

Handelszeitung
8021 Zürich
043/ 444 59 00
www.handelszeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 36'290
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 45
Fläche: 60'742 mm²

Wenn der Roboter läutet

Digitalisierung Auch wenn bei diesem Transformationsprozess schon einiges passiert ist, steht die Branche erst am Anfang.

PIRMIN SCHILLIGER

Eigentlich ist die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft nichts Neues. «Bei der Vermietung der Wohnungen, Büros und Geschäftsliegenschaften läuft kaum mehr etwas ausserhalb der einschlägigen Immobilienportale», sagt Christoph Caviezel, Chef der Immobilieninvestorin Mobimo. Die Möglichkeiten des Mediums werden dabei geschickt genutzt: Auf den Plattformen vermitteln interaktive Visualisierungen den Interessenten derart realistische Einblicke, dass sie sich einen Besuch der ins Auge gefassten Immobilie praktisch ersparen können (siehe Seite 42).

Doch die Immobilienportale waren und sind erst der Anfang eines viel umfassenderen Transformationsprozesses, der gerade richtig ins Rollen kommt. Angetrieben wird die Entwicklung von Innovationen und technischen Lösungen wie Smartphones, Clouds, Apps, von stets leistungsfähigeren Chips, Sensoren und Datennetzen sowie von Robotern und Drohnen. «Das Thema der Digitalisierung steht auf unserer Agenda weit oben. Es fliesst ein in die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und konkretisiert sich in diversen Projekten», sagt Caviezel.

Nicht viel anders tönt es bei Andreas Ingold, Chef des führenden Immobilienverwalters Livit. Er spricht im Zusammenhang mit der Digitalisierung von einer «mehrfachen Herausforderung», die sowohl die interne Firmenkultur als auch Jobprofile, Abläufe und Prozesse, insbesondere die Dienstleistungserbringung gegenüber den Kunden, stark beeinflusst.

Aller Anfang ist BIM

Die digitale Reise in der Immobilienwirtschaft beginnt beim Planungs- und Bauprozess. Als Informationsmanagementsystem, das zusehends zum interna-

tionalen Standard wird, kündigt sich Building Information Modelling (BIM) an. Im EU-Raum ist sie für öffentliche Bauaufschreibungen schon jetzt verbindlich. BIM wird primär die Welt der Architekten und Ingenieure revolutionieren, die damit sämtliche Prozesse vor dem eigentlichen Bau am Computer in 3D-Modellen realitätsnah simulieren können. Doch das neue Informationsmanagement erfasst alle Schnittstellen eines Bauvorhabens, und es verspricht eine präzisere Kosten- und Bauzeitplanung wie auch eine schnellere Produktion. «Zudem ermöglicht BIM ganz neue Formen der Zusammenarbeit der an der Gebäudeerstellung beteiligten Akteure», sagt Oliver Hofmann, Chef von Wincasa, die zu den führenden Immobilienverwaltern gehört.

Die zweite Station der digitalen Reise betrifft das Gebäudeinnere, also die Ausrichtung der Immobilien auf die neuen digitalen Arbeitswelten und deren Einrichtung (siehe Box). Und schliesslich erfasst der digitale Transformationsprozess alle

Bereiche der Immobilienbewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudeparks. Dabei gilt es zwischen dem kaufmännischen und dem technisch-infrastrukturellen Gebäudemanagement zu unterscheiden. «Im kaufmännischen Gebäudemanagement, unserem eigentlichen Kerngeschäft, spielen heute mobiles Arbeiten, elektronische Portale und webfähige Applikationen für unsere eigenen Mitarbeiter wie auch für unsere Kunden eine wesentliche Rolle», so Hofmann.

Verbesserte Kommunikation

In der Kommunikation mit den Kunden ergeben sich neue Möglichkeiten: Die Mieter können zum Beispiel ihre Wünsche rund um die Uhr an die Verwaltung e-mailen und in Echtzeit Daten und Informationen abfragen. Den Gebäudemanagern ihrerseits bieten die neuen Kommunika-

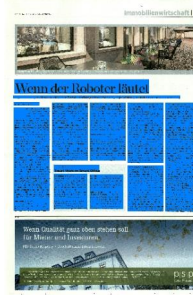
tionswegeschnellere Reaktionszeiten und eine strukturierte Bearbeitung der Anliegen. «Die Auswertung der Kundenbedürfnisse mittels Data Mining erlaubt überdies

Rückschlüsse zur Nachfrage nach bestimmten Nutzungsprofilen, nach Zusatzdienstleistungen und nach Prozessverbesserungen», sagt Hofmann.

