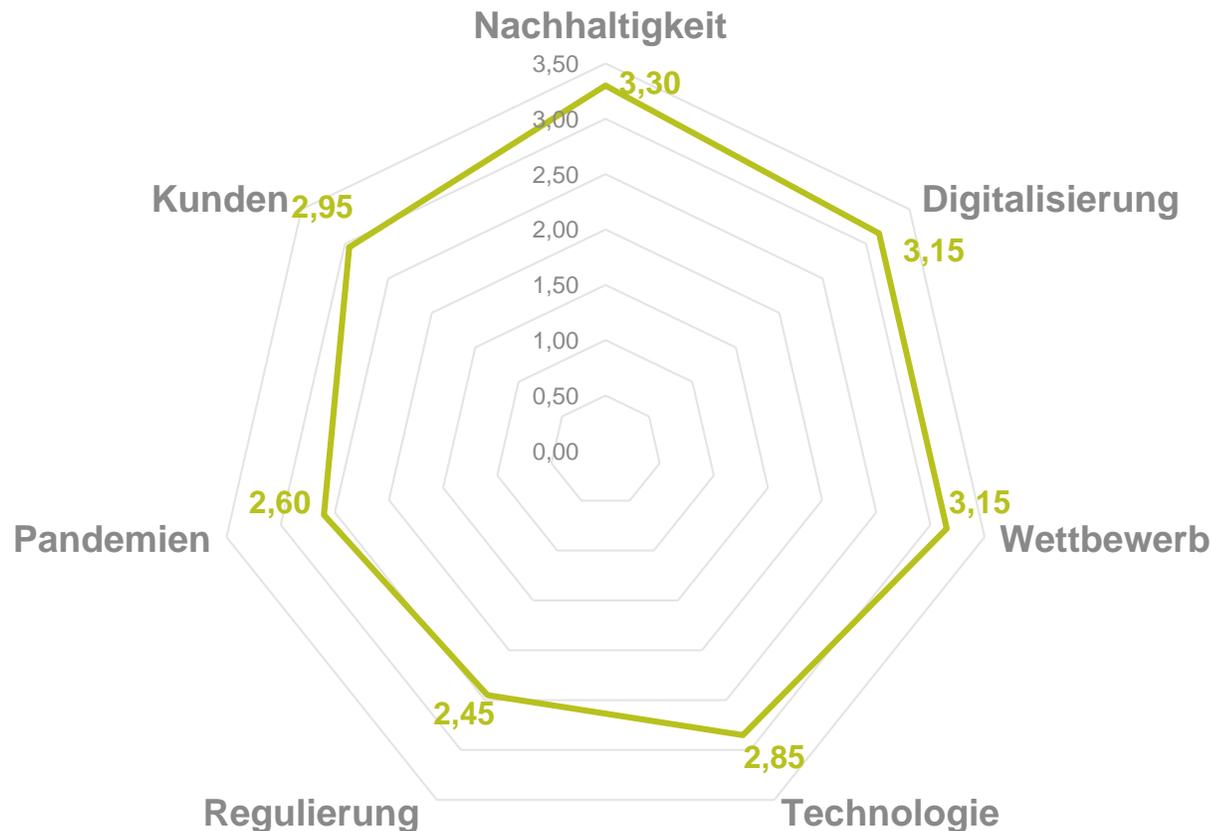
Online-Befragung

Relevanz der sieben Innovationstreiber



Ergebnisse der Online-Befragung 2021

„Bitte geben Sie die Relevanz des jeweiligen Innovationstreibers für Ihr Unternehmen an (1 = „Keine Relevanz“ bis 4 = „Starke Relevanz“)“

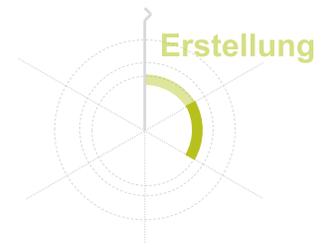


- Dem Treiber **Nachhaltigkeit** (Score 3,30) messen die Experten die größte Relevanz bei.
- Erwartungsgemäß zeigt sich in den Befragungsergebnissen, dass auch dem neu identifizierten Innovationstreiber **Digitalisierung** (Score 3,30) eine starke Bedeutung zugesprochen wird.
- Im Durchschnitt ist der **Wettbewerb** (Score 3,15) gleich relevant wie die Digitalisierung.
- **Kunden** (Score 2,95) sind ein moderater Treiber von Innovationen.
- **Pandemien** (Score 2,60) haben zwar auch Relevanz, jedoch bewerten die Experten diese als deutlich weniger bedeutsam als die zwei neu identifizierten Treiber.
- **Technologien** (Score 2,85) weisen ebenso eine moderate Relevanz auf.
- Auf dem letzten Rang mit geringer bis mittlerer Bedeutung liegt die **Regulierung** (Score 2,45) als Innovationstreiber.

