

# WTF? What is the future?

„Corona verlangt ad hoc neue Konzepte für die Sicherheit in Immobilien. Auch dazu braucht es weitere Managementdaten. Doch welche werden bereitgestellt? Wie werden Entscheidungen getroffen? Fußt das alles auf Bauchgefühl oder einem fundierten Datenset?“



**Dr. Christian Schlicht** ist Experte für CREM und FM mit internationaler Führungs- und Praxiserfahrung. Der Allrounder jongliert mehrere visionäre Innovationsprogramme. Er baute die erste Blockchain in der Immobilienwirtschaft. Robotics testet er bereits im Immobilienbetrieb. In seiner Doktorarbeit entwickelte er ein Modell zur Messung des Mehrwertes von CREM und FM am Unternehmenserfolg.

Die Sättigung der Immobilienmärkte schreitet fort. Die Verschiebung vom Projektentwicklungs- zum Portfolioge-schäft verstärkt sich deutlich. Was aber passiert im Markt, wenn die meisten Akteure sich auf das Managen und auf die Übernahme von Bestandsimmobilien konzentrieren? Auf einmal rückt das als komplett unsexy geltende Betreiben von Immobilien in den Fokus der Branche. Plötzlich sind die dabei erzeugten Daten für kluge Investitionsentscheidungen sowie für das Reporting unabdingbar. Denn wo wird der Löwenanteil aller Informationen rund um die Immobilie generiert? Klar: in der längsten Phase ihres Lebenszyklus – im Betrieb.

## Big Data? Ja, aber smart!

Aber gilt dabei: Viel hilft viel? Nein! Im Datenmanagement gilt das Gegenteil: weniger ist mehr. Im operativen Immobilienbetrieb lautet die Devise: Volume, Variety, Velocity, Value, Validity! Ob Eigentümer, ob Investoren, alle stellen sie hohe Transparenzanforderungen an beauftragte Immobilien- und Vermögensmanager. Dabei gilt es als selbstverständlich, von den Vergabeentscheidungen bis zu den Verbrauchswerten, sicher und langfristig zu dokumentieren. Doch wichtiger noch ist die lückenlose Dokumentation sämtlicher Prüfungen. Das Stichwort hierzu lautet Betreiberverantwortung. Richtig wahrgenommen konfrontiert sie moderne Immobilienmanager mehr denn je mit umfänglicher, transparenter und digitaler Dokumentation von reversionssicheren und gesetzeskonformen Prozessinformationen. Es stimmt ja auch: Nur der detaillierte, stetig abrufbare Überblick über statische Gebäudeinformati-

onen gepaart mit Echtzeit-Veränderungsdaten ermöglicht die Definition konkreter Maßnahmen zur Gebäudebewirtschaftung. Kernaufgabe des Immobilienbetriebs in diesen Zeiten von VUCA wie auch der digitalen Transformation ist somit die Schaffung einer umfänglichen Datentransparenz. Doch ich weiß es leider aus eigener Erfahrung: Noch bevor es überhaupt an die heiß begehrten Echtzeitdaten geht, kann es schon an den vermeintlich kleinen Dingen scheitern. Ohne das passende Prozess- und Datenmodell ist selbst der digitale Zwilling wertlos. Auf dem Weg zur intelligenten Immobilie braucht es nicht mehr – aber auch nicht weniger – als die konsequente End-to-End-Betrachtung aller relevanten Prozesse.

## Insane in the Blockchain! Revolution im Immobilienmanagement

Deshalb geht es nicht anders: Das Datenmanagement muss grundlegend revolutioniert werden. Ziel dieser Revolution ist die strategische Digitalisierung zur reversionssicheren Dokumentation im Sinne einer stakeholderübergreifenden Verantwortungsübernahme. Doch selbst der einfachste Gebäudebetrieb ist immer ein Schnittstellenprodukt unterschiedlicher interner und externer Parteien. So ist es etwa die Aufgabe des Facility Managements, die Betreiberverantwortungsprozesse gezielt zu koordinieren. Dazu gehört, entsprechende Dokumentationen unterschiedlicher Partner gesammelt und qualitätsgesichert zu speichern. „Oh, Probleme, Probleme, Probleme“, höre ich häufig in diesem Zusammenhang. Aber eigentlich gibt es keinen



