

Real Estate Award 2022

Der Case für eine Orchestrierungsplattform, am Beispiel des Neubauprojektes CôtéGare.

Herausforderung: Viele digitale Technologien, wie vernetzen?

In den Anfangsjahren der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und der Proptech-Bewegung lag der Fokus auf herausragenden digitalen Einzellösungen. Heute hat sich das geändert: praktisch in jedem funktionalen Bereich sind gute digitale Lösungen verfügbar. Die Herausforderung ist heute vielmehr, diese nahtlos miteinander zu verbinden.

Besonders deutlich wird das an Neubauten: Grosse Neubauquartiere bspw. werden heute im Durchschnitt mit 13 digitalen und smarten Technologien ausgerüstet: Neue Nutzungskonzepte, aber auch Regulierungs- und Zertifizierungsanforderungen aus dem Nachhaltigkeitsbereich und lokale Bauvorschriften treiben diese zunehmende Technisierung voran. Nicht verbundene digitale Lösungen stellen zukünftige Eigentümer, Betreiber und Verwalter indes vor grosse Herausforderungen: Denn im Betrieb müssen diese einzelnen Anwendungen effizient miteinander funktionieren, bspw. was das Nutzermanagement angeht. Was im Bau nicht sauber durchdacht wurde, verursacht im Betrieb nachher um Faktoren höhere Kosten.

So ist das auch auf dem Neubauprojekt CôtéGare in Bussigny, welches von HRS erstellt wird und von Pensimo Management AG zusammen mit der Baloise Asset Management AG erworben wurde: knapp 500 Wohnungen, Gewerbe und Büroflächen mit komplexen Park-, Co-Nutzungsflächen, Energieproduktions- und -verteilungsfragestellungen und zahlreichen weiteren technischen Komponenten sind in der Bauphase so zu konzipieren, dass sie nachher durch Bewirtschafter friktionsfrei gemanagt werden können.

