

Handlungswillen gefragt

Digital Real Estate – Viele Innovationen in der digitalen Welt haben starken Einfluss auch auf Branchensoftware. IT-Hersteller aus dem Bereich Portfoliomanagement beschreiben ihren Umgang mit den Neuerungen, die in immer kürzeren Zyklen umzusetzen sind.

Von Jörg Seifert – Bilder: Sergey Nivens; photoworkers.ch; PD; bildermacherin.ch



Die Digitalisierung führt nicht zuletzt zu mehr Transparenz der Immobilienmärkte.

Schon von seiner Firmen-DNA her sondiert und analysiert jedes Softwareunternehmen beständig die aktuellen technologischen Entwicklungen – und diese bewegen sich im immer schnelleren Rhythmus. Viele der aktuellen Innovationen haben direkt oder indirekt starken Einfluss auch auf den Bereich Digital Real Estate.

Wer es vormals noch als das Nonplus-ultra angesehen hat, etwa seine firmeneigenen Portfoliodaten in einer einzigen Software parat zu haben und diese mit Marktinformationen der Researchinstitute anreichern zu können, ist damit

heute oftmals längst nicht mehr zufrieden. Und das völlig zu Recht. Man kann mit solcher Software zwar weitgehend manuell Daten auswerten, sein Portfolio im Blick haben und es somit möglichst gewinnbringend gestalten.

Digitale Assistenten für effizientes Portfoliomanagement

Doch gab es gerade in diesem Bereich in den vergangenen Jahren weitreichende Entwicklungen. Wie Ronny Haase, Verwaltungsrat, Partner beim Zürcher Immobilienberatungsunternehmen

Wüest Partner AG, ausführt, sind inzwischen viele Marktinformationen viel einfacher zugänglich als vor nicht allzu langer Zeit. «Markt- und auch Benchmarkdaten lassen sich mit den heutigen Technologien auf eine äusserst effiziente und intuitive Art und Weise in einer einzigen Applikation vereinen und analysieren», berichtet der Hersteller für Portfoliomanagement Software (PMS). «Mittlerweile gibt es bereits auch digitale Assistenten, welche das Portfolio permanent auf Risiken und Optimierungsmöglichkeiten überwachen», berichtet Haase.



«Grösste Innovation der letzten Jahre ist die automatische Interaktion von Messwerten mit neuen Applikationen, verbunden mit modernen Dienstleistungen.»

Rolf Truninger, QualiCasa AG

Doch eine einzelne Technologie als einflussreichste Innovation für das Digital Real Estate herauszuheben, wäre eine zu enge Sichtweise. «Wir befinden uns in einer Phase der technologischen Evolution», ist Thomas Höhener, Geschäftsführer der Immopac AG, überzeugt. «Dabei entstehen durch das Zusammenwirken verschiedener reifer Technologien, die gemeinsam in bestimmten Konstellationen auftreten, neue Markt- und Wettbewerbsbedingungen. Kennzeichnend dabei ist, dass ein relativ kleiner technologischer Fortschritt – ein Trigger, ein Missing Link – zu einer grossen Veränderung führen kann.»

Nicht nur disruptive Technologie, sondern bestimmte Konstellationen und andere Auslöser führen zur Veränderung, betont der Firmengründer. Die technologische Evolution manifestiere sich auch im PMS-Bereich sehr stark, und zwar vor allem in «Technologien, welche die Grundlage für eine ortsunabhängige, mobile Arbeitsweise schaffen», sagt Höhener. Dazu gehören aus seiner Sicht «sowohl Entwicklungen bei den mobilen Netzwerken und der Serverinfrastrukturen als auch alle Webtechnologien, welche die Entwicklung moderner cloudbasierter Softwaredienste ermöglichen».

