

building.com

Wie Immobilienportale Eigentümer, Dienstleister und Mieter vernetzen

Liegenschaften produzieren Daten, die zu hochwertigen Informationen verdichtet werden können. Diverse Firmen aus dem Bereich Facility Management und Bewirtschaftung haben die Chance erkannt.

Oliver Hofmann und Marcel Schaad*

Innerhalb von zehn Minuten generiert die Menschheit mittlerweile so viele Daten wie die Generationen vor uns in 10 000 Jahren. Die Einführung einer App bei 50 Millionen Nutzern findet rund 300 Mal schneller statt, als die Einführung des Radios vor einigen Jahrzehnten. Es sind gigantische Firmen entstanden, deren Geschäftsmodelle auf der Veredelung von Daten basieren. Sie unterhalten Rechencenter mit Unterhaltskosten in Milliardenhöhe und weisen immer höhere Börsenkapitalisierungen auf.

Die Digitalisierung erhält durch steigende Mobilität und Datenspeicherkapazitäten einen enormen Schub. Dennoch bauen gemäss Umfragen erst rund 15 Prozent aller Schweizer Firmen konsequent innovative – teils gar disruptive – Geschäftsmodelle auf. In der Schweizer Immobilienwirtschaft dürfte dieser Anteil noch tiefer liegen. Doch die Branche holt rasch auf und weist eine hohe Dynamik in Bezug auf die Implementierung neuer Technologien auf.

In der Bauindustrie werden erste Bauten mittels «BIM – Building Information Mo-

delling» realisiert und bauphysikalische Prozesse optimiert. Die Investoren setzen vermehrt auf «Smart Buildings», bei denen Sensoren die Gebäude steuern. In der Vermarktung von Flächen oder bei Unterhaltsarbeiten setzen Dienstleister auf Tools der «Virtual Reality». Auch Swiss Prime Site nimmt die Digitalisierung als Chance wahr und hat deshalb spezifisch für die Früherkennung ein gruppenweites Innovationsmanagement-Team ins Leben gerufen.

Im Rahmen eines vorausschauenden Portfolio- und Flächenmanagements oder einer nutzeroptimierten Projektentwicklung waren Investoren/Eigentümer schon immer auf Informationen über den Nutzer angewiesen. Über smarte Endgeräte und das Internet der Dinge gelangen jedoch vermehrt Informationen direkt zum Lieferanten und nicht zum Eigentümer. Der Zulieferer – zum Beispiel eines smarten Kühlschranks – kann mehr über den Nutzer/Mieter einer Immobilie erfahren als der Eigentümer/Investor selbst; über dessen Gewohnheiten, über die Zeit, die er zu Hause verbringt und über vieles anderes mehr.

Erkennen und gestalten

Diese Wissensdiskrepanz fordert den Eigentümer/Investor zunehmend heraus, will er künftig nicht als reiner Flächenanbieter zurückbleiben. Er muss neu aufkommende, internetbasierte Unternehmen frühzeitig erkennen und versuchen, deren Zusammenspiel mit den Nutzern mitzugestalten.



Freier Datenverkehr: Gebäude werden zu Dingen im Internet.

Quelle: Shutterstock

Der Mieter andererseits will zunehmend an seinem Umfeld partizipieren, er will sich informieren, wann welche Dienstleistungen, zum Beispiel im Bereich Shopping oder Mobilität zur Verfügung stehen. Die heute schon bestehenden Immobilien-Apps sind daher beliebt. Darüber hinaus will der Mieter aber auch ganz persönliche Informationen abrufen, bearbeiten und verwalten, beispielsweise die Aufteilung und Höhe seiner Nebenkosten. Für ihn sind solche Zusatzdienstleistungen ein echter Mehrwert. Der Eigentümer/Investor ist letztlich gefordert, die diversen Anforderungen zu erkennen und mit einander zu verknüpfen. Hier kommen vernetzte Immobilienportale ins Spiel.

Virtuelle Portale kennt man seit einigen Jahren aus der Finanz- und Telekommunikationsindustrie. Der Zugriff kann orts- und zeitunabhängig mittels Passwort erfolgen; die Kommunikation lässt sich erheblich vereinfachen. In der Immobilienbranche ist diese Form der durchgängigen Verknüpfung von Geschäftsprozessen über verschiedene Stakeholder hinweg noch neu. Gerade bei der Betreuung von Immobilienbeständen in verschiedenen Kantonen oder von verschiedenen Eigentümern stösst man rasch an Limitierungen, da benötigte Daten oft aus unterschiedlichen Quellen stammen. So sind Grundbuchdaten in den meisten Kantonen nicht durchwegs online erhältlich; es existieren unterschiedliche Er-

fassungsmethoden für einfache Parameter wie die Nettogeschossfläche und Energiedaten werden von den industriellen Werken teils noch in Papierform statt in Echtzeit geliefert. Derlei ist aber die Grundlage dafür, dass Dienstleister den Eigentümern und Mietern eine transparente Übersicht ihrer Flächen, ihrer verbrauchten Energie und den entsprechenden Kosten anbieten können.

Mit dem Auf- und Ausbau von Portalen werden Firmen aus dem Bereich Bewirtschaftung und Facility Management künftig interessante Zusatzdienstleistungen anbieten können:

- vereinfachte, grafikgestützte Suchen und Terminfixierungen bei Objektbesichtigungen.
- mobile Wohnungsabnahmen.
- Bedienungsanleitungen und elektronische Formulare auf orts- und zeitunabhängigen Kommunikationsplattformen.
- Service-Management bei Schaden- und Reparaturmeldungen inklusive Echtzeittracking.
- Umzüge, Reinigungen und andere Dienstleistungen.

Von der raschen und komprimierten Anwendung von Informationen profitieren alle: Das direkte Umfeld einer Liegenschaft lässt sich leichter einbinden, der Mieternutzen nimmt zu, Immobilienportfolios lassen sich besser bewirtschaften und schliesslich steigt die Präzision bei der Entwicklung neuer Projekte.

*Oliver Hofmann ist CEO von Wincasa, Marcel Schaad Head Acquisitions & Sales von Swiss Prime Site.

ANZEIGE

«Das Lenzburger 2000-Watt-Areal
Im Lenz zählt in 300 Wohnungen
auf die energieeffizienten
Geräte von Bauknecht.»

**Überzeugen Sie sich von unserem ausgezeichneten
Design und unserer Energieeffizienz.**

Erfahren Sie mehr unter www.bauknecht.ch