



FOTO: ADBESTOCK/ST.ART

Start-ups im Faktencheck: Projekte und Kooperationen

Systemoffenheit ist Trumpf

PropTechs sind als Partner für die Umsetzung von Digitalisierungsprojekten nicht mehr aus der Wohnungswirtschaft wegzudenken. Erst recht seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie, die zeigt, wie wichtig ortsunabhängig verfügbare Informationen und integrierte Prozesse sind. Besonders gefragt sind Plattformanbieter.

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist vieles anders. Abstandsregeln und Maskenpflicht bestimmen den Alltag. Messen, Kongresse und Konferenzen sind größtenteils abgesagt, finden hybrid oder gänzlich virtuell statt. Wann eine Rückkehr zur „Normalität“ möglich ist vermag derzeit niemand zu sagen. Für Start-ups muss die Situation der Supergau sein. Wie sollen sie ihre Lösung bewerben und skalieren, wenn alle abwarten, was passiert? Wer will (weiter) in sie investieren, wo völlig ungewiss ist, was kommt?

Kopf hoch und durch

Ganz so dramatisch ist die Lage indes nicht. Wie die vor Kurzem veröffentlichte PropTech Studie 2020 zeigt, durchgeführt unter der Leitung von Prof. Verena Rock von der TH Aschaffenburg in Kooperation mit den auf

PropTech-Beratung spezialisierten Unternehmen Blackprint Booster und Brickalize, stellt Corona für 44 Prozent der Start-ups momentan zwar eine Hürde dar, die aber nur temporär vorhanden sein wird, so die Annahme. Mittel- bis langfristig ist man zuversichtlich, dass die Pandemie die Zusammenarbeit zwischen PropTechs stärkt und zu neuen Innovationen führt. Zumal 75 Prozent ohnehin längst miteinander kooperieren und Kunden schnittstellenübergreifende Lösungen erwarten. Trübsal wird also nicht geblasen. Vielmehr lautet die Devise: Kopf hoch und durch. Der Zweckoptimismus scheint berechtigt, denn nach der im Juli 2020 erschienenen KPMG-Studie zum Status quo der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft, sieht die Hälfte der Unternehmen ein eigenes Investitionsbudget für die Digitalisierung vor. Und das in teilweise beachtlicher Höhe, wie der ZIA in seiner jähr-

lichen Untersuchung zum Stand der Digitalisierung herausgefunden hat. Der zufolge beabsichtigen rund 27 Prozent der klassischen Unternehmen mehr als fünf Prozent ihres Jahresumsatzes in entsprechende Maßnahmen zu investieren. Durchzuhalten könnte sich demnach lohnen.

Einen langen Atem hat die Zuhause-Plattform GmbH, über deren Projekte die IVV in ihren Faktenchecks wiederholt berichtete.

”

Die Hälfte der Wohnungsunternehmen sieht ein Budget für die Digitalisierung vor.

Trotz Corona sind ihre Auftragsbücher gut gefüllt. Im Mai 2020 wurde sie von der Smart Home Initiative Deutschland e. V. mit dem Sonderpreis in der Kategorie „Bestes Berliner Smart Home Projekt“ für die Installation ihrer umfassenden Smart Building-Lösung in 73 neu gebaute Mietwohnungen ausgezeichnet, mit denen die Gewobag ihre Bestandsgebäude im Rahmen der Sanie-

rung und Weiterentwicklung ihres Wohnparks Mariendorf zu einem Smart City-Quartier aufstockt. Rund 73 Millionen Euro investiert das landeseigene Unternehmen in die Siedlung, die insgesamt aus 734 Wohnungen, verteilt auf 31 Wohnhäuser besteht. Bis zu 40 Funktionen steuert die digitale Plattform in den neuen Wohnungen der Dachaufbauten: Von der intelligenten Zutrittskontrolle mit Videoüberwachung über diverse Sensoren (die beispielsweise in der Küche etwaige Leckagen aufspüren) und eine schlaue Heizungssteuerung bis zur Online-Schadensmeldungen per Touchscreen sorgen automatisierte Vorgänge dafür, dass das Wohnen für die Mieter komfortabler und die Bewirtschaftung für das Wohnungsunternehmen effizienter als ohne vernetzte Technik ist.

Smart Living in diesem Umfang technisch zu realisieren sei allerdings keine Kleinigkeit, gibt Gewobag-Projektleiter Frank Beckmann zu bedenken. Genauso wenig wie dafür den passenden Plattformanbieter zu finden, der auf offene Standards setzt, damit künftig weitere Funktionen integrierbar sind, unabhängig von Herstellern und Produkten. Etliche Vorstellungsrunden wären

nötig gewesen, bis man aus den diversen Anbietern schließlich die Zuhause-Plattform als am besten geeignet für das Pilotprojekt herausgefiltert habe. Erweist sich die smarte Technik als praktikabel, soll es weitere Einsätze für sie geben.

