ZIA
Die Immobilienwirtschaft

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
3. INNOVATIONSBERICHT

Inhalt

Seite 3 Grußwort des ZIA-Präsidenten

Seite 4 Vorwort von Martin Rodeck und Prof. Dr. Peter Russo

Seite 6 Grußwort von Dr. Daniel Holz

Seite 9 Die Jurymitglieder

Seite 10 Zukunftsthemen: Testimonials der Jurymitglieder

Seite 22 Best-Practice-Innovationen im Überblick

Seite 31 Sonderkapitel: Künstliche Intelligenz – Game Changer für die Immobilienwirtschaft

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

3. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

Grußwort des ZIA-Präsidenten

Meine sehr geehrten Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegen 32 Seiten geballte Innovationskraft aus der Immobilienwirtschaft. Eine Branche, die rund drei Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Eine Branche, die für etwa 19 Prozent der Gesamtwertschöpfung in Deutschland verantwortlich ist. Eine Branche, die ein Immobilienvermögen von 11,2 Billionen Euro in Deutschland inklusive Grund und Boden betreut. Eine Branche also, die auf Grundlage dieser starken volkswirtschaftlichen Stellung eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung trägt – und dieser auch nachkommt. Eben nicht nur dadurch, dass wir Vorschläge für bezahlbares Wohnen und Bauen liefern und aufzeigen, wie hierfür die Rahmenbedingungen verbessert werden können. Sondern auch durch neue Ideen, digitale Weiterentwicklungen und innovatives Denken in sämtlichen Bereichen der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft. Wir wussten beim ZIA schon sehr früh, dass sich unsere Branche auf neue Dinge einstellen und die Innovationskraft fördern muss. Denn die Potentiale, die wir dadurch heben können, sind groß. Und so haben die Aspekte, die wir im Jahr 2013 in einem Strategiepapier „Innovation“ zusammengefasst haben, bis heute nichts an ihrer Bedeutsamkeit verloren. Sie sind sogar noch stärker geworden. Es geht um Innovationen in der Stadtentwicklung etwa in Form von Zukunftsquartieren und Smart Cities, es geht um Innovationen in der Vernetzung durch neue Prozesse und Steuerungen, es geht um systemische Innovationen wie beispielsweise die Verbindung der Quartiersaustattung mit der Pflegefinanzierung beim ZIA-Modell WohnenPlus. Nicht zuletzt geht es auch um Innovationen in Forschung und Wissenschaft und um eine ganzheitliche Ausbildung, um die besten Köpfe für die Zukunft zu gewinnen.

All diese Aspekte von Innovation begleiten wir seit mehreren Jahren durch innovationsfördernde Maßnahmen wie die Gründung des Innovation Think Tanks und des Ausschusses Digitalisierung, die Innovationsschmiede beim Tag der Immobilienwirtschaft, den Innovationskongress, die Systempartnerschaft mit SAP oder eben auch den vorliegenden – nunmehr dritten – Innovationsbericht. Dieser zeigt: Innovation und Digitalisierung sind für unsere Branche längst keine Fremdworte mehr. Junge Unternehmen treffen auf etablierte Marktakteure. Bestehende Geschäftsmodelle werden durch neue Ideen bereichert.

Lassen Sie sich inspirieren und beeindrucken – und fordern und fördern Sie selbst Ideen. Nur so wird sich die Immobilienwirtschaft als eine der stärksten Branchen Deutschlands auch in Zukunft im Wettbewerb behaupten können.

Ich wünsche Ihnen ein spannendes Lesevergnügen.

Herzlichst,

Ihr Dr. Andreas Mattner
Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Vorwort

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

**Von Martin Rodeck, Vorsitzender der Geschäftsführung EDGE Technologies GmbH,
Vorsitzender des ZIA-Innovation Think Tanks
und Prof. Dr. Peter Russo, Vorsitzender der Jury des ZIA-Innovationsberichts**

Wir freuen uns, Ihnen nunmehr bereits die dritte Ausgabe unseres ZIA Innovationsberichts vorlegen zu dürfen. Als Vorsitzender des ZIA Innovation Think Tank und als Jury-Vorsitzender des Innovationsberichtes begleiten wir beide die ZIA-Innovationsinitiative aktiv von Anfang an mit großer Freude. Einher geht dies aber auch mit einem hohen Erkenntnisgewinn – sowohl über die Innovationskraft der deutschen Immobilienwirtschaft im Allgemeinen, als auch über jene Themenfelder, die unsere Mitgliedsunternehmen und die Branche als Ganzes erschließen. Anhand der Qualität und der Themenvielfalt der Einreichungen können wir einmal mehr erkennen, wie präsent Innovation in der Immobilienwirtschaft geworden ist und wie vielfältig und professionell der Begriff heute Verwendung findet. Aus unserer Sicht liegen dieser Entwicklung zwei Treiber zu Grunde. Zum einen steigt für viele Unternehmen der Wettbewerbsdruck trotz immer noch guter Konjunktur weiter spürbar an. Zum anderen reift mit dem Bewusstsein, handeln zu müssen gleichzeitig auch das Interesse, sich mit Neuem zu beschäftigen. Und wie wir aus anderen Branchen wissen, treibt die Beschäftigung mit neuen Möglichkeiten und Technologien auch die Professionalität, Neues zu entwickeln. Digitalisierung war anfänglich fast ein Fremdwort. Genauso erinnern wir uns an die Zeiten, zu denen wir in Einzelgesprächen Mitgliedsunternehmen den Begriff „Prop-Tech“ erklärt haben. Heute ist vieles davon Selbstverständlichkeit.

Innovation beschreibt heute – wie in vielen anderen Branchen bereits seit Längerem– eher eine Kultur und steht neben zunehmenden technologischen Lösungsangeboten auch stellvertretend für New Work und eine neue Form des Gemeinwesens. Smart Cities sorgen perspektivisch für mehr Lebensqualität, die technologiegestützte Zirkularität des Bauens hilft bei Nachhaltigkeit und Umweltschutz, FlexOffices schaffen Platz für neue Geschäftsmodelle in der Arbeitswelt, Automatisierung steigert die Effizienz immobilienwirtschaftlicher Prozesse. Diese Beispiele zeigen, dass IoT, Sensorik oder aber Robotik immer stärker in der Branche Fuß fassen. Doch da ist noch viel Luft nach oben: Verfügbarkeit und Qualität von Assetdaten sind nach wie vor ein rares Gut, bieten aber so viel Potential für weitere Innovationen und Geschäftsmodelle.

3. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

So haben wir auch in diesem Jahr mit großer Freude wieder den Bewerbungen zu den „Best Practice Innovationen 2019“ entgegengesehen. Und wurden nicht nur nicht enttäuscht, sondern konnten einmal mehr feststellen, welch bemerkenswerter „Innovationsruck“ durch die Branche geht und in welcher Vielfalt sich die Unternehmen mit Innovation beschäftigen. Während wir im vergangenen Jahr zahlreiche Bewerbungen im Bereich des „Smart Metering“ verzeichnen konnten, war es in diesem Jahr – einmal mehr unbeabsichtigt/ungeplant? – der Bereich der Prozessdigitalisierung. Ebenso freut uns, dass wir neben der Themenvielfalt wiederum alle Unternehmensalterszyklen abdecken können. Von Startups über junge, kleinere Unternehmen bis hin zu den großen, etablierten Playern.

