Fotos: Lutz Sternstein (7)

Intelligente Türen sind das

TITEL: Wenn der Kühlschrank merkt, dass Milch fehlt und eine Bestellung an Rewe schickt, dann sind wir in der Zukunft angekommen. Wie Digitalisierung und das Internet der Dinge die Immobilienwirtschaft verändern, wurde auf dem 10. Immobilien-Forum der DVFA und IREBS diskutiert. Moderator war Michael Ullmann, Gründer von Kapitalfreunde, der ersten deutschen Immobilien-Crowdfunding-Plattform. DIE IMMOBILIE war Medienpartner

Die Teilnehmer der Diskussionsrunde von links: Moderator Michael Ullmann, Gründer der Crowdfunding-Plattform Kapitalfreunde, Thomas Gawlitta, Start-up-Gründer und Geschäftsführer von Gawlitta.com, Viola Bensinger, Partnerin der Kanzlei Greenberg Traurig, Heiko Beck, ehemals Geschäftsführung Union Investment Real Estate und seit Januar Vorstandsvorsitzender der Deutschen Wertpapierservice Bank, Marion Peyinghaus, Geschäftsführerin der Immobilien-Beratung Pom+International, und Jürgen Buchelt, Leiter des Bereichs Strategie- und Organisationsberatung für Immobilieninvestoren der Unternehmensberatung PwC

größte Geschäftsmodell

Michael Ullmann: Laut Unternehmensberatung Gartner werden 2020 etwa 26 Milliarden Objekte im Internet der Dinge vernetzt sein. Zählt man Laptops, PCs und Smartphones dazu, sind es sogar 33 Milliarden. Eine gewaltige Dimension. Was bedeutet das für die Immobilienwirtschaft?

Heiko Beck: Das Internet der Dinge bringt Menschen, Maschinen, Sensoren und Software zusammen. Alles und jeder hängt in Zukunft am Netz und ist somit Mess- und Steuergröße zugleich. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet das: Am Ende des Tages werden die Margen sinken. Denn wir kommen aus einer hohen Informationsineffizienz. Die Digitalisierung wird die Transparenz deutlich erhöhen. Der Branche muss klar sein: Wir stehen vor einer Zeitenwende. Die wird nicht über Nacht kommen, aber wer schläft, wird irgendwann weg vom Fenster sein. →

Ullmann: Das Internet der Dinge birgt aber nicht nur Risiken, sondern liefert auch Chancen. Frau Bensinger, Sie beraten Unternehmen juristisch bei ihrem Weg in die Industrie 4.0. Wo kann man mit dem Internet der Dinge Geld verdienen? Was wird es für neue Geschäftsmodelle geben?
Viola Bensinger: Die Vorteile des Internet der Dinge sehe ich aktuell vor allem im Bereich Smart Home und Smart Metering. Da ist der Fantasie kaum eine Grenze gesetzt. Von automatisierten, internet-gestützten Schließanlagen über die Organisation der Energie- und Stromzufuhr. Fest steht: Wir werden im Immobilienbereich einen deutlich steigenden Bedarf an Technologie haben.

Ullmann: Auch der Einsatz von Robotern verbreitet sich immer stärker. Welchen Roboter können Sie sich am besten für die Immobilienwirtschaft vorstellen?
Jürgen Buchelt: Den Abrechnungsroboter im Bereich der kaufmännischen Verwaltung. Auch im Bereich der Gebäudeautomation gibt es sehr viele Einsatzmöglichkeiten. Sie könnten automatisch Fassaden inspizieren oder Abflusskanäle befahren.

