

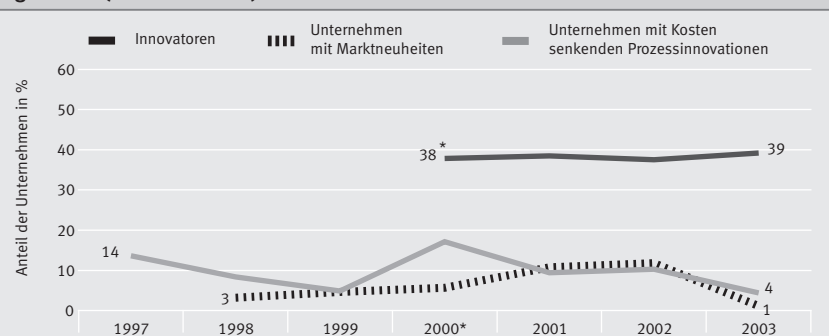
Innovationsreport: Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe

In der Branche Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe ist der Innovatorenanteil im Jahr 2003 leicht gestiegen und liegt bei 39%. Dagegen ist der Anteil an Unternehmen mit Marktneuheiten und Rationalisierungsinnovationen deutlich gesunken. Die Innovationsaufwendungen sind 2003 leicht angestiegen und sollen auch mittelfristig weiter steigen.

Nachdem der Innovatorenanteil im deutschen Dienstleistungsgewerbe in den Jahren 1999-2002 kontinuierlich gesunken war, stabilisierte sich der Anteil 2003 auf ca. 40%. Dabei verringerte sich der Produktinnovatorenanteil um 4 Prozentpunkte auf 23%, während der Prozessinnovatorenanteil um die gleiche Differenz auf 30% stieg. Aufgrund der weiterhin kritischen Wirtschaftslage setzen die Unternehmen auch im Jahr 2003 auf Rationalisierungsinnovationen, um ihre Wettbewerbsposition zu sichern. Dementsprechend stieg der Anteil der Unternehmen mit innovationsbedingten Kostenreduktionen im Dienstleistungsgewerbe von 7,9% im Jahr 2002 auf 14,1% im Jahr 2003 an.

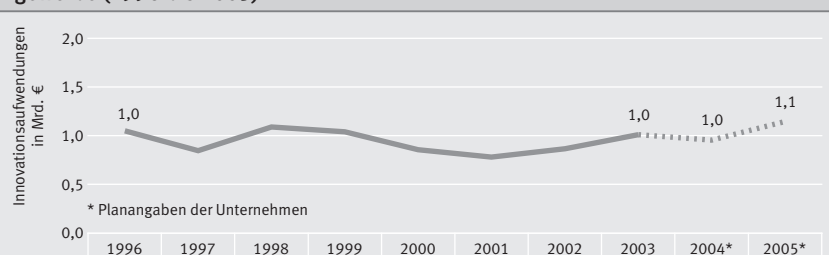
Die Innovationsaufwendungen hingegen gingen im Dienstleistungsgewerbe 2003 um 1,5 Mrd. € zurück und summierten sich auf insgesamt auf 24,9 Mrd. Für den Rückgang der Innovationsausgaben maßgeblich verantwortlich sind dabei die Kredit- und Versicherungsbranche sowie der Großhandel. Für das Jahr 2004 rechneten die Dienstleistungsunternehmen zum Befragungszeitpunkt (Frühjahr 2004) allerdings wieder mit steigenden Innovationsausgaben. Für das Jahr 2005 dann wieder mit leicht sinkenden Innovationsausgaben. Der Innovatorenanteil ist 2003 im Woh-

Abbildung 1: Anteil der Innovatoren im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe (1997 bis 2003)



Lesehilfe: Im Jahr 2003 zählten 39% der Unternehmen der Branche zu den innovativen Unternehmen. 4% der Unternehmen führten Kosten senkende Prozessinnovationen ein. 1% der Unternehmen haben 2002 mindestens eine Marktneuheit angeboten. * Innovatorenanteile und Werte für Unternehmen mit Kostenreduktion vor 2000 wegen Änderung der Fragestellung nicht vergleichbar.
Quelle: ZEW (2005): Mannheimer Innovationspanel, Befragung 2004.

