

Wenn nicht jetzt, wann dann?!

Die Corona-Pandemie, so lautet der aktuelle Markttenor, sei der Treiber der digitalen Transformation in Immobilienunternehmen schlechthin. So zwingt sie Unternehmen, sich verstärkt mit der Digitalisierung auseinanderzusetzen. Auch von Unternehmensvertretern ist zu hören, dass die Digitalisierung einen Schub durch Corona erfahren habe. IT-Systemhäuser im Umfeld der Immobilienwirtschaft haben gut zu tun, und auch PropTechs berichten über einen Zuwachs an Anfragen. Trotzdem stellt sich die Frage, ob die beschleunigte Entwicklung auf einen grundsätzlichen Musterwechsel in den Unternehmen oder maßgeblich auf veränderte Rahmenbedingungen und fehlende Mitarbeiterpräsenz vor Ort zurückzuführen ist. Ein Blick auf das, was digitalisiert wird, gibt Aufschluss.

Digitalisierungsinitiativen waren und sind 2020 überwiegend geprägt von allem, was Arbeitsfähigkeit erhält und gleichzeitig Social Distancing ermöglicht. Mit Beginn des Lockdowns lag der Schwerpunkt darauf, räumlich verteilt arbeitende Teams mit Kommunikationsmedien auszustatten, um weiterhin produktiv zusammenzuarbeiten. Im Homeoffice wurde deutlich, dass zunächst die Voraussetzungen zum ortsunabhängigen Arbeiten geschaffen werden mussten. Tools und Technologien wie Zoom und Teams gewannen an Relevanz und ermöglichten ortsungebundenes Arbeiten.

Schnell wurde deutlich, wo in der Prozesslandschaft blinde digitale Flecken existieren, die eine nahtlose digitale und mobile Prozessunterstützung der Remote-Arbeit behindern. Folgerichtig elektrifizierte man analoge Prozesse wie etwa der Vermietung und Kündigung (360°-Rundgänge, Aufnahme von Daten und Dokumenten, Protokollierung, Unterschrift).

Das Infragestellen von Prozessen und IT-Anwendungen steht bei den Digitalisierungsbemühungen kaum im Fokus

Das Infragestellen von Prozessen und IT-Anwendungen steht bei den Digitalisierungsbemühungen kaum im Fokus

Vor dem Hintergrund digitaler Vernetzung erlangte auch das Thema Datenschutz durch Covid-19 zusätzlich Aufmerksamkeit. Die Gewährleistung von Datenschutz beim ortsungebundenen Arbeiten ist fester Bestandteil der Aufga-

HARD- UND SOFTWARELANDSCHAFT

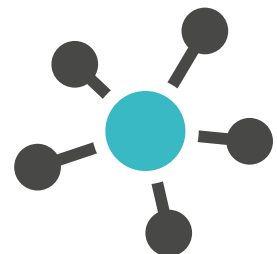
Wichtige Trends in der IT-Architektur

Die Herausforderungen an ein übergeordnetes IT-Architekturkonzept werden steigen. Es ist zu vermuten, dass die Zahl der Datenquellen und Datentypen weiter wachsen wird. Zudem sind gegenseitige Abhängigkeiten und Unterstützung von Services, Versionierung und Kompatibilität, Protokollierung, Überwachung und Debugging zu organisieren.



INTERNET DER DINGE

Die digitale Präsenz physischer Assets und damit Digital Twin und IoT-Anwendungen sind weiter auf dem Vormarsch. In der Immobilienwirtschaft werden Sensoren und Smart Meter nicht mehr nur bei Modernisierung und Neubau berücksichtigt, sondern auch im Bestand nachgerüstet. Die Herausforderung wird zukünftig darin bestehen, Sensoren und Smart Meter in das Internet of Things zu integrieren, die entstehenden Daten zu Informationen und zum Digital Twin zu formen und etwa für die Steuerung vorausschauender Wartung zu nutzen.



DATENZENTRIERTHEIT

Grundsätzlich lässt sich ein Perspektivwechsel beobachten: weg von Applikationen und Funktionalitäten für verschiedene Nutzer hin zu einer datenzentrierten Perspektive. Das kontinuierliche Herstellen von Transparenz hinsichtlich Daten, Datenströme, Daten erzeugender/ändernder und nutzender Prozesse ist dabei eine zentrale Managementaufgabe. Sie schafft die Grundlagen für die Implementierung von KI, Machine Learning und Automatisierung, denen kurz- und mittelfristig eine wachsende Bedeutung zugesprochen wird. Investitionen in Qualität und Sicherheit von Daten wurden durch die Umsetzung der DSGVO operativ beschleunigt und richten sich jetzt auf alle Daten nicht mehr nur als Ressource, sondern als kritisches Unternehmensgut und Vermögenswert.

