

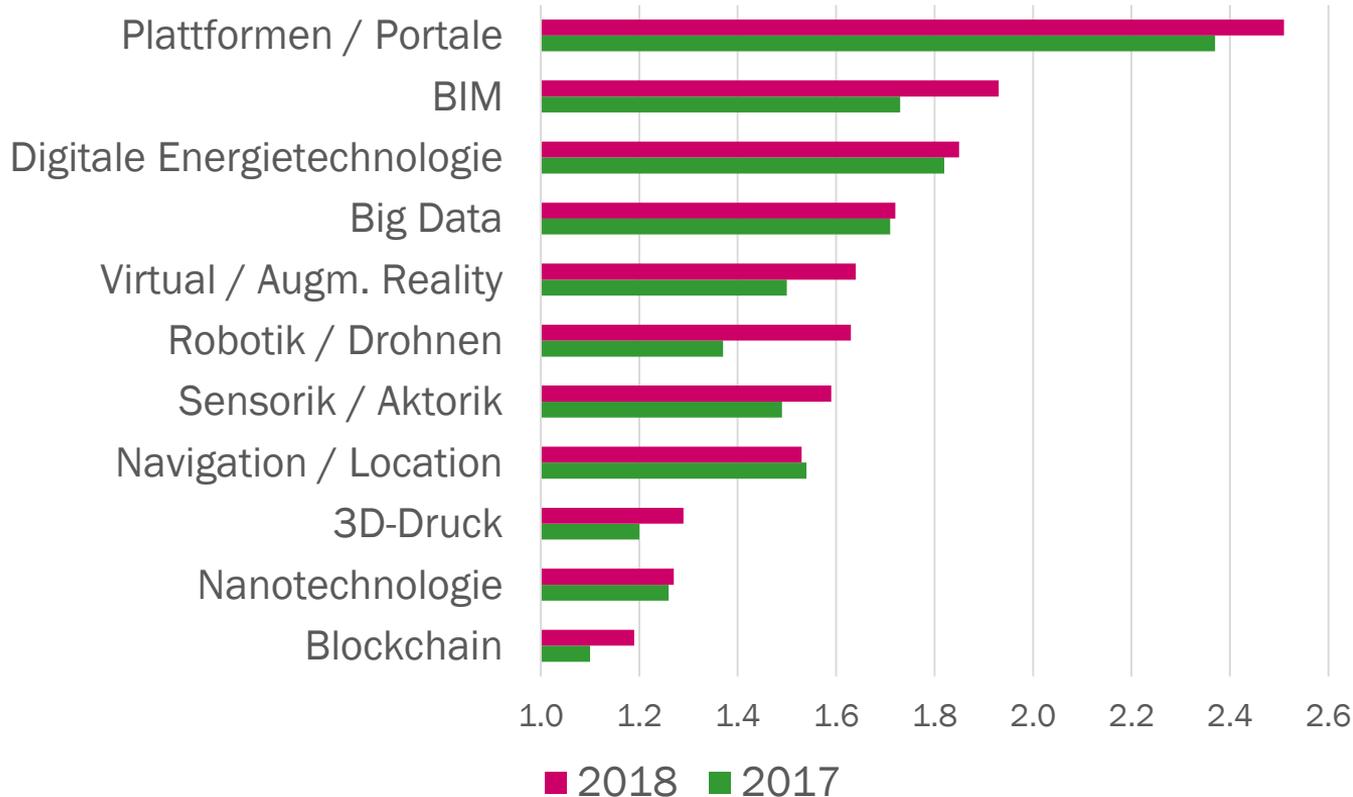
UMFRAGE DIGITAL REAL ESTATE

Neuste Trends und Entwicklungen 2018