Abbildung 2: Innovationsaufwendungen im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe (1996 bis 2005)



Lesehilfe: Im Jahr 2003 gaben die Unternehmen der Branche 1,0 Mrd. € für Innovationsprojekte aus. Für das Jahr 2004 planen sie mit Innovationsaufwendungen in Höhe von ebenfalls 1,0 Mrd. €.
Quelle: ZEW (2005): Mannheimer Innovationspanel, Befragung 2004.

nungs- und Vermietungsgewerbe leicht um 2 Prozentpunkte auf 39% gestiegen. Dagegen nahm der Anteil an Unternehmen mit Marktneuheiten 2003 erneut kräftig ab und lag nunmehr bei 1%. Auch der Anteil an Unternehmen mit Kosten senkenden Prozessinnovationen hat 2003 weiter abgenommen. Während 2002 noch 10% der Unternehmen Rationalisierungsinnovationen eingeführt hatten, waren es 2003 nur noch 4%. Dagegen stiegen die Innovationsaufwendungen 2003 um ca. 100 Mio.

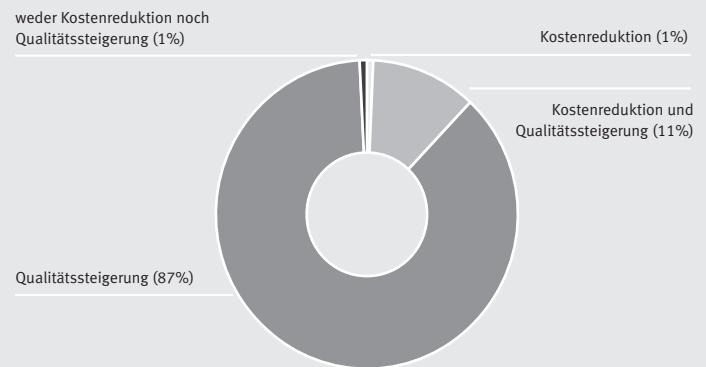
€ und lagen bei rund 1 Mrd. €. Auch in den Jahren 2004 und 2005 sollen die Innovationsausgaben auf einem ähnlich hohen Niveau bleiben. Laut dem Immobilienverband Deutschland (IVD Bund e.V.) führte die kritische Konjunkturlage 2003 zu einer sinkenden Nachfrage nach Gewerbeflächen und damit zu einem Verfall der Büromieten, den die Immobilienunternehmen durch Anreize wie mietfreie Zeiten oder reduzierte Betriebskosten abzufedern versuchten.

Prozessinnovationen erhöhen die Qualität

In der Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe haben im Jahr 2003 37% der Unternehmen Prozessinnovationen eingeführt, d.h. fast alle Innovatoren waren Prozessinnovatoren.

Dabei führten fast alle erfolgreich implementierten Prozessinnovationen zu einer Qualitätssteigerung der angebotenen Dienstleistung (98%). 11% der Unternehmen gab an, dass mit der durchgeführten Prozessinnovation neben einer Qualitätsverbesserung auch eine Kostenreduktion erzielt werden konnte. Lediglich eine Kostenreduktion meldeten 1% der Prozessinnovatoren. Keinen dieser beiden Effekte erzielte ebenfalls 1% der Prozessinnovatoren. Neue Verfahren zielen damit vor allem auf eine Verbesserung des Dienstleistungsangebots ab, wie z.B. eine höhere Beratungsqualität oder eine bessere Erreichbarkeit der Sacharbeiter für die Kunden.

Abbildung 3: Effekte von Prozessinnovationen im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe (2003)



