

Die Wohnungswirtschaft

DW

75. Jahrgang

03 / 2022

Bauen mit
Holz: Ein Erfahrungsbericht
aus Berlin
Seite 18

Thema des Monats

08

Digitale Transformation: So wandeln sich Städte zur Smart City

34

Bestände mit digitalen Tools erfolgreich managen

22

Energieeffizienz: Die Modernisierung des Bestands lohnt sich



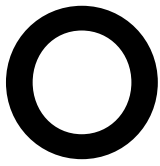


TDM MIT DIGITALEN TOOLS BESTÄNDE ERFOLGREICH UND KOSTENGÜNSTIG MANAGEN

Digital allein reicht noch nicht

Digitalisierung ist (mal wieder) das Zauberwort für mehr Effizienz im Gebäudesektor. Doch dafür braucht es auf Seiten der Wohnungsunternehmen eine Digitalisierungsstrategie – und die PropTechs müssen lösungsübergreifende Plattformen bieten statt Insellösungen.

Von Dr. Franka Birke



b Klimaziele, gesetzliche Regularien für mehr Energieeffizienz von Gebäuden oder steigende Ansprüche der Mieterinnen und Mieter: Große Herausforderungen kennzeichnen Tagesgeschäft und Planung der Wohnungswirtschaft. Setzen die Beteiligten auf digitale Transformation, so können sie diese Ziele effizient und kostengünstig erreichen. PropTechs bieten sich als Partner für die Umsetzung an und können mit ihren innovativen Lösungen das Bestandsmanagement optimieren. Es gibt unzählige Beispiele dafür, wie sich Prozesse dank digitaler Produkte und Services effizienter gestalten lassen und Kosten merklich reduziert werden können. Um nur ein Beispiel zu nennen: Mit der Fernüberwachung von Heizungsanlagen lassen sich die Verwaltungskosten im Bereich Heizungsmanagement fast halbieren, außerdem gelingen Energieeinsparungen von circa 15 %.

Um die Potenziale digitaler Technologien für alle Gewerke in Zukunft noch besser ausschöpfen zu können, reicht es nicht, nur digitale Lösungen anzubieten, die ein Problem lösen. Sie müssen sich vielmehr miteinander verknüpfen lassen. Die Digitalisierung der Bestandsgebäude wird nur mit offenen Schnittstellen und plattformbasierten Ansätzen gelingen, die unterschiedliche Anbieter vernetzen. Hierfür müssen alle Akteure aber noch ihre Hausaufgaben machen.

Die Wohnungswirtschaft muss sich neu aufstellen

Wohnungsunternehmen brauchen eine unternehmensweite Digitalisierungsstrategie. Ich habe es bisweilen erlebt, dass Abteilungen keine gemeinsame Linie verfolgen – oder aber die Zuständigkeiten für verschiedene Bereiche des Facility Managements in unterschiedlichen Abteilungen liegen. Die Digitalisierungsbestrebungen werden oft nicht abgestimmt, sie sind teilweise sogar gegenläufig. Hier muss ein abteilungsübergreifendes Denken etabliert werden, basierend auf einer übergeordneten Unternehmensstrategie. Die PropTechs können die Unternehmen zwar nicht bei der Strategie beraten, aber sie können sie mit offenen Plattformen dabei unterstützen, die Komplexität zu reduzieren, da sie sich nicht auf bestimmte Hersteller festlegen müssen.

Zudem steigen auch die Anforderungen der Mieter hin zu mehr Service. Wohnungsunternehmen werden ihr Geschäftsmodell und Wertversprechen zukünftig dahingehend anpassen müssen. Die Vorteile liegen aber nicht nur beim Komfort für die Mieter, sondern sind ganz praktischer Natur: Digitale Lösungen unterstützen etwa beim Schadensmanagement.

Die Zeiten von Insellösungen sind vorbei

Wer diese Herausforderungen mithilfe von Digitalisierung angehen will, sollte im Auge behalten: Eine

Dr. Franka Birke

PropTech-
Beauftragte
Zentraler Immobilien
Ausschuss e.V. (ZIA)
BERLIN

digitale Lösung allein reicht noch nicht aus. Damit Digitalisierung zu mehr Effizienz verhelfen kann, müssen die Lösungen fürs Bestandsmanagement miteinander vernetzt werden. Die Gebäudemanagerinnen und -manager brauchen Transparenz über ihre Liegenschaften und damit alle wichtigen Informationen auf einen Blick. Aus technologischer Sicht heißt das, bisher nicht kompatible Einzellösungen in einer Plattform zusammenzufügen. Bisher mussten sich die Wohnungsunternehmen selbst um das Handling der unterschiedlichen Lösungen und das Schnittstellenmanagement kümmern. Das erschwert das Datenmanagement und die Nutzung, zwingt zur Arbeit in parallelen Systemen oder verhindert ganzheitliche Erkenntnisse, die für Digitalisierung und Effizienz in der Wohnungswirtschaft unerlässlich sind. Die Ideallösung sind Plattformen, die die Anbindung verschiedener Hersteller und Einsatzszenarien ermöglichen. Nur so können Unternehmen sich vom Datenchaos befreien und neue Wege gehen.

Auch die Lösungsanbieter müssen umdenken

Um einen umfassenden Service fürs Gebäudemanagement zu bieten, muss sich auch etwas am Mindset der Hersteller und Dienstleister ändern. Nur wenn sie offene Schnittstellen bereitstellt, können Ökosysteme entstehen. Es braucht mehr „Kooperation“ – die

**„Es braucht mehr
,Kooperation‘ –
Wettbewerber ste-
hen im Dialog und
arbeiten zusammen.
So können alle von
den Synergieeffekten
profitieren.“**

Wettbewerber werden dabei nicht ausschließlich als Konkurrenz wahrgenommen, sondern als Dialogpartner, um gemeinsam die optimale Lösung zu schaffen. So entstehen Synergieeffekte für alle Parteien. Offene Plattformen werden die digitalen Produkte der Zukunft sein. Das heißt konkret, dass es Plattformen zu verschiedenen Themen geben wird:

Dokumenten- und Vertragsmanagement, Wohnungsvermittlung oder Gebäudemanagement. Sie bündeln dabei unterschiedliche Herstellerlösungen. Die Plattform-Netzwerke ermöglichen der Wohnungswirtschaft damit Synergieeffekte und Effizienzgewinne im Bereich des Gebäudemanagements.

Plattformen bestimmen die Zukunft

Wohnungswirtschaft und PropTechs sehen sich einigen Herausforderungen konfrontiert. Die Bewältigung gelingt nur, wenn beide ihr Mindset ändern – Neues zu wagen, dafür klare Strategien zu definieren und Partner zu suchen. Digitale Plattformen sind das Patentrezept, um die Notwendigkeit und den Wunsch nach Einheitlichkeit und Ganzheitlichkeit zu erfüllen. Dann geht es aber nicht mehr nur darum, einzelne Produkte zu verknüpfen, sondern thematische Plattformen zu schaffen und diese wiederum miteinander zu Meta-Plattformen zu verbinden.