Neue Technologien in der Immobilienwirtschaft

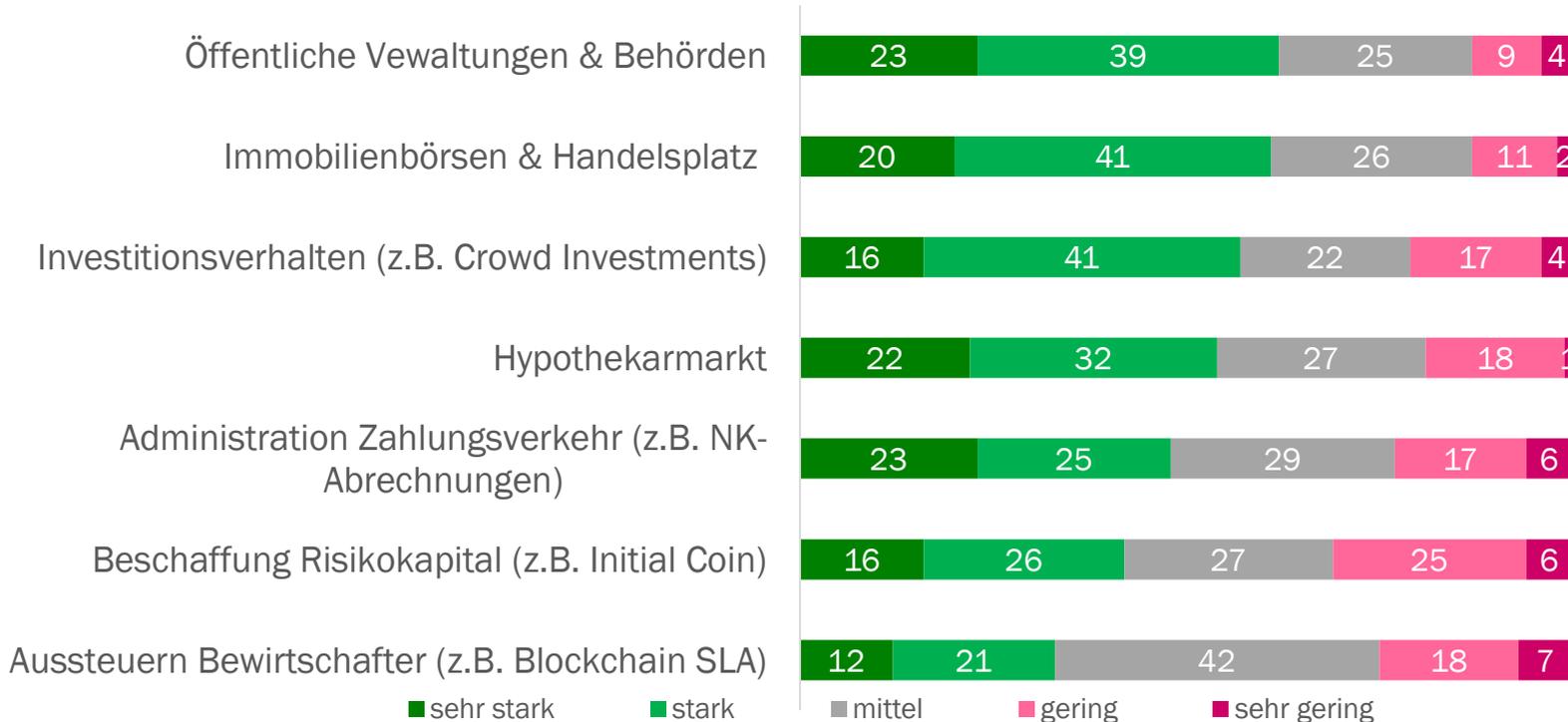
Einsatz der Technologien im Jahresvergleich



