

Digital

Den digitalen Transformationsprozess mit den riesigen Datenmengen erfolgreich steuern – Alf Tomalla beantwortet die wichtigsten Fragen

Mit Blick auf die vielen Herausforderungen in der Branche, wie Energieeffizienz, demografischer Wandel, bezahlbarer Wohnraum und neue Wohn- und Arbeitskonzepte, wird deutlich: Um diese erfolgreich zu meistern, bedarf es eines fundamentalen digitalen Transformationsprozesses – in der Planung, im Management, im Betrieb und in der Nutzung von Gebäuden. Die Mittel stehen zur Verfügung: innovative Technologien, eine große Angebotsvielfalt an IT-Lösungen und ein immenser Datenbestand. Diese Chancen gilt es jetzt auch zu nutzen. Doch was sollte beachtet werden und wie viel Digitalisierung benötigt ein Immobilienunternehmen eigentlich? Welche Technologien schaffen Mehrwerte? Darüber haben wir mit Alf Tomalla, dem Geschäftsführer Digital Solutions der Aareon Deutschland GmbH, gesprochen.



Alf Tomalla, Geschäftsführer Digital Solutions der Aareon Deutschland sagt: „Daten, die aus smarten Gebäuden ausgelesen werden, können erhebliche Vorteile bieten, insbesondere im Hinblick auf den nachhaltigen Betrieb und für das Wohlbefinden der Nutzer.“ Foto: Angelika Stehle, Wiesbaden

Herr Tomalla, was sollte ein Unternehmen aus Ihrer Sicht bei der Digitalisierung berücksichtigen?

Alf Tomalla: Die Digitalisierung ist auch für die Immobilienwirtschaft der maßgebliche Erfolgsfaktor, um die vielen zukünftigen Anforderungen effizient und nachhaltig zu bewältigen sowie weitere Mehrwerte zu schaffen. Entscheidend bei der Umsetzung sind dabei aber zwei Punkte: Digitalisierung sollte nicht als Selbstzweck des Unternehmens dienen. Denn nur wenn Technologien und IT-Lösungen sinnvoll eingesetzt

und von den Mitarbeitern und anderen Beteiligten genutzt werden – und nicht einfach nur, weil es „nice to have“ ist –, bringen sie wirkliche Mehrwerte. Wichtig ist auch das Bewusstsein, dass es bei der digitalen Transformation um mehr geht als „nur“ den Einsatz von Technologien und IT-Lösungen zur Digitalisierung bestehender Prozesse. Um vollumfänglich profitieren zu können, muss die Digitalisierung dem Nutzer dienen – beispielsweise im Management, als Außendienstmitarbeiter, als Kunde, als Lieferant oder in einer Back-Office-Funktion – und den Arbeits- und Lebensalltag komfortabler gestalten. Erst dann sind eine reibungslose Zusammenarbeit, eine einfache Interaktion der Prozesse sowie ein schneller Zugang zu Informationen und Dienstleistungen gewährleistet.

Gibt es denn so etwas wie die optimale „digitale Dosis“?

Alf Tomalla: Zunächst ist es wichtig, dass insbesondere die Mitarbeiter von Immobilienunternehmen, Geschäftspartner und Mieter oder Eigentümer in einem digitalen Ökosystem miteinander vernetzt werden. Kernstück ist das ERP-System, das durch die Integration von weiteren digitalen Lösungen alle Beteiligten verknüpft – auch Gebäudetechnik kann so in das digitale Ökosystem eingebunden werden. Das ist sozusagen die Grundlage – denn nur wenn verschiedene Anwendungen integriert zusammenspielen, können nahtlose Ende-zu-Ende-Prozesse entlang der Wertschöpfungskette gewährleistet werden. So kann das Unternehmen seine komplexen Beziehungsgefüge – auch für die relevanten Marktteilnehmer – einfacher und effizienter steuern. Nehmen wir hier als Beispiel den Ende-zu-Ende-Prozess Mieterlebenszyklus. Mit einer All-in-one-Lösung lassen sich alle Teilprozesse unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse aller Beteiligten, wie Mieter, Außen- und Innendienstmitarbeiter sowie Handwerker und Lieferanten, miteinander verknüpfen und bilden ein großes Ganzes. Ein digitales Ökosystem, wie unsere Aareon Smart World, bietet den Vorteil, dass die Unternehmen es bedarfsspezifisch, schnell und komfortabel ausbauen können. Weitere Anwendungen können als Software as a Service einfach dazugebucht werden. Neben unseren vielfältigen selbst entwickelten digitalen Lösungen können auch Partnerlösungen über Standardschnittstellen eingebunden werden. In welchem Umfang Unternehmen ihr digitales Ökosystem gestalten, orientiert sich optimalerweise an der jeweiligen Unternehmensstrategie. Daher empfehlen wir Unternehmen, zunächst ein strategisches Zielbild für ihren Digitalisierungsprozess zu entwickeln und dabei Prioritäten zu setzen. Entsprechend dieser Strategie kann das Unternehmen dann ein passgenaues digitales Ökosystem aufbauen – und natürlich jederzeit erweitern.

