Brandschutz-Event des BundesBauBlatt
12. Juni 2019
Hamburg

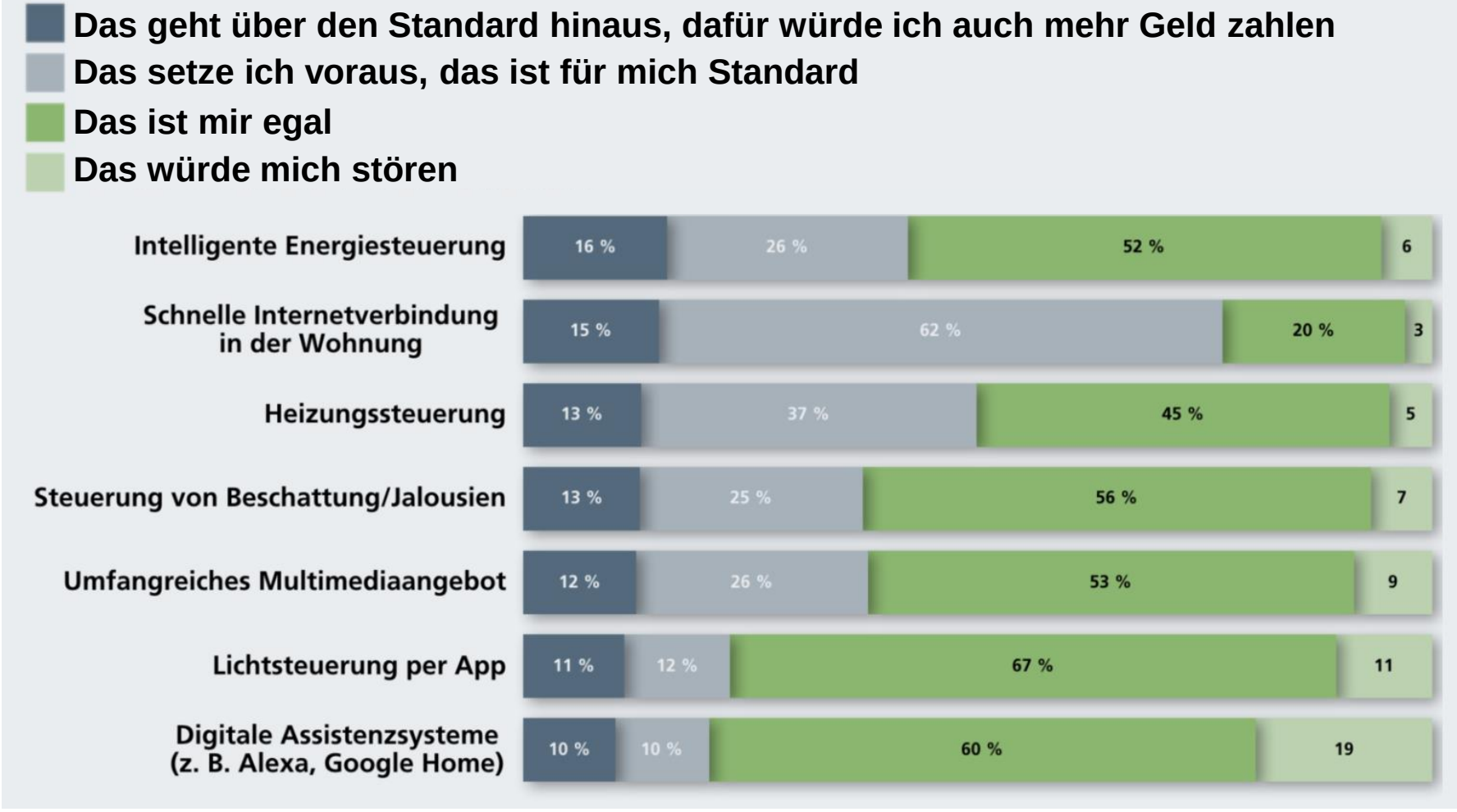
Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Chance und Herausforderung zugleich

WP/StB Ingeborg Esser,
Hauptgeschäftsführerin des GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

GdW Studie: Wohntrends 2035
Studiendesign

- **Bundesweite telefonische Befragung**
- **Geschichtete Zufallsstichprobe auf Ebene der Bundesländer**
- **Befragte: rund 3.000 Personen ab 18 Jahre**
- **Zeitraum: 28. März bis 25. Mai 2018**
- **Bildung von Zielgruppen (Wohnkonzepte)**

Digitales Wohnen: Lust auf digitales Wohnen nimmt zu, schnelles Internet in der Wohnung wird zum Standard



