



# Innovationsbericht 2017

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

## Inhalt

---

- Seite 3**      **Vorwort von ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner**
- Seite 4**      **Die Innovationsoffensive des Spitzenverbands der Immobilienwirtschaft**
- Seite 7**      **Jury des 1. ZIA-Innovationsberichts**
- Seite 10**     **Testimonials der Jury des Innovationsberichts**
- Seite 17**     **Best-Practice-Innovationen im Überblick**

### HINWEIS:

Die Angaben zu den Innovationen wurden durch die jeweiligen Unternehmen erstellt. Die Jury übernimmt keine Garantie dafür, dass sämtliche hier aufgeführten Innovationen in der Praxis störungsfrei anwendbar beziehungsweise reproduzierbar sind. Die Prüfung der Beiträge durch die Jury des Innovationsberichts erfolgte ausschließlich auf Basis der Unternehmensangaben.

## Folgen Sie uns



[@ZIAunterwegs](https://twitter.com/ZIAunterwegs)

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

[info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

## Vorwort des ZIA-Präsidenten

# Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2013 haben wir uns gemeinsam aufgemacht, das Thema „Innovation“ in das Zentrum unserer Verbandsarbeit und letztlich auch der ganzen Branche zu rücken. Mit etwa 800.000 Unternehmen allein in Deutschland und einem Anteil von rund 20 Prozent an der Bruttowertschöpfung ist es für unsere Branche unerlässlich, adäquat mit diesem Wandel umzugehen. Wir müssen Vordenker sein, um erfolgreich zu bleiben. Wir müssen konstant neue Wege finden, um unsere Arbeit zu verbessern und unser Geschäft zu stärken. Viel ist geschehen: Wir haben zum Beispiel mit den Hochschulen Verbündete gefunden, wir kooperieren mit System-Playern aus anderen Wirtschaftssektoren, mit zahlreichen Innovationsschmieden, richten jetzt regelmäßig einen Innovationskongress aus, ebenso PropTech-Events – eine Vielzahl von Tools helfen uns zum Ziel.

Innovation heißt also das Schlagwort der Stunde. Zahlreiche Unternehmen unserer Branche, große wie kleine, zeigen uns, was das bedeutet. Zum ersten Mal haben wir im ZIA unter Federführung unseres Innovation Think Tank die gesamte Branche befragt, welche Best-Practice-Innovationen sie und ihr Geschäftsfeld positiv beeinflusst haben. Wie haben sie ihre Prozesse verändert? Welche Instrumente haben sie angewendet? Wer waren die Innovationstreiber? Und was kann unsere Branche daraus lernen?

Die Jury des nun vorliegenden 1. ZIA Innovationsberichts – in ihr mehrere Mitglieder unseres Innovation Think Tank – haben 25 Beispiele für gelungene Innovationen zusammengetragen und bewertet. Dabei handelt es sich ausdrücklich



**Dr. Andreas Mattner**  
Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

nicht nur um gute Ideen, die umgesetzt werden sollen. Nein, ein entscheidendes Kriterium war, dass sich die Innovationen auch bereits in der Umsetzung bewährt haben. Diese Praktikabilität war uns als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft wichtig. Wir wollen mit dem Innovationsbericht die Branche inspirieren und dazu anregen, gemeinsam über neue Ideen nachzudenken und sie umzusetzen. Mit dem 1. ZIA-Innovationsbericht legen wir eine Sammlung guter Ansätze vor, die skalierbar sind und Vorbildfunktion haben. Natürlich sind es nicht die

einzigsten guten Beispiele unserer Branche, auch wir können keine abschließende Sammlung vorlegen.

Ein besonders erfreuliches Ergebnis des Berichts sind die gelungenen Kooperationen zwischen etablierten und mehreren jungen Unternehmen. Das beweist, dass PropTech-Startups ernst genommen werden. Noch vor rund einem Jahr hatten wir diese Zusammenarbeiten im Rahmen der Veröffentlichung unserer Digitalisierungsstudie ausdrücklich angeregt. Startups haben zumeist gute Ideen, doch fehlt ihnen häufig der entscheidende Marktzugang. Den können wiederum etablierte Unternehmen liefern und ihre eigenen Ideen umsetzen lassen. Die Praxisbeispiele in unserem Innovationsbericht zeigen, dass solche gemeinsamen Wege Früchte tragen können. Und damit auch die Innovationskraft in unseren Unternehmen eindeutig steigt.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre.

Ihr Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

## Die Innovationsoffensive des Spitzenverbands der Immobilienwirtschaft

# Liebe Leserinnen und Leser,

der Begriff Innovation klingt gut. Nahezu alle Unternehmen bezeichnen sich deshalb auch als innovativ. Doch sie sollten sich nicht nur so bezeichnen, sondern auch so denken. Innovation ist schließlich kein Selbstzweck für das Marketing. Nein, Innovation ist die Grundlage des Erfolgs der einzelnen Unternehmen, aber auch der gesamten Branche.

Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft ist der ZIA ein Impulsgeber dieser Innovation in unserer Branche. Bereits seit mehreren Jahren bildet das Thema einen Schwerpunkt unserer Verbandsarbeit. Der Pulsgeber dieser Innovationsoffensive ist der Innovation Think Tank, der 2015 ins Leben gerufen wurde und sich aus renommierten Experten und First Movern der Immobilienbranche zusammensetzt. Die Ideen des Think Tanks sind die

Grundlage für die zahlreichen Aktivitäten des ZIA, um die Innovationskraft der Branche zu steigern und die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu meistern.

Der nun vorliegende 1. ZIA-Innovationsbericht und seine Ergebnisse sprechen dabei eine deutliche Sprache. Und doch ist der Bericht nur ein Teil der deutlich breiter angelegten Innovationsoffensive des ZIA:

- 2015 rief der ZIA seine Mitglieder dazu auf, Innovationsmanager in ihren Unternehmen zu ernennen. Und die Immobilienbranche handelte. Seitdem veranstaltet der Verband auch seine Innovation Labs, die jene Innovationstreiber in der Branche mit Informationen zu zahlreichen Themen versorgen.



**Innovation Warmup:**  
Zum Vorabend des Innovationskongress versammelten sich mehr als 300 Teilnehmer in Berlin, um mit Branchen-  
größen über neue Ansätze der Arbeit zu diskutieren.

## Fortsetzung

- Ebenfalls seit mehreren Jahren führt der ZIA seine Innovationsschmiede am Tag der Immobilienwirtschaft durch. In diesem Jahr etwa waren bis zu 400 Teilnehmer zum Auftakt der Veranstaltung im Bühnenhaus des Berliner Admiralspalastes zu Gast. Und sie diskutierten gemeinsam mit Experten über diverse Themen der Digitalisierung als Treiber der Innovation.
- 2016 veranstaltete der ZIA zum ersten Mal seinen Innovationskongress auf dem EUREF Campus in Berlin. Mehr als 400 Teilnehmer waren erschienen, um über 40 Referenten in 36 Stunden zu hören. Elevator Pitches, Property Slams, Impulse aus allen Segmenten der Immobilienwirtschaft. Der Innovationskongress ist seit diesem Zeitpunkt ein fester Termin in der Jahresplanung des ZIA.
- Unter dem Begriff Proptech werden Technologien zu-



**Innovation Day:** Im EUREF Campus in Berlin sahen mehr als 400 Teilnehmer zahlreiche Property Slams, Elevator Pitches und Impulsvorträge im Rahmen des 1. ZIA-Innovationskongresses

sammengefasst, die einen Mehrwert für die Immobilienwirtschaft bieten. Zahlreiche Startups haben sich bereits in diesem Sektor gebildet. Der ZIA bietet den jungen Unternehmen eine Plattform zum Austausch mit etablierten Branchenteilnehmern. Und der vorliegende Innovationsbericht zeigt: Dieser Austausch trägt Früchte.

