



COMMERZ REAL

Die digitale Transformation des Immobilien-Managements

Wie Commerz Real und Bosch Building Technologies ein richtungsweisendes Ökosystem zur Effizienzsteigerung, Kostensenkung und ESG-Konformität von Immobilienportfolios auf den Weg bringen.

Susteco
A Bosch Company

Whitepaper — 09.2023



Inhalt

3	Vowort
6	Status Quo
8	Flagship
11	Technologie

14	Ausblick
16	Partner
18	Kontakt

Vorwort

COMMERZ REAL 

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die digitale Transformation der Immobilienwirtschaft schreitet weiter voran und erlebt vor dem Hintergrund der zunehmenden Anforderungen im Kontext Nachhaltigkeit einen neuen Vorschub. Eine durchgehende Vernetzung, das Teilen von Informationen und vor allem auch die Kooperation aller Beteiligten sind hierbei wesentlicher Treiber bei zunehmenden Anforderungen an Datensicherheit und Verlässlichkeit der erhobenen Informationen.

Vor diesem Hintergrund freut es uns sehr, dass wir zusammen mit mit Bosch Building Technologies an der Gründung der Plattform Susteco mitwirken konnten, um eine ökologische wie auch ökonomische Lösung für die Immobilienwirtschaft zu entwickeln. Die Nutzung und maschinelle Verarbeitung von Daten bietet immense Chancen, die Wirtschaftlichkeit unserer Immobilien zu verbessern, Prozessketten zu optimieren, die Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren und mittels vernetzter Daten neue Produkte und visionäre Ideen zu entwickeln und vor allem die erheblichen Automatisierungspotentiale der Branche zu heben.

Gleichermaßen bedarf es jedoch auch einer stärkeren Zusammenarbeit aller und vor allem auch dem Vertrauen, dass ein vernetzten Ökosystem für alle von Vorteil ist. Denn ein offenes Ökosystem ermöglicht es einer Vielzahl von Beteiligten sich über eine zentrale Plattform zu vernetzen, innovative Lösungen zu schaffen, und damit das volle Potenzial unserer Immobilien auszuschöpfen.

Unsere größte Herausforderung bleibt jedoch der Bestand und die Nutzbarmachung von vorhandenen Daten und Informationen aus der Immobilie. Denn das größte Potenzial entsteht dann, wenn Daten übergreifend nutzbar sind, schnell und strukturiert zur Verfügung stehen und alle Beteiligte Daten aus dem Asset und auch über dieses Hinaus zur Verfügung zu stellen.

Ich lade Sie daher herzlich ein, sich von dem Lösungsansatz in diesem Whitepaper inspirieren zu lassen und neue Impulse für Ihr eigenes Unternehmen zu generieren.

Ihr Jens Böhnlein
Global Head of Asset Management & Sustainability



Jens Böhnlein

Global Head of Asset Management & Sustainability, Commerz Real

**Dr. Henrik Siegle**

CTO & Managing Director, Bosch
Building Technologies

Liebe Leserinnen und Leser,

als CTO von Bosch Building Technologies freue ich mich, Ihnen hier die Ergebnisse der engen Zusammenarbeit zwischen der Susteco Solutions GmbH, einer neuen Bosch Gründung, und Commerz Real als visionärem Gebäudeeigentümer zu präsentieren. Sie erhalten damit Einblick in die wegweisende Zusammenarbeit zwischen Immobilienbranche und Technologieunternehmen, die zu technischen Innovationen und mehr Nachhaltigkeit führen.

Unsere Zeit erfordert eine Neubewertung des Umgangs mit unserem Gebäudebestand. Die Immobilienbranche hat ein großes Potenzial, durch eine gesteigerte Energieeffizienz zur Senkung des CO₂-Ausstoßes beizutragen und die Umwelt damit positiv zu beeinflussen. Dieses Whitepaper beleuchtet diese Themen und zeigt, wie die Kooperation von Gebäudeeigentümern und Technologieunternehmen einen nachhaltigen Wandel bewirken kann.

Durch den engen Austausch zwischen Immobilienbranche und Technologieunternehmen wird es gelingen, alle Vorteile des technischen Fortschritts zu nutzen und das volle Potenzial der Immobilienbranche im Sinne eines nachhaltigen Wandels auszuschöpfen. Die von uns entwickelten Technologien ermöglichen vernetzte Gebäude, Datenanalyse und Implementierung von Partner-Lösungen für einen klimafreundlichen Betrieb.

Dieses Whitepaper betont, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen müssen, um gemeinsam erfolgreich zu sein. Hand in Hand mit der Immobilienbranche entwickeln Technologieanbieter ökonomische und ökologische Lösungen, mit denen Gebäudeeigentümer ihren Gebäudebestand nachhaltig transformieren können. Wir stehen an einem Wendepunkt, an dem unsere gebaute Umwelt einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele leisten kann.