Auch die Corona-Pandemie schiebt die Digitalisierung an. Doch hinter vielen Maßnahmen stecken bloß Anpassungsprozesse an aktuelle Regulierungen. Die auf Zukunft ausgerichtete Digitalisierungsstrategie bleibt eher die Ausnahme. Leider!

benstellungen in Projekten. Nicht zuletzt war die befristete Absenkung der Umsatzsteuer umzusetzen.

Ebenfalls getrieben durch gesetzliche Vorgaben wurden etwa Lösungen für das Empfangen und Versenden von Rechnungen nun um die Formate XRechnung und ZUGFeRD erweitert. Weitere Schritte hin zur Digitalisierung von Gesamtprozessen wie Purchase-to-Pay durch E-Kataloge, E-Bestellungen und E-Lieferscheine sind im Immobilienbereich seltener anzutreffen. Auch Umsetzungen einer fortgeschrittenen oder gar qualifizierten elektronischen Signatur (QES) sind gegenwärtig die Ausnahme. Die Beispiele zeigen, dass der Digitalisierungsschub in großen Teilen auf einem Anpassungsprozess an sich verändernde Rahmenbedingungen beruht. Dabei stehen die Sicherstellung der

Arbeitsfähigkeit und das störungsfreie Laufen der Prozesse im Vordergrund. Das grundlegende Infragestellen von Prozessen und IT-Anwendungen steht bei den dargestellten Digitalisierungsmaßnahmen weniger im Fokus. Ein Effekt dabei ist, dass die Technologien nur in wenigen Fällen ihre volle Wirkung entfalten können:

- › **Datenmanagement** Fragen der Datenqualität und Objektivität sowie der Möglichkeit zur Herstellung/Gewährleistung selbiger werden oft nachgelagert bei der Einführung neuer Tools gestellt.
- › **Pfadabhängigkeit** Prozesse werden weiterentwickelt und nicht im Grundsatz hinterfragt. Dies ist bei vielen bereits IT-unterstützten Prozessen zu beobachten (Unumkehrbarkeit der Investitionen).

Durch den Lockdown sind die geplanten Strategie- und IT-Projekte weitgehend zum Erliegen gekommen oder wurden zeitlich und finanziell neu geordnet. Digitale Technologien und Arbeitsmethoden, die bislang überwiegend die Geschäftsmodelle überregional tätiger Unternehmen ermöglichten, sind zum Standard geworden. Die Implementierung und der Rollout wurden häufig vor der Reife der IT-Strategie und der Organisation für diese Schritte ermöglicht und sind unter Hochdruck und selten unter optimalen Bedingungen erfolgt. Doch nun stehen Unternehmen vor der Herausforderung, die neue Normalität vorzudenken.

Strategische Überlegungen zur digitalen Souveränität, der Resilienz und Sicherheit rücken jetzt in den Fokus. Viele Projekte werden nun wieder angestoßen und Investitionen in bestehende Systeme getätigt. Unklar ist, ob diese Systeme den veränderten Anforderungen der Zukunft Genüge tun und Investitionen damit nachhaltig sind.

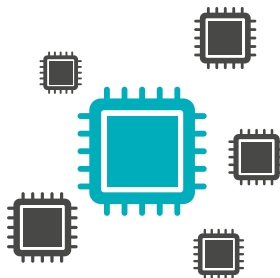
Es braucht die Gesamtperspektive, um die IT-Systeme und -Infrastrukturen richtig auf die Zukunft auszurichten

Die kritische Reflexion des bisher Erreichten, die Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten und Anforderungen entscheiden darüber, ob sich Technologien und Arbeitsmethoden vom Mittel zur Aufrechterhaltung hin zur nachhaltigen Unterstützung des Geschäftsbetriebs entwickeln lassen. Das Big Picture zu betrachten hilft, die IT-Systeme und -Infrastrukturen auf zukünftige Anforderungen auszurichten. »



CLOUDBASIERTE SYSTEME

Der Trend zu zukunftsfähigen, skalierbaren und effizienten Multi-Cloud-Lösungen ist ungebrochen. Cloud-Technologien helfen Daten zu analysieren, anwendungs- und unternehmensübergreifend zu kommunizieren und zusammenzuarbeiten. Edge- oder Fog-Computing ergänzen diese Lösungen und bringen die Intelligenz näher an den Ort der Entstehung. Die Funktionen rücken dorthin, wo sie benötigt werden: an den Sensor, das Asset oder die Anlage.



