

Wohnungswirtschaft 4.0 – Neue Wertschöpfungspotenziale durch Digitalisierung

17.10.2017 Halle



Bauen und Wohnen 2050 – Die Digitalisierung – das Zukunftsthema der Wohnungswirtschaft

Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Bauen und Wohnen 2050 – Die Digitalisierung – das Zukunftsthema der Wohnungswirtschaft

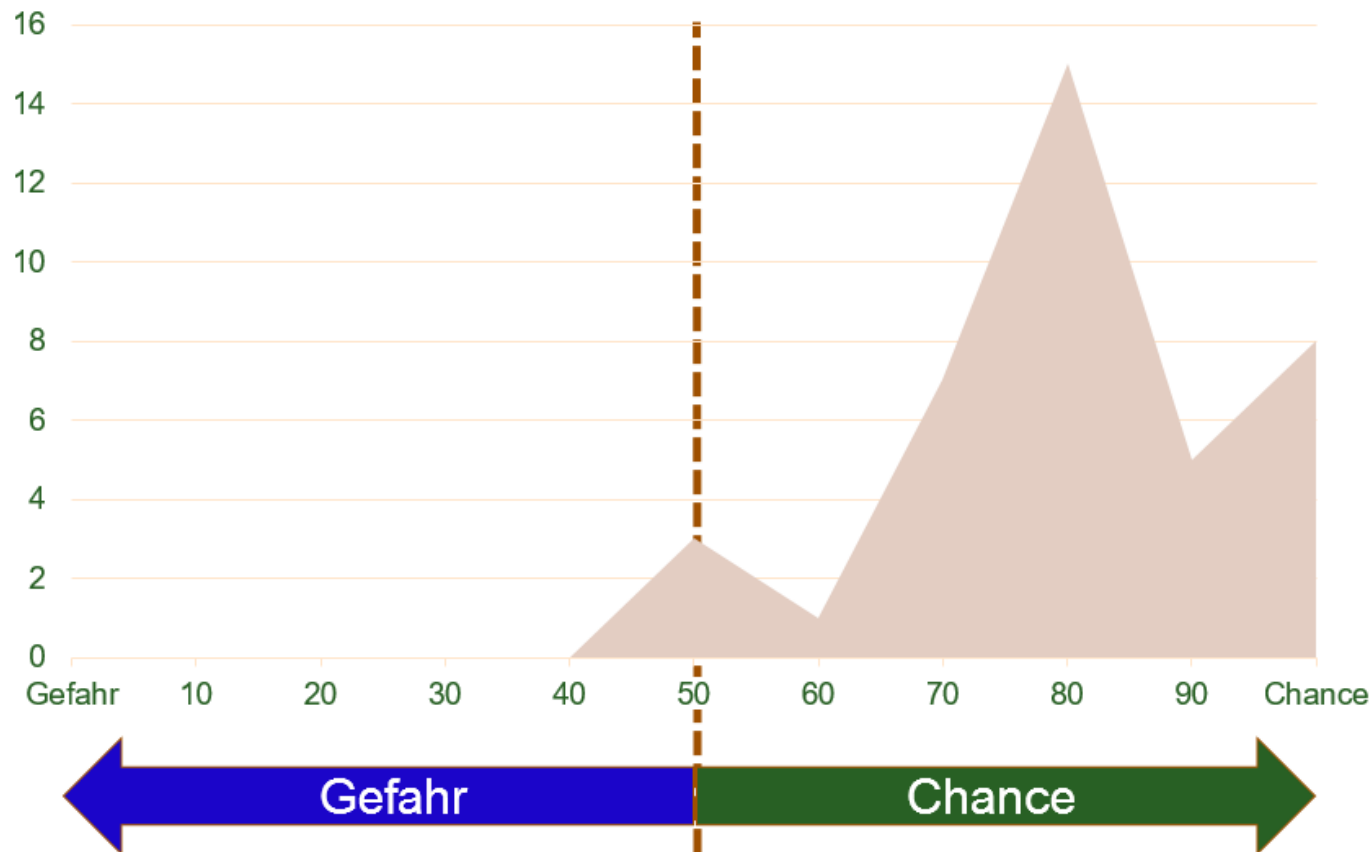


Agenda

1. Bedeutung der Digitalisierung
2. Neue Wege des Bauens – serielles und modulares Bauen sowie Einsatz von BIM
3. Intelligentes Gebäude – Smart Living
4. Digitalisierung der Geschäftsprozesse

