



# Digitale Transformation zukunftsorientiert **gestalten**

**TORSTEN RAU****MARKUS HANNE**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht vor großen Herausforderungen – von der CO<sub>2</sub>-Reduktion, der Diskussion um Mietpreis und Wohnungsmangel über den demografischen Wandel bis hin zu neuen Wohn-, Arbeits- und Lebenskonzepten sowie Anforderungen zur Kosteneffizienz. Um diese zu meistern und erfolgreich zu wirtschaften, ist die digitale Transformation zu einem wichtigen Erfolgsfaktor für die Unternehmen geworden. Digitale Ökosysteme spielen hier eine wesentliche Rolle.

**VON TORSTEN RAU**

GESCHÄFTSFÜHRER OPERATIONS DER AAREON DEUTSCHLAND GMBH UND VORSITZENDER DER GESCHÄFTSLEITUNG.

**MARKUS HANNE**

GAP MBH, BREMEN. DIE GAP-GROUP IST SEIT OKTOBER 2021 EIN UNTERNEHMEN DER AAREON GRUPPE.

Über die Digitalisierung der unternehmerischen Kernprozesse hinaus werden intelligente Technologien für smarte Gebäude und Prozesse die Voraussetzung sein, um nachhaltig Mehrwerte zu generieren. Das kann nicht nur die Energieeffizienz und Attraktivität von Immobilien und Quartieren steigern, sondern weitere Mehrwerte für Bewohner und die Gesellschaft schaffen, wie die nachfolgenden Szenarien beispielhaft zeigen.

**Digitale Lösungen unterstützen CO<sub>2</sub>-Reduktion**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in den vergangenen Jahren bereits intensiv in die Energieeffizienz von Gebäuden investiert – insbesondere in deren Dämmung. Das hat aber noch nicht ausgereicht, um den Energieverbrauch signifikant zu reduzieren. Denn letztlich ist dieser auch vom Verbrauchsverhalten der Bewohner abhängig. Wird die Heizung nicht bedarfsgerecht reguliert, wird falsch gelüftet oder werden viele nicht genutzte Elektro-

geräte dauerhaft im Stand-by-Modus betrieben, bleibt der Gebäudebeitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion überschaubar. Erhält der Bewohner jedoch mithilfe digitaler Lösungen Informationen über seinen Energieverbrauch, wird für ihn transparent, wie sich sein Nutzverhalten auf die Nebenkosten auswirkt. Der Anreiz, das eigene Verhalten anzupassen, kann sich dadurch deutlich erhöhen. Investiert ein Immobilienunternehmen zusätzlich in die smarte Ausstattung seines Wohnungsbestands, kann ein auf künstlicher Intelligenz basierendes lernendes System mithilfe von Sensoren und Datenanalyse die Energienutzung für den Bewohner optimal steuern.

**Im Alter in den eigenen vier Wänden dank smarter Systeme**

Auch in Bezug auf den demografischen Wandel kann die Digitalisierung einen wichtigen Beitrag leisten. In der Regel wollen die Menschen im Alter so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wän-



den und dem gewohnten Umfeld bleiben. Intelligente Lösungen können dabei unterstützen. Eine Ausstattung der Wohnung mit Sensoren kann beispielsweise verhindern, dass Türen und Fenster ungewollt offen oder Herd und Ofen angeschaltet bleiben. Auch Bewegungsmuster in der Wohnung können beobachtet werden, sodass im Notfall automatisch Alarm beim Pflegedienst ausgelöst werden kann. Ein virtueller Assistent auf Basis von künstlicher Intelligenz und Sprachfunktion kann im Alltag oder beispielsweise bei beginnender Demenz eine große Hilfe sein. Vorteilhaft kann auch eine digitale Vernetzung mit dem Arzt sein – in Form einer Online-Sprechstunde oder über Geräte, die Informationen über den Gesundheitszustand senden. Weitere Unterstützung im Wohngebäude oder im Quartier kann zudem eine über die Mieter-App verfügbare Nachbarschaftshilfe bieten.

