

In der Hofburg Wien wurde ein effizientes Energiemonitoring eingeführt



#### 14. IFM-Kongress

# Die Immobilienbranche im Zeichen der Digitalisierung

Am 11. und 12. November fand der 14. IFM-Kongress an der TU Wien statt. Auf der Agenda: hochbrisante Themen aus der Immobilienwelt.

**W**elche Themen sind im Immobilienbereich derzeit die wichtigsten? COVID-19, Hybride Offices, Digitalisierung und ESG. Bei der Planung im Frühjahr wusste man noch nicht genau, was in diesem Herbst auf uns zukommt, aber augenscheinlich war die Einschätzung des Teams rund um Prof. Alexander Redlein sehr gut. Alle heißen Themen rund um die Immobilienbranche wurden von den nationalen und internationalen Keynotes am 14. IFM-Kongress abgedeckt.

Dabei zeigte sich, dass vor allem ESG und Digitalisierung viele Berührungspunkte haben. Wie in der TGA-Artikelserie von Alexander Redlein über „Emerging Technologien“, sprich IoT, Big Data und Analytik, schon dargestellt wurde, sind diese Technologien längst weit verbreitet und ihr Einsatz rechnet sich bereits. Sie können viele bekannte Technologien erweitern oder auch teilweise ersetzen.

#### Energiemonitoring in der Wiener Hofburg

Ein Anwendungsbeispiel zeigt das besonders gut. Das Nachhaltigkeitsmonitoring in der Hofburg Wien. Burghauptmann Mag. Reinhold Sahl und Ing. Peter Kund haben in den letzten Jahren schon viele Projekte durchgeführt, um die Energieeffizienz historischer Gebäude zu

steigern. Im Rahmen ihrer Bauprojekte wahren sie das ökologische und ökonomische Gleichgewicht im gesamten Planungsablauf. Der Einsatz erneuerbarer Energien, ökologischer Materialien und die Schonung natürlicher Lebensräume haben große Priorität. Aber Planung ist das eine, der Betrieb das andere. Daher hat die Burghauptmannschaft Österreich im Frühjahr dieses Jahres beschlossen, ein effizientes Energiemonitoring einzuführen. Es sollte sowohl die Berichtspflichten als auch die Ableitung von gezielten Maßnahmen auf Basis der Verbrauchsdaten ermöglichen.

Das vorgestellte System basiert auf IoT-Messgeräten aus europäischer Produktion, die über ein „non trusted“ eigenes WLAN vernetzt sind. Die Daten werden zentral gesammelt und stehen allen relevanten Personen zur Verfügung. Dabei sind die Berichte auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten. Die Techniker erhalten Zeitreihen und aggregierte Daten, sprich die Summe pro Tag, Woche, Monat, um Veränderungen im Durchschnitt leicht erkennen zu können, das Management nur die aggregierten Berichte, um rasch auf Abweichungen reagieren zu können. Dabei setzt das System bei der Datenbank und der Analytik auf frei verfügbare Softwaresysteme, die dennoch die großen

Datenmengen rasch und effizient verarbeiten können.

Trotz der COVID-Maßnahmen ist der Pilot rasch implementiert worden und hat so überzeugt, dass nun ein Roll-out in der ganzen Burg geplant ist. Neben den reinen Medienverbräuchen soll aber auch das Raumklima und damit das „Wohlfühl“ der Mitarbeiter gemonitort werden. Denn nur durch den Zusammenhang lassen sich die richtigen Maßnahmen ableiten. Gerade COVID hat sehr unterschiedliche Nutzungsszenarien verursacht. Nur wenn man weiß, wie sehr Gebäude genutzt werden, kann man auch sicherstellen, dass Energie nicht verschwendet wird.

#### Internationale Leuchtturmprojekte

Ein vergleichbares Bild hat der Vortrag von Pradeep Lala, CEO der Embassy Services India, gezeigt. Er leitet die Servicefirma von einem der größten Developer in Indien und verantwortet zum Beispiel den Betrieb des größten IT-Parks in Asien. Auch er setzt auf IoT und direkte Vernetzung der Messgeräte und Sensoren. Er geht sogar noch einen Schritt weiter. Neben dem Medienverbräuchen werden die Füllstände der Dieselsversorgung und das Raumklima, vor allem der Serverräume, überwacht. Das alles, um die Gesundheit und das Wohlbefinden der



Foto: Hofburg Wien



Foto: Matthias Heisler

Das Hauptgebäude der TU Wien: Austragungsort des 14. IFM Kongress



Foto: IFM

Die Pausen boten viele Gelegenheit für Networking



Foto: IFM

„Taking up the Challenge“ – Wie geht es weiter? – es diskutierten Mag. Christian Traunfellner, MBA, Head of Office Immofinanz AG, DI Gerald Grill, MRICS, Head of Retail Immofinanz, Bianca Lang, Prokuristin Simacek Group und Mag. Andreas Millonig, COO Innovation RS Group moderiert von Prof. Dr. Alexander Redlein

Mitarbeiter, aber auch der IT-Landschaft sicherzustellen. Und das Ganze rechnet sich, obwohl die Lohnkosten in Indien relativ niedrig sind. Aber auch hier hat der Fachkräftemangel die Löhne wesentlich erhöht und die vielen Neubauten brauchen dringend gutes Wartungspersonal, um die hohen Anforderungen der Nutzer erfüllen zu können. Die Lösung liegt im automatischen Monitoring per IoT, der Analyse per Big Data und teilweise auch schon in der Automatisierung per Machine Learning. Ein Dashboard gibt jederzeit Auskunft über Unre-

gelmäßigkeiten und sendet den Verantwortlichen direkt SMS bei kritischen Zuständen.

Aber nicht nur die Praktiker haben das Thema behandelt. Thomas Preindl hat ein innovatives Konzept für die Einbindung unterschiedlicher Geräte sowie Sensoren in das Gesamtsystem präsentiert. Er bietet damit eine Lösung an, wie man die diversen Geräte unterschiedlicher Hersteller in ein Gesamtsystem einfach und kostengünstig einbinden kann, damit sie miteinander agieren können. Brian Stone aus den USA stellte ein Forschungsprojekt vor, das den

Einsatz von Drohnen zur Überprüfung von Dächern und Außenflächen optimiert, um einerseits die Effizienz zu steigern und andererseits die Notwendigkeit, Menschen für die gefährliche Inspektion einsetzen zu müssen, reduziert.

Der IFM-Kongress war damit wieder eine Bühne für Innovationen, die von den Teilnehmern direkt für ihr eigenes Unternehmen eingesetzt werden können, um ihren Betrieb zu optimieren, aber auch die Zufriedenheit der Nutzer zu steigern. Seien Sie nächstes Jahr im November selbst dabei!