

24. Ausgabe / März 2026

CR MAGAZIN

Tipps, Trends und Wissenswertes aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Neue Artikelserie:
Heimspiel - zwischen Phoenix- und Müggelsee

INHALTSVERZEICHNIS

Doozer

Daten nutzen statt doppelt pflegen:
Wie integrierte Systeme die Wohnungssanierung effizienter machen

4

Strategische Weitsicht statt technischer Euphorie

Die Immobilienwirtschaft im Zeichen der multidimensionalen Mobilität

10

Literatur-Empfehlung

Timotheus Künzel - Digitalisierung in der Immobilienbranche

13

NEU

Heimspiel - zwischen Phoenix- und Müggelsee

Das Fussballmuseum in Dortmund

16

CR Inside

Neuigkeiten von der Conresult GmbH

20

Gender-Hinweis

Die in diesem Magazin verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf weibliche und männliche Personen. Auf Doppelnennungen und gegenderte Bezeichnungen wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel verzichtet.

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Immobilienbranche steht selten still, doch aktuell fühlt es sich so an, als ob sich das Rad besonders schnell dreht. Dabei geht es längst nicht mehr nur um das bloße „Mitmachen“ bei der Digitalisierung, sondern um den echten Mehrwert im Alltag.

In dieser Ausgabe werfen wir einen Blick darauf, wie wir Komplexität reduzieren können. Ein Paradebeispiel ist Doozer: Wir zeigen, wie integrierte Systeme die Wohnungssanierung revolutionieren, indem sie Daten nutzbar machen, statt sie doppelt zu pflegen. Denn Effizienz entsteht dort, wo Technik uns Arbeit abnimmt, statt neue zu schaffen.

Doch Technik ist kein Selbstzweck. Unter dem Motto „Strategische Weitsicht statt technischer Euphorie“ beleuchten wir die multidimensionale Mobilität und wie sie unsere Städte und Immobilien nachhaltig prägen wird. Wer hier tiefer in die Materie eintauchen möchte, dem legen wir unsere aktuelle Literatur-Empfehlung von Timotheus Künzel ans Herz, der die Digitalisierung der Branche gewohnt präzise analysiert.

In unserer Rubrik „Heimspiel“ schlagen wir die Brücke zwischen Phoenix- und Müggelsee und berichten über Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebote unserer Standorte und nehmen Sie zum Auftakt mit ins Deutsche Fußballmuseum nach Dortmund.

Abgerundet wird das Magazin wie gewohnt mit "CR Inside". Dort informieren wir Sie über eine lang erwartete Rückkehr sowie eine Rettungsaktion an unserem Standort Dortmund.

Viel Freude mit diesem Magazin und insprierende Impulse zur Frühlingszeit wünscht Ihnen



Unser Frühlingszitat:



***„Nichts ist so stark wie eine Idee,
deren Zeit gekommen ist.“***

- Victor Hugo -

Französischer Schriftsteller und Politiker (1802 - 1885)

Das Zitat spielt darauf an, dass Erfolg nicht nur von der Qualität einer Idee abhängt, sondern davon, dass das Umfeld (die Gesellschaft, der Markt, die Technologie) bereit dafür ist. Denken Sie vielleicht an das Zitat, wenn Sie die Artikel dieses Magazins lesen.

Doozer

Daten nutzen statt doppelt pflegen:

Wie integrierte Systeme die Wohnungssanierung effizienter machen



DOOZER



by *Zig*

Die mieterwechselbedingte Wohnungssanierung hat in vielen Wohnungsunternehmen einen schlechten Ruf: zu aufwendig, zu langwierig, zu teuer. Neuvermietungen verschieben sich, der dringend nötige bezahlbare Wohnraum bleibt aus und damit letzten Endes auch die für Investitionen in den Wohnbestand erforderlichen Mieteinnahmen. Lösungen werden von Politik und Gesellschaft gefordert. Dabei kann die Wohnungswirtschaft selbst für Entlastung sorgen – mit durchgängigen Prozessen und vernetzten Daten.

Sanierungsbedingter Leerstand als Prozessproblem

Doch der Istzustand zeichnet häufig noch ein ganz anderes Bild. Wohnungssanierungen nehmen viel zu viel Zeit in Anspruch. Die manuelle Erfassung von Daten durch Verantwortliche, Medienbrüche zwischen Fachabteilungen sowie eine doppelte Datenpflege in Fachanwendungen und dem ERP-System verursachen einen unnötigen Mehraufwand und sind oft Fehlerquellen. Denn die Stammdatenpflege, Leistungszusammenstellung, Beauftragung, Sanierung, Abrechnung und das Controlling laufen oftmals in getrennten Systemen. Datensilos oder -verluste sind damit nicht ausgeschlossen.

Dabei ist der Leitsatz einfach: Effizienz kann nur dort erzielt werden, wo Prozesse zusammengeführt und Daten konsequent weiterverwendet werden.

Digitale Wohnungssanierung

In der Praxis zeigt sich regelmäßig, dass die eigentliche Ursache von Engpässen nicht in der Sanierung selbst liegt, sondern in deren Organisation. Daher empfiehlt es sich, den Fokus zunächst auf die Prozessoptimierung zu legen. Der Prozess, der derzeit noch manuell und zeitaufwendig abläuft, muss einer digitalen Transformation unterzogen werden.

Die Digitalisierung ist kein Selbstzweck, sondern ein Instrument zur Optimierung von Prozessen, zur zentralen Bereitstellung von Informationen und zur Reduzierung von Leerstandszeiten. Die Nutzung digitaler Sanierungsprozesse ist insbesondere gekennzeichnet durch die ganzheitliche Betrachtung des Prozesses von der Aufnahme der Sanierungsleistungen in der Wohnung bis zur Bauabnahme. Es wird also nicht mehr die herkömmliche, isolierte Abfolge einzelner Schritte betrachtet, sondern der gesamte Prozess als zusammenhängender Ablauf.

Digitale Prozesse schaffen

Was in der Theorie einfach klingt, gilt in der Praxis häufig als herausfordernd – zumindest auf den ersten Blick. Wohnungsaufnahme, Leistungszusammenstellung, Preisvergleich, Handwerker Auswahl und die anschließende Beauftragung von Handwerkerleistungen, Terminsteuerung, Nachtragsmanagement, Bauabnahme, Mängelmanagement und Abrechnung: Diese einzelnen Prozessschritte sind alle fachlich eng miteinander verknüpft. Technisch hingegen sind sie häufig getrennt. Deshalb sind Bemühungen für eine schnellere Neuvermietung unweigerlich mit der Zusammenführung und Koordination von Abläufen und Arbeitsschritten verbunden.