Die Chancen, die dieses Whitepaper aufzeigt, sind real. Als Bosch Building Technologies sind wir entschlossen, die Zukunft nachhaltig zu gestalten und gemeinsam mit Ihnen aktiver Teil dieser bedeutenden Veränderung zu sein.

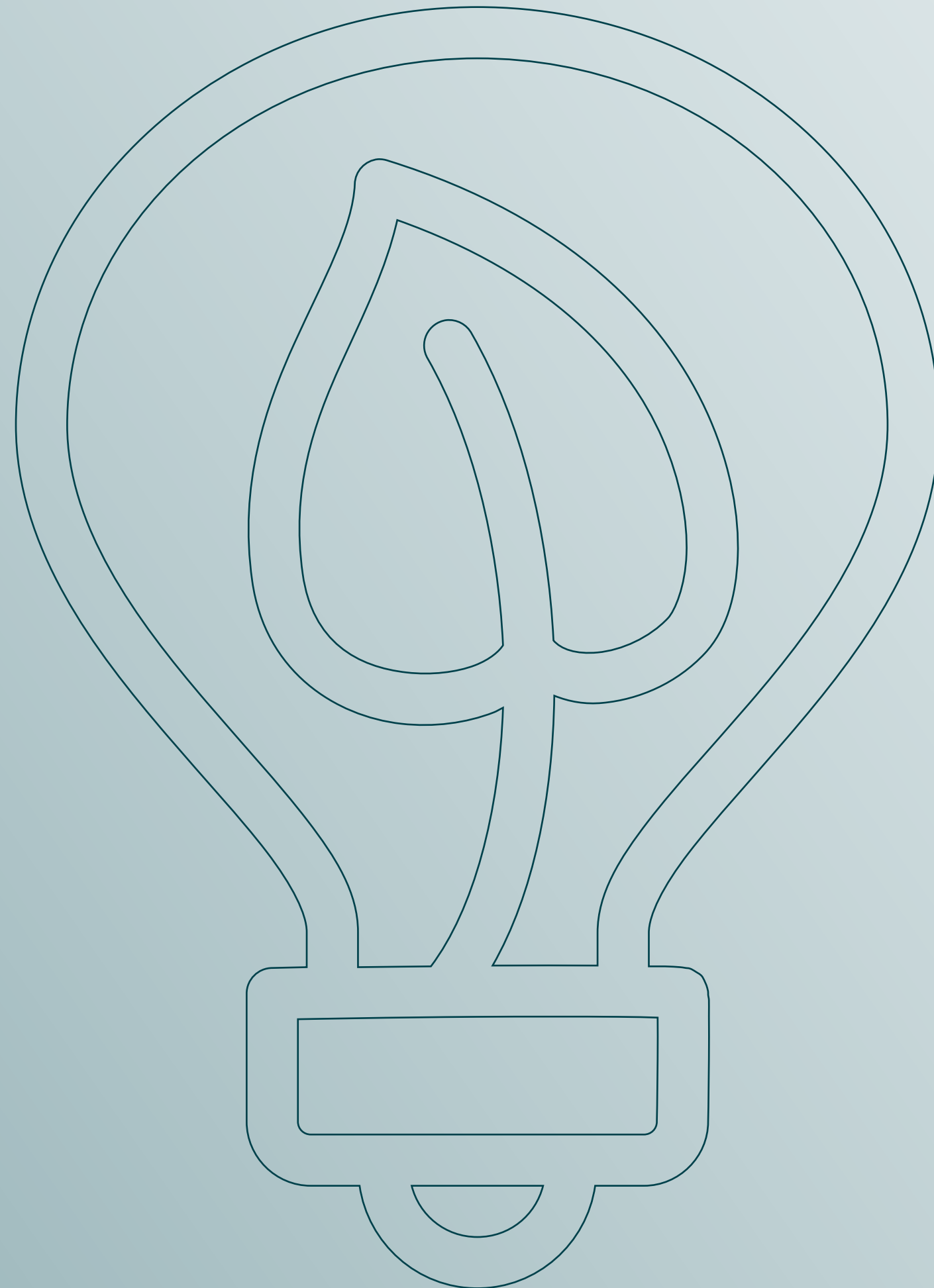
In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Freude beim Lesen!

