

Börsen-Zeitung SPEZIAL

Verlagsbeilage zur Börsen-Zeitung | 7. März 2019 | Nr. 46



Digitale Technologien in der Immobilienbranche

Der allgemeine Trend zur Digitalisierung erreicht die Branche



Lutz Hansen
Geschäftsführer
von Hmcs

Banken und Sparkassen verfügen in ihren Systemen über mehr Informationen als viele andere. Bekanntermaßen liegt die Herausforderung in der intelligenten Nutzung dieser Daten, sei es zur Bedarfserkennung, zur Produktentwicklung, zur Kundenansprache oder zur Prozessoptimierung. Die Zielsetzung ist eindeutig: Neue Wege für neue Einnahmequellen erschließen und Prozesskosten reduzieren. Das Beispiel Einkaufen zeigt bereits heute, welche wertvolle Grundlage die Informationen für smarte Geschäfte bilden, wenn man die Daten denn zu nutzen weiß.

Eine vergleichbare Entwicklung zeichnet sich für die Immobilienbranche ab. Ohne Zweifel ist der Einzug digitaler Technologien in der Immobilienbranche in vollem Gange. Die Fülle von Internetdiensten, EDV-Programmen, mobilen Anwendungen und zu guter Letzt die Vielzahl von Start-ups, die mit erheblichem Kapital versorgt werden, untermauern diesen Trend, der mittlerweile alle Bereiche des Immobiliengeschäftes erfasst hat.

Trotz der vielfältigen Ideen und Konzepte beherrscht vielerorts der analoge Alltag noch die Praxis. Verträge werden physisch unterschrieben und versendet, Liegen-

Es besteht eine große Distanz zwischen dem Ziel einer virtuellen Welt und dem Geschäftsalltag

schaftsverwaltungen von Objekten in Excel-Tabellen geführt und die Bewirtschaftung von Objekten oftmals noch in einer unendlichen Anzahl von Aktenordnern organisiert bzw. archiviert. Es besteht offensichtlich noch eine große Distanz zwischen dem Ziel einer neuen virtuellen Welt und dem realen Geschäftsalltag. Unternehmen und Verantwortliche sind sich einig, dass die Transformation nicht im Sprint erledigt werden kann, da die grundlegenden Veränderungen in der Branche und die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle bis zu ihren Endausbaustufen einfach Zeit beanspruchen.

Was für die Immobilienbranche im Allgemeinen gilt, ist nicht weniger bedeutend für die Kreditwirtschaft. Für viele Kreditinstitute ist das Immobiliengeschäft von strategischer Bedeutung, sei es als Finanzierer oder zunehmend auch als Immobilieninvestor. Das Thema der intelligenten Immobiliendatennutzung steht dementsprechend auch dort ganz oben auf der Agenda und ist in mehrfacher Hinsicht bedeutungsvoll. Zum einen hat eine performante Datenbasis eine zunehmend aufsichtsrechtliche Relevanz, zum anderen werden damit unmittelbar ökonomische Vorteile gehoben, die zu Wettbewerbsvorteilen führen.

Getrieben von der Politik und der Bankenaufsicht sind die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Kreditinstitute eindeutig. Nicht von ungefähr stellt der Ausschuss für Finanzstabilität in seinem fünften Bericht an den Deutschen Bundestag noch im Juni 2018 fest, dass eine Verbesserung der Datenlage an den Immobilienmärkten dringend erforderlich bleibt. Es ist ein zentrales Anliegen des Ausschusses, dass die erforderlichen Daten zur Überwachung der Risiken aus der Immobilienfinanzierung und für die Einsatzfähigkeit von stabilisierenden Instrumenten verfügbar sind.

Es ist absehbar, dass der Verpflichtung zur Datenerhebung für Gewerbeimmobilienfinanzierungen aus den „Analytical Credit Datasets“ (Anacredit) die Forderung nach Datenverfügbarkeit für Wohnimmobilien mit deutlichen Auswirkungen für die Kreditinstitute (z.B. Meldewesen, Bewertung, Monitoring, Risikosteuerung) in absehbarer Zeit vermutlich folgen wird. Das alles ist mit erheblichen Kosten verbunden, die im aktuellen Umfeld kaum auf Kunden umgelegt werden können.

Der ökonomische Nutzen einer performanten Datenbasis drückt sich unmittelbar in Wettbewerbsvorteilen aus. Mit effizienten Prozessen

und innovativen Geschäftsmodellen können Banken und Sparkassen hohen regulatorischen Kosten, niedrigen Margen und einem starkem Wettbewerb entgegentreten.