Skalierung
3 = im Einsatz
2 = im Aufbau
1 = nicht im Einsatz

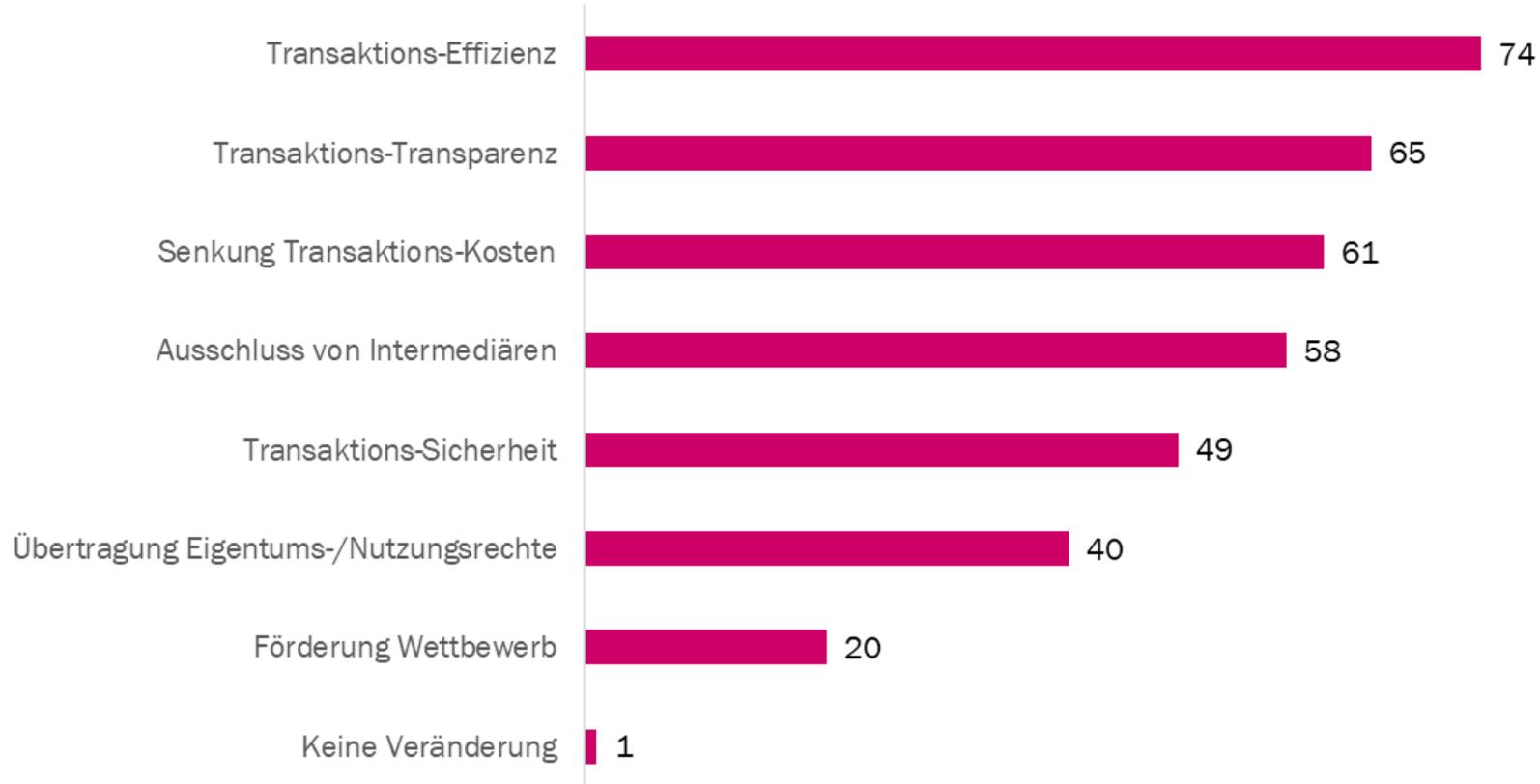
Neue Technologien in der Immobilienwirtschaft

Einfluss Blockchain-Technologie in Immobilienwirtschaft (in %)