HYBRIDE STRUKTUREN

Vieles spricht dafür, dass Unternehmen auf Mischstrukturen setzen werden, die optimale Lösungen für spezifische Anwendungsszenarien kombinieren. IT-Infrastrukturen in Unternehmen werden dann sowohl gekapselte Softwarekomponenten, die eine klar definierte Geschäftsfähigkeit abbilden, als auch in sich geschlossene, proprietäre Anwendungen miteinander verbinden.

MEGATREND

Nachhaltigkeit

EU Green Deal und Smart Meter Rollout: Nachhaltigkeit ist nicht nur in der Gesellschaft, sondern auch in der Politik und damit auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angekommen. Gleichgültig ob Nachhaltigkeitsstandards, Energieeffizienzklassen oder ESG-Kriterien: Das Thema Nachhaltigkeit ist vom Konsumtrend zum Wirtschaftsfaktor geworden. In Kombination mit der Digitalisierung ergeben sich neue Möglichkeiten.

Die digitale Energiewende wurde durch eine Reihe von Gesetzen gestärkt, die Anforderungen und

Optionen für Immobilienunternehmen beinhalten. Beispielsweise werden mit dem Smart Meter Rollout und der Installation eines Smart Meter Gateways als digitale Kommunikationsschnittstelle im Gebäude erste Voraussetzungen für den digitalen Messstellenbetrieb geschaffen. Auf Basis dieser Technologie lässt sich zukünftig die Vernetzung von nahezu allen physischen Vermögensgegenständen im und außerhalb der Gebäude in einem System integrieren (digitale Zwillinge). Damit ist die Digitalisierung der Energiewende ein wesentlicher Treiber von IoT-Anwendungen (Internet of Things)

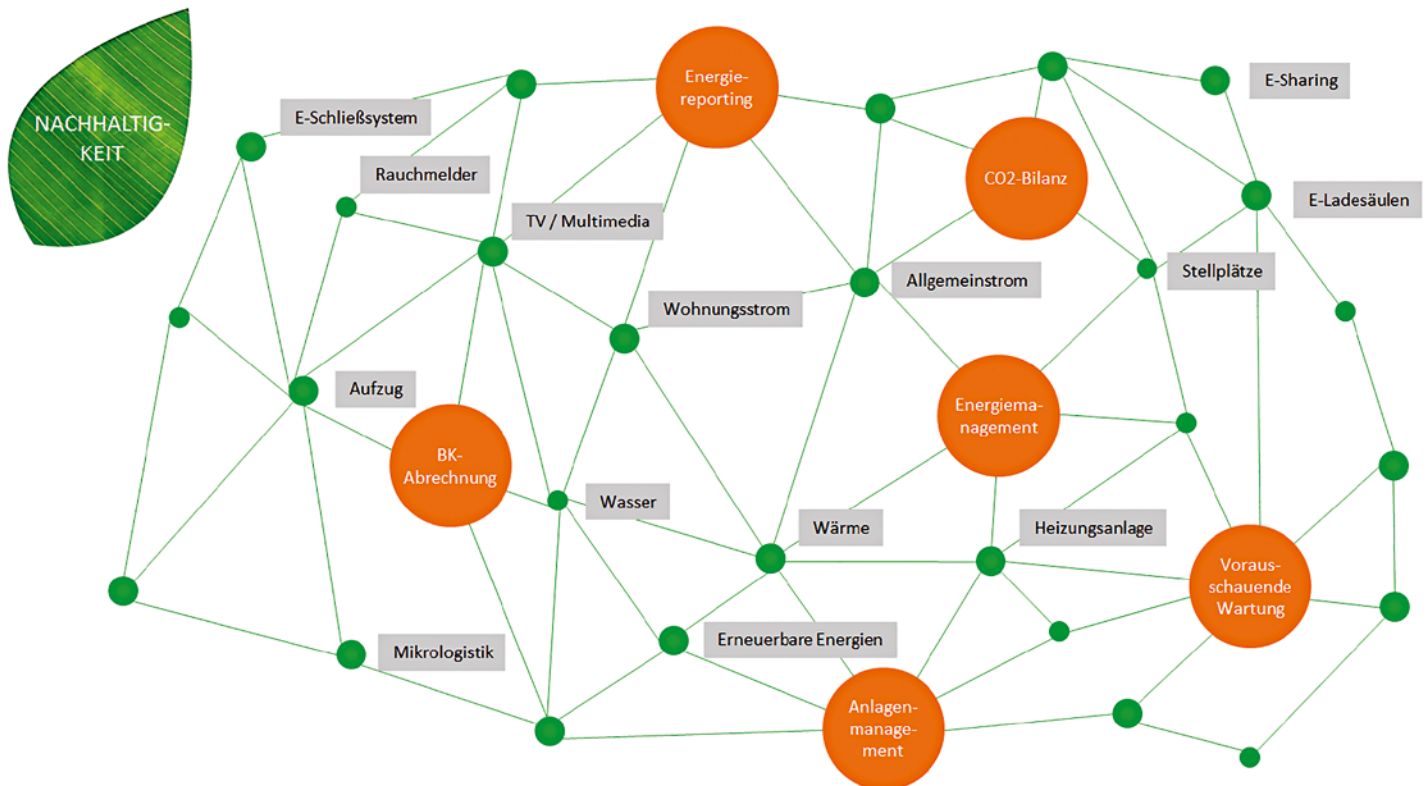
rund um das Gebäude (Smart Building).