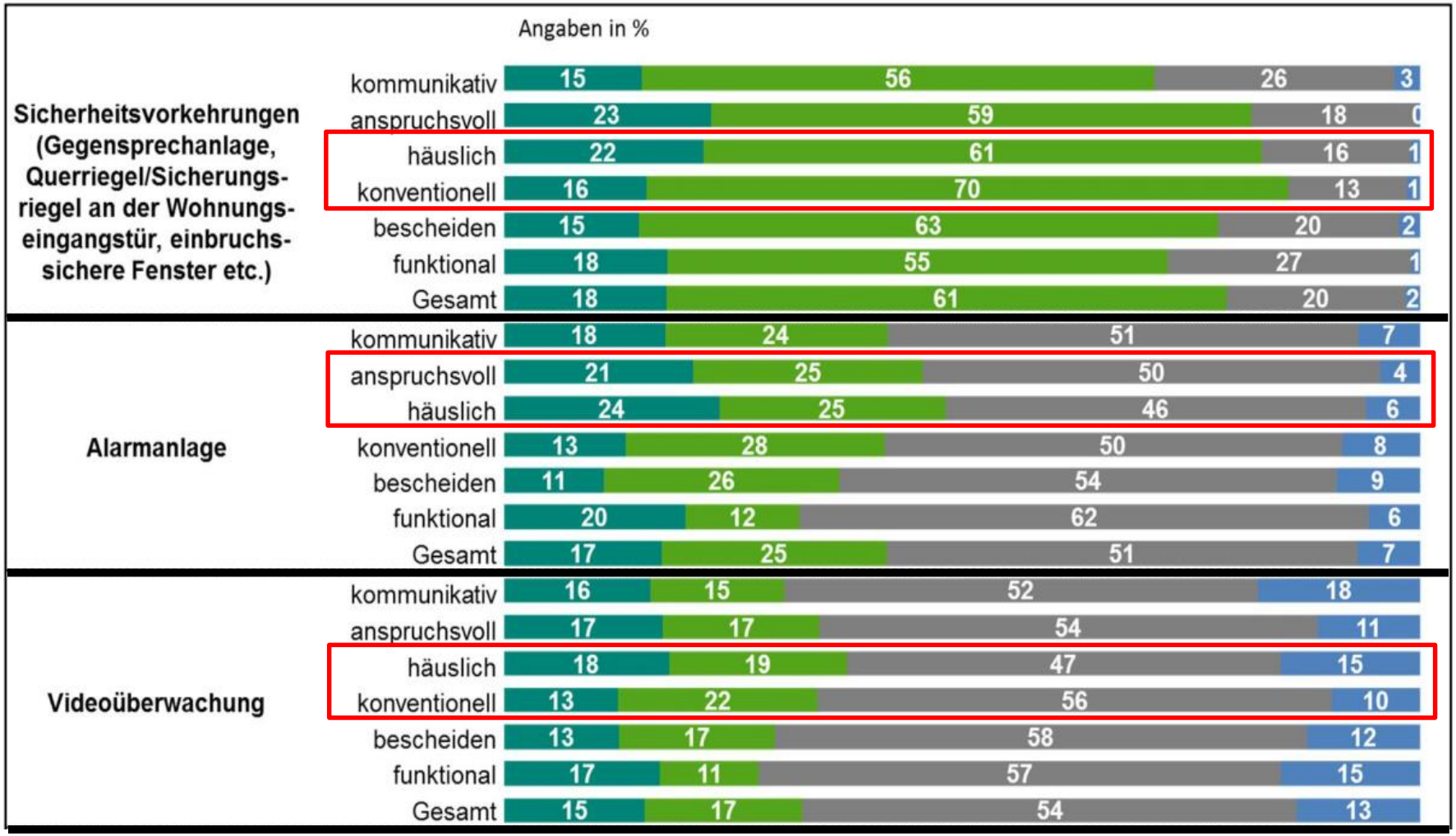
Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS (2018): GdW Wohntrends 2035

Anteil der Kommunikativen, Bescheidenen und Funktionalen Wohnkonzepte ist seit 2013 gewachsen

Hohe Affinität für digitales Wohnen

- Segment der **Kommunikativen, Anspruchsvollen und Häuslichen.** Quantitativ rund 55% der Nachfrage
- Sehr hohe Anforderungen an die Modernität, Qualität, technische Ausstattung und auch an das Service- und Dienstleistungsangebot