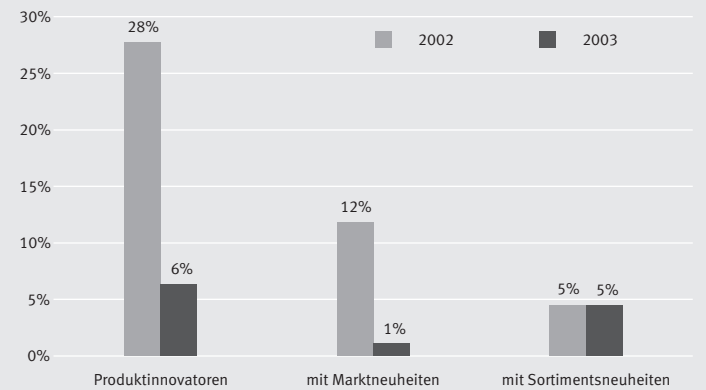
Lesehilfe: Im Jahr 2002 haben 11% der Prozessinnovatoren durch Prozessinnovationen sowohl ihre durchschnittlichen Stückkosten gesenkt als auch die Qualität ihrer Produkte/Dienstleistungen verbessert.
Quelle: ZEW (2005): Mannheimer Innovationspanel, Befragung 2004.

Produktinnovationen stark rückläufig

Im Jahr 2003 haben nur 6% der Unternehmen im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe innovative Dienstleistungen in den Markt eingeführt. Damit ist der Produktinnovatorenanteil im Vergleich zum Vorjahr um 22 Prozentpunkte zurückgegangen. Und nur 1% der Unternehmen führten 2003 originäre Produktinnovationen (sog. Marktneuheiten) ein, d.h. neue Dienstleistungsangebote, die zuvor im Markt noch gar nicht angeboten wurden.

Dagegen ist der Anteil an Unternehmen mit Sortimentsneuheiten (d.h. innovative Produkte, für die es im eigenen Unternehmen keine Vorgängerprodukte gab) 2003 mit 4% gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Aus Sicht der Unternehmen bedeutet diese Art von Innovation meist den Eintritt in ein neues Marktsegment oder die Erschließung neuer Kundengruppen.

Abbildung 4: Arten von Produktinnovationen im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe (2002 und 2003)



Lesehilfe: Im Jahr 2003 haben 4% der Unternehmen Produktinnovationen eingeführt, für die es im eigenen Unternehmen keine Vorgängerprodukte gab.
Quelle: ZEW (2005): Mannheimer Innovationspanel, Befragung 2004.

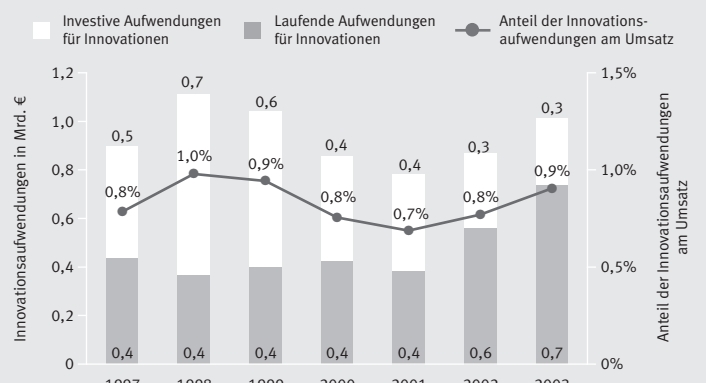
Innovationsaufwendungen leicht gestiegen

Die gesamten Innovationsaufwendungen im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe sind im Jahr 2003 zum zweiten Mal in Folge leicht angestiegen und liegen bei ca. 1 Mrd. €.

Dabei nahmen 2003 vor allem die laufenden Innovationsaufwendungen zu (+200 Mill. €). Damit haben die laufenden Innovationen 2003 eine neue Rekordhöhe erreicht. Die investiven Innovationsaufwendungen hingegen haben sich 2003 leicht um 100 Mill. € auf 300 Mill. € verringert. Damit sind die investiven Innovationsaufwendungen 2003 so niedrig wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Die Innovationsintensität (der Anteil der Innovationsaufwendungen am Umsatz) hat sich 2003 leicht erhöht und liegt mit 0,9% etwa so hoch wie in den Jahren 1998/1999.