- Digitalisierung ist ein entscheidender Treiber der Innovation. Deshalb haben der ZIA und EY Real Estate in der ersten Digitalisierungsumfrage im Jahr 2016 die Branche befragt, wie sie das Potenzial der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft einschätzt und welche konkreten Schritte sie unternimmt. Diese Digitalisierungsumfrage wird jährlich fortgeführt, im Jahr 2017 mit dem Sonderthema „Smart Real Estate“.
- Für das Thema Digitalisierung wurde zudem ein eigenständiger Ausschuss im ZIA gegründet. Den Vorsitz hat SAP übernommen, der europaweit größte Softwarehersteller. Das Ziel der Ausschussarbeit ist es, konkrete Informationen zu zahlreichen Spezialthemen für die Branche aufzubereiten und passende politische Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft einzufordern.

Innovation ist im ZIA damit keine Eintagsfliege, ganz im Gegenteil. Diese Bemühungen werden wir weiter fortsetzen. Denn unsere Branche wird auch in den nächsten Jahren weiter daran arbeiten müssen, innovativ und damit zukunftsfähig zu bleiben.

Ihr Martin Rodeck  
 Innovationsbeauftragter des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Jury des 1. ZIA-Innovationsberichts



## Jury des 1. ZIA-Innovationsberichts

---

### Die Jury des 1. ZIA-Innovationsberichts

Sämtliche Mitglieder der Jury sind ebenfalls im ZIA Innovation Think Tank aktiv. Dieser Innovation Think Tank ist unter der Leitung des ZIA-Innovationsbeauftragten Martin Rodeck für die strategische Steuerung des breiten Themenfeldes

Innovation und Digitalisierung verantwortlich. Ziel seiner Arbeit ist es, die Innovationskultur in der Immobilienbranche zu fördern und entsprechend zukunftssträngige Kooperationen zu initiieren.



**Prof. Dr. Peter Russo**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter  
TheFutureFactory GmbH



**Eike Becker**  
Geschäftsführer  
Eike Becker Architekten



**Dr. Christian Glock**  
bis Sept. 2017: Executive Vice  
President, Apleona GmbH  
ab Okt. 2017: Universitäts-  
professor an der  
TU Kaiserslautern



**Andreas Göppel**  
Vorstand  
KALORIMETA AG & Co. KG



**Christof Hardebusch**  
Chefredakteur  
immobilienmanager

## Jury des 1. ZIA-Innovationsberichts

---



**Dr. Peter Möse**  
Partner  
Drees & Sommer Advanced  
Building Technologies



**Michael Müller**  
Leiter  
Real Estate & Construction  
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



**Martin Rodeck**  
Vorsitzender der  
Geschäftsführung  
OVG Real Estate GmbH



**Christian Schulz-Wulkow**  
Managing Partner  
Ernst & Young Real  
Estate GmbH



**Alexander Ubach Utermöhl**  
Vorsitzender des Vorstands  
German PropTech Initiative e.V.



**Kai Zimprich**  
Head of Digital Services  
Germany  
Jones Lang LaSalle SE

# Testimonials der Jury des Innovationsberichts



## Testimonials der Jury des Innovationsberichts

---

### Verändertes Nutzerverhalten

Von Prof. Dr. Peter Russo

Die Immobilienwirtschaft ist – wie kaum eine andere – als Schnittstellenindustrie von deutlich sichtbar verändertem Nutzerverhalten geprägt. Einerseits betreiben wir als Gesellschaft, bewusst oder unbewusst, technologische, marktliche und soziale Veränderungen, die wir „Innovationen“ nennen, andererseits prägen diese unser eigenes Verhalten. Soziale Medien, das mobile Internet oder Smartphone-Apps lassen uns neue Formen der Kommunikation spüren und unser tägliches Leben einfacher und schneller machen. Jeder möge für sich selbst den Nutzen davon beurteilen und diese neuen Errungenschaften in seinen eigenen Alltag einziehen lassen oder nicht. In jedem Fall schaffen sie oder unterstützen zumindest neue Lebensweisen, von denen viele direkten Einfluss auf unseren Lebens- und Arbeitsraum oder beispielsweise unsere Mobilitätsanforderungen haben. „Social Cocooning“ (auch die „neue Heimeligkeit“ genannt), Car-, Bike- oder Flat-Sharing oder das sog. „Free Aging“, neue Formen des Renten-Daseins, zwingen die Immobilienwirtschaft zu neuen Angeboten, Dienstleistungen und manchmal gar zu komplett neuen Geschäftsmodellen. Darüber hinaus beobachten wir, dass städtische Zentren

wachsen und weitere Bewohner anziehen. Der Bedarf nach verdichtetem, sozial angemessenem Bauen, zum Beispiel in Form von Kleinstwohnungen oder Wohngemeinschaften, tritt in Konkurrenz zu neuen Formen emanzipatorischer Meinungsbildung wie Bürgerinitiativen und Volksbegehren. Gleichzeitig wächst die Bedeutung von alternativen organisatorischen Strukturen wie dem gemeinnützigen Wohnungsbau, genossenschaftlichem Bauen, Baugruppen und Crowd Funding.

Die Umsetzung dieser Entwicklungen wird unterstützt von neuen Technologien wie der Künstlichen Intelligenz, des „Machine Learnings“ oder den Möglichkeiten seriellen Bauens mit Hilfe von 3D-Druck. Damit entwickeln sich die immobilienwirtschaftlichen Unternehmen stets weiter.

In unserem „Innovationsbericht 2017“ hat der ZIA mit Unterstützung der Mitglieder des ZIA Think Tanks die wesentlichen Treiber der Zukunft identifiziert und stellt sie Ihnen im Folgenden vor. Ergänzend finden Sie für jeden Treiber Beispiele immobilienwirtschaftlicher Unternehmen, die die Jury der „Best Practice Initiative 2017“ exemplarisch für Sie identifiziert hat.

## Testimonials der Jury des Innovationsberichts

---

### BIM - Digitaler Wertschöpfungsprozess für Planung, Bau und Betrieb

Von Dr. Christian Glock

Building Information Modeling (BIM) ist als zentrales Werkzeug zur Umsetzung eines digitalen Wertschöpfungsprozesses für Planung, Bau und Betrieb in der Immobilienbranche angekommen. Während in der Vergangenheit bezüglich BIM noch die Frage des „ob“ diskutiert wurde, steht heute nur noch das „wie“ der Implementierung eines BIM-Prozesses im Fokus. Die zahlreichen Initiativen von Politik und Privatwirtschaft – wie auch die Gesellschaft Planen Bauen 4.0 – haben hier einen positiven Beitrag geleistet. Mit BIM kann ein virtueller Zwilling der Immobilie noch vor der Realisierung erstellt werden, um am Modell ästhetische, technische und wirtschaftliche Belan-

ge sowie auch Aspekte der Nutzerzufriedenheit zu optimieren. Mithilfe von Virtual und Augmented Reality kann das virtuelle Gebäude als BIM-Modell immersiv erlebt werden – nicht „nur“ als 3D-Modell, sondern 4- und 5D mit den Faktoren Kosten und Zeit. Die bisher stets hohe Hürde der erlebbaren räumlichen Präsentation einer Immobilie anhand von 2D-Unterlagen ist somit gefallen, eine enge Kollaboration aller Beteiligten des Immobilienlebenszyklus am virtuellen Zwilling ist nun sehr gut umsetzbar. Durch die kontinuierliche Pflege des BIM-Modells in der Betriebsphase wird die Effizienz des Gebäudebetriebes und der Verwaltung steigen.