Sicherheit wird großgeschrieben



Smart Living-Anwendungsfelder

ENERGIEEFFIZIENZ

GESUNDHEIT

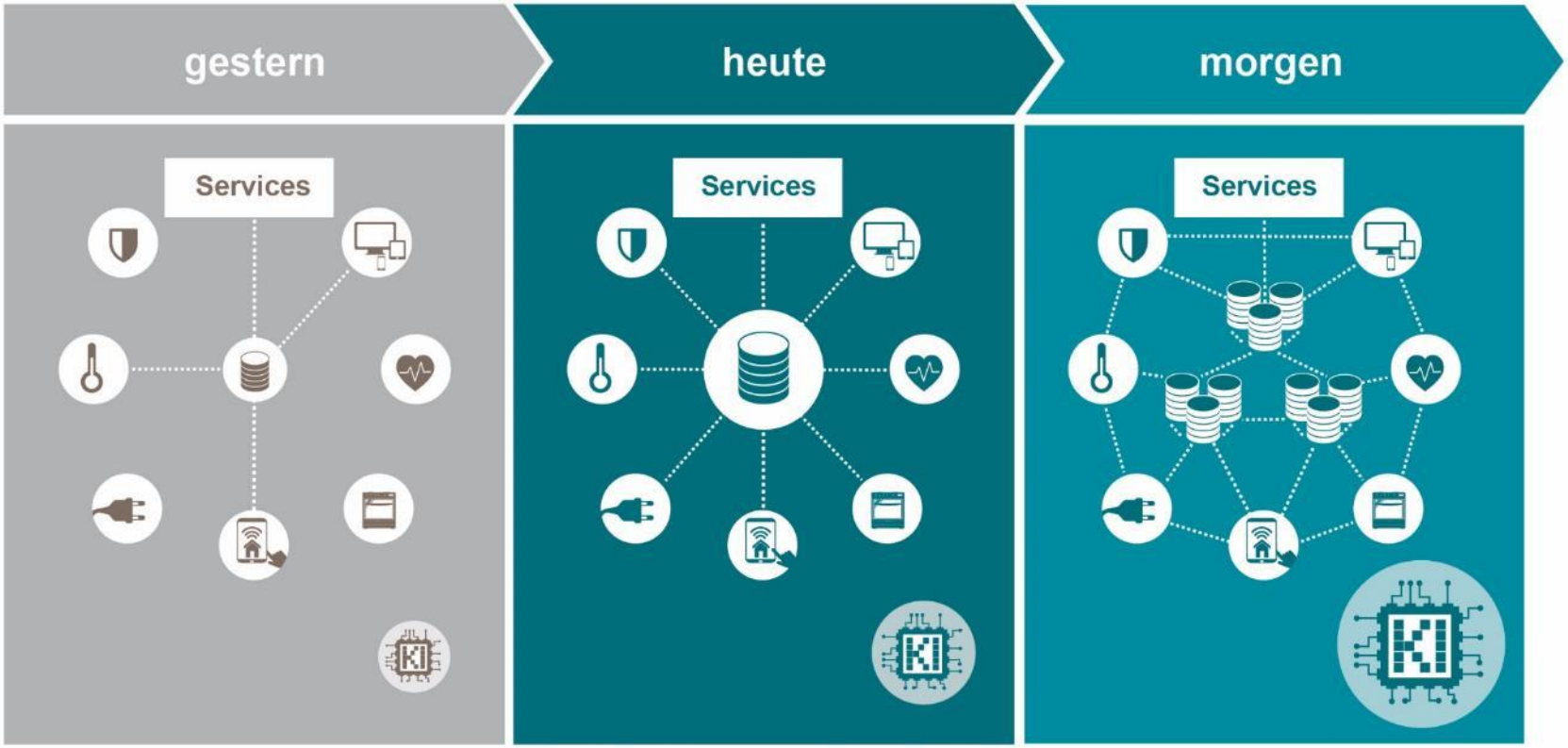
SICHERHEIT

Kkomfort

(ELEKTRO-)MOBILITÄT

Quelle: VDE, Digital Gipfel 2018

Entwicklung KI im Smart Home



Quelle: nach A.T. Kearney analysis

Gründungsmitglied der Wirtschaftsinitiative Smart Living

Branchenübergreifende, vorwettbewerbliche Kooperation

Beseitigung bestehender Markthemmnisse

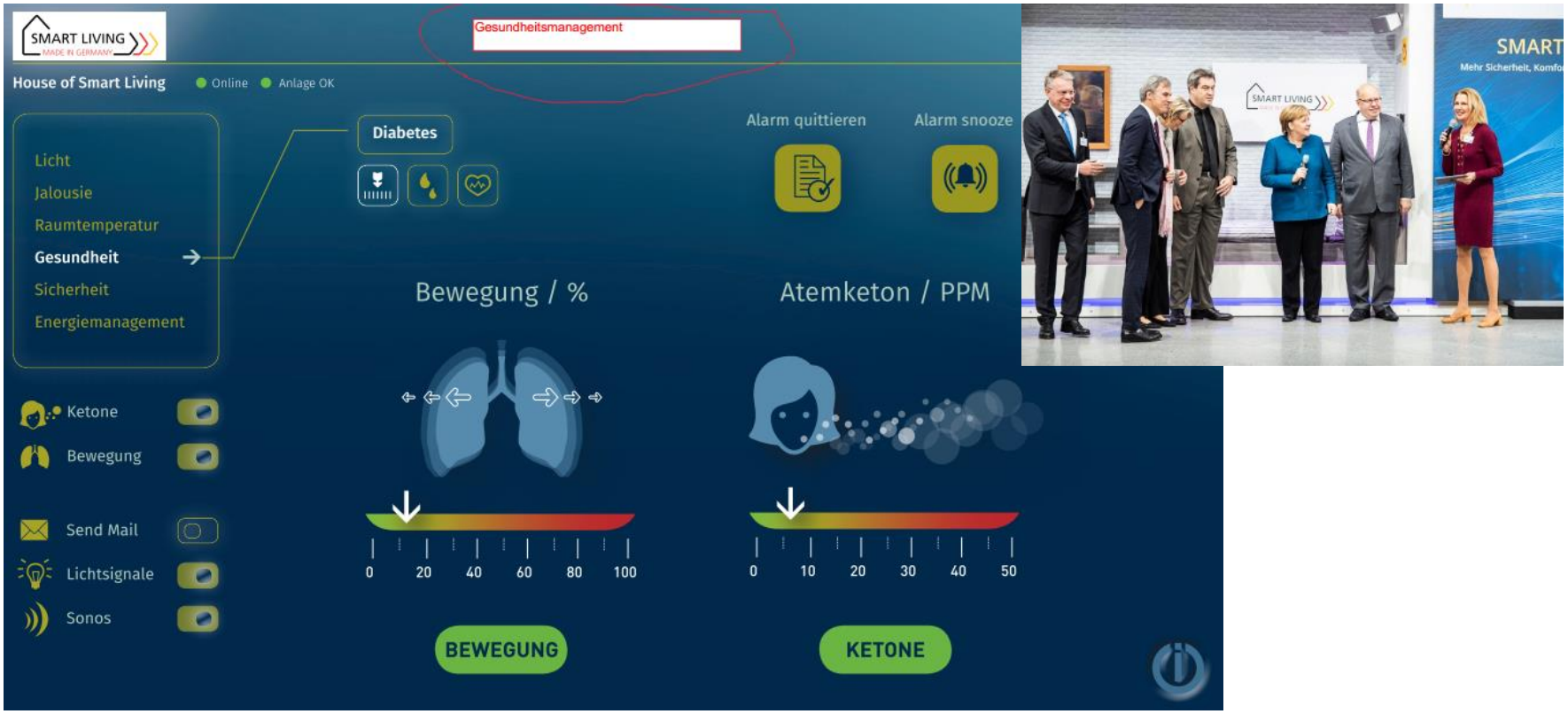
Entwicklung zukunftsfähiger Marktstrategien