Ullmann: Was ist mit sprechenden Ziegelsteinen? Die mit RFID-Chips ausgestattet sind, also mit einem Sender-Empfänger-System, das mithilfe von Radiowellen automatisch und berührungslos Objekte und Lebewesen identifizieren und lokalisieren kann. Der Ziegel meldet seinem Kollegen dann: Du geh mal 3 Millimeter weiter rüber, sonst bekommen wir hier keine gerade Wand hin.
Buchelt: Das ist durchaus denkbar. In anderen Industrien wird beispielsweise mit Datenbrillen gearbeitet, die dem Facharbeiter sagen, mit welchem Bohrer er wo bohren soll. Das könnte die Risiken im Bauprozess deutlich senken. Ich könnte mir auch gut vorstellen, dass uns Sensoren beim Thema Sicherheit, Stichwort Wachschutz, noch weiterbringen können. Bei mir ist beispielsweise am Montag eingebrochen worden. Wenn meine Balkontür vernetzt gewesen wäre, hätte sie mir melden können, dass sie sich öffnet, ohne dass jemand den Griff betätigt hat und auch niemand in der Wohnung ist. Das könnten sinnvolle Anwendungen sein. Ob wir unbedingt die Daten des Backofens auslesen müssen, weiß ich nicht.

Ullmann: Ich muss noch mal nachhaken. Wenn wir im Web 4.0 Geld verdienen wollen, wo sind die Chancen? Wo würden Sie sich im Immobilienbereich Anwendungen wünschen?
Thomas Gawlitta: Das größte Geschäftsmodell in diesem Bereich sind intelligente Türen, Türöffnungssysteme. Die Berliner Firma Kiwi Ki beispielsweise hat einen Sensor entwickelt, der die Vordertür automatisch öffnet, wenn ich komme. Das geht aber auch noch einen Schritt weiter, bis hin zur Tür, die ich digital steuern kann. Die weiß, wer ich bin, wann ich komme, wer bei mir zu Hause ist. Ich glaube, das ist ein riesiger Markt, in dem noch sehr viel Geld zu verdienen ist. Da ist die Automobilbranche Vorreiter: Bei BMW beispielsweise öffnet sich die Tür automatisch, das Klima wird eingestellt, und der Sitz verstellt sich. Warum sollte das nicht auch bei meiner Wohnung funktionieren? Die Heizung wird automatisch angemacht, wenn ich komme, oder das Licht gedämmt, wenn ich gerade mit meiner Frau nach Hause komme.

„Wir werden deutlich stärker zu daten- und zahlenbasierten Entscheidungsprozessen kommen"

Heiko Beck, ehemals Geschäftsführung Union Investment Real Estate, seit Januar Vorstandsvorsitzender der Deutschen Wertpapierservice Bank

Ullmann: Noch liegt vieles aber im Bereich der Visionen. Es gibt noch viele Detailprobleme. Wo spielt das Internet der Dinge, also die Kommunikation von Maschinen untereinander, aktuell schon eine Rolle?
Marion Peyinghaus: Ich habe ein Beispiel aus dem Pflegebereich, das unsere Schweizer Kollegen umgesetzt haben. Die haben Kran- →

„Wir sollten uns gut überlegen, welche Daten wir überhaupt sammeln wollen, welche wir wirklich brauchen und welche nicht"

Viola Bensinger, Partnerin und Leiterin der Technologie-Gruppe der Kanzlei Greenberg Traurig

kenhausbetten mit RFID-Chips ausgestattet, auch die Matratzen. Das war nicht einfach. Man muss beispielsweise unterscheiden, ob das passive Chips sind, die mit einem Gerät ausgelesen werden, oder aktive, die funken. Bei Letzteren muss man darauf achten, dass die Chips sich nicht mit der Krankenhaustechnik in die Quere kommen. Dieses Modell ist seit ein paar Jahren im Einsatz und funktioniert.