### Serielles Bauen

Von Eike Becker

Mit der Forderung nach preisgünstigem, sozialverträglichem Wohnungsbau und der Notwendigkeit schnell zu handeln rückt modulares Bauen wieder in den Fokus. Die Entwicklung von Prototypen mit anschließender industrieller Vorfertigung bietet enorme Zeit- und Kostenvorteile. Typisierte Modulbauten müssen nicht einzeln von der Bauverwaltung genehmigt werden. Sie sind als Serienmodelle mit Statik und Brandschutz ausgestattet und abgenommen.

Die Serienproduktion ermöglicht eine hohe Detailqualität und den damit verbundenen, sparsamen Einsatz von Materialien und Energie. Auch bei Rückbau, Erneuerung oder Recycling ist die leichte Demontierbarkeit von Vorteil. Standardisierung im Wohnungsbau muss heute keineswegs mehr mit Einschränkungen bezüglich der Nutzung oder Gestaltung verbunden werden. Das belegen eine Vielzahl von internationalen, positiven Beispielen.

#### Holzbau

In den nächsten Jahren werden Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen an Bedeutung gewinnen. Ökologisches Bauen mit hohem Vorfertigungsgrad ist schnelles, kostengünstiges Bauen. Es ist deshalb erstrebenswert, die zur Zeit niedrige Quote des vorgefertigten Holztafelbaus oder Brettsperrholzbaus (mit Vollholz-, Beton- oder Verbunddecke) im mehrgeschossigen Bauen zu erhöhen. Das heutige Baurecht bildet die Leistungsfähigkeit des Baustoffes nicht ab und sollte angepasst werden.

#### 3D-Druck

Es ist davon auszugehen, dass Produktionen, die in Niedriglohnländern verlegt wurden, durch den 3D-Druck wieder zurück zu den Verbrauchern nach Deutschland gelangen. Alles, was digitalisiert ist, kann auch gedruckt werden. Waffen, menschliche Organe, Häuser. Sinnvoll oder nicht, der Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.

## Testimonials der Jury des Innovationsberichts

---

### Machine Learning

Von Christof Hardebusch

Die Immobilienwirtschaft sammelt derzeit erste Erfahrungen mit dem Einsatz von maschinellem Lernen und Deep Learning: Bei großen Portfolio-Deals etwa lesen selbst lernende Systeme eine Vielzahl von Mietverträgen aus unterschiedlichen Ländern und machen vorab definierte Informationen sofort und einfach zugänglich, Unternehmen optimieren ihre Prozesse und erstellen Datenräume in kürzester Zeit. Als Machine Learning bezeichnet man Systeme, die einem Computer erlauben, selbständig Wissen aus Erfahrung zu

generieren. Die effizienteste Variante ist derzeit das Deep Learning: Künstliche neuronale Netze lernen auf der Basis statistischer großer Datenmengen und können Dokumente, Bilder, Emails und beliebige andere Datenformate dann in wesentlich kürzerer Zeit auswerten als der Mensch. Unter den vielen Ausprägungen der Digitalisierung werden diese Technologien voraussichtlich den größten Effekt hinsichtlich Prozessoptimierung haben, aber auch zu Arbeitsplatzverlusten führen.

### Energieneutralität und Kreislauffähigkeit

Von Dr. Peter Möslle

Für den Gebäudesektor werden insgesamt nicht nur 30 bis 40 Prozent der weltweiten Energieressourcen aufgewendet, sondern auch 40 bis 50 Prozent der auf unserer Erde zur Verfügung stehenden Rohmaterialien. Effizientere und intelligentere Technologien und Materialien sind notwendig, um den Bedarf von Energie und Rohmaterialien zu verringern, ohne dabei Komfort und Lebensstandard einzuschränken.

**Fakt 1:** Es zeigt sich, dass die Anstrengungen bei weitem noch nicht ausreichen, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Heutige Planungen müssen ganzheitliche Quartierslösungen für eine vermehrte dezentrale Energieversorgung schaffen und die Kreislauffähigkeit der Gebäude durch richtiges Cradle to Cradle®-Design sicherstellen, über deren gesamte Lebensdauer.

**Fakt 2:** Es braucht eine deutlich höhere Quote der Sanierung unseres Altbestandes. Ohne den konsequenten Umbau der energetischen Performance wird das Klimaschutzziel ebenfalls nicht einzuhalten sein. Dazu bedarf es politischer Rahmenbedingungen, die Maßnahmen in größerem Umfang fördern, aber auch die Industrie fordert, innovative Lösungen zu erarbeiten.

**Fazit:** Die Digitalisierung bietet die einmalige Chance, Prozesse und Strukturen in der Immobilienwirtschaft zu verändern und als Türöffner für eine neue Generation nachhaltiger Gebäude und Quartiere zu dienen: Vernetzt – kreislauffähig – emissionsfrei – energieneutral.

## Testimonials der Jury des Innovationsberichts

---

### Greentec

Von Andreas Göppel

Eine der vielen Herausforderungen, vor denen die Immobilienwirtschaft heute steht, ist die Umsetzung der Klimaziele und die damit einhergehenden Gebäudeenergiestandards. Das Ziel des weitgehend klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2050 steht. Doch allein mit Dämmung, anderen baulichen Maßnahmen und immer mehr Erneuerbaren ist das Ziel nicht erreichbar. „Efficiency First“ ist daher die oberste politische Direktive.

Greentecs bieten der Immobilienwirtschaft genau diese Lösungen mit geringem Investitionsbedarf an, die energie-technische Anlagen in Gebäuden optimal steuern – komfortsteigernd, bedarfsgerecht und netzdienlich. Die Lösungen

sind dabei so vielfältig, wie die Immobilien und ihre Nutzer, von Smart Home für Einfamilienhäuser und Wohnungen bis Smart Building für ganze Gebäudezusammenhänge. Auch Smart Metering ist ein wichtiger Baustein, Angebot und Nachfrage nach Elektrizität näher zusammenzuführen. Ich nenne das in Summe „klimaintelligente Steuerung von Immobilien“.

Die Zukunft wird dabei in kompatiblen, interoperablen Systemen liegen, die auf offene Kommunikationsstandards setzen – direkt im Feld oder in der Cloud. Nur so können Investitionen in doppelte Infrastrukturen vermieden und kostenoptimierte Lösungen gefunden werden.

