

POSITIONSPAPIER

# Digitale Potenziale der Immobilienwirtschaft

Positionspapier Digitalisierung des ZIA

Stand: 20.05.2020

## Zusammenfassung

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) möchte gemeinsam mit den Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft die digitale Transformation<sup>1</sup> in Deutschland vorantreiben. Die aktuelle Corona-Pandemie zeigt eindrücklich, wie eine digitale Zukunft aussehen kann. Immobilienwirtschaftliche Unternehmen führen derzeit neue digitale Arbeitsformen und digitale Technologien im Immobiliengeschäft ein. Die Immobilienwirtschaft steht dabei am Anfang eines tiefgreifenden Paradigmenwechsel. In Zukunft werden immer mehr neue Geschäftsmodelle entstehen und digitale Technologien selbstverständlich implementiert und neu entwickelt.

Die Immobilienwirtschaft, die als Wirtschaftszweig für Millionen von Menschen Arbeits- und Lebensräume bereitstellt, ist sich der großen ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Verschiedene Technologien wie BIM, Künstliche Intelligenz, Smarte IoT-Systeme oder Blockchain haben ein immenses Potenzial Arbeitsprozesse effizienter, kostengünstiger, aber auch ressourcenschonender zu ermöglichen und die Lebensqualität von Bürgerinnen und Bürgern zu erhöhen.

Für die erfolgreiche digitale Transformation der Immobilienwirtschaft müssen die Unternehmen eigene Hürden aus dem Weg räumen. Daten dürfen beispielsweise nicht mehr in Silos verbleiben, sondern müssen untereinander geteilt werden können. Kooperationen dürfen nicht als Gefahr für das eigene Unternehmen gesehen werden, sondern vielmehr als Chance für neue Geschäftsmodelle. In diesem Zusammenhang müssen Partnerschaften mit technologiegetriebenen Startups der Branche eingegangen und Kapital bereitgestellt werden. Nur wenn die Unternehmen entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette die Notwendigkeit der Digitalisierung erkennen, können sie ihre Geschäftsmodelle in die Zukunft führen.

---

<sup>1</sup> Digitale Transformation oder auch Digitaler Wandel verstanden als fortlaufender in digitalen Technologien begründeter tiefgreifender Veränderungsprozess, der gleichsam Gesellschaft, wie Wirtschaft betrifft

## Kernforderungen

Mit den folgenden Vorschlägen will der ZIA die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft vorantreiben und beschleunigen:

### 1. Einbindung in Smart City-Vorhaben des Bundes

Die Immobilienwirtschaft ist Bereitsteller von smarten und energieeffizienten Gebäuden. Der ZIA fordert die Einbindung in alle weiteren Smart City-Vorhaben der Bundesregierung.

### 2. Einrichtung eines Digitalministeriums

Um der wachsenden Komplexität der Digitalisierung gerecht zu werden, fordert der ZIA die Einrichtung eines eigenständigen Ressorts, welches die Kernvorhaben der Digitalisierung bündelt und Vorhaben anderer Ressorts im Rahmen einer Gesamtstrategie koordiniert.

### 3. Maßnahmen zur Digitalisierung der Verwaltung

Durch die derzeitige Corona-Krise ist die Arbeit der Behörden für Baugenehmigungen stark eingeschränkt. Der ZIA fordert die beschleunigte Digitalisierung von Verwaltungsdienstleistungen. In diesem Kontext, die vollständige Einreichung des Bauantrages in elektronischer Form mit vollelektronischer Antragsbearbeitung.

### 4. Erleichterung des Zugangs zu öffentlichen Daten

In Deutschland gibt es keine zentrale Stelle, in denen immobilienrelevante Daten und Informationen zusammengefasst bereitgestellt werden. Der ZIA fordert den Aufbau einer Datenbank mit immobilienrelevanten Daten und der Schaffung von Schnittstellen zwischen bestehenden Datenbanken des Bundes, der Länder und Kommunen.

### 5. Förderung des BIM

Das „Building Information Modelling“ (BIM) wird die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft entscheidend voranbringen. Der ZIA fordert eine direkte Einbindung in die Aktivitäten des nationalen BIM-Kompetenzzentrums.

## Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung und Grundsätze.....	4
B. Gesamtgesellschaftliche Potenziale einer digitalen Immobilienwirtschaft.....	6
C. Der smarte Lebensraum: Digital, vernetzt und nachhaltig .....	9
D. Transformationshürden der Immobilienwirtschaft.....	10
E. Handlungsempfehlungen für die Immobilienwirtschaft .....	12
F. Handlungsempfehlungen für die Politik.....	14

## A. Einleitung und Grundsätze

### **Die Immobilienwirtschaft – verantwortungsvoll und ganzheitlich**

Die Immobilienwirtschaft schafft den Lebens- und Arbeitsraum für Millionen von Menschen in Deutschland. Sie ist die einzige Industrie, deren gesamtgesellschaftliches Handeln in alle Lebensbereiche hineinwirkt. Sie trägt damit eine große Verantwortung für den Wirtschaftsstandort Deutschland, die Gestaltung unserer Städte und Kommunen, sowie der ökologischen Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz. In diesem Zusammenhang birgt insbesondere die digitale Transformation der Immobilienwirtschaft ein immenses gesellschaftliches Potenzial. Sie prägt unser zukünftiges Leben und Arbeiten, verändert unsere Städte und kann zu mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Gebäude führen.

### **Eine digitale Immobilienwirtschaft für Deutschland**

Die digitale Transformation stellt eine der größten Herausforderungen für Politik, Gesellschaft und Wirtschaft in Deutschland dar. Auch die Immobilienwirtschaft steht am Anfang eines tiefgreifenden Paradigmenwechsels, der bisherige Geschäftsmodelle in Frage und etablierte Marktteilnehmer vor neue Herausforderungen stellt. Wie unter einem Brennglas offenbart die derzeitige Corona-Krise, wie der Sprung in eine digitale Zukunft möglich ist und Unternehmen Innovationen vorantreiben können. Insbesondere während der Krise entwickelt die Immobilienwirtschaft Ansätze, um diesen alten und neuen Herausforderungen aktiv entgegenzutreten.