Wir freuen uns über das, was wir innerhalb des ZIA gemeinsam mit allen Mitgliedern des „Innovation Think Tank“ bisher bewegen konnten. Aber noch mehr freuen wir uns auf das, was wir noch an Innovationen sehen werden und laden Sie alle ein, diese Entwicklung mitzugestalten. Sei es durch Ihre Bewerbung im kommenden Jahr oder Ihre Beiträge bei einer unserer nächsten Aktivitäten wie dem Tag der Immobilienwirtschaft Ende Juni oder dem Innovationskongress im November.

Mit besten Grüßen und Wünschen,

Martin Rodeck und Prof. Dr. Peter Russo

Grußwort

Von Dr. Daniel Holz
Geschäftsführer, SAP Deutschland SE & Co. KG
und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Digitalisierung

Der Handlungsdruck auf die Immobilienwirtschaft wächst. Schließlich sind Gebäude für etwa 40% des Energieverbrauchs und 36% der CO2-Emissionen in der EU verantwortlich. Daher geht es zum einen darum, Gebäude klimafreundlicher zu gestalten. Zum anderen ist die Verwaltung von Gebäuden mit hohen Kosten verbunden, denn schon jetzt sind Immobilien für die meisten Unternehmen der zweitgrößte Kostenfaktor nach Personal. Unternehmen nutzen aber durchschnittlich 30% – 40% ihrer Fläche an einem typischen Arbeitstag gar nicht aus, da Mitarbeiter nicht im Büro, auf Kundenterminen, oder flexibel von einem anderen Ort aus arbeiten. Ein Dilemma, denn der physische Arbeitsplatz beeinflusst die Produktivität und das Wohlbefinden der Mitarbeiter erheblich.

Gleichzeitig gibt es für die Immobilienwirtschaft eine Riesenchance, Gebäude sind nämlich auch Datenlieferanten. Durch den Einsatz intelligenter Technologien wie Internet of Things (IoT) werden Daten generiert, aus denen wiederum Immobilienlösungen entstehen, die Menschen, Gebäude und Geschäftsprozesse intelligent miteinander verbinden. So erhalten Immobilienmanager beispielsweise einen viel tieferen Einblick in den Gebäudezustand und die Gebäudenutzung.

Daran setzt auch der ZIA Innovation Think Tank an. Er hat das Ziel, die Innovationskultur in der Branche zu fördern und Kooperationen zu initiieren. Der Think Tank ist deshalb eine hervorragende Plattform, die etablierte Unternehmen mit Innovatoren und neuen Playern der Branche zusammenbringt. Der Think Tank motiviert unterschiedlich denkende und handelnde Unternehmen, aktuelle Entwicklungen und Trends in der Immobilienwirtschaft zu diskutieren und zu bewerten. Das bricht alte Strukturen auf und bringt neue Denkansätze hervor.

Wir verbringen einen Großteil unserer Zeit in Gebäuden, etwa zuhause oder bei der Arbeit. Deshalb beschäftigt sich der Think Tank unter anderem auch damit, wie Menschen heute und in der Zukunft leben und arbeiten werden und welchen Einfluss Technologie auf diesen Alltag nimmt. Smart Home ist dabei ein wichtiges Stichwort. Gebäude werden smarter und autonomer. Wie können wir beispielsweise erreichen, dass Gebäude vorausschauende Wartungen zukünftig selbstständig initiieren? Dem gegenüber stehen die Entwicklungen rund um das Smart Office, denn am Arbeitsplatz verbringen wir in der Regel einen Großteil unserer Zeit. Wie beeinflusst das Arbeitsumfeld die Profitabilität von Unternehmen und die Produktivität von Mitarbeitern?

3. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

Technologie ist dabei ein grundsätzlicher Faktor, der die künstliche Intelligenz und damit auch Innovation in den Wohn- und Arbeitsbereich von Menschen bringt. Doch Innovation wird nicht nur technologisch getrieben, sondern muss vor allem von Menschen angenommen und gelebt werden. Die individuelle Erfahrung der Menschen als Nutzer neuer Technologien und Innovationen steht während des Innovationsprozesses im Mittelpunkt.

Im Corporate Real Estate tragen Unternehmen die Verantwortung, auf die Überzeugungen, Emotionen und Absichten von Kunden, Mitarbeitern und Partnern zu hören und einzugehen. So zielen die Diskussionen des Innovation Think Tank darauf, Menschen in Innovationsprozesse mit einzubeziehen, damit sie eigene, authentische Erfahrungen machen können. Kaum ein Mensch geht ganz selbstverständlich mit Veränderungen um. Deshalb müssen wir in eine Kultur investieren, die sowohl Zeit, Verständnis, als auch Platz für diese eigenen Berührungspunkte entlang des Innovationsprozesses zulässt.

JURY & TESTIMONIALS DER JURYMITGLIEDER – ZUKUNFTSTHEMEN

Die Jurymitglieder

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Dr. Manfred Alflen
Vorstandsvorsitzender, Aareon AG

Eike Becker
Architekt, Eike Becker_Architekten

Andy Dietrich
Geschäftsführer, Strategiekollegen GmbH

Klaus Freiberg
COO, Vonovia SE

Prof. Dr. Christian Glock
Professur für Massivbau,
Technische Universität Kaiserslautern

Andreas Göppel
Geschäftsführer, noventic GmbH

Christof Hardebusch
Chefredakteur,
Immobilien Manager Verlag

Dr. Thomas Herr
EMEA Head of Digital Innovation,
CBRE GmbH

Thorsten Krauß
CEO, UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft

Gerald Kremer
CDO Global Real Estate,
Credit Suisse Asset Management

Dr.-Ing. Peter Mösle
Partner und Geschäftsführer, Drees & Sommer
Advanced Building Technologies GmbH

Michael Müller
Leader Real Estate & Construction,
Deloitte GmbH

Dr. Claudia Nagel
Managing Director, KIWI.KI GmbH

Martin Rodeck
Vorsitzender der Geschäftsführung
EDGE Technologies GmbH,
Vorsitzender des ZIA-Innovation Think Tanks

Prof. Dr. Peter Russo
Partner und Head of Innovation,
goetzpartners Management Consultants GmbH

Christian Schulz-Wulkow
Geschäftsführer,
Ernst & Young Real Estate GmbH

Alexander Ubach-Utermöhl
Geschäftsführer, blackprintpartners GmbH

Kai Zimprich
Head Digital Services, Jones Lang LaSalle SE

Automatisierte Verbuchungen: Effizienzverbesserung im Immobilienmanagement

Von Christian Schulz-Wulkow
Geschäftsführer,
Ernst & Young Real Estate GmbH

Viele Unternehmensaufgaben im Immobilienmanagement bergen ein hohes Automatisierungspotenzial. Die Bewerbungen des diesjährigen Innovationsberichts zeigen eindrucksvoll, wie die durchdachte Kombination von KI und RPA mit Prozess-Know-How zu Effizienzverbesserungen führt.