Beschleunigung Innovations-Transfer

Ausbau Deutschlands zum internationalen

Leitmarkt für Smart Living-Anwendungen

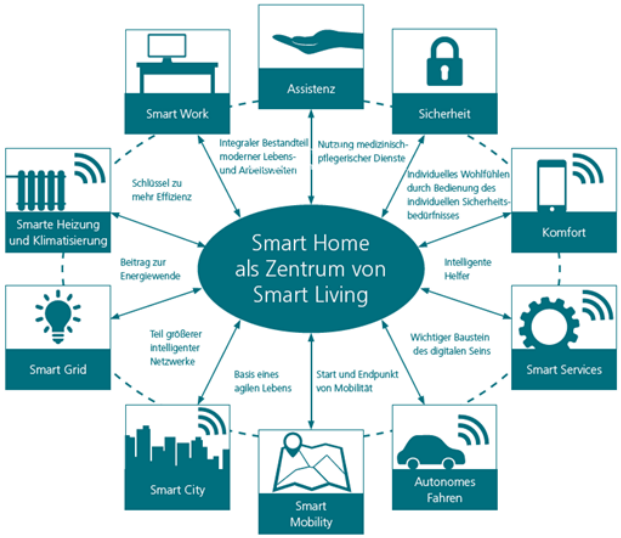
Gesundheitsanwendung
House of Smart Living - Digital Gipfel 2018



Quelle: Wirtschaftsinitiative Smart Living, Digital Gipfel 2018

Aktuell: Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart Living Services – ForeSight

- Anlass: BMWI-Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“
- Ziel: Aktiver Beitrag zur Weiterentwicklung smarter Gebäude und Wohnungen, indem branchen- und gewerkeübergreifend KI-basierte Technologien bereitgestellt und mit etablierten Gebäudeautomationstechnologien erprobt werden.
- Konsortialpartner:
  - Deutsches Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz GmbH (DFKI), Saarbrücken – (Führung)
  - Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU)
  - GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW), Sigmaringen
  - Keßler Real Estate Solutions GmbH (Keßler), Leipzig
- Assoziierte Partner: u. a. GdW, VSWG, Vonovia, ZVEH, ZVEI, Techem, Aareon, BDH, Dormakaba, FH Dortmund, …
- Ziel der laufenden Wettbewerbsphase: Vorbereitung von Konzeption und Konsortium für eine erfolgreiche Bewerbung für die sich anschließende Umsetzungsphase.

