

## Wer hat sich mit wem ins Bett gelegt?

Die Schweizerische Maklerkammer SMK hat sich dem Thema «Ökosysteme» angenommen. Im letzten Artikel wurden die Grundlagen gelegt. Was ist überhaupt ein «Ökosystem»? Mit diesem Artikel soll Transparenz geschaffen werden. Wer ist mit wem verbandelt? Welche Investoren haben Geld bei welchem PropTech? Wo ist Geld geflossen, wo wird «nur» zusammengearbeitet? Gerade die Versicherungen haben sich auf das Ökosystem «Wohnen» gestürzt. Am weitesten ist die Mobilier mit der Umsetzung.

### Mobilier - der heimliche Gigant

Die Versicherungsgenossenschaft ist in der Schweiz Marktführer bei den Sachversicherungen. Dazu zählen z.B. die Hausrat- oder die Gebäudeversicherung. Was tun, wenn man im Kerngeschäft nicht mehr gross wachsen kann? Man baut ein Ökosystem, wie dies die Mobilier exemplarisch vorlebt.

#### Ökosystem «Mieten, Kaufen, Wohnen»

Im Zentrum steht der Mieter oder Eigentümer. Über die Beteiligung an der Scout-Gruppe beherrscht die Mobilier eine der führenden Immobilienplattformen. Wer auf **immoscout24.ch** eine Mietwohnung gefunden hat, kann gleich eine Mietkaution bei der Mobilier-Tochter **SwissCaution** abschliessen. Zusammen mit **Garaio REM** betreibt der Berner Versicherer die Plattform **aroov.ch**. Nach eigenen Aussagen will dieses Startup Mieter und Bewirtschafter mit einer ganzheitlichen Lösung verbinden. **aroov.ch** ist mit einer Bewerbungsplattform gestartet, weitere Elemente im Vermietungsprozess werden folgen. Grosses Synergiepotenzial liegt zwischen **immoscout24.ch** und **aroov.ch**, indem die Suche, Bewerbung, der Einzug und die spätere Wohnphase geschickt kombiniert werden. Hat es mit der neuen Wohnung geklappt, hilft das Westschweizer Startup **PLANYOURMOVE** beim Umzug. Seit kurzem arbeitet **immoscout24.ch** mit der Umzugsplattform **MoveAgain** zusammen. Schliesslich findet der Mieter bei der Mobilier alle für seinen Bedarf relevanten Versicherungen.

Aber auch den Käufern von Wohneigentum bietet die Mobilier verschiedene Plattformen. Gesucht und gefunden wird das Traumobjekt auf **immoscout24.ch**. Die Finanzierung kann über verschiedene Kanäle laufen. So bietet die Mobilier selber Hypotheken an. Zusammen mit Swisscom, Vaudoise, Clientis Zürcher Regionalbank und EY hat der Versicherer 2018 das Joint Venture **Credit Exchange** lanciert. Und seit einem Jahr mischt **financescout24.ch** im Hypothekengeschäft mit. Wer nach dem Kauf einer Immobilie noch Geld hat, will das Objekt an seine Bedürfnisse anpassen. Auch hier kann eine Mobilier-Plattform helfen. **Buildigo**, die Vermittlungsplattform für Handwerker, wurde im Sommer 2020 von der Mobilier übernommen. Da kommt es nicht ungelegen, dass die Mobilier viele Handwerksbetriebe versichert. Und mit der 2018 erworbenen **bexio.ch** besitzt die Mobilier den führenden Anbieter von digitaler Buchhaltung. Was für die Handwerker auch interessant sein muss. Der Kreis schliesst sich für die Mobilier, indem sie dem Eigentümer einer Wohnung oder einem Haus die passenden Versicherungen anbieten kann.