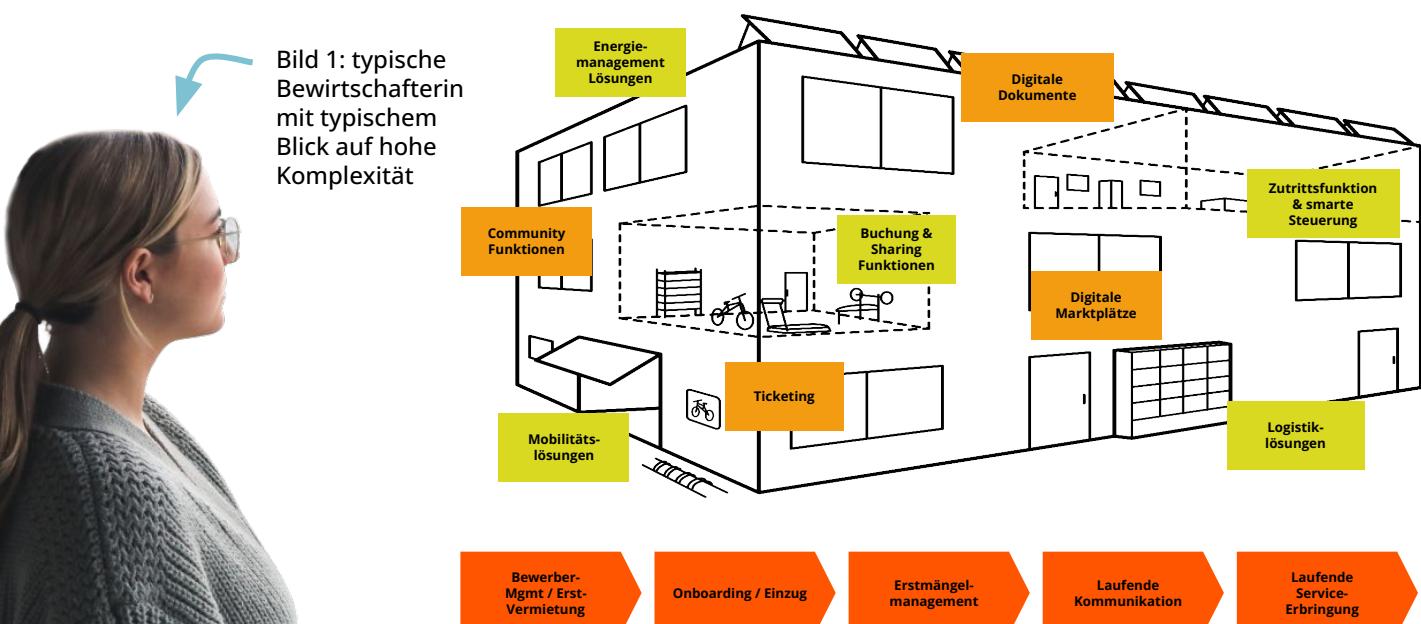




Bild 2: Visualisierung CôtéGare, Bussigny (Architron - Visualisierung & Architektur)

Dazu kommt, dass im Neubau auch die üblichen operativen Prozesse - von Erstvermietung / Bewerbermanagement, über das Onboarding, Erstmängel-Management, sowie die laufende Kommunikation mit den Mietern wesentlich intensiver ablaufen und im Falle von grossen Neubauten oft über mehrere Bewirtschafter parallel gesteuert werden müssen: Alles Argumente dafür, dass die Softwarelandschaft im Betrieb in der Bauphase heute genauso sauber von Anfang an geplant werden muss, wie alle anderen Gewerke.

Was wurde auf dem Projekt CôtéGare exemplarisch gelöst?

Die zukünftigen Eigentümer haben Allthings damit beauftragt, das Neubauprojekt ab der Planungsphase, Seite an Seite, in allen Software- und Smart-Building- Integrations-Fragestellungen zu begleiten.

Allthings, einer der ersten internationalen Proptech-Player aus der Schweiz, der ursprünglich als Mieterplattform bekannt wurde, hat in den vergangenen Jahren den Integrationsteil seiner Plattform massiv erweitert. Allthings ist heute eine eigentliche Orchestrationsplattform, die in der Lage ist, die Vielzahl von digitalen Lösungen von Dritten zu synchronisieren und an einem Ort managbar zu machen.

Dazu wurde zunächst die digitale Systemlandschaft zu diesem Neubau gemeinsam konzipiert, und dann die entsprechenden Ausschreibungstexte für maximale Interoperabilität der angestrebten gewählten digitalen Funktionen von verschiedenen Systemanbietern erstellt.

Diese Spezifikationen sind dann in die Vergabeprozesse eingeflossen und stellen so sicher, dass die verschiedenen Komponenten dann auch wie Legosteine zusammen gesetzt werden können. Über eine parallel zum Bauprozess verlaufende Implementierungsphase werden die verschiedenen Systemkomponenten dann verbunden zu einer nahtlosen Betriebsplattform über alle eingesetzten Komponenten.

