

## Pressemitteilung

# Studie: Marktunsicherheit, Regulierung und Nachhaltigkeit sind aktuell die stärksten Transformationstreiber

- **Innovationsbarometer der deutschen Immobilienwirtschaft 2022**
- **Studie der EBS Universität, Real I.S. und CBRE**
- **Fokus auf Segment „Beratung“ – Real Estate Advisory**

**Oestrich-Winkel/München/Frankfurt a. M., 8. März 2023** – In der deutschen Immobilienwirtschaft sind „Marktunsicherheit“, „Regulierungen“ und der Megatrend „Nachhaltigkeit“ die aktuell wichtigsten Transformationstreiber. Unter dem größten Transformationsdruck steht aus der Perspektive der Berater aktuell das Branchensegment „Konstruktion & Realisierung“. Auch andere Segmente wie „Planung & Konzeption“, „Banken“ und „Bewertung“ werden als besonders betroffen angesehen. Beim Blick in die Zukunft werden in fünf Jahren voraussichtlich „Technologie“ und „Nachhaltigkeit“ die größten Treiber der Immobilienwirtschaft sein, während dann die Segmente „Banken“, „Immobilienmanagement“ und „Öffentliche Hand“ dem größten Innovationsdruck ausgesetzt sein werden. Das sind einige der zentralen Ergebnisse des „Innovationsbarometers der deutschen Immobilienwirtschaft 2022“.

Die Studie wird seit 2016 jährlich von dem EBS Real Estate Management Institute der EBS Universität in Zusammenarbeit mit Real I.S. und seit 2019 auch mit CBRE durchgeführt. Im Rahmen einer quantitativen sowie qualitativen Expertenbefragung werden jeweils der aktuelle Transformationsdruck und die damit einhergehende Notwendigkeit von Innovationen in der deutschen Immobilienbranche untersucht.

Das aktuelle „Innovationsbarometer“ fokussiert sich auf die Zielgruppe „Beratung“, also auf Akteure aus dem Bereich „Real Estate Advisory“. Erstmals wurde dabei auch der Transformationstreiber „Marktunsicherheiten“ in der Studie aufgenommen und untersucht.

### **Großer Bedarf nach Nachhaltigkeitsberatung**

Die im Rahmen der Studie befragten Experten aus dem Beratungssegment bestätigten, dass von dem Themencluster „Nachhaltigkeit / ESG“ als Innovationstreiber weiterhin der höchste Veränderungsdruck ausgeht und dieser dementsprechend heute ganz eindeutig den größten Beratungsbedarf erfordert – was nach Einschätzung der Experten auch noch in fünf Jahren der Fall sein wird.

Ein differenziertes Bild ergibt sich bei der Betrachtung des Beratungsbedarfs heute und morgen bei den anderen Beratungsfeldern: Heute liegt ein Fokus auf Restrukturierung, Portfolio Advisory, Strategie und CREM, während in fünf Jahren eine Verschiebung zu Capital Markets, Strategie und weiterhin Portfolio Advisory festgemacht wird.

„Blickt man auf die vergangenen zwei Jahre, zeigt sich ein deutlich anderes Bild von relevanten Themen, die Innovationen bewirken, als es sich noch in den Anfangsjahren der Studie des Innovationsbarometers dargestellt hat: Die Pandemie, die vielfältigen und oft noch unbekanntes Facetten der ESG-Anforderungen unter dem Dach der Nachhaltigkeitsthematik und die Digitalisierung wurden als neue Treiber analysiert. Zudem haben wir erstmals den Aspekt der Marktunsicherheit mit in die Studie aufgenommen, nachdem die Notwendigkeit seiner Berücksichtigung im Austausch mit Praxispartnern und anderen Wissenschaftlern evident wurde. Und es sind entsprechend unserer aktuellen Untersuchung eben die Bereiche ‚Regulierung‘, ‚Digitalisierung‘, ‚Nachhaltigkeit / ESG‘ und ‚Marktunsicherheit‘, von denen der momentan größte Innovationsdruck auf die Immobilienbranche ausgeht“, erklärt Prof. Dr. Kerstin Hennig, Leitung des EBS Real Estate Management Institutes.