## Gewichtige Partnerschaften

Nicht zu vergessen sind diese zwei Partnerschaften. Anfang 2020 beteiligte sich die Mobiliar am Medienhaus **Ringier**. Zusammen besitzen sie die Scout24 Schweiz. Über dieses Gemeinschafts-unternehmen werden heute schon Fahrzeuge und Immobilien ebenso wie Hypotheken, Kredite und Versicherungen im Internet feilgeboten. Durch die 25 % Beteiligung an Ringier beherrscht die Mobiliar durchgerechnet die Scout24 Schweiz. 2021 beginnt die strategische Partnerschaft mit der **Raiffeisen-Gruppe**. Gemeinsam will man zukünftig Versicherungs-, Vorsorge- und Bankdienstleistungen anbieten. Raiffeisen als einer der grössten Anbieter von Hypotheken und die Mobiliar als grösster Haushaltversicherer wollen zusammen das Ökosystem «Wohnen» betreiben. Seit 2016 ist die Raiffeisen-Gruppe mit der Tochtergesellschaft Raiffeisen Immo AG im Immobilienverkauf tätig.

Das Ökosystem der Mobiliar ist in Anhang 1 detailliert dargestellt.

## Versicherungen

Nicht nur die Mobiliar drängt in den Markt der Immobilien mit eigenen Gesellschaften, mit Partnerschaften oder mit Beteiligungen. Auch andere Finanzdienstleister werkeln an einem Ökosystem Wohnen. So sind die **Baloise** wie auch die **Helvetia** als Investoren bei PropTechs aufgefallen. Auch die **Swiss Life** hat vor 5 Jahren mit dem Lab aktiv nach neuen Lösungen rund ums Wohnen gesucht. Allerdings liegt der Fokus des Labs heute auf dem selbstbestimmten Leben. AXA wie auch Zurich Insurance stehen aktuell abseits, beide Versicherer haben keine Aktivitäten im Bereich Wohnen.

### Helvetia

Die Ostschweizer Versicherungsgesellschaft will rund um den Hypothekenvermittler **Moneypark** ein Ökosystem «Wohnen» aufbauen. Moneypark hat seine Präsenz in der Westschweiz mit dem Kauf von **Defferard & Lanz** verstärkt. Mit der Tochtergesellschaft **finovo** ist Moneypark der Bewirtschafter von Hypotheken von institutionellen Kunden.

Daneben ist die Helvetia in **Pricehubble**, **Immoledo** und **flatfox.ch** investiert. Ein weiteres Engagement umfasst eine Beteiligung an **Skribble**, dem Spezialisten für die digitale Unterschrift. Dann arbeitet die Helvetia mit **jarowa.ch** zusammen, einer Online-Handwerkerplattform.

### Baloise

Auch die Versicherungsgesellschaft aus der Nordwestschweiz arbeitet an einem Ökosystem «Home». Den ersten Schritt machte die Baloise mit dem Kauf von **movu.ch**, der Umzugsplattform. 2019 übernahmen sie dann mehrheitlich **devis.ch**, den Handwerkermarktplatz. Dieses Jahr kamen weitere Investments hinzu wie **batmaid.ch**, die Plattform für Haushalthilfen, oder **houzy.ch**, die Plattform für Hauseigentümer.

Die Baloise lebt schon seit vielen Jahren den Allfinanz-Gedanken. So vertreibt die Baloise Bank SoBa Hypotheken. Im Weiteren arbeitet die Baloise mit dem Smart Living Lab zusammen. Das Lab ist ein Forschungs- und Entwicklungszentrum für den Wohn- und Lebensraum der Zukunft.



## Swiss Life

Um die Aktivitäten von **Swiss Life** rund ums Wohnen ist es ruhig geworden. Das **Swiss Life Lab** arbeitete intensiv an einem Ökosystem. Daraus sind Beteiligungen an **flatfox.ch**, **archilyse.com**, **pricehubble.com** und **vermietet.de** entstanden. Nicht unerwähnt bleiben dürfen die Aktivitäten von Swiss Life im Bereich Immobilienverkauf. Unter der Marke **Immopulse** tritt der Lebensversicherer als Immobilienmakler auf. Zur Zeit der Recherche für diesen Artikel präsentierte **Swiss Life Immopulse** 183 Kaufobjekte auf der Website an. Damit schöpft Immopulse das Potenzial aus der Zugehörigkeit zur Swiss Life-Organisation sicher nicht aus.