### Disintermediation von Intermediären - Der Einfluss von Internet und Digitalisierung auf die Rolle des Immobilienmaklers als Mittelsmann

Von Kai Zimprich

Die Entwicklung des Internets zum „first point of contact“ sowie neue Informations- und Kommunikationstechnologien haben innovative Online-Geschäftsmodelle im Bereich des Immobilienvertriebs etabliert. „Online-Marktplätze“ nehmen eine zentrale Rolle bei der Vermarktung von Immobilienangeboten über das Internet ein. Makler zahlen einen monatlichen Beitrag je eingestelltem Angebot ohne Garantie, dass es zu einem Abschluss kommt. „Lead-Generation-Portale“ akquirieren online Verkaufsmandate, die sie an ausgewählte Immobilienmakler weitergeben. Im Erfolgsfall erhalten diese einen Anteil des Maklerhonorars. „Online-Makler“

bilden bereits einen Großteil des Vertriebs- und Transaktionsprozesses online ab. Durch Automatisierung schaffen sie Effizienz und Mehrwerte, die sie an ihre Kunden weiterreichen. Allen innovativen Ansätzen gemeinsam ist der Fokus auf den Bedarf des Kunden, die Steigerung der Transparenz und, damit verbunden, ihr Beitrag zur Professionalisierung der Maklertätigkeit. Damit stellen sie traditionell agierende Immobilienmakler grundsätzlich vor die Herausforderung, ohne eigene Innovationsbereitschaft ihre Rolle als Mittelsmann im Vertriebsprozess zu schwächen oder gar zu verlieren.

## Testimonials der Jury des Innovationsberichts

---

### Automatisierung und Vernetzung von Immobiliennutzern

Von Alexander Ubach-Utermöhl

Die Prozessautomatisierung rund um die Nutzung von Immobilien steht am Anfang. Erste innovative Apps verbinden Nutzer, Dienstleister und Eigentümer und lösen die Kommunikation von festen Bürozeiten. Mit dem Einsatz von Chatbots, den computerbasierten Dialogsystemen, werden zudem eine Vielzahl von Standardverwaltungsanfragen und technischen Meldungen ressourceneffizient automatisiert bearbeitet, dokumentiert und ausgewertet. Auf den gewerblichen Nutzer zugeschnitten entstehen Anbieter, die von den Mietern nachgefragte Standardbewirtschaftungsprozesse

bündeln und im besten Fall noch ein „IoT“-Signal – des „Internet of Things“ – einfangen, automatisiert bestellen und abrechnen. Richtig vernetzt wird der Nutzer allerdings erst, wenn tatsächlich die gesamte Infrastruktur „smart“ ist und auch direkte Schnittstellen für den schnellen und einfachen Zugriff bietet. Einige interessante Pilotprojekte zeigen bereits den heutigen Stand der Technik und motivieren zu mehr Vernetzung. Die Immobilienbranche muss sich dazu jedoch auf den digitalen Wandel einlassen und auch den Bestand „digital ready“ machen.

### Automatisierung und Vernetzung interner Prozesse

Von Michael Müller

Zeitintensive manuelle interne Arbeitsabläufe behindern viele Unternehmen. Die gezielte und konsequente Prozessautomatisierung ist deshalb ein kritischer Erfolgsfaktor. Die Prozessautomatisierung umfasst unter anderem das Workflow-Management (formularbasierte Workflows zur Unterstützung von manuell ausgeführten Arbeitsschritten), die Automatisierung von Prozessen (repetitive und standardisierte Arbeitsschritte werden automatisiert) und die aktive Prozess-Steuerung (alle Arbeitsschritte eines Prozesses werden von IT-Systemen koordiniert und überwacht). Damit steigt die Effizienz und Qualität der Arbeit von Mitarbeitern, kürzere Antwortzeiten werden ermöglicht und Mitarbeiter von Routineaufgaben entlastet. Vor dem Hintergrund steigender Kundenanforderungen und Erwartungen wird die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens so nachhaltig erhöht.

Im Bereich der Automatisierung bieten sich durch Robotic Process Automation (RPA) ganz neue Möglichkeiten: Routineaktivitäten wie beispielsweise die Pflege von Umsatzsteuer-Stammdaten können so gänzlich automatisiert werden. Die Anwendbarkeit reicht von einfachen bis zu komplexen Aufgaben und führt nachweislich zu einer enormen Reduzierung des Zeitbedarfs und der Fehlerrate bei verschiedensten Prozessen im Unternehmen. Denn die Roboter arbeiten 24/7 und ihre Anzahl ist beliebig skalierbar. Dabei nutzen die Software-Roboter die IT-Systeme genau wie menschliche Mitarbeiter über die bestehenden Oberflächen. In vielen Projekten sind nur minimale Eingriffe in die Anwendungen notwendig, weshalb sich RPA-Projekte in wenigen Tagen bis Wochen realisieren lassen.

## Testimonials der Jury des Innovationsberichts

---

### Internet of Things (IoT)

Von Martin Rodeck

Noch vor wenigen Jahren galt das „Internet der Dinge“ als technologischer Mythos und oft sogar als Bedrohung – dabei wusste kaum jemand, was es damit auf sich hat. Dabei ist die Erklärung ist zunächst einfach.

Die IoT-Technologie schließt eine Informationslücke, die bislang die reale von der virtuellen Welt trennte. Mit ihrer Hilfe erhält das Internet Daten über den realen Zustand von „Dingen“ – beispielsweise darüber, ob eine Druckerpatrone getauscht oder ein Kaffeeautomat aufgefüllt werden muss. Winzige Computer beziehungsweise Sensoren versetzen beliebige Geräte in die Lage, ihren Bedarf eigenständig zu „erkennen“ und diese Information digital an den entsprechenden Dienstleister zu übermitteln. Auch Geräte, die Menschen am

Körper tragen, so genannte „Wearables“ wie die Smart-Watch, nutzen diese Technologie. Industrieroboter können sich schon heute weitgehend ohne menschliches Zutun abstimmen, Autos brauchen rein technisch gesehen keine Fahrer mehr. Das Internet der Dinge ist somit die Grundlage der vernetzten Stadt, der „Smart City“, in der Infrastruktur, Gebäude und Fahrzeuge automatisch kommunizieren und so effektivere und gleichermaßen angenehmere Prozesse ermöglichen. Davon profitieren vor allem die Menschen, aber auch die öffentliche Verwaltung und die Unternehmen. Daher sehen wir einen klaren Trend, IoT-Technologie überall dort einzusetzen, wo sich Menschen regelmäßig aufhalten, und das sind vor allem die Wohnung und der Arbeitsplatz – kurz: Immobilien.

### Blockchain: Revolution auch für die Immobilienwirtschaft?

Von Christian Schulz-Wulkow

Die Blockchain-Technologie ist ein dezentrales, kettenförmiges Transaktionsprotokoll, das durch ein extensives Netz an Validierungsstellen gesichert wird – unabhängig, neutral, sicher, vielfältig, transparent. Bekannteste Anwendung sind bisher die Bitcoins.

In der Immobilienwirtschaft, ähnlich wie in anderen Branchen auch, ist diese Technologie gleichermaßen mit Hoffnungen und Befürchtungen verknüpft: Ob Makler, Vermietungsplattform oder Notar – vor allem Vermittler und Dienstleister zwischen zwei Vertragsparteien könnten durch die Technologie in vielen Fällen überflüssig werden, und zwar sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich. So wird gegenwärtig in verschiedenen Ländern das Grundbuchsystem hinterfragt.

Ein Beispiel ist Schweden. Dort sollen die entsprechenden Prozesse durch die Blockchain-Technologie schneller und sicherer werden. Und in der Transaktions- und Nutzungsphase könnten so genannte Smart Contracts vermehrt zum Einsatz kommen. Sie funktionieren nach dem Wenn-Dann-Prinzip und können eigenständig ohne zwischengeschaltete Dritte die jeweiligen Vertragsparameter prüfen. Zudem lösen sie automatisch die entsprechenden Handlungen aus.

Vor allem in der Kombination mit anderen jungen Innovationen liegen weitere erhebliche Potenziale: Blockchain plus Cloud Computing, das Dokumenten-Management oder auch beispielsweise das Internet der Dinge – doch das ist in der deutschen Immobilienwirtschaft derzeit noch Zukunftsmusik.