So hat Eucon in Zusammenarbeit mit Union Investment „ImmoInvoice“ geschaffen, das eingehende Dokumente mittels KI validiert und automatische Vorschläge für die Weiterverarbeitung und Kontierung erstellt. Im Bereich Forderungsmanagement setzt die LEG einen Buchungsroboter ein, der den Kontoauszug im Mieterkonto öffnet, die zugehörige Forderung identifiziert und diese mit dem Zahlungseingang verrechnet. Mit Architrave und Evana wurden auch schon in den Vorjahren entsprechende KI-getriebene Anwendungen im Innovationsbericht gewürdigt.

Diese Use-Cases zeigen, dass die Technologie Marktreife erreicht hat. In Kombination mit neuen Datenstandards, die gerade von der gif für die Branche entwickelt werden, werden weitere Prozesse folgen. Um das volle Potenzial der Technologien heben zu können, wird die Aufgabe sein, Prozesse und Organisation für moderne Datenanalyseverfahren interpretierbar zu machen.

Open Data – Zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Von Andy Dietrich
Geschäftsführer, Strategiekollegen GmbH

Seitdem Immobilien gehandelt werden, gibt es Wissensvorsprung. Mögliche Käufer, mögliche Marktentwicklungen, mögliche Einflüsse auf Immobilienpreise und -mieten, die niemand anderes kennt. Doch dieses Herrschaftswissen ist innovationsfeindlich und in die Jahre gekommen. Insbesondere junge Unternehmen in der Immobilienwirtschaft, egal ob Start-ups oder „Quereinsteiger“ aus anderen Branchen, glauben nicht mehr daran. Aus diesem Grund wächst auch die Idee des „Open Data“ in der Immobilienwirtschaft heran. Transaktionsdatenbanken etwa werden längst nicht mehr als Geschäftsmodell, sondern als Grundlage von Geschäftsmodellen verstanden, mehrere Datenbanken und Marktberichte sind bereits frei zugänglich für Nutzer. Doch nach wie vor werden andere Daten gehütet wie der eigene Augapfel. Mieten, realisierte Kaufpreise, konkrete Adressen bei Immobilientransaktionen. Ist diese Verschwiegenheit wirklich noch zeitgemäß? Oder wird es vielmehr Zeit, sämtlichen Marktteilnehmern die gleiche Datengrundlage zu bieten? Datensammlung ist kein Geschäftsmodell, Datenauswertung hingegen schon.

Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

(Teil)automatisierte Planung mithilfe von KI?

Von Prof. Dr. Christian Glock
Professur für Massivbau,
Technische Universität Kaiserslautern

Die fundierte Planung einer Immobilie ist für den reibungslosen Bau und den effizienten Gebäudebetrieb eine zwingende Voraussetzung. Im Idealfall wird in der Planungsphase auch das Know-how für Bau und Betrieb eines Gebäudes hinzugezogen, um eine optimale Lösung für die Bauaufgabe zu finden.

Die digitalen Werkzeuge für diese sehr komplexe und interdisziplinäre Herausforderung stehen allen Beteiligten zunehmend zur Verfügung. Mithilfe von Building Information Modeling (BIM) kann vor Baubeginn der digitale Gebäudezwilling gemeinsam optimiert und virtuell getestet werden.

Mit BIM stehen zudem erstmals strukturierte Planungsdaten zur Verfügung, womit die Anwendung von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Baubranche möglich wird. KI könnte den Planungsprozess erheblich unterstützen, indem die KI unzählige Variantenstudien der Planung digital erzeugt und bewertet. Hierdurch würden alle beteiligten Planer eines Projektes bei aufwändigen Standardprozeduren entlastet und erhielten mehr Zeit für kreative Arbeit. Die Bauumsetzung wäre dann nicht mehr ein Prototyp, sondern die Umsetzung eines nach zahlreichen Parametern optimierten Gebäudes.

Die Perspektive lohnt sicherlich die Auseinandersetzung mit dem Thema. Und selbstverständlich bedeutet das nicht, dass KI die schöpferische Arbeit eines Planers ersetzen wird..

3. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Von der digitalen Infrastruktur des Gebäudes oder „Wie sieht das perfekte Gateway der Zukunft aus?“

Von Dr. Claudia Nagel
Managing Director, KIWI.KI GmbH

Innovationen im Bereich Smart Metering und IoT haben eine gemeinsame Herausforderung – sie benötigen eine verlässliche Kommunikationsanbindung im Gebäude. Hierzu gibt es aktuell drei Ansätze.

1. „Huckepack“ – die PropTechs bringen ihre eigene Konnektivität mit, um so Versorgungssicherheit zu haben.

2. „Supergateway“ – andere Marktteilnehmer arbeiten an einem Gateway, welches möglichst sowohl LoRa, NbioT und weitere Funkstandards abdeckt. Leider fehlt bisher die Standardisierung der dazugehörigen Protokolle.

3. „Cocreation“ – Anbieter tun sich selektiv zusammen, um gemeinsam eine digitale Gebäudeinfrastruktur zu schaffen.

Beispiele hierfür, die sich auch im Rahmen des diesjährigen Innovationsberichts beworben haben, sind IDiT und Minol Connect. Die „Initiative Digitaler Türzugang“ (IDiT) verfolgt unter anderem das Ziel, zwischen verschiedenen Systemen offene und sichere Schnittstellen zu etablieren. Die Minol Messtechnik bietet mit „Minol Connect“ eine offene Plattform zur Einbindung von weiteren Sensoren. Es bleibt also spannend im Bereich Smart Building!

Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Die EED will Transparenz: Nutzen wir das als Chance

Von Andreas Göppel
Geschäftsführer, noventic GmbH

Um die Klimaziele nicht vollends aus dem Bereich des Erreichbaren zu verlieren – und in Folge die Energiewendeakzeptanz der Bevölkerung – müssen wir verstärkt auf geringinvestive, technologieoffene und nutzerorientierte Lösungen setzen. Die Energy Efficiency Directive (EED) sehe ich in diesem Zusammenhang als eine große Chance im Immobiliensektor, insbesondere in der Wohnungswirtschaft.

Ein Beispiel: Ab 2022 fordert die EED, Mietern über die jährliche (Heizkosten-)Abrechnung hinaus monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Bewohner bekommen damit Werkzeuge in die Hand, um sich an den großen Fragen zum Klimaschutz aktiv zu beteiligen – und über die eigenen monetären Ausgaben und Ihren ökologischen Fußabdruck bewusster entscheiden zu können. Denn am Ende wird das Nutzerverhalten über den Erfolg der Energiewende entscheiden.