## Finanzdienstleister

Die Banken stehen noch im Schatten der Versicherer, wenn es um PropTechs oder Ökosysteme rund ums Wohnen geht. **UBS** hat dieses Jahr **key4by UBS** lanciert. Damit betritt die Bank Neuland, bieten sie neben den eigenen Hypotheken auch Produkte von Konkurrenten an. Ein erstes Engagement tätigte die UBS bei **houzy.ch**, der Plattform für Hauseigentümer. Die frühere Regionalbank **Valiant** ist heute vom Bodensee bis zum Genfersee in 13 Kantonen tätig. Mit der Mehrheitsbeteiligung an **AgentSelly** hat sich Valiant Zugang zum Immobilienmarkt gekauft. Das Startup bezeichnet sich selber als digitalen Immobilienmakler. Wie bei den anderen Beispielen sehen wir hier eine Verbindung von Hypothekengeschäft und Immobilienverkauf.

Zu den Finanzdienstleistern zählt auch die **Avobis-Gruppe**. Sie haben drei Standbeine: Immobilien, Hypotheken und Outsourcing. Beim Bereich Immobilien geht es um die klassischen Tätigkeiten eines Immobilienmaklers. Ergänzend kümmert sich der Bereich Hypotheken um die Finanzierungsbelange. Hier tritt Avobis als Vermittler auf. Zu Avobis gehört **immosparrow.ch**. Schliesslich übernimmt der dritte Bereich Outsourcing die Abwicklung des Hypothekengeschäftes für professionelle Hypothekaranleger. Die Avobis-Gruppe gehört zu den Gründungspartnern des **Swiss Immo Lab**. Zusammen mit der **Hypothekbank Lenzburg** und der **Gebäudeversicherung Bern** haben sie dieses Vehikel für Investments in Startups lanciert. Kürzlich ist die **Berner Kantonalbank** als weiterer Partner dazugestossen. Auf der Website des Swiss Immo Lab sind im Moment vier Startups aufgeführt, mit denen ein Ökosystem gebildet werden soll. **Insolight** ist im Geschäft mit Photovoltaik tätig. **MOBBOT** hat sich auf den 3D-Druck im Bau spezialisiert. **Realxdata** bezeichnet sich als führend in Künstlicher Intelligenz und Data Analyse für die Immobilien- und Finanzwirtschaft. Im Weiteren ist das Lab in **Archilyse** investiert, ebenfalls tätig in den Bereich Artificial Intelligence und Daten.

Die **WIR Bank** würde man nicht unter den Investoren suchen. Aber auch dieser Finanzdienstleister baut ein digitales Ökosystem auf und hat gerade eine Beteiligung an der Muttergesellschaft von **HausHeld.ch** angekündigt. Auf **hausheld.ch** erhalten Hauseigentümer mit Renovationsbedarf für ihr Projekt passende Handwerksbetriebe vermittelt. Ziel der Zusammenarbeit sei der Ausbau des KMU-Netzwerks rund um **hausheld.ch**. Die WIR Bank vermittelt selber Hypotheken, ist zusätzlich an der digitalen Hypotheken-Plattform **Credit Exchange** beteiligt.

Die **Credit Suisse** als Schweizer Bank zeigt keine Aktivitäten Richtung Ökosystem «Wohnen». Dafür setzt aber der Bereich **Global Real Estate** von **Credit Asset Management** auf zeitgemässe, digitale Services. Dazu bauen sie eine digitale Plattform auf entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette. Innerhalb der Plattform ist ein Immobilien-Ökosystem geplant, welches den Austausch mit externen Partnern wie Bewirtschaftern, Mietern, PropTechs und Technologie-Providern fördern soll.