Die daraus resultierenden Visionen von intelligenten Städten und Gemeinden skizzieren den mannigfaltigen gesamtgesellschaftlichen Beitrag, den eine zunehmend digitalisierte Immobilienwirtschaft für eine soziale, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit in Deutschland leisten kann. Denn letztlich profitieren durch sie alle in Deutschland lebenden Menschen und wertschöpfenden Unternehmen.

Dieses Positionspapier skizziert die Chancen, aber auch Hürden auf dem Weg zu einer digitalen Immobilienwirtschaft. Auf Basis dieser Betrachtungen werden Handlungsempfehlungen für die Immobilienwirtschaft und die Politik abgeleitet. Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) spricht als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft über seine Mitgliedsverbände für mehr als 37.000 Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette und über alle Assetklassen hinweg. Nach Überzeugung des ZIA wird die digitale Transformation nur dann gelingen, wenn diese Mammutaufgabe von allen Beteiligten gemeinschaftlich, über verschiedene Branchen hinweg und gleichermaßen verantwortlich angenommen und umgesetzt wird. Der ZIA strebt dafür einen intensiven Dialog mit Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Interessensverbänden an und möchte alle relevanten Stimmen zur Digitalisierung der Immobilienwirtschaft an einen Tisch bringen.

## Strukturwandel des stillen Riesen

Mit einem Anteil von mehr als 18% an der Gesamtwertschöpfung in Deutschland und mehr als drei Millionen Beschäftigten ist die deutsche Immobilienwirtschaft der stille Riese der deutschen Volkswirtschaft. Ihre Stärke ist wesentlicher Bestandteil für ein gutes gesellschaftliches Zusammenleben. Dabei trägt die gesamte Branche nicht nur erheblich zur deutschen Volkswirtschaft bei, sondern versorgt Gesellschaft und Wirtschaft gleichermaßen mit zukunftsgerichteten Lebens- und Arbeitsräumen. Getrieben durch die unterschiedlichen Ausläufer des Strukturwandels, müssen gängige immobilienwirtschaftliche Geschäftsmodelle zunehmend neu gedacht und ergänzt werden. Plattformen bilden im Zusammenspiel mit zunehmender Automatisierung, Sharing Economy, dem Wandel von Demographie und Wertesystemen sowie Mobilität und der zunehmenden Verfügbarkeit und Relevanz von Daten ein ganzheitliches Bild des Strukturwandels unserer physischen Umwelt. Die digitale Transformation kann in Deutschland deshalb nur dann gelingen, wenn sie stets mit den immobilien Ressourcen gedacht und gestaltet wird.

Während die technologischen Neuerungen anfangs in erster Linie als Wege zur Steigerung von unternehmerischer Prozesseffizienz verstanden wurden, haben sie mittlerweile den Weg für eine Vielzahl an digitalen Geschäftsmodellen in der Immobilienwirtschaft geebnet. Dieses Potential gilt es, gemeinsam für den Forschungs- und Wirtschaftsstandort Deutschland, im Einklang mit Gesellschaft und mit Unterstützung der Politik, zu heben. Als treibende Kraft haben disruptive Technologien schon heute dafür gesorgt, dass sich bestehende Dienstleistungen, rund um den immobilienwirtschaftlichen Lebenszyklus zunehmend verändern. Technische Neuerungen dienen jedoch nicht nur ökonomischen Verbesserungen in den Unternehmen selbst, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit und der Sicherstellung der Handlungsfähigkeit in Krisensituationen, wie am Beispiel der Auswirkungen des Corona-Virus.

Die Immobilienwirtschaft als verantwortungsbewusste Branche hat sich bereits auf den Weg gemacht und setzt konsequent neue Impulse beim ökologischen Handeln. Dies wird nicht nur durch unzählige Maßnahmen im Bereich Klima- und Umweltschutz deutlich, sondern auch durch die Vielzahl an kapitalintensiven Investitionen zur Digitalisierung ihrer Dienstleistungen und die Transformation ihrer Geschäftsmodelle.

## Disruptionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette

Die digitale Transformation führt bei vielen Unternehmen zu einem zunehmenden Veränderungs- und Anpassungsdruck. Die Auswirkungen erfassen dabei Marktteilnehmer entlang des kompletten Lebenszyklus einer Immobilie: Ob Entwicklung oder Bau, Bewirtschafter oder Dienstleister, Investoren oder Berater – sie alle müssen sich den veränderten Komplexitäten eines neuen Geschäftsumfeldes stellen. Dabei setzt sich in der Branche allmählich die Erkenntnis durch, dass mit einer bloßen Optimierung der unternehmenseigenen Arbeitsprozesse, der zukünftige Erfolg für das Fortbestehen im Wettbewerb keineswegs gesichert ist. Vielmehr bedarf es einer digitalen Transformation des gesamten Unternehmens – von der Unternehmenskultur, über die Arbeitsprozesse, bis hin zu den Organisationsstrukturen. Denn zeitgleich strömen junge technologiegetriebene Unternehmen, sogenannte PropTechs („Property Technology“) mit vollkommen neuen

Geschäftsmodellen in die Immobilienwirtschaft und katalysieren die Evolution von bestehenden Geschäftsmodellen.

## Die digitale Immobilienwirtschaft – gebaut auf Daten

Die Vision eines smarten Gebäudes bzw. des Digitalen Real Estate Management, in dem Arbeitsprozesse optimiert, der nachhaltige Betrieb von Gebäuden möglich und Endverbraucher profitieren, stellt gänzlich neue Anforderungen an die Qualität und Verfügbarkeit von Daten. Schon heute werden große Mengen an Daten innerhalb und außerhalb des Gebäudes gewonnen und analysiert. Die intelligente Nutzbarmachung dieser Daten erfolgt jedoch erst durch die Auswertung und Analyse mithilfe von Algorithmen. Eine Auswertung der breiten Datenlage schafft dabei, unter der Voraussetzung, dass diese vollumfänglich verstanden und interpretiert werden können, für nahezu alle Unternehmensbereiche und Assetklassen einen erheblichen Mehrwert. Die Datenbasis muss jedoch breit aufgestellt sein, was ein gemeinschaftliches Handeln der Branche erforderlich macht. Gleichzeitig sitzt nicht nur die Immobilienwirtschaft auf einem analogen Datenschatz, sondern ebenfalls die öffentliche Hand. Digitalisierung, Standardisierung, Vernetzung und Interoperabilität von Immobiliendaten würden einen erheblichen Beitrag zu mehr Transparenz und Marktgängigkeit aller Assetklassen liefern. Durch die hier vorherrschende enge Schnittstelle zur öffentlichen Verwaltung, ist eine digitale Immobilienwirtschaft im hohen Maße auf eine digitale Verwaltung angewiesen.