Komplizierte Digitalisierungsprojekte sind damit aber nicht verbunden. Bei Software-as-a-Service-Lösungen bleiben IT-Strukturen erhalten, während operative Abläufe schrittweise digital unterstützt werden. Gerade bei der Wohnungssanierung bedeutet das: Prozesse werden nicht gänzlich neu erfunden, sondern strukturiert abgebildet. Informationen entlang des digitalen Sanierungsprozesses werden einmal in einer zentralen Datenplattform erfasst, genutzt und im Verlauf mit Daten weiter angereichert und stehen damit zu jedem Zeitpunkt des Prozesses allen Beteiligten zentral in einem Prozesstool zur Verfügung – vollständig digital und zu 100 Prozent transparent.

Digitale Tools wie Doozer bringen genau diese Vorteile mit sich, indem sie

- Informationen nur einmal erfassen und anschließend weiterverwenden,
- Medienbrüche zwischen Technik, kaufmännischem Bereich und externen Dienstleistern vermeiden und
- Transparenz über Fortschritt, Kosten und Termine über ein zentrales Auftragscockpit in Echtzeit ermöglichen.

Durch die Verwendung einheitlicher Daten in einem konsistenten Prozess wird sichergestellt, dass alle Beteiligten mit denselben Daten arbeiten. Diese Vorgehensweise reduziert den Abstimmungsaufwand, verhindert Fehler und schafft Verbindlichkeit. Zudem stellt sie eine belastbare Grundlage für Entscheidungen dar. Bei Bedarf können auf diese Weise auch rechtzeitige Steuerungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Daten, Daten, Daten

Im Zuge der Digitalisierung ist eine veränderte Betrachtung der Daten erforderlich. Statt diese rein für die Dokumentation zu nutzen, liefern sie während der gesamten Wohnungssanierung deutlichen Mehrwert – gerade als Steuerungsinstrument. Liegen Sanierungsdaten strukturiert vor, können Wohnungsunternehmen daraus wertvolle Rückschlüsse ziehen. Antworten auf häufige Fragen, beispielsweise „Wie lange dauern Sanierungen je Wohnungstyp oder Gewerk tatsächlich?“ oder „Wo entstehen regelmäßig Verzögerungen?“, basieren nicht mehr nur auf einem Bauchgefühl, sondern auf einer validen und transparenten Datenbasis.

Die Ergebnisse sind ebenso einleuchtend wie vielversprechend: Diese Auswertungen ermöglichen es Wohnungsunternehmen, Sanierungen besser zu planen, realistische Zeitfenster zu definieren und Budgets vorausschauend zu kontrollieren und zu steuern. Die laufende Wohnungssanierung im Bestand wandelt sich damit vom reaktiven Projekt zum plan- und steuerbaren Standardprozess.

Must-have „ERP-Integration“

Doch egal welches digitale Tool für die Prozessoptimierung genutzt wird, am Ende des Tages sollten Verantwortliche nie vergessen, den großen Bogen zu spannen. Heißt in diesem Fall, die Integration der digitalen Sanierungsprozesse mit dem ERP-System und die daraus resultierende Datenwertschöpfung müssen Teams von Beginn an mitdenken.

Mehrwert aus Daten zu erzeugen, ist ein zentraler Aspekt für Organisationen, die sich vor dem Hintergrund zunehmender Digitalisierung laufend in ihren eigenen Kernprozessen optimieren und damit auch weiterhin in ihrem Geschäftsfeld erfolgreich sein wollen.

Schließlich dient das ERP-System als zentrale Datenquelle des Wohnungsunternehmens für Stammdaten zum Wohnbestand, Aufträgen, Budgets, Abrechnungen und Controlling. Die parallele Pflege von Sanierungsdaten in separaten Systemen birgt das Risiko von doppeltem Aufwand und erhöhtem Fehlerrisiko.

DOOZER-FUNKTIONEN



Digitale Prozesse

- Nachtrags- und Mängelmanagement
- Bauzeitenplanung
- Terminkoordination
- Kommunikation



Datenbasis

- Bestandsdaten
- Auftragsdaten
- Rechnungsdaten



Beauftragung

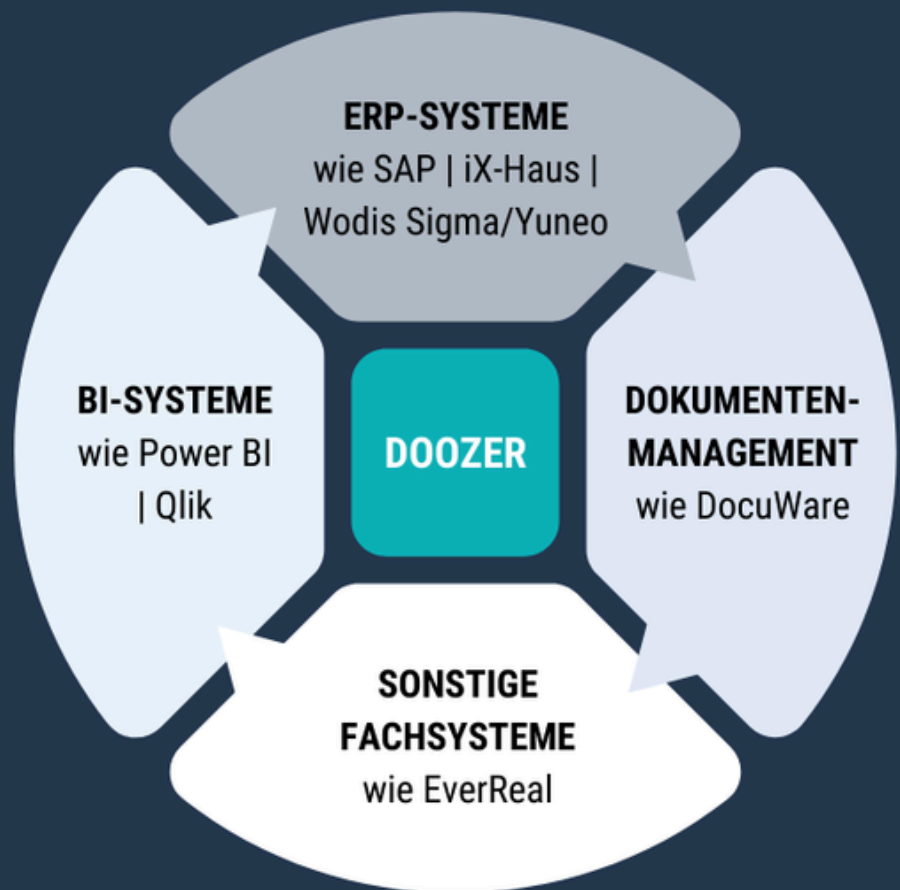
- mobile Beauftragung
- Dokumentenmanagement
- Vergabedokumentation



Kontrolle

- Echtzeit-Monitoring
- Kosten- und Zeitanalysen
- Performancebewertung

VERBUNDENE SYSTEME – DANK OFFENER REST-API



Die Anbindung spezialisierter Plattformen an das ERP ermöglicht es also, Daten automatisch zu übergeben und weiterzuverarbeiten.