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Henrik Siegle
CTO Bosch Building Technologies

Status Quo

Status quo im Wandel



Die Immobilienbranche stand in den letzten Jahren vor einer noch nie dagewesenen Kombination von Herausforderungen. Inflation, Zinsen und Energiekosten befinden sich auf historischen Höchstständen. Die Beschleunigung des Klimawandels hat die Berichterstattung über Umwelt, Soziales und Governance (ESG) verstärkt in den Fokus gerückt. Im Juni 2023 hat die International Financial Reporting Standards (IFRS) Foundation ihre ersten Standards zur Offenlegung von nachhaltigkeitsbezogenen Informationen als Grundlage für Anlageentscheidungen veröffentlicht. Da die Immobilien- und Bauindustrie jährlich für rund 40% der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich ist, muss die gesamte Branche zusammenarbeiten, um nachhaltige Praktiken anzustreben. Effizienz und Transparenz sind wichtiger denn je, sowohl im Hinblick auf die Senkung der Kosten und der Umweltauswirkungen von Immobilien als auch auf die wachsende Nachfrage nach ESG-konformen Gebäuden.

Kooperation und Flagship-Immobilie

Commerz Real und Bosch Building Technologies haben daher beschlossen, gemeinsam die digitale Transformation im Asset- und Gebäudemanagement voranzutreiben. Der Galaxy Tower in Wien ist dabei unser Vorzeigebjekt. Beide Parteien sind sich bewusst, dass dieser erste Schritt entscheidend für

den Übergang zu einem umfassenderen Ökosystem ist. Nach der Entwicklung der Lösung von Susteco in den vergangenen Jahren lanciert Bosch Building Technologies nun das Corporate Startup Susteco, um die digitale Plattform für wahrhaft transparente Immobilien mit vollintegrierten Echtzeitdaten zu skalieren. Es reicht nicht mehr aus, Immobilien nur als statische Gebäude zu betrachten, die gekauft und vermietet werden. Vielmehr beginnt eine Ära, in der Immobilien zu einem digitalen Ökosystem heranwachsen, um den Bedürfnissen von Investment- und Gebäudemanagern, deren Mietern und der Umwelt gerecht zu werden.

Um dies zu ermöglichen, spielen Zusammenarbeit und smarte Technologien eine entscheidende Rolle. Vor allem die nahtlose Integration von Datenströmen und intelligenten Systemen wird zu einem wesentlichen Erfolgsfaktor. Vom intelligenten Energiemanagement bis hin zu produktivitätssteigernden Services schaffen diese Technologien nicht nur effiziente Abläufe, sondern eine völlig neue Art von Raum, der sich harmonisch in den Alltag einfügt. Dadurch wird das Gesamterlebnis für Mieter verbessert und Anlage- und Gebäudemanager werden in die Lage versetzt, fundierte Entscheidungen zu treffen, um die Effizienz zu steigern, Kosten zu senken und ein zuverlässiges, automatisiertes ESG-Reporting bereitzustellen.

