



## DIGITAL REAL ESTATE

# Erfolgreich digitalisieren – aber wie?

Wie jede Branche ist auch die Immobilienwirtschaft von aktuellen Megatrends geprägt. Doch kaum ein Trend beschäftigt die Akteure der Immobilienwirtschaft so sehr wie die Digitalisierung.

Immobilienwirtschaft 4.0, Digital Real Estate, Real Big Data sind allgegenwärtige Schlagworte in der Immobilienwelt. Fachartikel und Konferenzbeiträge widmen sich dem Weg zur IT-Excellence. Doch trotz dieser intensiven Bestrebungen zur Optimierung der eigenen IT-Systeme scheitern viele IT-Projekte: Die Investitionen sprengen das angesetzte Budget, IT-Systeme erfüllen nicht die gewünschten Funktionen, Nutzer wenden neue IT-Tools nicht an.

## Was bedeutet überhaupt Digital Real Estate?

Um die Chancen einer Digitalisierung, aber auch die Anforderungen daran zu erfassen, ist eine Konkretisierung des Begriffs erforderlich. Grundsätzlich können in der Immobilienwirtschaft drei Arten der Digitalisierung unterschieden werden:

1. Digitalisierung von Immobilien
2. Digitalisierung von Prozessen
3. Digitalisierung von Dokumenten

## Digitalisierung von Immobilien

Im Zentrum der Digitalisierung von Immobilien steht die Ausstattung der Immobilie oder der technischen Anlagen mit Sensoren oder Aktoren und deren Verknüpfung mit einem Netzwerk. Mithilfe dieser „intelligenten Gegenstände“ sollen Zustands- und Nutzungsinformationen der Immobilie übermittelt werden. Mit diesen Hilfsmitteln lassen sich Stromverbräuche reduzieren, Mülleimer nur bei einem gewissen Füllstand entleeren oder Türen durch Zutrittskarten öff-

nen. Auch im Bereich des Ambient Assisted Living (Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben im Alter) werden diverse Ansatzpunkte gesehen, wie bspw. eine automatische Erkennung von gestürzten Personen.

Bei diesen Sensoren und Aktoren muss es sich nicht ausschließlich um kleinformige Computer handeln. Wenn eine passive Informationsübertragung ausreichend ist – beispielsweise im Rahmen einer Inventarisierung –, können Informationen auch passiv durch das Auslesen von Barcodes, QR-Codes oder inaktiven RFID-Chips gewonnen werden. Die Auswahl der jeweiligen „intelligenten Gegenstände“ hängt von Inhalt und Umfang des Informationsbedarfs ab. Zudem spielt das Umfeld eine Rolle: In einem medizintechnischen Kontext etwa könnten durch den Einbau von aktiven RFID-Tags Störungen entstehen, hier wäre ihr Einsatz also nicht zu empfehlen.

Diese Art der Digitalisierung wird in anderen Branchen auch unter dem Stichwort „Internet der Dinge“ diskutiert. Das Ziel dieser Technologie ist es, die Informationslücke zwischen der realen und der virtuellen Welt zu minimieren. Im Immobilienmanagement ist dies insbesondere bei Prozessen mit Feedback-Kopplungen (z. B. Leerung der Mülleimer nur ab einem bestimmten Füllstand) oder für die Reduktion von Fahrwegen (z. B. Fernwartung) von hohem Interesse.

Die Digitalisierung der Immobilien bringt aber auch neue Herausforderungen mit sich. Als ein aktuelles Beispiel zeigt die Büroimmobilie The Edge in Amsterdam innovative Einsatzgebiete der Digitalisierung auf. Von der automatischen Raumluftkontrolle über die bedarfsorientierte Reinigung bis hin zur personalisierten Kaffeezubereitung – für all dies sind diverse IT-Applikationen erforderlich. Mit dem Erreichen eines solchen Grades an Digitalisierung sind aber auch die Zeiten vorüber, in denen ein Hausmeister allein mit Schraubenschlüssel und Zange die Immobilien warten konnte. Neue, IT-basierte Kompetenzen sind gefragt.