- Strukturierte Stammdaten aus dem ERP-System, die der späteren Anlage eines Sanierungsauftrags für eine bestimmte Bestandswohnung dienen sollen, müssen nicht mehr manuell in eine externe Sanierungsplattform importiert werden.
- Diese Daten aktualisieren sich automatisch und lassen sich von dort direkt weiterverarbeiten.
- Sanierungsaufträge müssen Verantwortliche nicht mehr parallel im ERP-System nachpflegen, um zum Beispiel Budgets fortzuschreiben oder aktuelle Ausstattungsinformationen vorhalten zu können.
- Stattdessen fließen relevante Informationen aus dem Sanierungsprozess in strukturierter Form als automatisierter Datenworkflow aus der Sanierungsplattform in das führende ERP-System zurück.

Damit profitieren Wohnungsunternehmen von weniger manuellen Tätigkeiten, von konsistenten Datenbeständen ebenso wie einer höheren Prozesseffizienz und Datenverfügbarkeit.

In der Praxis: Datenwertschöpfung bei der Wohnungssanierung

Mit Doozer lassen sich alle Schritte wirkungsvoll umsetzen:

1) Prozesse der Wohnungssanierung im Bestand lassen sich digitalisieren.

Die Software für professionelle Bestandshalter bildet alle relevanten Abläufe der Wohnungssanierung digital ab – von der Wohnungsaufnahme über Leistungszusammenstellung, Handwerkervergleich und -auswahl über Beauftragung und Ausführung bis zur Abnahme. Geführte Workflows als roter Prozessleitfaden sorgen dafür, dass Mitarbeitende Aufgaben strukturiert und standardisiert abarbeiten können und Informationen dort entstehen, wo sie benötigt werden. Systemische Medienbrüche und parallele Excel- oder E-Mail-Prozesse entfallen. So lassen sich sanierungsbedingte Leerstandszeiten in der Praxis auf bis zu 70 Prozent verkürzen.

2) Daten werden von der Beauftragung bis zur sanierten Wohneinheit gesammelt.

Während der operativen Arbeit entstehen in Doozer kontinuierlich strukturierte Daten: zu Maßnahmen, Kosten, Terminen, beteiligten Gewerken, Qualitätsmerkmalen und der Performance der vom Wohnungsunternehmen beauftragten Handwerkerfirmen. Diese Informationen werden nicht isoliert gespeichert, sondern entlang des gesamten Prozesses in Form einer digitalen Bauakte zur jeweiligen Wohnungssanierung weitergeführt. So entsteht ein vollständiges, nachvollziehbares Bild jeder Sanierung – von der initialen Sanierungsbeauftragung bis hin zur wieder vermietbaren Wohnung. Doozer generiert darüber hinaus eine Sanierungshistorie zur einzelnen Wohnung und zu bereits erfolgten Sanierungen in einem Wohngebäude, sodass Verantwortliche hieraus Rückschlüsse für zukünftige Planungen ziehen können.

3) Daten sind jederzeit mobil verfügbar.

Der Prozess mit Doozer generiert eine digitale Bauakte, die unterwegs auf der Baustelle von Smartphone, Tablet oder Laptop vollständig abgerufen werden kann. Die Vorteile rund um Flexibilität und absolute Auskunftsfähigkeit liegen auf der Hand.

4) Verschiedene Schnittstellen ermöglichen die ERP-Integration.

Über Schnittstellen lassen sich die in Doozer erzeugten Auftragsdaten automatisiert an das ERP-System übertragen. Relevante Informationen für den Bestandshalter fließen strukturiert ins ERP-System zurück und lassen sich dort für Abrechnung, Controlling und Reporting nutzen.

Ganz konkret bietet Doozer eine Schnittstelle in Form einer Standard-API zum Abrufen von Bestandsdaten aus dem ERP-System an. Darüber hinaus werden auftragsbezogene Daten bereitgestellt, zum Beispiel Auftragsvolumen, Status, beauftragte Sanierungsleistungen, Termine, Anhänge, Kontakte sowie PDF-Dateien und XLSX-Exporte. Conresult wird künftig dafür Sorge tragen, dass diese Auftragsinformationen dank der Doozer-Schnittstelle auch in Wodis Sigma direkt abgerufen werden können. Dadurch ist es möglich, daraus Aufträge im ERP-System zu generieren und bestehende Aufträge zu aktualisieren. Die interne Wodis-Auftragsnummer soll anschließend an Doozer bereitgestellt werden und dort zur eindeutigen Zuordnung, beispielsweise von Auftragsupdates und Rechnungen, Verwendung finden.

Weitere Szenarien sind denkbar und werden laufend in partnerschaftlicher Zusammenarbeit entwickelt. Neben Wodis Sigma soll mit ähnlicher Logik perspektivisch auch eine Anbindung von Wodis Yuneo an die Doozer-Plattform entwickelt werden.

Wohnungssanierungen im Bestand sind steuerbar

Mieterwechselbedingte Wohnungssanierungen müssen keine Kostentreiber und Zeitfresser sein. Dafür müssen Wohnungsunternehmen zuerst die Kernprobleme aus dem Weg schaffen: fragmentierte Prozesse, isolierte Daten in unterschiedlichen Formaten und unklare Zuständigkeiten. Digitale, integrierte Abläufe schaffen hier Abhilfe – dank Einfachheit und Struktur.

