

IMMOBILIA



«DATEN
SIND DAS
UNGESCHÜRFTE
GOLD»

FOKUS
ANDREAS
KELLER ÜBER
DATEN-
MANAGEMENT

— 04



«IN DER
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
LIEGEN DATEN
BRACH»

Andreas Keller, CEO der Datahouse AG, spricht mit der Immobilienia über ungenutzte Daten, neue Geschäftsfelder und fehlende Fachkräfte.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*

Welche Bedeutung haben Daten und Datenmanagement für die verschiedenen Disziplinen der Immobilienwirtschaft?

Andreas Keller: Die Bedeutung wächst stetig. Inzwischen ist auch in der Immobilienwirtschaft angekommen, dass man aus Daten einen Mehrwert generieren oder sogar neue Geschäftsfelder kreieren kann. In allen Baudisziplinen, angefangen bei der Planung bis hin zur Bewirtschaftung, ist die Bedeutung des Datenmanagements rasant gestiegen.

Können Sie einige Beispiele nennen?

Ich denke zuerst an das «Building Information Modeling», bei dem es ja darum geht, die relevanten Gebäudedaten digital zu modellieren und dann alle Projektbeteiligten daran arbeiten zu lassen. Ein weiteres Beispiel wären Immobilienmakler, deren Kunden Informationen problemlos überprüfen können, dank der Datentransparenz im Internet.

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon Boniswil
Chur Horw
Muttenz Zofingen





Während der Vorbereitung auf unser Gespräch las ich, dass viele Immobilienunternehmen mit der Struktur und Aufbereitung ihrer Daten unzufrieden sind. Warum ist das so?

Ein wesentlicher Grund der Unzufriedenheit ist, dass viele Unternehmen mit der Datenaufbereitung nicht auf einer grünen Wiese anfangen konnten. Oft haben sie mit analogen Datenstrukturen begonnen, die sie nun an das digitale Zeitalter adaptieren müssen. Diesen Wechsel, neben dem Tagesgeschäft, zu vollziehen, ist keine einfache Aufgabe. Der andere Aspekt betrifft die Daten selbst. Denn Daten zu haben, bedeutet nicht automatisch, dass sie strukturiert und verfügbar sind. Genau an diesem Punkt hapert es oft.

Was sind die Gründe dafür, dass die Immobilienwirtschaft punkto Datenmanagement anderen Branchen hinterherhinkt?

Das liegt einerseits in der Natur der Sache, weil Gebäude eben in längeren Zeiträumen geplant werden. Hinzu kommen immer vielfältigere Normen, Empfehlungen und Regelwerke, die selbst wiederum zur Unübersichtlichkeit der Daten beitragen.

**BIOGRAPHIE
ANDREAS
KELLER**

(*1972), CEO der Datahouse AG, gehört zur Commodore 64-Generation und hat sich sehr früh mit der Programmierung und der Datenanalyse beschäftigt. Nach dem Studium in Architektur und verschiedenen Weiterbildungen in Informatik und Statistik gründete er 2005 das ETH-Spin-off-Unternehmen Datahouse AG. Seit 2014 ist er Partner bei der Wüest Partner AG.

Welche neuen Technologien müsste man in der Immobilienwirtschaft etablieren?

Meiner Meinung nach fehlt es in der Immobilienwirtschaft oft an übergeordneten Strukturen. Ein Beispiel: Der erste grössere Datenteil entsteht bis zur Bauvollendung. Darauf folgt die Bewirtschaftungsphase, in der weitere Daten dazukommen. Dennoch bleiben beide Bereiche voneinander getrennt, weil es kein gemeinsames Datenmanagement gibt. Ich könnte noch weiter gehen, bis zum Verkauf von Liegenschaften. Auch dort greifen die Nutzer nicht auf frühere Datenbestände zurück. Wir brauchen dringend ein System, auf das alle Gebäudenutzer Zugriff haben.

Wäre dafür nicht auch das BIM-Modell geeignet?

Das denke ich nicht. Ich würde eher eine Blockchain sehen, bei dem jedes Unternehmen seine eigenen Datensätze bewirtschaftet, aber parallel dazu anderen Nutzern bestimmte Zugriffsrechte gewährt. Wenn zum Beispiel ein Mieter seine Wohnung verlässt, könnte man über eine Blockchain direkt den Stromverbrauch ablesen und gleichzeitig die Gemeinden über den Umzug informieren.