Vernetzte Prozesse im Stadtquartier

Mit Systemoffenheit punktet auch die REOS GmbH, die sich auf Cloud-Plattformen für das Immobilienmanagement spezialisiert hat. Aktuell kooperiert das Hamburger Prop-Tech mit dem US-Immobilienentwickler Hines bei der zum Einsatz kommenden Technologie in 664 Neubau-Wohnungen im Stadtquartier Südkreuz in Berlin. Das Team ist verantwortlich für die Internet of Things (IoT) basierte Gebäudesteuerung und die gesamte Datenverarbeitung im Stadtquartier. Zusätzlich entwickelt es die Quartiers-App, die ausschließlich den Bewohnern zugänglich ist und durch die sich das Gemeinschaftsangebot auf den individuellen Bedarf anpassen lässt, wozu perspektivisch auch die Buchung und Vermietung von Gemeinschaftsräumen zählt. „Unser Ziel ist es, möglichst viele manuelle Aufgaben in

digitale Prozesse zu überführen. Über unsere Plattform lassen sich die entscheidenden Miet- und Verwaltungsvorgänge sowie Bewirtschaftungsabläufe deutlich vereinfachen“, sagt Tom Leppin, Managing Partner bei REOS.

Zudem obliegt ihnen, die Lösungen weiterer Kooperationspartner aus dem Software- und IoT-Hardwarebereich einzubinden. Für die Errichtung der digitalen Schließanlage mit Zutrittskontrollsystem arbeiten sie mit dem Hersteller Simons-Voss zusammen, die Klingelanlage stammt von SKS. Die Firma Renz liefert die Paketkastenanlage. Jedes dieser Produkte weist einen hohen Grad an Digitalisierung auf. In Kombination erschließen sie erstmalig einen neuen Meilenstein der smarten Quartiersvernetzung. Für den amerikanischen Investor, der in 205 Städten in 24 Ländern Immobilien im Wert von fast 120 Milliarden Euro managt, sind vernetzte Prozesse elementar, um moderne Services zu bieten: „Unser Ziel ist, den zukünftigen Bewohnern maximale Wohn- und Lebensqualität zu ermöglichen. Dafür vereint das Stadtquartier Südkreuz innovative Wohntrends und Formen des Zusammenlebens aus aller Welt.“

ANZEIGE

Online Immobilien verwalten mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung
mit dem Verwalter-Service



Verwalter-Service

Hausbank

Mit dem Verwalter-Service bietet die Hausbank seit über 40 Jahren ein Leistungspaket zur professionellen WEG- und Mietverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen.

Die zertifizierte Software unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistern.

Dank der Rechenzentrumslösung ist die Software für den Anwender wartungs- und administrationsfrei sowie standortunabhängig nutzbar.

Weitere Informationen unter:

Telefon: 0 89 / 55 141 - 499
E-Mail: immo-vertrieb@hausbank.de
www.hausbank.de

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Wir sind gespannt, wie unser Konzept angenommen wird und werden uns nicht gegen neue Ideen verschließen“, so Joachim Wintzer, Managing Director bei Hines Immobilien.

Häufig fehlt die Perspektive der Wohnungswirtschaft

Doch gerade diese duale Sichtweise fehlt vielen Start-ups. „Ein großer Teil der PropTechs legt seinen Fokus noch auf den Endnutzer und bietet daher für die Wohnungswirtschaft nur bedingt einen Mehrwert“, ist die Erfahrung von Stefan Storz, Chef der VOLKSWOHNUNG. „Zudem greift gegenwärtig nur ein kleiner Teil der PropTechs neue Produktansätze auf, die einen erkennbaren Einsatzbereich im wohnungswirtschaftlichen Unternehmen haben.“

Für die Realisierung ihres „Smarten Quartiers Karlsruhe-Durlach“, bei dem die konventionelle Energieversorgung von 175 Wohnungen zugunsten eines vernetzten Energiesystems ausgetauscht wird, bestehend aus zwei Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen, einem Erdgas-Blockheizkraftwerk und einem Energiemanagement mit auf künstlicher Intelligenz basierter Fehlererkennung, verlassen sich die Karlsruher vorzugsweise jedoch auf das Können etablierter Unternehmen aus Wirtschaft und Wissenschaft, um die gesteckten Ziele zu erreichen, nämlich den Primärenergieverbrauch zu halbieren, dadurch die CO₂-Emissionen zu reduzieren und ein wirtschaftliches Betreiberkonzept zu erproben. Generell sieht Storz PropTechs als Impulsgeber und Dialogpartner, um im Austausch mit ihnen Dienstleistungen und Technologien passgenau weiterzuentwickeln und den Kundenservice auszubauen. „Ich bin überzeugt davon, dass die Wohnungswirtschaft durch die Zusammenarbeit mit PropTechs deutlich effizienter und transparenter werden kann“, ist sein Standpunkt.