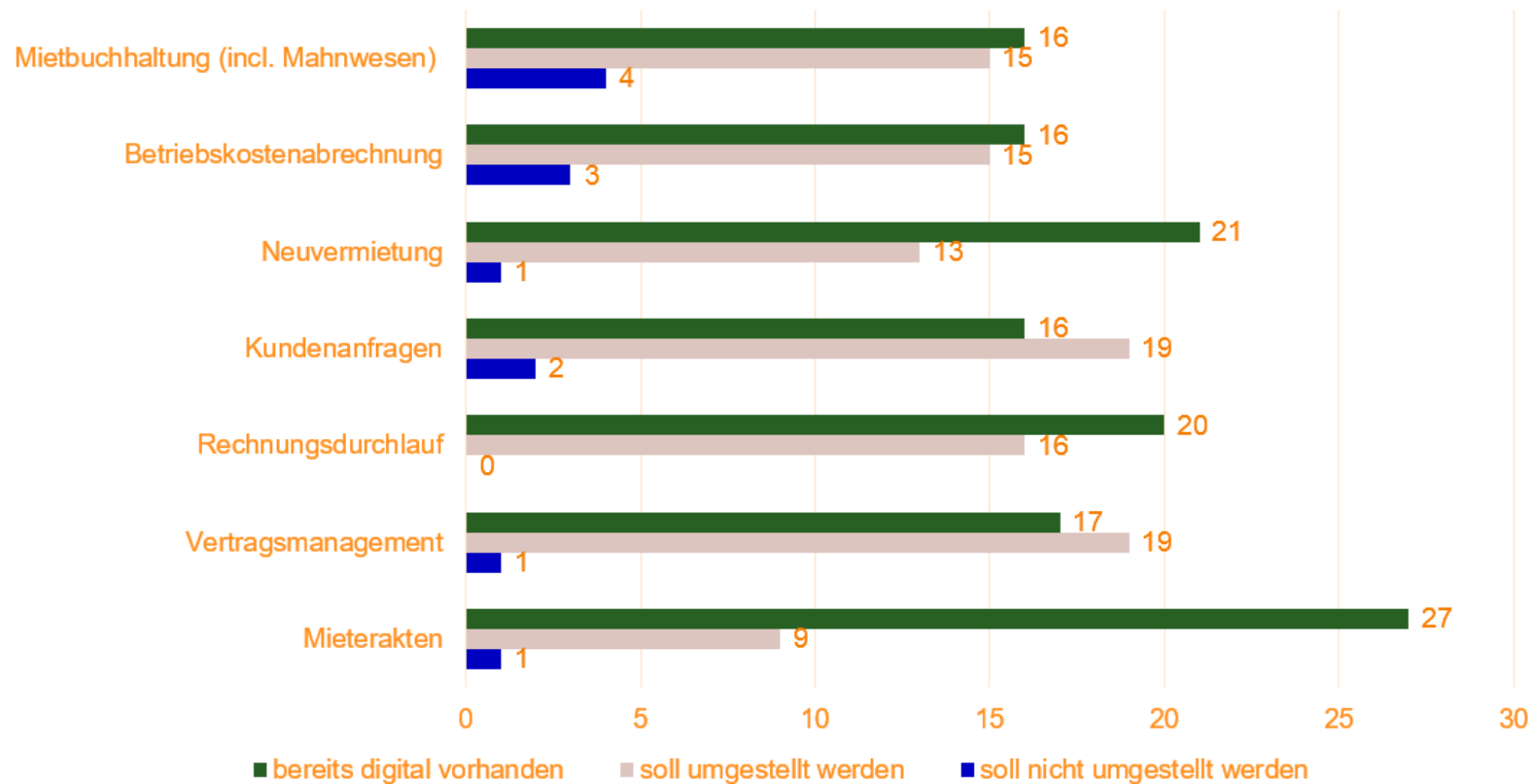
Digitalisierung: Befragung der AGW-Unternehmen

Wie schätzen Sie aktuell das Thema Digitalisierung
für Ihr Unternehmen ein?