Auch neue Modelle der Flächenbewirtschaftung zeichnen sich ab, etwa über ein elektronisch gesteuertes Car- oder Parkplatz-Sharing oder über flexiblere Formen einer temporären Gebäudenutzung. «Die Immobilienbewirtschaftung wird sich aufgrund der geschilderten Herausforderungen signifikant verändern», betont Andreas Ingold. Aufgrund der Digitalisierung will er auch eine gewisse Strukturbereinigung in der Branche nicht ausschliessen. Zweifellos werden diejenigen Firmen, die in der Lage sind, die Digitalisierung nötigen hohen Investitionen zu tätigen, attraktiver und stärker werden. Der Livit-Chef kann sich durchaus vorstellen, in ein paar Jahren als Plattformanbieter für jene kleineren und mittleren Bewirtschaftungsunternehmen am Markt aufzutreten, die eine digitalisierte Plattform nicht aus eigener Kraft zu stemmen vermögen.

Gebäudewartung und -reinigung

Noch weiter geht die digitale Herausforderung beim technisch-infrastrukturellen Gebäudemanagement. «Allerdings konzentrieren sich die digitalen Bemühungen in diesem Bereich derzeit sehr stark auf das technisch machbare und weniger auf den daraus generierten Kundennutzen», sagt André Nauer, Chef von ISS Schweiz, die Nummer eins in technischem Gebäudemanagement und -reinigung ist. Viele Lösungskonzepte seien oft nicht wirklich ausgereift und die möglichen Geschäftsmodelle noch nicht erkennbar, gibt er weiter zu bedenken.



Handelszeitung
8021 Zürich
043/ 444 59 00
www.handelszeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 36'290
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 576.001
Abo-Nr.: 576001
Seite: 45
Fläche: 60'742 mm²

Nauer spricht von einer breiten Palette von Möglichkeiten, mit deren Hilfe die Dienstleistungen weiter optimiert und auf die effektiven Kundenbedürfnisse abgestimmt werden könnten. Ein intelligentes Informationsmanagement etwa erlaubt es, Anlagen erst dann zu warten, wenn dies technisch erforderlich ist. Mit modernster Sensortechnologie werden die Steuerungen für die Gebäudetechnik optimiert und so zum Beispiel die Energiekosten in Heizungs- und Lüftungsanlagen reduziert. Nauer denkt auch schon laut nach über den Einsatz von Drohnen und intelligenten Robotern für die Fernwartung, Überwachung und Reinigung der Immobilien. Tatsächlich werden heute schon sämtliche

Geschäftsprozesse von ISS Schweiz durch digitale Hilfsmittel zumindest unterstützt. Länger schon zum digitalen Alltag gehören modernste Sensortechnologie in verschiedenen Bereichen sowie GPS in der Fahrzeugflotte – und die ersten Reinigungsroboter für klar begrenzte Aufgaben befinden sich bei ISS momentan in einer Testphase. Ein weiteres Stichwort ist die vorausschauende Wartung: Monteure sollen bei Gebäudeinfrastrukturen eingreifen können, noch bevor eine Leitung oder ein Gerät defekt ist.

Auch VebeGo Schweiz, die Nummer zwei in technischem Gebäudemanagement und -reinigung, hat schon verschiedene Tools und Apps für das Auftrags- und Informationsmanagement im Einsatz. Be-

reits voll über die digitalen Kanäle laufen die Ausschreibungen der Facility-Dienstleistungen. Mit der Digitalisierung schon stark verändert haben sich auch die Ansprüche und Erwartungen der Kunden. «Die Dienstleistung soll heute möglichst per sofort, personalisiert, flexibel und mit ortsunabhängigen Controlling- und Reaktionsmöglichkeiten erfolgen», sagt Jürg Brechbühl, Direktor New Business Development von VebeGo Schweiz. Er ist überzeugt, dass die Digitalisierung vor allem in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit noch ein enormes Potenzial bietet. «Mittel- bis langfristig wird die Digitalisierung in unserer Branche sicher auch zu neuen Geschäftsmodellen führen», so Brechbühl.

BÜROEINRICHTUNG

Smart Work im Smart Office

Flexibilität Die Digitalisierung der Arbeitswelt beschäftigt die Büroeinrichtungsbranche seit Jahren. Von 4,65 Millionen Erwerbstätigen der Schweizer Wirtschaft arbeitet heute rund ein Viertel flexibel. Alle grossen Hersteller haben sich mit Sitz-, Steh- und Besprechungsmöbeln sowie mit Begegnungszonen auf die digitale Transformation der Arbeitskultur ausgerichtet.

Gestaltung Um die mit den flexiblen Arbeitsformen verbundenen Bedürfnisse an die Gestaltung der Arbeitsplätze abzudecken, gehört etwa Witzig

the Office Company (WTOC), zusammen mit SBB, Swisscom, Microsoft Schweiz, Mobiliar und Post zu den Initianten der «Work Smart Initiative». Diese hat sich der Förderung flexibler Arbeitsformen verschrieben.

Kollaboration Die Lienhard Office Group (LOG) erprobt die digitale Büro-zukunft als Forschungspartner der Hochschule Luzern im Empa-Forschungsgebäude Nest in Dübendorf. Entwickelt werden dabei neue Einrichtungen für die kollaborative Teamarbeit und für flexible Workshops.