Abbildung 5: Innovationsaufwendungen im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe (2000 bis 2003)



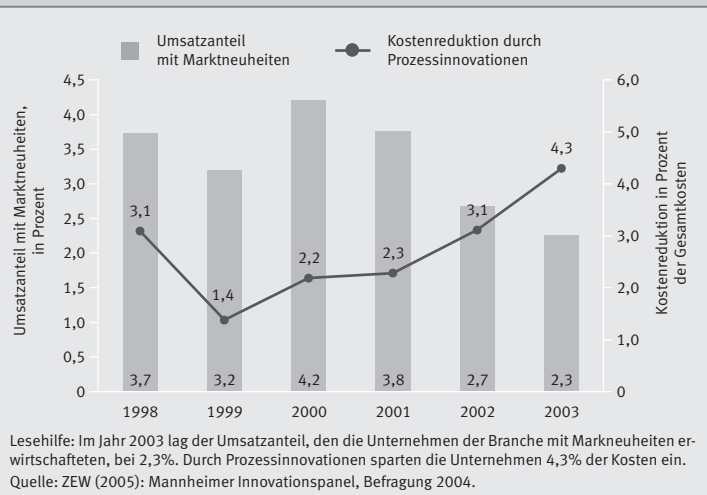
Lesehilfe: Im Jahr 2002 wendete die Branche 0,9 Mrd. € für Innovationsaktivitäten auf. Die Innovationsintensität beträgt 0,8%.
Quelle: ZEW (2005): Mannheimer Innovationspanel, Befragung 2004.

Kostenreduktionsanteil stark gestiegen

Die Rationalisierungseffekte durch Prozessinnovationen haben 2003 im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen. Während 2002 mit Hilfe von Prozessinnovationen noch eine Kostenreduktion in Höhe von 2,1% der Gesamtkosten erzielt werden konnte, stieg dieser Anteil 2003 auf 4,3%. Damit hat sich der Kostenreduktionsanteil 2003 im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt, obwohl sich gleichzeitig der Anteil der Unternehmen mit Kosten senkenden Prozessinnovationen mehr als halbiert hat. Das bedeutet, dass diejenigen Unternehmen, die im Jahr 2003 Kosten senkende Prozessinnovationen durchführten, damit effektiver Kosten einsparen konnten.

Der Umsatzanteil mit Marktneuheiten ist 2003 zum vierten Mal in Folge zurückgegangen und liegt bei 2,3% (2000: 4,2%).

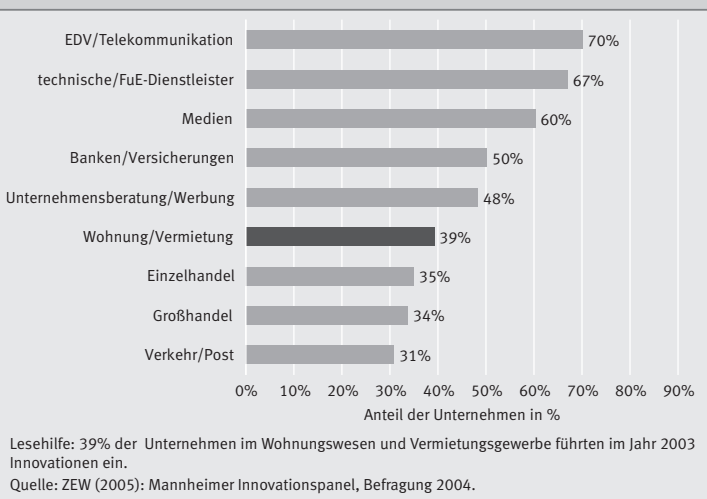
Abbildung 6: Umsatzanteile mit Marktneuheiten und Kostenreduktion im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe (1998 bis 2003)



Beim Innovatorenanteil im unteren Mittelfeld

Die Branche Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe liegt im Jahr 2003 beim Ranking der Dienstleistungsbranchen nach dem Innovatorenanteil auf dem 6. Platz hinter der Branche Unternehmensberatung/Werbung. Der Abstand zu der Branche mit dem höchsten Innovatorenanteil, den EDV- und Telekommunikationsdienstleistern ist im Vergleich zum Vorjahr mit 31 Prozentpunkten ebenso konstant geblieben wie der Abstand zu der Branche mit dem geringsten Innovatorenanteil, den Verkehrs- und Postdienstleistern. Generell zeigt sich, dass die Branchen, die unternehmensnahe Dienstleistungen erbringen, wie die EDV-/Telekommunikationsdienstleister oder die technischen/FuE-Dienstleister, einen höheren Innovatorenanteil aufweisen als solche Branchen, die eher distributive Dienstleistungen erbringen (Einzelhandel, Großhandel oder Verkehrs- und Postdienstleister).