Anmerkung:

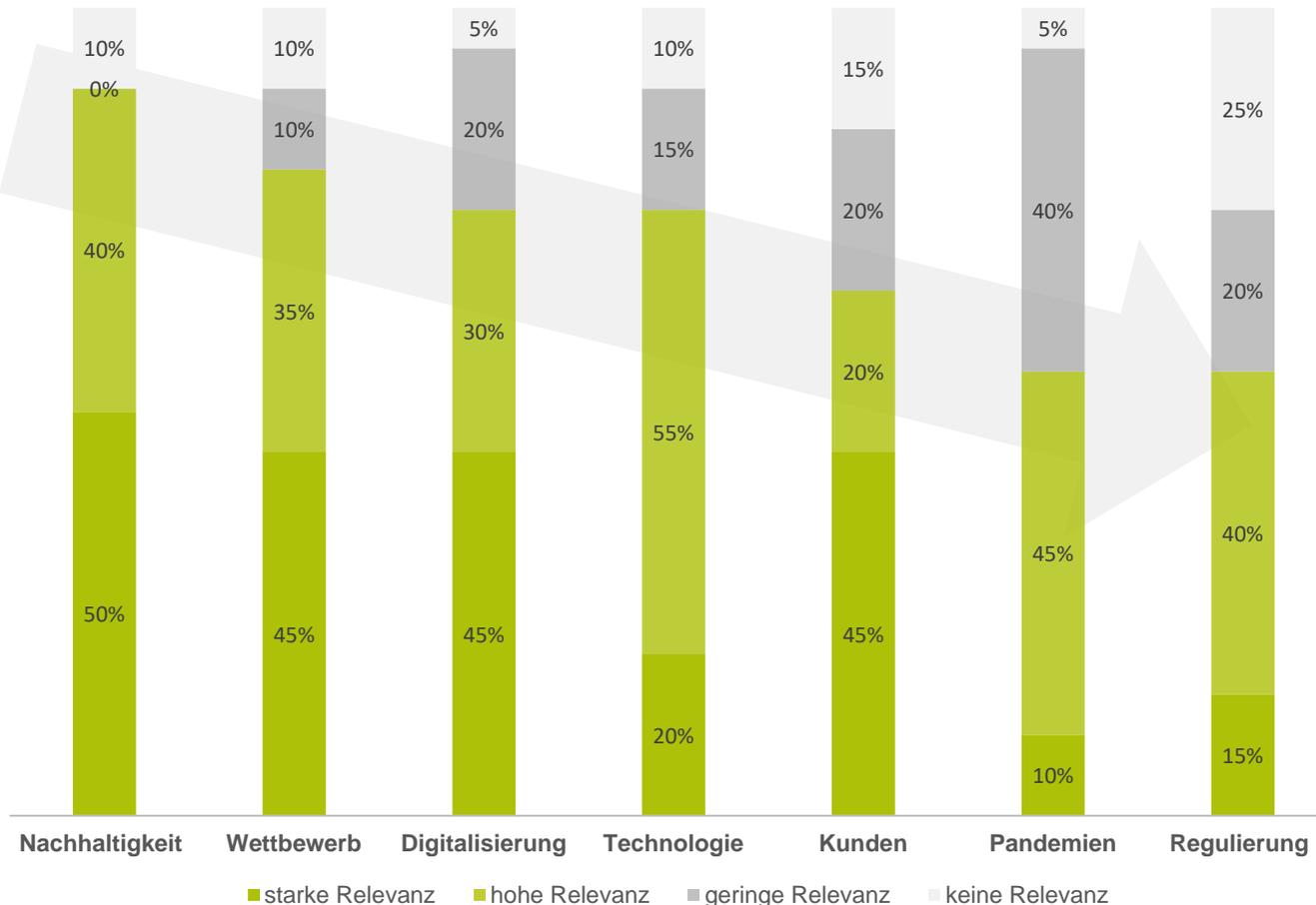
Darstellung der Mittelbewerte basierend auf der Online-Befragung.
Likertskala 1-4, 1 = keine Relevanz, 4 = starke Relevanz

Verteilung der Relevanz der sieben Treiber



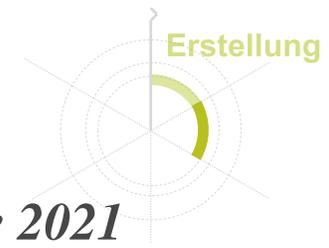
Ergebnisse der Online-Befragung 2021

„Bitte geben Sie die Relevanz des jeweiligen Innovationstreibers für Ihr Unternehmen an (1 = „Keine Relevanz“ bis 4 = „Starke Relevanz“)“



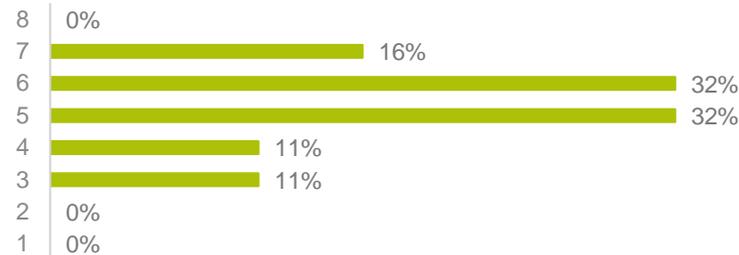
- Die Befragung der Experten ergab beim Treiber **Nachhaltigkeit** die größte Einigkeit. 90% der Experten schätzten Nachhaltigkeit als mittel oder stark relevant ein.
- Auch beim **Wettbewerb**, der **Digitalisierung** und bei **Technologien** waren sich die Experten größtenteils einig, dass diesen Treibern eine zumindest moderate Bedeutung zukommt.
- Den **Kunden** ordneten 65% der Experten eine starke bzw. hohe Relevanz bei. Die weiteren Ausprägungen verteilten sich relativ gleichmäßig und gaben damit ein heterogenes Bild.
- In Bezug auf die beiden am wenigsten relevanten Treiber **Pandemien** und **Regulierung** zeigte sich ebenfalls ein heterogenes Bild: Etwa die Hälfte der Befragten maßen den Treibern eine hohe bis starke Relevanz bei, die andere Hälfte erachtete die Treiber Pandemien und Regulierung als geringfügig bis gar nicht relevant für ihr Unternehmen.