Die wichtigste Entwicklung in der Digitalisierung der Immobilienbranche sieht Roman Ballmer, Head of Hedonic Products und Mitglied der Geschäftsleitung der Zürcher IAZI AG auch in der übergreifenden Datennutzung. Bereits seit längerem vorhandene Daten in den verschiedensten Teilbereichen von Marktanalyse, Planung, Bau, Betrieb, Erneuerung,

Finanzierung, Vermarktung bis zur Portfoliosteuerung würden dafür zunehmend zusammengeführt, erklärt er: «Doch auch hierbei ist noch viel Potenzial vorhanden.»

Als die einflussreichste Innovation für das Digital Real Estate in den letzten fünf Jahren bezeichnet Martin Schnider, CEO des Softwareentwicklers Reamis AG mit Sitz in Baar, die «gezielte Bereitstellung von Transparenz mittels Big Data und Analytics». Ohne die neuen Kommunikationstechnologien und Sensorgenerationen wäre das Internet of Things (IoT) ja «gar nicht möglich geworden», ist Rolf Truninger überzeugt. Für den Geschäftsführer der QualiCasa AG ist die grösste Innovation der letzten Jahre «die automatische Interaktion von Messwerten mit neuen Applikationen, verbunden mit modernen Dienstleistungen».

Effekte der Entwicklungslinien

Ihren Niederschlag finden diese grossen Entwicklungslinien am Markt natürlich auch bei den Portfoliomanagementsystemen. Truningers Produkt QC Capex, ein Lebenszyklusmodell für Immobilien, erlaubt institutionellen Anlegern mit direkten Immobilienanlagen, ein Portfolio aktiv und mit Weitsicht zu steuern. Dort finden sich neuartige Risikokennzahlen für das Portfoliomanagement. Sein Produkt QC Sidac ist in gleichem Sinne für Immobilieneigentümer mit direktem Immobilienportfolio gestaltet.

Die digitale Real-Estate-Lösung von Reamis richtet sich an Immobilienbesitzer,

NACHRICHT

CBRE

Zweite internationale PropTech-Challenge

CBRE lädt zur zweiten Auflage der CBRE PropTech Challenge ein – zum ersten Mal als europaweiter Wettbewerb für digitale Talente, die innovative und zukunftsweisende Konzepte für die Immobilienwirtschaft entwickeln. Heuer ist die Teilnahme erstmals für Bewerber aus ganz Europa möglich.

Ausrichtende CBRE-Landesgesellschaften sind Deutschland, UK, Portugal und Spanien.

Interessenten können sich bis zum 31. Oktober auf der Website der CBRE PropTech Challenge anmelden. Teilnehmer sind eingeladen, sich einzeln oder in einer Gruppe zu bewerben für die Awards «revolutionärste Idee» und «einflussreichstes Start-up».

Die Finalisten werden anhand der Bedeutsamkeit, Umsetzbarkeit und des Innovationsgrades ihres Vorschlages von einer Jury ausgewählt, die sich aus CEOs, Gründern von Start-ups, Vertretern von Business Schools sowie Geschäftsführern aus dem Immobiliensektor zusammensetzt. Die Gewinner haben die Möglichkeit, an einem CBRE-Partnerschafts-Programm teilzunehmen, das ihnen helfen kann, ihre Projekte weiterzuentwickeln, und können zudem ihr Projekt bei Veranstaltungen in den teilnehmenden Ländern vorstellen und Preisgelder gewinnen.

Bei der ersten CBRE PropTech Challenge im vergangenen Jahr wurden mehr als 80 Innovationsprojekte von über 220 Teilnehmern eingereicht. Als «revolutionärste Idee» wurde das Projekt «Aura» – eine globale Digitalisierungsplattform für Immobilienbestände auf Basis von Blockchain – von Pablo Garnica, Miguel Linera und Pablo Jodar ausgezeichnet, in der Kategorie «einflussreichstes Start-up» gingen Julien Palier und Benoît Gilloz mit ihrem Projekt «Daysk.com» – eine Online-Plattform für die Arbeitsplatzsuche – als Sieger hervor. [bw]



«Nicht nur disruptive Technologie, sondern bestimmte Konstellationen und andere Auslöser führen zur Veränderung.»