Nicht vergessen gehen dürfen die Kantonalbanken. Obwohl sie als Bankengruppe am Markt auftreten, macht jede Kantonalbank ein bisschen was sie will. Die grösste Kantonalbank, die **Zürcher Kantonalbank ZKB**, hatte 2001 das Immobilienportal **homegate.ch** aufgebaut. Die Beteiligung wurde später an die heutige TX Group verkauft. Die letzten 10 % gingen 2019 über den Tisch. Die ZKB ist mit **homegate.ch** weiterhin verbunden, so z.B. über die Online-Hypothek. Auf der Schweizer Karte von **newhome.ch** bildet der Wirtschaftsraum Zürich wegen des Abseitsstehens der ZKB einen grossen weissen Fleck. Ob die ZKB jemals **newhome.ch** beitrifft, hängt wohl ab von der Attraktivität des roten Teppichs, den die Schwesterbanken und die Immobilienfirmen der ZKB ausrollen wollen. Im Bereich PropTech ist die ZKB bei **Archilyse**, **buildup** und **HEGIAS** investiert. Auf dem Weg in die Westschweiz fällt das kürzliche Engagement der **Berner Kantonalbank** beim **Swiss Immo Lab** auf. Die **Banque Cantonale Vaudoise**, ihres Zeichens grösste Kantonalbank der Westschweiz, weist keine sichtbaren Investitionen in PropTechs auf. Neben den grossen Kantonalbanken geht die **Glarner Kantonalbank** ein wenig unter. Die **GLKB** hat aber mit dem **hypomat** die erste Online-Hypotheken-Applikation lanciert. Weitere Kantonalbanken wie die **Aargauer**, **Freiburger**, **Schwyz**, **St. Galler** oder **Walliser** sind auf diesen Zug aufgesprungen und bieten heute auch Online-Hypotheken an.

## Immobilienportale

Auch die Immobilienportale entwickeln sich laufend weiter. **immoscout24.ch** wurde bereits unter dem Abschnitt «Mobiliar» ausführlich beschrieben. Trotzdem lohnt sich ein Blick auf das Beziehungsgeflecht der Scout24-Gruppe und besonders von **immoscout24.ch** (siehe Anhang 2).

**homegate.ch** gehört zu **TX Markets**, einer Tochtergesellschaft der **TX Group**. Hinter diesen Namen verbirgt sich die frühere **Tamedia**, welche sich per 1.1.2020 eine neue Organisation verpasste und eben auch den Namen änderte. Zum Portfolio von TX Markets gehören **homegate.ch**, **immostream.ch**, **ricardo.ch** und **tutti.ch**. Mit **carforyou.ch** soll in Zusammenarbeit mit **AXA** eine starke Nummer 2 im Autosegment etabliert werden.

Die führende Stellenplattform **jobs.ch** gehört zu je 50 % TX Markets und Ringier. TX Group hat noch weitere Perlen im Angebot. Auf Stufe Gruppe sind bei Technology & Ventures die Beteiligungen an der Online-Bank **neon**, am Hypothekenvermittler **MoneyPark**, der Finanzplattformen **Lykke** und **Lend** sowie am Anbieter von Influencer-Marketing **Picstar** angesiedelt. Auch werden hier die Tochtergesellschaften wie **Olmero**, **Doodle** und **Zattoo** betreut.



## **newhome.ch**

Bei den Betrachtungen rund um Ökosysteme muss auch **newhome.ch** erwähnt werden. Dieses Immobilienportal ist im Besitz von Schweizer Immobilienfirmen sowie von 18 Kantonalbanken. Nicht dabei ist wie erwähnt die **Zürcher Kantonalbank**. newhome.ch soll vom klassischen Immobilienportal zum umfassenden, personalisierbaren Immobilien-Ecosystem weiterentwickelt werden.

Die Vision von newhome.ch: Als Schweizer Immobilien-Ecosystem Dienstleistungen rund um das Thema «Wohnen» anbieten. Dieses Netzwerk soll nicht über Beteiligungen oder Übernahme entstehen. Allerdings liegen die Eckwerte des Ecosystems noch im Dunkeln. Mit **emonitor.ch** wurde eine erste Zusammenarbeit angekündigt. Mietinteressentinnen und Mieter sollen dank dieser Partnerschaft von einfachen, schnellen und transparenten Abläufen profitieren. Eine ganz andere Philosophie: Die Firma Newhome sieht sich als Orchestrator des Ökosystems, der Immobilienmarktplatz ist Teil davon.

