

Digital

Die digitale Zukunft der Immobilienbranche, neue Trends, neue Wege der Wertschöpfung – Interview mit Aareon-Vorstand Dr. Imad Abdallah

Digitalisierung, Smart Home, Smart Meter, Glasfaser, Breitband und viele weitere Begriffe geistern durch die Branche. Immer neue „Produkt-Ideen“ kommen auf den Markt, viele verglühen nach kurzem Hype, die Verwirrung bleibt. Es ist Zeit für Klarheit. Wir haben **Dr. Imad Abdallah** gefragt. Er ist seit April 2019 Mitglied des Vorstands und Chief Digital and Ventures Officer der Aareon AG. Er verantwortet das Digital Solution Portfolio sowie die Corporate Venture Strategy. Zuvor war er Mitglied des International Board der Aareon AG und als Head of Group Strategy der Aareon AG tätig. Für Wohnungswirtschaft-heute stellt er sich den Fragen zur digitalen Zukunft, also den neuen Trends, den Innovationen und Technologien, zugeschnitten für die Immobilienbranche.



Dr. Imad Abdallah ist Chief Digital and Ventures Officer der Aareon AG und Mitglied des Vorstands. Foto: Angelika Stehle Fotografie, Wiesbaden.

Die Digitalisierung schreitet in vielen Lebensbereichen rasant voran. Bei welchen digitalen Technologien sehen Sie für die Immobilienwirtschaft in Zukunft das größte Potenzial?

Dr. Imad Abdallah: In unserer Vision gehen wir die digitale Transformation in der Branche nicht aus technologischer Perspektive an. Wir überlegen nicht, was wir mit Big Data, Blockchain oder VR, also der virtuellen Realität, machen können. Unser Ausgangspunkt sind die Kunden und deren Prozesse. Wir betrachten die Wertschöpfungskette unserer Kunden. Dabei ermitteln wir, welche digitale Technologie zur Effizienzsteigerung, zur Schaffung neuer Geschäftsmodelle oder zur Kosteneinsparung beitragen kann. Denn es ist nicht die Technologie an sich, die die Branche revolutioniert, sondern die Art und Weise, wie wir sie nutzen, um Mehrwert zu erzeugen.

Welche Prozesse in der Wertschöpfungskette können besonders von der Digitalisierung profitieren?

Dr. Imad Abdallah: Das ist zunächst die Verwaltung der Immobilien. Digitale Plattformen mit einem hohen Automatisierungsgrad und künstlicher Intelligenz können helfen, die Nutzung der Immobilienanlagen und die Erlöse aus den Immobilien zu optimieren. Ein anderer Bereich ist das Mieter-Matching. Das heißt, der Abgleich zwischen Angebot – sprich Immobilie – und Nachfrage – sprich potenziellen Mietern – um ein Optimum bei den Erlösen und der Kundenzufriedenheit zu erzielen. Big Data und maschinelles Lernen können hierbei helfen. Ein weiterer Punkt ist die Instandhaltung von Immobilien. Im Immobiliensektor ist das der zweitwichtigste Kostenfaktor. Wenn wir für die Grundversorgung wichtige Geräte wie Zentralheizungen oder Aufzüge intelligent überwachen, können wir Reparaturen vorausschauend planen und Mitarbeiter, Mieter und Eigentümer besser informieren. Nicht zuletzt bietet die Zusammenarbeit mit Serviceanbietern viel digitales Optimierungspotenzial. Hier hilft zum Beispiel die Einrichtung eines Marktplatzes für Dienstleister, um die Kollaboration zu automatisieren – sei es bei der Verwaltung der Bestellungen oder beim Rechnungsmanagement.

Welches sind die wichtigsten Treiber der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft?

Dr. Imad Abdallah: PropTechs spielen eine wichtige Rolle, aber auch die großen Softwareanbieter für die Immobilienwirtschaft wie Aareon sind Haupttreiber der Digitalisierung. Die einen wissen, wie man sich auf ein bestimmtes Thema konzentriert und eine maßgeschneiderte Lösung für ein definiertes Problem findet, während die anderen die Fähigkeit haben, die digitalen Prozesse innerhalb des Ökosystems zu orchestrieren. Innerhalb dieses digitalen Ökosystems geht es bei den Haupttreibern der Digitalisierung um Effizienzsteigerung innerhalb der Unternehmen durch die Automatisierung von Aufgaben mit geringer Wertschöpfung und damit um die Freisetzung von Ressourcen innerhalb des Unternehmens.

Werfen wir einen Blick auf den europäischen Immobilienmarkt. Welches Land hat in Bezug auf die Digitalisierung die Nase vorne?