„Wie erwartet bleibt die Nachhaltigkeit der Schlüssel zur Innovation wie beispielsweise bei der Einführung von neuen Arbeitsprozessen und der weiteren digitalen Transformation der Branche. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation kann es aber auch nicht überraschen, dass nach Ansicht der befragten Experten von dem Treiber ‚Marktunsicherheit‘ ein sehr hoher Transformationsdruck ausgeht. Wir sprechen in diesem Zusammenhang von einer sogenannten VUCA-Welt, wobei das englischsprachige Akronym für Volatilität, Ungewissheit, Komplexität und Ambiguität steht – aber eben auch für Vision, Verstehen, Klarheit und Agilität, also für einen ganzheitlich gedachten und intelligenten Lösungsansatz. Kurz auf den Punkt gebracht, reagiert die Branche auf die aktuelle Unsicherheit mit einer Zunahme an Flexibilität und Innovationen“, sagt Jochen Schenk, Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG.

„Die im Rahmen der Studie befragten Experten aus dem Beratungssegment bestätigen eine aktuell hohe Auslastung und den insgesamt sehr hohen Veränderungsdruck auf die Immobilienbranche. Ein Umdenken der Branche ist gefordert, welches neue Geschäftsmodelle und digitale Produktlösungen hervorbringen kann, um den notwendigen Anpassungsbedarf der Unternehmen, der auch die Berater selbst nicht ausschließt, zu vollziehen. Die regulatorischen Vorgaben, aber auch die politischen und gesellschaftlichen Erwartungen erhöhen dabei die Komplexität und in diesem Zusammenhang wiederum den Beratungsbedarf“, erläutert Dr. Susanne Hügel, Head of Digital & Technology Continental Europe bei CBRE.

### **Regulierung gewinnt deutlich an Bedeutung**

Regulatorische Themen haben im Vergleich zur Vorjahresuntersuchung noch einmal deutlich an Bedeutung gewonnen. Bei der Befragung zu den Auswirkungen von Regulierungen auf die Beratungsbranche wird bei Betrachtung der Ergebnisse deutlich, dass die Themen EU-Taxonomie, Offenlegungsverordnung und Sozial-Taxonomie einen sehr großen Einfluss haben. Die Experten betonen, dass die Taxonomien den Beratungsbedarf stark erhöht haben, gehen aber auch davon aus, dass Behörden Prozesse teils erschweren. Ein unklares regulatives Umfeld treibt zwar Veränderungen an, erschwert aber gleichzeitig innovative Lösungen.

Bei der Befragung zu den Kunden in der Beratungsbranche sind sich die Experten sicher, dass die Komplexität der Kundenanforderungen stark zunehmen wird.

### **„War for talents“ größte Herausforderung des Wettbewerbs**

Der Konkurrenzdruck von neuen Anbietern scheint wenig Einfluss und Bedeutung für die größeren Beratungshäuser zu haben, der Wettbewerbsdruck nahm entsprechend nur in einem geringen Ausmaß zu. Trotz steigender Anforderungen an die Beratungsbranche, zunehmend innovative Lösungen anzubieten, scheint die PropTech-Branche laut Auskunft der Experten bisher nur verhältnismäßig wenig zum Wettbewerbsdruck beizusteuern.

Das Thema „War for talents“ wird aus der Wettbewerbsperspektive als eine der größten Herausforderungen in der Zukunft gesehen. Die Experten sind sich einig, dass sowohl das Anwerben als auch das Halten von qualifizierten Mitarbeitern eine immer schwerer werdende Aufgabe der nächsten fünf Jahren werden wird.

### **Hoher Nachholbedarf im Bereich Technologie**

Neue Technologien haben einen starken Transformationseinfluss auf die Branche. Besonders der Workflow wird stark von dem technologischen Wandel erfasst und neu gestaltet. Es besteht ein großer Nachholbedarf, der wiederum die Anforderungen an Mitarbeiter und Arbeitsprozesse sowie an die Zusammensetzung von Teams verändert.

Der Einfluss der Digitalisierung auf die Wertschöpfung wird als überdurchschnittlich hoch bewertet. Insbesondere die Wirkung auf Geschwindigkeit und Transparenz spielen dabei eine dominierende Rolle. Der Themenkomplex „Automatisierung von Arbeitsprozessen“ sowie künstliche Intelligenz wird das Verhältnis zwischen Mitarbeitern, Maschinen und Technologien in den nächsten fünf Jahren stark umgestalten.