Abbildung 7: Innovatorenanteil in ausgewählten Branchen des Dienstleistungssektors (2003)



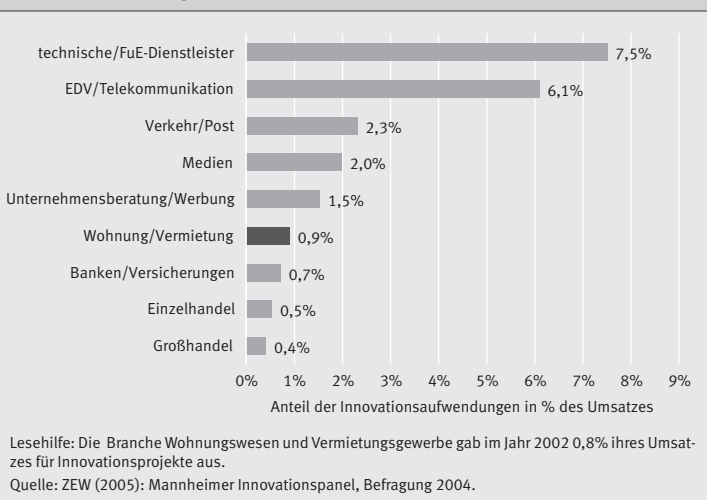
Bei der Innovationsintensität auf dem sechsten Platz

Wie schon beim Ranking nach dem Innovatorenanteil belegt das Wohnungs- und Vermietungsgewerbe auch beim Ranking nach der Innovationsintensität den sechsten Platz unter den Dienstleistern.

Der Abstand zu der Branche mit der höchsten Innovationsintensität, den technischen und FuE-Dienstleistern, ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben: Er beträgt 2003 wie 2002 rund 6,5 Prozentpunkte. Auch der Abstand zur nächst besser platzierten Branche, den Unternehmensberatungs- und Werbedienstleistern, ist im Vergleich zum Vorjahr mit ca. 0,6 Prozentpunkten konstant geblieben.

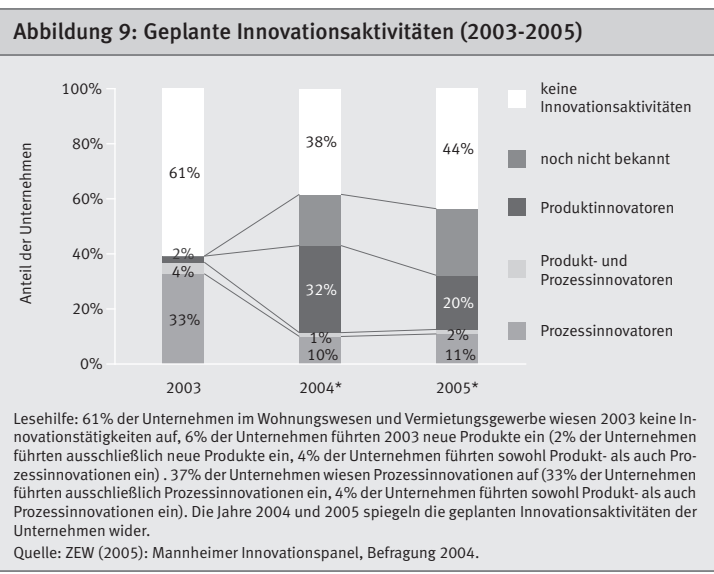
Insgesamt schneiden 2003 wiederum die distributiven Branchen Einzelhandel und Großhandel, aufgrund ihrer geringen Wertschöpfungsanteile am Umsatz hinsichtlich der Innovationsintensität am schlechtesten ab.