Wer die im Bestandsmanagement laufend erforderlich werdende Wohnungssanierung bei Mieterwechsel als Prozess versteht und Daten konsequent nutzt, gewinnt Transparenz, Geschwindigkeit und Planungssicherheit. Durch einen effizienteren Prozess und den Wegfall manueller Koordinations- und Kontrolltätigkeiten wird auch Zeit für die Erfüllung weiterer wichtiger Unternehmensaufgaben freigesetzt. Damit holen sich Verantwortliche genau die Faktoren auf ihre Seite, die nötig sind, um vorhandenen Wohnraum schneller wieder verfügbar zu machen. Durch eine schnellere Wiedervermietung sanierter Wohnungen lassen sich dann in letzter Konsequenz die für Investitionen benötigten Mietmehreinnahmen generieren.



Carsten Petzold ist Geschäftsführer der Doozer Real Estate Systems GmbH. Mit dem Wunsch, die Wohnungssanierung schneller, effizienter, transparenter und nachhaltiger abzuwickeln wurde Doozer 2014 als SaaS-Lösung für die Wohnungswirtschaft vom Co-Geschäftsführer und Gründer Nicholas Neerpasch ins Leben gerufen.



Strategische Weitsicht statt technischer Euphorie

Die Wohnungswirtschaft im Zeichen der multidimensionalen Mobilität



Von der reinen Wohnungsvermietung zum zukunftssicheren Infrastruktur-Management

Warum das „Mitdenken“ neuer Mobilitätsformen heute den Wert von morgen sichert.

Der schleichende Wandel der urbanen Logistik

Das vergangene Jahr hat in der Mobilitätswelt für Schlagzeilen gesorgt. Erste kommerzielle Flugtaxi-Einsätze in Asien und die Zulassung autonomer Quartiers-Shuttles in deutschen Metropolen haben gezeigt, dass die technische Machbarkeit keine Hürde mehr darstellt. Doch während Technologiekonzerne in Quartalszahlen rechnen, denkt die Wohnungswirtschaft in Lebenszyklen von 30 bis 50 Jahren. Für Bestandshalter und Projektentwickler stellt sich daher nicht die Frage, ob sie morgen einen Landeplatz auf jedes Dach bauen müssen, sondern wie sie ihre Portfolios so aufstellen, dass sie in zehn oder zwanzig Jahren nicht technologisch entwertet sind.

Wir befinden uns am Beginn einer Ära der multidimensionalen Mobilität. Damit ist die Vernetzung von bodengebundenen, autonomen und vertikalen Verkehrsmitteln gemeint. Für die Immobilienbranche bedeutet dies vor allem eines: Die Definition von „Lagegunst“ und „Infrastruktur“ beginnt sich zu verschieben.

1. Der Stellplatz als Auslaufmodell? Die Transformation der Fläche

Über Jahrzehnte war der Stellplatzschlüssel eine der starrsten Kennziffern in der Projektentwicklung. Doch mit dem Aufkommen autonomer On-Demand-Systeme, die Mieter punktgenau vor der Haustür abholen und an zentrale Knotenpunkte bringen, sinkt langfristig der Bedarf an privatem PKW-Besitz im urbanen Raum.

Immobilienunternehmen sollten Parkraum heute strategisch so planen, dass er umwidmungsfähig bleibt. Ein Tiefgaragengeschoss, das heute für PKW genutzt wird, könnte morgen ein Logistik-Hub für automatisierte Paketroboter oder ein Stellplatz-Depot für E-Bike-Flotten sein. Wichtig ist hierbei die lichte Höhe und die elektrotechnische Erschließung. Wer heute starr baut, baut morgen teuer um.

2. Vertikale Mobilität ist längst mehr als nur Science-Fiction

Die Vorstellung von Flugtaxis (eVTOLs) über Wohnsiedlungen löst in Fachkreisen oft Skepsis aus – zu Recht, wenn man an Lärmschutz und Regulierung denkt. Dennoch ist die vertikale Dimension für das Premium-Segment und für großflächige Quartiersentwicklungen als Option bereits heute relevant.

Technisch machbar, regulatorisch in Vorbereitung: Es geht nicht um den massenhaften Ausbau von „Vertiports“. Vielmehr sollten Bestandshalter bei anstehenden Dachsanierungen oder Neubauten von Hochpunkten prüfen, ob die statischen Reserven und Brandschutzwege eine spätere Nutzung als Drohnen-Landeplatz oder Übergabestation für Luftfracht ermöglichen würden. Es ist eine Form der baulichen Optionierung, die den Wiederverkaufswert einer Immobilie in einer smarten Stadt massiv steigern kann, ohne heute bereits horrenden Investitionen zu fordern.

3. Die elektrotechnische Kapazität als Flaschenhals

Die größte Herausforderung der multidimensionalen Mobilität ist nicht das Fahrzeug selbst, sondern dessen Energiebedarf. Wenn autonome Shuttles, E-Bikes und privater E-Verkehr gleichzeitig laden, stoßen herkömmliche Hausanschlüsse schnell an ihre Grenzen.

Eine vorausschauende Immobilienwirtschaft investiert heute in die „Hardware“ unter dem Asphalt und in den Wänden und schafft schon heute eine Infrastruktur mit Weitblick.

- Netzanschlusskapazitäten: Bei Sanierungen sollte der Leistungsbedarf großzügig kalkuliert werden.
- Energiemanagement: Die Einbindung von Photovoltaik und Quartiersspeichern ist kein „Nice-to-have“ mehr, sondern die Grundvoraussetzung, um Mobilitätsdienstleistern attraktive Standorte bieten zu können.

4. Das Mieterportal als digitale Schnittstelle

Mobilität endet 2026 nicht an der Bordsteinkante, sondern integriert sich in das digitale Ökosystem des Wohnens. Konservative Unternehmen schrecken oft vor komplexen Softwarelösungen zurück, doch die Mietererwartung ändert sich. Die Möglichkeit, ein autonomes Shuttle direkt über die Haus-App zu rufen oder den Ladestatus des geteilten E-Autos in der Tiefgarage einzusehen, wird zum Standardmerkmal modernen Wohnens.

Wohnungsunternehmen müssen nicht selbst zum Mobilitätsanbieter werden, ihre Aufgabe ist es, die Plattform zu bieten. Kooperationen mit spezialisierten Dienstleistern sind hier der sicherere Weg, um das Risiko technischer Fehlentwicklungen zu minimieren und dennoch am Puls der Zeit zu bleiben.