Flagship

Galaxy Tower – ein erster Schritt in die digitale Transformation

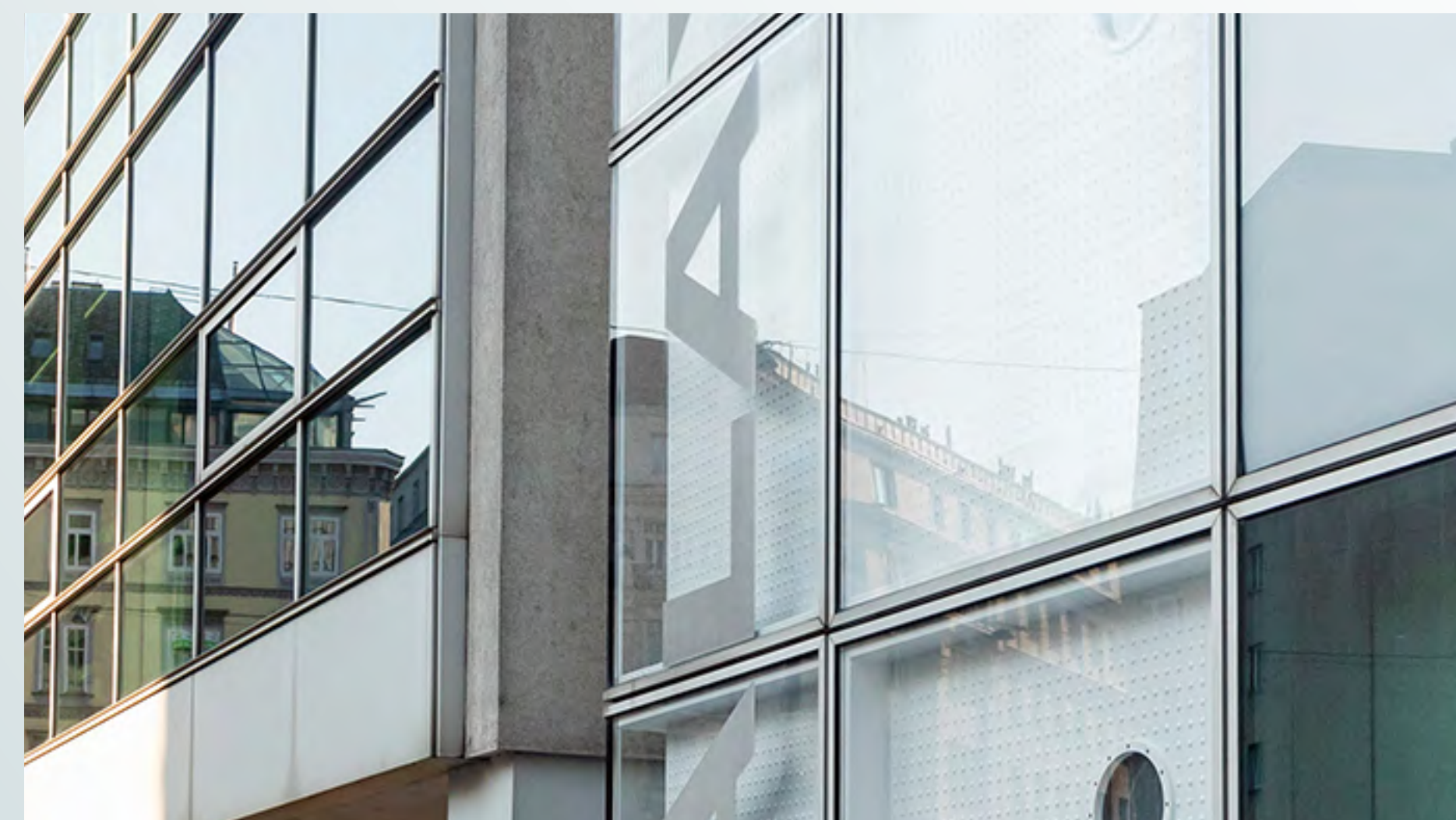
Die Instandhaltung von Immobilien erfordert schon jetzt die Zusammenarbeit einer vielfältigen Gruppe: Investoren, Bauherren, kommunale Einrichtungen, Asset-Manager, Property-Manager, Facility-Manager, Dienstleister und natürlich die Mieter. Expertensysteme von Technologie- und Prop-Tech-Unternehmen fokussieren sich freilich auf spezifische Aspekte des Asset- oder Gebäudemanagements. Leider entstehen dadurch Komplexität und Silos über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie oder Investition hinweg. Um wirklich von der digitalen Transformation im Immobilienbereich profitieren zu können, bedarf es einer einheitlichen, aber flexiblen Plattform, die ein vollständiges Bild des gesamten Datenökosystems eines Gebäudes liefert. Wie sonst können die Betroffenen schnelle, fundierte Entscheidungen treffen – bei Bedarf auch in Echtzeit?

Der Großteil der Branche hinkt weit hinterher und verlässt sich oft auf manuell eingegebene oder per E-Mail verschickte Daten. Die verschiedenen Datensysteme können oft nicht einmal miteinander kommunizieren. Ohne gemeinsame Schnittstelle müssen die Daten manuell von System zu System übertragen werden. So entstehen Informationssilos, die ein Gebäude oder ein Immobilienportfolio in eine Blackbox verwandeln.

Wenn Anlagemanager auf allen Ebenen fundierte Entscheidungen treffen wollen, müssen sie ihre Investitionen zukunftssicher machen. Das

beginnt mit dem Verständnis, wie die internen Daten für diese Immobilieninvestments funktionieren. Nur so kann sich der Immobiliensektor wirklich zu einer nachhaltigen Branche entwickeln und gleichzeitig Kosten senken. Im Laufe der Zeit wird die digitale Historie der Daten und Strukturen eines Gebäudes auch im Hinblick auf künftige Änderungen oder geschäftliche Transaktionen zu einem wichtigen Asset.