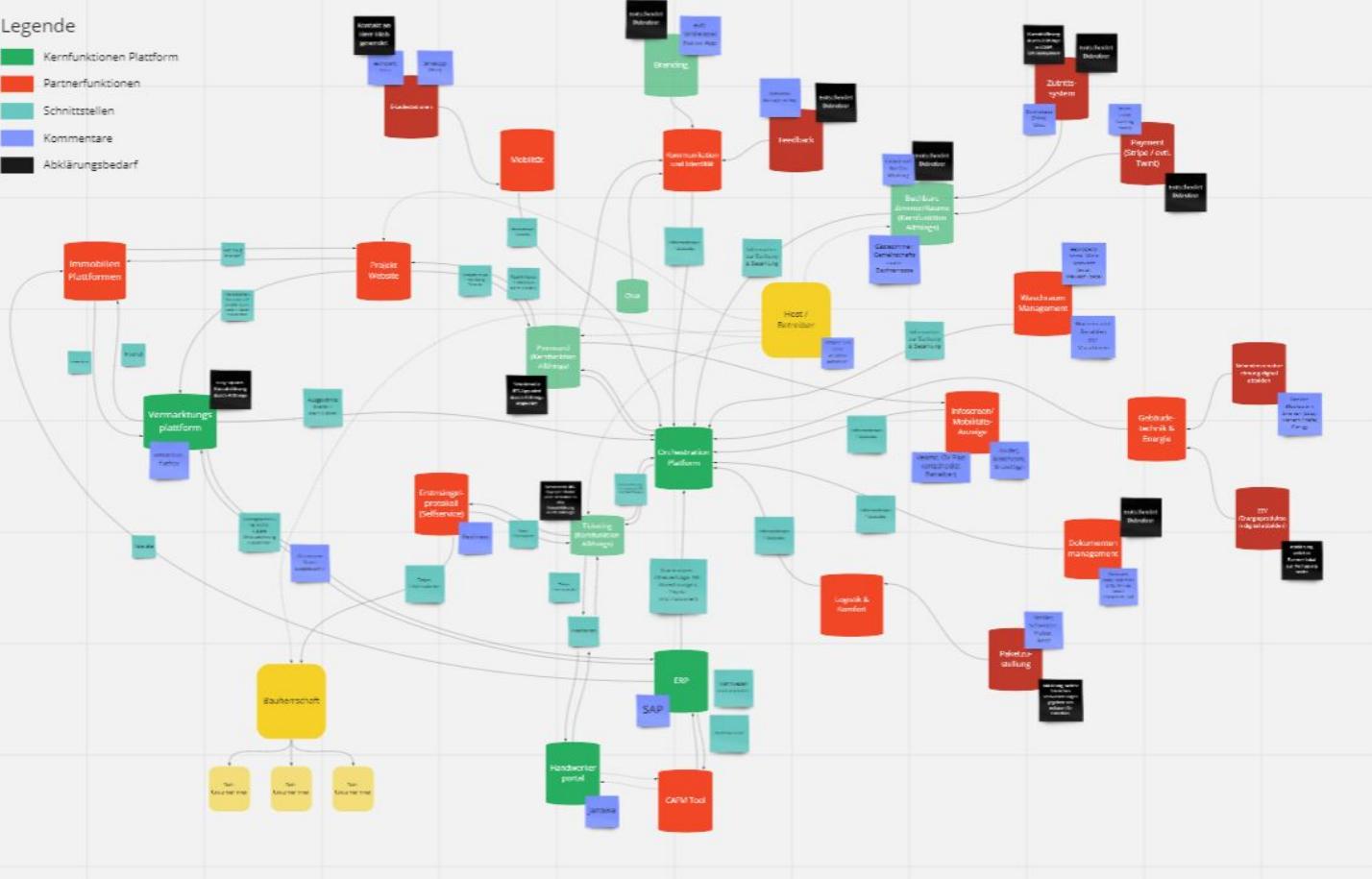


Bild 3: Software-Landscape Map, CôtéGare, Bussigny.

Warum geben wir dieses Projekt am Real Estate Award ein?