Fazit: Resilienz durch Agilität

Multidimensionale Mobilität ist für die Wohnungswirtschaft derzeit noch kein flächendeckender Standard, aber sie ist eine reale Entwicklung, die den Marktwert von Portfolios beeinflussen wird. Der konservative Ansatz besteht hier nicht im Abwarten, sondern im intelligenten Vorbereiten. Es geht um „Future-Proofing“ - Leerrohre verlegen, statische Reserven mitdenken und digitale Schnittstellen offenhalten.

Wer heute diese Grundlagen schafft, bewahrt sich die Handlungsfähigkeit für die kommenden Jahrzehnte und sorgt dafür, dass seine Immobilien in einer vernetzten Welt nicht zu isolierten Inseln werden.

Literatur-Empfehlung

Timotheus Künzel - Digitalisierung in der Immobilienbranche



Über den Autor

Timotheus Künzel gilt als ausgewiesener Experte für die digitale Transformation und berät Unternehmen der Immobilienwirtschaft bei der Implementierung zukunftsweisender Technologien. Durch seine fundierte Expertise gelingt es ihm, komplexe technische Innovationen praxisnah und mit Blick auf die wirtschaftliche Rentabilität für die Branche aufzubereiten.

Die Branche im Umbruch

Lange Zeit galt die Immobilienwirtschaft als analoges Bollwerk. „Lage, Lage, Lage“ war das Mantra, das über Jahrzehnte hinweg Bestand hatte. Doch in den letzten Jahren hat sich ein neues Kriterium dazugesellt, das über Erfolg oder Misserfolg entscheidet, nämlich Daten.

Timotheus Künzel liefert mit seinem Werk „Digitalisierung in der Immobilienbranche“ in der neuesten Auflage eine fundierte Bestandsaufnahme und einen praxisnahen Ausblick auf eine Industrie, die sich gerade neu erfindet.

Das Buch ist weit mehr als eine theoretische Abhandlung. Künzel versteht es, die Brücke zwischen komplexen technologischen Innovationen und den realen Bedürfnissen von Bestandhaltern, Maklern und Verwaltern zu schlagen. Wer befürchtet, hier ein trockenes IT-Handbuch vorzufinden, wird angenehm überrascht, denn der Fokus liegt konsequent auf dem Mehrwert für das tägliche Geschäft.

Die Säulen der Transformation - Smart Home und das Internet of Things (IoT)

Ein Kernstück des Buches ist die tiefgreifende Analyse des „Smart Home“-Sektors. Künzel räumt hier mit dem Vorurteil auf, dass intelligente Haustechnik lediglich eine Spielerei für Technikbegeisterte sei. Vielmehr zeigt er auf, wie vernetzte Gebäude (Smart Buildings) zur Senkung von Betriebskosten und zur Erreichung von Klimazielen beitragen.

Besonders hervorzuheben ist die detaillierte Darstellung von Sensorik und Automatisierung. In Zeiten steigender Energiepreise und strenger ESG-Vorgaben (Environmental, Social, Governance) wird die digitale Steuerung von Heizung, Belüftung und Beleuchtung zum entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Der Autor erläutert anschaulich, wie durch die Analyse von Nutzungsdaten die Bewirtschaftung von Immobilien optimiert werden kann – weg von der reaktiven Instandhaltung hin zum „Predictive Maintenance“.

Künstliche Intelligenz: Vom Hype zum Werkzeug

Der Untertitel verspricht Einblicke in die Künstliche Intelligenz (KI), und Künzel liefert ab. KI ist derzeit das Schlagwort schlechthin, doch in diesem Buch wird es entzaubert und in handfeste Use-Cases übersetzt.

Der Autor beschreibt, wie Algorithmen dabei helfen, Marktanalysen in Sekundenschnelle zu erstellen oder die Bonitätsprüfung von Mietern zu automatisieren. Ein besonders spannendes Kapitel widmet sich der computergestützten Wertermittlung. Wo früher Gutachter Tage benötigten, können KI-Modelle heute auf Basis riesiger Datenmengen präzise Prognosen zur Wertentwicklung abgeben. Künzel bleibt dabei jedoch mit seiner Anschauung realistisch, die KI wird den Menschen nicht ersetzen, aber sie wird denjenigen, der sie bedienen kann, gegenüber seinen Wettbewerbern uneinholbar nach vorne bringen.

Virtuelle Besichtigungen vs. Besichtigungstourismus

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf den visuellen Technologien. Virtuelle Besichtigungen und Augmented Reality (AR) haben durch die Pandemie einen enormen Schub erhalten, doch Künzel zeigt auf, dass dies erst der Anfang war.

Für Makler und Projektentwickler ist dieser Abschnitt besonders wertvoll. Es geht nicht nur darum, eine 360-Grad-Kamera durch einen Raum zu schieben. Der Autor erklärt, wie „Digital Twins“ (digitale Zwillinge) bereits in der Planungsphase von Neubauten genutzt werden können, um potenzielle Käufer emotional zu binden, noch bevor der erste Spatenstich erfolgt ist. Dies spart Zeit, reduziert den sogenannten „Besichtigungstourismus“ und erhöht die Abschlussquote signifikant.

Datenschutz und Unternehmenskultur als Herausforderung

Künzel verschließt die Augen nicht vor den Hürden. Ein großes Plus dieses Buches ist die kritische Auseinandersetzung mit den Themen Datenschutz (DSGVO) und Cyber-Security. Je mehr Daten eine Immobilie generiert, desto angreifbarer wird das System. Der Autor liefert hier wichtige Checklisten, worauf Unternehmen bei der Implementierung digitaler Tools achten müssen. Ein oft unterschätzter Punkt, den Künzel sehr treffend analysiert, ist der „Faktor Mensch“. Digitalisierung scheitert selten an der Technik, sondern meist an der Akzeptanz der Mitarbeiter. Das Buch gibt wertvolle Tipps für das Change-Management und zeigt auf, wie man ein Team auf die Reise in die digitale Zukunft mitnimmt.

Fazit: Eine Pflichtlektüre für Entscheider

Timotheus Künzels „Digitalisierung in der Immobilienbranche“ ist ein Standardwerk, das in keinem Regal eines modernen Immobilienprofis fehlen sollte. Es ist strukturiert, verständlich geschrieben und vor allem hochgradig relevant für die Praxis.

Warum Sie dieses Buch lesen sollten:

- Mit ganzheitlichem Ansatz deckt es den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab – von der Planung über den Vertrieb bis zur Verwaltung.
- Die neueste Auflage berücksichtigt aktuelle Trends wie generative KI und modernste IoT-Standards.
- Zahlreiche Beispiele aus der Praxis und Case Studies machen die Theorie greifbar.

