

## Die Software wird zum Akteur

Crem Solutions heißt das Softwarehaus, das hinter der Property-Management-Lösung Ix-Haus steht. Sie wurde bislang unter der Dachmarke Spacewell geführt. Im Interview mit der Immobilien Zeitung blickt Christian Westphal, Geschäftsführer von Crem Solutions, auf die Herausforderungen der Pandemie zurück. Zudem erwartet er Veränderungen durch neue Gewohnheiten und künstliche Intelligenz.



Crem-Solutions-Chef Christian Westphal  
Quelle: Crem Solutions GmbH & Co. KG

**Immobilien Zeitung:** Herr Westphal, Crem Solutions steht als Marke für Software, die in der Immobilienbranche eingesetzt wird. Wie würden Sie Ihr Geschäftsmodell umschreiben?

**Christian Westphal:** Die Nemetschek Group, zu der auch Crem Solutions gehört, will den gesamten Gebäudelebenszyklus mit intelligenter Software verbessern.

**IZ:** Am Thema Corona kommt derzeit niemand vorbei, wie hat sich die Krise durch die Pandemie auf Ihr Geschäft ausgewirkt?

**Westphal:** Die Pandemie hat in meinen Augen einen wesentlichen Schwachpunkt der Digitalisierung offengelegt: Viele bisherige IT-Projekte wurden durch Ereignisse an bestimmten Stichtagen bestimmt. Denken Sie daran, welche Aufregung seinerzeit die IT-Umstellung auf die Jahrtausendwende verursacht hat oder in jüngerer Vergangenheit die Einführung der Datenschutzgrundverordnung. Die Corona-Pandemie jedoch hat deutlich gemacht, dass es nicht ausreicht, solche Stichtagsereignisse abzuarbeiten. Digitale Transformation ist ein fortlaufender Prozess.

**IZ:** Welche Lehren kann die Immobilienbranche nach Ihrer Ansicht in puncto Digitalisierung aus der Corona-Krise ziehen?

**Westphal:** Ich denke, wir können in dieser Hinsicht drei Lehren ziehen. Erstens muss die Infrastruktur eines Immobilienunternehmens auf mobiles Arbeiten ausgelegt sein. Dafür gibt es Mittel, die sollte ein Unternehmen kennen und einsetzen. Mit einer cloud-basierten Telefonanlage beispielsweise kann ich überall auf der Welt unter meiner Festnetznummer telefonieren, sofern nur ein Internetzugang vorhanden ist. Zweitens benötigen digitale Prozesse auch digitale Dokumente. Aktenordner mit nach Hause zu nehmen ist nun mal extrem unständlich. Systeme müssen digital und mobil erreichbar sein. Als vielleicht wichtigsten Punkt empfinde ich, dass Corona sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmern die Angst vor dem Homeoffice genommen hat.

**IZ:** Welche Folgen ergeben sich aus der geringeren Angst vor dem Homeoffice in den Unternehmen?

**Westphal:** Büromieten sind nicht gerade günstig, also werden die Mieter versuchen mit flexibleren Bürokonzepten Kosten zu sparen. Wir selbst wollen uns auf rund 1.400 m<sup>2</sup> Bürofläche vergrößern, haben aber ausgerechnet, dass wir in den kommenden fünf Jahren mit etwa 1.000 m<sup>2</sup> auskommen werden, sofern wir Systeme nutzen, die neue Arbeitsplatzkonzepte unterstützen. Eine solche Reduktion spart uns einen mittleren sechsstelligen Betrag im Jahr. Aber nicht nur auf die Immobilienbranche kommen Veränderungen zu, auch die Software wird sich anpassen müssen. Wenn die Arbeit nicht mehr gleichgesetzt wird mit der Anwesenheit an einem bestimmten Ort, müssen die IT-Systeme flexibler werden.

**IZ:** Nach der Pandemie dürfte auch das Thema ESG, also Environmental Social Governance, wieder kräftig Fahrt aufnehmen. Was kann die Softwarebranche dazu beitragen, dass Gebäude nachhaltiger werden?