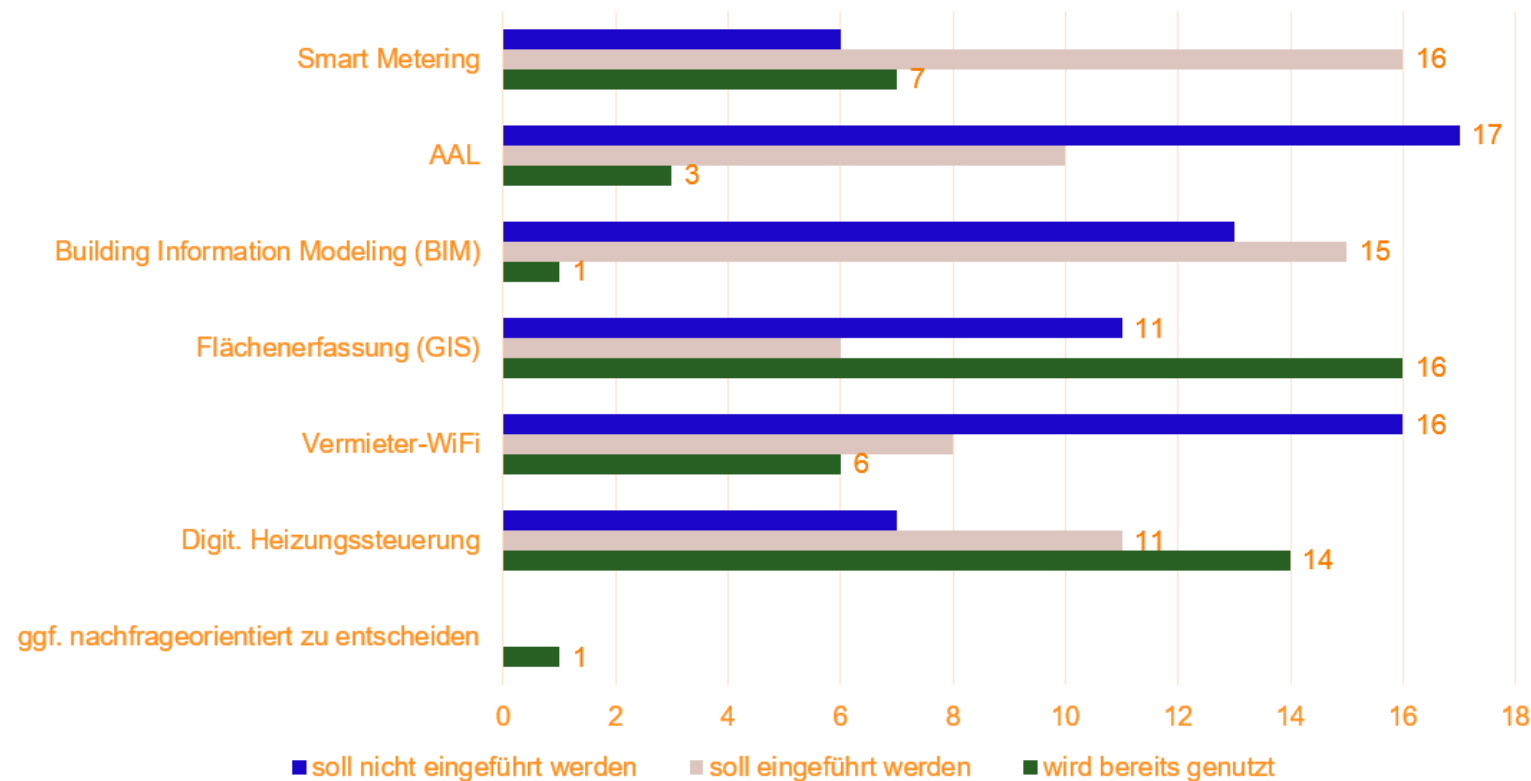
Digitalisierung in der AGW – Bereich Prozesse (Auszug)

Welche Prozesse sollen auf eine digitale Verarbeitung umgestellt werden / wurden bereits umgestellt?