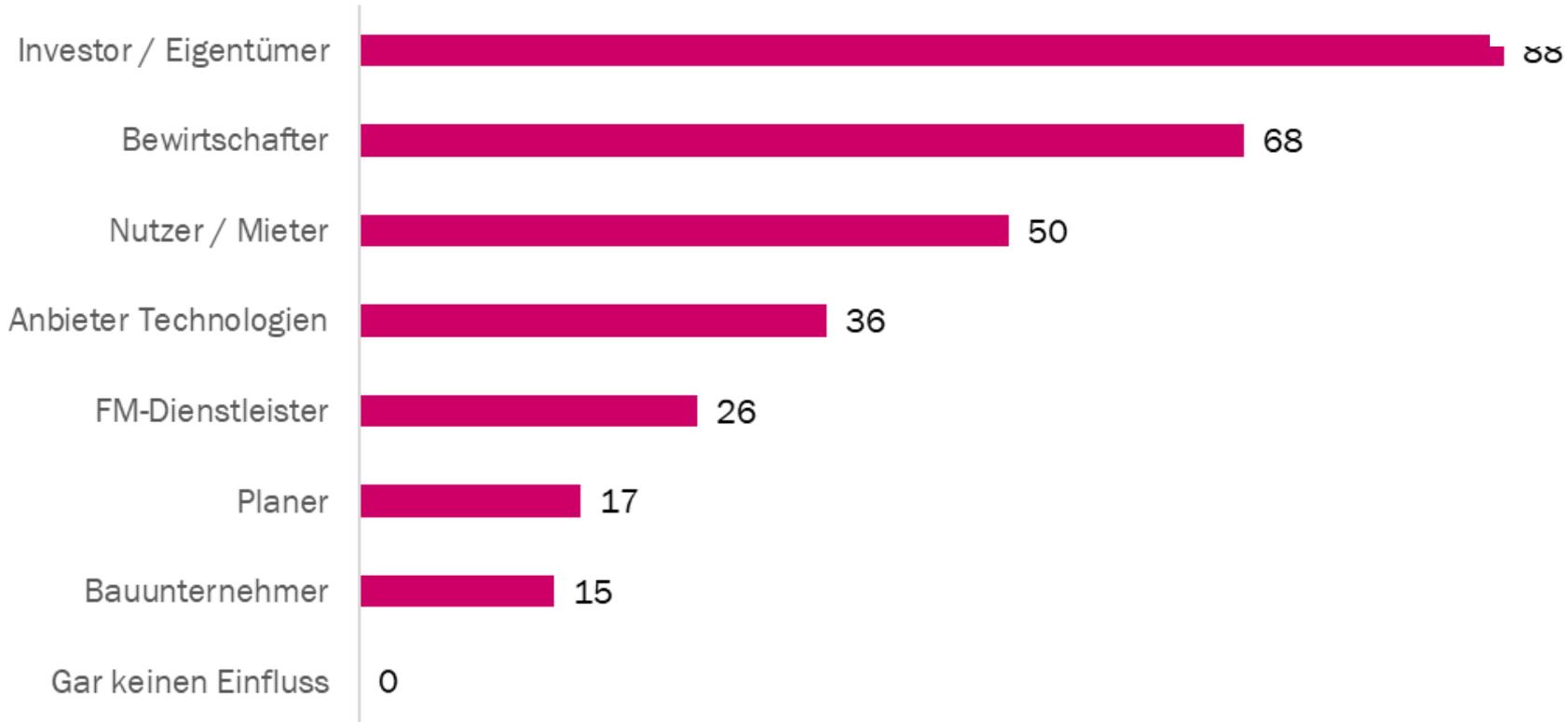
Neue Technologien in der Immobilienwirtschaft

Auswirkungen durch die Blockchain-Technologie



Neue Technologien in der Immobilienwirtschaft

Einfluss auf Wertschöpfungskette bei den Rollen



LAB

a space for the future

100

pom+

HWZ

Die Hochschule für Wirtschaft
in Zürich

europa | ee

Ein Quartier voll Zürich.

OPERA
...events bis ins detail

LAB
by Swiss Life

DIE POST 



SwissPropTech
Innovation in Real Estate

 **SBB CFF FFS**



eyekon
digital craft

since 1995

BLOCKCHAIN BUSINESS MODEL INNOVATION FOR DIGITAL REAL ESTATE

LAB 100, LAGERSTRASSE 100, 8004 ZÜRICH

17. APRIL 2018

26. APRIL 2018

4. DIGITAL REAL ESTATE SUMMIT 2018

DIGITAL TOP 10, Block I



DIGITAL REAL ESTATE TOP 10

VORGEHEN UND RECHERCHE



- Über 30 Projekte eingereicht auf www.digitalrealestate.ch
- Zusätzlich Vorschläge von beigezogenen Experten in den Kategorien Investments, Planung & Bau, Vermarktung, Bewirtschaftung, FM, digitale Services
- Mediendatenbanken
- Präsentation in alphabetischer Reihenfolge!

Recherchen und Bewertungen nach Punktesystem durch:

- Jürg Zulliger, Journalist Handelszeitung
- Dr. Andrea Leu, Managing Partner, Senarclens, Leu + Partner AG
- Heinz Specker, Geschäftsleiter Specker Beratungen
- Dr. Peter Staub, CEO pom+
- Marc Walder, CEO Ringier

DIGITAL REAL ESTATE TOP 10 (2018)

10 KRITERIEN ZUR BEWERTUNG (PUNKTESYSTEM)



1. Tatsächliche belegte Einführung und Anwendung (im Minimum Pilotversuch).
2. Klarer Vorsprung gegenüber anderen Mitbewerbern.
3. Zeit-, Kosten-, Effizienzgewinn ersichtlich.
4. Konkreter Nutzen bei Kunden und Anwendern ist belegt.
5. Aussergewöhnliche Innovation, Exklusivität, Leader mit einem ganz bestimmten Ansatz.
6. Abgrenzung gegenüber konventionellen "analogen" Arbeitsschritten und Methoden.
7. Prozess, der durchgehend und möglichst vollständig digital unterstützt ist (end-to-end).
8. Einsatz digitaler Technologien (Plattformen, BIM, 3D-Druck, Data Science, VR/AR, Robotik & künstliche Intelligenz, Blockchain etc.)
9. Überprüfbarkeit aller Angaben & Zweitmeinungen von unabhängigen Experten.
10. Ausdrückliches Einverständnis zur Publikation im Rahmen von „Top 10“ und Handelszeitung.

