

Real Estate Trends

Ausgabe 79 | Dezember 2019

Digitalisierung

Um Daten effektiv nutzen zu können, muss man sie zunächst analysieren und auswerten. Die Immobilienunternehmen setzen dazu verstärkt auf Data Analytics.

Zu den wichtigsten Einsatzgebieten von Data Analytics zählen die Optimierung der Betriebskosten sowie das Management von Energie- und Ressourceneinsatz. Die hohe Nutzungsrate bei Immobilienunternehmen ist insofern umso bemerkenswerter, als wir noch ganz am Anfang stehen und das Potenzial bislang kaum ausgeschöpft wird.

Lesen Sie mehr auf den Seiten 8 bis 11.

2

Gespräch mit Dr. Claudia Nagel

High Rise Ventures

Frau Dr. Nagel, Digitalisierung ist eine der größten Herausforderungen der Immobilienwirtschaft. Neue Gebäude werden nahezu standardmäßig mit Sensorik und intelligenter Gebäudetechnik ausgestattet. Doch wie kriegt man den Gebäudebestand smart?

Dr. Claudia Nagel: Das ist genau das, woran wir aktuell mit unseren Portfoliounternehmen der High Rise Ventures GmbH arbeiten. Unser Schwerpunktthema ist die Automatisierung von Prozessen der Immobilienbewirtschaftung im Bestand und das mit Hilfe von Hard- und Softwarelösungen. Schließlich sind die meisten Immobilien bereits gebaut. Mit innovativen digitalen Lösungen für Asset Manager, Eigentümer und Betreiber kann die Bewirtschaftung dieser Bestände verbessert werden. Das mag weniger spektakulär sein als komplett smarte Gebäude neu zu bauen, hat allerdings eine große Breitenwirkung. Der erste Schritt, um den Gebäudebestand smart zu bekommen ist das Monitoring, also die Generierung von Daten über den aktuellen Zustand des Gebäudes und der im Betrieb ablaufenden Prozesse. Das Monitoring wird zum einen durch die Installation oft einfacher IoT-Sensorik vor Ort im Gebäude in Kombination mit Interaktionsoberflächen für die Nutzer und Betreiber und Softwareschnittstellen zu Bestandssystemen erreicht. Gute Beispiele hierfür in unserem Portfolio sind die EINHUNDERT energie GmbH als lokaler Energieversorger (Mieterstrom) und auch die Rysta GmbH.

Smart Metering ist eine konkrete Technologie, die in anderen Ländern längst zum Alltag gehört. In Deutschland hingegen werden viele Messuhren noch manuell abgelesen. Warum tun wir uns in Deutschland so schwer?

Dr. Claudia Nagel: Smart Metering und IoT im Gebäudeumfeld haben eine gemeinsame Herausforderung - sie benötigen für ihren Betrieb eine verlässliche Kommunikationsanbindung, kostengünstig für meist kleine Datenmengen. Anders als im Bereich Smart Home, wo oft das Wifi des Nutzers oder Bluetooth die Basis der Konnektivität bilden, hat das Bestandsgebäude keine solche bereits vorhandene Konnektivität. Wie also soll dieses Gebäude „smart“ werden? Wer ist der Betreiber der Gebäudekonnektivität? Während europäische Nachbarn häufig auf einfache und pragmatische Lösungen setzen, die technisch im LoRa, NbioT oder Mobilfunk-Umfeld angesiedelt sind, haben wir seit Jahren in Deutschland die Diskussion, wie ein gebäudeeigenes Gateway aussehen könnte und sollte, welches möglichst alle Datenströme, redundant, verlässlich, sicher und in Echtzeit in die Cloud bringen kann und alle Bedürfnisse eventueller Dienstleister erfüllt. Und da immer noch unklar ist, welche Funkstandards und Protokolle sich durchsetzen werden, harren wir aus. Von einer flächendeckenden Smart-Meter-Ausstattung, wie wir diese bereits in Frankreich vorfinden, sind wir noch weit entfernt.

Die Regulatorik hat das Problem der zeitlich versetzten Ablesung erkannt und will die Heizkostenverordnung novellieren. Was erhoffen Sie sich von der Gesetzänderung?

Dr. Claudia Nagel: Wir denken, dass der flächendeckende Rollout von Smart-Meter-Devices auch andere IoT-Anwendungen und das Thema Big Data im Gebäudebestand insgesamt befeuern kann. Für die Branche ist es ein flächendeckender Einstieg in