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

Weitere Details zu den Innovationen erhalten Sie unter  
[www.innovative-immobilienwirtschaft.de](http://www.innovative-immobilienwirtschaft.de).



## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Alle Services auf einer Plattform

Allthings Technologies AG

#### Innovation:

Die Nachfrage nach digitalen Diensten für Gebäude steigt, zahlreiche Anbieter erscheinen am Markt. Allthings bündelt diese digitalen Dienste auf einer Immobilien-Service-Plattform. Ähnlich einem App-Store stellen sich Auftraggeber individuelle Gebäude-Apps zusammen und ermöglichen Gebäudenutzern Zugang zu passenden digitalen Services. So wird die Effizienz in der Bearbeitung operativer Vorfälle und die Transparenz über das Geschehen in Gebäuden gesteigert.



**Was die Jury meint:** Der Jury hat insbesondere die einfach verständliche und dementsprechend gute Grundidee der Plattform und sehr zeitgemäße Umsetzung der Innovation zugesagt. Die hohe Skalierbarkeit der Plattform sowie die zahlreichen Wachstumsmöglichkeiten der Allthings-Technologie wurden ebenfalls positiv hervorgehoben.

Mehr Infos: [allthings.me](http://allthings.me)

### Coworking beim „klassischen Bürovermieter“

alstria office REIT-AG

#### Innovation:

Beehive ist ein vollständig digitalisiertes und automatisiertes Coworking-Konzept. Coworker können online oder per App flexible Mitgliedschaften sowie Konferenzräume buchen und erhalten rund um die Uhr Zugang zu allen Beehive-Standorten. Ein eigenes Online Community Tool fördert Synergien und das Netzwerken sowohl zwischen den Beehive-Coworkern als auch mit Externen. Alstria schafft damit ein Angebot für eine neue Generation von Büronutzern.



**Was die Jury meint:** Typische Coworking-Anbieter schieben sich zwischen Mieter und Vermieter. Potenziell kann dies das klassische Geschäftsmodell der Bürovermieter gefährden. Alstria hingegen kombiniert das Coworking-Konzept mit der Marktmacht eines Anbieters, der an vielen deutschen Standorten präsent ist, und bindet so diese neue Zielgruppe direkt an sich.

Mehr Infos: [beehive.work](http://beehive.work)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Mieterstrom-Pool für höhere Energieeffizienz und geringere Nebenkosten

alstria office REIT-AG

#### Innovation:

Mit dem Portal [mieterstrompool.de](http://mieterstrompool.de) bietet alstria eine Leistung an, durch die der Mieter nicht nur die Nebenkosten verringern, sondern auch einen CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb der Flächen sicherstellen kann. Dieser Ansatz wird zukünftig um weitere Services ergänzt, so dass sich der Mieter auf sein Kerngeschäft konzentrieren kann, während alstria als Partner die Büronutzung besonders effizient und sehr flexibel (Beehive) gestaltet.

Dank schlanker digitaler Prozesse entstehen für den Mieter viele Vorteile und alstria kann sowohl die Mieterbindung stärken, als auch seine Ertragsbasis erweitern.



**Was die Jury meint:** Alle reden von neuen Services, hier ist einer. Als großer Büovermieter bietet die alstria Office REIT-AG ihren Kunden günstigen Ökostrom an, beide Seiten profitieren davon. Möglich wird das wie so viele andere Innovationen durch die Kooperation mit einem kompetenten Partner, in diesem Fall mit dem Unternehmen Westbridge Advisory.

Mehr Infos: [mieterstrompool.de](http://mieterstrompool.de)

### Die digitale Projektwerkbank

BEOS AG

#### Innovation:

Wachstum und ein sich wandelndes Geschäftsumfeld erfordern ein neues Managementkonzept. Die digitale BEOS-Projektwerkbank stellt Projekt und Nutzer in den Mittelpunkt, strukturiert interne Prozesse und bezieht auch Externe ein. Das Konzept folgt den vier Prinzipien radikal dezentral, radikal mobil, radikal digital und radikal agil. So werden Organisation und IT verknüpft. Die digitale BEOS-Projektwerkbank forciert Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.



**Was die Jury meint:** Die Jury hat die vorbildliche Umsetzung des innovativen Managementkonzeptes beeindruckt. Beispielhafte Erwähnung finden das papierlose beziehungsweise papierarme Office, non-territoriale Arbeitsplätze für 70 Mitarbeiter, eine darauf abgestimmte Innenarchitektur mit offenem Büro-Layout, Forum, Wohnküche, Rückzugsräumen, Videokonferenzeinrichtungen und eine teamübergreifende, komplett in die Cloud ausgelagerte IT-Struktur. Ein innovatives Managementkonzept, das für viele andere Unternehmen Vorbild sein kann.

Mehr Infos: [beos.net](http://beos.net)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Online-Marktplatz für Kurzzeit-Locations

BESPACED UG

#### Innovation:

BESPACED ist ein Online-Marktplatz für gewerbliche Kurzzeit-Locations für Kurse, Workshops, Meetings und soziale Events. Mit der temporären Nutzung von leerstehenden und bereits vermieteten gewerblichen Objekten für Firmenveranstaltungen trägt das Unternehmen zu der Reduktion des Leerstandes, Steigerung der Effizienz der urbanen Raumnutzung, Verbesserung der Ertragssituation auf der Vermieterseite bei und fördert den Austausch zwischen den Akteuren einer Stadt.



**Was die Jury meint:** Die temporäre Nutzung von leerstehenden Flächen kann eine sehr gute Ertragssteigerung für Investoren sowie die Revitalisierung der Anlage, in der sich die Fläche befindet, bewirken. BESPACED bietet für diese Verwendung neben einer passenden technischen Umsetzung auch ein solides Netzwerk und konnte sich am Markt etablieren. Die zeitgemäße Idee mit einer modernen Durchführung der Vermittlung hat die Jury überzeugt.

Mehr Infos: [bespaced.com](http://bespaced.com)

### Booster für die Proptechs

blackprint booster GmbH

#### Innovation:

Das Unternehmen blackprint booster bringt als erster deutscher Multi-Corporate-Accelerator der Immobilienwirtschaft die besten Proptech-Startups mit seinen hochkarätigen und komplementären Partnern zusammen. So eröffnet er den Startups einen unmittelbaren, breiten und offenen Zugang zur Branche. Er schafft ein geschütztes Umfeld, in dem die Parteien die digitalen Geschäftsmodelle testen, moderiert die gemeinsame Weiterentwicklung und fördert die Digitalisierung der Branche.



**Was die Jury meint:** Die Innovationsforschung hat uns bislang viel über die Erfolgsfaktoren von Akzelleratoren gelehrt. blackprint booster hat sich konsequent daran ausgerichtet. Er bietet, was Startups, aber auch die gesamte Immobilienwirtschaft braucht. Auf den Punkt. Genau das hat die Jury überzeugt.

Mehr Infos: [blackprintbooster.de](http://blackprintbooster.de)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Digitalisierung von Immobilienportfolien

CBRE GmbH

#### Innovation:

Die Datenbank Emerald Online ermöglicht zusammen mit der App SusA die Digitalisierung der technischen Bestands- und Nachhaltigkeitserfassung von Immobilienportfolios. Gemeinsam mit Programmierern und im Dialog mit dem Erstnutzer BASF wurde durch CBRE eine Lösung für den nahtlosen, in Echtzeit verlaufenden Prozess von der Datenerfassung auf Tablets vor Ort bis hin zur Auswertung der Ergebnisse in einer Datenbank entwickelt, der in der Summe die Produktivität deutlich erhöht und Mehrwert durch Transparenz schafft.



