

AUSSENANSICHTEN EINES SCHWEIZER DATENFANS

Bis dato existiert in Deutschland kein einheitliches und FLÄCHEN-DECKENDES REGISTER, das Informationen zu allen Gebäuden und Wohnungen bereithält.

AUSSENANSICHTEN DIE KOLUMNE

Jede(r) hat Berührungspunkte zur Immobilienwelt. An diesem Ort beschreiben Menschen von außen ihre Assoziationen zur polarisierenden Branche.

Kommen Ihnen beim Begriff „Immobilie“ zuerst Worte in den Sinn wie Beton, Glas oder Holz? Sollten uns in Zeiten, in denen Daten zum neuen Fundament unserer Branche werden, nicht Begrifflichkeiten einfallen wie: „Internet of Things“ oder „Building Information Modeling“?

Ich bin Zimmermann und Ingenieur und habe später ein Masterstudium Raumentwicklung und Infrastruktursysteme absolviert. Im Ergebnis dieser Ausbildung bin ich Partner bei einem Unternehmen geworden, das Raum- und Immobiliendaten anbietet.

BASISDATEN – DAS NEUE FUNDAMENT EINER IMMOBILIE

Nicht nur bei Menschen mit einer ausgeprägten Affinität zu Technologie hat sich in den letzten Jahren die Erkenntnis breitgemacht, dass sich die Gewichte bei der Betrachtung von Immobilien verschieben. Wie ich darauf komme? Schauen wir auf den deutschen Immobilienmarkt. Ich denke, dass das Fundament des deutschen Mark-





tes gestärkt werden sollte. Als wir 2018 aus der datenverwöhnten Schweiz in den deutschen Markt eintraten, waren wir überrascht, dass Grundlagen fehlten. Bis dato existiert kein einheitliches und flächendeckendes Register mit Informationen zu allen Gebäuden und Wohnungen. Viele Daten von Bund und Ländern sind nicht als Open Data verfügbar, sie können nur eingeschränkt von privaten Unternehmen genutzt werden.

Hier schlummert ein enormes Potenzial, das in anderen Ländern gezielt freigesetzt wird. In Staaten wie Schweden, den Niederlanden, den USA oder Singapur ist das Datenfundament solider. Produkte und Dienstleistungen rund um die Immobilie werden auf dieser Grundlage neu entwickelt, und neue Teilnehmer treten in den Markt ein. Basisdaten sind aber nur der Anfang. Der Mehrwert für die Branche entsteht durch die Verfeinerung zu Smart Data, die auf klare Fragestellungen und spezifische Nutzer ausgerichtet sind.

DIGITALE ZWILLINGE – DIE NEUE ARCHITEKTUR DER IMMOBILIE

Eines der aufregendsten Konzepte zur Bereitstellung und Verknüpfung von Smart Data sind digitale Zwillinge. Diese virtuellen Reproduktionen physischer Immobilienobjekte haben das Potenzial, die Art und Weise, wie Immobilien entwickelt, verwaltet und genutzt werden, grundlegend zu verändern. Digitale Zwillinge stellen eine umfassende Repräsentation von Gebäuden oder Immobilienprojekten dar, die auf Daten und Sensoren basiert. Sie erfassen das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, seine Funktionen, seinen Energieverbrauch, seinen Wartungsbedarf und vieles mehr. Einmal erstellt,

können digitale Zwillinge eine Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus begleiten. Die Nutzung digitaler Zwillinge eignet sich in der Branche als Katalysator für Innovationen und ist eine Voraussetzung für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele und einer Kreislaufwirtschaft.

DATENPOOLING – EINE NEUE FORM DES IMMOBILIENHANDELS

Der Weg zu digitalen Zwillingen, die den Namen verdienen, ist in der deutschen Immobilienbranche noch weit und wohl auch steinig. Die im letzten Jahr vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Überlegungen zu einem Gebäude- und Wohnungsregister sollten keine überzogenen Erwartungen wecken. Harmonisierte, flächendeckende und für private Unternehmen zugängliche Daten zum deutschen Gebäudebestand werden erst in einigen Jahren verfügbar sein. Umso dringender erscheint es mir, dass die Branche vorangeht. Investoren, Bewertungsgesellschaften, Banken und andere Akteure verfügen über umfangreiche Datensätze, die nur in Kombination mit den Daten anderer Beteiligten ihre volle Aussagekraft entfalten können.

Vor diesem Hintergrund kehre ich gedanklich zu meiner handwerklichen Erstausbildung zurück. Es sind nicht mehr die physischen Materialien, die den Kern unserer Vorstellung von Immobilien ausmachen, sondern die Daten und Modelle, die diese Welt beschreiben. Auf ihrer Basis können wir den Immobilienmarkt nicht nur effizienter, sondern auch nachhaltiger gestalten. Auf diesem Wege stellen wir sicher, dass unser Fundament aus Daten genauso robust ist wie unsere Gebäude aus Beton, Glas und Holz. ↵

MANUEL LEHNER

Der Diplomingenieur und Absolvent der ISC Paris ist heute Partner und Verwaltungsrat bei Fabrländer Partner Raumentwicklung.

„DER WEG ZU DIGITALEN ZWILLINGEN, DIE DEN NAMEN AUCH VERDIENEN, IST IN DER DEUTSCHEN IMMOBILIENBRANCHE NOCH WEIT UND WOHL AUCH STEINIG.“

Manuel Lehner, Zimmermann und Dipl.Ing.