

Künstliche Intelligenz im Immobilienmanagement: Um- oder Ausweg?



Innovation erfordert Bewegung. Künstliche Intelligenz kann hierbei für eine ganz neue Dynamik sorgen.

Ein Bericht von Inga Kühn und Marie de Vries,
Swiss Life Asset Managers

Aus den Kinderschuhen herauswachsen

Big Data, BIM, Blockchain, PropTechs – Buzzwords, die als Prüfsteine oder Benchmarks den Digitalisierungsgrad der Immobilienwirtschaft markieren und immer wieder herausfordern, hinterfragen, auf die Probe stellen. Spätestens seit der Pandemie wurde deutlich, dass die Branche diesbezüglich noch etliche Hausaufgaben zu machen hat. Sie hat aber auch viele neue Ansätze vorangetrieben, die Prozesse vereinfachen und sowohl effizienter als auch nachhaltiger gestalten. In Bezug auf das Handlungsfeld CREM gilt es beispielsweise, die Immobilie und das dazugehörige Management in die virtuelle Welt zu übertragen. Dabei darf es jedoch nicht ausschließlich darum gehen, analoge Prozesse zu digitalisieren! Stattdessen müssen wir Strukturen aufbrechen, von Grund auf neu denken und kreativ werden. Wie seinerzeit schon Henry Ford gesagt haben soll: „If I had asked people what they wanted, they would have said faster horses“. Doch kann diese gestalterische Transferleistung gewiss nicht allein aus der technologischen Sicht selbst gedacht werden. Vielmehr geht es um ein Zusammenspiel aus Mensch und Maschine.

Auf festem Grund loslaufen

Mit dem immer dynamischer werdenden Wandel durch die Digitalisierung, aber auch durch neue Kunden- und Nutzerbedürfnisse im Rahmen von New Work und damit verbundene Konzepte, verändern sich nicht nur die Anforderungen an die Immobilien und Flächen selbst,

sondern auch an deren Management. Die Ansprüche, aber auch die Möglichkeiten zu erkennen, Optimierungspotenziale zu identifizieren, umzusetzen und damit die Gebäude- sowie Portfolioperformance zu erhöhen, bedarf in einem ersten Schritt einer grundlegenden und transparenten Aufbereitung und Digitalisierung der Dokumenten- und Datenlage. Im zweiten Schritt ist es Aufgabe, alle vorhandenen IT-Strukturen und Datenbanken zusammenzuführen und Schnittstellen zu schaffen. Schon beim Erarbeiten dieses Fundaments kann künstliche Intelligenz zum Einsatz kommen, um die Digitalisierungsprozesse zu beschleunigen. Darauf aufbauend können weitere Schritte und Algorithmen sowie künstliche Intelligenz das operative und strategische Management unterstützen, indem Prozesse automatisiert werden bzw. eine zielgerichtete Bereitstellung von Informationen erfolgt.

Lebenslanges Lernen

Ob es um das Führen von Mieterlisten, die Flächenverwaltung oder regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen geht – KI-gestützte, individuell programmierte Softwarelösungen vereinfachen immer wieder anfallende Arbeitsabläufe, automatisieren die Weiterverarbeitung der Informationen, erhöhen die Produktivität und reduzieren Risiken und Kosten. Denn je umfassender die Datensätze sind, desto komplexer und zeitintensiver ist deren Pflege. Digitale, smarte Lösungen können zum einen erlernte repetitive Tätigkeiten übernehmen, zum anderen aber auch zu selbstverwaltenden Organen heranwachsen. Denn auf Basis ausgewerteter Erfahrungswerte wird u. a. der Wartungsbedarf der Immobilie nicht nur identifiziert, potenzielle Reparaturen könnten zudem auch prognostiziert und die Flächennutzung dementsprechend optimiert werden. Grundvoraussetzung hierfür ist eine ständige Aktualisierung und Anreicherung der Datensätze. Denn eine KI erzielt nur dann Lernfortschritte, wenn sie laufend vom Menschen mit Informationen gefüttert wird. Auch zusätzliche Kennzahlen aus Drittsystemen oder externen Quellen können hinzugefügt werden.

Probieren geht über Studieren

Eine offene Haltung und die Bereitschaft, sich auf neue Dinge einzulassen, gehören zu diesem anhaltenden Lern- und Weiterentwicklungsprozess ebenso dazu wie eine Hands-on-Mentalität und eine gesunde Fehlerkultur. Nur wer Vorgehensweisen immer wieder aktiv hinterfragt und riskiert, einen Umweg zu gehen oder gar in einer Sackgasse zu landen, wird letztlich Fortschritte erzielen. Auch neue Begebenheiten können als Katalysator oder neuer Anwendungsfall dienen. Denken wir etwa an die pandemiebedingte Situation, könnten KI-gestützte Programme anhand aktueller Auslastungszahlen Termin- und Raumbuchungen übernehmen und die Belüftung genutzter Flächen veranlassen. Auch Machine-Learning-Tools wie das sogenannte Smart Metering zum Aufzeigen und Nutzen von Energiesparpotenzialen sind denkbar. Voraussetzung ist eben nur, dass Dinge ausprobiert werden. Da die Anwendungsbereiche so vielfältig sind wie die Immobilien und deren Datensätze selbst, gibt es kein Patentrezept für eine optimale Integration von Technologien in das CREM. Mit Einsatzbereitschaft und der notwendigen Portion Kreativität sind jedoch die richtigen Zutaten vorhanden. Die Kooperation mit innovativen PropTechs könnte für zusätzliche Impulse und die besondere Würze sorgen.