Thomas Höhener, Immopac AG



«Die einflussreichste Innovation für das Digital Real Estate in den letzten fünf Jahren ist die gezielte Bereitstellung von Transparenz mittels Big Data und Analytics.»

Martin Schnider, Reamis AG

Asset-, Portfolio- und Transaction-Manager. Sie besteht aus dem Data Management als Basis und kann mit den zusätzlichen Modulen wie Report Package, Leerstand und Benchmarking erweitert werden. Strategy & Planning ist eine zusätzliche Erweiterung zum Data Management. Reamis-Manager Schnider sieht als seine Innovation die «volle Transparenz auf die Teil- und Gesamtportfolios»: «Die komplexen Immobilienprozesse werden vereinfacht und Immobilien mit wichtigen, kontextbezogenen Daten angereichert.»

Eine Standardsoftware für das Management direkter und indirekter Immobilienanlagen und die Immobilienbewertung stellt Thomas Höhener mit Immopac her. Er hebt die «Unterstützung aller Teilprozesse des Immobilien-, Portfolio- und Asset-Managements, des Real-Estate-Investment-Managements, des Fondsmanagements, der Immobilienbewertung und des Corporate-Real-Estate-Managements» hervor. Für pro-

fessionelle Immobilieninvestoren sowie Dienstleister in diesem Umfeld habe er in den letzten Jahren massiv «in innovative Cloud-Technologien investiert», sagt Höhener: «Nebst neuen und erweiterten Serverdiensten für die performante Verarbeitung der Geschäftsanwendungen verfügen wir heute auch über eine innovative Web-App, welche die vollständige, auch mobile Nutzung von immopac in einem Webbrowser erlaubt.»

Roman Ballmer von IAZI baut seine Immobilienbewertungs- und Marktanalyse-Tools für Kreditinstitute und Immobilieninvestoren sowie Makler und Privatpersonen. Neben diversen Innovationen bei der Visualisierung von Marktdaten zur Portfoliosteuerung und Optimierung des Liegenschaftsbestandes von Eigentümern und Kreditinstituten habe IAZI «kürzlich die schweizweit erste Mobile-App zur Bewertung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entwickelt», sagt Ballmer:

«Die Nutzer brauchen bloss mit dem Smartphone eine Liegenschaft zu fotografieren und erhalten sofort eine indikative Kurzbewertung.»

Wüest Partner erneuert seine Produkte Wüest Dimensions und Wüest Insights für institutionelle Immobilieninvestoren und -manager fortlaufend. Zu deren aktuellen Innovationen zählt Dr. Ronny Haase für Wüest Insights den Bereich «Business Intelligence und die umfassende Integration von Raum-, Immobilienmarkt- und Benchmarkdaten». Als innovativ hebt er auch «die einfach zugänglichen und intuitiv analysierbaren Markt- und Portfolio-Informationen sowie die Teilautomatisierung von Reporting, Controlling und Risikosteuerung» hervor.

Mitarbeiter als «kleine CIOs»

Das Innovationsmanagement der Firmen ist durchweg agil und in iterativen Prozessen mit vielen Feedbackschleifen

ANZEIGE



Finden statt suchen

www.loewenfels.ch

Immobilienmanagement mit eDossiers

- Verwaltung sämtlicher Dokumente
- Posteingangsverarbeitung
- Effiziente Abwicklung von Geschäftsprozessen
- Anbindung an bestehende Bewirtschaftungssysteme
- Mobiler Zugriff
- Rechtskonforme Archivierung



Loewenfels
Software in neuer Dimension



«Bereits seit Längerem vorhandene Daten in den verschiedensten Teilbereichen werden zunehmend zusammengeführt. Auch hierbei ist jedoch noch viel Potenzial vorhanden.»