Auswahl der Detailaussagen zu den 7 Treibern



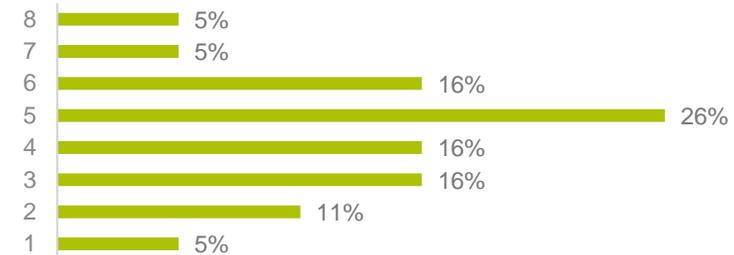
Ergebnisse der Online-Befragung – Zustimmung zu den aufgestellten Thesen in der Studie 2021

1. Die Umsetzung von **Nachhaltigkeitskriterien** führt zu neuen **Arbeitsprozessen**.



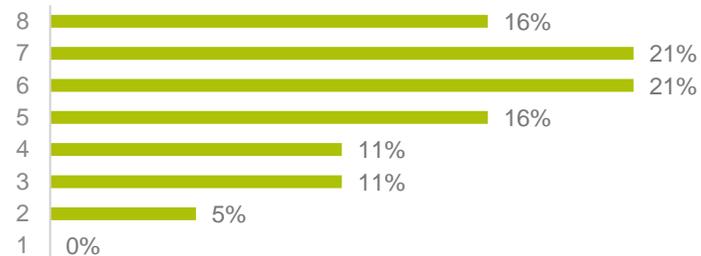
Die Umsetzung der Nachhaltigkeitskriterien bewirkt schon heute neue Arbeitsprozesse bei den befragten Unternehmen.

2. **Neue Unternehmen** brechen in die **existierenden Märkte** im Bereich „Erstellung – Real Estate“ ein (insbesondere PropTechs).



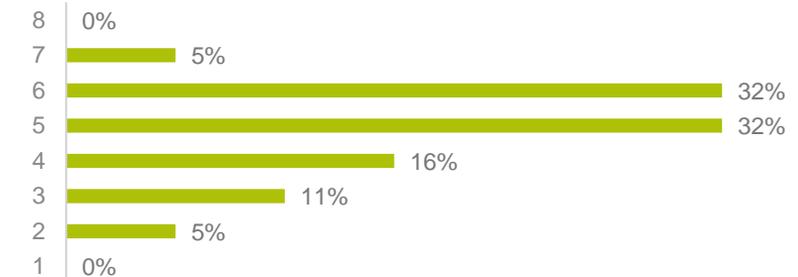
PropTechs spielen im Bereich "Erstellung – Real Estate" nur eine untergeordnete bis moderate Rolle.

3. Digitalisierung wird die **Arbeitsprozesse** im Bereich "Erstellung" stark verändern.



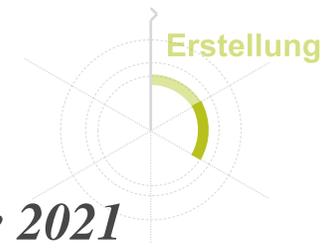
Die meisten Experten bestätigen die These, dass die Digitalisierung die Arbeitsprozesse im Bereich „Erstellung – Real Estate“ verändert.

4. Die neuen Technologien verändern die **Teamaufstellung** und **Teamszusammensetzung**.



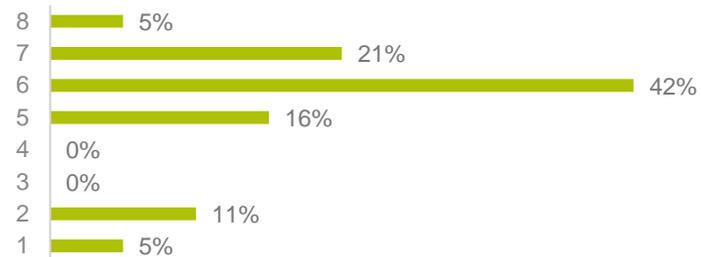
Neue Technologien haben auch einen Einfluss auf das Team: Insbesondere aus Effizienzgründen und um Redundanzen zu verhindern, wird eine veränderte Teamaufstellung erforderlich.