### B. Gesamtgesellschaftliche Potenziale einer digitalen Immobilienwirtschaft

## Das Planen und Bauen der Zukunft

Besonders in urbanen Räumen steigt der Bedarf an Wohnraum und Arbeitsflächen an. Trotz der Flexibilisierung der Arbeit und den veränderten Anforderungen an die Bürofläche, aufgrund des Corona-Virus, wird weiterhin ein großer Flächenbedarf bestehen. Hinsichtlich des zunehmenden Mangels an Grundstücken in urbanen Räumen und der wachsenden Flächenversiegelung bedarf es neuer Formen des Planens und Bauens. Im Zuge der Corona-Krise werden digitale Prozesse noch essenzieller. Entlang der Wertschöpfungskette des Bauens werden alle Bereiche zunehmend digitaler, ebenso wie Arbeitsprozesse als Ganzes. Unter dem Stichwort des „Building Information Modeling“ (BIM) können erhebliche Potenziale zur Qualitäts- und Effizienzsteigerung im Planungsprozess erreicht werden.

Die digitale Transformation erfasst aber auch die Art und Weise, wie auf Baustellen gearbeitet wird. Im Zuge dessen werden heute schon vermehrt Drohnen für Baustellenabmessungen verwendet. Im modularen bzw. seriellen Bauen und der damit verbundenen Vorfertigung der Bauteile in den Betriebshallen, kann durch Robotik effizienter und wirtschaftlicher gearbeitet werden.

## Der Arbeitsplatz der Zukunft

Die Corona-Krise führt zu einer Beschleunigung der Flexibilisierung der Arbeit. Millionen von deutschen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern müssen derzeit im Homeoffice arbeiten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Stellung des klassischen Büroarbeitsplatzes langfristig davon nicht gefährdet sein wird. Die Frage danach, wie wir in Zukunft arbeiten werden, ist daher weiterhin eng verzahnt mit der Ausgestaltung moderner Arbeitsplätze und Büroflächen im Unternehmen. Strukturelle Veränderungen prägen die Arbeitswelt von morgen und definieren neue Anforderungen an den zukünftigen Arbeitsplatz.

Die Immobilienwirtschaft nimmt eine Kernfunktion als Bereitsteller genau dieser Arbeitsplätze ein. In der digitalen Transformation von Unternehmen ergeben sich bereits heute neue Anforderungen an die Fläche von morgen, mit zwei parallel verlaufenden Entwicklungen: Einerseits werden zunehmend alternative Arbeitskonzepte im Unternehmen selbst umgesetzt und der klassische Arbeitsplatz weiterentwickelt und an die neuen Anforderungen angepasst. Andererseits entsteht ein alternatives bzw. ergänzendes Angebot durch Co-Working-Spaces, insbesondere für junge Unternehmen, die sich stärker vernetzen möchten und Corporates, die entweder zu einem Zeitpunkt sehr hohe Flexibilität benötigen oder Teams in einem gezielt anderen Umfeld arbeiten lassen möchten.

Der Arbeitsplatz der Zukunft ist jedoch auch im Kontext einer sich wandelnden Unternehmenskultur zu sehen. In diesem Zusammenhang kann die Innovationskraft der Unternehmen sich nur dann vollständig entfalten, wenn die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konsequent mitgedacht werden. Die Mitarbeiterzufriedenheit und Gestaltung attraktiver Arbeitsplätze wird in diesem Zusammenhang zum Wettbewerbsfaktor zwischen den Unternehmen.

## Der Wohnraum von morgen

Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft verändert ebenfalls wie wir wohnen und leben werden. Veränderte Kundenansprüche führen beispielsweise zum Entstehen von zahlreichen „Co-Living“-Angeboten. Der klassische Wohnraum verändert sich parallel mit. Smart Home-Technologien und die intelligente Vernetzung von Wohnungen und Häusern ermöglichen Effizienzsteigerungen, erhöhte Sicherheit und letztendlich einem Komfortgewinn im alltäglichen Leben. Neben den Optimierungspotenzialen für die Betreiber eines solchen smarten Gebäudes, profitiert der Mieter durch ein Mehr an Gesundheit, Kommunikation und Lebensqualität. Über vernetzte Sensoren registriert die Gebäudetechnik die Nutzergewohnheiten und steuert automatisch Funktionen wie Beleuchtung, Beschattung, Klimaanlage und Heizung (Gebäudeautomation). Intelligente Heizungssysteme können somit eine deutliche Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von Gebäuden erreichen und den wachsenden Ansprüchen des Mieters auf Ressourceneffizienz und ökologischer Nachhaltigkeit gerecht werden.

Das smarte Gebäude leistet jedoch auch einen großen Beitrag bei einer weiteren gesellschaftlichen Herausforderung: Dem demografischen Wandel. Im Jahre 2035 werden mehr als 24 Millionen Menschen in Deutschland älter als 65 Jahre alt sein. Das Altern in Würde setzt jedoch auch alters- und behindertengerechtes Wohnen (Ambient Assisted Living) voraus. Hier können intelligente Gebäudetechnologien die individuellen Bedürfnisse der älteren und eingeschränkten Menschen aufgreifen und das Leben selbstbestimmter und sicherer



gestalten. Der Gesetzgeber sollte auch hier bestehende Förderprogramme des Bundes erweitern und Marktanreize in Form von Zuschüssen für solche Anwendungsfelder forcieren.

## Eine nachhaltige Immobilienwirtschaft

Die Bundesregierung hat für das Jahr 2050 das Ziel eines nahezu klimaneutralen Immobilienbestandes ausgegeben. Die Immobilienwirtschaft stellt sich ihrer ökologischen Verantwortung und kann - maßgeblich befeuert durch die digitale Transformation – einen großen Beitrag dazu leisten, wertvolle Ressourcen für nachfolgende Generationen zu erhalten. Eine digitale Immobilienwirtschaft muss stets mit einer ökologisch nachhaltigen Immobilienwirtschaft zusammen gedacht werden, darf aber auch nie den Blick für die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen verlieren. In diesem Zusammenhang dürfen ebenfalls Neben- und Fernwirkungen der Digitalisierung nicht außer Acht gelassen und die digitale Transformation aus ökologischen Gesichtspunkten stets kritisch begleitet werden. Insbesondere muss der Gesetzgeber Anreize durch Förderprogramme für Investitionen in digitale und energieeffiziente Lösungen im Gebäude geben.