DIE DIGITALISIERTE VERMIETUNG

ABZ / eMONITOR



HIGHLIGHTS:

- Rangierung nach den spezifischen Vorgaben des Vermieters anpassbar und in jedem Fall objektiv
- erfolgreiche Erprobung und Einsatz bei mehreren Genossenschaften erfolgt. Weitere Umsetzung im Lauf von 2018, unter anderem Stadt Zürich, Stadt Basel und Stadtwerke München
- Korrelationsanalysen und Deep-Learning-Algorithmen zeigen Zusammenhänge auf, die sonst gar nicht erkannt worden wären (z. Bsp. bestimmte Zusammenhänge zwischen Eigenschaften eines Haushalts und deren Nachfrageprofil)
- soziale Durchmischung in Siedlungen wird transparenter und besser steuerbar



Die Zürcher Baugenossenschaft ABZ realisiert im Glattpark einen Neubau mit 286 Wohnungen. Für das Projekt gingen rund 3500 Bewerbungen ein.

Für die Bearbeitung der Bewerbungen setzte die ABZ die Software *MiMo* ein, welche den Administrationsaufwand für die ABZ erheblich reduzierte; sie bietet grösstmögliche Übersicht über die Bewerber und hilft bei der objektiven und fairen Vergabe von Wohnungen.

Der Prozess wird durch Live-Datenanalysen unterstützt. Die ABZ hat damit jederzeit eine Übersicht zur aktuellen sozio-demographische Struktur der Bewerber. Zugleich zeigen die Daten, welche Wohnungen von welcher Personengruppe besonders nachgefragt werden. Die Digitalisierung ist auch für Mietinteressenten von Vorteil - dank des interaktiven Wohnungsfinders war die Auswahl des Wunschobjektes einfach und schnell.

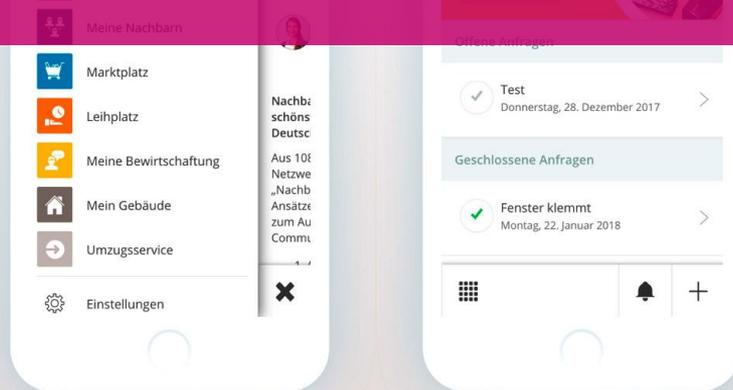
SERVICEPLATTFORM FÜR 4'000 WOHNUNGEN

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT / ALLTHINGS



HIGHLIGHTS:

- Digitale Kommunikations- und Serviceplattform basierend auf neuester Technologie
- Praxistests bestanden, flächendeckende Einführung bei 4'000 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen
- Ticketing-System für Mieteranfragen (bereits vorkategorisiert, effiziente Bewirtschaftung etc.)



Die neue Living-Services Plattform bedient derzeit innerhalb der Schweiz ein grosses Portfolio an Immobilien mit einem umfassenden und exklusiven Dienstleistungsangebot.

Mieter haben wahlweise Zugang über Handy, PC oder Tablet und kommunizieren mit der Bewirtschaftungsfirma über ein professionelles Cockpit mit Ticketing-System.

Die Services umfassen u.a. Bestellung und Kauf von haushaltnahen Dienstleistungen (Reinigung, Wäscheservice, Umzug etc.), Kommunikation unter Mietern, Dokumentation von Wohnung und Siedlung. Die direkte Übermittlung von Anfragen, Schadenmeldungen, Reklamationen etc. an den Bewirtschafter ist ein konsequenter Schritt in Richtung Digitalisierung.