Auswahl der Detailaussagen zu den 7 Treibern



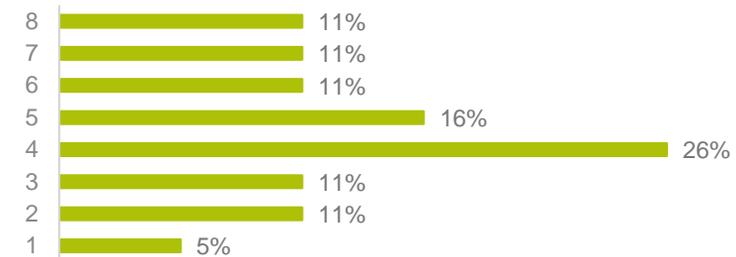
Ergebnisse der Online-Befragung – Zustimmung zu den aufgestellten Thesen in der Studie 2021

5. Die Kunden erwarten von Unternehmen des Entwicklungssektors **stetige Produkt- und Serviceoptimierungen.**



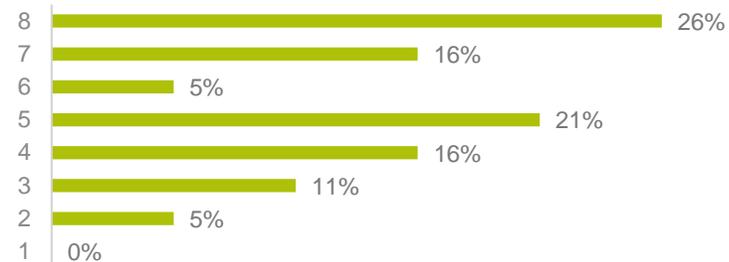
Kundenerwartungen spielen eine wichtige und starke Rolle bei Produkt- und Serviceoptimierungen.

6. Die **Konkurrenz**dynamik im Entwicklungssektor hat sich durch Corona verändert und erzwingt **neue Lösungen.**



Erhöhte Konkurrenz in Folge eines möglicherweise geänderten Flächenbedarfs oder alternativer Konzepte durch die Pandemie verzeichnen die Experten nur teilweise.

7. Die **Regulierung des Mietmarktes** hat einen negativen Einfluss auf die Preisgestaltung.



Bei dem Einfluss der Mietregulierung zeigt sich ein heterogenes Bild: den Einfluss der Mietregulierung erachten nicht alle Experten als relevant, jedoch gibt es auch sehr starke Zustimmungswerte.

Anm.: Detailantworten zu der Frage: „Bitte kreuzen Sie Zutreffendes auf einer 8er Skala an (1 = „trifft überhaupt nicht zu“ ... 8 = „trifft voll und ganz zu“).“

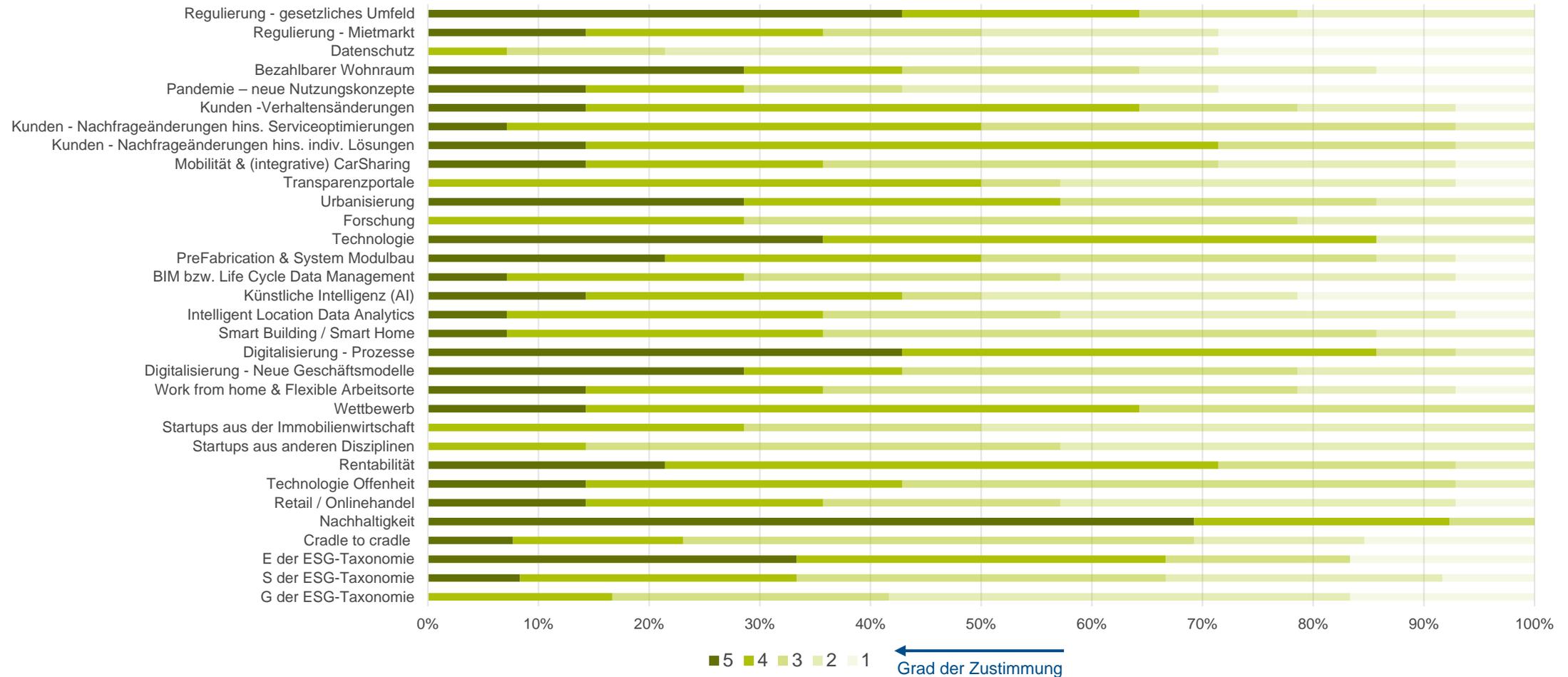
STUDIENERGEBNISSE 2021
– Fokusgruppe „Erstellung – Real Estate“–