Abstand zwischen Vorreitern und Nachzüglern wächst

Aber selbst wenn der Dialog im Einzelfall klappt, bleibt ein Hindernis, das es zu überwinden gilt, soll es zügiger mit der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft vorangehen: ihre Heterogenität. Denn was eine Genossenschaft umtreibt, tangiert nicht zwingend eine Aktiengesellschaft. Ein städtisches Wohnungsunternehmen wiederum muss andere Prioritäten setzen als zum Beispiel eine Stiftung oder eine kirchliche Organisation. Außerdem unterscheiden sich die Akteure stark durch ihre Wohnungsbestände: Während der eine lediglich 3.500 Objekte betreut, muss sich der andere um mehrere 10.000 Einheiten küm-



FOTO: VOLKSWOHNUNG KARLSRUHE



Viele PropTechs legen Fokus noch auf den Endnutzer.

Stefan Storz,
Volkswohnung Karlsruhe

mern. Hinzu kommt das unterschiedlich zur Verfügung stehende Budget für Digitalisierungsmaßnahmen. So wird der Abstand zwischen den Vorreitern, die die personellen und finanziellen Ressourcen haben, um den PropTech-Markt ständig zu beobachten und systematisch Lösungen auf ihre Praxistauglichkeit zu testen, und den Nachzüglern, die dies mangels Kapazitäten nicht können, zusehends größer. Dabei sollten alle Mieter, unabhängig von wem ihre Wohnung verwaltet wird, von den Vorzügen der Digitalisierung profitieren können. Sicherlich werden die Funktionalitäten und Services je nach Geldbeutel variieren. Aber eine smarte Basisausstattung wird es geben müssen. Schon allein, weil das Gelingen der Energiewende in nicht unerheblichem Maße vom Auf- und Ausbau intelligenter Gebäudeinfrastrukturen abhängt.

Corona-Pandemie als Innovationsbeschleuniger

Bezeichnenderweise braucht es die Corona-Pandemie, damit der Mehrwert so mancher PropTech-Lösung besser erkannt wird. So ergeht es gegenwärtig dem Start-up Rysta (sprich „Reista“), das eine IoT-basierte Plattform aus Multisensoren für drinnen und draußen sowie Datenanalyse konzipiert hat, deren primäre Anwendungsfelder die Schimmelprävention nach Neubau und Sanierung und das Baustellen-Monitoring ist. Mit der in Europa einzigartigen Lösung lassen sich Daten von Baustellen erfassen, um etwa Temperatur- und

Feuchtigkeitswerte für das Bautagebuch zu generieren und Auffälligkeiten zu erkennen. Seit Neuestem hilft sie Immobilieneigentümern und -betreibern, das Risiko einer COVID-19-Übertragung zu minimieren. Dazu wird die CO₂-Konzentration in einem Raum gemessen und ausgewertet. CO₂ ist ein wichtiger Parameter für die Feststellung, wie viel Luft bereits ausgeatmet wurde. Steigende CO₂-Werte signalisieren mehr verbrauchte Luft und somit, dass ein höheres Risiko für die Übertragung von COVID-19 besteht. Durch frühzeitiges und angemessenes Lüften lässt sich die Gefahr reduzieren. „Zwar gibt es auf dem Markt bereits CO₂-Sensoren, jedoch handelt es sich dabei um einfache Sensoren, die, in einem Raum platziert und an eine Ampel angeschlossen, den jeweiligen Status anzeigen. Das Gebäude als Ganzes zu sehen ist bisher allerdings nicht möglich gewesen“, erläutert Geschäftsführerin Julia Gebert. „RYSTA bringt dies auf eine andere Ebene und bietet tiefe, detaillierte Einblicke in ein Gebäude.“

Wirkungsweise digitaler Prozesse nutzen

Damit nicht jedes Wohnungsunternehmen für sich das Rad neu erfinden muss, haben der Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft GdW und 15 Wohnraumanbieter (darunter die Braunschweiger Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, die Berliner degewoAG, die Joseph-Stiftung in Bamberg und die Meravis Immobilien-gruppe mit Sitz in Hannover) kürzlich das „DigiWoh – Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft“ gestartet. Die Informationsplattform bietet Mitgliedern unter anderem den Zugriff auf Bibliotheken, Expertenbeiträge und Studien. Ferner soll sie den Austausch fördern und die Akteure miteinander vernetzen. Geplant ist überdies die Möglichkeit der aktiven Teilnahme an virtuellen Arbeitsgruppen, die als Keimzelle für neue Projekte in den Bereichen Energie und Smart Living fungieren. Werden hier Konzepte entwickelt, die horizontale wie vertikale Kooperationen, neuartige Geschäftsmodelle und innovative Services untereinander, mit PropTechs und Dienstleistern aus anderen Branchen vorsehen (Stichwort: Plattform-Ökonomie), könnte die Digitalisierung der Branche endlich mehr Fahrt aufnehmen.



Autorin
Dagmar Hotze,
freie Journalistin