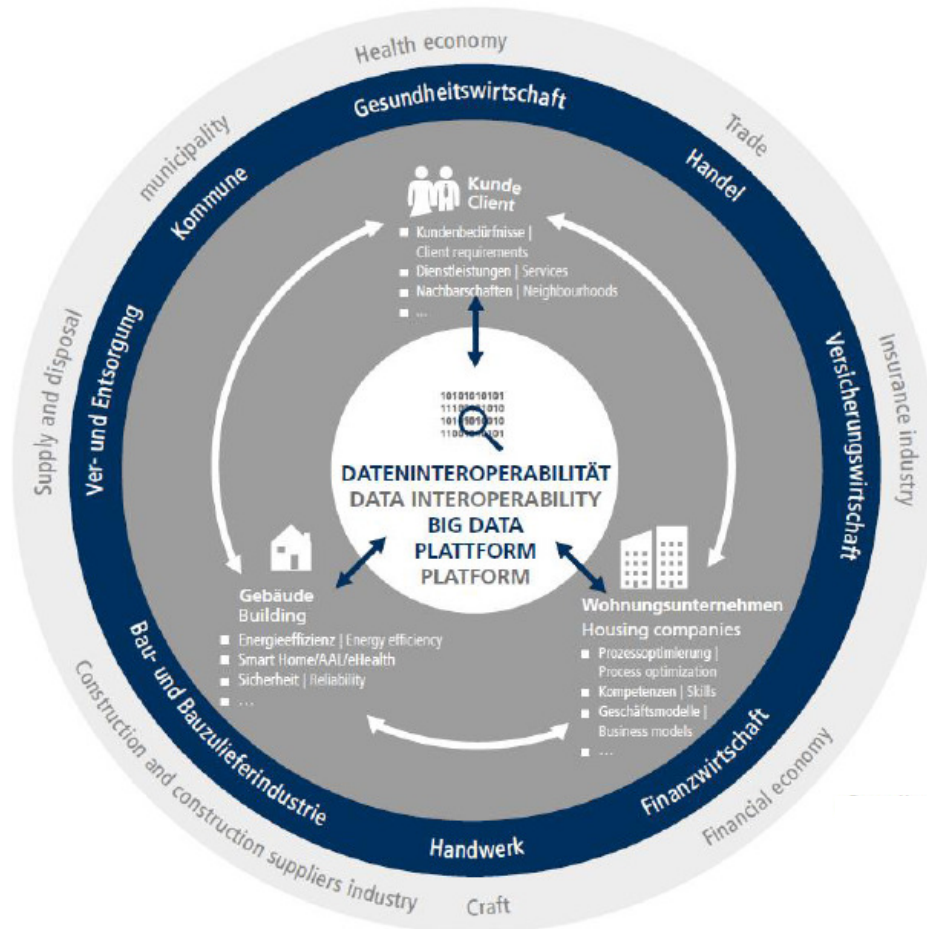


Digitalisierung in der AGW – Bereich Gebäudemanagement

Welche Projekte im Bereich Gebäudemanagement planen Sie umzusetzen?

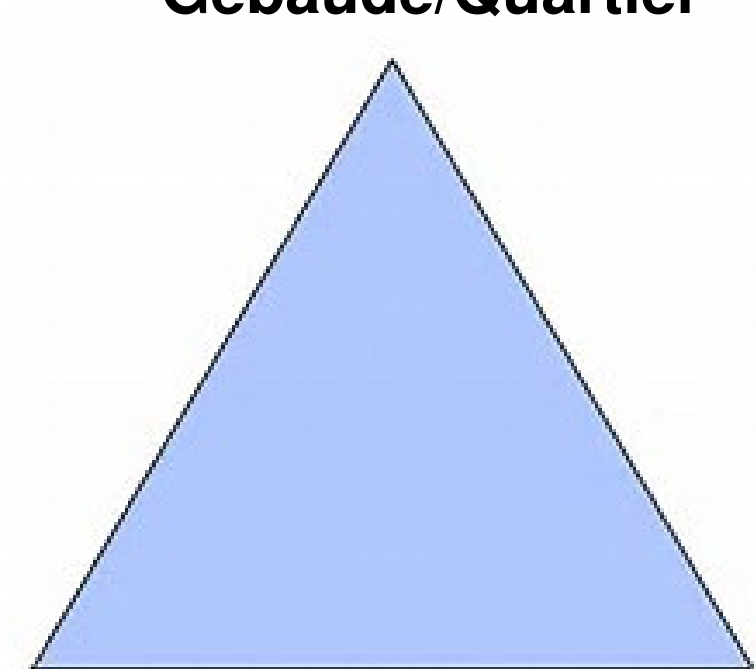


Aktuelle BID-Studie "Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft – Chancen und Risiken"



Ergebnis: Wesentliche Bereiche der Digitalisierung – nach heutigem Stand

Intelligentes Gebäude/Quartier



**Betriebliche
Optimierung**

**Kundenansprache/
Mehrwertprodukte**

Intelligentes Gebäude

Neue Wege des Bauens – serielles und modulares Bauen sowie Einsatz von BIM



Hoher Neubaubedarf Innovativ denken!



- **Fehlende Grundstücke/hohe Preise**
- **Hohe, nicht praxisgerechte Anforderungen an Gebäude**
- **Hohe Gesamtkosten**

"Industrielle Bauweisen können den Bauprozess professionalisieren und helfen, Kosten und Zeit zu sparen sowie Reibungsverluste auf der Baustelle zu vermindern."

"Modernstes, digitales Bauen kann helfen, Kosten- und Zeitpläne im Griff zu behalten"

Alexander Dobrindt

Neue Wege des Bauens

- Digitale Planung plus moderne Fertigungsweisen
- Kurze Fertigungszeiten und digitale Übergabe

- Elemente und Module
- Qualität und Kostenkontrolle
- Modern und ansprechend



Quelle HDBi

BIM – Building Information Modeling

Integrierte, digitale Planung

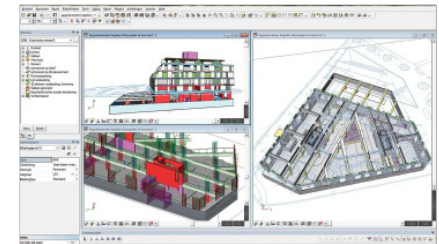
Wohnungsneubau:

- Planungs- und Bauprozessqualität
- Digitale Basis für die moderne Bewirtschaftung

Bewirtschaftung:

- Basisdaten für die Nutzungsphase
- Grundlage für Digitalisierung wohnungswirtschaftlicher Prozesse
- Optimierung der Bewirtschaftungsprozesse und -kosten
- Grundlage Innovation weiterer digitaler Anwendungen
- Informationen zu den Produktlebenszykluskosten

Daten



Quelle: SCIA Engineer by Nemetschek

Software

ERP

Anwendungen

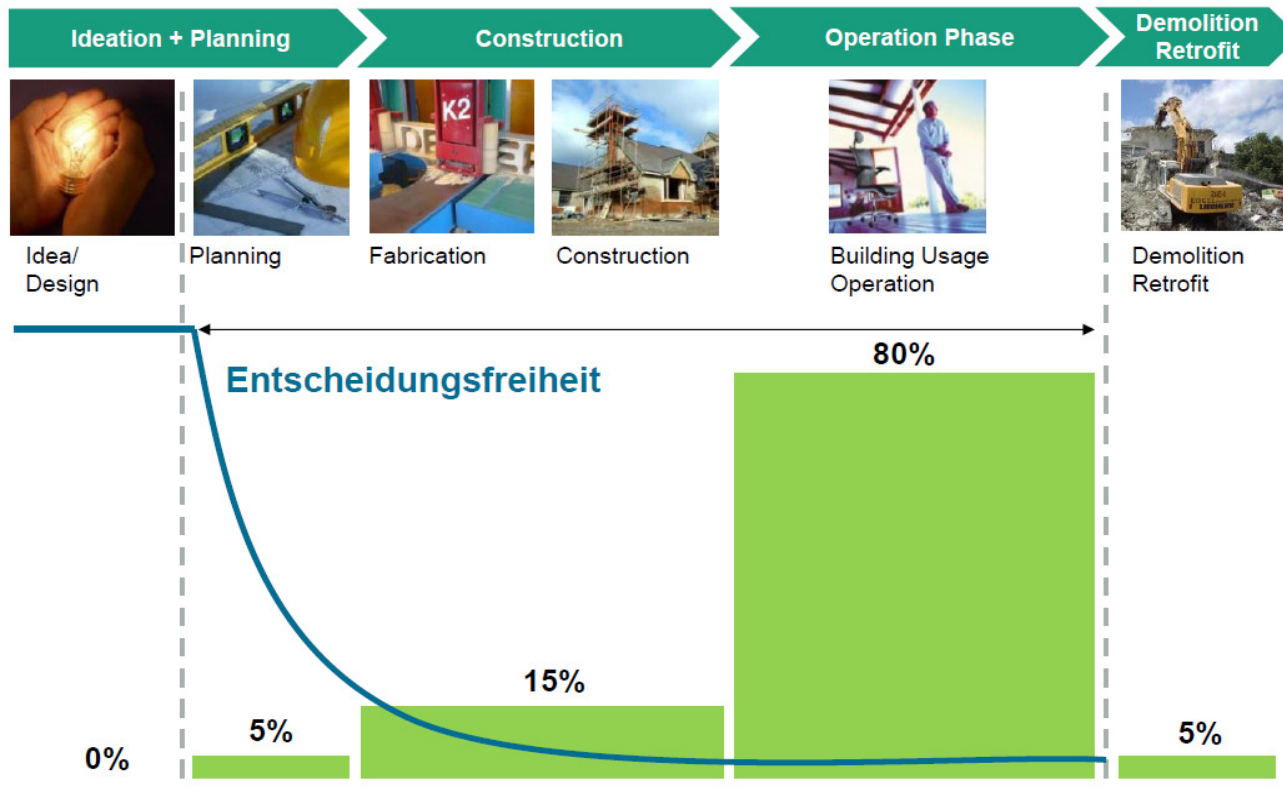


Quelle: Haufe wowinex

Chancen von BIM

Situation heute:

80% der Lebenszykluskosten entstehen im Betrieb



© Fraunhofer

31

Fraunhofer

Qualitätvoller Wohnungsneubau modular/seriell



Vonovia, Bochum Hofstede



Modulhaus 15² SBV eG Flensburg

GEWOFAG München



Gartenhof Kiefholzstraße Berlin

Gewoba Bremer Punkt
"Wohnungsbaukasten"



Ausblick: Neue Wege des Bauens

- Baukostensenkung
 - In Schweden -25 % nach Rahmenvertrag
 - Auch in Deutschland besteht Potenzial
- GdW führt Ausschreibung zur Vergabe von Rahmenverträgen durch
 - Förderung durch das BMUB in der Forschungsinitiative Zukunft Bau
 - Unterstützung durch BMUB, HDB sowie BAK
- Antrag für Forschungsvorhaben
 - BIM-Daten für die Bewirtschaftung
 - Klärung: welche Daten wofür



Intelligentes Gebäude/Smart Living



Treiber für Smart Home/Building

Energiewende erfordert intelligente Systeme & Nutzung regenerat. Energien

- Senkung Energieverbrauch
- Steigerung Energieeffizienz
- Einsatz regenerativer Energien



Demografischer Wandel erfordert Prävention und Unterstützungssysteme

- Erhöhung Fitnessniveaus und Krankheitsprävention
- Smart Care/unabhängige Lebensführung



Gestiegener Sicherheits- und Komfortbedarf erfordern neue Konzepte

- Zusätzliche Sicherheitsbedarfe
- Vereinfachte Gerätesteuerung
- Individueller Lebensstil



Interaktionspotenziale Gebäude/Vermieter/Mieter

Gebäude- und Energiemanagement

Smart Metering

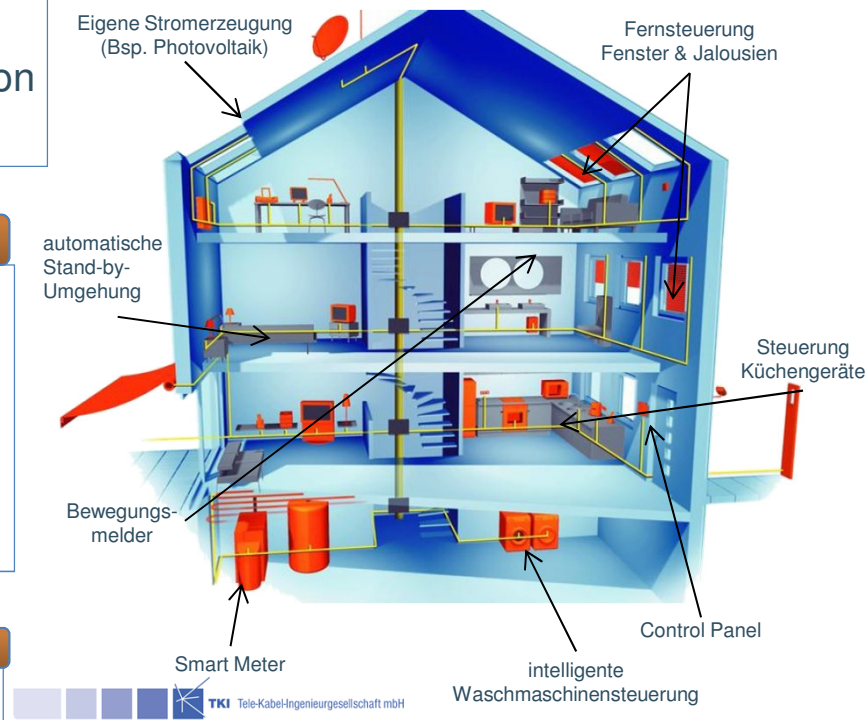
- "Echtzeitmessung" Strom
- Unterjährige Verbrauchsinformation
- Gesetzlicher "Rollout" kommt

Intelligente Steuerung, Sicherheit

- Zentrales Steuerungspanel für Stromerzeugung und -verbrauch
- Diverse Statusinformationen
- Technik zum Stromsparen
- Fenster-/Rollladensteuerung
- Vitalkontrolle, Notruf

Optimierte Geschäftsprozesse

- Integrierte Abrechnung
- "Eigene" Stromtarife



Quellen: TKI, STADTUNDLAND

Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand – Smarte Thermostate, Verbrauchsvisualisierung

Forschungsprojekt - Nutzerverhalten, Nutzerassistenz

Beispiel: Smart Home

- Das „Smart Home-System“, besteht aus smarten Thermostaten, einem Steuerungsdisplay in der Wohnung und einer App. Darüber lassen sich die Heizkörper bequemer und flexibler steuern.
- „Smarten Thermostate“ erkennen automatisch, wenn die Bewohner lüften und fahren dann die Temperatur nicht hoch.
- „Smart Home“ wird als einzelne Maßnahme oder in Verbindung mit „Verbrauchsvisualisierung“ untersucht.
- Die Teilnehmer erhalten über die App und das Display alle aktuellen Verbrauchsinformationen.



Quelle: Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand

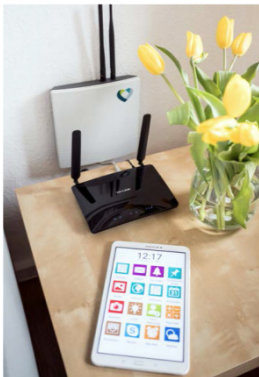
Beispiel Smart Home und Pflege

Pflege@Quartier – Gesobau und AOK Nordost



Gesobau ist ein Gewinner des Telematik Awards 2017.

Bildquelle: Telematik-Markt.de



Technik in den Wohnungen.

Bildquelle: Gesobau

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

- 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Zielgruppe "über 65 Jahre mit Pflegegrad"
- Vorab-Workshops zur Analyse der Wünsche
- Mai 2017: Vorstellung der Musterwohnung "Pflege@Quartier" im Märkischen Viertel
- Wohnungen der 30 Projektteilnehmenden werden aktuell technisch ausgestattet.
- Infos durch Servicestelle "Pflege@Quartier", die Senioren-Infothek und Pflegestützpunkt
- Hausmeister der GESOBAU werden rund um die "vierte Lebensphase" geschult.
- Projektlaufzeit: 01.02.2015 bis 01.01.2018
- Projektpartner: GESOBAU AG, AOK Nordost
- Gefördert vom GKV-Spitzenverband im Modellprogramm zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen nach § 45 f SGB XI

Wirtschaftsinitiative Smart Living will Smart Home beschleunigen – die Aufgaben



Innovative Strategien, Marktdynamik-Erhöhung, neue Kooperationsformen



Sprachrohr und zentraler Ansprechpartner von Wirtschaft, Politik & Medien



Sensibilisierung Gesellschaft & Wirtschaft für Chancen von Smart Living



Förderung einheitlicher Qualitäts- und Sicherheitsstandards



Umsetzung „Digitale Agenda“ sowie wirtschafts- und industriepolitischer Ziele



Anstöße f. zielgerichtete Innovationen und zukunftssichere Arbeitsplätze



Passgenaue Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen



Schaffung eines klaren Rechtsrahmens (insbes. Datenschutz & Sicherheit)