## **Immobilienfirmen**

Verschiedene Immobilienfirmen haben sich in PropTechs engagiert. Vorreiter ist die **Halter AG** und deren Eigentümer Balz Halter. Zu den von ihm mitinitiierten Technologieunternehmen gehören **digitalSTROM**, die zwischenzeitlich an **Wincasa** verkaufte **Streamnow** mit einer modularen Plattform für ein digitales Mieterlebnis sowie **Mivune**, einer Cloud-basierten Management-Software zur Effizienzsteigerung von Immobilien und Portfolios. Zusammen mit bereits vielen weiteren Partnern hat die Halter AG die Kollaborationsplattform **The Branch** lanciert. Dabei handelt es sich nicht um einen Think-Tank, sondern viel mehr um einen Do-Tank. Dieser tritt an, die Bau- und Immobilienwirtschaft zu transformieren im Hinblick auf die horizontale und vertikale Integration der ganzen Wertschöpfungskette im Immobilienzyklus. Zu den Schwestergesellschaften der Halter AG zählt die **Raumgleiter AG**, welche integrale Dienstleistungen in den Bereichen Digital Planen und Bauen, 3D-Modell und High-End-Visualisierung anbietet.

**Alphaprop** ist ein Startup, welches Kunden eine höhere Transparenz im indirekten Schweizer Immobilienmarkt bieten soll. Zu den Gründern zählen Karl Theiler, Jonathan van Gelder und der frühere WP-Mitarbeiter Dr. Urs Hausmann von der **AKARA Funds AG** und der **AKARA Real Estate Management AG**.

Einer der ersten Online-Makler in der Schweiz ist **neho.ch**. Das Westschweizer Unternehmen kann auf die Unterstützung von **Investis**, **Privera** und **Delarive Group** zählen. Der Makler arbeitet auch mit **PriceHubble** zusammen. Der jüngste Online-Makler heisst **maklando.ch**, welcher aus dem Hause Kuoni, **Müller & Partner** entstanden ist.

## Diverse

Das Zürcher Beratungsunternehmen **Wüst Partner** hat vor einigen Jahren die datahouse AG übernommen. Diese Firma ist spezialisiert auf Datenanalyse und Softwareentwicklung. Ebenfalls zu WP gehören **durable**, ein auf Nachhaltigkeit spezialisiertes Planungs- und Beratungsbüro. Mit **homadata** ist WP in Frankreich tätig, ebenfalls im Bereich Daten.

Seit diesem Sommer ist **CONREAL** am Start mit dem Ziel, das digitale Ökosystem für die Schweizer Bau- und Immobilienbranche zu schaffen. Im Portfolio von CONREAL sind **SmartDevis** (für einfache und schnelle Ausschreibungen für Architekten), **neubauprojekte.ch** (Übersicht über aktuelle und geplante Neubauprojekte), **habitects** (Schnittstelle zwischen Architektur, Bauherr und Sanitär), **fixify.ch** (Plattform für Schadensmeldungen) und **houzy.ch** (Plattform für den Hauseigentümer). Lücken in den Wertschöpfungs- und Lieferketten sollen mit Beteiligungen an weiteren Startups geschlossen werden. Geplant ist aktuell ein Handwerker-Service.