Von der Beschleunigungs- auf die Überholspur

Auch wenn die Immobilienwirtschaft mit der Digitalisierung, der KI und Lösungen wie dem sogenannten digitalen Zwilling noch am Anfang steht, ist ein Investment in selbstlernende Technologien immer auch ein Investment in die Zukunft. Indem wir bestehende Prozesse nicht lediglich digitalisieren, sondern weiterdenken und Synergieeffekte schaffen, zahlen wir obendrein noch auf das Branchenziel Nachhaltigkeit ein: Denn neben der reinen ressourcenschonenden Optimierung auf Gebäudeebene bedeuten mehr Datenbanken weniger Papier. Weniger Papier bedeutet wiederum weniger Ordner. Und um die Brücke zu den gewachsenen Bedürfnissen an die Bürofläche von morgen zu schlagen: Weniger Ordner bedeuten mehr Platz und mehr Flexibilität in den Arbeitsabläufen und Flächenkonzepten. Trotz Startschwierigkeiten und Um- sowie Irrwegen befinden wir uns nicht auf dem Holz-, sondern dem Scheideweg Richtung Innovation. Während Corona als Digitalisierungsbeschleuniger wirkte, könnte die Integration von KI-Systemen für den zusätzlichen Turbo sorgen, mithilfe dessen die Immobilienwirtschaft sogar zum Überholmanöver ansetzt.

WELT DER WIRTSCHAFT

Zahl des Monats

15 %

ist die vorhergesagte Kostenreduktion, die durch den Einsatz vernetzter Geräte (smart devices) im Immobilienmanagement erzielt werden kann.

Quelle: New York State Energy Research and Development Authority (NYSERDA)

Einkaufsmanagerindices für die Industrie oder Dienstleistungen, Purchasing Managers Index (PMI), gelten als verlässliche Frühindikatoren der Wirtschaft. Die PMI beruhen auf monatlichen Umfragen in Unternehmen zu Auftragsingang, Lagerbestand, Beschäftigung oder Preisen. Der Indexwert 50 ist die Schwelle zwischen wachsenden und schrumpfenden Geschäften der jeweiligen Branche. Als Diffusionsindex (% Anteil positive Antworten - % Anteil negative Antworten) bewegt sich ein PMI zwischen den Extremwerten 0 und 100.

Einkaufsmanagerindices in der Industrie, Februar 2021



STIMME AUS DEM CREM



Tanja Severin, Managing Director
Siemens Real Estate Consulting GmbH
& Co. KG

Corporate bedeutet für mich, ein Bindeglied zwischen Immobiliennutzer und Unternehmen zu sein. CREM schafft für Unternehmen Raum zum Wachsen und sorgt für maximale Entlastung von Immobilienthemen. Immer mit dem Ziel, die Geschäftsstrategie der Unternehmen bestmöglich zu unterstützen. Gleichzeitig stellt CREM den Gebäudenutzer durch maßgeschneiderte Lösungen in den Mittelpunkt. Dadurch schafft CREM Werte – für Gebäudenutzer und Bestandshalter gleichermaßen. Gerade wenn es

um die Frage der Wertschöpfung geht, zeigt sich, dass das Potenzial von Immobilien häufig unterschätzt wird. So sind sich Unternehmen zwar immer der Kosten ihrer Immobilien bewusst, aber nur selten, welches Potenzial in diesen liegt. Dort setzt professionelles CREM an.

Künftige Entwicklungen im CREM sehe ich, getrieben durch die rasant steigende Bedeutung der Immobilienwirtschaft, im gesellschaftspolitischen Kontext. CREM muss diesen Anforderungen Rechnung tragen und deshalb Veränderungen anstoßen. Aktuell drängen sich drei große Themenfelder auf:

Die Digitalisierung mit all ihren Vorteilen muss endlich umfassend in Immobilien und dem Immobilienmanagement Einzug halten. Smarte Gebäude bzw. innovative Gebäudetechnik, die Gewinnung und Nutzung von Big und Smart Data, digitale Zwillinge – bei Neubauprojekten ebenso wie im Bestand – sind nur einige Facetten der Digitalisierung, die uns enorme Vorteile bringen werden und die wir daher als CREM-Unternehmen vorantreiben müssen. Bei Siemens Real Estate profitieren wir diesbezüglich vom direkten Zugang zur Digitalisierungs- und Technologiekompetenz innerhalb der „Digital Company“ Siemens, insbesondere die langjährige enge Zusammenarbeit mit den Gebäudetechnikspezialisten von Siemens Smart Infrastructure sorgt für große Synergieeffekte. Die Digitalisierung unterstützt uns auch bei der Flexibilisierung der