4. DIGITAL REAL ESTATE SUMMIT 2018

DIGITAL TOP 10, Block II





VOLLE TRANSPARENZ FÜR ENERGIE UND CO₂-REDUKTION

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT / SIEMENS SCHWEIZ AG

HIGHLIGHTS:

- Grösstmöglicher Return on Investment, da oft schon Korrekturen der Einstellungen signifikante Verbesserungen bringen (sog. Betriebsoptimierungen für Heizung, Lüftung, Klima)
- Gebäude mit Abweichungen, allfällige technische Mängel etc. sind leicht zu identifizieren
- Transparenz punkto Energieflüsse und CO₂-Reduktion ist zugleich Voraussetzung, um den zunehmenden regulatorischen Anforderungen zu genügen (u.a. Energiestrategie 2050, CO₂-Gesetz)
- CO₂-Reduktion von rund 12 Prozent
- Case Study bei Sihlcity: Einsparung von Energie und CO₂ von rund 25%
- Das erste nahezu lückenlose Monitoring für ein grosses Portfolio in der Schweiz (rund 800 Gebäude), inzwischen auch Ausweitung auf Auslandsimmobilien (ca. 1000 Gebäude)

Bereits seit 2010 werden die Energiedaten der rund 800 Gebäude der CS Assetmanagement (Schweiz) AG in der Cloud Software «Siemens Navigator» erfasst und ausgewertet.

Energieingenieure von Siemens haben die Haustechnik aller Gebäude vor Ort analysiert, dokumentiert und optimiert. Alle Daten zu Energie- und Ressourcenverbrauch, der Zustand der Haustechnik sowie der Stand der Optimierungsmassnahmen sind pro Gebäude in der Cloud zentral vorhanden.

Mit Hilfe von Algorithmen kann systematisch ausgewertet werden, welche Optimierungsmassnahmen wie gewirkt haben und wo Verbesserungspotential besteht. Die smarten Auswertungen gestatten es dem Investor, seine Investitionen mit maximalem Effekt einzusetzen.

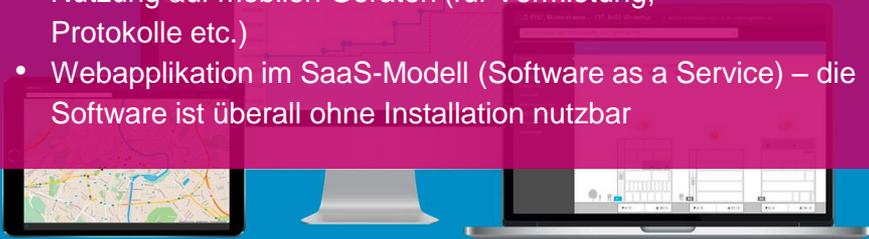
BEWIRTSCHAFTUNG: VON GRUND AUF DIGITAL

CROWDHOUSE / GARAIO REM



HIGHLIGHTS:

- Mietvertrag nach Eingabe der Personendaten in drei Minuten erstellt
- Umfassende Integration (Liegenschaftsbuchhaltung, Nebenkosten, Mietzinsanpassungen, Vermietung etc.)
- Vielfältige, anpassbare Auswertungsmöglichkeiten durch den Nutzer
- Nutzung auf mobilen Geräten (für Vermietung, Protokolle etc.)
- Webapplikation im SaaS-Modell (Software as a Service) – die Software ist überall ohne Installation nutzbar



Das junge Fintech-Unternehmen Crowdhouse richtet das ganze Geschäftsmodell digital aus und setzt dabei auf die Bewirtschaftungs-Software GARAIO REM.

Die Benutzeroberfläche ist einheitlich und selbst-erklärend (webbasierte Technologie). Da viele Basisdaten bereits von Anfang an digital verfügbar sind, gestattet dies einen grossen Effizienzgewinn – etwa bei häufig wiederkehrenden Aufgaben wie Ausstellung von Mietverträgen oder Aufbereitung von Objektdaten für eine Ausschreibung (sofortige Inserierung freier Wohnungen online).

Repetitive Vorgänge (z. Bsp. Ausstellung Mietvertrag) benötigen gegenüber früher nur noch einen Bruchteil der Zeit.