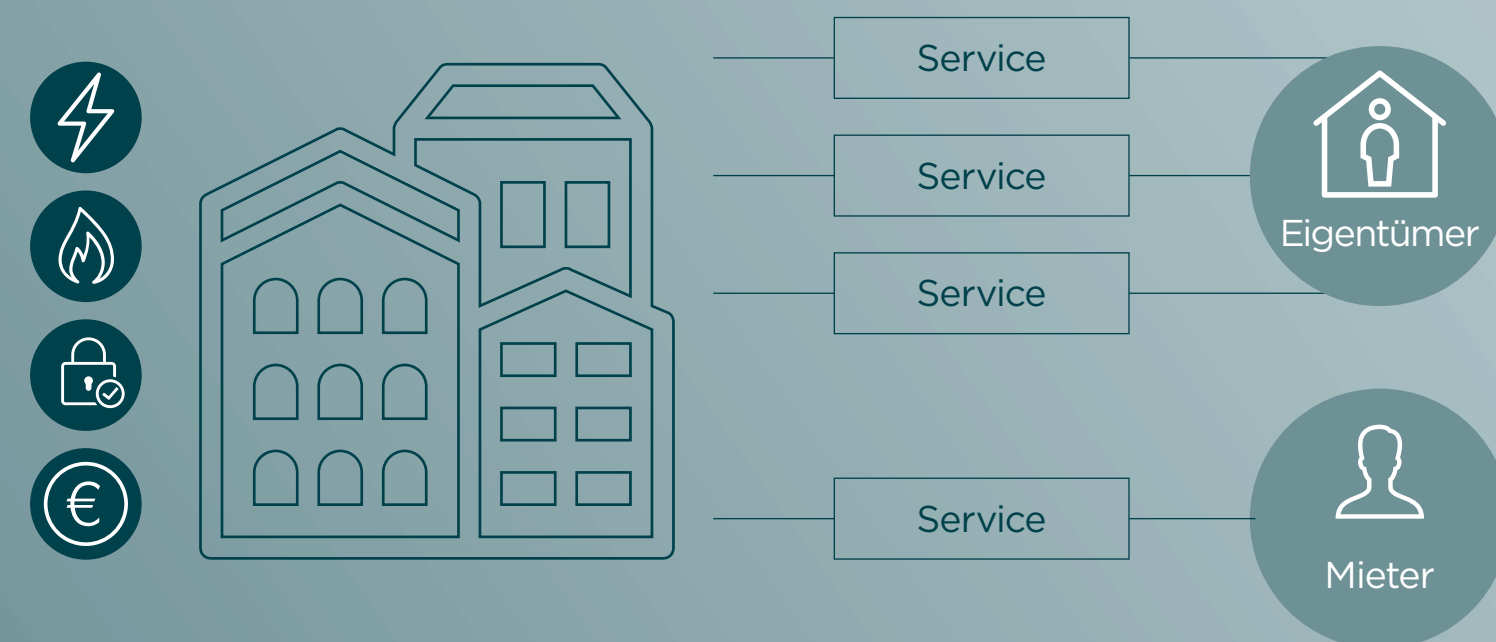
Die Commerz Real sah daher den Galaxy Tower als ideale Möglichkeit, diesen Weg gemeinsam mit Susteco zu beschreiten. Das 1978 in Wien errichtete Hochhaus mit einer Nutzfläche von knapp 18.000 m² wurde 2002 erweitert. Seit 2021 verfügt das Gebäude über einen Teil der technischen Infrastruktur, um mit der Planung des optimalen Einsatzes der Susteco-Lösung zu beginnen. Doch das Gebäude benötigte noch die richtigen Vorbereitungen für den Aufbau eines digitalen, datengesteuerten Ökosystems. Insbesondere das Gebäudemanagementsystem musste erneuert, und es mussten grundlegende Smart-Building-Systeme und eine zuverlässige Cloud-Anbindung installiert werden. Dynamische Gebäudelayouts waren notwendig, um Änderungen an Stockwerken oder Gebäudeteilen mit geringem Aufwand zu realisieren. Die Daten mussten auch von außen sicher zugänglich sein, und die Sicherheits- und HLK-Konzepte mussten an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden. Das war keine leichte Aufgabe.



Susteco kurz erklärt – Komplexität reduzieren und Dienstleistungsangebot erweitern

heute

Traditionelle, individuelle sowie isolierte Lösungen und Services



morgen

Transparenz und Zugänglichkeit der Daten durch Susteco



Technologie

Susteco als starker Geschäftspartner und seine Lösung

Die Susteco-Lösung fokussiert auf eine transparente, aktuelle Übersicht über die verschiedenen Systeme in oder im Zusammenhang mit einem Gebäude, einem Gebäudekomplex bzw. einem kompletten Immobilienportfolio. Dadurch, dass alle relevanten Daten an einem Ort (auch auf einer visuellen Oberfläche) vorliegen, sparen Investment- und Gebäudemanager und deren Mieter wertvolle Zeit. Jeder kann sich auf derselben Plattform anmelden, erhält aber auf seine Bedürfnisse zugeschnittene Informationen. Dies ist nur möglich, wenn für die Daten selbst ein einheitlicher Standard vorliegt. Mit einem Netzwerk von über 45 Unternehmen, die auf nahezu alle Aspekte des digitalen und klassischen Gebäudemanagements und der Gebäudeoptimierung spezialisiert sind, haben alle Beteiligten ein hohes Maß an Flexibilität, um die Immobilien an ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen, was beim Galaxy Tower besonders wichtig war.