Arbeitswelten, der zweiten großen Aufgabe unserer Zeit. Durchdachte Arbeitsplatzkonzepte in Kombination mit smarter Technologie leisten einen großen Beitrag zur Wertschöpfung. Pandemiebedingt erfährt das gesamte Thema derzeit einen enormen Schub. Unsere Aufgabe ist es, bereits jetzt Konzepte zu entwickeln, die auch in der neuen Normalität, d. h. in der Zeit nach der Pandemie, Bestand haben werden. Unternehmen können so ihre Attraktivität als Arbeitgeber steigern, Mitarbeiter profitieren wiederum von einem Höchstmaß an Flexibilität.

Als dritten großen Punkt sehe ich das Thema Nachhaltigkeit. Auch am Kapitalmarkt ist das Thema in den Fokus gerückt: ESG (Environmental, Social and Governance) ist das Stichwort, das den Markt und viele Unternehmen umtreibt. Eine ganzheitliche Wahrnehmung von Nachhaltigkeit, verbunden mit sehr konkreten Anforderungen an Transparenz, Mess- und Vergleichbarkeit. CREM kann hierfür einen wesentlichen Beitrag leisten, denn die Hebel, die uns im Real-Estate-Bereich zur Verfügung stehen, haben eine große Wirkung. Dementsprechend erfahren ESG-bezogene Ratings für den Real-Estate-Bereich derzeit verstärkte Akzeptanz. Als CREM können und müssen wir dort viel Verantwortung übernehmen.

Als Bürokonzept nutzt mein Unternehmen aktivitätsbasierte Arbeitsplätze für alle Mitarbeiter. Unsere Büroflächen in der neuen Normalität – unter den aktuellen Pandemiebedingungen arbeiten wir derzeit noch wann immer möglich im Homeoffice – sind offen gestaltet. Sie gehen fließend ineinander über, ohne einschränkende räumliche Barrieren. Flächen also, die den Wechsel zwischen verschiedenen Arbeitsmöglichkeiten und den abteilungsübergreifenden Austausch fördern. Allerdings beschränken wir uns nicht auf das Büro als den einen Arbeitsort. Vielmehr arbeiten wir mit einem Ökosystem verschiedener Arbeitsorte. Mobile

Working an zwei bis drei Tagen pro Woche – wo sinnvoll und machbar – erlaubt uns das. Arbeitsort kann auch das Internet-Café um die Ecke oder ein Coworking-Büro im eigenen Viertel oder am Unternehmensstandort sein. Die Möglichkeiten sind vielfältig. So können sich unsere Mitarbeiter selbstbestimmt den Arbeitsort auszusuchen, der am besten zu ihrer aktuellen Aufgabe passt.

Möglich macht dies innovative Technik, die unsere Flexibilität unterstützt und die flexibel genug ist, den geschäftlichen Wandel zu begleiten. Wir setzen beispielsweise auf unsere Siemens-eigene App Comfy in Kombination mit moderner Sensorik und digitalisierten Flächendaten.

Meine Mittagspause verbringe ich, wie so viele andere, aktuell im Homeoffice. Eine Stunde versuche ich mir mittags jedoch als Auszeit zu nehmen von den vielen (viel mehr als früher) Videokonferenzen. Ich bin vor Kurzem aus München in das südliche Umland gezogen und versuche, meine neue Umgebung so gut es geht zu nutzen. Viel Aktivität an der frischen Luft mit dem Blick auf die Berge – so gönne ich mir eine kurze Verschnaufpause. Das Essen muss dann bis zum Abend warten.

Wenn ich einen Wunsch frei hätte, dann wünsche ich mir eine schnelle Entwicklung hin zu einer neuen Normalität, in der die Unsicherheit abnimmt und sich die Menschen wieder frei bewegen können.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht wünsche ich mir, dass das CREM weiterhin eine bedeutende Rolle am Immobilienmarkt spielt und dass der Gebäudenutzer als Hauptakteur noch mehr Bedeutung gewinnt. Der Trend hin zur Nutzerfokussierung sollte sich unbedingt fortsetzen und verfestigen.

Eine Gemeinschaftsausgabe von **CORPUS SIREO** und **BEOS**

CORPUS SIREO
REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

Eva-Kristin Seeber
Tel. +49 6104 664-446
eva-kristin.seeber@corpussireo.com
www.corpussireo.com



Member of Swiss Life Asset Managers

Hendrik Staiger
Tel. +49 30 280099-55
hendrik.staiger@beos.net
www.beos.net

Haftungsausschluss: Alle Rechte an dieser Ausgabe sind vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. Fotos, Grafiken und von der Redaktion konzipierte Layouts sind vom Herausgeber urheberrechtlich geschützt. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die der Herausgeber für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die CORPUS SIREO Unternehmensgruppe nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Herausgebers wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige immobilienwirtschaftliche Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich im Publikationszeitraum sowie in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.