Bild: Weissblick - Fotolia.com

## Digitalisierung von Prozessen

Die Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft ist von verschiedenen Prozessen geprägt: vom Ankauf einer Immobilie über die laufende Bewirtschaftung und die Mieterbetreuung bis zum Verkauf oder Abriss des Gebäudes. Im Zuge der Professionalisierung, der zunehmenden Berichterstattung an Aufsichtsgremien und dem steigenden Reporting-Bedürfnis von Investoren ist es im Interesse des Immobilienmanagers, diese Prozesse weitestgehend zu digitalisieren.

Einem reibungslosen digitalen Prozessablauf – und damit auch einer Kostenreduktion – stehen in der Realität oft zwei wesentliche Faktoren gegenüber: die mangelnde Kompatibilität der eingesetzten IT-Applikationen und der Arbeitsaufwand zur Bedienung der Systemlandschaft.

Die mangelnde Kompatibilität der Systeme ist in der Regel nur bedingt durch fehlende systemtechnische Schnittstellen zu begründen. Herausforderungen liegen oft in



**Im Zentrum der Digitalisierung von Immobilien steht die Ausstattung der Immobilie oder der technischen Anlagen mit Sensoren oder Aktoren. Wenn eine passive Informationsübertragung ausreichend ist, können Informationen auch passiv durch das Auslesen von Barcodes, QR-Codes oder inaktiven RFID-Chips gewonnen werden. Ein entscheidender Faktor auf dem Weg zur IT-Excellence ist die Überzeugung des einzelnen Mitarbeiters von der Sinnhaftigkeit des Einsatzes digitaler Medien und der Anwendung neuer Denkmuster.**

Bild: Bacho Foto - Fotolia.com



den fachlichen Voraussetzungen: Unterschiedliche Stammdaten (bspw. Zuordnung von Nutzungsarten) oder uneinheitliche Kontenpläne erschweren die Arbeit für den Programmierer der Schnittstelle. Diese fachliche Standardisierung ist jedoch nicht nur für die Kompatibilität der eingesetzten IT-Applikationen notwendig, sondern auch für die Verwendung von Big Data. Sind Stammdaten zur Lokalität der Immobilien nicht genormt, bspw. durch einen GIS-Bezug, können Big Data wie bspw. Angaben zur Kaufkraft nicht zielgerichtet ausgewertet werden.

Der Arbeitsaufwand zur Bedienung der Systemlandschaft muss bereits vor der Investition in ein IT-System ermittelt werden. Da die marktüblichen immobilienwirtschaftlichen ERP-Systeme sich in ihrer Komplexität unterscheiden, lohnt es sich, neben den Investitions- und Betriebskosten auch die Anwenderkosten in die Investitionsberechnung aufzunehmen. Anbieter der ERP-Systeme haben diesen Bedarf registriert und versuchen die Komplexität ihrer Systeme mit smarten Applikationen überschaubar zu machen. Einzelne Geschäftsfälle werden durch diese maßgeschneiderten Applikationen unterstützt, ohne dass der Nutzer das Gesamtsystem erfassen muss. Im Einsatz

muss auch hier geprüft werden, an welcher Stelle diese Applikationen sinnvoll sind. Für einen Objektmanager ist ein Mobile Device mit einer Zählerablese-Software sicherlich sinnvoll und zeitsparend. Einen Buchhalter hingegen würde das Öffnen und Schließen diverser Apps eher in seinem Arbeitsprozess verlangsamen. Ein intensiver Blick in die Prozessabläufe und die Bedürfnisse der Anwender ist daher lohnenswert und beugt unnötigen Programmierungsaktivitäten vor.