**Was die Jury meint:** Die Jury hat beim vorgestellten Projekt von CBRE die konsequente Digitalisierung bestehender Prozesse der Technical Due Dilligence mithilfe von anwenderfreundlichen Applikationen hervorgehoben. Auch die mögliche Skalierung sowie die Einbeziehung externer Technologiepartner und Kunden wurden begrüßt.

Mehr Infos: [www.cbre.de](http://www.cbre.de)

### Demokratisierung von Investitionen in große Gewerbeimmobilien

Commerz Real AG

#### Innovation:

Der hausInvest Sparcoach bietet für Privatanleger erstmalig die Möglichkeit, sich bereits mit Kleinstbeträgen über einen offenen Immobilienfonds an großen Gewerbeimmobilien zu beteiligen. Über diese neue Spar-App lässt sich regelmäßiges und planbares Immobilien-Sparen sehr einfach und flexibel in den Alltag integrieren. Ziel der Commerz Real ist es, perspektivisch so auch jüngere Zielgruppen für modernes Ansparen mit Immobilien zu begeistern.



**Was die Jury meint:** Der Sparcoach überbrückt die Unvereinbarkeit von offenen Fonds für gewerbliche Immobilien und dem Bedarf des regelmäßigen Immobilieninvestments jüngerer Kleinsparer. Die Kombination aus einem zielgruppengerechtem Zugang per App und der Möglichkeit, mit flexiblen Kleinstbeträgen regelmäßig zu sparen, demokratisiert den Anlageprozess.

Mehr Infos: [commerzreal.com](http://commerzreal.com)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Digitalisierung des Mieterwechsels

easysquare / PROMOS consult GmbH

#### Innovation:

Der Mieterwechselprozess mithilfe des Programms iModa ist durch einen hohen Grad an Digitalisierung, Datenintegration und Automation gekennzeichnet. Umgesetzt in der smarten Digitallösung easysquare werden Systembrüche vermieden, Mitarbeiter entlastet und Fehlerquellen minimiert. Der Prozess ist skalierbar, transparent und gewinnt fühlbar an Qualität. Die Innovation wird getragen von den Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens DOGEWO21, die früh in dem agilen Entwicklungsprozess beteiligt waren.



**Was die Jury meint:** Ein Kernziel der Automatisierung und Digitalisierung ist die Effizienzsteigerung und Optimierung von Arbeitsabläufen. Die von easysquare entwickelte Lösung erfüllt diese Anforderungen. Die hohe Skalierbarkeit war ein weiterer ausschlaggebender Punkt für die Entscheidung der Jury.

Mehr Infos: [easysquare.com](http://easysquare.com)

### Tag-/Nachtleuchte für Shopping-Malls

ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG

#### Innovation:

Die von der ECE gemeinsam mit Philips für den Einsatz in Shopping-Centern entwickelte Tag-/Nachtleuchte verbindet moderne Technologie mit attraktiver Lichtatmosphäre. Die Beleuchtung wird über den Tag in verschiedenen Gruppen und Lichtszenen dynamisch gesteuert und in Farbe und Intensität den Lichtverhältnissen angepasst. Zudem reduziert die LED-Technologie den Energieverbrauch gegenüber konventionellen Systemen um 50 bis 70 Prozent.



**Was die Jury meint:** Die Atmosphäre in Einkaufszentren trägt in hohem Maße zur Stimmung der Kunden während des Einkaufs bei. Mit der vorgestellten Innovation schaffen es ECE und Philips, individuelle Lichtverhältnisse zu kreieren und damit die Attraktivität von Einkaufszentren zu steigern.

Mehr Infos: [ece.de](http://ece.de)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Serielles Bauen von Logistikzentren

ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG

#### Innovation:

ECE und Hermes haben gemeinsam den Prototypen eines Logistik-Centers entwickelt, in dem Niederlassung, Depots und „letzte Meile“ räumlich zusammengeführt werden. So ist eine Immobilie entstanden, die die Effizienz und Profitabilität des Nutzers enorm steigert. Der Prototyp ermöglicht die serielle Realisierung von deutschlandweit neun Logistik-Centern bis 2019. Das ist bislang einmalig in der deutschen Logistik-Projektentwicklung. Innovativ ist das Projekt auch durch die gezielte Integration von CO<sub>2</sub>- und energiesparenden Technologien.



**Was die Jury meint:** Die Logistik-Industrie steht vor großen Herausforderungen: Digitalisierung von Leistungen und die Neugestaltung von Wertschöpfungsketten aufgrund sich zunehmend verändernden Einkaufsverhaltens. Andererseits ist die Logistikindustrie ein sogenanntes „Fixed Cost-Based Business“. Infrastruktur ist kapitalintensiv und rechnet sich nur bei entsprechender Auslastung. Standardisiertes, aber ökologisch effizientes Bauen im hohen Tempo: ECE löst mit seiner Innovation zum seriellen Bauen genau dieses Problem!

Mehr Infos: [ece.de](http://ece.de)

### Die Verwirklichung von Real Estate Big Data

EVANA AG

#### Innovation:

Das Ziel von EVANA ist die Verwirklichung von digitalen Prozessen und Real Estate Big Data. Dazu löst EVANA Dokumente in Datenpunkte auf. Die Auswertung der Daten erfolgt mit Unterstützung von künstlicher Intelligenz. Das dynamische Datenmodell von EVANA ist in der Lage, jede relevante Information aufzunehmen und stellt gleichzeitig die Abhängigkeiten von Daten untereinander her. Dadurch wird ein bisher nicht zugänglicher Datenschatz gehoben.



**Was die Jury meint:** Der Einsatz von Big Data und künstlicher Intelligenz steht in der Immobilienbranche erst am Anfang. EVANA ist einer der innovativsten Player zur Reorganisation bisher nicht effizienter Prozesse im Asset Management. Dokumente werden größtenteils automatisch identifiziert, benannt und sortiert und durch die ausgelesenen Informationen können automatisch Prozesse eingeleitet werden. Das Datenmodell soll in Zukunft als Open Source zur Verfügung gestellt werden und für die deutsche Immobilienbranche einen Standard setzen.

Mehr Infos: [evana.de](http://evana.de)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Echtes mobiles Arbeiten ohne Zwischenlösung

FIO SYSTEMS AG

**Innovation:**

FIO hat ein webbasiertes Enterprise-Resource-Planning-System (ERP) entwickelt, das echtes mobiles Arbeiten ermöglicht – ganz ohne den Einsatz von Zwischenlösungen. Aktuell gibt es auch keine ERP-Software, die gleichermaßen Prozesse für Immobilienverwaltungen und Wohnungsunternehmen in einem System abbildet. Darüber hinaus ermöglicht das Produkt mit dem Namen Haufe-FIO axera den bankenunabhängigen Zahlungsverkehr mit virtuellen Konten.



**Was die Jury meint:** Der innovative Kern des Produkts von FIO ist die webbasierte, geräteunabhängige und mobile Hausverwaltungs-Software, die ohne Altsysteme auskommt. Die unterschiedlichen Nutzer des Systems rücken damit näher aneinander und doppelte Prozesse oder Datenaufnahmen entfallen. Das Produkt ist skalierbar und steigert die Effizienz der Verwaltung.