Wirtschaftlich lässt sich das in Mehrfamilienhäusern nur über digitale Infrastrukturen, Plattformlösungen und Apps lösen. Also geringinvestive Maßnahmen, die helfen, die Fragen Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum zu beantworten: Wird die EED digital, interoperabel und technologieoffen umgesetzt, schafft sie damit zugleich Grundlagen für neue Lösungsangebote, die helfen, Wohnen gleichzeitig bezahlbar, komfortabler und effizienter zu machen. Ich nenne dies klimaintelligent.

3. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

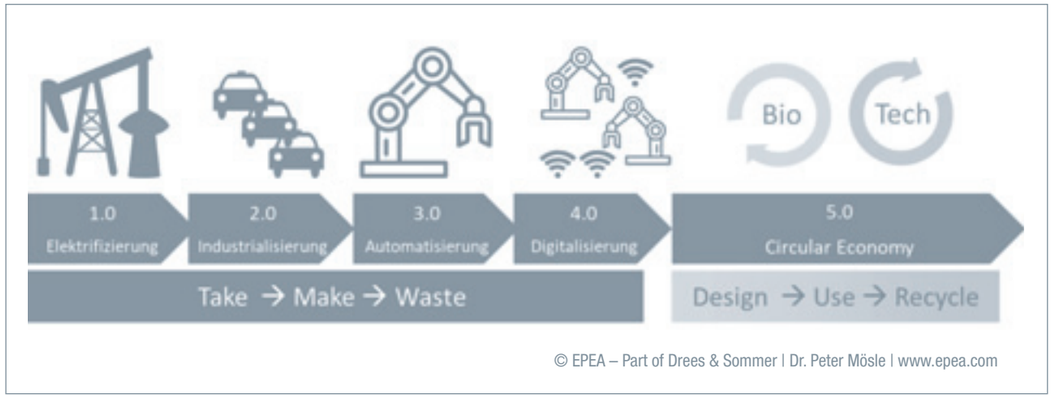
Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Circular Economy – Die 5. Industrielle Revolution

Von Dr.-Ing. Peter Mösle
Partner und Geschäftsführer, Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH

Wir befinden uns aktuell in der 4. Industriellen Revolution – der Digitalisierung. Die digitale Kopplung der Sektoren Gebäude, Energiewirtschaft und Mobilität sowie Effizienzsteigerungen innerhalb der Sektoren werden jedoch bei weitem nicht ausreichen, um die Klimaerwärmung, den weltweit wachsenden Ressourcenverbrauch und die Vermüllung unserer Erde einzudämmen. Die nächste Generation von Produkten, Gebäuden und Stadtquartieren ist bereits am Start, angetrieben von innovativen Geschäftsmodellen für die 5. Industrielle Revolution: der Circular Economy. In dieser Wirtschaftsform werden gesunde und hochwertige Materialien in offenen, erneuerbaren Systemen kontinuierlich wiederverwertet nach dem Designprinzip von Cradle to Cradle. So entstehen neue Assets, die positive Wirkung auf den eigenen Unternehmenserfolg als auch auf die Gesellschaft bzw Umwelt haben. Grundlage für dieses neue Geschäftsfeld sind digitale Tools wie intelligente Materialdatenbanken, Material Passports für Gebäude, Logistikkonzepte für zirkuläre Lieferketten, Urban Mining Plattformen basierend auf Blockchain-Technologie etc.



© EPEA – Part of Drees & Sommer | Dr. Peter Mösle | www.epea.com

Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Smart Cities – Höhere Lebensqualität in Städten, aber wie?

Von Prof. Dr. Peter Russo
Partner und Head of Innovation,
goetzpartners Management Consultants GmbH

Weltweit betrachtet entwickeln sich sog. „Smart Cities“ nach rund 10 Jahren des Experimentierens gerade in eine neue Ära. Sie alle haben gemeinsam, mittels neuer Lösungen eine höhere Lebensqualität schaffen zu wollen. Hierbei spielen digitale Anwendungen zwar nicht die einzige, aber dennoch eine wichtige Rolle und deshalb wird der Begriff „Smart“ oft auch mit dem Begriff „Digital“ gleichgesetzt. Und tatsächlich sind es gerade die digitalen Lösungen, die es uns erlauben, eine bestimmte Leistung mit weniger Aufwand, schneller oder sicherer zu erhalten oder zu erbringen. Nichtsdestotrotz müssen wir auch lernen, dass deutsche Städte nicht unbedingt zu den führenden „Smart Cities“ gehören. Sowohl beim Angebot an Lösungen als auch bei der Nutzung vertrauen wir Deutsche gerne noch den herkömmlichen Instrumenten. Leider einmal mehr ein Zeichen für unsere nicht wirklich ausgeprägte Innovationsfreude, andererseits aber auch ein großes Potenzial, das erschlossen werden kann. Hierzu tragen der ZIA und seine Mitgliedsunternehmen, gerade im Bereich der sog. „Smart Buildings“, oder beispielsweise mit dem Forschungsprojekt „Urban Life+“ bereits Nennenswertes bei.

Die vernetzte Stadt von morgen wird ein besseres Miteinander ermöglichen. Durch technologische Neuerungen werden wir in einer umweltfreundlicheren, effizienteren und kooperativeren Gesellschaft leben. Wir müssen dies nur erkennen und wollen – das dürfte der wichtigste Schritt in Richtung Innovation sein.

3. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

FlexOffice, CoWorking & Co – Digitalisierung als Förderer neuer, nutzerbasierter Geschäftsmodelle

Von Kai Zimprich
Head Digital Services, Jones Lang LaSalle SE

Neue Technologien und Digitalisierung verändern die Art und Weise, wie gearbeitet wird genauso wie die Bedarfe an moderne Geschäftsgebäude. Im Zentrum steht neben Effizienzsteigerung der Wunsch nach Flexibilität im Umgang z. B. mit Büroflächen. Ausdruck dieser Bedarfe findet sich in neuen FlexOffices-, CoWorking- oder Flexible Workspaces-Konzepten wieder.

Diese Konzepte stehen für kurzfristige Verfügbarkeit jeglicher Flächenarten, Bereitstellung von Arbeitsplätzen anstelle von Quadratmetern sowie flexiblen Ausstattungsbedingungen, die die Adhoc-Bedarfe der Nutzer durch innovative Technologien und Methoden direkt bedienen. Sie können auch für neue, nutzerbasierte Geschäftsmodelle stehen, bei denen der Mieter nicht der Nutzer der Flächen ist, sondern diese dem Nutzer bedarfsgerecht zur Verfügung stellt – was ehemals Aufgabe des Eigentümers war.

Nutzerbasierte (Geschäfts-)Modelle haben Nachfrage neu definiert und gleichzeitig neue Nachfrage geschaffen. Unmittelbare Nutzerbedarfe werden sich mit voranschreitender Digitalisierung weiter verändern und neben Büros mehr und mehr Einfluss auch auf Logistik- und Einzelhandelsflächen nehmen. Im Wohnsegment ist CoLiving bereits dabei, sich zu etablieren.

Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Intelligente Werkstoffe

Von Alexander Ubach-Utermöhl
Geschäftsführer, blackprintpartners GmbH

Das Ziel Gebäude nachhaltig, langfristig effizient und intelligent zu bewirtschaften, ist Branchenkonsens. Um dies jedoch konsequent zu tun, bedarf es mehr, als „dumme“ Gebäudehüllen mit moderner Haustechnik oder Steuerungssoftware zu bestücken. Zukünftig wird es auf die Verbindung zwischen intelligenten Werkstoffen des Gebäudes und dem Innenleben, der Ausstattung und Steuerung der TGA ankommen. Mit intelligent ist nicht gemeint nur Werkstoffe aus nachwachsenden Quellen einzusetzen. Es geht vielmehr um Elemente des Gebäudes, die eine Sekundärfunktion erfüllen, die das Gebäude besser macht. Dies können photovoltaische Dachziegel und Glaselemente oder sich selbstverschattende Fassaden sein. So erfüllen Dach, Fenster und Fassaden weitere Funktionen, die klug vernetzt dann Bestandteil der Gebäudetechnik sind. Aber auch Elemente wie Dränbeton zur Gewinnung kostbaren Regenwassers oder selbstheilender Beton machen die Immobilien zukunftsfest, bei dann hoffentlich ausgeglichener Ökobilanz. Bei allem derzeit technologisch Machbaren braucht es noch eines: Eine mutige Immobilienbranche, die diese Technologien proaktiv nachfragt, testet, entwickelt und anwendet!

3. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Beton aus den Köpfen! Klimagerechtes Bauen mit Holz-Hybrid-System

Von Martin Rodeck
Vorsitzender der Geschäftsführung
EDGE Technologies GmbH,
Vorsitzender des ZIA-Innovation Think Tanks

Beton ist günstig - sowohl in der Produktion als auch in der Verwendung. Deshalb ist Beton heute nach Wasser die am häufigsten verwendete Substanz auf der Erde. Laut Berechnungen des California Institute of Technology wurden allein von 1930 bis 2013 weltweit 76,2 Milliarden Tonnen Zement produziert, 70 Prozent davon für die Herstellung von Beton. Eine Erfolgsgeschichte mit ökologischer Schattenseite. Denn infolge der Produktion gelangten auch 38,2 Milliarden Tonnen CO2 in die Atmosphäre. Zum Vergleich: Wäre die Zementindustrie ein Staat, so wäre sie heute mit bis zu 2,8 Milliarden Tonnen jährlich der drittgrößte Kohlendioxidemittierer der Welt nach China und den USA. Insgesamt gehen zwischen 5 und 8 Prozent des weltweiten Kohlendioxidausstoßes gehen auf die Zementproduktion zurück. Und die Globale Kommission für Wirtschaft und Klima prognostiziert, dass der Bausektor bis 2050 weltweit weitere 470 Milliarden Tonnen CO2 in die Atmosphäre abgeben wird.

Zwar experimentieren Forschungsinstitute und Produzenten inzwischen mit alternativen Produktionsweisen. Aber um die Ökobilanz von Neubauten schon heute deutlich zu verbessern, braucht es ein grundsätzliches Umdenken. So wichtig es ist, Maßnahmen zum energieeffizienteren Betrieb von Immobilien umzusetzen, wir müssen auch die Materialität unserer Neubauten hinterfragen.

Sicher, ein Ende des Betonzeitalters in der Immobilienbranche ist auf absehbare Zeit nicht in Sicht, dafür bietet der Baustoff zu viele Vorzüge. Aber in Anbetracht des Klimawandels sollten wir uns fragen, wie wir zumindest die Betonmenge verringern können. Die Antwort auf diese Frage ist verblüffend einfach: Indem wir

Zukunftsthema

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Beton mit einem Baustoff kombinieren, der nicht nur vollständig recycelbar ist, sondern auch nachwächst - mit Holz.

Die entsprechende Bauweise ist den Kinderschuhen längst entwachsen. Es gibt bereits zahlreiche Unternehmen, die sich auf Holz-Hybrid-Systeme spezialisiert haben. Sogar 30stöckige Hochhäuser mit einer Höhe von bis zu 100 Metern können auf diese Weise realisiert werden. Zwar sind Gebäude, in denen sich Holz und Beton die Tragleisten teilen, aktuell noch etwas teurer als herkömmliche Neubauten, aber dafür verkürzt die modulare Bauweise deutlich die Bauzeit.

Vor allem jedoch reduziert sich der ökologische Fußabdruck eklatant: Für das Projekt EDGE Suedkreuz, das bislang größte Holz-Hybrid-Projekt in Deutschland, das EDGE Technologies gerade in Berlin realisiert, fallen bis zu 80 Prozent weniger CO2-Emissionen pro Quadratmeter Nutzfläche an als für ein vergleichbares Projekt in konventioneller Stahlbetonbauweise.

Also: Auch wenn es derzeit noch nicht möglich ist, vollständig auf Beton zu verzichten - wir sollte versuchen, ihn aus den Köpfen zu kriegen. Die Alternativen sind da.

BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

Best-Practice-Innovationen im Überblick

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Digitales Energie- und Ressourcenmanagement in Echtzeit

Apleona HSG GmbH

Kurzbeschreibung:

Apleona hat eine cloudbasierte, variable und digitale Umgebung mit dem Namen „Apleona Ecosystem“ entwickelt. Ziel ist es, die Anschlussfähigkeit für externe und interne datenbasierte Lösungen und Prozesse sicherzustellen und einen zentralen Ort zur Integration digitaler immobilienwirtschaftlicher Daten sowie für alle digitalen Interaktionen zu schaffen. Immobilienwirtschaftliche Prozesse werden in thematischen Modulen digital abgebildet (z. B. Workplace Management, Energiemanagement, etc.).

Jurybewertung:

Apleona hat hiermit aus Eigenantrieb ein individuelles Ökosystem für Kunden entwickelt. Auftraggeber können frei entscheiden, welche Module sie nutzen wollen, die Infrastruktur ist vorhanden, die Anwendungen werden per Knopfdruck freigeschaltet. Diese Idee kennt man bereits aus dem IKT- und Automobilsektor. Und sie ist weiter im Vormarsch.

Mehr Infos: www.hsg.apleona.com

Belegungsanalyse-Plattform für Büros

Basking Automation GmbH

Kurzbeschreibung:

Basking.io bietet eine Plattform zur Analyse der Raumbelegung in Echtzeit. Es hilft Immobilienmanagern dabei, ihr Portfolio basierend auf die tatsächliche Nutzung der Büros und ihre Kosten zu optimieren. Die Software nutzt die bereits in den Büros vorhandene WiFi-Infrastruktur als Datengrundlage. Dies reduziert die Kosten für die Analyse drastisch im Gegensatz zu anderen Anbietern, die auf Hardware-Sensoren angewiesen sind.

Jurybewertung:

Basking ermöglicht einen schnellen Überblick über die Flächenauslastung von Büros. Durch den Zugriff auf das firmeneigene WiFi werden die Implementierungskosten für Nutzer im Vergleich zu anderen Lösungen deutlich reduziert, der Datenschutz bleibt gewährleistet. Trotz der jungen Firmengeschichte wird Basking schon in mehreren Flächen in Europa eingesetzt.