In einer Welt, in der die digitale Transformation kein „Nice-to-have“, sondern eine Überlebensstrategie ist, bietet Künzel das nötige Rüstzeug.

Wer heute die Weichen für morgen stellen will, findet hier den passenden Fahrplan.

Heimspiel - zwischen Phoenix- und Müggelsee

Das Fussballmuseum in Dortmund

In unserer neuen Artikelserie
Heimspiel - zwischen Phoenix- und Müggelsee
berichten wir über Sehenswürdigkeiten,
Freizeitangebote und Veranstaltungen unserer
beiden Standorte Dortmund und Berlin-Köpenick.



Von der „Alten Försterei“ zum „Borsigplatz“: Fußballkultur an unseren Standorten

Fußball ist für viele mehr als nur ein Sport, er ist emotionales Bindeglied - so auch zwischen unseren Unternehmensstandorten in Berlin-Köpenick und Dortmund.

Während Union Berlin und die „Alte Försterei“ für ihre bodenständige, familiäre Atmosphäre bekannt ist, pulsiert im Westen das Herz von Borussia Dortmund. Der BVB und seine „Gelbe Wand“ erheben den Fußball im Ruhrgebiet fast schon zu einer Religion.

Doch egal, ob man im Osten Berlins oder im Zentrum Westfalens zu Hause ist: Die Faszination für die Geschichte dieses Spiels ist ungebrochen. Um die Wurzeln dieser Leidenschaft besser zu verstehen, lohnt sich ein Besuch an einem Ort, der die Facetten des gesamten deutschen Fußballs unter einem Dach vereint. Nur wenige Kilometer vom Signal Iduna Park entfernt, präsentieren wir heute ein Highlight unserer neuen Artikelserie: Das Deutsche Fußballmuseum.

Das Deutsche Fußballmuseum in Dortmund: Zentrum der Sportgeschichte

Seit seiner Eröffnung im Oktober 2015 hat sich das Fußballmuseum in Dortmund als zentrale Dokumentations- und Erlebnisstätte des Fußballs etabliert. Direkt gegenüber dem Hauptbahnhof gelegen, fungiert der markante Bau nicht nur als Museum, sondern auch als Forum für gesellschaftliche Debatten und kulturellen Austausch. Im Jahr 2025 verzeichnete das Haus mit über 300.000 Gästen einen neuen Besucherrekord, was die ungebrochene Relevanz des Themas unterstreicht.

Architektur und Konzeption

Der Entwurf des Architekturbüros HPP Architekten zeichnet sich durch einen schwebenden Baukörper aus, dessen LED-Fassade als urbane Leinwand dient. Das Museum versteht sich als „begehbare Geschichtsbuch“. Auf einer Ausstellungsfläche von rund 7.000 Quadratmetern werden über 1.600 Exponate sowie 25 Stunden Filmmaterial präsentiert. Die Konzeption verzichtet auf eine rein chronologische Aufarbeitung und setzt stattdessen auf eine thematische Gliederung, die emotionale Höhepunkte mit sozialgeschichtlichen Analysen verknüpft.

Die Ausstellungsebenen

Die Nationalmannschaft (Obergeschoss)

Der Rundgang beginnt traditionell im Obergeschoss, das den Erfolgen und Krisen der Nationalmannschaften gewidmet ist.

- Die Gründungsmythen: Ein Schwerpunkt liegt auf dem „Wunder von Bern“ 1954. Zu den bedeutendsten Exponaten zählt hier der Original-Endspielball. Die Inszenierung verdeutlicht die identitätsstiftende Wirkung des Sieges für die junge Bundesrepublik.
- Die Ära der Titel: Die weiteren Weltmeister-Titel (1974, 1990, 2014) sowie die Erfolge bei Europameisterschaften werden durch multimediale Stationen und Original-Trikots, etwa von Gerd Müller oder Lothar Matthäus, dokumentiert.
- Die Schatzkammer: In einem gesonderten, unterirdisch anmutenden Bereich werden die wichtigsten Trophäen des DFB ausgestellt. Die optische Aufbereitung unterstreicht den Stellenwert dieser Reliquien des Sports.

Vereinsfußball und Fankultur (Untergeschoss)

Nach dem Abstieg über eine markante Treppenanlage erreicht der Besucher den Bereich des Vereinsfußballs.

- **Bundesliga-Geschichte & Regionale Identität:** Die Ausstellung dokumentiert die Entwicklung des Clubfußballs seit 1963. Für Leser an unseren Standorten ist die Gegenüberstellung der Kulturen besonders spannend: Während die Erfolgsgeschichte von Borussia Dortmund und die Wucht des Signal Iduna Parks (ehemals Westfalenstadion) als fester Bestandteil der Elite-Historie präsentiert werden, findet auch die besondere Historie des Berliner Fußballs ihren Platz.
- **Der Weg von Union Berlin:** In den multimedialen Archiven des Museums lässt sich die Entwicklung von Traditionsvereinen wie dem 1. FC Union Berlin nachvollziehen. Die Dokumentationen zur Fankultur beleuchten, wie die „Eisernen“ aus Köpenick durch ihren Zusammenhalt und die besondere Atmosphäre in der Alten Försterei den Sprung in das Rampenlicht des modernen Fußballs geschafft haben – ein wichtiger Kontrast zur hochemotionalen, aber anders geprägten BVB-Kultur am Borsigplatz.
- **Frauenfußball:** Dieser Bereich wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und erweitert. Er dokumentiert den Weg von den Verboten der 1950er Jahre bis hin zur heutigen Professionalisierung und den Erfolgen der Frauen-Nationalmannschaft.
- **Gesellschaftliche Verantwortung:** Das Museum integriert explizit Themen wie den Fußball im Nationalsozialismus oder die Rolle jüdischer Sportler. Im Jahr 2026 bildet die Schau „The Beautiful Game – The Untold Story“ einen aktuellen Schwerpunkt der historisch-kritischen Arbeit.

Innovation und Interaktivität

Das Haus setzt verstärkt auf immersive Formate. Ein Beispiel ist die im Frühjahr 2026 gestartete Sonderausstellung über die Spieler Florian Wirtz und Jamal Musiala, die mittels moderner Projektionstechnik insbesondere ein jüngeres Publikum anspricht. Zudem bietet das Museum zahlreiche Mitmach-Stationen:

- **Kommentatorenkabine:** Besucher können historische Szenen selbst vertonen.
- **Regel-Check:** Ein interaktives Quiz führt in die komplexe Welt der Schiedsrichterentscheidungen ein.
- **Multifunktionsarena:** Im Untergeschoss befindet sich ein Kleinspielfeld für die praktische Anwendung des Sports.

