

# Kein Klimaschutz ohne Digitalisierung

„Als PropTech-Beauftragte des ZIA setze ich mich für die Szene ein. Wichtig ist mir, dass wir auf Augenhöhe miteinander arbeiten. Dazu gehört auch, dass die Arbeit der PropTechs vom Kunden angemessen honoriert wird.“



**Dr. Franka Birke**, Gründerin und Chief Executive Officer (CEO) bei metr, verfügt über 17 Jahre Erfahrung in der Start-up-Branche. Das Unternehmen entwickelt datengetriebene Lösungen für die Wohnungswirtschaft und vernetzt diese mit Lösungen von Drittanbietern auf seiner digitalen Plattform für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA). Franka Birke ist zudem PropTech-Beauftragte der ZIA, Jury-Mitglied bei den EnergyAwards sowie beim Businessplan-Wettbewerb Berlin-Brandenburg und im Vorstand des Bitkom-Arbeitskreises Smart City & Smart Region.

**M**it der digitalen Transformation lässt sich die Herausforderung Klimawandel angehen. PropTechs bieten schon längst ausgereifte, gewinnbringende Technologien und Lösungskonzepte an. Doch warum dauert es so lange, bis diese flächendeckend zum Einsatz kommen? Die Branche muss miteinander reden.

Denn es gibt ja viele Wege, um zum Ziel klimaneutrale Gebäude zu kommen: Modernisiert! Dämmt! Setzt auf erneuerbare Energien! Beschleunigung jedoch erreicht man am besten per Digitalisierung: Mit der digitalen Anbindung von Gebäuden kann die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz schneller und kostengünstiger verbessert werden.

## Die Datengrundlage im Bestand ist ungenügend – Plattformen sind der Schlüssel

Das Internet of Things (IoT) ist der Schlüssel zu einer nachhaltigen, effizienten und zukunftsfähigen Gebäudewirtschaft. Durch die digitale Überwachung und Optimierung der in den Gebäuden installierten „Things“ lassen sich neue und Bestandsimmobilien digitalisieren. Beim Bestand besteht eine besonders große Hebelwirkung, immerhin betrifft das mehr als 90 Prozent aller Gebäude. Viele der hier installierten Systeme sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Mit digitalen Technologien kann man bei vorhandenen Anlagen bis zu zehn Prozent Energieeinsparungen erreichen; und zwar nur durch

das reine Monitoring und das daraus abgeleitete Beheben von Fehleinstellungen. Mit weiteren technologischen Verbesserungen lassen sich noch mehr Einsparungen erreichen. Doch wie gelingt es, verfügbare digitale Technologien auch in der Breite zügig einzusetzen? Wir müssen den Gebäudebestand grundlegend digitalisieren. Dafür braucht es einen standardisierten und zuverlässigen Zugang zu den Daten. Erst dann können Künstliche Intelligenz & Co. zum Einsatz kommen und die Effizienzziele erreicht werden. Aktuell liegen Daten zum Bestand jedoch oft nicht strukturiert vor oder sind gar nicht vorhanden, sodass Benchmarks von Gebäuden oder eine Optimierung der Anlagen nicht möglich sind. Die größte Herausforderung ist es, an die Daten älterer, nicht kommunikativer und proprietärer Systeme zu kommen. Unser Lösungsansatz ist hier, unseren Kunden die technische Bestandsaufnahme aller im Keller verbauten Anlagen als Service anzubieten. So können wir die nötige Basis schaffen, um unsere digitalen Lösungen zügig beim Kunden zum Einsatz zu bringen. Partnerschaften stellen die treibende Kraft für eine schnelle und erfolgreiche Digitalisierung der Wohnungswirtschaft dar. Dabei geht es um eine Kombination von unterschiedlichen Einzellösungen verschiedener Hersteller. Nur wenn wir uns von proprietären Lösungen wegbewegen, offene Schnittstellen (APIs) anbieten und die transparente Verarbeitung von Daten in der Cloud ermöglichen, werden wir PropTechs unseren Kunden die holistischen und skalierbaren Lösungen anbieten können, die sie für ihre Bestände brauchen. Wir müssen den



00101010  
1101010101  
10000101010110  
10110001101000110

## DigitaliSaat

fragmentierten Markt für Smart-Building-Lösungen durch Plattformen auflösen, die verschiedene Angebote zusammenführen und mit offenen Schnittstellen arbeiten. Wir gehen hier voran: In unserer Plattform für die technische Gebäudeausrüstung haben wir bereits Partner integriert. So sind Smart Lock, Mieter-App oder Aufzugsüberwachung zentral an einem Ort zu finden und greifen ineinander.

### Innovationen brauchen Vertrauen, lasst uns endlich loslegen!

Darüber hinaus brauchen wir mehr Kooperationen zwischen Wohnungsbaugesellschaften und PropTechs. Sie sind eine Win-win-Situation für alle Beteiligten, das haben wir selbst durch unsere F&E-Partnerschaften mit der degewo netzWerk GmbH und der ServiceHaus GmbH erlebt: Wir konnten Erfahrungen aus erster Hand in der Wohnungswirtschaft sammeln und direkt auf die Bedürfnisse eingehen, während wir für die Unternehmen anbieterunabhängige Gateway-Lösungen implementiert haben. Solche Projekte müssen Schule machen. Wohnungsunternehmen brauchen PropTechs als Ideengeber und Lösungsanbieter.