Expertenworkshop

Echtzeit-Befragung während des Expertenworkshops



„Was sind aus Ihrer Perspektive rückblickend aus dem Jahr 2031 diejenigen Treiber gewesen, die tatsächliche Innovationen* evoziert und für Disruptionsprozesse in der Projektentwicklung gesorgt haben?“

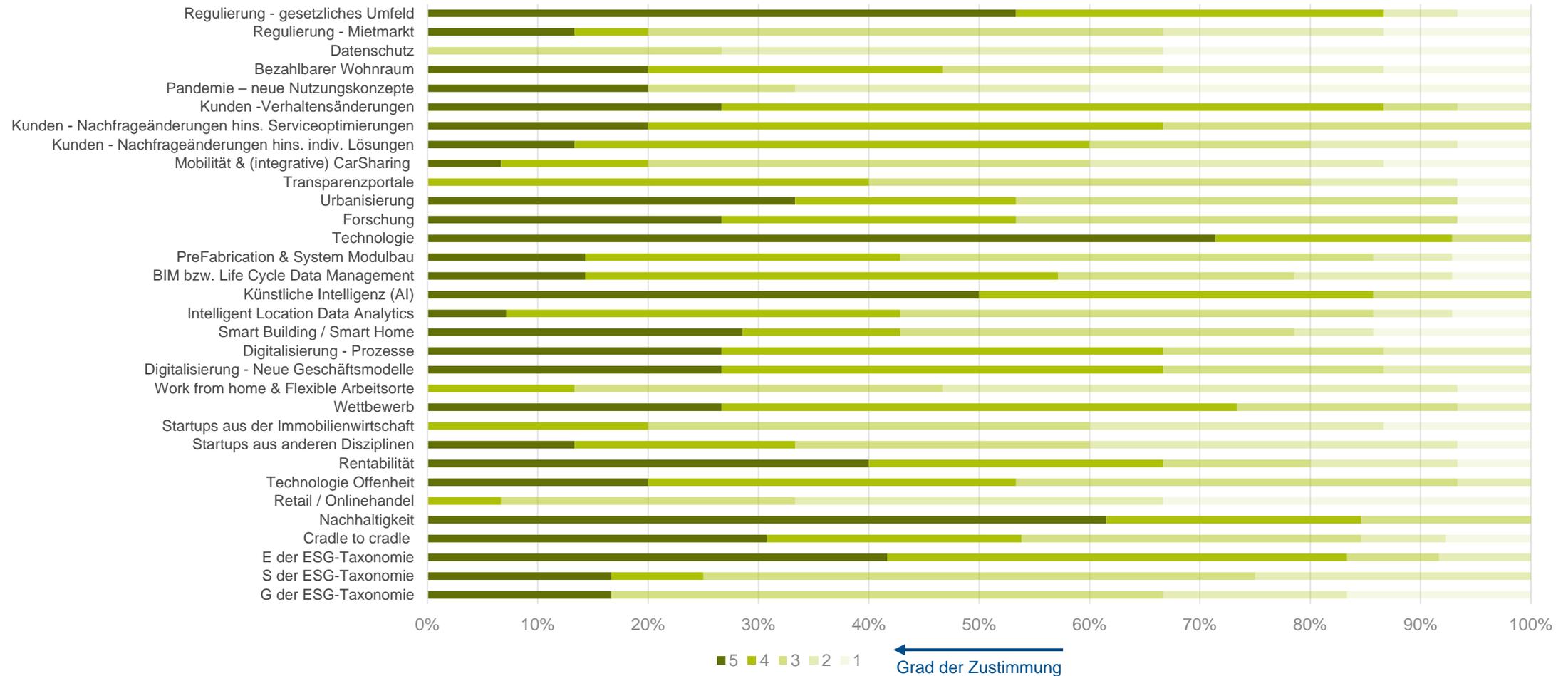


Anm: Daten wurden aus Echtzeit-Befragung während des Experten Workshops generiert. *) hier: Innovation = "Erfindung" * Kommerzialisierung