Keine andere Branche neigt so zu Inselfösungen und Zielkonflikten wie die Immobilienbranche. Die Beschaffung von verteilten Daten und Informationen ist aufwendig, der technische Zugriff auf vorhandene Daten oftmals eingeschränkt und eine übergreifende Nutzung im Unternehmen nur gering ausgeprägt. Eine performante Informationsgrundlage führt daher zu sofortigen Synergien in der Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes. Unnötige Prozessschleifen werden beseitigt und die Verlässlichkeit der Informationsgrundlage deutlich verbessert.

Über den Effizienzgedanken hinaus werden die Informationen zu einem wichtigen Treiber für die Entwicklung neuer innovativer Produkte und Geschäftsmodelle, die ohne Datenbasis kaum gehoben werden können.

Bevor allerdings der Nutzen aus digitalen Lösungen gezogen werden kann, sind wichtige Vorarbeiten zu leisten und Schwachstellen zu beseitigen. In erster Linie gilt es die Informationen über die Immobilien zu bündeln, technisch zu organisieren und qualitativ hochwertig den Beteiligten verfügbar zu machen.

Hierzu bedarf es einer zentralen Informationsbasis als Grundlage für die Entwicklung von Geschäftsmodellen und die Umsetzung von

Effizienzsteigerungsprogrammen entlang der Wertschöpfungskette. Zudem bedarf es intelligenter Schnittstellen, um die Leistungen und die Daten der unterschiedlichen Beteiligten ohne Medienbrüche zu vernetzen (Prozessökonomie).

Kurz gesagt: Die Vorteile der Digitalisierung können nur auf der Grundlage einer professionellen Datenbasis gehoben werden, in der die Informationen professionell gebündelt, konsolidiert und bedarfsgerecht nutzbar gemacht werden.

Die HmcS-Gruppe hat die erforderliche digitale Grundlagenarbeit umgesetzt und eine bank- und immobilienfachliche Datenplattform für Immobilien – den „HmcS ImmoManager“ – entwickelt. Sie bildet den digitalen Mittelpunkt zur Koordination immobilienpezifischer Aktivitäten und dient der systematischen Gewinnung von Immobiliendaten sowie deren Aktualisierung und Konsolidierung. Im Gegensatz zu vielen Portalen und Anbietern von Proptech- oder Fintech-Lösungen ist die Plattform nicht auf spezielle Anwendungsgebiete beschränkt, sondern stellt das aktive Datenmanagement in den Mittelpunkt.

Hierzu werden sämtliche relevanten Informationen und Dokumente einer Immobilie technisch organisiert abgelegt, systematisch durch externe Datenquellen oder auch interne Erzeugung angereichert und aktualisiert.

Die so entstehende Datenbasis versorgt über das HmcS-Portal die Betei-

ligten und Partner und führt die Informationen bedarfsgerecht den jeweiligen Wertschöpfungsprozessen und fachspezifischen Anwendungen zu. Sie bildet die Grundlage für ein aussagekräftiges Reporting, für detaillierte Analysen sowie für eine dokumentierte Steuerung und Kontrolle von Immobilienaktivitäten. Damit ist erstmals eine Plattform für Immobilienfinanzierer und Investoren verfügbar, auf der Immobiliendaten und -informationen strukturiert organisiert werden und über ein Portal den jeweiligen Wertschöpfungsprozessen zugeführt sowie den eingebundenen Beteiligten verfügbar gemacht werden.

Fazit und Ausblick auf die Wertschöpfung: Immobilienfinanzierer benötigen strukturierte Immobiliendaten zu unterschiedlichen Anlässen und in diversen Organisationseinheiten vom Kreditgeschäft über Portfoliosteuerung bis hin zum regulatorischen Meldewesen sowie der Abwicklung notleidender Kredite.

Die meisten relevanten Informationen sind in den Instituten vorhanden, meist jedoch irgendwo dezentral in Inselfösungen oder in Papierakten abgelegt. Regelmäßig müssen zudem extern gelieferte Daten zusätzlich erfasst werden. Zentrale digitale Lösungen, welche alle relevanten Beteiligten im Wertschöpfungsprozess durch webbasierte Front Ends vernetzen, bieten der Finanzwirtschaft und dem Immobilienmanagement einen nennenswerten Mehrwert.

Immobilienfinanzierer benötigen strukturierte Immobiliendaten zu unterschiedlichen Anlässen

