



Foto: chombosan - stock.adobe.com

„Proptech“ (Property Technology) bzw. die Digitalisierung der Immobilienbranche ist einer der Top-Trends, der die Sicherheitstechnik in den nächsten Jahren voll erfassen wird.

Die Branche im Wandel

Trends in der Sicherheitstechnik im Jahr 2022: Zweiter Teil der Analyse von Dr. Peter Fey von Dr. Wieselhuber & Partner, München.

DR. PETER FEY

Die Analyse der Sicherheitstrends 2022 in der Januar-Ausgabe hat gezeigt: In der Branche geben in den nächsten fünf bis sieben Jahren Trends den Ton an, die die gesamte Sicherheitstechnik-Branche beeinflussen werden. Ob Cloud & Remote Security Solutions, Artificial Intelligence (AI), Konvergenz von klassischer Sicherheitstechnik und Cybersecurity, Rückgang der Globalisierung, Unterbrechung der Lieferketten oder eine weitere Konsolidierung des Marktes: Viele dieser Entwicklungen sind nicht neu, müssen aber in ihrer Gesamtwirkung aus einem neuen Blickwinkel betrachtet werden. Auch „Proptech“ in Verbindung mit mehr Interoperabilität, problembehaftete Legacy Systems und der Personalmangel machen vor der Branche nicht halt.

Analysten prophezeien Verdoppelung des Smart Buildings-Markts

Unter „Proptech“ (Property Technology) versteht man die Digitalisierung der Immobilienbranche beziehungsweise alles, was dazu beiträgt, das Management und die Nutzung, zum Beispiel die Vermietung eines Gebäudes, zu optimieren. Im Wesentlichen geht es um die weitere digitale Transformation in der Immobilienwirtschaft - womit der vielbeschworenen Interoperabilität zwischen Funktionalitäten der klassischen Sicherheitstechnik

108

MILLIARDEN Euro könnten laut dem Marktforschungsunternehmen Gartner im Smart Building-Markt im Jahr 2030 umgesetzt werden. Im Vergleich zu 2020 wäre das nahezu eine Verdoppelung.

und denen der Gebäudeautomatisierung eine neue Bedeutung zukommt. Ziel ist es, aus der übergreifenden Verwertung der Daten aus den verschiedenen Systemen der Gebäudetechnik (zum Beispiel Zutrittskontrollsystemen, elektrischen Systemen wie Licht, Lüftung und der Heizungssteuerung) einen sinnvollen Mehrfachnutzen für die Mieter beziehungsweise Eigentümer eines Gebäudes zu schaffen. So geht das Analysten- und Marktforschungsunternehmen Gartner davon aus, dass sich der Markt für Smart Buildings beziehungsweise „Proptech“ von circa 55 Milliarden Euro im Jahr 2020 auf circa 108 Milliarden Euro im Jahr 2030 in etwa verdoppeln wird.

Zutrittskontrolle kommt entscheidende Bedeutung zu

Über die Technologie der Zutrittskontrolle sitzt die Sicherheitstechnik an einer entscheidenden Schnittstelle, denn die Kenntnis über die Anzahl der sich im Gebäude befindenden Personen und deren ungefähren Standort sind wertvolle Informationen, um die Energieeffizienz durch aktiv eingreifende Maßnahmen zu optimieren. Um allerdings in den vollen Nutzen derartiger Konzepte zu kommen, ist ein hohes Maß an Standardisierung bzw. Offenheit der verschiedenen Systeme innerhalb eines Gebäudes zentral. Nur so lassen sich die mit diesem Trend

verbundenen Geschäftspotenziale auch tatsächlich nutzen. Auf der anderen Seite können sich allein schon durch die Tatsache, dass viele Systeme immer noch ein zu geringes Maß an Interoperabilität aufweisen, neue Geschäftsmöglichkeiten zum Beispiel für die Sicherheitstechnik erschließen. Dieses Manko können Hersteller durch intelligente Middleware-Systeme beziehungsweise Softwareplattformen beseitigen. Denn nur wenn die Integration der verschiedenen Gewerke gelingt, kann in Bestandsgebäuden der volle Nutzen von „Proptech“ für Eigentümer und Mieter erschlossen werden.

Altsysteme eines Gebäudes könnten zum Hemmschuh werden

Die Verbindung aller in einem Gebäude existierenden Systeme zur ganzheitlichen Nutzung der Daten, unter anderem für die energetische Optimierung, ist ein Weg, der in Zukunft immer öfter beschritten werden wird. Allerdings ist in diesem Zusammenhang aus Gründen der auch für Gebäude immer wichtigeren Cybersecurity zwingend zwischen Brown Field- und Green Field-Lösungen zu unterscheiden: Die Integration von sogenannten Legacy Systems, das heißt den bestehenden Altsystemen eines Gebäudes in neue Systemumgebungen erfolgt in der Regel über APIs (Application Programming Interfaces), welche die Voraussetzungen für den Austausch von Daten zwischen verschiedenen Systemwelten schaffen.