Beim „Building Information Modeling“ (BIM) können Bauwerke beispielsweise über den gesamten Lebenszyklus mit allen Daten und notwendigen Informationen in einem digitalen 3D-Modell abgebildet werden. BIM hat den großen Vorteil, dass deutliche Verbesserungen in der Projektentwicklung, -planung und Verwaltung von Gebäudedaten möglich werden. Ebenfalls profitieren Unternehmen aus dem Property-, oder Facilitymanagement bei der Wartung und Bewirtschaftung. Von Anfang an können spezifische Kundenbedürfnisse durch eine virtuelle Begehung bereits frühzeitig berücksichtigt und Fehlplanungen dadurch vermieden werden. Ebenfalls kann die Einspeisung der Material- und Eigenschaftsdaten im BIM den Ressourcenverbrauch senken und Fehlkalkulationen von vornerein unterbinden.

Neben der Anwendung von BIM birgt die intelligente Verknüpfung von Sensoren im Gebäude ein großes Nachhaltigkeitspotenzial. Auf Basis von vernetzten Sensoren können Echtzeitdaten an „Internet of Things“- Systeme (IoT) geliefert werden. Diese Informationen können dann dazu verwendet werden, den genauen Nutzungsbedarf von Flächen und Geräten zu erfassen und darauf aufbauend Dienstleistungen entsprechend smart zu steuern. Der Smart Meter, als digitaler Stromzähler vermag beispielsweise detailliert und aufgeschlüsselt den Stromverbrauch darzulegen. Mieter und Bewirtschafter können somit energieintensive Geräte in Echtzeit identifizieren und gegensteuern. Gleichzeitig können Smart Home – Anwendungen und IoT-Geräte zu einem erhöhten Energieverbrauch führen. Hierbei muss sichergestellt werden, dass mögliche Effizienzgewinne durch Nutzungsoptimierung nicht durch einen erhöhten Energiebedarf kannibalisiert werden.

Verknüpfte Sensoren finden auch Anwendung beim sogenannten „Predictive Maintenance“, der vorausschauenden Wartung. Hierbei werden relevante Daten und Informationen kontinuierlich erfasst und Datenmuster unter der Berücksichtigung von Verschlechterungsparametern erkannt und bestimmt. Gekoppelt an diese vernetzten Sensoren können KI-Lösungen die Energie- und CO<sub>2</sub>-Optimierungen sinnvoll ergänzen. Künstliche Intelligenz kann so in technischen Anlagen vollautomatisiert in Echtzeit Wärme-, Klima- und Lüftungstechnik unter der Berücksichtigung von Umweltbedingungen und Nutzungsparametern von Gebäuden steuern („Predictive Control“).

## Schlussfolgerungen

Die digitale Transformation stellt gänzlich neue Anforderungen an die Fläche von morgen. Ob Wohnen oder Arbeiten: Neue Lebens- und Arbeitskonzepte halten zunehmend Einzug in das gesellschaftliche Leben. Die „Smartmachung“ dieser Flächen bietet dabei ein immenses Potenzial für alle Beteiligten – Mieter, wie Eigentümer. Angepasst an die Kundenbedürfnisse und -wünsche können maßgeschneiderte Lösungen entwickelt werden, die gleichzeitig eine nachhaltige und ressourcenschonende Perspektive mit einbezieht. Dabei müssen Immobilien jedoch stets auch aus einer Eigentümer-Perspektive bzw. dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit betrachtet werden. Der große Immobilienbestand lässt sich nicht von heute auf morgen sofort digitalisieren bzw. ökologisch umbauen. Technologien, wie BIM-Modelle müssen im Neubau zum Standard werden. Für Bestandsimmobilien muss der Gesetzgeber Weichenstellungen schaffen, damit Hand in Hand mit der Immobilienwirtschaft Innovationskraft entfaltet werden kann.

### C. Der smarte Lebensraum: Digital, vernetzt und nachhaltig

## Vision einer intelligenten und vernetzten Stadt

Die Digitale Transformation verändert das Verständnis davon, wie urbane Räume geplant und bebaut werden. In Zukunft werden Städte zu „Smart Cities“, in denen intelligente technologische Lösungen in unterschiedlichen Bereichen der Stadt Anwendung finden. Vom Energiemanagement bis zur Mobilität, von der Verwaltung bis zum Gebäude: In allen Bereichen werden durch vernetzte Sensoren an Fassaden, Haushaltsgeräten oder Bürgersteigen, Daten in Echtzeit erhoben und zentral ausgewertet. Oberstes Ziel ist dabei immer die Verbesserung der Lebensqualität für Bürgerinnen und Bürger und eine effizientere, nachhaltigere und sicherere Stadt. Häufig besteht jedoch das Problem, dass Akteure aus Technologie, Politik und Immobilienwirtschaft eigene Konzepte entwickeln, statt in einem holistischen Prozess Bedarfe zu identifizieren. Die Immobilienwirtschaft als Wegbereiter des smarten Gebäudes und vernetzter Quartiere stellt sich dieser Verantwortung und sucht aktiv den Dialog mit politischen Entscheidungsträgern und anderen Stakeholdern, vor allem aber auch mit den Stadtbewohnerinnen und -bewohnern selbst.

Um das Smart City-Konzept auf eine Stadt mit Millionen von Einwohnern zu übertragen, bedarf es nicht nur der Entwicklung intelligenter technologischer Lösungen. Vielmehr wird ein ganzheitlicher Ansatz verlangt, der die Bedürfnisse der Kommune, der Immobilienwirtschaft und städtischer Bevölkerung gleichermaßen mitdenkt. Zunehmend werden neue Raumanforderungen gestellt: weg vom einzelnen Objekt, hin zum Quartiersgedanken mit einer vernetzten Mobilitätsinfrastruktur und smarten Versorgungssystemen.

