

Immobilienwirtschaft 4.0

Smarte Lösungen zur Aufwertung von Objekten

Keine Frage: Smart Building ist in aller Munde. Doch welche Vorteile bieten sich im Einzelnen für verschiedene Nutzerkreise? Neben den Bewohnern einer Immobilie oder Mitarbeitern in einem Bürogebäude profitierten drei weitere Parteien von dem Konzept: Hausverwalter, Immobilienmakler und Handwerker. Neben der Steigerung des Wohnkomforts würden Arbeitsabläufe optimiert sowie Zeit und Kosten eingespart. Eine weitere große Herausforderung beim Einsatz von Smart-Building-Technologien sei die Interoperabilität der Systeme. Um allerdings diese unterschiedlichen Systeme, die in Smart Buildings ihren Einsatz finden, im Gebrauch möglichst praktikabel zu machen, sei die Integration dieser Vernetzungskomponenten in einen zentralen Hub notwendig. Als Beispiele nennen die Autoren IoT-basierte Gebäudeautomatiken. Keine Berücksichtigung in dem Beitrag finden allerdings die Sicherheitsrisiken, der diese Form der vernetzten Technik durch mögliche Hackerangriffe ausgesetzt ist. Dabei wäre es zur Verkaufsförderung dieser Technologien durchaus sinnvoll gewesen, diese Gefahren nicht zu verschweigen, sondern im Gegenteil die Sicherheit der Systeme gegen den Missbrauch zu betonen.

Smart Building ist ein System mit Zukunft. Gebäudekomplexe umfassen verschiedene Komponenten, die den Arbeitsalltag der Verwalter und den Komfort der Bewohner bestimmen. Heizungsanlagen, Wasserversorgung, Schließsysteme – heutzutage reicht es nicht mehr aus, diese Einheiten getrennt voneinander zu betrachten. Die Themen Digitalisierung und Smart Home machen erst recht nicht vor der Wohnungs- und Gebäudewirtschaft

halt. Die Idee von Smart Building ist die Verbindung verschiedener Komponenten einer Immobilie.

Zentrales Thema ist zum einen die Steigerung der Energieeffizienz. Durch ein neues Level modernster Technik wird die Energienutzung dahingehend geregelt, dass bei größtmöglichem Nutzen so wenig negative Umwelteinflüsse wie möglich entstehen. Zum anderen steht die Sicherheit der Nutzer im Fokus, beispielsweise der Bewohner eines Mehrfamilienhauses. Digitale Lösungen statt veralteter Strukturen schaffen somit für alle Seiten einen echten Mehrwert.

Dabei steht zunehmend das Ziel im Vordergrund, nicht nur intelligente Systeme in Gebäude zu integrieren, sondern diese miteinander zu vernetzen. Die große Vielfalt an Geräten macht es unausweichlich, diese über eine Zentrale oder über eine Integration in der Cloud steuern zu können. Der Effizienz und Komfortgewinn der Nutzer steht im Vordergrund: Muss dieser jedoch jede smarte Lösung einzeln verwalten, ist die Arbeitserleichterung gering.

Viele Seiten profitieren von smarten Lösungen

Nutzer sind allerdings nicht nur die auf den ersten Blick offensichtlichen Bewohner einer Immobilie oder Mitarbeiter in einem Bürogebäude. Insbesondere in der Immobilienwirtschaft profitieren drei

weitere Parteien von dem Konzept des Smart Building: Hausverwalter, Immobilienmakler und Handwerker. Neben der Steigerung des Wohnkomforts werden Arbeitsabläufe optimiert und somit Kosten und Zeit eingespart.

In der Wohnungswirtschaft ist es die Hausverwaltung, die stets den Überblick über eine Vielzahl von Mietobjekten behalten muss. Von ihren Entscheidungen und Arbeitsprozessen hängen andere beteiligte Parteien ab. Daher ist es umso schwerwiegender, wenn sich aufgrund unzeitgemäßer Abläufe Fehler einschleichen. Außerdem sind einige Maßnahmen, wie etwa handschriftliche Wohnungsprotokolle oder ebenso dokumentierte Schlüsselübergaben schlichtweg nicht zeitgemäß, kosten Zeit und sind unsicher. Digitale Buchungssysteme steigern den Workflow und steigern die Transparenz.

Kommunikation zur Konfliktvermeidung

Doch nicht nur Arbeitszeit und somit Kosten, sondern auch Energie im Verbrauch der Immobilie werden eingespart. Smarte Heizungsanlagen, die sich automatisiert den speziellen Umwelteinflüssen anpassen und flexibel reagieren, ohne dass dies manuell überwacht werden muss, senken den Energieverbrauch. Nachhaltige Nutzung von natürlichen Ressourcen und Kostensenkung gehen somit Hand in Hand. Dadurch wird letzten Endes der Wert der Immobilie gesteigert.