Fazit

Das Deutsche Fußballmuseum erfüllt eine Doppelfunktion: Es ist einerseits ein Ort der Nostalgie und der Feier sportlicher Höchstleistungen, andererseits ein wichtiges Archiv für die deutsche Sport- und Sozialgeschichte. Durch die stetige Aktualisierung der Inhalte und die Einbindung aktueller technischer Möglichkeiten bleibt es ein dynamischer Anlaufpunkt im kulturellen Portfolio des Ruhrgebiets.



Deutsches Fußballmuseum
Platz der Deutschen Einheit 1
44137 Dortmund



Öffnungszeiten: Di. bis So.: 10:00 – 18:00 Uhr
Eintrittspreise Erwachsene: 19 € (Tagesticket) / Ermäßigt: 15 €
Sonderaktion Donnerstags Ü60-Special (Gratis Kaffee & Kuchen)



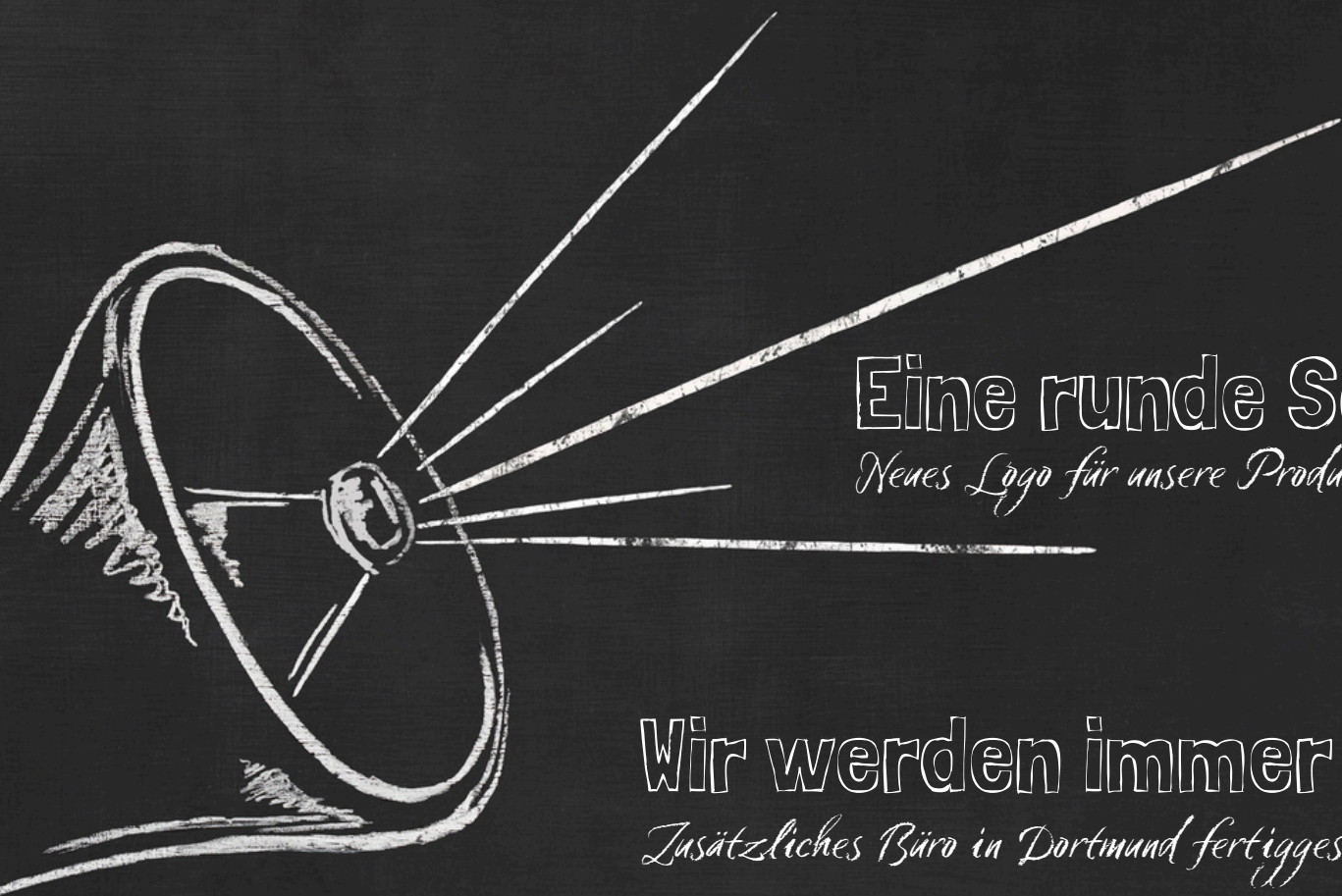
Es wird empfohlen, Tickets vorab online zu buchen, um Wartezeiten zu vermeiden.
In den NRW-Ferien ist das Museum teilweise auch montags geöffnet.

CR Inside

Neuigkeiten von der Conresult GmbH

Er ist wieder da!

Wir heißen Marcus Schmidt herzlich willkommen zurück



Eine runde Sache.

Neues Logo für unsere Produktlinie

Wir werden immer mehr.

Zusätzliches Büro in Dortmund fertiggestellt

Conresult

Gans oder gar nicht - eine Treppe in die Freiheit



Willkommen zurück, Marcus!

Es gibt Nachrichten, die einen im Arbeitsalltag innehalten lassen – und es gibt Momente, die uns umso mehr freuen. Nachdem unser Kollege Marcus Schmidt im vergangenen August einen Herzinfarkt erlitten hat, war die Sorge im Team groß. Umso schöner ist es, ihn heute wieder in unserer Mitte zu haben.

Seit Januar ist Marcus im Rahmen seiner Wiedereingliederung zurück im Dortmunder Büro. Auch wenn er es aktuell noch etwas langsamer angehen lässt, bereichert er uns bereits jetzt wieder mit seiner Erfahrung und seiner positiven Art.

Wir freuen uns riesig, dass du den Weg zurück zu uns gefunden hast, lieber Marcus! Wir wünschen dir für die kommende Zeit weiterhin Kraft, Geduld und vor allem eine vollständige Genesung.

Schön, dass du wieder da bist!