DIE IMMOBILIENBRANCHE BRAUCHT DRINGEND EINEN GEMEINSAMEN DATENSTANDARD.



Zudem wäre damit das Problem der Gebäudedokumentation bei einem Eigentümerwechsel gelöst, weil sich mithilfe der Blockchain sämtliche Daten unveränderbar speichern liessen.

Was genau muss ich mir unter einer Blockchain vorstellen? Eine Art Cloud?

Im Prinzip ja, allerdings gehören Clouds bestimmten Anbietern, die Daten in einer Blockchain verbleiben beim Eigentümer der Daten. Denkbar wäre auch, dass sich in den nächsten Jahren daraus neue Geschäftsmodelle entwickeln, wenn beispielsweise nicht alle Daten für die Nutzer kostenlos wären. Der Architekt einer Liegenschaft könnte seine Pläne in eine Blockchain stellen. Falls dann Jahre später diese Liegenschaft umgebaut oder saniert werden soll, müsste der zukünftige Architekt die Pläne nicht mehr neu erfassen, sondern könnte sie gegen Bezahlung aus der Blockchain beziehen.

Neben der Verwendung von externen Daten verfügen Immobilienunternehmen selber über sehr viel eigene Daten.

Welches Potenzial steckt darin, und wie könnte man sie nutzen?

Viele Unternehmen haben noch nicht erkannt, auf welchem Datenschatz sie sitzen. Ein erster Schritt wäre zunächst, dafür ein Bewusstsein zu schaffen. Ausserdem fehlt es vielerorts am nötigen Know-how, um diese Daten aufzubereiten. Das heisst, man muss alle Daten in eine übersichtliche Struktur bringen, damit Nutzer überhaupt darauf zugreifen können. Und vor allem braucht es eine zündende Idee, wofür diese Daten oder Informationen dienen sollen. Dann folgt der letzte Schritt, mit der Frage, wie man die gewonnenen Daten visualisieren möchte. All diese Aufgaben könnten Daten-Wissenschaftler übernehmen, ein Berufsfeld, das zunehmend wichtiger wird.

Warum sollen Immobilienunternehmen in die Datenanalysen investieren? Welcher Nutzen kann sich daraus ergeben?

Einerseits könnten die Immobilienunternehmen ihre Kunden dann effizienter und kostengünstiger beraten. Andererseits wäre es möglich, Daten über generelle Wohnfragen zu generieren. Welche Wohnformen sind heute gefragt? Welcher weniger? Eine andere Idee wäre, die Mängellisten bei Wohnungsübergaben einmal systematisch zu erfassen und sich zu fragen, wo die Knackpunkte sind.

Wie kann man aus unstrukturierten Daten jene herausfiltern, die sich beispielsweise für Publikationen oder Benchmarks eignen?

Die üblichste Variante ist, dass man alle Daten erst einmal sortiert, analysiert und dabei die Ausreisser nach oben und unten herausfiltert. Wenn einem dabei Ungereimtheiten auffallen, müssen Sie wieder in den Ausgangsdatensatz zurückgehen und überlegen, wo das Problem liegt.

Welche Rolle spielen Persönlichkeitsrechte und der Datenschutz in Ihren Geschäftsfeldern?

Datenschutz und Nutzungsrechte sind die beiden wichtigsten Punkte in unserem Business. Wir dürfen keinesfalls mit Kundendaten unsachgemäss arbeiten, denn sie bleiben Eigentum des Kunden. Zudem gibt es Datensätze, die wir einkaufen, wie zum Beispiel Geokoordinaten. Diese Daten können wir auch anderen Kunden zur Verfügung stellen. Offen bleiben zahlreiche Grenzbereiche bei Eigentumsfragen, beispielsweise bei Inseraten im Internet. Gehören sie demjenigen, der ein Inserat publiziert? Oder dem Portal, auf dem es aufgeschaltet ist? Hier gibt es grossen Klärungsbedarf.

Wo und wie lagern Sie die Kundendaten?

Wir lagern die Mehrheit in Schweizer Rechenzentren. Bei ganzen heiklen Daten, zum Beispiel von Banken, nutzen wir von der Finma zertifizierte Speicherorte. Letztlich entscheiden unsere Kunden selbst darüber.