## Digitalisierung von Dokumenten

Neben alphanumerischen Daten, die im Rahmen von ERP-Systemen oder Analyse-Tools verarbeitet werden, wird für das Management von Immobilien ein umfangreicher Bestand von Dokumenten benötigt. Dazu zählen beispielsweise Mietverträge, Grundrisspläne, Gutachten oder Grundbuchauszüge. Analog zur effizienten Umsetzung der Prozesse ist die Branche bestrebt, die Handhabung von Dokumenten stärker zu professionalisieren. Auch hier lassen sich zwei Strömungen unterscheiden: der Einsatz von Datenräumen und der Einsatz von Dokumentenmanagement-Systemen (auch Enterprise-Content-Management-Systeme genannt).

Datenräume sind in der Regel für einen befristeten Zeitraum aktiv und unterstützen den Transaktionsprozess. Dokumente werden auf einer internetbasierten Plattform (Cloud) bereitgestellt und können dort gelesen werden. Zur Gewährleistung der Revisionsicherheit dürfen diese Dokumente nicht bearbeitet werden, solange sie in den Datenräumen gespeichert sind. Ihr Zustand ist daher „eingefroren“.

Dokumentenmanagement-Systeme verfolgen einen ganz anderen Ansatz. Dokumente sind nicht statisch, sondern werden kontinuierlich angepasst (z. B. Grundrisse und Raumbücher). Um diese interaktive Arbeitsweise zu fördern, fügen sich Dokumentenmanagement-Systeme bestenfalls in die weitere Systemlandschaft eines Unternehmens ein. Beispiele für eine effiziente Integration von Dokumentenmanagement-Systemen und ERP-Systemen sind die automatisierte Rechnungserkennung, -erfassung und -verbuchung oder das systemgestützte Auslesen von Mietverträgen.

Weitere Ansätze bei der Digitalisierung von Dokumenten lassen sich insbesondere in Hinblick auf das Thema Big Data identifizieren. Nicht nur Dokumente zur eigenen Immobilie, sondern auch Marktinformationen lassen sich digitalisieren. Als Zukunftsszenario werden Daten aus Marktberichten systematisch ausgelesen oder Informationen aus Ankaufunterlagen zur weiteren Verarbeitung aufbereitet.

## Digitalisierung fängt in den Köpfen an

Unabhängig davon, ob von der Digitalisierung von Immobilien, Prozessen oder Dokumenten die Rede ist: Der Faktor Mensch ist in diesem Transformationsprozess entscheidend. Es ist nicht neu, dass Veränderungsprozesse zur Neuausrichtung von Unternehmen Energie und Durchhaltevermögen erfordern. Neben diesen bekannten Investitionen in den Wandel kommt auf dem Weg zur IT-Excellence ein weiteres Hindernis hinzu: die Überzeugung des einzelnen Mitarbeiters



Bild: vege - Fotolia.com

**Einem reibungslosen digitalen Prozessablauf – und damit auch einer Kostenreduktion – stehen in der Realität oft zwei wesentliche Faktoren gegenüber: die mangelnde Kompatibilität der eingesetzten IT-Applikationen und der Arbeitsaufwand zur Bedienung der Systemlandschaft.**

# Marktübersicht CAFM-Software 2016

GEFMA 940, 180 Seiten,  
31 Systeme, 13 Implementierer,  
3 Datenerfasser  
45 Euro\*

**Herausgeber:**  
VALTEQ GmbH  
Nürnberg  
Der Facility Manager  
In Kooperation mit  
GEFMA – Deutscher  
Verband für Facility  
Management e.V.