Gerade durch die Einführung von hybriden Arbeitskonzepten kann sich die Gebäudeeffizienz im wahrsten Sinne des Wortes täglich ändern. Immer wichtiger wird es, den Prozess zu vereinfachen und die Komplexität bei Anfragen zwischen Mieter, Gebäudemanager und Eigentümer oder Investor zu reduzieren. Susteco ist mit seiner Lösung bestens geeignet, den Prozess von Anfang bis Ende zu

optimieren. Ein erfahrenes Unternehmen wie Bosch Building Technologies steuert mit einem zuverlässigen Netzwerk die nötige Erfahrung bei. Das Corporate Startup Susteco bietet mit einem flexiblen und dynamischen Ansatz die perfekte Kombination für eine nachhaltige, digitale Transformation. Susteco kann als kompetenter Partner den gesamten Prozess von der Konzeption bis zur Umsetzung der Digitalisierungsprozesse innerhalb einer offenen Plattform begleiten.

Die Erfahrungen und das Know-how aus einem solchen Projekt können dann mittels digitaler Zwillinge auf weitere Gebäude übertragen werden. Ein digitaler Zwilling ist im Wesentlichen die virtuelle Abbildung aller Daten in den verschiedenen Diensten eines Gebäudes wie HLK, Sicherheit, Ver- und Entsorgung. Ein digitales Mapping der Typografie und des strukturellen Aufbaus des Gebäudes zeigt zudem, wie all diese Dienste und Architekturen miteinander interagieren, wirken und in Beziehung zueinander stehen. Dies war entscheidend, um sich ein umfassendes Bild vom tagtäglichen Geschehen im Galaxy Tower zu machen.

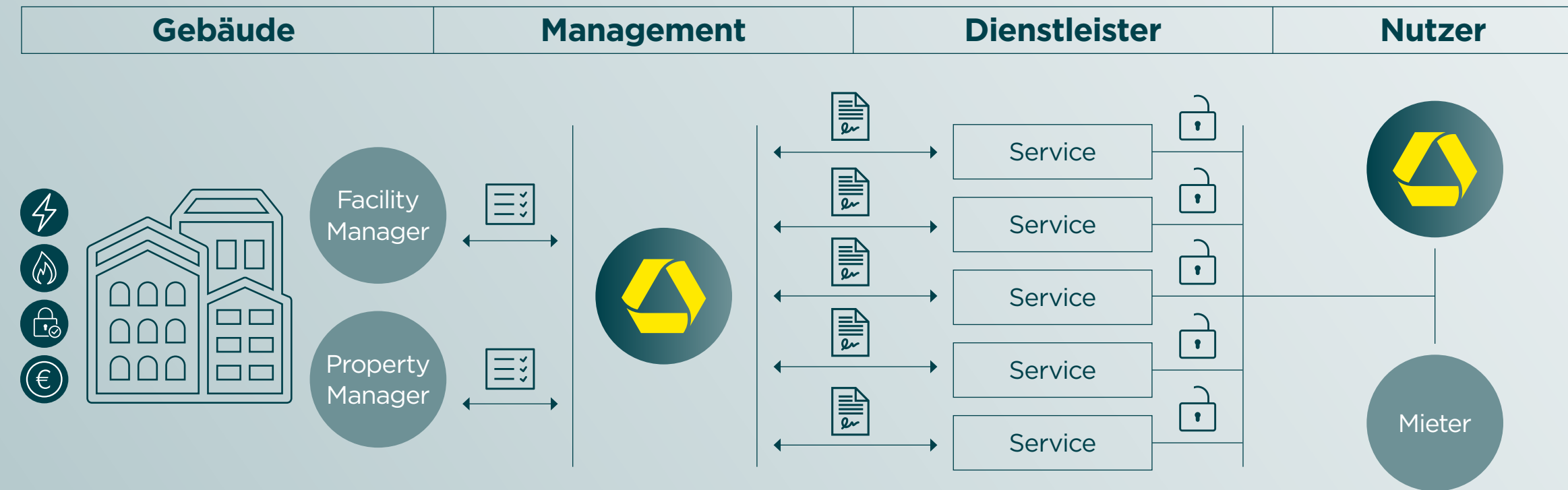
Single-Source-of-Truth

Ein einmal erstellter digitaler Zwilling kann Daten in Echtzeit an Partnerdienste bereitstellen, die dann

Benachrichtigungen an Gebäudemanager und Dienstleister senden, um die Situation zu analysieren und notwendige Handlungsempfehlungen abzugeben. Dies erleichtert Eigentümern und Investmentmanagern den gesamten Prozess, indem die Effizienz gesteigert und zusätzliche Services mit geringem Implementierungsaufwand hinzugefügt werden können. Durch den Zugriff auf einen digitalen Zwilling auf einer einzigen Plattform können Dienstleister schnell auf Anfragen reagieren und die Daten auswerten, um erste Empfehlungen abzugeben. Statt ständigem Hin und Her zwischen verschiedenen Ebenen – Gebäudemanager, Eigentümer, Dienstleister oder Mieter – lassen sich praktisch alle Aspekte von Betrieb, Verwaltung, Planungs- und Entscheidungsprozessen über eine einheitliche Schnittstelle abwickeln.

