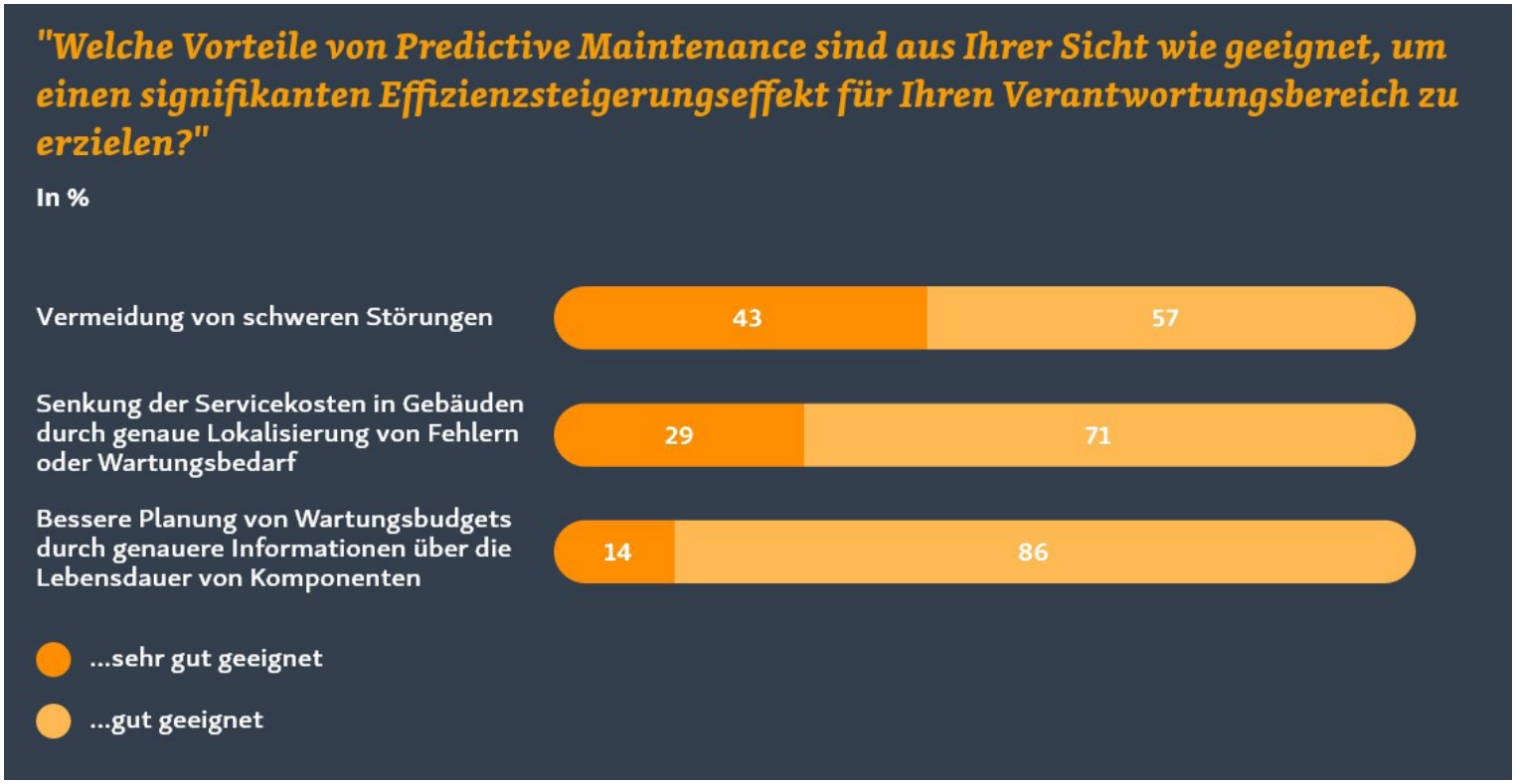
„Predictive Maintenance“

In der vorausschauenden Instandhaltung liegt Potenzial zur Effizienzsteigerung, ergab eine InWIS-Studie. Hier die Ergebnisse.

Im Auftrag von Aareon, dem führenden Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner, hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH Ende 2020 eine repräsentative „Awareness- und Potenzialstudie“ zum Produktbereich „Predictive Maintenance“ in der Wohnungswirtschaft in Deutschland durchgeführt. Im Rahmen der Studie wurden Führungskräfte von Wohnungsunternehmen verschiedener Größenordnungen befragt und im Nachgang weitere Expertengespräche zur Vertiefung der Ergebnisse geführt.