Für Immobilienunternehmen bedeutet dies die Integration zusätzlicher Daten(-arten) und neue Anforderungen an Erfassung und Auswertbarkeit, um beispielsweise CO₂-Bilanzen, aktives Energiemanagement, vorausschauende Wartung, Anlagenmanagement oder Energiereporting umzusetzen. Daneben wurden die regulatorischen Voraussetzungen für die CO₂-Bepreisung geschaffen, die ebenfalls neue CO₂-energierelevante Reportingstandards hervorbringen wird. Durch den

jüngst auf den Weg gebrachten EU Green Deal lassen sich zusätzliche Anforderungen vermuten.

Die Diskussion um Smart-City-Konzepte zeigt, dass bei Immobilienunternehmen – und insbesondere Wohnungsunternehmen – die Themen Nachhaltigkeit, Energie und E-Mobilität konvergieren. Es geht etwa um die Vernetzung der Nachbarschaften, digitale Zwillinge und Ladesäuleninfrastruktur für Elektromobilität: Die IT-Systemlandschaft der Unternehmen wird perspektivisch die Voraussetzungen dafür und für vieles mehr schaffen müssen.

Interdependenz: Einfluss von Nachhaltigkeit auf Datenpunkte im IoT-Netzwerk



Unstrittig ist, dass die Pandemie langfristige Auswirkungen auf die Arbeitswelt haben wird. Doch auch andere Herausforderungen und Trends bestehen weiterhin (siehe links Kasten Nachhaltigkeit). Wenn Unternehmen jetzt ihre Strategien auf eine neue Normalität ausrichten, können sie die Herausforderung als Chance nutzen. Gesellschaftliche Megatrends können hierfür wichtige Hinweise geben.

Megatrends bedeuten auch für Immobilienunternehmen geänderte Rahmenbedingungen. Im Ergebnis kann dies angepasste Strategien, Geschäftsfelder und -modelle, Produkte und Dienstleistungen, Prozesse und Strukturen sowie neue Technologien bedeuten. Viele der in

Zeiten von Covid-19 wahrnehmbaren Digitalisierungsinitiativen sind allein durch Wiederherstellung der Arbeitsfähigkeit und der prozessualen Unterstützung des mobilen Arbeitens gekennzeichnet. Ein grundsätzlicher Musterwechsel im Sinne sich verändernder digitaler Zielbilder ist weniger zu beobachten. Positiv ist dennoch, dass die aktuelle Situation zur Beseitigung digitaler blinder Flecken beiträgt und die digitale Durchdringung bestehender Prozesse stärkt. Denn das steigert auch die Hoffnung, dass die Digitalisierungsinitiativen 2021 nicht bloß von Corona veranlasst sein werden. «

Michael Deeg und Maren Kluge

AUTOREN



Michael Deeg ist Geschäftsführer bei dem Hamburger Beratungshaus Analyse & Konzepte immo. consult GmbH.



Maren Kluge ist Senior Consultant bei der econosoft Unternehmensberatung GmbH in Grafschaft-Vettelhoven.

EINLADUNG

DIE IMMOBILIENVERWALTUNG DER ZUKUNFT



03.11.2020 Hannover
10.11.2020 Leipzig
01.12.2020 Köln
12.01.2021 Berlin
19.01.2021 Augsburg

INNOVATIONS
TAGE

vdiv
HAUFE.

Jetzt kostenfrei anmelden unter www.haufe-innovationstage.de