### Arbeitswelt im nachhaltigen Wandel

Zudem hat die sich wandelnde Arbeitswelt Auswirkungen auf die Quartiers- und Wohnraumentwicklung. Die Corona-Pandemie hat den digitalen Transformationsprozess in der Arbeitswelt deutlich beschleunigt. So ist ein Großteil der Arbeitnehmer bin-

nen kurzer Zeit zum Homeoffice-Mitarbeiter geworden. Allerdings sind die Wohnungen – gerade wenn mehrere Familienmitglieder im Homeoffice arbeiten – oft noch nicht darauf ausgelegt. Alternativ bietet sich hier die Nutzung von Co-Working-Bereichen im Quartier an. Raumbuchungen dafür sowie auch für andere Community-Räume könnten dann ebenfalls über eine Mieter-App vorgenommen werden.

### Wegbereiter digitale Transformation

Die beschriebenen Szenarien verdeutlichen den Nutzen und die vielfältigen Chancen, die die Digitalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet. Eins ist jedoch klar: Die Grundlage, um diesen Transformationsprozess in der Branche zu managen und neue Lösungen integrieren zu können, bilden digitale Ökosysteme, die Daten intelligent nutzen. Mit dem ERP-System als Kernstück und Drehscheibe aller Geschäftsabläufe vernetzen digitale Ökosysteme Immobilienunternehmen bzw. deren Mitarbeiter über verschiedene digitale Lösungen mit Kunden, Geschäftspartnern sowie technischer Geräteausstattung in Wohnungen und Gebäuden. Damit gewährleisten sie nahtlose Ende-zu-Ende-Prozesse.

## Beziehungsgefüge einfacher, effizienter und wirtschaftlicher steuern

Bildet ein digitales Ökosystem die Wertschöpfungskette der Wohnungs- und Immobilienunternehmen ab, können diese ihre komplexen Beziehungsgefüge einfacher und wirtschaftlicher steuern. So sind beispielsweise alle Prozesse eines Mieterlebenszyklus zu einer ganzheitlichen Kundenbeziehung vernetzt, und bei der Instandhaltung verzahnt sich das Kundenbeziehungsmanagement reibungslos mit den Prozessen zur Einbindung der Lieferanten. Eine smarte Anbindung von Gebäudetechnik an das digitale Ökosystem und Lösungen, die Daten intelligent nutzen, ermöglichen es den Unternehmen, ihre Immobilien – unter anderem durch vorausschauende Wartung und ein strategisches Instandhaltungsmanagement – effektiver und energieeffizienter zu bewirtschaften.

Außerdem profitieren Unternehmen in einem digitalen Ökosystem von umfassenden und vielfältigen Möglichkeiten. Diese erlauben jederzeit, bedarfsspezifisch, schnell und komfortabel weitere Anwendungen anzubinden und das Ökosystem für das Unternehmen passgenau aufzubauen. Die Wahl der Lösungen ist dabei über Standardschnittstellen offen – denn „one size fits all“ ist kein Credo des digitalen Fortschritts. Dies gilt im Übrigen auch für den Kern der digitalen Strategie – denn moderne Ökosysteme integrieren mehr als ein ERP-System.

Vor diesem Hintergrund investiert die Aareon Gruppe intensiv in Forschung und Entwicklung für den zukunftsorientierten Ausbau der Aareon Smart World. Mithilfe von neuen Technologien wie künstlicher Intelligenz und Business Intelligence werden ein hoher Automatisierungsgrad, mehr Komfort und weitere Mehrwerte für Immobilienunternehmen und die Gesellschaft geschaffen. Bei der Weiterentwicklung des Angebotsportfolios greifen Pioniergeist und Co-Creation ineinander: Immobilienunternehmen, Bewohner und andere Partner werden mit ihren Anforderungen eng in den Entwicklungsprozess eingebunden. Auf diese Weise entstehen Lösungen, die das Arbeiten und Leben vereinfachen. ←

Anzeige



**TECE**   
close to you

**ANDERE SEHEN NOCH VIELE EINZELTEILE.  
SIE SEHEN VIELE VORTEILE.**

Abnahmesicherer planen mit vorgefertigten Installationswänden.  
Jetzt produktiver planen im Projektgeschäft mit TECESystem.

 Mehr zu TECESystem unter  
[bauen-on-demand.de](https://bauen-on-demand.de)