

Wohnimmobilien: Mehr Nachhaltigkeit und Nutzerkomfort durch Digitalisierung

Mit einem Jahreswechsel sind nicht selten große Erwartungen verbunden. Mit Blick auf die Immobilienbranche besteht diesmal eine besonders große Hoffnung: dass sie den Start ins neue Jahrzehnt zum Anlass nimmt, ihre digitale Zukunft mit mehr Nachdruck in die eigene Hand zu nehmen. Die Digitalisierung ist längst ein viel diskutiertes Thema in der Branche. Im operativen Geschäft aber ist sie bei den meisten Unternehmen nach wie vor nicht angekommen. So bestätigte die vierte Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate der Branche 2019 zwar ein „hohes Bewusstsein im Hinblick auf die potenzielle Nutzung von Daten“. Allerdings kommt der Report auch zu dem klaren Ergebnis, dass in vielen Unternehmen ein „konkreter Fahrplan für ein stringentes Management der Daten und deren potenzielle Nutzung“ fehlt.

Noch immer werden in der Immobilienwirtschaft täglich unzählige Daten erzeugt, die nicht systematisch erfasst und ausgewertet werden und die somit brach liegen. Dabei sind die Technologien in vielen Bereichen mittlerweile so weit entwickelt, dass Prozesse deutlich effizienter gestaltet, signifikant Kosten eingespart und die Zufriedenheit von Immobiliennutzern deutlich gesteigert werden könnten – würden die vorhandenen Daten nur systematisch genutzt. Viele Unternehmen können sich allerdings schlicht noch nicht vorstellen, welches Potenzial die ungenutzten Datensätze beinhalten und sehen anscheinend auch deshalb noch keine Notwendigkeit zur Digitalisierung ihrer Arbeit.

Um Daten effektiv zu nutzen, ist ein ganzheitlicher Ansatz entscheidend. Einzelne Prozesse oder Teilbereiche zu digitalisieren, ist wenig effektiv, wenn Hardware- und Software-Standards nicht miteinander kompatibel sind. Die Zukunft liegt deshalb in Plattformen, über die sich unterschiedliche Systeme andocken und verknüpfen lassen und damit ein digitales Ökosystem rund um die Immobilie schaffen. Erst dann lassen sich bspw. sinnvoll künstliche Intelligenzen aufsetzen, die Daten automatisiert analysieren und so die Grundlage für einen ressourcenoptimierten und auf die Nutzer abgestimmten Betrieb schaffen. Beides –

sowohl die Ressourcenfrage als auch der Nutzer mit seinen Erwartungen und Bedürfnissen – wird in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen und maßgeblich für die Konzeption eines Gebäudes sein. Die digitale Infrastruktur einer Immobilie ist dabei ein entscheidender Aspekt.

Schnelle und kostengünstige Einspareffekte

Der voranschreitende Klimawandel und die gesellschaftlichen Forderungen nach mehr Nachhaltigkeit führen dazu, dass in der Immobilienwirtschaft in vielerlei Hinsicht ein Umdenken stattfinden muss. Auf die Millionen Gebäude in Deutschland entfallen laut Umweltbundesamt etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen. Zahlen von Siemens zufolge werden in einem durchschnittlichen Gebäude heute bis zu 50 Prozent der Energie verschwendet – etwa durch die unnötige Beleuchtung oder Beheizung von Räumen. Die genannten Zahlen verdeutlichen nicht nur die Notwendigkeit, dass sich an diesen Bilanzen etwas verändert – sie zeigen auch die Chance der Immobilienwirtschaft auf, einen bedeutenden Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

Dafür reicht es allerdings nicht, Gebäude allein besser zu dämmen. Das wäre zu kurz gedacht. Nicht nur, weil Dämmen teuer ist, sondern auch, weil es Jahrzehnte in An-



Außenansicht des neuen Wohnensembles Gleis Park

spruch nehmen würde, den gesamten Gebäudebestand in Deutschland entsprechend nachzurüsten.