Roman Ballmer, IAZI AG

organisiert. Ronny Haase erfasst grundsätzlich «systematisch die Kundenbedürfnisse mit entsprechend qualifizierten Mitarbeitern»: «In Kombination mit unseren neusten Technologien und Wissen führt das zu unseren innovativen Business Solutions.» Auch von branchenfremden Ansätzen lässt sich Roman Ballmer inspirieren: «Wir verifizieren deren Potenzial mit unseren bestehenden Kunden. Gleichzeitig stehen wir in regem Kontakt mit Universitäten und Forschungsabteilungen und verfolgen die wissenschaftlichen Entwicklungen.» Alle Unternehmen arbeiten durchweg in flachen Hierarchien. «Ausserdem stehen wir mit hoch qualifizierten Spezialisten in einem dauernden internen und externen Dialog zu relevanten Technologie- und Fachthemen», merkt Thomas Höhener an. «Interessante Ideen werden bei uns sehr schnell prototypisch umgesetzt und auf ihre Praktikabilität getestet. Da die immopac-Technologien und -Produkte in-

tern entwickelt werden, können wir alle Teile des Gesamtsystems gestalten und damit den Innovationsprozess gezielt steuern und auf einen möglichst hohen Kundennutzen ausrichten», betont er. Bei Reamis gibt es laut Martin Schnider einen «klaren Innovationsprozess, um Trends in die Digital-Real-Estate-Plattform Reamis zu integrieren»: «Auch Weiterentwicklungen, welche über die User Groups entstehen, beziehen wir mit ein.» Rolf Truninger stösst in das gleiche Horn: «Wir arbeiten in wechselnden Projektgruppen mit innovativen Personen, kombiniert mit viel Markt-Know-how und -erfahrung und sehr agiler Struktur.»

Interessant ist die Tatsache, dass keines der Unternehmen einen eigenen Chief Digital Officer in seinen Reihen hat. Ihre Mitarbeiterzahl ist wohl doch noch zu klein für eine solche eigene Position. Oder wie Dr. Ronny Haase anmerkt: «Praktisch gesehen ist bei uns jeder Mitarbeiter ein kleiner CIO. Denn alle

Mitarbeiter sind dazu angehalten, technische Neuerungen und ihr Potenzial für das Unternehmen oder unsere Kunden zu erkennen.»

Innovationspipeline geheim

Die automatische Steuerung und Überwachung der Immobilienportfolios befindet sich trotz aller hier beispielhaft geschilderten Innovationen immer noch in einem Anfangsstadium. Doch so eng die IT-Hersteller an den Innovationen des Digital Real Estate auch beteiligt sein mögen, ein gewisses Mass an Geheimhaltung liegt ebenso in der Firmen-DNA der Softwareunternehmen – auch im Bereich Wertermittlung und Portfoliomanagement. Allesamt erklären, dass einiges an weiteren Neuerungen kurz vor der Marktreife stehe. Doch bezüglich ihrer eigenen brandaktuellen technologischen Entwicklungen lassen sich die Firmen naturgemäss nicht in die Karten schauen. Roman Ballmer von IAZI meint beispielhaft für die Haltung der Softwarehersteller: «Sowohl auf Eigentümerseite als auch für Finanzinstitute bieten sich spannende Felder, an denen wir mit unseren Kunden gemeinsam innovative Lösungen erarbeiten dürfen.»

Die Unternehmen sind allerdings auf allen wichtigen Immobilienveranstaltungen präsent. Eine Möglichkeit, aus den Entscheidern der IT-Hersteller im persönlichen Gespräch vielleicht doch noch mehr zu ihren bevorstehenden Neuerungen zu erfahren, wäre etwa die Expo Real in München vom 8. bis 10. Oktober 2018. 📍

ANZEIGE

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

i Abacus Forum – Abalmmo
21.11.2018 im Hotel Arte, Olten
Anmeldung abacus.ch/forum



- Verwaltung von Mietliegenschaften, Stockwerkeigentümergeinschaften und Wohnbaugenossenschaften
- Prozessorientierte Programmassistenten
- Individuell gestaltbare Masken
- Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

www.abacus.ch

ABAIMMO
by Abacus