Dr. Imad Abdallah: In Frankreich und in den Niederlanden sehen wir einen hohen Digitalisierungsgrad – und das bereits seit vielen Jahren. Die Gründe dafür, warum manche Märkte schnellere Fortschritte machen als andere, sind oft vielfältig und nicht immer eindeutig. Sie können kultureller oder soziologischer Natur oder mit der Gesetzgebung verbunden sein. Insgesamt versucht die Europäische Union, die Digitalisierung voranzutreiben und das Konzept der E-Administration zu fördern. In Frankreich macht die Regierung anhand von Gesetzen Druck, die Effizienz mittels Digitalisierung zu steigern, weil sie der Auffassung ist, dass dadurch die Mieten gesenkt werden können. Das wiederum könnte die Konjunktur ankurbeln, während gleichzeitig die Rentabilität für die Eigentümer erhalten bleibt. Im Vereinigten Königreich gewährt die Regierung Fördermittel für Unternehmen, die mobile Lösungen einführen, um Prozesse zu automatisieren. Damit wird ein Großteil der Projektkosten von der Regierung gedeckt. Auch die skandinavischen Länder sind bereits seit Jahren sehr innovativ und fortschrittlich. In Deutschland geht die digitale Transformation in der Immobilienbranche zugegebenermaßen langsamer voran. Der Unterschied zwischen dem deutschen und dem europäischen Markt wird aber allmählich kleiner.

Aareon erforscht und entwickelt viele neue Technologien. Wo sehen sie den größten Bedarf oder Nutzen für Ihre Kunden in den nächsten fünf Jahren?

Dr. Imad Abdallah: Wir entwickeln vor allem das digitale Ökosystem Aareon Smart World für unsere Kunden immer weiter. Zum Beispiel wollen wir mithilfe künstlicher Intelligenz und virtueller Unterstützung wie Chatbots, Google Home oder Alexa einen hohen Automatisierungsgrad bei Prozessen innerhalb dieses Ökosystems schaffen. Das vereinfacht die Interaktion und sorgt für Nutzerfreundlichkeit. Wir konzentrieren uns darauf, die Schnittstellen zwischen den zahlreichen Stakeholdern und dem digitalen Ökosystem so funktional wie möglich zu gestalten und die verschiedenen Prozesse zu integrieren, anstatt digitale Silos zu schaffen. Gerade weil die Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft sehr lang sein kann, ist es unser Ziel, ein vollständig integriertes Ökosystem anzubieten.

Welche digitalen Trends finden Sie persönlich besonders interessant?

Dr. Imad Abdallah: Wir erleben, dass sich Blockchain in der Immobilienbranche verbreitet. Hier liegt der Schwerpunkt auf der Implementierung eines, wie wir es nennen, „Smart Contract“. Die Blockchain kann auch der Treiber für die Umsetzung einer vertrauenswürdigen digitalen Zusammenarbeit zwischen der Immobilienbranche und verschiedenen Interessengruppen sein.

Außerdem finde ich besonders interessant, dass smarte Gebäude auch zur Entstehung von Gemeinschaften beitragen können. Wir können Bewohnern und Nutzern die Möglichkeit geben, echte Gemeinschaften mit der digitalen Transformation als Katalysator zu bilden. In einer digitalen Community kann ein junger Mann, der im ersten Stock lebt, einem älteren Menschen im siebten Stockwerk helfen oder der Schüler im dritten Stockwerk kann im achten Stock Pflege leisten. Letztendlich sollte man sich bei der digitalen Transformation darauf konzentrieren, dass der Mensch im Mittelpunkt des Ökosystems steht – unterstützt durch Maschinen und nicht umgekehrt.

Vielen Dank für das Gespräch.



Berufsbildung
Bangladesch



Wiederaufforstung
Nicaragua



Wasserkrüge
Seminar
El Salvador



Bau
Eigenleistung
Tansania



Wasserversorgung
Indien



Minderheitenschutz
Indien



Selbsthilfe
El Salvador



Duale Maurerausbildung
Nicaragua



Grundbildung
Kenia

50 Jahre



DESWOS

Wir schaffen Heimat – weltweit



Herstellung Dachziegel
Nicaragua



Eigenleistung
Tansania



Siedlungsbau mit
Handwerkerfamilien
Tansania



Technologie
Transfer
Indien



Wohnbau
Erdbebenresistent
Nicaragua



Bau Eigenleistung
Indien



Grundschulbildung
im Flüchtlingslager
Uganda



Herstellung Lehm-
Zement-Blöcke
Sambia

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen e. V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln
Tel. 0221 5 79 89-0
info@deswos.de
www.deswos.de



Deutsches
Zentralinstitut
für soziale
Fragen (DZ)
Ihre Spende
kommt an!



Brunnenbau
Afghanistan



Erwerbsförderung
Indien



Hygiene und
Gesundheit
Malawi