### **Über die Real I.S. Gruppe**

Die Real I.S. Gruppe ist seit 30 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben alternativen Investmentfonds (Spezial-AIF und geschlossene Publikums-AIF) und einem offenen Immobilienpublikumsfonds umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals und Joint Ventures. Das Unternehmen hat etwa 13 Milliarden Euro Assets under Management. Die Real I.S. Gruppe verfügt über zwei lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) nach KAGB und Tochtergesellschaften bzw. Niederlassungen in Frankreich, Luxemburg, Spanien, in den Niederlanden und Australien. Weitere Informationen unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de) bzw. [www.realis-australia.com.au](http://www.realis-australia.com.au)

### **Über das EBS Real Estate Management Institute**

Die immobilienwissenschaftliche Sparte der EBS Universität für Wirtschaft und Recht wurde 1990 unter dem Namen ebs Immobilienakademie gegründet und versteht sich als die Wiege der akademischen Immobilienökonomie in Deutschland. Seit 2006 hat die EBS Universität alle immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten unter dem Dach des EBS Real Estate Management Institutes gebündelt. Die vier zentralen Aufgabenbereiche des EBS Real Estate Institutes umfassen die universitäre Ausbildung, Forschung, wissenschaftliche Beratung und Weiterbildung. Der Fokus liegt dabei auf dem Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis. Themen wie Immobilientransaktionen, Management-Aspekte der Immobilienwirtschaftslehre und Real-Estate-Innovation und Entrepreneurship stehen ebenso im Mittelpunkt wie die interdisziplinären Felder des Immobilienrechts und Immobiliensteuerrechts. Diese Forschungs- und Lehrinhalte wurden erweitert um Urban Concepts und Real-Estate-Major-Future-Trends sowie um das Forschungsfeld Nachhaltigkeit. Der EBS Master of Science in Real Estate belegt im aktuellen Eduniversal-Ranking 2022 in der Kategorie „Real Estate Management“ unter den besten Real-Estate-Programmen den ersten Platz in Deutschland.

[www.ebs-remi.de](http://www.ebs-remi.de)

### **Über CBRE:**

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Dallas, ist das weltweit größte Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmen – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2022. Mit mehr als 115.000 Mitarbeitern (exkl. Turner & Townsend Mitarbeiter) in über 100 Ländern bietet das Unternehmen ihren vielfältigen Kunden integrierte Dienstleistungen über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus: von der strategischen und technisch-wirtschaftlichen Beratung wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Entwicklung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Transaktions-, Projekt-, Facility- sowie Investment-Management.

Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München und Stuttgart

[www.cbre.de](http://www.cbre.de)

### **Ansprechpartner:**

Real I.S. AG  
Innere Wiener Str. 17  
81667 München

### **Markus Lang**

Tel.: +49 89 489082-220  
E-Mail: [markus.lang@realisag.de](mailto:markus.lang@realisag.de)

### **Birgit Lehmann-Schraut**

Tel.: +49 89 489082-226  
E-Mail: [birgit.lehmann-schraut@realisag.de](mailto:birgit.lehmann-schraut@realisag.de)

EBS Real Estate Management Institute  
Gustav-Stresemann-Ring 3  
65189 Wiesbaden

**Prof. Dr. Kerstin Hennig**  
Head of Real Estate Management Institute  
Tel.: +49 611 7102-1271  
E-Mail: [Kerstin.Hennig@ebs.edu](mailto:Kerstin.Hennig@ebs.edu)

**Kathrin Casaroli**  
Academic Manager  
Real Estate Management Institute  
Tel.: +49 611 7102-1233  
E-Mail: [kathrin.casaroli@ebs.edu](mailto:kathrin.casaroli@ebs.edu)

CBRE GmbH  
OMNITURM | Große Gallusstraße 18  
60312 Frankfurt am Main

**Sabine Madaus**  
CBRE GmbH  
Tel.: +49 69 170077-52  
[sabine.madaus@cbre.com](mailto:sabine.madaus@cbre.com)

**Daniel Hosie**  
PB3C GmbH  
Tel.: +49 40 540908-420  
[cbre@pb3c.com](mailto:cbre@pb3c.com)