Mehr Infos: [fio.de](http://fio.de)

### GRETA – das digitale Due-Diligence-Tool

Greenberg Traurig Germany, LLP

**Innovation:**

GRETA ist eine einzigartige Softwarelösung, die sämtliche für eine Immobilien-Due-Diligence relevanten Kerndaten mit künstlicher Intelligenz aus verschiedenen Dokumentenarten herauslöst und auswertet. Erstmals wird eine einheitliche Datengrundlage für juristische und kaufmännische Analysen und Reports geschaffen, die Kunden und Beratern online zur unmittelbaren Bearbeitung zur Verfügung steht. Bewertungsprozesse werden schneller, effizienter und noch stärker auf Kundenbedürfnisse zugeschnitten.



**Was die Jury meint:** Die Jury hat die Verwendung von künstlicher Intelligenz (KI) zur Extraktion und Analyse von nicht standardisierten Vertragsdaten beeindruckt, die die Grundlage zur Professionalisierung von Immobilien-Due-Diligences schafft. Gleichzeitig hebt die Jury die Förderung von Transparenz zwischen allen Beteiligten während des Transaktionsprozesses hervor.

Mehr Infos: [gtlaw.de](http://gtlaw.de)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Immobilienportal mit Beratungsspezialisierung

immoverkauf24 GmbH

#### Innovation:

Die Plattform immoverkauf24 ist das erste Immobilienportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf der eigenen Immobilie spezialisiert hat. Eigentümer, die Unterstützung beim Verkauf benötigen, erhalten eine kostenlose und unverbindliche Maklerempfehlung. Jeder Eigentümer wird durch einen immoverkauf24-Experten individuell beraten. Weiterhin vermittelt immoverkauf24 Baufinanzierungen. Das Unternehmen beschäftigt inzwischen 40 Mitarbeiter.



**Was die Jury meint:** Die Jury hebt die Verbindung zwischen der Internetnutzung als Vermarktungskanal und der persönlichen Beratung hervor, die immoverkauf24 ihren Kunden auf Verkäuferseite anbietet. Der Einsatz neuer Informations- und Kommunikationstechnologien kombiniert mit persönlicher Beratungsexpertise trägt dazu bei, die Maklertätigkeit im Sinne der Verkäuferinteressen weiter zu professionalisieren.

Mehr Infos: [immoverkauf24.de](http://immoverkauf24.de)

### Innovationstreiber für die digitale Unternehmenstransformation

Jones Lang LaSalle SE

#### Innovation:

Verantwortlich für die digitale Transformation bei JLL in Deutschland agiert Digital Services Germany (DSG) geschäftsbereichsunabhängig als interner Innovationstreiber. DSG forciert die Automatisierung interner Abläufe als Ausgangslage für neue digitale Inhalte, Produkte oder Dienstleistungen entsprechend der Anforderungen unserer Kunden und Mitarbeiter, die sich durch die Digitalisierung im stetigen Wandel befinden. Eigene Immobilienportale oder der Einsatz von 3D-Technologien werden in der Regel kooperativ mit Proptechs in agiler und flexibler Art umgesetzt.



**Was die Jury meint:** In den meisten Fällen wird in der Immobilienwirtschaft unter Digitalisierung der Ersatz analoger Prozesse durch digitale verstanden. So auch im vorliegenden Fall bei JLL. Der für die Jury große Unterschied liegt in der organisationalen Einordnung, klaren Zuständigkeiten und letztlich insbesondere im ganzheitlichen Ansatz. Ein echtes Element der „Best Practice“ in der deutschen Immobilienwirtschaft.

Mehr Infos: [jll.de](http://jll.de)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Der Nachfolger des Metallschlüssels

KIWI.KI GmbH

#### Innovation:

KIWI ist das digitale Zugangssystem für Mehrfamilienhäuser. Es ersetzt den Metallschlüssel und ermöglicht das Öffnen von Türen mit dem KIWI-Transponder und der KIWI-App. Das Herzstück der Innovation ist das KIWI-Portal, mit dem Wohnungsunternehmen die Zutrittsrechte zu ihren Türen digital und in Echtzeit verwalten können. Dadurch sorgt das System für erhöhte Sicherheit, erhebliche Kosteneinsparungen und mehr Komfort für die Bewohner.



**Was die Jury meint:** Durch die manuelle Türöffnung mit Metallschlüsseln fehlt ein wichtiger Punkt für den Bereich Smart Data. Wann wird eine Immobilie betreten? Wann wird sie verlassen? Durch die intelligente Lösung von KIWI entfällt nicht nur das Mitführen von mehreren Schlüsseln. Durch den Transponder wird auch der Grundstein für die Datenoptimierung der Immobilie gelegt.

Mehr Infos: [kiwi.ki](http://kiwi.ki)

### Optimierung der Wohnungssanierung

LEG Immobilien AG

#### Innovation:

Die LEG Immobilien AG ist mit rund 130.000 Mietwohnungen und zirka 350.000 Bewohnern ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland. Seit Juli 2016 arbeitet die LEG mit dem IT-Programm Doozer. Damit wird die Wohnungssanierung bei hohem Qualitätsstandard mit optimierten Prozessen, Zeit- und Kostenvorteilen modular, das heißt einfach und schnell durchgeführt. Handwerksleistungen werden sofort online beauftragt, getrackt und abgerechnet.



**Was die Jury meint:** Das ist ein Beispiel für die erfolgreiche und fruchtbare Zusammenarbeit zwischen einem etablierten Unternehmen und einem Startup. Dadurch kann der Prozess der Leerwohnungsvermietung digitalisiert und effizienter gestaltet werden. Das Tool wurde an die Bedürfnisse der LEG angepasst und wurde im Rahmen einer gesamten Reorganisation des Handwerker-Managements eingeführt, die zu Einkaufsvorteilen durch pauschalisierte Sanierungspakete sowie zur optimierten Zusammenarbeit mit Generalunternehmen führt.

Mehr Infos: [leg-wohnen.de](http://leg-wohnen.de)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

---

### Deep Learning für die Datenextraktion

LEVERTON GmbH

#### Innovation:

LEVERTON wendet innovative Deep-Learning-Technologien an, um Daten aus Unternehmensdokumenten in mehr als 20 Sprachen zu extrahieren, zu strukturieren und zu verwalten. Unternehmen können somit ihre unstrukturierten Immobilien- und Leasingverträge automatisiert in strukturierte Daten umwandeln. Dadurch können signifikante Effizienzsteigerungen und Prozessoptimierungen im Daten- und Dokumentenmanagement der Kunden erzielt werden.



**Was die Jury meint:** Deep-Learning- beziehungsweise Machine-Learning-Technologien führen zu einer bahnbrechenden Steigerung der Effizienz und der Geschwindigkeit komplexer Prozesse. Leverton leistete diesbezüglich in der Immobilienwirtschaft Pionierarbeit und hat die Vorteile dieser Technologien unter Beweis gestellt.

Mehr Infos: [leverton.ai](http://leverton.ai)

### Transparente Bestpreisfindung durch Online-Bieterverfahren

Maklaro GmbH

#### Innovation:

Für den Immobilienverkauf zum Höchstpreis hat Maklaro das Online-Bieterverfahren erfunden und damit ein Instrument zur transparenten Bestpreisfindung entwickelt. Durch die digitale Abwicklung der meisten Schritte des Immobilienverkaufs sowie die Zentralisierung und Optimierung von Prozessen hat Maklaro ein hocheffizientes System zum erfolgreichen Verkauf von Immobilien in ganz Deutschland aufgebaut.