Deutlich schneller lassen sich Einspareffekte durch die Digitalisierung von Immobilien erzielen. Bei neuen Wohn- oder Bürogebäuden wird eine leistungsfähige digitale Infrastruktur mittlerweile standardmäßig mitgedacht. Ganz anders sieht es aber bei Bestandsimmobilien aus. Dabei lassen sich auch solche Gebäude vergleichsweise günstig digital nachrüsten. Der einmalige Aufwand lohnt sich. Wenn der Wohnturm dem Facility Manager künftig von selbst den defekten Aufzug im siebten Stockwerk meldet, kann der Wartungsprozess sehr viel früher eingeleitet und bestenfalls effizienter abgewickelt werden. Genauso lassen sich die Technologien im Gebäude hinsichtlich der Nutzungsgewohnheiten seiner Besucher anlernen. Wenn die Technologie irgendwann weiß, dass der Bewohner in der Zweizimmerwohnung im dritten Stock jeden Morgen um 7.30 Uhr in einem warmen Bad duschen möchte, kann sie gezielt dort – und nur dort – kurz vorher die Heizung hochfahren. Ein entscheidender Punkt, um unnötiges und unreguliertes Heizen zu vermeiden und um zugleich die sogenannte User Experience, also das Erleben und Wohlbefinden des Nutzers, zu steigern.

Nicht nur die Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Immobilien nehmen stetig zu. Auch die Erwartungen der Bewohner und Nutzer hinsichtlich der Interaktionsmöglichkeiten mit Gebäuden steigen. Genau darauf hat sich Sensorberg mit seinen Hardware- und Softwarelösungen spezialisiert. Herzstück ist eine IoT-Plattform, über die verschiedene Hersteller- und Zugangssysteme miteinander verbunden werden können. Dadurch lassen sich bspw. sämtliche Verwaltungsprozesse in einer Immobilie über ein zentrales System steuern. Dieses digitale Ökosystem kann ständig um neue Funktionen erweitert werden.

Wie – das lässt sich gut an dem gemeinsamen Pilotprojekt mit dem Immobilienunternehmen BAUWENS in Berlin veranschaulichen. Dort hat Sensorberg im neuen Wohnensemble Gleis Park 110 Mietwohnungen mit Smart-Home-Technik ausgestattet. An den Eingangstüren zu den Gebäuden und an allen Türen wurden zur Steuerung von Zugang und Smart-Home-Elementen sogenannte Access Hubs – spezielle Kontakt- und Verbindungspunkte – installiert. Die Mieter können so via Smartphone die Gebäude und ihre Wohnungen betreten. Die dafür notwendigen Zugangsberechtigungen werden verschlüsselt auf den jeweiligen Endgeräten gespeichert. Über eine spezielle App können sie



Über solche Access Scanner, die Sensorberg in Türzargen oder Wänden von Gebäuden installiert, lässt sich der Zutritt zu Räumen und Immobilien via Smartphone steuern.

nicht nur Licht, Fußbodenheizung und Jalousien steuern, sondern auch ihren Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch in Echtzeit und nach Verbraucher aufgeschlüsselt über ihr Smartphone einsehen. Die Smart-Home-Technik ermöglicht es den Mietern, ihren Alltag deutlich flexibler, individueller und nachhaltiger zu gestalten.

Auch Vermieter profitieren bei Projekten wie diesem von der Digitalisierung. So lassen sich bspw. die Buchung von Extra-Services zentral steuern und die Gebäude durch das komplett digitalisierte Mietermanagement effizienter verwalten.

Die Vorteile liegen auf der Hand – jetzt ist es an der Branche, die Potenziale auch für sich zu nutzen.



MICHAEL VON ROEDER

ist Gesellschafter und Beiratsmitglied der Sensorberg GmbH. Mehr als drei Jahre leitete er als CEO auch die Geschicke des Berliner PropTechs. Vor seiner Beteiligung an Sensorberg war der erfahrene Gründer und Business Angel in internationalen Positionen unter anderem bei Vodafone und der iconmobile Group tätig.



10