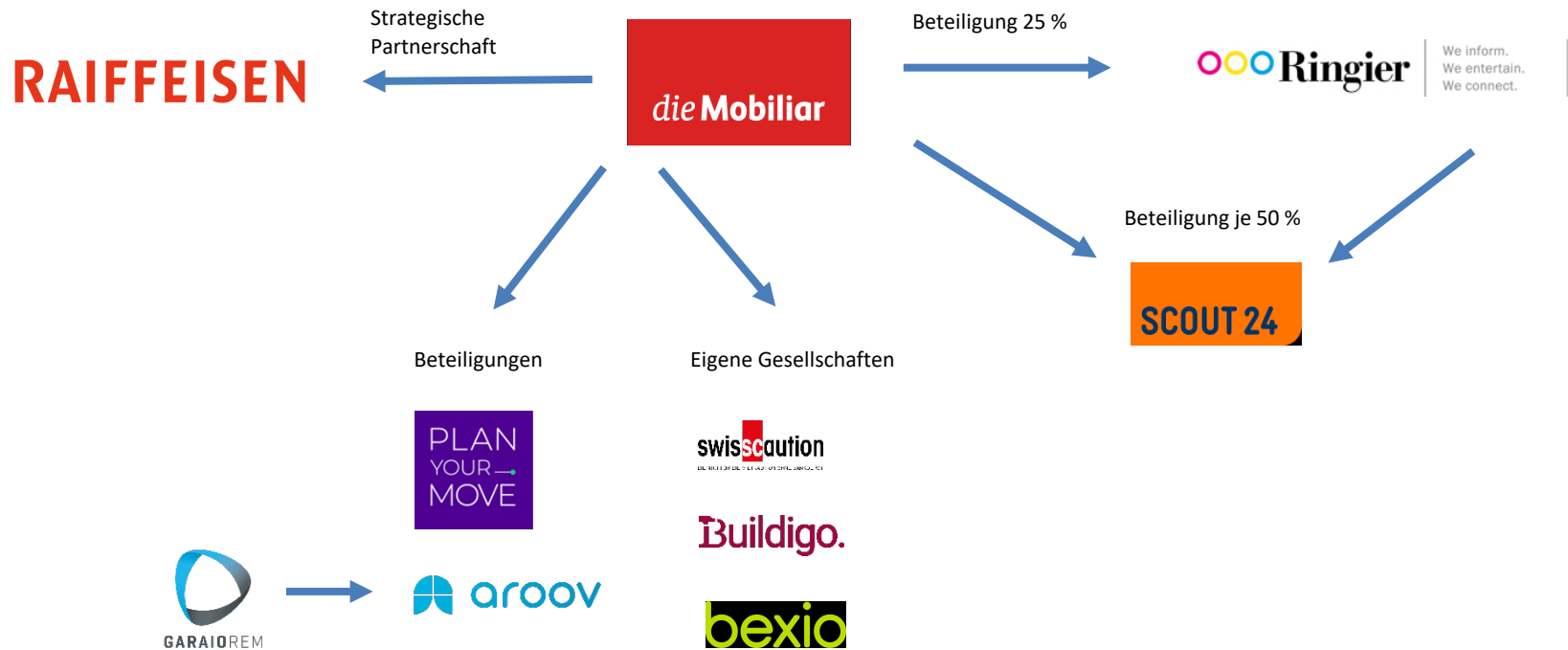
## Zusammenfassung

In der Schweiz kann sich die genossenschaftliche Versicherungsgesellschaft Mobiliar zu einem (un)heimlichen Giganten entwickeln. Das Portfolio ist heute schon sehr breit. Wenn es der **Mobiliar** gelingt, die eigenen Aktivitäten noch besser mit denen der **Raiffeisen**-Gruppe und dem Medienhaus **Ringier** zu bündeln, dann führt definitiv kein Weg mehr an diesem Trio vorbei.

Bei den PropTechs tauchen vielfach die gleichen Namen auf: **flatfox.ch**, **PriceHubble**, **Archilyse**, **houzy.ch**, **emonitor.ch**. Auch die Schweizer Investoren in PropTech kann man an einer Hand abzählen: **Mobiliar**, **Helvetia**, **Baloise**, **Ringier Digital Venture**.

Das Rennen um das führende Ökosystem «Wohnen» bleibt spannend!

# Ökosystem «Mieten, Kaufen, Wohnen»



# Ökosystem «Mieten, Kaufen, Wohnen»