Nicht zuletzt bringen Netzwerke die richtigen Partner zusammen: Die PropTech-Plattform des ZIA etwa schafft eine Verbindung zwischen etablierten Immobilienunternehmen und PropTechs zur Beschleunigung der Digitalisierung. Als PropTech-Beauftragte des ZIA setze ich mich für die Szene ein und fördere Kooperationen zwischen Start-ups und etablierten Unternehmen. Wichtig ist mir, dass wir auf Augenhöhe miteinander arbeiten. Dazu gehört zum Beispiel auch, dass die Arbeit der PropTechs vom Kunden angemessen honoriert wird. Wo Neues geschaffen wird, da passieren Fehler – Innovationen haben immer etwas von Pioniergeist und man lernt erst, wenn man verschiedene Dinge ausprobiert hat. In vielen Unternehmen werden Fehler aber leider immer noch nicht toleriert, was sicherlich einer der Gründe dafür ist, dass neue Ideen nicht umgesetzt werden. Wichtig ist daher ein Kulturwandel hin zu mehr Offenheit für Neues und Fehlertoleranz. Die Klimaneutralität in 2045 zu erreichen, ist eine riesige Herausforderung, die wir nur gemeinsam meistern können. Der größte Fehler wäre es, zu lange zu warten, weil noch nicht alle Details geklärt sind. Die Zeit haben wir nicht mehr. Lasst uns partnerschaftlich – Schritt für Schritt – die notwendige Digitalisierungs- und Klimakompetenz erarbeiten. Dabei brauchen wir auch Toleranz, wenn uns nicht gleich alles auf Anhieb gelingt. Aber lasst uns bitte nicht weiter warten. Legen wir los!

## IMPRESSUM

### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies,  
Björn Waide

### Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg  
Tel.: 0800 7234-253  
Fax: 0800 5050-446  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

### Redaktion

Dirk Labusch (La)  
(verantw. Chefredakteur)  
E-Mail: dirk.labusch@immobilienwirtschaft.de  
Hans-Walter Neunzig (hwn)  
E-Mail: hans-walter.neunzig@immobilienwirtschaft.de  
Katharina Schiller (kaschi)  
E-Mail: katharina.schiller@haufe-lexware.com  
Jörg Seifert (sei)  
(Chef vom Dienst)  
E-Mail: joerg.seifert@immobilienwirtschaft.de

### Redaktionsteam

Michaela Burgdorf  
Jelka Louisa Beule

### Journalisten im Heft

Christian Hunziker, Norbert Jumpertz,  
Gerald Makuzwa, Marianna Schulze,  
Frank Peter Unterreiner, Frank  
Urbansky

### So erreichen Sie die Redaktion

Tel.: +49 761 898-3507  
E-Mail: redaktion@immobilienwirtschaft.de  
www.immobilienvirtschaft.de

### Grafik/Layout Hanjo Tews

Titel gettyimages/erhui1979

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2021)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

### Key Account Management

Stefan Krause  
Tel.: +49 151 57267 698  
E-Mail: stefan.krause@haufe-lexware.com

Michael Reischke  
Tel.: +49 931 2791-543  
E-Mail: michael.reischke@haufe-lexware.com

Klaus Sturm  
Tel.: +49 931 2791-733  
E-Mail: klaus.sturm@haufe-lexware.com

### Stellenmarkt

Alexander Mahr  
Tel. + 49 931 2791-452, Fax: -477  
E-Mail: stellenmarkt@haufe.de

### Anzeigendisposition

Yvonne Göbel  
Tel.: +49 931 2791-470,  
Fax: -477  
E-Mail: yvonne.goebel@haufe-lexware.com

### Anzeigenschluss

jeweils zum 10. des Vormonats

Aktuelle Informationen zu den Zeitschriften- und Online-Angeboten finden Sie unter: [www.haufe.de/mediacenter](http://www.haufe.de/mediacenter)

### Bezugspreis

Jahresabo 158,60 Euro (inklusive Versandkosten, Online-Archiv, Urteilsdatenbank etc.); Bezieher des Loseblattwerks „Haus- und Grundbesitz“ erhalten „Immobilienwirtschaft“ im Rahmen ihres Hug-Abonnements. Für Mitglieder der deutschen Sektion des Immobilienverbands Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und des Deutschen Verbands (DV) ist der Bezug mit der Zahlung ihres Mitgliederbeitrags abgegolten.

### Urheber- und Verlagsrechte

Die Zeitschrift sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fallen insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

### Bildnachweise

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personenaufnahmen von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen aus der Bilddatenbank des Verlags.

### Gerichtsstand ist Freiburg

ISSN: 1614-1164

### Erscheinungsweise

10 x jährlich

### Verbreitete Auflage

lt. IVW



### Druck

Senefelder Misset,  
Doetinchem

Die Redaktion „Immobilienwirtschaft“ ist einer neutralen Berichterstattung verpflichtet. Dazu gehört, dass wir geschlechtsneutrale Formulierungen suchen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen hiermit ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.