DIGITALER ARCHITEKTURWETTBEWERB

HALTER ENTWICKLUNGEN / RAUMGLEITER



HIGHLIGHTS:

- Eigenentwicklung einer interaktiven Visualisierungs-App
- Die phasengerechten 3D-Modelle ermöglichen eine interaktive Präsentation, bessere Interaktion der beteiligten Partner, eine aussagekräftige Prüfung und optimale Vergleichbarkeit
- Die gemeinsame Arbeit an einem 3D-Modell bietet viele Vorzüge; so sind z. Bsp. funktionelle Defizite eines Entwurfs besser erkennbar
- massgeschneiderter Einsatz digitaler Instrumente und Tools für Städtebau und Architektur
- ein eigens entwickelter «Decision Room» mit multimedialer Technik ermöglicht das Erleben virtueller Welten und unterstützt Entscheidungsprozesse wie bspw. Jurierungen von Studienaufträgen

Halter Entwicklungen und Raumgleiter AG beschreiben bei der Planung des «vanBaerle-Areals» in Münchenstein (BL) Neuland – der städtebauliche Studienwettbewerb als Ausgangspunkt für die ganze Planung erfolgt konsequent digital.

Der Auftraggeber muss im Gegensatz zum konventionellen Wettbewerb schon die Vorgaben entsprechend gestalten (Geodaten, digitales Geländemodell, 3D-Modellplan etc.). Die Teams geben ihre Pläne und Unterlagen in einem digitales 3D-Modell ab.

So lässt sich vermeiden, dass eindruckliche Gipsmodelle und perfekt inszenierte fotorealistische Visualisierungen ein zu grosses Gewicht bekommen. – Was hier als Pilot erprobt wird, könnte zu einem neuen digitalen Standard für Studienaufträge werden.

DIGITALE VERNETZUNG AM BEISPIEL BAUMASCHINEN

LIEBHERR, BIBERACH (D)



HIGHLIGHTS:

- bessere Planung der Abläufe und des Bedarfs an Maschinen
- Punktgenaue Positionierung möglich
- kürzere Fahrwege bzw. Einsparung an unnötigen Fahrten, Reduktion Energieverbrauch und CO₂
- erhöhte Sicherheit und bessere Arbeitsbedingungen auf der Baustelle
- Erfassung und Auswertung von Positions- und Maschinendaten möglich

Das deutsche Familienunternehmen Liebherr gehört zu den grössten Herstellern von Baumaschinen weltweit. Am «Swissbau Innovation Lab» zeigte das Unternehmen, was bei Baumaschinen schon heute und in Zukunft möglich ist.

Drohnen ermöglichen z. Bsp. rasche und hochgenaue digitale Vermessungsgrundlagen. Maschinen sind mit DGPS-Technologie ausgestattet (Differentielles Globales Positionierungssystem). Dies schafft die bestmöglichen Voraussetzungen für ein präzises und effizientes Positionieren. Entscheidend ist die Vernetzung: Ein Abgleich von Planungsdaten mit dem Standort einer Maschine erlaubt vielfältige Optimierungen. Wo steht die Maschine? Wo befindet sich die nächste Arbeitsposition? Welche Teile der Baustelle dürfen nicht befahren werden? Wo müssen z. Bsp. die nächsten Bohrpfähle gesetzt werden?

4. DIGITAL REAL ESTATE SUMMIT 2018

DIGITAL TOP 10, Block III



360° SICHT ÜBER VERMIETUNGS- UND VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN

PSP SWISS PROPERTY / OPEN WEB TECHNOLOGY



HIGHLIGHTS:

- 360° Sicht über alle Vermietungs- und Vermarktungsaktivitäten
- Matching von Kundenwünschen und Angeboten für optimale Kundenlösungen
- Cloudbasierte, hybride App
- Voll integriert in die PSP Systemarchitektur

In Zusammenarbeit mit Open Web Technology hat PSP Swiss Property eine cloud-basierte, hybride App für iPads und Microsoft Surface Books entwickelt.

Die App bietet den Mitarbeitenden einen Überblick und Detailinformationen zu Mietanfragen und Kundenbedürfnissen. Die Wünsche und Erwartungen der Interessenten werden mit den Liegenschaften abgeglichen und gematcht – immer mit dem Ziel, für jeden individuellen Kunden die optimale Lösung zu finden.

Die App wird zum zentralen Hub für Liegenschafts-, Vermietungs- und Vermarktungsinformationen auf der einen Seite und Kundendaten auf der anderen. Sie ermöglicht einfaches, mobiles Arbeiten und begleitet die Mitarbeitenden bei allen Vermietungs- und Vermarktungsaktivitäten.