Über das Tagesgeschäft des Gebäudemanagements hinaus vereinfacht der Zugriff auf sämtliche Anlagedaten die ESG-Berichterstattung, insbesondere im Falle einer Prüfung, die mehrere Jahre zurückreicht. Doch das ist erst der Ausgangspunkt dafür, wie die digitale Transformation eines Immobilienportfolios Investitionen auf Jahre hinaus zukunftssicher macht.

konventionell



Susteco



Der konventionelle Weg der Informationsbeschaffung zeigt einen enormen Kommunikationsaufwand zwischen allen beteiligten Akteuren. Susteco ermöglicht eine Single-Source-of-Truth, bei der ein digitaler Zwilling zentral das Informationsmanagement ermöglicht.

Ausblick



Wo wir stehen und wohin wir gehen

Die digitale Transformation des Galaxy Tower erfolgt in mehreren Phasen und mithilfe von Partnerdiensten. In Phase 0 ging es im Wesentlichen darum festzustellen, wie gut das Gebäude auf die vollständige Integration der Lösung von Susteco digital vorbereitet war und welche Art von Anpassungen notwendig sein würden. In Phase 1 wurden die aktuellen Kosten und Umweltauswirkungen des Gebäudes mittels Energiemonitoring und automatisiertem ESG-Reporting ermittelt. Per Sommer 2023 sind die Phasen 0 und 1 abgeschlossen. Das schafft eine solide Grundlage für umfassende Maßnahmen und eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes durch die Optimierung der HLK mit datengesteuerter KI-Technologie in Phase 2. Phase 3 konzentriert sich auf die Konsolidierung zusätzlicher Datenquellen und Systeme und Phase 4 auf den allgemeinen Komfort und das Wohlbefinden, insbesondere durch die Überwachung der Luft- und Wasserqualität des Gebäudes in Echtzeit. Die gesamte Lösung inklusive der integrierten Partnerdienste ist so konzipiert, dass sie für den Rollout und die Skalierung zukünftiger Geschäftsansätze vorbereitet ist.

Das Gebäude wird sich in den nächsten Jahren sukzessive zu einem Aushängeschild für die digitale

Transformation der gebauten Umwelt entwickeln und jede Menge Wissen und Erkenntnisse bringen, wie andere Immobilien dem Beispiel folgen können. Daraus kann der Ansatz der Commerz Real abgeleitet werden, mit nachhaltigem Assetmanagement ein digitales, datengesteuertes Ökosystem für Immobilieninvestments aufzubauen. Einheitliche Datenstandards führen zu automatisierten und reibungslosen Geschäftsprozessen für alle Beteiligten. Standarddatensätze können dann verlässliche und transparente Benchmarks erstellen, die einen Vergleich mit anderen Gebäuden über einen längeren Zeitraum ermöglichen. Damit wird auch der Prozess für Gebäudemanager und Dienstleister vor Ort vereinfacht und verschlankt. Auch Dienstleister außerhalb des Netzwerks profitieren von einer Historie der Gebäudedaten, die schnell und einfach interpretiert werden können, selbst wenn sie noch nie im Gebäude waren.

Entlang der gesamten Wertschöpfungskette

Fast alles geschieht innerhalb eines interaktiven 24/7-Portals für alle aktiven Dienste. Datensätze für spezifische Gebäude- und Immobiliensysteme lassen sich mit KPIs von Prop-Tech-Lösungen abgleichen, analysieren und der immobilienbetreuenden

Community präsentieren und als Proof of Concept für ähnliche Objekte und letztlich ganze Immobilienportfolios nutzen. Ein modularer und offener Ansatz erfüllt die Bedürfnisse aller Beteiligten und lässt sich problemlos auf die Dienstleistungen jedes Anbieters anwenden, unabhängig von der verwendeten Technologie. Das Endziel ist ein wahrhaft transparentes Immobilienökosystem, das auf Echtzeitdaten basiert, um Kosten und CO₂-Emissionen zu senken, den Gesamtwert eines Anlageportfolios zu steigern und genaue, umsetzbare KPIs für Nachhaltigkeit bereitzustellen.