Abbildung 8: Innovationsintensität in ausgewählten Branchen des Dienstleistungssektors (2003)



Erhöhung des Produktinnovatorenanteils angestrebt

2003 haben 39% der Dienstleister aus dem Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe innovative Projekte durchgeführt. Für das Jahr 2004 ist mit einem generellen Anstieg des Innovatorenanteils zu rechnen, da sich 43% der Unternehmen zum Befragungszeitpunkt (Frühjahr 2004) bereits sicher waren, dass sie 2004 innovativ tätig sein werden. Darüber hinaus waren weitere 19% noch unentschieden. Lediglich 38% der befragten Unternehmen schlossen für 2004 innovative Aktivitäten gänzlich aus. Dabei soll sich 2004 vor allem der Produktinnovatorenanteil erhöhen: 33% der Unternehmen rechneten zum Befragungszeitpunkt damit, dass sie 2004 Produktinnovationen durchführen werden. Für das Jahr 2005 rechneten 33% der Unternehmen mit innovativen Aktivitäten und 24% der Unternehmen waren noch unentschieden.



Beseitigung rechtlicher Hemmnisse wichtig für die Ausweitung von Innovationsaktivitäten

Aufgrund der anhaltenden Wachstumsschwäche in Deutschland und in der EU und der unsicheren wirtschaftlichen Lage sehen die Unternehmen im Dienstleistungssektor die Stimulation der Nachfrage sowie die Erhöhung des Gewinn/Cash Flows als wichtigste Voraussetzungen für eine Ausweitung ihrer Innovationsaktivitäten. Da Innovationsprojekte im Wohnungswesen und Vermietungsgewerbe oft über Drittmittel finanziert werden, sehen die Unternehmen eine Verbesserung der Fremdkapitalsituation als wichtig für eine Ausweitung ihrer Innovationsaktivitäten an. Deutlich mehr als die Hälfte der Dienstleister aus dem Vermietungsgewerbe geben außerdem an, dass eine Beseitigung von rechtlichen Hemmnissen zu einer Erhöhung ihrer innovativen Aktivitäten führen könnte. Eine Erhöhung des Gewinns spielt dagegen als innovationstreibende Kraft eine geringere Rolle als in anderen Dienstleistungsbranchen.



Der Wirtschaftszweig Wohnungswesen und Vermietungen umfasst die in den NACE-Klassifikationen 70 und 71 genannten Teilbranchen des Grundstücks- und Wohnungswesens sowie die Vermietung beweglicher Sachen ohne Bedienungspersonal. Die Branche gehört zu den distributiven Dienstleistungen, die zusätzlich die Wirtschaftszweige Großhandel, Einzelhandel und Verkehr (einschließlich Post und privaten Kurierdiensten) umfassen.

Definitionen und Abgrenzungen der Innovationsvariablen sowie weitere Zahlen zu Ihrer Branche finden Sie unter: www.zew.de/branchen

Das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Mannheim, untersucht seit 1993 im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (bmb+f) in Zusammenarbeit mit infas, Institut für angewandte Sozialwissenschaft Bonn, das Innovationsverhalten der deutschen Wirtschaft. Ein repräsentativer Querschnitt von rund 4.500 Unternehmen gibt jährlich zu seinen Innovationsaktivitäten und -strategien Auskunft. Zusätzlich werden rund 4.000 Unternehmen in einer Non-Response Analyse zu ihren Innovationsaktivitäten befragt, um für mögliche Verzerrungen im Teilnahmeverhalten zwischen innovierenden und nicht-innovierenden Unternehmen zu kontrollieren. Die Angaben werden hochgerechnet auf die (für das Jahr 2003 vorläufige) Grundgesamtheit in Deutschland. Die Werte für 2002 und 2003 sind vorläufig.



Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH

IMPRESSUM

ZEW Branchenreport Innovationen, erscheint jährlich.
Herausgeber: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW) Mannheim, L 7, 1 · 68161 Mannheim · Postanschrift: Postfach 10 34 43 · 68034 Mannheim · Internet: www.zew.de
Redaktion: Heide Löhlein, Telefon 0621/1235-179, Telefax 0621/1235-170, E-Mail: loehlein@zew.de
Projektteam: Dr. Christian Rammer, Birgit Aschhoff, Thorsten Doherr, Sandra Gottschalk, Heide Löhlein, Bettina Peters, Tobias Schmidt
Nachdruck und sonstige Verbreitung (auch auszugsweise): mit Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplars
 © Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW), Mannheim, 2005
 Weitere Informationen: www.zew.de/innovation