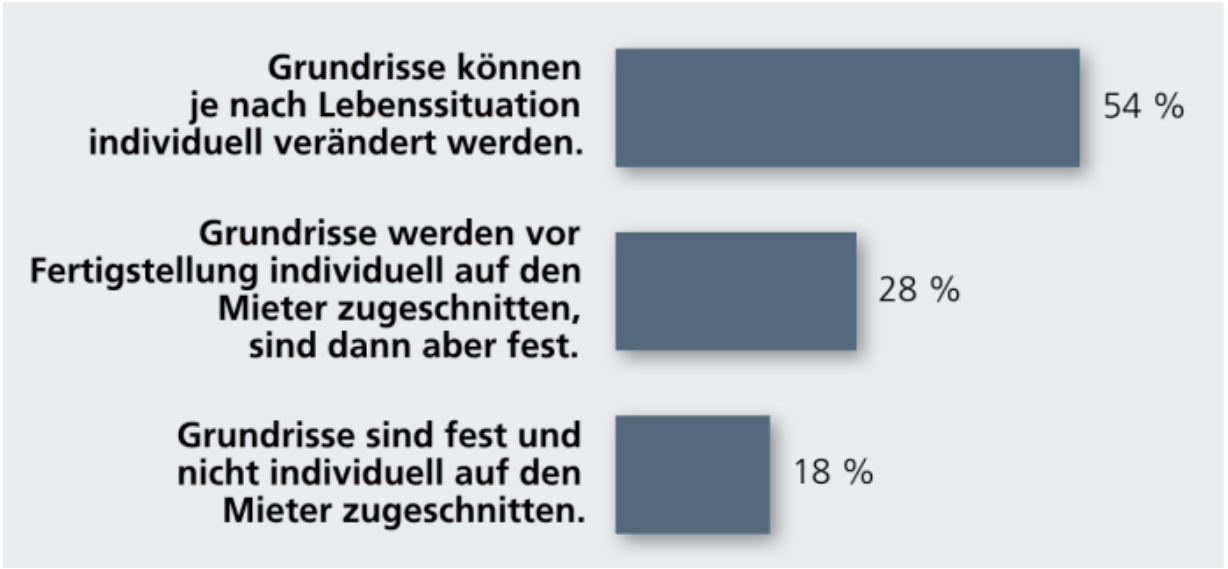


Smart Home und Smart Building als Zentrum von Smart Living, Quelle: Projektkonsortium ForeSight

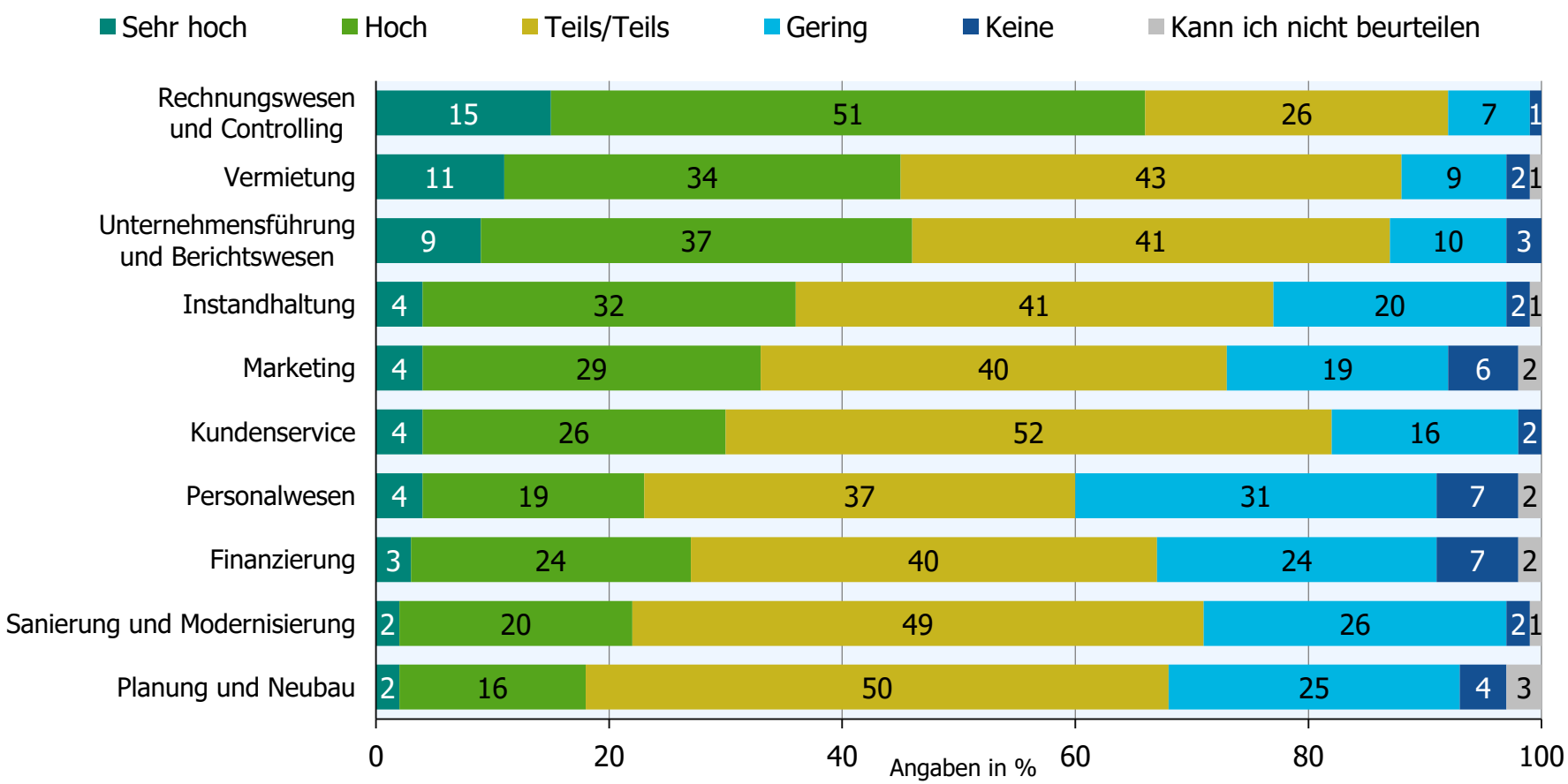
Neues Wohnen schon vor dem Bau digital gestaltbar: BIM

Flexibilität bei neuen Grundrissen

"Im Neubau ist es unter Umständen möglich, Grundrisse/Wohnung/Zuschnitt Raumaufteilungen auf die individuellen Wünsche der Mieter der Wohnung anzupassen. Welche der folgenden Varianten würden Sie bevorzugen?"