Echtzeit-Befragung während des Expertenworkshops

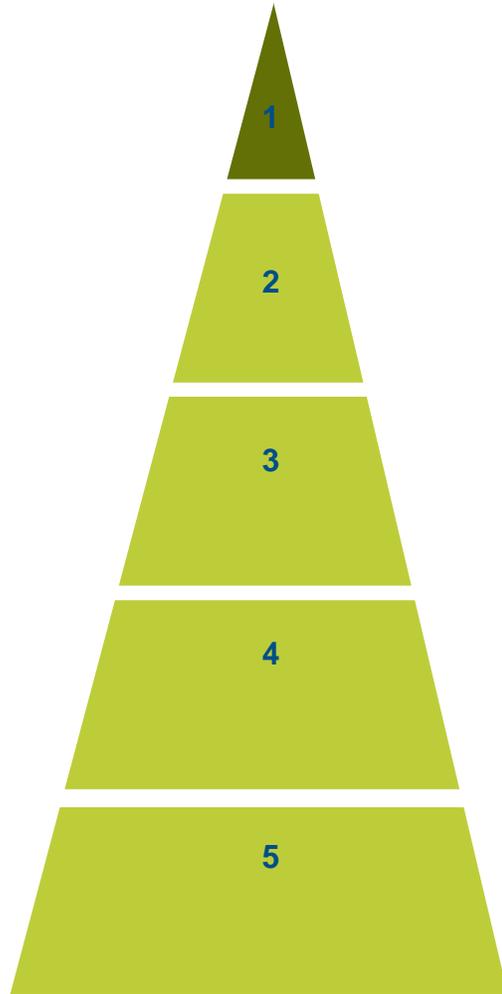
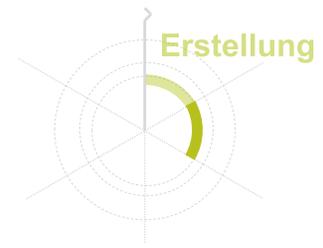
Erstellung

„Welche Treiber werden in 2031 noch immer die Kraft haben, neue Innovationen* zu evozieren?“



Anm: Daten wurden aus Echtzeit-Befragung während des Experten Workshops generiert. *) hier: Innovation = "Erfindung" * Kommerzialisierung

Key Take Aways der Echtzeit-Befragung



„Nachhaltigkeit“ (Score 4,6)

- Mit sehr großer Zustimmung (Score 4,6) waren die Experten der Ansicht, dass „Nachhaltigkeit“ der stärkste Treiber für Innovationen ist.
- Erwartungsgemäß wird „Nachhaltigkeit“ auch im Jahr 2031 und darüber hinaus noch maßgebend Innovationen hervorrufen (Score 4,5).

„Digitalisierung – Prozesse“ (Score 4,2)

- „Digitalisierung – Prozesse“ wird gemäß dem Voting der Entscheidungsträger zukünftig weiterhin ein relevanter Innovationstreiber sein.
- Auch hier sind die Experten größtenteils der Ansicht, dass dieser Treiber in 10 Jahren weiterhin Innovationen hervorrufen wird. Daraus lässt sich ableiten, dass der „Digitalisierungsprozess“ gemäß den Erwartungen auch langfristig Innovationen evozieren wird (Score 3,8).

„Technologie“ (Score 4,1)

- „Technologie“ wird nach Einschätzung der Entscheidungsträger nicht nur die kommenden Jahre innovationstreibend für die Fokusgruppe „Erstellung – Real Estate“ sein (Score 4,1).
- Auch im Jahr 2031 wird „Technologie“ im besonderen Maße Innovationen hervorrufen (Score 4,6).

„Rentabilität“ (Score 3,9)

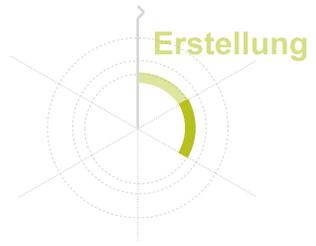
- „Rentabilität“ ruft nach Einschätzung der Entscheidungsträger Innovationen in den kommenden 10 Jahren in besonderer Weise hervor (Score 3,9).
- Auch über das Jahr 2031 hinaus wird „Rentabilität“ überdurchschnittlich Innovationen in der Gruppe der Ersteller treiben (Score 3,8).

„Wettbewerb“ & „Kunden – Nachfrageänderungen hinsichtlich individueller Lösungen“ (Score 3,8)

- Die Treiber „Wettbewerb“ sowie „Kunden – Nachfrageänderungen hinsichtlich individueller Lösungen“ werden für das Jahr 2021 als gleich relevant bewertet (Score 3,8).
- Langfristig wird jedoch erwartet, dass der „Wettbewerb“ relevanter für die Innovationstätigkeit der Erstellerguppe sein wird als die Nachfrage nach individuellen Lösungen (Score 3,9 vs. 3,5).

Anmerkung: Das hier dargestellte Ranking (Top 1-5) und die ausgewiesenen Score-Werte basieren auf der ersten Frage (vgl. Seite 18). Die weitere Interpretation basiert auf den Ergebnissen aller drei Fragen (Seite 18f.), die im Zuge der Echtzeit-Befragung während des Experten Workshops generiert wurden. Likertskala 1-5.

≡ Key Take Aways des Expertenworkshops



Zusammenfassung der wesentlichen Diskussionspunkte während des Expertenworkshops

Nutzer, Nutzer, Nutzer – die treibende Kraft des Wandels für mehr ESG?