**Westphal:** Für das große E in ESG, also die ökologische Nachhaltigkeit, müssen zunächst einmal Emissionen und Energieverbrauch kontinuierlich gemessen werden. Das kann Software heute schon leisten, allerdings braucht sie dazu Daten. Die Immobilienbran-

che hat sich leider schon immer schwer damit getan, Daten zu sammeln, und das hat nichts mit Datenschutzbedenken zu tun. Die Immobilienunternehmen haben sich bisher nie die Mühe machen müssen, Gebäudedaten zu sammeln, weil ihr Geschäftsmodell auch ohne sie funktioniert hat.

**IZ:** Und Sie glauben, dass das künftig anders sein wird?

**Westphal:** Ja, denn heutige Software ist noch auf Interaktion mit einem Menschen ausgelegt: Ein Sensor gibt ein Signal, ein Mitarbeiter aus dem Facility-Management wird aktiv. Künftig wird Software autonom Aktionen auslösen, etwa ein Fenster schließen, eine Heizung drosseln oder das Licht ausschalten.

„Wir haben schon Kooperationen abgelehnt“

Wer diese Effizienzgewinne heben will, kommt um Sensordaten und eine moderne Gebäudeleittechnik nicht herum. Software kann aber noch viel mehr als Messdaten zu verarbeiten: Sie kann für Mieter wie Vermieter ein wertvolles Werkzeug sein, um Flächen zu optimieren oder Gebäudedienstleistungen, etwa Reinigungsdienste, gezielt auf den tatsächlichen Bedarf anzupassen. Darüber hinaus kann sie dabei helfen, die Energiekosten zu senken. Ein Vermieter, der seinem Mieter diese Funktion zur Verfügung stellt, könnte im Gegenzug wahrscheinlich eine höhere Kaltmiete durchsetzen.

**IZ:** Autonom handelnde Software, das klingt für manchen zunächst noch nach Science-Fiction. Werden Gebäude künftig alle mit künstlicher Intelligenz (KI) ausgestattet und wie weit ist die Forschung in diesem Bereich bereits gekommen?

**Westphal:** Das ist eine extrem schwierige Frage, da es für KI keine allgemeine Definition gibt. KI ist zunächst ein Schlagwort, so wie die Cloud. Wer von Cloud redet, meint Daten, die jederzeit online verfügbar sind. Die Cloud ist aber nur eine bestimmte Technologie von verschiedenen, die das ermöglicht. Genauso ist KI nur eine Technologie, die autonome Entscheidungen ermöglicht. Wenn ich von automatisch handelnder Software spreche, dann meine ich auch Wenn-dann-Anweisungen, die in einem Programm hinterlegt sind. Das hat mit echter KI im Grunde noch wenig zu tun. Das Gebäude wirkt hier nur als Auslöser für eine automatische Handlung, die die Software vornimmt, ohne eine weitere Interaktion mit einem Anwender haben zu müssen. KI im Sinne von selbstlernenden Systemen, sogenannten künstlichen neuronalen Netzen, ist etwas anderes. Die Idee dahinter ist über 50 Jahre alt, aber dafür sind sehr schnelle Rechner und sehr viele Daten nötig, das ist größtenteils Zukunftsmusik. Als Zwischenschritt kann ich mir Programme vorstellen, die eine Vorprüfung vornehmen, etwa beim Kauf einer Immobilie, und dann Handlungsempfehlung abgeben.

„IT-Systeme müssen flexibler werden“

**IZ:** Nutzen Sie Proptech-Technologien? Und welche Erfahrungen haben Sie damit gemacht?

**Westphal:** Wir haben durchaus mehrere Kooperationen mit Proptechs wie etwa Casavi, aber einer solchen Zusammenarbeit geht immer ein besonders sorgfältiger Auswahlprozess voraus. Wir haben schon Kooperationen ablehnen müssen, weil sich herausstellte, dass ein IT-System mit den bei unserer

Software anfallenden großen Datenmengen nicht zureichend. Einer Kooperation zwischen einem Immobilienunternehmen und einem Proptech sollte daher eine gründliche Prüfung vorangehen. Das erfordert unter Umständen auch einmal einen langen Atem. Sechs bis zwölf Monate kann es bis zum Pilotprojekt schon dauern. Proptechs, die sich über diese Zeiträume beklagen, unterschätzen oft die Komplexität bestehender IT-Systeme und Unternehmensprozesse in der Branche.

**IZ:** Herr Westphal, vielen Dank für das Gespräch!  
Die Fragen stellte Ulrich Schüppler.