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.



Sind Technologien wie künstliche Intelligenz, Business Intelligence „nice to have“ oder „must have“?

Alf Tomalla: Aus unserer Sicht werden intelligente Technologien für smarte Gebäude und Prozesse in Zukunft essenziell sein, um die Energieeffizienz und Attraktivität von Immobilien und Quartieren zu steigern sowie weitere nachhaltige Mehrwerte für Bewohner und die Gesellschaft zu schaffen. Die Digitalisierung hat riesige Datenmengen erzeugt, die auch weiterhin exponentiell zunehmen werden. Diese gilt es, mittels der Technologien intelligent und wertschöpfend – natürlich DSGVO-konform – zu nutzen. Daten, die aus smarten Gebäuden ausgelesen werden, können erhebliche Vorteile bieten, insbesondere im Hinblick auf den nachhaltigen Betrieb und für das Wohlbefinden der Nutzer. Die aus der Betriebsleistung von intelligenten Gebäuden gewonnenen Daten können auch als Basis dienen, um fundierte Asset-Management-Entscheidungen im Hinblick auf die Dekarbonisierung des Gebäudes zu treffen. Zudem können digitalisierte Gebäude besser auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt werden, zum Beispiel wenn es darum geht, das Nutzererlebnis und die Arbeitsbedingungen zu optimieren.

Technologien wie künstliche Intelligenz (KI), Machine Learning und Business Intelligence (BI) setzen wir bereits in verschiedenen digitalen Lösungen und in den neuen Generationen unserer ERP-Systeme ein. Das geht von einfachen Prozessautomatisierungen bis hin zur virtuellen Assistentin Neela, die die Mitarbeiter in den Immobilienunternehmen, aber auch deren Kunden im Alltag, bei der Arbeit und in der Kommunikation unterstützt.

Herr Tomalla, bitte nennen Sie ein Beispiel...

Alf Tomalla: Ein gutes Beispiel, wie Daten mithilfe von KI intelligent verwendet werden und Prozessschritte verschiedener Stakeholder des Immobilienunternehmens ineinandergreifen, ist unsere Lösung PrediMa zur vorausschauenden Wartung und Instandhaltung. PrediMa nutzt KI und Machine Learning, um eventuelle Ausfälle beispielsweise bei Heizungsanlagen durch das Orchestrieren von Daten zu erkennen und diesen vorzubeugen. Das basiert zum einen auf Daten, die über Sensoren von der Gebäudetechnik in Echtzeit erhoben werden, und zum anderen auf bereits vorliegenden historischen Daten. Über spezielle Algorithmen werden diese zusammengeführt, analysiert und ausgewertet. Anomalien werden so sichtbar, bevor es zu einem Ausfall kommt. Daraus resultierende Mängelmeldungen lassen sich mit PrediMa ebenso automatisieren wie die Folgeschritte vom Reparaturauftrag an den Handwerker bis zur Information aller Beteiligten. Für die Unternehmenssteuerung bieten BI-Tools und Analytik-Komponenten enorme Vorteile. Sie können sozusagen auf Knopfdruck Daten in dynamischen Reports visualisieren und so abstrakte Daten in wertvolle Erkenntnisse umwandeln. Durch die Ergänzung der Datenbestände, beispielsweise mit statistischen Daten und Marktwerten, kann die Datenbasis kontinuierlich erweitert werden und tiefere Erkenntnisse für zuverlässige Planungen und Prognosen liefern. Die Digitalisierung birgt also ein vielfältiges Wertschöpfungspotenzial – es ist nur wichtig, diese Chance auch zu nutzen.

Danke, Herr Tomalla, für den Blick auf die neue digitale Welt ...