- Die Gruppe der Ersteller hat ein sehr hohes Interesse an den Anforderungen und Wünschen der Mieter bzw. der Nutzer. Bislang liegen Informationen über diese Gruppen nach Ansicht der Experten noch nicht in der entsprechenden Weise (Tiefe / Transparenz) vor, um darauf innovativ mit neuen Produkten zu antworten. Gegenwärtig ist im Verständnis der Teilnehmer die Datenerhebung und -auswertung zu aufwendig und zeitaufwendig für einzelne Akteure. Zum Teil wirkt bei der Erhebung von Nutzerdaten mittels Sensorik der Datenschutz auch hemmend.
- „Smart Building“ ist von vielen Kunden nicht gefragt, stattdessen wünschen sich Kunden vermehrt das „normale“ Gebäude zurück. Der Antrieb aus dem Kundenwunsch heraus, Digitalisierung im Gebäude zu implementieren, um ein smartes Gebäude zu erstellen, ist damit nicht vollumfänglich gegeben.
- Ein anderes Bild zeigt sich dagegen, wenn die Digitalisierung bzw. „Smart Building“-Technologie zum Ziel hat, ESG-Anforderungen zu erfüllen: diese wird zunehmend auch von Nutzerseite gewünscht.

Pandemien sind langfristig kein wesentlicher Treiber mehr.

- Die Experten sehen in Pandemien im Allgemeinen langfristig keinen relevanten Treiber für Innovationen im Entwicklungssektor.

Neue Technologien weisen erheblichen Nachholbedarf auf.

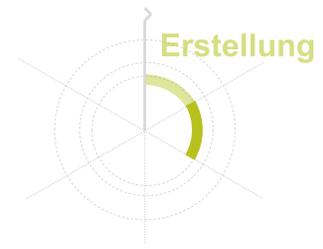
- Technologien, wie künstliche Intelligenz (KI), haben derzeit noch keinen großen Stellenwert, sind jedoch im Kommen.
- Die Experten teilen die Ansicht, dass bei den Themen KI, 3D Druck und Robotics in der Immobilienwirtschaft im Allgemeinen, jedoch in der Gruppe der Ersteller im Besonderen, erheblicher Nachholbedarf vorhanden ist und diese Technologien wesentliche Innovationstreiber sind.

Regulierung dient nicht (immer) als Innovationspusher für mehr ESG.

- Regulierung wirkt eher hemmend für die Entwicklung innovativer Strategien. Stattdessen prägt der Druck von Dritten (Stichwort Greta Thunberg, „FridayForFuture“) die verfolgten Strategien immobilienwirtschaftlicher Akteure aus der Gruppe der Ersteller.
- Dass die Rolle der Regulierung in Bezug auf ihre treibende oder hemmende Wirkung nicht eindeutig beantwortet werden kann, liegt vorwiegend an dem Facettenreichtum dieses Innovationstreibers. So ist beispielsweise zwischen den verschiedenen Rechtsebenen vom EU-Recht bis zum örtlichen Baurecht zu unterscheiden, die unterschiedlich innovationstreibend wirken können. Auch finanzielle Förderungen zählen zu den typischen regulatorischen Elementen, die eine positive Wirkung auf Innovationen haben können.

STUDIENERGEBNISSE 2021
– Fokusgruppe „Erstellung – Real Estate“–

Fazit & Ausblick



Implikationen für die immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis

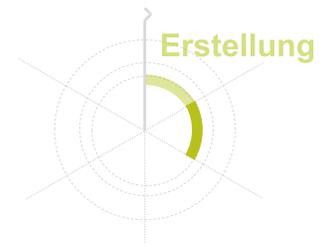
- Der mit Abstand wichtigste Innovationstreiber ist „**Nachhaltigkeit**“. Dieser wird auch langfristig (> 10 Jahre) noch Innovationen hervorrufen. **Digitalisierung, Wettbewerb, Technologie und Kunden** sind darüber hinaus **kurz-, mittel- und langfristig wesentliche Treiber** für Innovationen.
- Die Innovationstreiber **Digitalisierung, Wettbewerb, Technologien, Nutzer** aber auch die **Regulierung** treten nahezu immer **gemeinsam mit den Anforderungen aus dem Bereichen ESG** auf, die als Beschleuniger für Innovationen in diesen Zusammenhang dienen.
- Der Innovationstreiber **Nachhaltigkeit** ist eng mit den **Kunden bzw. Nutzern** verwoben: die Kunden bzw. die Nutzer **führen den Paradigmenwechsel in eine neue Ära der Nachhaltigkeit** an. Die Ergebnisse des Online-Fragebogens deuteten zunächst nicht auf eine außergewöhnliche Positionierung der Kunden im Ranking der wichtigsten Innovationstreiber hin, sondern nur auf eine Besetzung im vorderen Drittel. Während der **Diskussion** im Expertenworkshop und der Echtzeitbefragung im Workshop jedoch wurde der **Kunde als treibende Kraft für einen Aufbruch zu mehr Nachhaltigkeit** stark hervorgehoben.
- Nach Ansicht der Experten sind die Kunden die treibende Kraft für viele Innovationen im Bereich **Digitalisierung und Technologien mit dem Ziel zu mehr Nachhaltigkeit von Gebäuden**. Innovationen in den genannten Bereichen hingegen mit dem **alleinigen Ziel die Nutzer- bzw. Gebäude-Erfahrung** zu verbessern (ohne eine Verbesserung der Nachhaltigkeitszeile) werden dagegen **nicht zu mehr Innovationen** in den Tech-Bereichen der Projektentwicklung führen.
- Auch die Regulierung stellt bislang keinen „Innovationspusher“ dar. Hierin sahen die Experten aber sehr wohl Chancen, dass auf bestimmten Governance-Ebenen durch Regulierung Innovationen im Einzelfall hervorgerufen werden. **Finanzielle Förderungen** können hingegen eine positive Wirkung auf Innovationen haben. In diesem Fall ist das **Beihilferecht** ein relevantes Beratungsfeld.
- Bei allen Überlegungen steht der **Trade-Off** zwischen dem **ökologischen Imperativ** und den **ökonomischen Effekten omnipräsent im Vordergrund bei den Akteuren der Erstellerguppe**. Letztlich ist hier daher die Rentabilität eine Konstante, die sich auch langfristig als innovationstreibende (oder demgegenüber –hemmende) Kraft in den Entscheidungsprozessen der Ersteller niederschlägt.