Mehr Infos: www.basking.io

Best-Practice-Innovationen im Überblick

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Digitale technische Gebäudeverwaltung

BLUEBOOK-Deutschland GmbH

Kurzbeschreibung:

Es war eine große Herausforderung, für die Immobilienwirtschaft ein Programm zu entwickeln, das nicht eine Insel-Lösung für einen kleinen Teilbereich ist, sondern die Gesamtheit einer Immobilie erfasst. Hierzu gehören neben der Erfassung von Wartung und Instandhaltung, ein Ticketsystem für Schäden, ein Fristenbuch für Verträge, sowie Dokumentenmanagement, Verkehrssicherungspflichten oder Kommunikation. Wertsteigerung durch digitale Erfassung aller Gebäudedaten.

Jurybewertung:

Technisches Gebäudemanagement digital: Ein Betreiber hat viele Pflichten, besonders in Bezug auf die technische Gebäudeausstattung. Die Softwarelösung von Bluebook bildet diese einfach und nachvollziehbar per App ab, Ticketing-Lösung inklusive. Anlagen werden mit Hilfe eines QR Codes aufgenommen. Mit bereits 1.000 Liegenschaften ist der Beweis erbracht.

Mehr Infos: www.bluebook-deutschland.de

Nachhaltig Bauen mit den richtigen Produkten – digital und einfach

Building Material Scout GmbH

Kurzbeschreibung:

Building Material Scout liefert einen einfachen Zugang zu gesunden und nachhaltigen Materialien und schafft Planungssicherheit in der Produktauswahl und -dokumentation für alle Projektbeteiligten. Hersteller erhalten einen einzigartigen Assessment-Service, der Ihre Bauprodukte nach den umfänglichen Anforderungen zum nachhaltigen Bauen bewertet und einordnet. Damit behalten sie den Durchblick im Zertifizierungsdschungel und können transparente Nachweise für Projekte zur Verfügung stellen.

Jurybewertung:

Mit dieser Innovation ist es gelungen, die Produktvielfalt im Bau zu ordnen und für alle Beteiligte transparent aufzubereiten. So wird es zukünftig einfacher, nachhaltige und funktionale Produkte für ein Bauvorhaben zu finden und miteinander zu vergleichen. Der Jury hat die Systematik und Transparenz der Lösung zugesagt.

Mehr Infos: www.building-material-scout.com

Best-Practice-Innovationen im Überblick

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Investmentdaten für eine Region

Business Metropole Ruhr GmbH

Kurzbeschreibung:

Invest.Ruhr ist die Plattform für die gesamte Metropole Ruhr, die alle invest-relevanten Daten und Fakten sofort zugänglich macht.

Jurybewertung:

Individuell kombinierbare Marktdaten für drei Nutzungsarten in 15 Städten ermöglichen Investoren einen raschen Überblick über die Märkte des Ruhrgebiets. Hinzu kommen Informationen zu den Schlüsselbranchen der Region und wichtigen Einzelprojekten. Eine investoren- und entwicklerfreundliche Plattform, die auch bei anderen Kommunen Schule machen sollte.

Mehr Infos: www.business.metropoleruhr.de

Tool zur Individualisierung von Bürowelten

CBRE GmbH

Kurzbeschreibung:

CBRE SPACER ist ein kostenfrei nutzbares, internetbasiertes Produkt, dass entwickelt wurde um es Entscheidern insbesondere in kleineren und mittleren Unternehmen zu ermöglichen, Anforderungsprofile für ihre Büros selbständig zu entwickeln. Das professionelle Know-How unserer Workplace Berater wird dank des Einsatzes von Technologie für einen breiteren Interessentenkreis zugänglich.

Jurybewertung:

Der CBRE Spacer ist ein gelungenes Beispiel für einen digitalen Service, der es ermöglicht, mit vergleichsweise einfachen Mitteln spielerisch, aber dennoch strukturiert und fundiert, eine neue, bislang vom Unternehmen unerreichte Zielgruppe, anzusprechen und damit Cross-Selling Potenziale innerhalb der unterschiedlichen Geschäftseinheiten zu heben.

Mehr Infos: www.cbre.de

3. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

Best-Practice-Innovationen im Überblick

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Insane in the blockhain – Betreiberverantwortung mit der Distributed Ledger Technology

ECE Projekt Management GmbH & Co. KG

Kurzbeschreibung:

Manipulationssichere Leistungsdokumentation analog der Betreiberpflicht: die Achillesferse im operativen Immobilienbetrieb, da diverse Parteien sicherheitsrelevante Daten produzieren. Mit einem Anlagenkataster auf Basis der „Distributed Ledger Technologie“ (Blockchain) verknüpft die ECE Regelwerksänderungen (u.a. Gesetze, Normen), Wartungs- & Prüfdokumentationen sowie die revisionssicherer Datenspeicherung intelligent und gewährleistet damit Manipulationssicherheit für beteiligte Stakeholder.

Jurybewertung:

Der erfolgreiche Einsatz einer „Distributed Ledger Technologie“ im Gebäudemanagement ist ein wichtiger Schritt in der Automatisierung und Effizienzsteigerung der in der Regel kleinteiligen, damit aufwendigen und fehleranfälligen Arbeitsprozesse. Das Ziel einer manipulationssicheren Dokumentation erbrachter Leistungen und der Einsatz von Smart Contracts zur optimierten Auftragsvergabe wurde erstmalig so im Bereich einer Betreiberverantwortung umgesetzt.

Mehr Infos: www.ece.com

KI-Plattform für Immobilienbuchhaltung und -steuerung

Eucon Digital GmbH und
Union Investment Real Estate GmbH

Kurzbeschreibung:

ImmoInvoice ist eine auf den gesamten Prozess des Rechnungswesens im Immobilienmanagement zugeschnittene Speziallösung von Eucon. Die Lösung digitalisiert und validiert mittels KI-Technologie eingehende Dokumente und erstellt automatische Vorschläge für die Weiterverarbeitung und Kontierung, die von den zuständigen Bearbeitern im gleichen System abgeschlossen werden. Der Rechnungsbearbeitungsprozess ist für alle Beteiligten damit vollständig digitalisiert und weitestgehend automatisiert.

Jurybewertung:

Mit dem Rechnungswesen hat Eucon einen Anwendungsbereich gewählt, der sich nach wie vor durch zahlreiche analoge Prozesse und Medienbrüche auszeichnet. ImmoInvoice ist ein Beispiel, wie KI diese Prozesse optimieren kann. Viele Unternehmen werden dafür einen hohen Bedarf erkennen.

Mehr Infos: www.www.eucon.com
www. realestate.union-investment.de

Best-Practice-Innovationen im Überblick

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Transparenzoffensive für Passantenfrequenzen

hystreet.com GmbH

Kurzbeschreibung:

hystreet.com ist die kostenfreie Plattform für Passantenfrequenzmessungen und Partner u.a. von Städten und Einzelhändlern. Die Daten werden per Lasertechnik 365 Tage im Jahr gemessen und ohne Verzögerung veröffentlicht. Heute sind bereits 55 Standorte in 25 Städten verfügbar, 2019 werden 130 Standorte in 60 Städten abrufbar sein. Einzelhändler, Städte, Berater, Investoren, Immobilieneigentümer und sonstige Akteure können erstmalig, bundesweit die genaue Besucherzahl unserer Innenstädte sehen.