## Vision von smarten und digitalen ländlichen Regionen

Die Welt der Digitalisierung spielt sich nicht nur in den Großstädten Deutschlands ab. Es bedarf daher auch einer klaren Vision für die Gemeinden und Kleinstädte im eher ländlich geprägten Raum. Technologische Innovationen können auch hier Treiber für ein Mehr an

Lebensqualität und Komfort sein. Die Anforderungen an das „Smart Village“ unterscheiden sich jedoch in vielerlei Hinsicht von der Smart City. Viele ländliche Regionen sind einem starken demografischen Wandel und Bevölkerungsrückgang unterworfen. Ziel muss es sein, die öffentliche Daseinsvorsorge zu gewährleisten und Dienstleistungen in den Bereichen Gesundheit, Soziales, Bildung, Energie, Mobilität und Einzelhandel für die dortige Bevölkerung zu sichern und zu gewährleisten. Die Immobilienwirtschaft kann hierbei wichtige Impulse und Beiträge im Hinblick auf vernetztes Wohnen auf dem Land oder die Umnutzung leerstehender Immobilien liefern.

## **Gesamtgesellschaftliche Potenziale des smarten Lebensraums**

Die Vision eines smarten Lebensraumes ist auch immer verbunden mit der Idee der Nachhaltigkeit. Die intelligente Nutzung der kommunalen Infrastruktur ermöglicht der Stadt und Kommune eine energieeffiziente, nachhaltige und lebenswerte Gestaltung des Stadt- und Dorflebens. Mithilfe von intelligenten Stromnetzen, d.h. „Smart Grids“ können Verbrauch und Bedarf in Echtzeit bestimmt und Leistungsschwankungen direkt ausgeglichen werden. Ergänzend dazu bietet eine smarte Mobilität einen reibungsloseren Verkehr, weniger Abgase und eine entspanntere Parkplatzsituation. Im Zusammenhang mit neuen Formen der Mobilität müssen Immobilienwirtschaft und Mobilitätsanbieter eng zusammenarbeiten und neue Quartierskonzepte entwickeln. Insgesamt wird eine nachhaltige Entwicklung nur dann gelingen, wenn auf einer sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen und institutionellen Ebene zusammengewirkt wird.

### **D. Transformationshürden der Immobilienwirtschaft**

## **Fehlende Entschlossenheit in Politik, Wirtschaft und Verwaltung**

Die digitale Transformation des Immobilienbestandes hat bisher kaum Beachtung in den Konzepten von Politik, Verwaltung und der öffentlichen Wahrnehmung gespielt. Stattdessen dominieren Diskussionen über den Mietendeckel oder Vorkaufsrechte. Im Klima dieser innovationsfeindlichen Debatten werden Investoren abgeschreckt, Innovationskraft im Keim erstickt und Nachhaltigkeitsmaßnahmen blockiert. Immer noch wird die immobiliare Ressource als etwas Vorhandenes abgetan und der Handlungsbedarf nicht gesehen. Es muss jedoch das Bewusstsein gestärkt werden, dass dem nicht so ist. Die digitale Transformation funktioniert nur dann, wenn technologie- und innovationsfreundliche Rahmenbedingungen gesetzt werden und Unternehmen ihr vollständiges Potenzial entfalten können. Dafür bedarf es neben qualifizierten IT-Fachkräften, einer digitalen Infrastruktur, die die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle katalysieren kann.

## Fehlende Fachkräfte mit digitalem Wissen

Die Zahl der unbesetzten IT-Stellen liegt bei über 120.000 deutschlandweit und wird im Zuge der digitalen Transformation noch zunehmen. Der Mangel an qualifizierten Fachkräften in diesem Bereich betrifft nicht nur die gesamte Wirtschaft, sondern ebenfalls Behörden und Wissenschaft. Fehlende IT-Fachkräfte schränken die Innovationskraft von Unternehmen stark ein und gefährden die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Deutschland. Die Immobilienwirtschaft ist gleichermaßen von diesem Fachkräftemangel betroffen. IoT-Systeme, Künstliche Intelligenz, Blockchain-Anwendungen oder Robotik – Zahlreiche Anwendungsfelder im smarten Gebäude benötigen gut ausgebildete Fachkräfte. Dabei müssen diese Fachkräfte sowohl in Immobilienkenntnissen als auch bei IT-Wissen fit gemacht werden.

## Mangelhafte Digitale Infrastruktur

Der langsame Ausbau des Glasfaser- und Mobilfunknetzes in Deutschland, insbesondere im ländlichen Raum, bildet eines der größten Innovationshemmnisse. Laut Daten der OECD waren im Dezember 2018 gerade einmal 3,2% aller stationären Breitbandanschlüsse per Glasfaser angebunden. Dabei ist Glasfaser die Voraussetzung für die Digitalisierung in Deutschland und Konnektivität ein ausschlaggebender Faktor für eine international wettbewerbsfähige Volkswirtschaft. Gerade für Immobilienbetreiber ist ein leistungsfähiges Glasfaser-Internet die Basis für weiteres Wachstum in der digitalen Zukunft. Denn für Privatpersonen als auch Unternehmen ist ein schnelle, sichere und zuverlässige Internetanbindung ein entscheidender Faktor bei der Auswahl der geeigneten Immobilie.

## Unklare Datenschutzbestimmungen

Ob „Smart Metering“, intelligente Lichtsysteme, vernetzte Videokameras oder Bewegungsmelder – In all diesen technischen Neuerungen, aber auch im Rahmen der klassischen Datenverarbeitungen in der Immobilienbranche, müssen die strengen datenschutzrechtlichen Anforderungen beachtet werden. Schon heute speichert die Immobilienwirtschaft große Mengen an personenbezogenen Daten. Neben Namens- und Adressdaten liegen auch Daten zu Arbeitgebern und Gehältern, Religions- und Nationalitätsstatus und weitere vertrauliche Informationen in den Systemen. Diese werden oftmals von veralteten ERP-Systemen verwaltet. Hier steht die Branche selbst in der Verantwortung ihre IT-Infrastruktur zu erneuern, potenzielle Lücken zu erkennen und eigene Abläufe und inhärente Systematiken an die EU-DSGVO anzupassen. Gleichzeitig müssen aber datenschutzrechtliche Bestimmungen an die unternehmerische Wirklichkeit angepasst werden. Die Speicherung und Auswertung großer Datenmengen ist heute schon ein großer Innovationsgewinn für Verbraucher und Unternehmen zugleich. Das hohe Gut des Datenschutzes muss hier konsequent mit einer innovationsfreundlichen Unternehmenspraxis verknüpft werden.