Doch so einfach ist es nicht: Die Integration dieser Legacy Systeme – die teilweise älter als 30 Jahre alt sein können – mit moderneren Gebäude- und Sicherheitstechnik-Systemen birgt nicht unerhebliche Risiken. Die Firmware der überalterten Systeme beruht in der Regel auf Programmcodes, die sich, wenn überhaupt, nur mit einem hohen Aufwand an die heutigen Standards der IT-Sicherheit angleichen lassen. Das ist insofern fatal, als sich die Geschwindigkeit in der IT-Technologie bekanntlich deutlich schneller entwickelt als die der klassischen Produkttechnologien wie Heizungs- und Lüftungssteuerungen inklusive ihrer Firmwareanteile. Wie also lassen sich die alten Systeme trotzdem in eine ganzheitliche Lösung integrieren?

Um auf die Vorteile einer Integration nicht verzichten zu müssen, empfehlen Spezialisten sogenannte „Defense-in-Depth“-Strategien, bei denen multiple Schutzmechanismen greifen. Auch der Einsatz von Künstlicher Intelligenz kann sich in diesem Zusammenhang als äußerst nützlich erweisen.

Personalmangel wird zum Problem

Der Personalmangel trifft die Branche an zwei Stellen: Zum einen die sicherheitstechnischen Dienstleister, denen es auch auf internationaler



„Die Bauzulieferindustrie in Summe und mit ihr auch die Errichter, befinden sich zwar grundsätzlich in einem konjunkturellen Aufwind, doch der Schein trügt: An vielen Stellen fehlt es an qualifiziertem Personal für die Projektierung sowie die Montage, Inbetriebnahme und Wartung der Anlagen.“

Dr. Peter Fey, Mitglied der Geschäftsleitung bei Dr. Wieselhuber & Partner und Branchenexperte für die Sicherheitstechnik

Ebene immer schwerer fällt, motiviertes und leistungswilliges Personal zu finden. Lange und unattraktive Arbeitszeiten und eine teilweise geringe Entlohnung werden häufig als Gründe genannt. Bei einer internationalen Umfrage gaben über 50 Prozent der Befragten an, dass im letzten Jahr der Personalmangel die größte Herausforderung war. Zwar können leistungsfähige und KI/AI-gestützte Sicherheitssysteme Wachpersonal unterstützen, im besten Fall sogar ersetzen, doch nicht jedes Segment der Branche kann hiervon profitieren.

Auftragseingänge können nicht abgearbeitet werden

Die Bauzulieferindustrie in Summe und mit ihr auch die Errichter und Systemintegratoren befinden sich zwar grundsätzlich in einem konjunkturellen Aufwind, doch der Schein trügt: An vielen Stellen fehlt es an qualifiziertem Personal für die Projektierung sowie die Montage, Inbetriebnahme und Wartung der Anlagen.

Das ist besonders bitter, wenn die Branche über mehr Auftragsingang verfügt, als sie tatsächlich abarbeiten kann. Diese Herausforderung trifft alle gemeinsam und wird uns noch die nächsten Jahre massiv beschäftigen, denn einfache Patentrezepte sind auch mit Blick auf den demografischen Wandel leider nicht zur Hand.

Fazit

In jüngster Vergangenheit hat sich die Gemengelage der Trends, die die Sicherheitstechnik mittelfristig beeinflussen, wieder einmal verändert. Die Vergangenheit hat bewiesen, dass die Unternehmen der Branche sich hierauf dennoch langfristig einstellen und die richtigen strategischen Antworten auf diese Herausforderungen finden müssen.

Dennoch haben die letzten Jahre mehr als eindringlich bewiesen, dass es eine langfristige Sicherheit hinsichtlich der richtigen strategischen und operativen Aufstellung von Unternehmen nicht gibt. Aus diesem Grunde können wir allen Unternehmen nur raten, eine Markt- und Wettbewerbsorientierung, die sich an den entscheidenden Trends orientiert, immer unter dem Aspekt des Wandels und der Agilität vorzunehmen. Denn: Nichts ist beständiger als der Wandel. Die richtige Ausgewogenheit zwischen beiden Wegen ist daher entscheidend. ■



Dr. Wieselhuber & Partner GmbH:
www.wieselhuber.de