Normen / Veranstaltungen

RICS-Focus 2017: Digitalisierung als Treiber des Umbruchs in der Immobilienwirtschaft – Etablierte Geschäftsmodelle stehen in Frage

Das Jahr 2017 markiert einen Paradigmenwechsel bei der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft, da sie nun Treiber des Umbruchs ist. Das hat der RICS-Focus 2017 in Berlin, der unter dem Thema „Angriff auf etablierte Geschäftsmodelle“ stand, seinen rund 280 Teilnehmern deutlich gezeigt.

Martin Eberhardt FRICS, Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland, bereits zum Auftakt der Veranstaltung: „Es ist gegenwärtig nicht nur ein Angriff auf Geschäftsmodelle, sondern auch auf traditionelle Berufsbilder zu beobachten. Die Immobilienunternehmen, ihr Management sowie Mitarbeiter müssen im eigenen Interesse ihre abwartende Haltung aufgeben, um nicht ins Hintertreffen zu geraten. RICS will bei der digitalen Transformation Unterstützung leisten - egal auf welcher Ebene.

Geballte Kundenmacht

Wichtigster Treiber bei der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft sind die Kunden. „Erstmals im Jahr 2017 werden die ´Digital Natives´ die größte Kundengruppe sein, die Dienstleistungen online nachfragen“, stellte Susanne Eickermann-Riepe FRICS, RICS-Vorstandsmitglied und PwC-Partner Financial Service Consulting / German Real Estate Leader, in ihrem Vortrag fest.

Kundenanspruch überragt Unternehmensangebote

Konnten sich Unternehmen, die bei der digitalen Entwicklung mit ihren bisherigen Kunden auf Augenhöhe waren, auf die Loyalität dieser Kunden verlassen, ändert sich dies nun. „Wenn die Kundennachfrage nach digitalisierten Angeboten massiv zunimmt, werden die bisherigen Dienstleistungsangebote an Bedeutung verlieren, dafür aber digitale Produkte stark an Bedeutung gewinnen“, zeigt sich Eberhardt überzeugt.

Digitale Start-Ups in der Immobilienbranche

Mehr als 200 Bewerbungen für den PropTech Innovation Award, den die Union Investment Real Estate GmbH zusammen mit dem German Tech Entrepreneurship Center im Mai 2017 verleiht, sprechen eine deutliche Sprache. Jörn Stobbe FRICS, COO Union Investment Real Estate und Vorstandsvorsitzender der RICS in Europe, hat angesichts dieser unerwartet hohen Zahl an Bewerbungen aus insgesamt 46 Staaten die Immobilienunternehmen eindringlich wachgerüttelt. Seine Botschaft lautet: „Die Immobilienunternehmen müssen raus aus der Defensive, wenn es um digitale Prozesse und die digitale Transformation geht.“

Über die RICS:
Die RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors – wurde 1868 in Großbritannien gegründet und erhielt 1881 die königliche Charter. Heute ist sie eine weltweit tätige Berufsorganisation, die 125.000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert. Die RICS steht für die professionelle Berufsausübung in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft, über alle Nutzungsarten hinweg. Sie regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage hoher fachlicher Standards und einer strengen Berufsethik. Die RICS Deutschland, 1994 in Frankfurt am Main gegründet, nimmt eine führende Position in Kontinentaleuropa ein. Viele herausragende, engagierte Persönlichkeiten der hiesigen Immobilienwirtschaft zählen zu ihren rund 1.600 Mitgliedern. Mit einer Strategie, die die Stärken einer international renommierten Organisation in Einklang mit lokalen Markterfordernissen bringt, bildet der deutsche Nationalverband die Speerspitze des dynamischen Wachstums in der Region.

