

Digitalisierung als Werttreiber der Immobilienbranche

In ihr liegt der entscheidende Hebel für die Produktivitäts- und Qualitätssteigerung – Die Arbeit im Immobiliensektor wird attraktiver

Börsen-Zeitung, 3.10.2025

Der Transformationsdruck in der Immobilienbranche ist angesichts aktueller Konsolidierungen allgegenwärtig. Geschäftsmodelle werden vom Markt hinterfragt, Unternehmen gehen in die Insolvenz. Größere Investmentmanager oder Banken übernehmen kleinere Marktakteure, die ins Straucheln geraten sind oder nicht mehr das Zutrauen haben, allein weiterzugehen.



Thorsten Bischoff

Managing Partner
bei Values
Real Estate

In diesem Umfeld steht die Immobilienbranche an einem entscheidenden Wendepunkt. Sie muss sich fragen, wo ihre Werttreiber in Zukunft liegen werden. Der vergangene Boom wird so nicht wiederkommen – auch wenn wir wieder mehr Aktivitäten am Immobilieninvestmentmarkt sehen werden. In diesem vergangenen Boom sind Ineffizienzen der Unter-

nehmen nicht weiter ins Gewicht gefallen. Im heutigen disruptiven Umfeld ist dies anders. Ein zentraler Werttreiber für die Unternehmen wird daher die Digitalisierung sein.

ESG als Katalysator

Zukünftiges Wachstum wird einerseits durch ein professionelles Management der Objekte beziehungsweise Portfolien und andererseits durch eine verbesserte interne Organisation und Infrastruktur generiert. Somit liegt der Schlüssel künftiger Erfolge im symbiotischen Zusammenspiel von Digitalisierung und Immobilien-Know-how. In diesem neuen Marktumfeld hat sich in den zurückliegenden Jahren das Thema Nachhaltigkeit beziehungsweise ESG (Environment Social Governance) als Katalysator für die digitale Transformation erwiesen. Unternehmen, die hier aktiv und strategisch agieren, sind auf dem richtigen Weg.

Ein wichtiger Aspekt der Digitalisierung ist die Erfassung von Daten der Immobilienobjekte. Um ESG-Reporting-Anforderungen gerecht zu werden, ist es unerlässlich, dass die Immobilienunternehmen digitale Daten von Objekten systematisch monitoren. Diese Informationen sind aber nicht nur für die Compliance mit regulatorischen Vorgaben wichtig, sondern auch für die strategische Planung und das Management von einzelnen Objekten und ganzen Immobilienportfolien.

Die Integration von ESG-Kriterien in die reguläre Capex-Planung ist hierbei erfolgskritisch. Dafür ist der Aufbau von internem ESG-Know-how, das die gesamte

Der Transformationsdruck in der Immobilienbranche ist angesichts aktueller Konsolidierungen allgegenwärtig. Geschäftsmodelle werden vom Markt hinterfragt, Unternehmen gehen in die Insolvenz. Größere Investmentmanager oder Banken übernehmen kleinere Marktakteure.

Wertschöpfungskette der Immobilien beherrscht, von entscheidender Bedeutung. Nur so kann eine nachhaltige und klimaresiliente Immobilienbewirtschaftung gewährleistet werden. ESG hat sich somit

zu einem fest verankerten Managementaspekt in den modernen Immobilienunternehmen entwickelt.

Eine weitere Herausforderung besteht darin, digitale Daten effizient zu verarbeiten und für Managemententscheidungen sowie Reportings ad-hoc bereitstellen zu können. Dies erfordert den Aufbau einer internen Kommunikationsinfrastruktur, die bereichsübergreifendes Arbeiten erlaubt – angefangen vom Property Management über das Assetmanagement bis hin zum Fonds- und Portfolio Management. Das Zielbild ist ein plattformbasiertes, digitales Immobilienunternehmen, das mit einem Data Warehouse alle Geschäftsprozesse der Wertschöpfungskette mit sämtlichen wesentlichen Informationen intern abbildet. Angaben zu Flächen, Mietern, Mietverträgen, die Verbrauchsdaten und der Status der Gebäudetechnik sollten jederzeit granular auf Objektebene und aggregiert für ganze Portfolien einsehbar sein. Dies schafft nicht nur Transparenz für Investoren, sondern optimiert auch die Capex-Planungen auf Objekt- und Fondsebene.

KI für komplexe Gebäude

In diesem Rahmen wird auch künstliche Intelligenz (KI) vor allem für komplexe Objekte zunehmend relevant. Wichtig hierbei: der Faktor Mensch. Die Kolleginnen und Kollegen mit Immobilien- und ESG-Know-how schulen die KI nach zuvor definierten Managementzielen auf Objekt-

und Fondsebene, verifizieren die Ergebnisse und treffen die finale Entscheidung für die Immobilien.

Intelligente Gebäudemanagementsysteme fungieren in einem Zielbild als zentrale Nervensysteme, die alle technischen Anlagen und Sensoren miteinander vernetzen. Erst durch die Integration von Technologien wie dem Internet der Dinge (IoT) und KI können alle relevanten Daten gesammelt und analysiert werden. Dies führt zu optimierter Energieeffizienz, erhöhtem Nutzerkomfort, sicherem Betrieb und reduzierten Betriebskosten. Das intelligente KI-System lernt zunehmend eigenständig, Fehler zu erkennen und Handlungsempfehlungen zu geben sowie Optimierungsprozesse zu starten.

Unsere Branche ist zurzeit multidimensionalen Veränderungen ausgesetzt: wirtschaftlich, politisch, technologisch. Die Digitalisierung ist wesentlicher Treiber dieser Transformation. Nutzen wir sie, denn in ihr liegt der entscheidende Hebel für die Produktivitäts- und Qualitätssteigerung in unserer Branche. Das strategische Management von Objekten und Portfolien erhält eine transparentere und fundiertere Datenbasis, Reportings werden zielgenauer, die allgemeine Betriebssicherheit nimmt zu. Nicht zu vergessen, machen wir die Arbeit in der Immobilienbranche attraktiver. Wer will schon den Großteil seiner Tätigkeit mit der aufwändigen Suche nach Informationen und Daten verbringen.