

# Digitaler Hausverwalter

Immobilienmanagement und -betrieb der Zukunft

**Univ. Prof. Alexander Redlein** 

IFM – Immobilien und Facility Management Technische Universität Wien



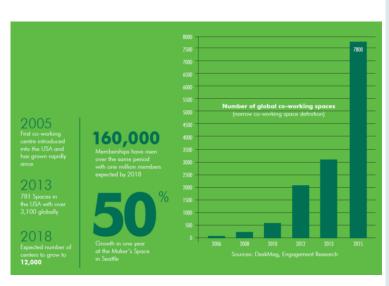
#### Kundenbedürfnisse ändern sich





# Unternehmensorganisation der Zukunft: Mitarbeiter on Demand

- Statt Fixanstellung, selbständig mit kurzen Verträgen
- Intuit 2020 Studie: In 2020 sind 40% der arbeitenden Bevölkerung selbständig
- Unternehmen
  - Managen Projekte
  - Beschäftigen Externe dafür
- New Work Environment







# Change is knocking on your door!

New ways of working: arbeiten wo/wann und wie man will Bedarf an "neuen" Büroformen

- Flexibel / Offen
- Die Kommunikation f\u00f6rdern
- Mitarbeiter gesund und produktiv machen
- Nachhaltig mit Fokus auf den Menschen

Beispiele: Google, Philips, Mondi, Erste Gruppe, SAP ....







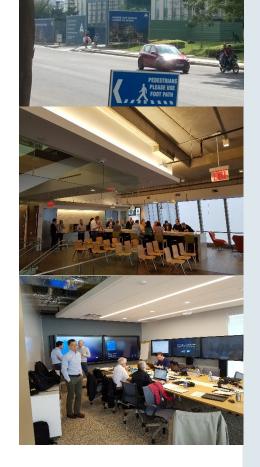
# Arbeitsplatz der Zukunft / Services der Zukunft

Services während des Tages

- Besprechungsräume
- The Lounge
- Activity Based Office

Neuer Trend Co-Working Space

- ein Service



Aber auch neue Anforderungen an das Wohnen





#### Wohnen 4.0

Home Office

#### Demographischer Wandel

- Menschen
  - Werden immer älter
  - Arbeiten länger
- Frage: Wie kann ich länger in meiner angestammten Umgebung bleiben?
  - Neue Services: Assistant Living





Wie ändert sich die Hausverwaltung?





#### Hausverwaltungen heute

- Managen diese Services für Eigentümer/Nutzer
- Nutzen Hausverwaltungssoftware
- Digitale Ablage
  - Belege
  - Verträge
  - Gutachten/Begehungsprotokolle
- Internetauftritt mit
  - Unternehmensinformation
  - Zugang Eigentümer (Gebäude/Mieteinnahmen/Betriebskosten)
  - Zugang Mieter (BK Abrechnung/Meldungen)
  - WEG (Abstimmungen/Meldungen)





# Digitalisierung bedeutet

- Größter Vermieter besitzt keine Immobilie (AirBnB)
- Größter Logistikanbieter besitzt kein Fahrzeug (Uber)
- Veränderung kommt aus anderen Bereichen
- Regulatorien: Halten sie die Veränderung wirklich auf?





# Digitalisierung ändert die Spielregeln!

- Jeder spricht über BIM
  - "Nur" ein neues Datenformat
- Digitalisierung ist mehr
  - 30% der derzeitigen Jobs werden automatisiert in 10 bis 15 Jahren (Gartner)
  - 68% aller Jobs werden sich ändern (Wirtschaftsforum Davos)
  - Nutzung der Möglichkeiten







#### Gebäudebetrieb und Digitalisierung

- Was rechnet sich jetzt schon jetzt:
  - Digitalisierung / Automation
    - Digitale Rechnungsprüfung
    - Automatische Finanzbuchhaltung
    - RFID
    - IoT alles ist vernetzt und ändert
      - Prozesse (Sicherheit, Energieeffizienz, ...
      - Service Erbringung BEDARFSORIENTIERT
      - Mobile Apps
  - BIG Data
    - Makler schon im Wandel
    - Betriebskostenbenchmarking
    - Predictive Maintenance
    - Mitarbeitersuche
    - Routenplanung inkl. Wetterplanung

















### Gebäudebetrieb und Digitalisierung

- 3-10 Jahre
  - Augmented/Virtual Reality
  - Blockchain
  - Drohnen zur Inspektion
  - Geräte und Industrie 4.0
  - Roboter (Reinigung/Transport/Sicherheit)
  - Artificial Intelligence (AI) Taylor 2.0







# Und es geschieht jetzt

#### Technisch möglich (Jahre)

- Sensors/IoT 0 0,55
- BIM 0,33 1,09
- Mobile apps 0,36 0,45
- Robotik 0,45 2,03
- RFID 0,52 0,75
- Digitalisierung / Automation -0,58 1,73
- BIG Data 0,70 0,79
- Virtual reality 0,91 1,00
- Dronen 0,91-2,00
- Augmented reality 1,18- 1,58

#### Wirtschaftlich (Jahre)

- Sensors/IoT 0,73-1,79
- BIM 1,94 2,24
- Mobile apps 1,03 1,33
- Robotik 1,33 3,91
- RFID 1,27 1,85
- Digitalisierung / Automation -1,82 2,27
- BIG Data 1,61 2,06
- Virtual reality 1,82 2,42
- Dronen 1,97-3,52
- Augmented reality 1,67- 2,3
- Sensoren werden immer günstiger
- Apps, RFID und Robotik folgen danach
- Nicht Technology ist gefragt sondern neue Abläufe/Ideen
- Weg von Prävention hin zum Kundennutzen





#### Nächste Schritte für ihr Unternehmen

- Wer sind meine Kunden und ihre Anforderungen?
  - Generationen und ihre Anforderungen
- Was kann ich einfach umsetzen?
- Digitalisierung bedeutet auch: Try and Error
  - Mut zum Risiko
  - Es gibt "noch" keine Garantien/Regel
  - Wenn Sie es nicht machen wird es ein anderer / eine andere Branche machen (Makler und Big Data)
  - Holen Sie sich Anregungen
    - Gehen Sie zu nicht Immo-Branchen Events
    - Fragen Sie Ihre Kinder/Enkeln
    - Kontaktieren Sie UNIs



# Viele rasche Umbrüche – viele Chancen Nutzen SIE sie!

alex@redlein.at