00101010  
1101010101  
10000101010110  
10110001101000110

# DigitaliSaat

Grund zur Klage. Es liegt doch alles bereit! Die Kopplung des Regelwerks-Informationssystems (REG-IS) mit dem jeweiligen ERP-System setzt den ersten Schritt ins smarte Gebäude. Das TGA-Stammdaten- und Dokumentationsmodell auf DIN-276-Basis definiert ein validiertes Anlagenkataster. Der CAFM-Connect-Standard ermöglicht die entscheidende Kompatibilität zu IFC, FAC-ID, DIN 276 und mehr in den unterschiedlichen Systemen des Immobilienlebenszyklus. Der Pflichtenabgleich durch REG-IS wie auch die Transaktionalität im ERP ermöglicht die Auditierbarkeit ohne Weiteres. Die GEFMA-Normen 922 und 198 ermöglichen dann, die etlichen betriebsrelevanten Dokumente einem Soll-Ist-Abgleich zu unterziehen. Der CAFM-Connect-Standard gepaart mit den GEFMA-Normen 922 und 200 regelt auch die Ablagestruktur der erforderlichen Dokumente im Dokumentenmanagementsystem. Der Einsatz der Distributed Ledger Technology, etwa per Blockchain, setzt die manipulationssichere Dokumentation der erbrachten Leistungen um. Der Schritt zur smarten Bestandsimmobilie erfolgt dann mit dem Einsatz von IoT-Devices sowie umfangreicher Sensorik als weiteren Gebern relevanter Informationen. Smart Contracts automatisieren die Beauftragung nun durch das technische Equipment. Dies alles sind Schritte zur scheckheftgepflegten Immobilie. Hierdurch wird über kurz oder lang die klassische TDD überflüssig werden. Auch das fristgerechte Wartungs- und Prüfmanagement könnte damit komplett automatisiert und störungsfrei ablaufen. So aufbereitet sind zudem alle Daten mit dem Building Information Management kompatibel! Und all das sind keinesfalls nur meine Visionen. Sie sind bereits heute realistische Optionen für einen zeitgemäßen Gebäudebetrieb.

## Next Stop: Robotics im Immobilienbetrieb. Spot on!

Dagegen steht im gewerblichen Immobilienkontext der Einsatz von Robotics leider immer noch bloß nervös auf der Türschwelle. Dabei setzt der Branchenprimus Boston Dynamics diese Technologie im Betrieb etwa für die frühzeitige Schadenserkennung an Gebäuden bereits ein. Mittels Künstlicher Intelligenz und Machine Learning ist Boston Dynamics Spot in der Lage, Schäden selbstständig zu identifizieren und zu kategorisieren. Durch die vielseitige Anwendbarkeit als mobiles IoT-Device sind auch die Aktualisierung des BIM-Modells und viele weitere Use Cases denkbar. Was schließen wir aus alledem? Auch der Betrieb von Immobilien ist in Wirklichkeit sehr sexy ...



## IMPRESSUM

### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

### Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg  
Tel.: 0800 7234-253  
Fax: 0800 5050-446  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

### Redaktion

Dirk Labusch (La)  
(verantw. Chefredakteur)  
E-Mail: dirk.labusch@immobilienwirtschaft.de  
Ulrike Heitze (uh)  
E-Mail: ulrike.heitze@immobilienwirtschaft.de  
Jörg Seifert (sei)  
(Chef vom Dienst)  
E-Mail: joerg.seifert@immobilienwirtschaft.de

### Redaktionsteam

Michaela Burgdorf  
Jelka Louisa Beule

### Journalisten im Heft

Liane Borghardt; Jola Horschig  
Christian Hunziker; Norbert Jumpertz  
Dr. Hans-Dieter Radecke; Frank Peter Unterreiner; Frank Urbansky

### So erreichen Sie die Redaktion

Tel.: +49 761 898-3507  
Fax: +49 761 89899-3507  
E-Mail: redaktion@immobilienwirtschaft.de  
www.immobilienswirtschaft.de

### Grafik/Layout

Hanjo Tews

### Titel

gettyimages/josssdim

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2020)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

### Key Account Management

Stefan Krause  
Tel.: +49 151 57267 698  
E-Mail: stefan.krause@haufe-lexware.com

Michael Reischke  
Tel.: +49 931 2791-543  
E-Mail: michael.reischke@haufe-lexware.com

Klaus Sturm  
Tel.: +49 931 2791-733  
E-Mail: klaus.sturm@haufe-lexware.com

### Stellenmarkt

Alexander Mahr  
Tel.: +49 931 2791-452, Fax: -477  
E-Mail: stellenmarkt@haufe.de

### Anzeigendisposition

Yvonne Göbel  
Tel.: +49 931 2791-470, Fax: -477  
E-Mail: yvonne.goebel@haufe-lexware.com

### Anzeigenschluss

jeweils zum 10. des Vormonats

Aktuelle Informationen zu den Zeitschriften- und Online-Angeboten finden Sie unter: [www.haufe.de/mediacenter](http://www.haufe.de/mediacenter)

### Bezugspreis

Jahresabo 158,60 Euro (inklusive Versandkosten, Online-Archiv, Urteilsdatenbank etc.); Bezieher des Loseblattwerks „Haus- und Grundbesitz“ erhalten „Immobilienwirtschaft“ im Rahmen ihres HuG-Abonnements. Für Mitglieder der deutschen Sektion des Immobilienverbands Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und des Deutschen Verbands (DV) ist der Bezug mit der Zahlung ihres Mitgliederbeitrags abgegolten.

### Urheber- und Verlagsrechte

Die Zeitschrift sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fallen insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

### Bildnachweise

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personenaufnahmen zur Verfügung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen aus der Bilddatenbank des Verlags.

### Gerichtsstand ist Freiburg

ISSN: 1614-1164

### Erscheinungsweise

10 x jährlich

### Verbreitete Auflage

lt. IVW



### Druck

Senefelder Misset,  
Doetinchem