DIGITALES MIETERCOCKPIT

SBB IMMOBILIEN



HIGHLIGHTS:

- Erfolgreiche erste Tests. Das Mietercockpit steht seit Anfang Februar für ausgewählte Mieter in den Bahnhöfen Basel SBB, Bern, Genève Cornavin, Luzern und Zürich HB zur Verfügung
- Ab April 2018 wird es schrittweise für weitere Geschäfte ausgerollt und gemeinsam mit den Mietern weiterentwickelt.
- Vernetzung verschiedener Daten möglich (z. B. Frequenzen und Umsatz)
- Integriertes Prognosemodell macht es z. Bsp. möglich, den um 17 Uhr erwarteten Frequenzfluss vorauszusagen

Im Rahmen des Programms «Digitalisierung Bewirtschaftung» hat SBB Immobilien neue digitale Services unter dem Namen *Mietercockpit* entwickelt.

Der Service vermittelt u.a. Informationen zum Mietverhältnis, zum Objekt und zu den Passantenfrequenzen. Sensoren zählen Ein- und Austritte an den Bahnhöfen (keine personenbezogenen Daten). Mit Hilfe von Algorithmen können neu auch Frequenzen für Geschäfte berechnet werden. Damit sehen Mieter jederzeit, wie sich die Passantenfrequenzen im Tages-, Wochen- oder Monatsverlauf für ihren Laden entwickeln. Dies gestattet es, die Personalplanung nach der Nachfrage auszurichten, die Umsatzentwicklungen nach Frequenz zu erkennen und letztendlich das Geschäft besser zu steuern.

DIGITALER WORKFLOW: LEERSTÄNDE PROFESSIONELL MANAGEN

SWISS PRIME SITE / WINCASA / TOWER360



HIGHLIGHTS:

- Überblick in Echtzeit über das gesamte Immobilienportfolio
- personalisierte Dashboards mit aussagekräftigen Visualisierungen
- Automatisierte Workflows und automatisiertes «Matching» von Flächenanfragen und Flächenangeboten
- Beispiel: Eine Flächenanfrage von 5'000 m² Bürofläche in Zug kann mit einem voll automatisierten Prozess direkt verwaltet werden (Nennung aller passenden, potentiellen Flächenangebote)
- Die Anfrage wird bis zum Vertragsabschluss und der Eigentümergenehmigung direkt auf der Plattform abgewickelt
- Wincasa und Swiss Prime Site haben die Plattform im vierten Quartal 2017 implementiert; weitere Releases und Funktionen folgen im Lauf von 2018

SPS und Wincasa setzen mit TOWER360 eine neuartige Plattform im Bereich Asset-, Vermietungs- und Center-Management ein. Sie läuft Web- und mobil-gestützt und richtet sich vornehmlich an Investoren mit grossen Portfolios (mehr als 1 Mia. Assets).

Dank einer proaktiven Verwaltung und Vermarktung trägt sie signifikant zur Reduktion von Leerständen bei und mit dem automatisiertem Vermietungsprozess lassen sich neue Mietgesuche wesentlich effizienter abwickeln.

Das ebenfalls neu entwickelte Marketing- Modul von TOWER360 wird künftig die Kommunikation mit Kunden, das Branding und die Kundeninteraktion voranbringen (digitalisierte Liegenschaftsexposés, Gebäudewebseiten etc.).

EINE SMARTE APP FÜR DEN BÜROALLTAG

SWISS RE



HIGHLIGHTS:

- Die erfolgreiche Einführung ist bereits erfolgt (Start im Oktober 2017). Positive Feedbacks, besonders starke Resonanz haben die Funktionen Space Finder und People Finder
- Eigenentwicklung in nur fünf Monaten unter der Leitung von Swiss Re
- Die Widgets beim Einstieg in die App sind variabel (zum Beispiel unterscheiden sich diese je nach Standort und verfügbaren Services)
- Ausgangspunkt waren ausführliche Userbefragungen. Die Bedürfnisse der Mitarbeitenden waren massgeblich für das Design der App



Die App me@Swiss Re bietet digitale Assistenzfunktionen und ist von Swiss Re exklusiv entwickelt worden. Man hat damit jederzeit einen Überblick über Termine und Tagesplanung, Transport und Parkmöglichkeiten.

Besonders hilfreich sind die Informationen zu freien Räumen. Dank Lichtsensoren in den Meetingräumen finden sich kurzfristig freie Sitzungszimmer. Besonders oft wird die Funktion People Finder benutzt, um andere Mitarbeitende zu finden und mit ihnen in Kontakt zu treten. Diese Funktion setzt die ausdrückliche Zustimmung der Mitarbeitenden voraus und kann auch deaktiviert werden.

Der Rollout von me@Swiss Re geht weiter und erfolgt Schritt für Schritt an immer mehr Standorten.