Inwieweit werden künstliche Intelligenz und lernende Systeme die Datenauswertung unterstützen?

Diese Begriffe spiegeln den aktuellen Zeitgeist wider. Ich habe in der Immobilienwirtschaft bisher noch keine dieser neuen Ansätze gesehen, die an die Qualität der konventionellen Modelle herankommen. Dennoch kann es sein, dass sich das eines Tages ändert. Aus heutiger Sicht ist es erstmal noch Zukunftsmusik.

Wie werden Unternehmen die anfallenden Datenströme in Zukunft managen?

Das eigentliche Problem ist weniger die Datensicherung, sondern vielmehr die mangelnde Datenorganisation in zahlreichen Unternehmen. Die grösser werdenden Datenmengen sehe ich weniger kritisch, da in den letzten Jahren auch die Kapazität der Speicher und Festplatten gewachsen ist.

Gibt es für die grösser werdenden Datenströme genügend Arbeitskräfte?

Das ist ein ganz wichtiger Punkt. Es gibt auf dem Arbeitsmarkt viel zu wenig Fachkräfte für das Datenmanagement, insbesondere Software-Entwickler, Daten-Spezialisten und Daten-Wissenschaftler. Das heisst, unsere Branche ist gefordert, denn was die Universitäten und Fachhochschulen heute an Nachwuchs generieren, genügt bei Weitem nicht. Ein Grund ist sicherlich, dass vor allem bei Daten-Wissenschaftlern eine Kombination von mathematischen Fähigkeiten, gepaart mit dem jeweiligen Fachwissen, gefragt ist.

Seit 2014 ist die von Ihnen gegründete Datahouse AG eine Tochtergesellschaft der Wüest Partner AG. Was hat diese Übernahme für eine Bedeutung für das Unternehmen und Ihre Geschäftstätigkeit?



OFT FEHLEN IN UNTERNEHMEN VERNETZTE STRUKTUREN FÜR DIE DATENAUSWERTUNG.





“
**BLOCKCHAIN
IST WIE EIN
BUCH IM
INTERNET, DAS
VON MEHREREN
PARTEIEN
IMMER WEITER
GESCHRIEBEN
WIRD.**
”

Das war eine strategische Entscheidung der Wüest Partner AG im Zusammenhang mit der zunehmenden Digitalisierung. Neben dem Immobilien-Kerngeschäft im Research-Bereich konnte man sich mit der Übernahme der Datahouse AG neue Geschäftsfelder erschliessen. Dennoch ist die Datahouse AG weiterhin ein selbstständiges Unternehmen mit eigenen Mitarbeitern, das nun unter dem Dach der Wüest Partner AG agiert.

Eine Entwicklung von Ihnen ist eine «Data Analytics Plattform», die von mehreren Unternehmen in der Schweiz angewendet wird und den Anteil der unstrukturierten Daten von 80% auf 20% reduziert. Können Sie diese Anwendung näher beschreiben?

Die Ausgangslage waren Unternehmen, in die grosse Datenströme fliessen. Der erste Anwendungsfall war eine Grossbank, bei der jeder Mitarbeiter für seine Arbeit täglich unzählige Applikationen öffnen musste. Wir haben die Datenströme in einem

Anlageportal zusammengeführt, allein schon dadurch konnten wir eine Homogenisierung der Datenquellen erreichen.

Mit dem von Ihnen entwickelten Stress-Tool können Sie den Stress in Unternehmen messen. Wie funktioniert das?

Das ist ein Befragungsinstrument für Unternehmen, das von der Universität Bern entwickelt worden ist. Dabei notiert jeder Mitarbeiter in einem Online-Fragebogen, was ihn stresst. Dann werden diese Daten auf der Managementebene anonym ausgewertet und die Geschäftsleitung bekommt Anhaltspunkte, in welchen Abteilungen es erhöhte Stresswerte gibt. Zudem gibt es einen Benchmark, damit man Unternehmen der gleichen Branche miteinander vergleichen kann.

Zum Abschluss noch eine persönliche Frage. Was tun Sie in ihrer Freizeit?

In meiner Freizeit spiele ich Beachvolleyball oder bin mit meiner Familie am liebsten in den Bergen unterwegs.



***DIETMAR
KNOFF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.