GdW Gremienbefragung Digitalisierung 2018:
Die Digitalisierungsgrad wohnungswirtschaftlicher Kernfunktionen fällt sehr unterschiedlich aus



Quelle: GdW Gremienbefragung Digitalisierung 2018, Analyse & Konzepte

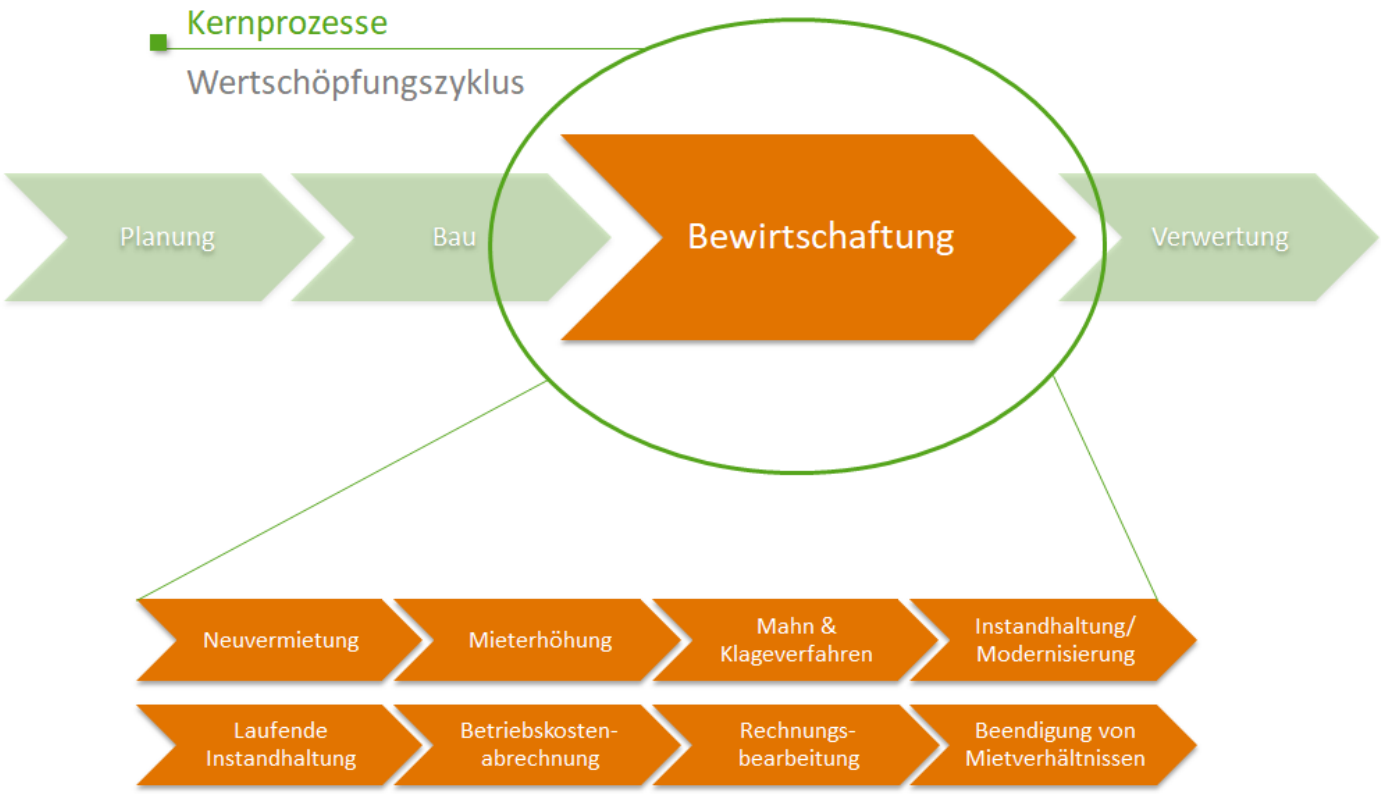
Unternehmenstrends 2030:
Welches sind die wichtigsten strategischen Herausforderungen für die Unternehmen

Unternehmenstrends 2030: Prozessoptimierung als Chance nutzen

Das Turtle-Prinzip – Bestandsaufnahme der Prozesse als Voraussetzung für Digitalisierung

Quelle: Quelle: https://www.business-wissen.de/hb/mit-der-turtle-methode-arbeiten

Digitalisierung der Prozesse
Kernprozesse im Fokus



Quelle: GdW, Analyse & Konzepte

Unternehmenstrends 2030: Neue Geschäftsmodelle als Chance für die Wohnungswirtschaft?