## E. Handlungsempfehlungen für die Immobilienwirtschaft

### Transparenz erhöhen und Daten besser nutzen

Die immobilienwirtschaftlichen Unternehmen sitzen auf große Datenmengen, die derzeit nicht zwischen verschiedenen Systemumgebungen geteilt werden. Dabei hemmen fehlende Standards die Entwicklung neuer digitaler Geschäftsmodelle und machen Kooperationen, Transaktionen und den Dokumenten- und Datenaustausch zu ressourcenintensiven Angelegenheiten. Ob bei Transaktionen oder dem Reporting, Asset Management oder der Vermietung – in allen Assetklassen wird Datentransparenz eingefordert. Fehlende Datenstandards führen letztendlich zu Datensilos in den Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Datenvolumen benötigen mehr Schnittstellen und höchste Standards beim Datenschutz. Auf dem Weg zur digitalen Immobilienwirtschaft müssen branchenweite Datenstandards vereinbart und von einem Großteil der Marktteilnehmer akzeptiert werden.

### Kooperationen fördern und Kollaborationen eingehen

Kooperationen und Kollaborationen werden in Zukunft über das Fortbestehen zahlreicher bestehender Geschäftsmodelle entscheiden. Schon heute haben sich neue Marktteilnehmer als neue digitale Plattformen positioniert, in denen beispielsweise Büroarbeitsplätze individuell vermietet werden (Space-as-a-service) oder Anbieter und Nachfrager von Immobilien auf einem Marktplatz zusammenkommen. Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft dürfen Kooperationen nicht als Gefahr, sondern als Chance sehen. Sie müssen für sich Testfelder identifizieren, neue Lösungen auszuprobieren und Fehlentscheidungen nicht als Scheitern betrachten. In dynamischen Ökosystemen können Unternehmen in Unternehmensnetzwerken zusammenkommen, ihre Expertise einbringen und so innovative Produkte oder Dienstleistungen aus Nutzerperspektive gestalten.

### Wagnisse eingehen und Kapital bereitstellen

In der deutschen Immobilienwirtschaft wurden bereits zahlreiche technologiegetriebene Startups gegründet, die jedoch oftmals mit Finanzierungsschwierigkeiten zu kämpfen haben. 2018 wurden 217 Millionen Euro in PropTechs aus Deutschland, Österreich und der Schweiz investiert – eine im internationalen Vergleich mit den USA oder China sehr niedrige Summe. Große immobilienwirtschaftliche Corporates müssen das vorhandene Innovationspotenzial begreifen und können beispielsweise durch Venture-Capital-Fonds aussichtsreiche Startups in früher Phase mit Kapital versorgen. Derzeit gibt es – im Gegensatz zum Ausland – nur wenige Venture Capital-Fonds, die sich explizit mit PropTechs beschäftigen. Dabei gibt es große institutionelle Anleger, die über erhebliche finanzielle Mittel verfügen und als Investoren in VC-Fonds auftreten könnten. Hier liegt ein großes Potenzial für die Immobilienwirtschaft brach, um neue digitale Geschäftsmodelle frühzeitig zu fördern und Synergien mit dem eigenen Unternehmen aufzubauen.

## **Digitales Mindset ausbilden und Digitalkultur etablieren**

Um in Zukunft wettbewerbsfähig und innovativ zu bleiben, reicht eine reine Optimierung von Prozessschritten oder die Anwendung einiger digitaler Technologien nicht aus. Die Digitalisierung erfordert von jedem Unternehmen ein radikales Umdenken in Organisation, Prozessen und Kultur. Insbesondere letzteres spielt eine zentrale Rolle, denn ein digitales Mindset muss sich in den Köpfen der Mitarbeiter langsam entwickeln und im Management aktiv gelebt werden. Dieses Mindset erfordert eine umfassende technologische, wie methodische Perspektive auf das Unternehmen und konsequente Ausrichtung auf den Nutzer bzw. Kunden. Auch bedarf es beispielsweise einer Offenheit für Trial & Error und den Mut Neues einzuführen.

## **Digitales Know-how aufbauen und investieren**

Neben einer Digitalkultur, die die Notwendigkeit der Organisationsweiterentwicklung herausstellt, fehlt den Unternehmen auch oftmals das digitale Know-How. Es gibt viele Möglichkeiten, dieses extern von Beratern, Agenturen oder Technologieunternehmen einzukaufen. Auch im akademischen Bereich gibt es Bewegung beispielsweise bei der Einrichtung von ersten Studiengängen im Bereich Datenanalyse oder digitales Immobilienmanagement. Die immobilienwirtschaftlichen Unternehmen müssen hierfür sensibilisiert werden. Grundlegend dafür ist die Verankerung einer Digitalisierungsstrategie auf der obersten Führungsebene und die Befähigung der Mitarbeiter die neuen Konzepte und Werkzeuge in ihren Arbeitsalltag zu integrieren.

## **Cybersicherheit stärken und IT-Infrastruktur schützen**

Eine wachsende Anzahl an IoT-Geräten und Sensoren im Gebäude, die zunehmende Komplexität digitaler Systeme und veraltete Software sind potenzielle Einfallstore für Cyberangriffe. Neben den Schäden im eigenen System kann ein Angriff auf das IT-System zu Haftpflichtschäden, Datenschutzverfahren und Vertrauensverlust beim Verbraucher führen. Dennoch werden notwendige Investitionen in die Datensicherheit oftmals als Belastung oder Kostenfaktor gesehen. In Wirklichkeit bietet eine Erneuerung der IT-Sicherheitsinfrastruktur neben der Modernisierung der IT-Landschaft die Chance, neue Wege in die Digitalisierung zu gehen, Mitarbeitern andere Aufgaben und mehr Verantwortungen zu geben und bei den Mietern Vertrauen zu erzeugen. IT-Sicherheit muss in der DNA jedes Unternehmens verankert und von der Unternehmensführung konsequent vorgegeben und gelebt werden. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Vernetzung müssen Soft- und Hardware von Anfang an nach dem Prinzip „Security by Design“ und „Privacy by Design“ gedacht werden. Parallel braucht es im Alltagsgeschäft eine Einhaltung bzw. weitreichendere Etablierung von Informationssicherheitsstandards, dem flächendeckenden Einsatz von Verschlüsselung und eines guten Authentifizierungsmanagements.