Ullmann: Was hat das gebracht?
Peyinghaus: Ich bekomme einen Überblick, wo welche Betten im Einsatz sind. Ich habe Daten darüber, wann ein Bettgestell das letzte Mal ausgewechselt wurde, wann das Bett zuletzt gereinigt wurde. Diese Daten sind dann direkt in der Matratze verfügbar. Die Haustechniker können sehen, welche Ersatzteile sie brauchen, wann die letzte Wartung stattgefunden hat. Durch automatische Übertragung kann das Ersatzteilmanagement einfacher, strukturierter und vorausschauender erfolgen. Und die interne Verrechnung wird genauer: Die Betten werden in der Regel zu 90 Prozent der Notfallstation zugerechnet. Denn das ist meist der erste Anlaufpunkt. Aber in der Regel verbringt der Patient deutlich mehr Zeit auf einer anderen Station. Durch die Nachverfolgung kann intern eine verursachergerechte Verrechnung durchgeführt werden. Auch in der Entsorgung gibt es schon entsprechende Modelle. Ich werfe Müll ein, der automatisch gewogen wird. So kann ich den Müll dem jeweiligen Mieter zuordnen. Das ist auch eine Möglichkeit für mehr Preistransparenz in der Immobilienwirtschaft.

Ullmann: Herr Gawlitta hat gerade die vernetzte Tür angesprochen. Auch Xing-Gründer Lars Hinrichs hat in Hamburg gerade einen Altbau smart gemacht, bei dem ein automatisiertes Türsystem eine wichtige Rolle spielt. Wollen die modernen Mieter von Büroimmobilien auch so etwas? Ändern sich die Anforderungen an Immobilienmanager?
Beck: Der Ausbau der Objekte ist grundsätzlich Sache der Mieter. Die bauen sich die Gebäude innen so aus, wie sie sie haben wollen. Da sehen wir inzwischen die volle Bandbreite. Wo wir ins Spiel kommen: Die Rohware muss flexibel genug sein, um die Wünsche umsetzen zu können. Flexibilität wird dadurch ein immer wichtigeres Kriterium für uns bei Käufen und Projektentwicklungen. Schließlich wollen wir Investitionssicherheit.
Gawlitta: Das Thema Co-Working ist ein großer Trend. Da ist das intelligente Büro ja einfach notwendig. Um die Abrechnung machen zu können, muss ich wissen, wer in das Büro kommt, wie lange er sich im Internet eingeloggt hat und so weiter. Das Teilen von Büroräumen und das vernetzte Arbeiten werden noch sehr stark zunehmen. Ich bin überzeugt: Die Co-Working-Kette We Work wird irgendwann der größte Bürovermieter sein, Airbnb der größte Wohnungsvermieter.
Beck: In diesem Bereich haben wir auch einige Mieter. Die sind vor allem an Transformationsimmobilien interessiert. Also Objekte, die früher ein Postamt waren und heute ein Büro-Loft sind. Da hat man oft sehr viele kleinteilige Parteien und viel Kommen und Gehen. Die sind deutlich betreuungsintensiver als ein Daimler, dem ich für fünfzehn Jahre in Sindelfingen ein Gebäude vermiete. Das ist eine Herausforderung für Vermieter, weil diese Mieter deutlich interaktiver und fordernder sind.

Ullmann: Die Verwaltung können dann ja vernetzte Maschinen übernehmen. Braucht man Menschen in der Immobilienwirtschaft irgendwann nicht mehr?
Beck: Ich glaube nicht, dass Menschen komplett durch Maschinen ersetzt werden. Aber es gibt unheimlich viele Möglichkeiten der Unter- →

„Die Branche hat noch eine spannende Reise vor sich. Sie steht in Sachen Digitalisierung noch ganz am Anfang"

Jürgen Buchelt, Leiter des Bereichs Strategie und Organisationsberatung für Immobilieninvestoren von PwC

„Das ist auch eine Möglichkeit für mehr Preistransparenz in der Immobilienwirtschaft"

Marion Peyinghaus, Geschäftsführerin der Beratung Pom+International

stützung durch Daten. Wo heute meist noch der Bauch regiert, werden wir deutlich stärker zu daten- und zahlenbasierten Entscheidungsprozessen kommen.