Systeme, die zwar den Wert einer Immobilie steigern, allerdings als Modernisierungsmaßnahme zu Mieterhöhungen für die Bewohner führen, werden bei diesen schnell auf Ablehnung stoßen. Kommunikation ist daher für die Hausverwaltung von Wichtigkeit, um Konflikte zu vermeiden. Ein zweiter Konfliktpunkt kann die Sorge der Bewohner um ihre eigene Sicherheit und Datenschutz sein. In smarten Buildings sind die Systeme per Internet und/oder per Funk untereinander, mit einer Steuerzentrale, Computern und/oder Smartphones verbunden. Die Sorge vor Angriffen von außen beschränkt sich also nicht mehr nur auf

Die Autoren

Dr.-Ing. Christian Bogatu

Gründer und Geschäftsführer, KIWI.KI GmbH, Berlin



Quelle: KIWI.KI

Farina Georgi

Strategic Business Consulting, Phoenix Contact GmbH & Co. KG, Blomberg



Quelle: Phoenix Contact

klassischen Einbruch. Sicherheit und natürlich auch Datenschutz sind daher zentrale Aspekte, wenn die Digitalisierung Einzug in Immobilien erhält. Bei der Auswahl smarter Systeme sollten Hausverwalter also besonderes Augenmerk auf den Umgang von Sicherheit und Datenschutz legen.

Ein sehr anschauliches Beispiel für die Digitalisierung einer althergebrachten Funktion sind digitale Zutrittssysteme. Bewohner und Hausverwalter profitieren von einem solchen System gleichermaßen. Bewohner gewinnen sowohl an Komfort als auch an Sicherheit. Die Hausverwaltung verbessert ihre Arbeitsprozesse.

Schlüssellose Systeme können an Hauseingangs- und Wohnungstüren von Mehrfamilienhäusern installiert werden. In einem Online-Portal können alle Türen und die dazugehörige Zutrittsberechtigung zentral verwaltet werden. Somit erhält die Hausverwaltung die volle Schlüsselhoheit. Aufwendige Schlüsselübergaben und -protokolle entfallen. Zudem gewinnt die Immobilie an Image und Wert.

Sind smarte Lösungen in Immobilien eingebaut, können diese in den meisten Fällen auch für Makler von Vorteil sein. Diese stehen vor allem in Regionen mit großem Leerstand vor der Herausforderung, die Wohnung für den potenziellen Mieter so attraktiv wie möglich anzupreisen. Hoher Komfort und Energieeffizienzsysteme geben Immobilien das gewisse Etwas, das ausschlaggebend für die Entscheidung sein kann.

Mehrwert von Wohnungen steigern

Darüber hinaus können durch Smart-Building-Techniken die Zusammenarbeit zwischen Hausverwaltung und Makler vereinfacht werden. Makler haben so beispielsweise zahlreiche Angaben zum Objekt schnell digital zur Hand und können Anfragen auch digital bearbeiten. Durch die Digitalisierung der Arbeitsschritte hat die Hausverwaltung eine größere Unabhängigkeit bei der Vergabe von Makleraufträgen.

Als Beispiel können hier ebenfalls digitale Zutrittssysteme herangezogen werden. Solche Systeme sind attraktiv für potenzielle Neumieter und zeigen die Aufgeschlossenheit der Vermieter für moderne Lösungen. Für den Maklerbesuch müssen die Schlüssel im Vorhinein nicht händisch übergeben werden, sondern werden digital für die Besichtigungszeit einprogrammiert. Somit sparen Makler und Hausverwalter Zeit und Aufwand. Zudem wird hierdurch das Sicherheitsrisiko minimiert, das mit Schlüsselübergaben einhergeht.

Auch Handwerkern ermöglicht ein Smart Building neue Möglichkeiten. Störungen technischer Geräte können durch automatisierte Fehlermeldungen behoben werden, bevor der Mieter sie bemerkt. Reparaturaufträge können über zentrale Handwerkerplattformen vergeben werden. Ist ein digitales Zutrittssystem integriert, kann dem Handwerker direkt Zutritt gewährt werden, wenn er den Zuschlag für den Auftrag bekommt. Reparaturen werden auf diese Weise deutlich schneller erledigt, was die Mieterzufriedenheit durchaus steigern kann.

Interoperabilität verschiedener Systeme

Eine große Herausforderung beim Einsatz von Smart-Building-Technologien stellt die Interoperabilität der Systeme dar. Um unterschiedliche Systeme, die in Smart Buildings ihren Einsatz finden, im Gebrauch möglichst praktikabel zu machen, ist die Integration in einem zentralen Hub notwendig. Schon heute gibt es IoT-basierte Gebäudeautomatiken.

Solche Management-Plattformen vereinbaren die Gebäudeleittechnik, das Energiemanagement und Business-Intelligence-Services in einem Tool. So lassen sich IP-fähige Smart Devices ebenso wie Geräte, Sensoren und Aktoren der konventionellen Gebäudetechnik direkt in die IoT-Managementebene integrieren.

Ungeachtet ihres Ursprungs stehen die Daten dann als Informationsobjekte zur Verfügung, um die Prozesse der Gebäudetechnik zu optimieren. Von bedarfsgeführten Gebäudeinfrastruktur-Anwendungen (HKL) über ein aktives Energiemanagement bis zur Einbindung von intelligenten Ladestationen für Elektroautos und Speicherkonzepten können mit solchen Systemen individuell zugeschnittene Projekte umgesetzt werden. ■