Der PropTech- und Fin-Tech-Markt

Quelle: Analyse & Konzepte

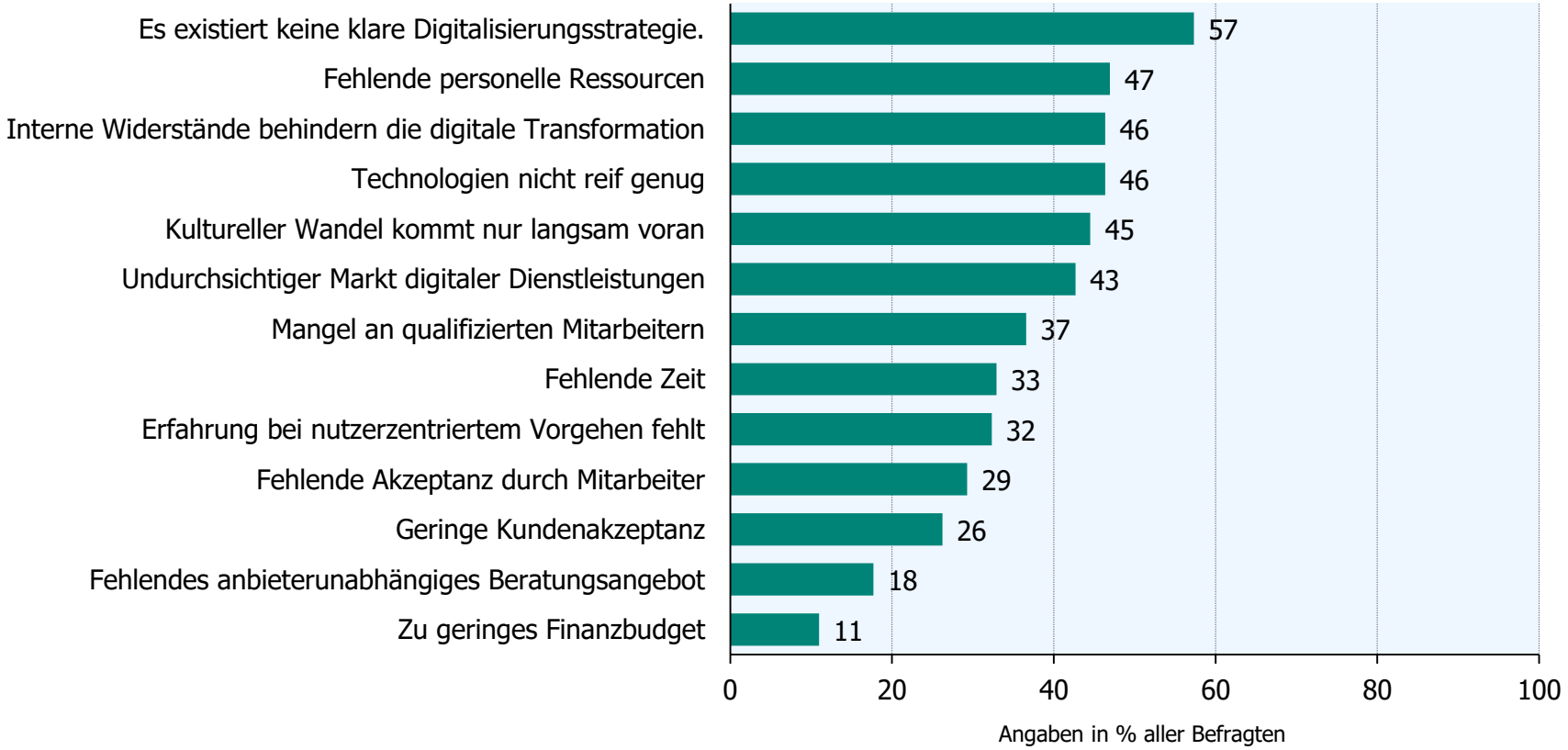
Möblierung mitdenken – Möbel mieten auf Zeit

- kündigen, tauschen, verlängern oder kaufen nach Mindestlaufzeit.
- Mieten von Möbeln oft erschwinglicher als Neukauf
- Lieferung & Montage ist inklusive.
- Ressourcen sparen und Umwelt schonen
- Möbel-Gigant IKEA plant bereits in das Verleih-geschäft einzusteigen.