## F. Handlungsempfehlungen für die Politik

### **Bündelung der Kompetenzen und Einrichtung eines Digitalministeriums**

Im Bundeskanzleramt gibt es mit Dorothee Bär seit März 2018 eine Digitalstaatsministerin. Gleichzeitig existiert ein Digitalkabinett, ein Digitalrat und das BMVi, BMWi und BMI als weitere Akteure im digitalpolitischen Umfeld. Allein bei dem Thema BIM und dem Kompetenzzentrum sind das BMVi, BMWi und BMI in verschiedenen Initiativen tätig und gleichermaßen zuständig.

Um der wachsenden Komplexität des Themas gerecht zu werden, fordert der ZIA die Einrichtung eines eigenständigen Ressorts, welches die Kernvorhaben der Digitalisierung, vom Ausbau der digitalen Infrastruktur bis zur Digitalisierung der Verwaltung bündelt und Vorhaben anderer Ressorts im Rahmen einer Gesamtstrategie koordiniert. Für die Immobilienwirtschaft und ihre Anliegen müssen dabei feste Ansprechpartner in diesem Ressort identifiziert werden.

### **Förderung von Startups und Gründern**

Im November 2019 hat die Bundesregierung einen Beteiligungsfonds für Zukunftstechnologien im Koalitionsbeschluss vereinbart. Binnen zehn Jahren sollen dort zehn Milliarden Euro zur Verfügung stehen und institutionellen Anlegern die Möglichkeit geben ihr Wagniskapital zu investieren. Insbesondere in Zeiten der Corona-Krise, aber auch darüber hinaus, benötigen Startups schnelle unbürokratische Unterstützung und Liquiditätshilfen. Der angekündigte Matching-Fonds von zwei Milliarden Euro, der private Investitionen von Wagniskapitalgebern mit öffentlichen Mitteln zusammenführt, ist ein wichtiger erster Schritt.

Der ZIA fordert die schnelle Initiierung des Zukunftsfonds und weitergehende Fördermöglichkeiten für PropTech-Startups vor. Ebenfalls bedarf es vereinfachten Steuerregelungen und vereinfachten Hiring-Regelungen, damit unbürokratisch z.B. IT-Personal aus dem Ausland angestellt werden kann.

### **Vermittlung von digitalem Know-How**

Bildungseinrichtungen stehen vor der Herausforderung junge Menschen auf eine sich stetig wandelnde, zunehmend digitaler Lebens- und Arbeitswelt vorzubereiten. Zunehmend wird die Vermittlung und das Verständnis für digitale Technologien an Wichtigkeit gewinnen und digitale Kompetenz zu einem entscheidenden Qualifikationskriterium werden. Es bedarf in diesem Zusammenhang gut ausgebildeter Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die operativ im Unternehmen arbeiten können und dabei ein gutes Grundverständnis für IT und digitale Lösungen mitbringen.

Der ZIA fordert, dass Bund und Länder Maßnahmen ergreifen, damit mehr Menschen für ein Informatik-Studium oder eine IT-Ausbildung gewonnen werden. Gleichzeitig muss der Stellenwert von digitalem Wissen an Schulen flächendeckend erhöht werden. Um digitales Wissen in Unternehmen zu fördern, bedarf es zudem steuerliche Anreize beispielsweise bei unternehmensinternen Weiterbildungen.

## Aufbau einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur

Leistungsfähige und sichere 5G-Netze werden in Zukunft über die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Deutschland entscheiden. Das Innovationspotenzial von 5G liegt in der äußerst niedrigen Latenzzeit von unter fünf Millisekunden. Genau diese hochleistungsfähige mobile Kommunikationsinfrastruktur wird bei der Vernetzung des smarten Gebäudes – von der Fabrik bis zur Wohnung - benötigt.

Der ZIA fordert den zügigen Aufbau der 5G-Netzwerkinfrastruktur mit Rechtssicherheit bezüglich der einsetzbaren Netzwerkkomponenten. Die Bundesregierung muss zügig Anforderungen definieren, die für Hersteller erfüllt sein müssen. Dabei muss der Sicherheitsaspekt, d.h. die Widerstandsfähigkeit gegen Sabotage oder Cyberkriminalität vordergründig sein.

## Einbindung in Smart City-Vorhaben des Bundes

Herzstück der Smart City ist neben einer digitalisierten Verwaltung das smarte und intelligente Gebäude. Die Immobilienwirtschaft ist Bereitsteller genau dieser smarten und energieeffizienten Gebäude und hat sich im Rahmen der Smart City Charta eingebracht.

Der ZIA fordert einen intensiven Dialog zur Gestaltung der Smart City und die Einbindung in alle weiteren Smart City Vorhaben der Bundesregierung. Konkret geht es um eine inhaltliche Beteiligung bei den Modellprojekten der Dialogplattform Smart Cities des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI).

## Maßnahmen zur Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung

Das 2017 in Kraft getretene Onlinezugangsgesetz sieht vor, dass bis 2022 alle 575 Verwaltungsdienstleistungen online angeboten werden. Es verpflichtet Bund, Länder und Kommunen dazu, ihre bislang isolierten Online-Verwaltungsdienste in einem gemeinsamen Portalverbund bzw. einer Digitalisierungsplattform zusammenzuführen. Viele Verwaltungen tun sich derzeit schwer bei der Umsetzung, da Kommunikationswerkzeuge, Personal und Prozesse fehlen. Ebenfalls gibt es Probleme beim Datenaustausch der Behörden untereinander, sowie der Interoperabilität und Medienbrüchen bei der Datenübertragung. Aufgrund der aktuellen Corona-Krise ist die Arbeit der Genehmigungsbehörden stark eingeschränkt. 68% der Projektentwickler erwarten Verzögerungen bei noch nicht vorliegenden Genehmigungen. Für ganz Deutschland könnten sich somit Projektentwicklungsvolumen von 100 Mrd. Euro verzögern.