Susteco steht dabei unterstützend zur Seite, ergänzt die Plattform um Partner und Dienstleister, adaptiert sie an die Kundenbedürfnisse und skaliert die bestehende Plattform zu einem internationalen digitalen Immobilien-Ökosystem für zukunftsorientierte Investmentmanager und Geschäftspartner. Alle, die mit dem Gebäude- oder Investitionsmanagement zu tun haben, profitieren von mehr Effizienz und Transparenz, geringeren Kosten und den positiven Auswirkungen auf die Umwelt.

Doch zuerst muss sich die gesamte Branche für den digitalen Wandel entscheiden – gemeinsam.



Partner

Über uns

Bosch Building Technologies

Der Geschäftsbereich Building Technologies ist ein international führender Anbieter von Produkten und Systemen für Sicherheit und Kommunikation. In ausgewählten Ländern bietet Bosch Building Technologies darüber hinaus Lösungen und Dienstleistungen für Gebäudesicherheit, Energieeffizienz und Gebäudeautomation an. Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschafteten rund 10.900 Mitarbeiter einen Umsatz von 2,5 Milliarden Euro. Die Produkte und Lösungen von Building Technologies dienen dem Schutz von Menschenleben, Gebäuden und Gütern. Das Produktportfolio umfasst Videosicherheits-, Einbruchmelde-, Brandmelde- und Sprachalarmsysteme sowie Zutrittskontrolle und Managementsysteme. Professionelle Audio- und Konferenzsysteme zur Übertragung von Stimme, Ton und Musik runden das Angebot ab. Building Technologies entwickelt und produziert in eigenen Werken in Europa, Amerika und Asien.

[boschbuildingtechnologies.com](https://www.boschbuildingtechnologies.com)

Commerz Real

Die Commerz Real ist der Assetmanager für Sachwertinvestments der Commerzbank Gruppe und verfügt über 50 Jahre internationale Markterfahrung. Über 800 Mitarbeiter verwalten in der Zentrale in Wiesbaden sowie 17 weiteren Standorten und Niederlassungen im In- und Ausland Vermögenswerte von rund 34 Milliarden Euro. Umfassendes Know-how im Assetmanagement und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft die Commerz Real zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Zum Fondsspektrum gehören der offene Immobilienfonds hausInvest, der erste Privatanleger-Impactfonds mit Sachwertfokus klimaVest, institutionelle Anlageprodukte sowie unternehmerische Beteiligungen der Marke CFB Invest mit Sachwertinvestitionen in den Schwerpunktsegmenten Immobilien und regenerative Energien. Als Leasingdienstleister des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real zudem bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte.

[commerzreal.com](https://www.commerzreal.com)

Susteco

A Bosch Company

Mit der susteco solutions GmbH, einem Bosch-Unternehmen, präsentiert Bosch Building Technologies seine neue Lösungsplattform für die Immobilienbranche. Aufbauend auf einer innovativen, datengesteuerten Technologie für das digitale Onboarding von Gebäuden und Ökosystemdienstleistungen bietet Susteco eine zuverlässige Lösung und eine langfristige Vision, um Immobilienportfolios effizienter zu betreiben und zu verwalten sowie die heutigen Herausforderungen rund um das Thema Nachhaltigkeit mit Fokus auf Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) anzugehen. Entwickelt von Bosch Building Technologies, einem erfahrenen Unternehmen im Bausektor, stützen wir uns auf jahrzehntelange Erfahrung. Jetzt, als engagiertes und noch dynamischeres Unternehmen, kombinieren wir ein tiefes Verständnis für kommerzielle und geschäftliche Anforderungen mit technologischem Fachwissen.

Durch die Schaffung eines datengesteuerten Ökosystems bieten wir allen Beteiligten in der Immobilienbranche bessere Bedingungen für den Zugang zu Daten, datenbasierte Erkenntnisse und innovative Tools, die die Entscheidungsfindung verbessern, Kosten senken, das Wachstum vorantreiben und die Zusammenarbeit fördern.

[sust.eco](https://www.sust.eco)

Kontakt

Commerz Real AG
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Deutschland

[commerzreal.com](https://www.commerzreal.com)

Disclaimer

Dieses Whitepaper wurde von der Commerz Real erstellt. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Whitepaper wurde mit Sorgfalt erstellt. Die Commerz Real übernimmt jedoch keine Gewährleistung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Whitepaper enthaltenen Daten. Die darin enthaltenen Annahmen und Bewertungen geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden kann.

Das Whitepaper dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine individuelle Anlageempfehlung dar.

Die Commerz Real übernimmt keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung der vollständigen oder eines Teils dieses Whitepapers entstehen.





COMMERZ REAL