Beispiele für digitale Transformation

Stobbe zeigte auf, dass in seinem Verantwortungsbereich die Weichen für neue Technologien und Produkte gestellt worden sind. Er sieht es als gegeben an, dass neue und agile Player die Kernkompetenz etablierter Unternehmen angreifen und diese verändern werden. Sein Appell: „Digitalisierung im Unternehmen startet ´von oben´, indem die Geschäftsleitung eines Unternehmens Veränderungen zulässt und die Entscheidungsfindung fördert. Dazu gehört beispielsweise auch, mit Innovationsmanagern im Unternehmen zu arbeiten oder endlose Entscheidungsprozesse abzukürzen."

Etablierte Finanzierungsformen stehen vor Veränderungen

Crowdfunding gilt als Paradebeispiel für ein digitales Geschäftsmodell in der Immobilienwirtschaft. Die Beschaffung von eigenkapitalersetzenden Darlehen durch eine größere Gruppe von Investoren läuft quasi papierlos und ist ein komplett digitalisierter Prozess. Dass dies auch für die Beschaffung von Mezzanine-Kapital gelten wird und hier eine deutliche Veränderung eingesetzt hat, hat der RICS-Focus deutlich aufgezeigt.

So wie sich in der Bankenlandschaft der Einsatz einer Finanzierungsplattform etabliert hat, wird auch bei der Bereitstellung von Eigenkapital zukünftig eine Plattform Anbieter und Nachfrager zusammenbringen. Das war die Erwartung des Diskussionsforums mit Vertretern von Banken und Crowdfunding-Plattformen.

Sprunghaft steigende Marktanteile

Das Crowdfunding und die Bereitstellung von Mezzanine-Kapital haben in den letzten beiden Jahren Steigerungsraten von mehreren hundert Prozent erfahren. Dieser Trend ist auch 2017 ungebrochen. Damit sind diese digitalen Geschäftsmodelle deutlich über das Versuchsstadium hinausgekommen.

Transaktionen werden digital begleitet

Immobilientransaktionen haben einen hohen Grad an begleitenden digitalen Prozessen. Allerdings ist der Grad der kompletten Digitalisierung noch gering. Während in der Visualisierung und bei der Darstellung von Objekten ein hoher Grad der Digitalisierung erreicht ist, ist der Austausch von Verträgen und bei der Abbildung von Prozessen im Back-Office der Unternehmen die Digitalisierung noch nicht angekommen.

Alle Prozesse werden digital

„Ich erwarte, dass alle Prozesse in der Transaktion in den kommenden Jahren digital abgebildet werden", stellte Eickermann-Riepe auf dem RICS-Focus fest. Wie dies gehen kann, hat beispielsweise der Anbieter Immomio für die Vermietung von Wohnungen gezeigt. Interessant wurde es, als das Unternehmen Empira Asset Management den Mietprozess in etwa 25 einzelnen Prozessen dargestellt hat, von denen Immomio etwa zehn bereits digitalisiert hat.

Was digitalisiert werden kann, wird digitalisiert

„Den berühmten Satz, dass alles, was geht, auch wirklich digitalisiert wird, haben wir für die Immobilienwirtschaft auf dem RICS Focus 2017 eindrucksvoll belegt bekommen. Die Digitalisierung ist einerseits angekommen. Andererseits stehen wir vor einem echten Digitalisierungsschub, der von der Kundenseite kommt", erklärte Martin Eberhardt zum Abschluss der Veranstaltung.

„Die Unternehmen und ihre Mitarbeiter sind aufgefordert ihre Komfortzone zu verlassen und aktiv die Einbindung digitaler Prozesse anzugehen. Die Beispiele aus der Immobilienfinanzierung und den Transaktionen haben gezeigt, dass weitere Veränderungen bevorstehen. Damit die Kernprozesse der etablierten Immobilienfirmen nicht abwandern, müssen neue Ideen in den Unternehmen eingebunden werden. Kreativität und schnellere Entscheidungswege sind die Zauberworte, wenn es um mehr Digitalisierung in den Unternehmen geht", so Eberhardt.

Judith Gabler

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung