

## Operatives interessiert Proptechs zu wenig

Proptechs erwarten, dass große Immobilienfirmen ihre Prozesse an einer Software ausrichten. Das geht zuweilen deutlich an der Realität vorbei, sagt Nils-Peter Petersen, Geschäftsführer von Alba Facility Solutions.

**K**ein Zweifel, viele Immobilienunternehmen hätten sich in der Vergangenheit mehr Gedanken über das Thema Digitalisierung machen sollen. Die oft beschriebenen Defizite der Branche führen bei vielen Proptechs nun zu der Erwartung, dass sich mittels ihrer Lösungsvorschläge eine deutliche Effizienzsteigerung, wenn nicht gar das Optimum der Wertschöpfung, erreichen lässt. Das Problem: Neben der korrekten Softwareanwendung soll für das versprochene Ergebnis oftmals eine Anpassung der Unternehmensprozesse an das Computerprogramm erforderlich sein.

Denn zwar sind auch große Firmen zu einer Überprüfung ihrer Prozesse bereit, wobei sie nicht selten auf Effizienzpotenziale und ungenutzte Res-



Nils-Peter Petersen. Quelle: Alba Group

sourcen stoßen. Häufig gibt es aber gute Gründe, warum Planungs- oder Bewirtschaftungsvorgänge in der bewährten Form organisiert worden sind. Der Ablauf eines Arbeitstags, die Fahrtrouten, die Bedürfnisse von Kollegen, Dienstleistern und Kunden sowie die Tücken des Alltags bis hin zu den Unwägbarkeiten der Witterung oder des Materials haben sich vielen Routinen eingeschrieben. Hinzu kommen zurzeit Hygiene- und Abstandsregeln, die mit den Abläufen konform gehen müssen.

Eine digitale Lösung, die bei der Implementierung nicht nur auf Potenziale, sondern auch auf Widerstände stößt, sollte daher auch immer hinterfragt und vom Anbieter nach hinreichender Prüfung an die jeweiligen Ansprüche angepasst werden können. Die

Mehrzahl der in Deutschland tätigen Proptechs zeigt bei der Annäherung an bestehende operative Abläufe jedoch nur eine geringe Matching-Kompetenz. Die Start-ups kommen von der Software. Die Singularität, Komplexität und die lange Lebensdauer von Immobilien sind für sie Herausforderungen, denen sie sich über Abstraktion, Vereinfachung und Standardisierung anzunähern versuchen. Das kann gelingen – muss aber nicht.

Alternativ zu einer mühsamen Anbietersuche können sich Immobilienunternehmen auch selbst in die Softwareentwicklung einbringen. Dabei können sie heute auf Standardsoftware zurückgreifen, die sich mit professioneller Expertise an die eigenen Anforderungen anpassen lässt. Die dann Schritt für Schritt wachsenden Lösungen sind im Ergebnis oft effizienter, robuster und anpassungsfähiger als die externen Wunderwerke. Sie ermöglichen ein organisches Wachstum, für das man sich nicht verbiegen muss. Und sie bieten in der Regel viele Schnittstellen – sodass man dank der Standards auch anschlussfähig für die Zukunft bleibt.