Alf Tomalla, Geschäftsführer Digital Solutions Aareon Deutschland GmbH: „Wir haben diese erste Potenzialstudie zu Predictive Maintenance in der Branche beauftragt, um einen tieferen Einblick in die Sichtweise der Wohnungsunternehmen auf dieses Themenfeld sowie dessen Priorisierung zu gewinnen. Als vorausschauender IT-Dienstleister wollen wir neue Technologien mit Mehrwert für die Immobilienwirtschaft nutzbar und somit digitale Wertschöpfungspotenziale realisierbar machen. Daher investieren wir stetig in Forschung und Entwicklung von zukunftsorientierten Lösungen – wie derzeit in eine voll integrierbare intelligente Lösung für Predictive Maintenance.“

Prof. Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH: „Die Studie erhebt zunächst aktuelle Trends und Zukunftsthemen in der Wohnungswirtschaft, aus denen dann konkrete Handlungsfelder hervorgehen. Ebenfalls wurde ermittelt, welche Erfahrungen mit technischen Lösungen bestehen, welche Erwartungen an diese geknüpft werden und wie die Unternehmen mit der zunehmenden

Komplexität entsprechender Fragestellungen umgehen. Das Themenfeld Predictive Maintenance wurde dabei konkret beleuchtet."

Digitalisierung von Geschäftsprozessen ist wichtiger Erfolgsfaktor

Die Branche sieht derzeit wesentliche Herausforderungen in der Modernisierung von Wohnungsbeständen, der Reduktion von komplexen Prozessen und einer Effizienzsteigerung im Unternehmen. Entsprechend formulieren die Befragten auch deutlich für sie erkennbare Zukunftsfelder für ihr Unternehmen in drei bis fünf Jahren. Diese Zeitspanne liegt in der Regel im Rahmen der mittelfristigen Wirtschaftsplanungen. **Mit 71 Prozent aller Befragten liegt die „Digitalisierung von Geschäftsprozessen" deutlich vor der „Ver-**

Weitere Informationen zu PrediMa by Aareon: https://predima.aareon.de

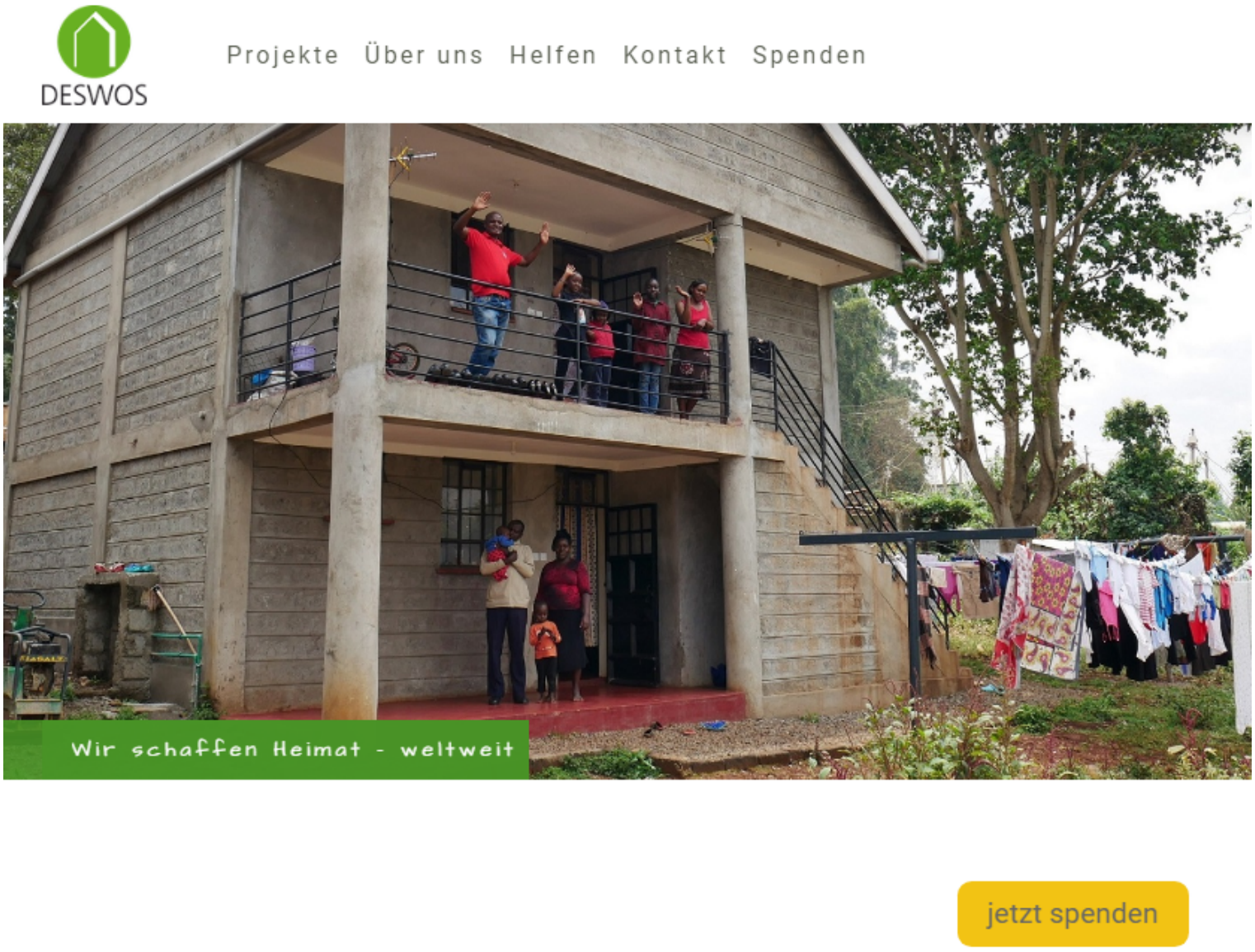
einfachung der Kommunikation mit Mieter/-innen" (59 Prozent) und der „Optimierung des eigenen Bestands" (41 Prozent). Ein bedeutender Treiber der Prozessoptimierung mittels digitaler Ansätze ist der Fachkräftemangel.

