

CUSTOMIZED SMART BUILDINGS



SMART GESPART

Warum sich digitalisierte Immobilien immer auszahlen

Ein Verzicht auf digitalisierte Immobilien aufgrund steigender Baupreise: Ist das die richtige Entscheidung?

Die Lage ist bei allen Bauherren ähnlich: Die Baupreise steigen und viele Bauherren fragen sich, auf welche technischen oder baulichen Aspekte in der Gebäudeausstattung sie verzichten können, um eine bessere Rendite zu erzielen. Schnell wird die Entscheidung getroffen auf die Digitalisierung (Digital Readiness) der Immobilien zu verzichten. Doch ist das richtige Lösung?

Mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht, da nicht digitalisierte Gebäude zukünftig am Markt nur noch mit Preisabschlägen veräußerbar sind. Gleichzeitig steigen durch die massive Energieverteuerung auch die Nebenkosten im gleichen Umfang, was wiederum für den Mieter einer Immobilie auch eine Erhöhung seiner Nebenkosten, der sogenannten „zweite Miete“ bedeutet. Die Mieter werden künftig zwangsläufig über die Mietgesamtkosten entscheiden, welche Immobilien für sie noch in Betracht kommen.

Ein Customized Smart Building zahlt sich aus

Heute sind die Vorteile einer bedarfsgerechten Verbrauchsregelung eines Gebäudes aufgrund einer Vielzahl von fertiggestellten, digitalisierten Gebäuden einfach nachzuweisen. Eine optimale Einregelung einer Immobilie kann durch die Integration eines „Intelligenten Bausteins“, der die Daten und Energieströme im Gebäude mittels künstlicher Intelligenz (KI) analysiert, ermöglicht werden. Die vorliegende Vielzahl von Datenanalysen bestehender Gebäude zeigt aber immer wieder deutlich, dass bei einer großen Anzahl von Property und Facility Manager:innen das Thema mit „Never change a running system“ abgewiegt wird – was sich langfristig negativ auf die Rendite auswirkt.

Einsparungen von Energiekosten von bis zu 25 %

Ein Customized Smart Building hat den großen Vorteil, dass es aufgrund der verbesserten Gebäudenutzung Energie einsparen kann und die notwendigen Daten für einen optimalen Betrieb der Immobilie zur Verfügung stellt. So werden in Kombination mit integrierten Occupancy-Sensoren (digitale Anwesenheitssensoren) und einem integrierten Buchungssystem im Gebäude analysiert, wo sich Personen befinden. Selbstverständlich unter Einhaltung der DSGVO. Auf diese Weise werden nicht genutzte Bereiche erkannt und entsprechend des Energiebedarfs angepasst oder ganz weggeschaltet. Voraussetzung dafür ist aber, dass Medien wie Lüftungs-, Kälte- und Wärmetechnik, Beleuchtung, Elektrotechnik und Gebäudeautomation übergeordnet über ein sogenanntes „Brain“, eine IoT-Plattform mit offenen API-Schnittstellen, vernetzt sein müssen. Das wird als „Digital Readiness“ bezeichnet. Das Bauprinzip ist dabei vergleichbar mit dem Aufbau des Menschen, der sich aus dem Gehirn (Brain), dem Nervensystem (IT-Netze) und Sensoren wie Augen (Occupancy-Sensoren) sowie weiteren Sinnen wie Fühlen, Schmecken, Tasten (Behaglichkeit) zusammensetzt.

Eine Immobilie ohne Digitalisierungsstrategie?

Wer heute auf die „Digital Readiness“ und Digitalisierung verzichtet, verzichtet auf

- > eine zukunftsfähige Immobilie mit den Möglichkeiten eines wirtschaftlichen Betriebs
- > ein innovatives Gebäude, das auch in Bezug auf „Predictive Maintenance“ (vorausschauende Wartung) und „Smart Cleaning“ mit einem optimales Facility Management 4.0 zu den Vorreitern zählt
- > die Möglichkeit, neue Geschäftsmodelle mit seiner Immobilie umzusetzen

Insbesondere im Bereich der Fondsgesellschaften und Bestandshalter entwickelt sich ein paralleler Trend: Zukünftig werden für den wirtschaftlichen und prozessoptimierten Betrieb überwiegend nur noch intelligente Gebäude, die bereits eine „Digital Readiness“ vorweisen, in den Fokus genommen.

Digital Readiness für Immobilien ist ein Muss

Ein Verzicht auf eine „Digital Readiness“ hat somit gravierende Folgen für:



die **Vermietbarkeit**



den **möglichen Verkauf**



den **wirtschaftlichen Betrieb**

einer Immobilie, da bei den steigenden Energiekosten die zweite Miete einen neuen Stellenwert einnehmen wird.

Die steigenden Baukosten werden sich zudem auf die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien auswirken. Hohe Baukosten führen mittelfristig zu einer Erhöhung der Mietpreise, um Bauen für Investoren weiterhin attraktiv zu gestalten. Auch durch Entwicklungen wie Verdichtung und verstärktes Home Office als Folgen der Corona-Pandemie führen neben steigenden Mietpreisen zu einer möglichen Reduzierung der Nachfrage an Mietflächen bei gleichbleibendem Angebot. Hierdurch ist es wichtig, dass sich Mietflächen durch neuste Technologien und Ausstattungsmerkmale sowie hohe räumliche Flexibilität auszeichnen. Zudem werden für Mieter Gebäude attraktiver, die Services in und rund um die Immobilie für die Nutzer anbieten.

Lassen auch Sie von unseren Digitalisierungs-Experten prüfen, welche Voraussetzungen (IT-Infrastrukturen, Vernetzungsfähigkeit, Cyber Security etc.) Ihr Gebäude in Bezug auf die „Digital Readiness“ bereits mitbringt: **Klaus Dederichs, Partner und Head of ICT, Klaus.Dederichs@dreso.com**

Erfahren Sie hier mehr zum Thema: [Digital Ready Check](#)

Drees & Sommer ist Ihr innovativer Partner für Planen, Beraten, Bauen und Betreiben. Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte an. In interdisziplinären Teams unterstützen die über 4.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 52 Standorten Auftraggeber unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer *the blue way*®.