Möbel als Elemente von PropTech-Geschäftsmodellen

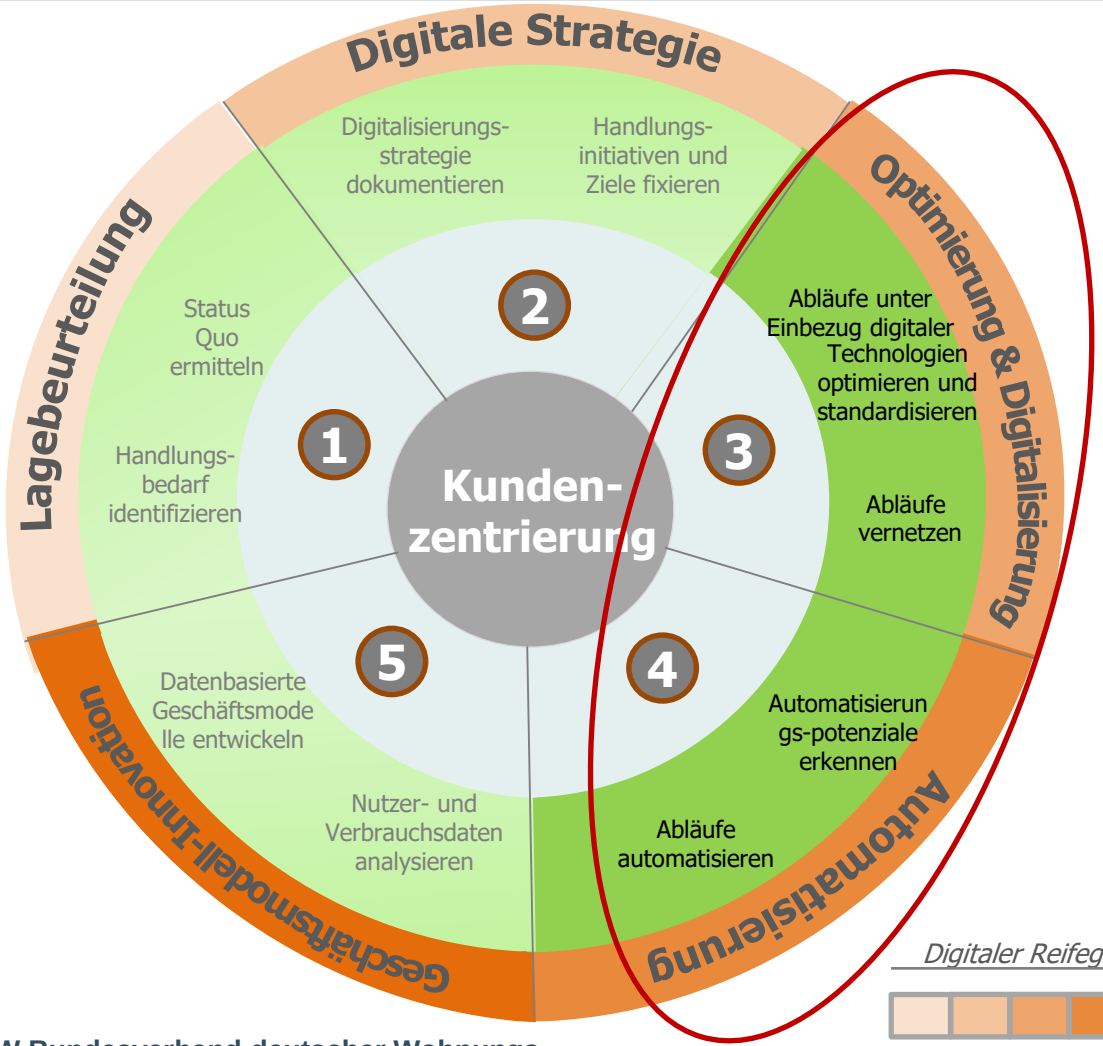
- Möbel sind Kernbestandteil von Geschäftsmodellen: Einige PropTech-Unternehmen positionieren sich inzwischen als Betreiber möblierter Wohnungen und bieten etablierten Bestandshaltern alternative Geschäftsmodelle an.
- Miete incl. vollständiger Möblierung

Eine der Haupthürden:
Eine Digitalisierungsstrategie fehlt



Quelle: GdW Gremienbefragung Digitalisierung 2018, Analyse & Konzepte

Konsequenz aus der Umfrage:
Leitfaden Digitale Agenda



- Der Leitfaden Digitale Agenda geht die in der Umfrage benannte erste Hürde einer fehlenden Strategie in den Unternehmen gezielt an.
- Eine Roadmap der Digitalisierung für Wohnungsunternehmen ermöglicht eine Gesamtsicht auf den Digitalisierungsprozess.
- Der Leitfaden konzentriert sich auf die Kernbereiche Digitalisierung und Automatisierung sowie auf die Möglichkeiten, die sich hier für Wohnungsunter-nehmen bieten.

Quelle: GdW, Analyse & Konzepte

Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie

Mögliche Handlungsfelder

- Digitalisierungsfunktion organisatorisch verankern
- Digitalisierungskompetenz ausbauen
- Unternehmenskultur, Führung und Formen der Zusammenarbeit anforderungsgerecht weiterentwickeln
- Kunden ins Zentrum aller Überlegungen rücken
- Systematische Vorgehensweise sicherstellen
  1. Lagebeurteilung durchführen
  2. Digitalisierungsstrategie formulieren
  3. Prozesse optimieren und digitalisieren
  4. Prozesse automatisieren
  5. Neue, digitale Geschäftsmodelle entwickeln

Ziele und Grenzen des Leitfadens

Der Leitfaden bietet

- kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen eine anbieterneutrale Wegeleitung und Entscheidungshilfe bei der Erstellung einer Digitalen Agenda;
- eine „Basic“-Orientierung, welche digitalen Lösungen und Maßnahmen für das eigene Unternehmen sinnvoll erscheinen und eingesetzt werden sollen;
- eine Übersicht über verschiedene strategische Ansatzpunkte;
- zusätzliche Anregungen für eine „Verfeinerung“ der digitalen Agenda, z. B. über eine Zusammenarbeit mit PropTech-Unternehmen, neue Geschäftsmodelle oder Änderungen der Organisationsstruktur.

Der Leitfaden bietet nicht…

…eine aufgrund vielfältiger unternehmensspezifischer Faktoren auf einzelne Unternehmen übertragbare individualisierte Digitalisierungsstrategie.

Der Leitfaden entsteht …

…in Zusammenarbeit **mit Analyse & Konzepte und Aareon**.
Er wird **am 19.06.2019 auf dem GdW WohnZukunftsTag vorgestellt.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.