Jurybewertung:

Die Plattform, die Hystreet betreibt, ist bereits heute in der Lage, Passantenfrequenzdaten in bisher unbekannter Aktualität und Präzision zu messen. Wenn die Infrastruktur aber erst einmal das angestrebte Ausmaß erreicht hat und die erhobenen Frequenzdaten mit weiteren Daten kombiniert werden können (z.B. Wetterdaten), könnte Hystreet einen nicht unerheblichen Beitrag für die Entwicklung einer Vielzahl neuer Geschäftsmodelle leisten.

Mehr Infos: www.hystreet.com

Flexible Office mit digitaler Plattform

intertempi GmbH

Kurzbeschreibung:

intertempi ist die Lösung für flexible Zwischennutzung gewerblicher Flächen, die in Immobilien nur temporär zur Verfügung stehen. So werden moderne Büroflächen verschiedener Größen in Innenstadtlagen für Coworking, Start-ups und Projektteams flexibel und schnell zur Verfügung gestellt, um dem wachsenden Engpass zu begegnen. Durch eine modulare Ausstattung und eine intelligente Nutzung mithilfe der eigenen Technologieplattform macht intertempi selbst kleinere Flächen ab 250 m^2 nutzbar.

Jurybewertung:

Auf Basis einer digitalen Plattformlösung und sich daraus ergebender Netzwerkeffekte stellt intertempi temporär verfügbare Büroflächen kurzfristig zur Verfügung. Durch digitale Ansätze wird neues Angebot geschaffen, das zuvor nicht am Markt war und das neue Bedarfe insbesondere für Coworking, von Start-ups oder Projektteams bedient.

Mehr Infos: www.intertempi.com

Best-Practice-Innovationen im Überblick

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Mit innovativer Technologie und lokaler Expertise zum Informationsvorsprung

Jones Lang LaSalle SE

Kurzbeschreibung:

Der Retail Explorer ermöglicht einen entscheidenden Informationsvorsprung für Eigentümer, Mieter, Investoren und Projektentwickler. Auf Basis tagesaktueller und historischer Daten entsteht eine vollumfängliche Markttransparenz, welche die Entscheidungsprozesse aller Marktteilnehmer beschleunigt. Erstmals werden JLL Research, Inhouse-Datensätze sowie externe Datenquellen miteinander verknüpft und zu validen Kennzahlen verdichtet – jederzeit und überall für jeden JLL-Mitarbeiter abrufbar.

Jurybewertung:

Die tagesaktuelle Zusammenführung von Informationen aus internen und externen Quellen ermöglicht datenbasierte Entscheidungen, die Integration mehrere Systeme auf der Plattform trägt zur Prozessoptimierung bei und die Oberfläche erlaubt eine interaktive Zusammenarbeit mit den Kunden. Mit dieser umfassenden Nutzung von Digitalisierungspotentialen hat der Retail Explorer die Jury überzeugt.

Mehr Infos: www.jll.de

Buchungsroboter: Einfach und schnell Zahlungseingänge verrechnen

LEG Immobilien AG, LEG Wohnen Service GmbH

Kurzbeschreibung:

Im Bereich Forderungsmanagement setzen wir seit August 2018 einen Buchungsroboter ein. Er öffnet den Kontoauszug im Mieterkonto, identifiziert die zugehörige Forderung durch Interpretation des Verwendungszwecks und verrechnet diese mit dem Zahlungseingang – und das 24/7 mit einer Fehlerquote nahe Null. Unsere Fachleute werden von einer eher monotonen Aufgabe entlastet und haben mehr Zeit, sich den komplexeren Anliegen unserer Kunden zu widmen.

Jurybewertung:

Der Buchungsroboter der LEG ist ein Beleg für Automatisierungstechnologien in der Immobilienverwaltung und ein kluges Beispiel, wie robotergesteuerte Prozessautomatisierung den beruflichen Alltag erleichtert. Der Arbeitsaufwand für das Mietforderungsmanagement wurde von Tag 1 an spürbar gesenkt, die Effizienz in der Abteilung deutlich gesteigert.

Mehr Infos: www.leg-wohnen.de

Best-Practice-Innovationen im Überblick

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Mit KI zum besseren Investment

PriceHubble AG

Kurzbeschreibung:

PriceHubble setzt auf Big Data, ML, attraktive Visualisierung & KI, um mehr Transparenz im Immobilienmarkt für bessere Immobilien- und Investitionsentscheidungen zu schaffen. Mit der digitalen Produktpalette richten wir uns daher an alle professionellen Teilnehmer entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette um diese bei ihrer jeweiligen Zielerreichung & Geschäftsentwicklung zu unterstützen.

Jurybewertung:

Wie ein Schweizer PropTech mittels Big Data und Machine Learning im Datendschungel für Durchblick sorgt. Mittels Machine Learning hat Pricehubble eine Lösung entwickelt, die große strukturierte und unstrukturierte Datenmengen, etwa immobilienmarktspezifische und soziodemografische Kennzahlen, verarbeitet, auswertet und visuell aufbereitet. Zu den Anwendungsgebieten zählt beispielsweise die Bewertung einer Immobilie, nahezu in Echtzeit.

Mehr Infos: www.pricehubble.com

Das digitale Asset – Für mehr Transparenz, Planbarkeit und Visualisierung

Convaron (ehemals VRnow)

Kurzbeschreibung:

Wir gestalten die Arbeit mit Grundrissen und Bauplänen effizienter und digital einfacher. Unser Algorithmus extrahiert automatisiert aus Grundrissen architektonische Informationen. Die Daten werden strukturiert in unserem Portal abgebildet und ermöglichen Bestandhaltern, zeitsparend und effektiv Optimierungspotenziale hinsichtlich der Betriebs-, Wartungs- und Renovierungskosten ihrer Immobilien zu ermitteln. Darauf aufbauend bieten wir einen Scan-Service sowie 3D-Visualisierungen an.

Jurybewertung:

Diese Innovation greift mit der Digitalisierung von Bestandsgebäuden ein zentrales Thema auf, denn in den meisten Fällen liegen nur unzureichende Planunterlagen vor. Dadurch bleiben diese Objekte vielen modernen digitalen Methoden unzugänglich. Der Jury hat zugesagt, dass für diese Problematik einfache Lösungen geboten werden.

Mehr Infos: www.convaron.com

Best-Practice-Innovationen im Überblick

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Multifunktionales und feinmaschiges Netzwerk aus PoE-basierten Sensoren als Grundlage für Smart Buildings

wtec GmbH

Kurzbeschreibung:

Die smartengine-Technologie von wtec bietet mittels multifunktionaler und herstellerunabhängiger Sensorik die notwendige Hardware und Datengrundlage für Intelligente Gebäude und deckt dabei alle derzeit wichtigen Use Cases für Nutzer, Mieter, Betreiber und Eigentümer ab. Hierfür werden die notwendige Strom-Infrastruktur für Beleuchtung sowie BUS-Systeme durch ein einziges Datenkabel ersetzt, sodass keine zusätzliche Infrastruktur nötig ist. Gebäude werden vollständig vernetzt, Daten können per App und Dashbord analysiert werden.