Bensinger: Daten sind der Dreh- und Angelpunkt des Internet der Dinge, und wir sollten uns gut überlegen, welche Daten wir überhaupt sammeln wollen, welche wir wirklich brauchen und welche nicht. Das ist sicher auch im Sinn des Datenschutzes, der auf europäischer Ebene bald verschärft wird. Doch kurz zurück zum Thema Türen: Ich habe in meiner Praxis ziemlich viele Hacker-Angriffe und Cyber-Attacken gesehen und muss sagen: Ich bin mir nicht sicher, ob es wirklich sicherer ist, meine Wohnungstür von meinem Computer steuern zu lassen, anstatt den guten alten Zylinderschlüssel zu nutzen.

Ullmann: Es gibt auch Türen, die bellen.

Bensinger: Das mag sein. Es gibt bestimmt auch Bereiche, in denen das durchaus sinnvoll ist. Aber, was ich sagen will: Man darf sich nicht von den technologischen Möglichkeiten überrennen lassen. Wir stecken wirklich noch in den Kinderschuhen, wir probieren noch herum. Deshalb gibt es eben auch noch viele Fragen zur Sicherheit.

Buchelt: Im Wachschutz beispielsweise brauche ich künftig nicht mehr so viele Mitarbeiter, auch im Bereich des Backoffice sicher nicht. Aber im Kundenkontakt glaube ich nicht, dass das menschliche Element verschwindet. Ein Beispiel aus eigener Erfahrung: Ich habe meinen Bankberater acht Jahre lang nicht gesehen, bis zu dem Moment, als ich eine Immobilie finanzieren wollte. Fest steht: Die Branche hat noch eine spannende Reise vor sich. Sie steht in Sachen Digitalisierung noch ganz am Anfang.

Beck: Das sehe ich genauso. Wir haben noch überhaupt keine Standards und Normierungen in der Immobilienbranche. Wir sind bei der Grundlagenarbeit: Was brauche ich, was nicht. Auf dem Weg von Big Data zu Smart Data ist erst einmal Sortierung gefragt.

Ullmann: In „Transcendence", einem US-amerikanischen Science-Fiction-Thriller, spielt Johnny Depp einen hochintelligenten Wissenschaftler, der sein Bewusstsein ins Internet hochladen will. Könnten Sie sich das auch vorstellen?

Peyinghaus: Ich fände es interessanter, das Bewusstsein der Menschheit in meinen Computer herunterzuladen, statt mein persönliches Bewusstsein hochzuladen. Spannend wird es beispielsweise, um zurück zur Immobilienwirtschaft zu kommen, wenn ich etwa in einem Shoppingcenter den mobilen Traffic messen und dann daraus ablesen kann, ob die Umsatzzahlen der Läden steigen oder fallen. ■

„Das größte Geschäftsmodell in diesem Bereich sind intelligente Türen und Türöffnungssysteme"

Thomas Gawlitta, Immobilien-Start-up-Gründer und Geschäftsführer von Gawlitta.com

IREBS

Die International Real Estate Business School (IREBS) an der Universität Regensburg umfasst zehn rechts- und wirtschaftswissenschaftliche Lehrstühle und Professuren sowie 15 Honorar- und Gastprofessuren. Sie gehört zur internationalen Spitze im universitären Bereich der Immobilienwirtschaft.

DVFA

Die Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) ist die Standesorganisation aller Investment Professionals in den deutschen Finanz- und Kapitalmärkten. Der 1.400 Mitglieder starke Verband engagiert sich für die Professionalisierung des Investment-Berufsstandes, erarbeitet Standards und fördert den Nachwuchs.

„Laut Unternehmensberatung Gartner werden 2020 etwa 33 Milliarden Dinge miteinander vernetzt sein. Eine gewaltige Dimension"

Michael Ullmann, Geschäftsführer RE-sponsibility und Kapitalfreunde