## Leistungsmerkmale und Kennzahlen

**folgender Anbieter:** Allplan, ARCHIBUS, AT+C, Byron, CIDEON, CONJECT, EBCsoft, eTASK, FaciWare, GFal, HSD Händschke, iffm, IMS, InCaTec, INFOMA, KeBler, KeyLogic, KMS Computer, Kolibri software & systems, Loy & Hutz Solutions, MCS, mohnke (m), N+P Informationssysteme, pit - cup, Plan-Vision, Planon, Reply, SMB, sMOTIVE, speedikon FM, Ultimo  
**Implementierungspartner:** Ambrosia, ARCADIS, Axentris, BASIC FM, BEGIS, Canzler, Drees & Sommer, immovement, Ing. Günter Grüner, NORD/FM, PTS Group, Reality Consult, RESO Datamind  
**Bestandsdatenerfasser:** Ambrosia, DAEDALUS, IGS Schiffner

**BESTELLEN SIE IHR EXEMPLAR!**

Einfach ausfüllen und losfaxen an: 08233/381-212

Hiermit bestelle ich

die „Marktübersicht  
CAF-Software 2016“

zum Preis von EUR 45,- \*

\* inkl. MwSt. zzgl. Versand (3,30 EUR)

Name, Vorname Firma

Str. Ort

Telefon E-Mail

Telefax Datum und 1. Unterschrift

Widerrufsrecht: Ich weiß, dass ich die Bestellung innerhalb einer Frist von einer Woche gegenüber der FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH, Abt. Kundenservice, Mandichostraße 18, 86504 Merching, widerrufen kann. Zur Wahrung der Frist genügt das rechtzeitige Absenden des Widerrufs.

Datum und 2. Unterschrift

Bild: Cybrain - Fotolia.com



Analog zur effizienten Umsetzung der Prozesse ist die Branche bestrebt, die Handhabung von Dokumenten stärker zu professionalisieren. Hier lassen sich zwei Strömungen unterscheiden: der Einsatz von Datenräumen und der Einsatz von Dokumentenmanagement.

von der Sinnhaftigkeit des Einsatzes digitaler Medien und der Anwendung neuer Denkmuster.

Bei der heutigen Flut an Informationen ist eine herkömmliche Analyse des immobilienwirtschaftlichen Erfolgs nur mit hohem Arbeitsaufwand möglich. Zu beobachten ist daher eine Abkehr von der Prüfung seitenlanger Reports und eine Hinwendung zu Monitoring-Systemen mit automati-

sierten Alarmfunktionen und hinterlegten Grenzwerten. Auch Suchfunktionen orientieren sich nicht mehr an althergebrachten, numerischen Zusammenhängen, sondern werden durch Texterkennung und relationale Bezüge ersetzt. Anders gesagt: Die Google-Suche hat in gewisser Weise auch in die immobilienwirtschaftlichen Systeme Einzug gehalten.

Regina Zeitner, Marion Peyinghaus ■

PROF. DR. REGINA ZEITNER IST PROFESSORIN FÜR FACILITY MANAGEMENT AN DER HOCHSCHULE FÜR TECHNIK UND WIRTSCHAFT IN BERLIN. IHRE SCHWERPUNKTE SIND PROZESSMANAGEMENT, INVESTITIONSPLANUNG IM BESTAND, FLÄCHENMANAGEMENT, BENCHMARKING SOWIE PROJEKTENTWICKLUNG. DR. MARION PEYINGHAUS IST GESCHÄFTSFÜHRERIN DER POM+INTERNATIONAL GMBH. BEIDE LEITEN ZUSAMMEN DAS COMPETENCE CENTER PROCESS MANAGEMENT REAL ESTATE, EINE FORSCHUNGS- UND BERATUNGSPLATTFORM DER HTW BERLIN UND DER POM+GROUP AG.

## Buchtipp

Wie die Immobilienwirtschaft den Herausforderungen der Digitalisierung konkret begegnet, zeigen Branchenexperten im neuen Herausgeberband „IT-Management Real Estate“ des Springer Verlages. Darin werden vielfältige Erfolgsfaktoren für die digitale Transformation aufgeführt, von innovativen IT-Landschaften im Immobilienfondswesen über Schlüsselfaktoren in der Einführung von BI- und ERP-Systemen bis hin zum Einsatz von digitalen Datenräumen und Building Information Modeling (BIM). 397 Seiten. 50 Abbildungen, ISBN 978-3-662-47716-8