Quelle: Wirtschaftsinitiative Smart Living

Betriebliche Optimierung

Digitalisierung der Geschäftsprozesse



Gemeinsame Themen vorantreiben – Beispiel Betriebliche Optimierung



- **Digitalisierung von Prozessen**
 - Ausgangspunkt für den digitalen Transformationsprozess
 - Teilthemen: digitale Archive, integrierte Informationssysteme (ERP-Systeme), Workflow-Einführung/Optimierung
 - Standardisierung (von Schnittstellen) als wichtiger Schritt, Etablierung von Referenzprozessen aus der Branche heraus, Behandlung von Schnittstellen zu Kooperationspartnern
 - Übertragbarkeit von IT-Lösungen ("Software as a Service")
- **Assistenzsysteme (z. B. mobile Wohnungsabnahme)**
- **Vernetzung/Echtzeitüberwachung (technische Vernetzung mit Breitbandverbindungen von Gebäuden, Prozessen, ERP-Systemen)**
- **Veraltete Regularien und Vorschriften (z. B. gesetzliche Anforderungen papierbasierter Kommunikation/Geschäftsakte als Digitalisierungshürden identifizieren)**

Digitales Prozess- und Kundenbeziehungsmanagement – zahlreiche Anwendungen gibt es längst



Idee und Konzeption zum Aufbau einer standardisierten Plattform für den elektronischen Rechnungsdatenaustausch



Quelle: BSR "Der elektronische Rechnungsdatenaustausch" Präsentation am 21.03.2017 beim GdW

Idee und Konzeption zum Aufbau einer standardisierten Plattform für den elektronischen Rechnungsdatenaustausch

Rechnungsersteller und Empfängersysteme



Idee und Konzeption zum Aufbau einer standardisierten Plattform für den elektronischen Rechnungsdatenaustausch

Nutzen und Vorteile für den Rechnungsversender **und die Kunden**

- eine einheitliche Schnittstelle für den Rechnungsausgang (nicht pro Kunde)
- ein einheitliches Rechnungsformat
- Einsparung von Papier-, Druck-, Kuvertierungs- und Versandkosten
- Minimierung des Klärungsaufwandes

Investitions- und laufende Kosten ↓

+

Investitions- und laufende Kosten ↓

+

Herstellungs- und Versandkosten ↓

+

Arbeitsaufwand MitarbeiterInnen ↓

=

Senkung der Prozesskosten

Beispiel für übergreifende Prozesse

Generierung eines qualifizierten Tickets für nachgeordnete Geschäftsprozesse



Quelle: Datatrain: Digitalisierung von Geschäftsprozessen, GdW-Fachausschuss Betriebswirtschaft 15.06.2016

Gemeinsame Themen vorantreiben – Beispiel Neue Kundenansprache



- **Etablierung von (X)RM-Systemen**
 - Elektronisch gestütztes Kundenmanagement (CRM) als Basis
 - (X)RM-System für Customer, Lieferanten, Dienstleister, öffentlicher Sektor und weitere Partner
- **Digitale Kommunikation/Informationslogistik/digitales Marketing (unterschiedliche digitale Kanäle zu Kunden, Partnern)**
- **eGovernment & Open Data**
 - Elektronische Vorgangsbearbeitung, transparente Prozesse
 - Digitale Verfügbarkeit öffentlich zugänglicher Daten, z. B. von Bauämtern, Vermessungsämtern, Gutachterausschüssen usw.
 - Start digitaler Initiativen des öffentlichen Sektors und der Immobilienwirtschaft zum Aufbau öffentlich zugänglicher Datenräume nach dem "Open Data"-Konzept
 - Umgang mit internen Daten der Unternehmen (z. B. Mietverträge)

Ausblick: Digitalisierung verändert nicht nur Prozesse, sondern auch Berufsbilder ...



These: in 10–15 Jahren werden wir 15–20 % Berufe haben, die wir heute noch nicht kennen

... und die Entwicklung geht weiter

Der Ansatz: Living Labs



Future Living®Berlin – Das Wohnen der Zukunft hält Einzug in Adlershof



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Dialogplattform Smart Cities