Vom Einzelbaustein zum großen Ganzen: Das neue Gesicht der AppRE-Produktfamilie

Hinter jedem starken Produkt steht eine entscheidende Frage: Wie macht man komplexe Software-Lösungen greifbar? Bei der Weiterentwicklung unserer AppRE-Reihe haben wir uns diese Frage lange gestellt. Unser Ziel war es, eine visuelle Identität zu schaffen, die genau das widerspiegelt, was unsere Kunden im Alltag erleben: Software, die sich flexibel anpasst.

Die Herausforderung: Flexibilität trifft Integration

Viele unserer Partner nutzen gezielt einzelne Module für spezifische Aufgaben – sei es das Risikomanagement oder die Nachhaltigkeitsanalyse. Andere wiederum setzen auf das volle Potenzial der vernetzten Gesamtlösung. Wir haben intensiv darüber nachgedacht, wie wir diese Dualität – das perfekt funktionierende Einzelmodul und die synergetische Gesamtheit – symbolisch vereinen können.

Die Lösung: Das Puzzle-Prinzip

Das Ergebnis dieser Überlegungen finden Sie in unserem neuen Logo.

Die Wahl fiel bewusst auf das Puzzle-Element.

- **Eigenständig stark:** Jedes Puzzleteil ist für sich genommen vollständig autark und erfüllt eine präzise Funktion, egal ob im Controlling, im Datenmanagement oder im Tresor.
- **Gemeinsam unschlagbar:** Im Zusammenspiel entfaltet sich die volle Stärke. Die Teile greifen nahtlos ineinander und bilden ein geschlossenes System, das Ihnen maximale Sicherheit und Effizienz bietet.



Platz für Zuwachs und Vernetzung: Dortmund baut aus!

Unser Standort in Dortmund wächst – und das nicht nur personell. Um unsere zwei neuen Kollegen gebührend zu empfangen und gleichzeitig mehr Raum für Flexibilität zu schaffen, haben wir in den letzten Wochen ordentlich angepackt.

Wo früher Kisten gestapelt und Essen aufgewärmt wurde, herrscht jetzt moderne und gemütliche Arbeitsatmosphäre: In Eigenregie haben wir unsere ehemalige kleine Küche samt Getränkelager in ein ansehnliches Büro und einen vollwertigen Arbeitsplatz verwandelt.

Ein neuer Anlaufpunkt für alle

Das neue Büro ist mehr als nur ein Schreibtisch für den Zuwachs vor Ort. Es dient ab sofort als flexibler Hub für unser gesamtes Team:

Wenn die Kollegen aus der Hauptstadt oder dem Homeoffice in Dortmund zu Besuch sind, finden sie hier nun einen festen Platz zum Andocken.

Vom Lager zum vollwertigen Arbeitsplatz

Der Umbau war ein echtes Team-Projekt, das zeigt, was mit Kreativität und vollem Einsatz möglich ist. Wir freuen uns riesig darauf, die neuen Räumlichkeiten nun mit Leben und frischen Ideen zu füllen und alle Kollegen – egal ob fest in Dortmund, auf der Durchreise aus Berlin oder frisch aus dem Homeoffice – in den neuen vier Wänden willkommen zu heißen.



Seit kurzem haben wir tierische Untermieter vor unserem Bürogebäude in Dortmund.
Ein Gänsepärchen hat sich die vorgelagerten Wasserterrassen als Kinderstube ausgesucht.

Die Idylle hatte jedoch einen Haken: 60 Zentimeter Höhenunterschied zum Ufer.
Während die stolzen Eltern mühelos aus dem Wasser flattern, standen die frisch geschlüpften Küken vor einer unüberwindbaren Mauer.

Da der Grünstreifen am Ufer aktuell kaum Bewuchs bietet, fehlte den Kleinen der nötige Halt.
Nach der ersten Stufe der Steintreppe war Schluss – 60 Zentimeter Höhenunterschied trennten den Nachwuchs vom sicheren Ufer.

Die Lösung: Pragmatisch!

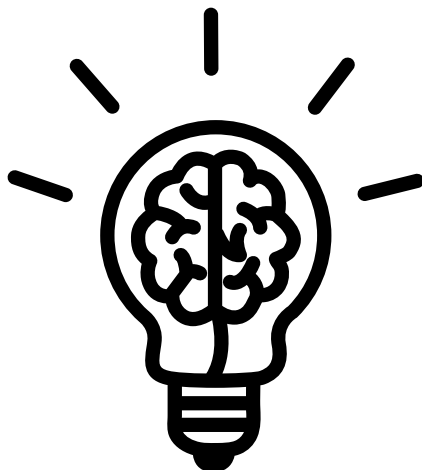
Mit etwas handwerklichem Geschick und einer maßgefertigten Holzkonstruktion haben wir eine "Gänse-Rampe" gebaut. Diese überbrückt nun genau die entscheidende Lücke von der ersten Stufe bis zum Ufer.

Die Treppe wurde so positioniert, dass die Gänseküken jetzt ohne fremde Hilfe das Wasser verlassen und die Welt an Land erkunden können.

Da bei Conresult Teamarbeit seit jeher großgeschrieben wird, freuen wir uns, dass wir hier einen kleinen Beitrag leisten konnten.



CR Fun Fact



Ein technischer Fun Fact für die Hausverwaltung:

Türklinken aus Messing desinfizieren sich selbst.

In vielen älteren Gebäuden findet man auffällig oft Türklinken aus Messing oder Kupfer. Diese Metalle haben eine oligodynamische Wirkung. Das bedeutet, dass sie Bakterien und Viren innerhalb weniger Stunden ganz von allein abtöten.

In Zeiten von Hygiene-Konzepten ist das eigentlich ein genialer Low-Tech-Ansatz, der schon vor 100 Jahren Standard war.



FEEDBACK

“
Ihre Meinung
ist uns wichtig!
”

Zunächst einmal hoffen wir, dass Ihnen unsere Ausgabe gefallen hat. Wir möchten unser CR Magazin kontinuierlich verbessern und sind auf Ihre Meinung angewiesen.

*Hat Ihnen etwas besonders gut oder gar nicht gefallen?
Für Kritik sind wir immer offen!*

Was wünschen Sie sich für die nächsten Ausgaben?

*Möchten Sie ihr Unternehmen oder Ihre Dienstleistung in unserem
Magazin vorstellen und der Branche zugänglich machen?*

Schreiben Sie uns einfach an [**info@conresult.de**](mailto:info@conresult.de)