**Was die Jury meint:** Die Jury hat bei Maklaro die konsequente digitale Umsetzung des Prozesses der Immobilienvermittlung hervorgehoben. Dabei konnte die Effizienz erheblich gesteigert werden. Die gute Skalierbarkeit sowie die beabsichtigte Nutzung künstlicher Intelligenz wurde begrüßt.

Mehr Infos: [maklaro.de](http://maklaro.de)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Mit Sicherheit die richtigen persönlichen Daten freigeben

My Real ID GmbH

#### Innovation:

Komplexe und hochsensible Daten natürlicher Personen werden mit der erzeugten „Real ID“ verknüpft. Diese Daten können selektiv den Anbietern unterschiedlicher Dienstleistungen (Miet-, Kauf-, (Klein-)Kredit-, Leasingverträge und so weiter) freigegeben werden. Die Kerninnovation liegt somit in einem Datenablage- und -freigabeprozess, der universell anwendbar ist – einem dem strengen deutschen Datenschutz konformen „Facebook Connect“ für seriöse Rechtsgeschäfte.



**Was die Jury meint:** Während der Wohnungsanmietung sind Nutzer gezwungen, sehr vertrauliche Daten offenzulegen. Das muss schnell und vollständig erfolgen. My Real ID bietet eine strukturierte, gesicherte Datenaggregation, die selektiv übermittelt wird. Das Konzept ist skalierbar und auf weitere Branchen übertragbar.

Mehr Infos: [myrealid.com](http://myrealid.com)

### „Sanierungskalkulator“ für die Energiekostenreduktion

Schüco International KG

#### Innovation:

Bei Sanierungen von Bürogebäuden bringt Energieeffizienz allein stehend keine akzeptable Rentabilität. Wichtige Komfortaspekte werden bisher, obwohl im Fokus, oft nicht berücksichtigt. Die Online-Anwendung „Sanierungskalkulator“ ist einfach handhabbar, bringt eine fundierte und differenzierte Einschätzung der Energiekostenreduzierung, des Werterhalts sowie der Verbesserungen von Produktivität und Gesundheit am Büroarbeitsplatz und weist eine zusammenfassende Rendite aus.



**Was die Jury meint:** Die Jury hat bei dem Sanierungskalkulator die Komplexitätsreduzierung des Prozesses durch digitale Tools und einfache Handhabung hervorgehoben. Durch die große Relevanz bei vielen Bestandsgebäuden wird ein positiver Beitrag zur Ressourcenschonung und Steigerung der Energieeffizienz geleistet.

Mehr Infos: [schueco.com/specials/sanierungskalkulator](http://schueco.com/specials/sanierungskalkulator)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Immobilienbewertung per Smartphone

Sprengnetter GmbH

**Innovation:**

Mit der Sprengnetter App ImmoWert2Go kann jeder Nutzer in Deutschland den Wert eines Hauses oder einer Wohnung bestimmen – eine essentielle Information für Kauf, Verkauf oder Finanzierung. Die App unterscheidet zwischen „Haus“ oder „Wohnung“, erfasst die Geo-Codierung und ermittelt damit sofort auf Basis einer der größten deutschen Immobilienpreisdatenbanken den Wert. Kennt man Baujahr und Wohnfläche, liefert die App einen noch genaueren Objektwert.



**Was die Jury meint:** Convenience ist eine entscheidende Voraussetzung für den Erfolg mobiler Lösungen, fundierte Daten sind die Basis einer aussagekräftigen Bewertung. Sprengnetter hat die umfangreiche Immobilienpreisdatenbank des Unternehmens mit einer App verknüpft, die dem Nutzer unkompliziert und spontan einen ersten Anhaltswert liefert. Und Spaß macht die App obendrein.

Mehr Infos: [immowert2go.de](http://immowert2go.de)

### Heizungswechsel leicht gemacht

Thermondo GmbH

**Innovation:**

Schneller und einfacher Heizungswechsel ist das Anliegen von Thermondo. Der von Handwerkern und IT-Experten entwickelte Algorithmus „Manfred“ plant präzise eine neue Heizungsanlage und erstellt in Echtzeit ein Festpreisangebot und eine detaillierte Stückliste. Das ist Teil der One-Stop-Shop-Lösung: Von der Beratung über Planung bis zur Montage übernimmt Thermondo den gesamten Prozess und bietet zudem Finanzierungslösungen an.



**Was die Jury meint:** Thermondo ist ein typisches Beispiel dafür, wie durch digitale Integration vieler kleiner analoger Detailprozesse ein für den Hauseigentümer eher mühsamer und oft ärgerlicher Vorgang des Austausches einer Gebäudekomponente in ein möglichst kundenfreundliches Erlebnis transformiert werden kann.

Mehr Infos: [thermondo.de](http://thermondo.de)

## ■ BEST-PRACTICE-INNOVATIONEN IM ÜBERBLICK

### Beschleunigung der Immobilienbewertung

Union Investment Real Estate GmbH

#### Innovation:

Union Investment gehört zu den führenden Immobilien-Investment-Managern in Europa. Die Software ImmoWert ist eine digitale Lösung zur Beschleunigung und Vereinfachung der Arbeitsabläufe rund um die Bewertung einer Gewerbeimmobilie. Für die extern beauftragten Gutachter bereitet sie alle bewertungsrelevanten Immobiliendaten optimal auf und erleichtert gleichzeitig das Plausibilisieren der erstellten Gutachten. Das spart Zeit und schont die Umwelt.



**Was die Jury meint:** Der Einsatz der Software ImmoWert digitalisiert und vereinfacht die Arbeitsabläufe zwischen den Immobiliensachverständigen und der Union und spart damit rund 60 Prozent der Zeit gegenüber herkömmlichen Arbeitsabläufen (inklusive einer digitalen Plausibilitätsprüfung). Das Tool stellt eine Basis dafür dar, um auch zukünftig weitere Big-Data-Anwendungen wie zum Beispiel dem automatisierten Versicherungsgutachten oder dem digitalen Abgleich der Gutachten- mit Marktdaten zu gewährleisten.

Mehr Infos: [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de)

### Serielles Bauen für kürzere Bauzeiten und höhere Kostensicherheit

Vonovia SE

#### Innovation:

Wohnungen in nachgefragten Städten werden dringend gebraucht – und müssen bezahlbar sein. Durch die Nutzung der seriellen Bauweise ist Vonovia in der Lage, Wohnungen günstig zu bauen. Gleichzeitig erlaubt das Baukastenprinzip es uns, jedes Projekt flexibel an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. So können wir das vorhandene Potential auf den eigenen Flächen nutzen und den attraktiven Wohnraum dort schaffen, wo er gebraucht wird – in den nachgefragten Quartieren.



**Was die Jury meint:** Als Vorreiter für das serielle Bauen hat die Vonovia bereits erste Wohnungen in einer Modulbauweise fertiggestellt und weitet das stark aus. Der Bau mit Modulen verkürzt die Bauzeit und senkt die Baukosten stark. Die standardisierten Raummodule können variabel den Bedürfnissen angepasst werden, zum Beispiel bei Grundrissen und Ausstattung. Damit ziehen auch in den Wohnungsbau Automatisierung und Lean Management ein, wie es in anderen Branchen bereits lange angewandt wird.

Mehr Infos: [vonovia.de](http://vonovia.de)

#### HINWEIS:

Weitere Details zu den Innovationen erhalten Sie unter [www.innovative-immobilienwirtschaft.de](http://www.innovative-immobilienwirtschaft.de).