Innovationsgehalt / Innovation	Die Weiterentwicklung von Allthings zu einer Orchestrierungsplattform ist eigentlich eine Meta-Innovation: weil sie die zahlreichen Innovationen vieler anderer digitaler Player wieder zusammenbindet und managbar macht.
Nachhaltigkeit	Eine so integrierte Plattform über zahlreiche Anbieter führt systematisch zu verbesserten Nachhaltigkeitsratings sowohl in internationalen Ratingsschemen wie GRESB oder WELL als auch in nationalen Schemen wie OPL / SEED, ex 2000Watt, SNBS etc., weil sie auf zahlreiche Bewertungsdimensionen wirkt - dies sowohl auf den "S" Dimensionen, als auch auf "E" und "G".
Originalität	Eine Orchestrierungsplattform gibt es bis dato nicht in der Immobilienwirtschaft. Originell ist das vor allem deswegen, weil es alle anderen Lösungen im Betrieb viel besser und am Ende: überhaupt noch managbar macht.
Serviceangebot	Eine Orchestrierungsplattform kann typischerweise nicht ohne Vorbereitung lanciert werden; darum bieten wir sowohl Dienstleistungspakete in der Planung, zur Ausschreibungs-unterstützung, zur Implementierung und im Betrieb an.
Kundennutzen	Alle Stakeholder-Gruppen: Mieter, Bewirtschafter und Eigentümer profitieren gleichermassen durch die Tatsache, dass sie nicht im Schnitt 13 verschiedene Anwendungen parallel bedienen müssen... . Über 50 Implementierungen auf Neubauprojekten und auch in Immobilien-Portfolios in den letzten 18 Monaten sprechen dafür, dass dies ein breites Bedürfnis ist.
Plausibilität der Marketing-/Verkaufs-strategie	Grundsätzlich lancieren wir die Orchestrierungsplattform in 80% der Fälle auf Neubauten. Aber die Logik "Viele Anwendungen, an einem Ort" funktioniert natürlich auch für Portfolios, und deshalb wird von jedem Neubau aus auch in eine Portfolio-Expansion hinein geschaut.
Nutzer-orientierte Architektur	Absolut gegeben und hundertausendfach getestet auf allen Plattform-Seiten, zudem omnikanalfähig (d.h. auch Nutzer ohne App erhalten Infos).

The screenshot shows the Allthings Cockpit interface, a dashboard for property management. It features a grid of 12 cards, each representing a different service or module:

- Emonitor**: Application management. 5 Open applications, 7 Open questions.
- ERP**: 8 New contracts, 12 Open payments.
- Realview**: Building project management. 3 Open defects, 253 of buildings in warranty phase.
- Tenant communication**: 2 Planned posts, 18 My posts, 1820 All posts.
- Issue management**: 3 Waiting for me, 84 Unassigned, 109 Open tickets.
- Jarowa**: Service Provider Network. 5 Open offers, 11 Orders with action item, 25 of orders sent.
- Dormakaba**: Access control. 3 Locks with errors, 8 Unconfirmed access requests.
- Stebler**: Postbox management. 3 Boxes with errors, 14 Boxes implemented.
- Allthings**: Concierge. 2 Unconfirmed offer requests.
- Booking**: 5 Unconfirmed bookings.
- Documents**: 40 Units with no documents.
- Info articles**: 7 Unpublished articles.

Bild 4: Blick auf das Cockpit, in dem für einen Bewirtschafter alle Funktionen zusammengebunden werden.

#openrealstate: Oder was steckt dahinter?

Dahinter steckt eine Philosophie einer radikal offenen, digitalen Immobilienwelt: einer Welt, die nicht von einzelnen Anbietern abgeschottet wird oder systematisch einzelne Komponenten bevorzugt. #openrealstate - wie wir das in Anlehnung an Open Banking nennen - geht davon aus, dass ein Besteller resp. ein Kunde die absolute Wahlfreiheit in Bezug auf die eingesetzten digitalen Komponenten haben muss, weil so maximale Innovation und Kundennutzen ermöglicht wird. Durch einen strukturierten Prozess - von Planungs- und Ausschreibungsunterstützung, über Implementierung und Betrieb - kann so erstmals wirklich verbindlich sichergestellt werden, dass die ausgewählten Komponenten nahtlos miteinander funktionieren: Zum Nutzen der Nutzer von Immobilien, der Bewirtschafter, und der Eigentümer.

Allthings: Immobilien digital betreiben

Die etablierte, modulare und offene Allthings Orchestrationsplattform mit dem grössten digitalen Ökosystem der Immobilienwirtschaft bündelt alle Funktionen für Nutzer von Immobilien und unterstützt Eigentümer und Dienstleistungspartner auf dem Weg zum vollständig digitalen Immobilienbetreiber.

Mehr erfahren: sales@allthings.me

allthings.me

[@allthings_here](https://twitter.com/allthings_here)