Sensorik in jedem Gebäude, auch im Residential-Bereich. Zum einen wird es diesbezüglich eine Lernkurve in den Unternehmen geben, was die Umsetzung dieser Themen angeht, zum anderen kann sich jeder Bestandshalter überlegen, ob er, wenn er sowieso im Bestand Smart Meter Devices nachrüsten lässt nicht gleich noch zwei bis drei weitere Datenpunkte erheben möchte. Hier braucht es eine Daten- und Monitoringstrategie für den Gebäudebestand. Es muss also die Frage beantwortet werden: „Welche Zustands- und Interaktionsdaten meiner Gebäude hätte ich gern in fünf Jahren und wie komme ich dahin?“ Allerdings besteht die Gefahr, dass die Branche diese Chance verschläft. Leider sehe ich das aktuell in Berlin beim Thema Rauchmelder. Hier werden aufgrund der Gesetzesnovelle im großen Stil in Bestandswohnungen Rauchmelder verbaut, leider nur in den wenigsten Fällen smarte Varianten. Und wenn Sie jetzt wissen wollen, was einen smarten Rauchmelder von einem nicht smarten unterscheidet: Ein herkömmlicher quasi analoger Rauchmelder meldet den Rauch durch lautes Signal in der Wohnung in welcher er hängt. Die moderneren funkgestützten Rauchmelder schaffen es dieses Signal noch an alle im direkten Umfeld weiterzugeben und setzen es fort. So können auch die Nachbarn auf der gleichen

Etage informiert werden. Ein smarterer Rauchmelder kann das Signal über die Cloud auch an die Feuerwehr oder einen Facility Manager sowie natürlich die Nachbarn und abwesende Bewohner senden - auch als Nachricht auf dem Smartphone. Sie erreichen so einen erheblich verbesserten Gebäude- und Bewohnerschutz.

Durch Smart Metering und weitere Technologien werden zahlreiche Daten erfasst. Dabei stellt man sich eine Frage: Wem gehören diese Daten?

Dr. Claudia Nagel: Die Daten gehören in erster Linie zum Gebäude. Sie sind sozusagen eine Erweiterung des Gebäudes in eine digitale Welt. Ich möchte hier noch gar nicht das Wort „Digital Twin“ bemühen, denn da sind wir noch lange nicht. Vergleichbar ist das eher mit Logistiktransporten, wo neben dem physischen Transport eines Gutes der digitale Frachtbrief aber auch alle Tracking Informationen auf der physischen Reise miterfasst und digitaler Bestandteil des Vorgangs werden. Einen großen Sprung würden wir machen, wenn wir uns zunächst auf die Generierung und das Teilen von Daten konzentrieren. Daten haben nur einen Wert, wenn wir Mehrwerte daraus generieren können. Wenn wir Daten teilen und zur

Verfügung stellen sowie die Vernetzung und Auswertung von Datenpunkten über Bestände hinweg ermöglichen, wird es analytisch starke Teams geben, die diese Mehrwerte aufzeigen können. Wenn wir Daten im Verschlussenen halten, sind sie etwa so viel wert wie ungelesene Bücher in einer Bibliothek.

Welche Erkenntnisse könnte man aus diesen Datenströmen gewinnen? Und wie sollte man sie einsetzen?

Dr. Claudia Nagel: Grob lassen sich die Erkenntnisse in vier Kategorien einteilen: Prävention, Optimierung im laufenden Betrieb, Interaktion und Ex-Post-Analyse. Dazu einige Beispiele: Zum Thema Prävention gehören Daten, die Ereignisse frühzeitig erkennen oder verhindern können, wie die bereits oben erwähnten Rauchmelder oder der Rysta-Sensor zur Schimmelprävention. Als Beispiel der Optimierung im Betrieb lassen sich Daten rund um den Energieverbrauch, Benchmarks verschiedener Heizungsanlagen, Raumklima- und Lüftungsdaten aber auch das Fernmonitoring im Rahmen von Betreiberpflichten nennen. Beim Thema Interaktion versteht der Bestandshalter besser, wie die Nutzer und Dienstleister mit dem Gebäude interagieren. So kann beispielsweise beim Thema digitaler Türzugang am Beispiel KIWI der Facility Manager über ein digitales Logbuch erfassen, wann seine Einsatzkräfte Schlüssel aus dem digitalen Schlüsseltresor entnommen und zurückgelegt haben. Bei Ex-Post-Analysen können die Daten genutzt werden, um Investitionsentscheidungen für die Zukunft zu bewerten und auch um Mithilfe von Machine-Learning-Algorithmen Automatisierungen und Ableitungen für die Zukunft zu erzeugen.

Vielen Dank.



Kurzvita

Dr. Claudia Nagel, serielle Gründerin und Unternehmerin

Nach Abschluss ihres Ingenieurstudiums arbeitete Claudia neun Jahre lang als Beraterin und Projektmanagerin bei McKinsey. Ihr Schwerpunkt lag in der High Tech sowie Transport- und Logistikbranche. Sie verfügt über umfassende Expertise in der Gestaltung und Optimierung von Produktionsnetzwerken. Im Jahr 2012 war sie Mitbegründerin von KIWI, der sicheren Lösung für schlüssellosen Zugang, einem B2B-PropTech-Unternehmen in der Immobilienbranche. Bei KIWI leitete sie bis 2019 das Finanz-, Operations- und Technologieteam. Seit 2012 ist sie sehr aktiv in der Berliner Start-up-Szene und darüber hinaus. Im Februar 2018 gründete sie den PropTech Company Builder High Rise Ventures, der die Einführung neuer Technologien in Bestandsbauten vorantreibt. Neben ihrem Wissensfokus auf High-Tech und Smart Buildings trägt Claudia aktiv zur digitalen Integration von Frauen in Technik bei und fördert neue Führungsstile.