Der ZIA fordert die beschleunigte Digitalisierung von Verwaltungsdienstleistungen rund um das Planen und Bauen, durch die Kosten- und Zeitersparnisse für den Bauherren und perspektivisch eine höhere Effizienz im Personaleinsatz der bearbeitenden Behörde erreicht werden kann. In einigen Ländern gibt es bereits vielversprechende Pilotprojekte, wie die „BauCloud“ als KI-gestütztes Verfahren im Saarland oder das „Bauportal.NRW“ für ein digitales Baugenehmigungsverfahren. Das Ziel muss die vollständige Einreichung des Bauantrages in elektronischer Form mit vollelektronischer Antragsbearbeitung sein, bei der am Ende Pläne und der Bescheid digital signiert werden können.



## Schaffung von Datenschnittstellen der öffentlichen Hand

In den verschiedenen Phasen des Immobilienlebenszyklus werden große Datenmengen der öffentlichen Hand benötigt. Das Problem besteht darin, dass es keine zentralen Stellen in Deutschland gibt, in denen immobilienrelevante Daten und Informationen zusammengefasst bereitgestellt werden. Ebenfalls gibt es bis dato kaum Schnittstellen.

Der ZIA fordert den Aufbau einer Datenbank mit immobilienrelevanten Daten und der Schaffung von Schnittstellen und Verknüpfungen von bestehenden Datenbanken des Bundes, der Länder und Kommunen. Der Aufbau und die regelmäßige Fortführung eines digitalen Flächenkatasters ist beispielsweise ein geeignetes Instrument zur Herstellung einer kontinuierlichen Transparenz der Flächennutzungen. Erfasst werden darin nicht nur Nutzungsarten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern auch Potentialflächen wie Brachen oder Baulücken.

## Förderung des BIM

Unter dem Stichwort BIM wird die Digitalisierung des Planungs- und Bauwesens verstanden. Eine vernünftige BIM-Planung mit einer umfassenden Sammlung von Informationen zu Bauteilen, Systemen, Materialien, Produkteigenschaften und Wartungsintervallen, ist Basis für ein effizientes Gebäude- und Facilitymanagement. Mit Gründung des BIM-Kompetenzzentrums gibt es nun eine zentrale öffentliche Anlaufstelle des Bundes für Fragen rund um die Digitalisierung des Bauwesens sowie Qualitätssicherung und Koordination der BIM-Aktivitäten bei staatlichen, aber auch privaten Bauvorhaben.

Der ZIA hat sich in verschiedenen Initiativen bereits aktiv eingebracht. Als Sprachrohr der Immobilienwirtschaft wird jedoch eine aktive Einbindung in die Ausgestaltung des BIM-Kompetenzzentrums gefordert. Der ZIA schlägt daher die Einrichtung eines beratenden Gremiums zum BIM-Kompetenzzentrum, bestehend aus bau- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden vor.

## Rechtssicherheit bei Künstlicher Intelligenz

KI-Tools können wichtige Aufgaben in jedem Prozess entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft übernehmen. Beim Verkauf von Immobilien beispielsweise erweist sich KI als nützlich, da sie aufgrund ihrer schnellen Lernfähigkeit Ergebnisse liefert, die individuell auf die Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten sind.

Der ZIA fordert, dass bestehende Rechtsunsicherheiten für KI-Anwendungen beseitigt werden. Dies gilt vor allem im Zusammenhang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Derzeit sieht die KI-Strategie der Bundesregierung 500 Millionen Euro pro Jahr für den Ausbau Künstlicher Intelligenz vor. Der ZIA fordert, dass Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für KI-Startups und KMUs deutlich aufgestockt werden.

## Rechtssicherheit bei der Distributed-Ledger-Technologie (DLT)

Beim Einsatz der Blockchain-Technologie ist aufgrund der DSGVO unter anderem offen, ob die für die Technologie dringend notwendigen Hash-Werte und Public Keys als Daten mit Personenbezug gelten müssen und die Verarbeitung entsprechend datenschutzrechtlichen Anforderungen unterliegt.

Der ZIA fordert Rechtssicherheit beim Einsatz der Blockchain-Technologie im Zusammenhang mit der DSGVO.

## Förderung der Distributed-Ledger-Technologie (DLT)

Die Anwendungsfelder der DLT sind weit mehr als nur die Basis für Kryptowährungen. Die Bundesregierung hat am 18. September 2019 die Blockchain-Strategie verabschiedet. In unterschiedlichen Branchen und Themenfeldern sollen dutzende Maßnahmen zur Förderung der DLT umgesetzt werden.

Der ZIA fordert eine deutlich breitere Diskussion der Anwendungsmöglichkeiten. Ein potenzielles Anwendungsgebiet findet sich bei der Unique Building Identity (UBI), bei dem jedes Gebäude und Stockwerk eine individuelle ID bekommt. Mithilfe des UBI wird die Datenpflege von jedem Gebäude übernommen. Veränderungen können so in Echtzeit eingespeist werden. Basierend auf einer blockchainbasierten Plattform ermöglicht der UBI den Zugang zu bestimmten, für den Nutzer, relevante Daten. So können beispielsweise bei einem Brand, Feuerwehrleute mittels UBI, Materialdaten und Besonderheiten des Gebäudes bereits vor Ankunft auswerten.

## Maßnahmen für Cybersicherheit

Vernetzte Sensoren und Geräte im Smart Home und Smart Building sind in Zukunft anfälliger für Cyberangriffe. Dabei sind sensible und persönliche Daten, die in der Immobilienwirtschaft generiert werden, akut gefährdet. Hersteller und Anwender, Infrastrukturbetreiber und Strafverfolgungsbehörden müssen gemeinsam darauf hinwirken die Angriffsfläche so gering wie möglich zu halten.

Der ZIA fordert, dass Regulierungen als Rahmenwerk fungieren, innerhalb dessen Unternehmen IT-Sicherheit bei der Produktentwicklung beachten, ihre Produkte hinreichend auf Sicherheitslücken überprüfen und Sicherheitsupdates für gemeldete Sicherheitslücken bereitstellen. Ebenfalls muss der Gesetzgeber sicherstellen, dass sich Regulierungen gegenseitig ergänzen und mit steuerlichen Anreizen darauf hinwirken, dass Unternehmen ihre IT-Sicherheitsabteilungen erweitern.

## Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

## Kontakt

Gero Gosslar, Geschäftsführer  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: 030/2021 585 - 16  
E-Mail: [gero.gosslar@zia-deutschland.de](mailto:gero.gosslar@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)