Effizienzsteigerung als Innovationstreiber für Predictive Maintenance

Mehr als 70 Prozent der befragten Personen aus der ersten Führungsebene sehen durch Predictive Maintenance große Chancen zur Effizienzsteigerung bei internen Geschäftsprozessen. **Dabei werden als äußerst ressourcenintensiv die Wartungsarbeiten sowie deren prozessuale Einbindung beschrieben.**

Die vorausschauende Wartung basiert zum einen auf Daten, die über Sensoren von der zu wartenden Gebäudetechnik **in Echtzeit** erhoben werden. **Zum anderen werden bereits vorliegende Daten genutzt** – im Idealfall aus dem ERP-System des Wohnungsunternehmens. **Über spezielle Algorithmen werden die Daten zusammengeführt, analysiert und ausgewertet.** Dabei lernt die Predictive-Maintenance-Lösung durch jede neue Information dazu. So kann sie Empfehlungen geben, die das Unternehmen bei der Entscheidung unterstützen, wann und welche Reparaturen oder Wartungen erforderlich sind, und im Bedarfsfall automatisch die richtigen Prozesse einleiten. **Fließen die ausgewerteten Daten in das ERP-System, bedeutet das zum Beispiel, dass Wartungs- und Reparaturleistungen direkt über ein integriertes Handwerker-Serviceportal beauftragt werden können.** Mieter oder Eigentümer können gleichzeitig über ein CRM-Portal über Wartungen oder Störungen informiert werden. Das ERP-System und die integrierten digitalen Lösungen spielen so zusammen, dass es nicht zu Zeit- oder Informationsverlust kommt. Wohnungsunternehmen können durch eine vorausschauende Wartung mit lernenden Prozessen vorhandene Kapazitäten effektiver nutzen und die Kundenkommunikation beispielsweise hinsichtlich der Schadensmeldung und des Beschwerdemanagements verbessern.

Wegbereiter digitales Ökosystem

Alf Tomalla, Geschäftsführer Digital Solutions Aareon Deutschland GmbH: „Die Studie bestätigt unsere Einschätzung, dass Predictive Maintenance auch in der Immobilienwirtschaft perspektivisch ein wichtiges Thema sein wird. **Dabei wird großer Wert darauf gelegt, dass sich künftige Predictive-Maintenance-Systeme in vorhandene Prozess- und Softwarelandschaften implementieren lassen und die Datensicherheit gewährleistet ist.** Dies zeigt, dass wir mit unserem digitalen Ökosystem „Aareon Smart World" den richtigen Weg in die digitale Zukunft der Immobilienwirtschaft bereitet haben. Mit PrediMa entwickelt Aareon ein voll integriertes Predictive-Maintenance-System, das schon heute die Vorteile der Technologie in die Branche trägt."

Stefanie Meik