Forschungsbedarf besteht vor allem in Bezug darauf, die **Kundenanforderungen besser zu verstehen** – wie dies in anderen Branchen längst etabliert ist. Auch die **Regulierung (u.a. Förderungen, Beihilfen)** sollte als eigenständiges Forschungsfeld intensiver betrachtet werden, da hier auch der Schlüssel zu mehr Innovationen im notwendigen Feld der Nachhaltigkeit liegen kann.

Ausblick

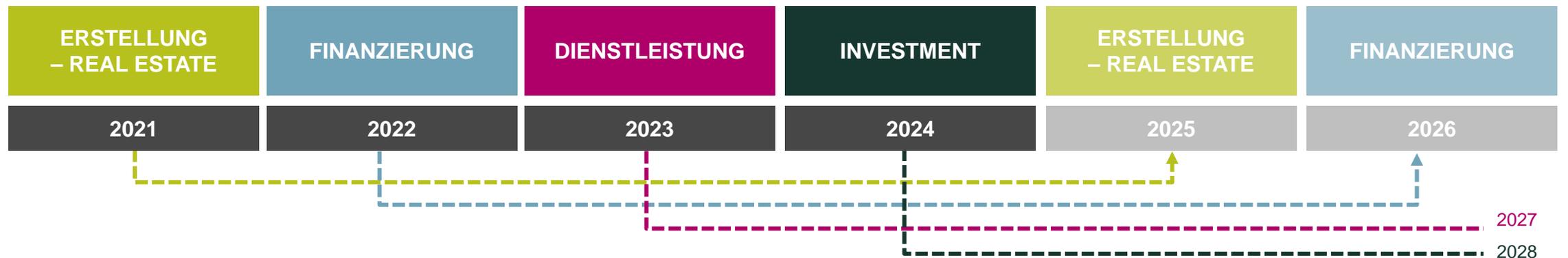
Nächste Schritte



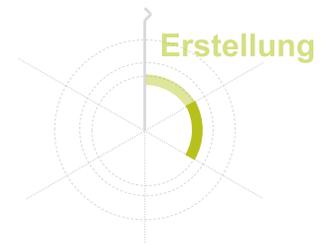
- Die **Fokusgruppe „Erstellung – Real Estate“**– wird erneut im **Jahr 2025** (alle 4 Jahre) betrachtet. Durch die erneute Befragung der Fokusgruppe können Veränderungen festgestellt und analysiert sowie interpretationsfähige Ergebnisse erzielt werden.
- Im Jahr 2022 wird die Fokusgruppe **„Finanzierung“** befragt, diese Fokusgruppe wird folglich erneut 2026 befragt.
- Die Zeitschiene des Innovationsbarometers 2022 ist noch zu definieren. Interessierte Unternehmen aus dem **Bereich Finanzierung** sind herzlichst eingeladen, sich am **Innovationsbarometer 2022 zu beteiligen**.

Vorliegende Studie
„Innovations-
barometer 2021“

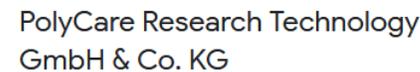
Erneute Befragung
der diesjährigen
Fokusgruppe



≡ Mitwirkende am Innovationsbarometer 2021



Unser herzlichster Dank für die Unterstützung gilt (in alphabetischer Reihenfolge)



Die dargestellten Firmen repräsentieren nur die Teilnehmer des Workshops, wir danken natürlich auch ganz herzlich den Teilnehmenden der anonymisierten Online-Befragung.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Mail: kerstin.hennig@ebs.edu | Tel: +49 (0) 611 7102 1271

Birgit Lehmann-Schraut

Mail: Birgit.Lehmann-Schraut@realisag.de | Tel: +49 89 489082 226

Sabine Madaus

Mail: sabine.madaus@cbre.com | Tel: +49 69 170077 52