Jurybewertung:

Smart Buildings bilden neben dem Smart Grid die bauliche Grundlage der Smart City. Die von wtec entwickelte herstelleroffene Technologie ermöglicht die Erhebung und Auswertung von Gebäudenutzungsdaten, die zum Bau und Betrieb intelligenter Gebäude unabdingbar sind. Gleichzeitig wird durch die Reduktion der im Gebäude installierten Netze resourcenschonder gebaut und die Basis für flexiblere Nachnutzungsszenarien gelegt.

Mehr Infos: www.wtec.ag

Plattformlösung für eine effektivere Objektverwaltung

Zenhomes GmbH

Kurzbeschreibung:

Vermietet.de betreibt ein online-basiertes Plattformmodell für Immobilienbesitzer, -manager, -mieter und -dienstleister. Der Kern dieser Platform ist es, Vermietern zu ermöglichen, ihre Objekte effizienter zu verwalten und es wird die einzigartige Möglichkeit gegeben, Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu schaffen. Unsere Mission ist ein digitales Ökosystem zu kreieren, wo alle Marktakteure digital miteinander interagieren können.

Jurybewertung:

Vermietet.de verbindet Eigentümer, Nutzer und Dienstleister auf einer digitalen Plattform mit dem Ziel, die Abstimmung und Kooperation effizienter zu gestalten. Dies professionalisiert die Verwaltung durch private und semi-professionelle Eigentümer, erhöht die Wertschöpfung und schafft Transparenz.

Mehr Infos: www.zenhomes.com

Sonderkapitel

ZIA INNOVATIONS BERICHT 2019

Künstliche Intelligenz – Game Changer für die Immobilienwirtschaft

Von Dr. Claudia Nagel
Managing Director, KIWI.KI GmbH
und Michael Müller
Leader Real Estate & Construction,
Deloitte GmbH

Nach Blockchain gibt es seit etwa einem Jahr ein weiteres vielverwendetes Tech-Buzzword: Künstliche Intelligenz; kurz KI oder auch AI (für „artificial intelligence“). KI ist das Teilgebiet der Informatik, das sich mit der Automatisierung und dem maschinellen Lernen befasst. Der Begriff ist allerdings nicht eindeutig abgrenzbar, da eine genaue Definition von „Intelligenz“ fehlt. Künstliche Intelligenz, also die Automatisierung intelligenten Problemlösungsverhaltens, hat in den vergangenen Jahren enorme Entwicklungssprünge gemacht – das tatsächliche Potenzial für die Immobilienwirtschaft scheint allerdings noch nicht absehbar.

Tatsächlich wirft KI eine Vielzahl von Anwendungsfragen auf: Wie „intelligent“ können oder dürfen Maschinen sein und was bedeutet das für den Menschen? Werden Roboter und Mensch auf Augenhöhe agieren oder sich die Verhältnisse gar umkehren? Was sind die Chancen und Risiken dieser Technologie? Das Anwendungsspektrum von Künstlicher Intelligenz ist sehr breit – und in den nächsten Jahren wird die Immobilienwirtschaft deutlich mehr mit der KI zu tun bekommen, als es gegenwärtig der Fall ist.

Warum ist dies so? Seit gut 20 Jahren verfügen wir nun über ausreichend Rechenpower, um mit Maschinen im Brute-Force-Ansatz alle möglichen Lösungen und Muster eines größeren Problems errechnen zu können. Natürlich um ein Vielfaches schneller als ein Mensch es kann. Die Processing Power, also die Bearbeitungsgeschwindigkeit, nahm seitdem beständig zu. Genauso wie die Fähigkeiten und Variationen von künstlicher Intelligenz: regelbasierte Systeme, Process Robotics, Natural Language Processing, Machine Learning, Physische Roboter mit künstlicher Intelligenz (z.B. Cobots), Deep Learning, Affective Computing (künstliche emotionale Intelligenz) und Computer Vision.

Während in vergangenen Dekaden die Automatisierung im Vordergrund stand und manuelle, menschliche Prozesse zunehmend von Algorithmen und Maschinen übernommen wurden, sehen wir aktuell ein immer stärkeres Zusammenspiel zwischen Mensch und KI. Beide ergän-

Sonderkapitel

zen und bereichern sich gegenseitig. Das Vertrauen in Künstliche Intelligenz ist allerdings noch ausbaufähig. In Unternehmen wird KI vielfach mit Sorge betrachtet. Gerade hinsichtlich Cyber-Risiken bestehen Bedenken: Etwa was den Diebstahl sensibler Daten oder Algorithmen anbelangt. Daneben sind im KI-Kontext derzeit aber vordringlich Change-Management- und Transformations-Skills gefragt. Künstliche Intelligenz verändert die Arbeitswelt grundlegend – und die Qualifizierung von dringend benötigten KI-Spezialisten wird damit zunehmend zum Engpassfaktor.

KI kann nur dort gut funktionieren, wo sie auf große Datenmengen zurückgreifen kann. In Bereichen, in denen bereits große Mengen digitaler Daten vorhanden sind, wird KI daher heute schon vielseitig eingesetzt, so zum Beispiel in Finanzmärkten bei Transaktionsgeschäften. In vielen Bereichen müssen Daten jedoch erst erhoben werden, zum Beispiel über IoT. Wenn wir in Gebäuden zunehmend Sensorik verbauen, kann die KI hier wichtige neue Erkenntnisse und Verbesserungen im Betrieb und der Bewirtschaftung erzielen und aus einem Gebäude ein Smart Building machen. Es ist eben diese hohe Datenvielfalt, die von Kameras, Drohnen, Sensoren und Robotern erhoben und verknüpft mit extern verfügbaren Geo- bzw. Standortdaten während des Immobilienlebenszyklus einen Datenschatz entstehen lässt, dessen Hebung vor allem durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz möglich sein wird.

Der Einsatz von künstlicher Intelligenz in der Bau- und Immobilienwirtschaft verspricht nicht nur Kosteneffizienz, sondern auch die Etablierung bislang unerreichter Qualitäts- und Sicherheitsstandards. Trotz aller Vorbehalte, noch erforderlichen Investitionen und einem hohen Entwicklungsbedarf, hat diese Technologie das Potenzial, interne und externe Prozesse in allen Unternehmensbereichen nachhaltig zu verändern. KI wird sich daher als zentrales Trendthema in der Immobilienwirtschaft etablieren.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Spitzenverband der Immobilienwirtschaft

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht mit seinen Mitgliedern, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der gesamten Branche entlang der Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontaktieren Sie uns:
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Web: www.zia-deutschland.de
Mail: info@zia-deutschland.de
@ZIAunterwegs

Veröffentlichung: Juni 2019