

# Die Immobilienfinanzierung hat ein Softwareproblem

Excel war gestern, die Zukunft gehört der KI: Dr. Urs Meier, CEO der Swiss Fintech AG (Loanbox), erklärt, wie Software in der gewerblichen Immobilienfinanzierung die Effizienz steigert – und warum der «Faktor Mensch» dennoch unverzichtbar bleibt.



Urs Meier

CEO, Swiss Fintech AG (Loanbox)

«Die gewerbliche Immobilienfinanzierung steht vor einem grundlegenden Wandel», erklärt Dr. Urs Meier, CEO der Swiss Fintech AG (Loanbox). Denn während die Anforderungen an Effizienz, Risikomanagement und Kollaboration steigen, bleibt ein zentrales Problem bestehen: Viele institutionelle Kreditnehmer und Kreditgeber kämpfen mit fragmentierten Softwarelösungen, die oft nur unzureichend miteinander kommunizieren und aufwendig individuell angepasst werden müssen. Die gute Nachricht: «Zentrale Herausforderungen und Risiken können die Marktteilnehmer bereits heute mit innovativen Softwarelösungen adressieren», so Meier. Und auch die Vision einer «end-to-end» automatisierten Immobilienfinanzierung scheint für den Experten greifbarer denn je.

## Zentrale Herausforderungen und Risiken

Professionalisierung und Internationalisierung im Bereich Fremdfinanzierung sind zentrale Herausforderungen der Immobilienbranche. Asset-Manager, Bestandhalter und Projektentwickler streben nach strategischem Wachstum und geografischer Skalierung, was im Bereich Finanzierungs- und Debt-Management europaweit funktionierende Softwarelösungen erforderlich macht. «Und da die Komplexität und der Aufwand bei Fremdfinanzierungen zunehmen, rücken Themen wie Effizienzsteigerungen

und Profit-Center-Etablierung stärker in den Fokus.» Gleichzeitig steigt der Regulierungsdruck: Sowohl Investoren als auch Aufsichtsbehörden fordern eine immer höhere Nachvollziehbarkeit, die laufende Überwachung von Auflagen (z. B. vertragliche Covenants) sowie eine lückenlose Dokumentation, beispielsweise der Marktgerechtigkeit einer abgeschlossenen Finanzierung.

Hinzu kommen steigende Haftungsrisiken, da Themen wie IT-Sicherheit in den vergangenen Jahren – zuletzt mit der Anfang 2025 in Kraft getretenen EU-Verordnung über die digitale operationale Resilienz im Finanzsektor (DORA) – noch einmal wesentlich an Bedeutung gewonnen haben. Wer als institutioneller Marktteilnehmer Kreditportfolios in Höhe von Hunderten Millionen oder gar in Milliardenhöhe abschliesslich mit Excel verwaltet, muss sich der daraus resultierenden Risiken für die Unternehmung bewusst sein und diese wenn immer möglich verringern.

Eine weitere Herausforderung ortet Urs Meier schliesslich darin, den Aufsprung auf den Metatrend künstliche Intelligenz (KI) nicht zu verpassen: «Large Language Models (LLMs) und moderne KI-Lösungen sind aus strukturierten Arbeitsprozessen nicht mehr wegzudenken und gelten bald als Standardwerkzeug, ähnlich, wie es vor einigen Jahrzehnten bei Microsoft-Office-Anwendungen der Fall war», betont er.

## Verfügbare Lösungen

In der heute noch zu fragmentierten IT-Landschaft gibt es Pioniere, die in der gewerblichen Immobilienfinanzierung den Wandel hin zu einer modernen Finanzierungs- und Debt-Management-Umgebung vorantreiben. Ein Beispiel hierfür liefert die cloud-basierte Softwarelösung von Loanbox. Diese ist bereits in 18 europäischen Ländern zum Einsatz gekommen

und erlaubt es institutionellen Kreditnehmern und Kapitalgebern, Finanzierungsprozesse effizient und sicher abzuwickeln. «Proprietäre Daten, intelligente Analysefunktionen, moderne Schnittstellenintegrationen und strukturierte Prozesse ermöglichen eine deutliche Effizienzsteigerung, bessere Dokumentation sowie eine stärkere Automatisierung – und das bei hoher Nachvollziehbarkeit und Compliance.»

Auch ausserhalb Europas entwickeln Unternehmen dedizierte Softwarelösungen für den Sektor «Commercial Real Estate». So stellt beispielsweise Lev mit Sitz in New York Lösungen für den US-amerikanischen Markt bereit und treibt so die Digitalisierung der gewerblichen Immobilienfinanzierungen auf der «anderen Seite des Atlantiks» voran.

## Blick in die (nahe) Zukunft

Die Vision für die gewerbliche Immobilienfinanzierung der Zukunft ist für Urs Meier klar: «Wir müssen einen digitalen Prozess kultivieren, der die Anforderungen sowohl von Kreditgebern als auch von Kreditnehmern integriert und Interoperabilität zwischen den Beteiligten fördert», sagt der Loanbox-CEO. Dies wird aber nicht in Form einer Branchenlösung («grosser Wurf») entstehen, denn «die Vergangenheit hat gezeigt, dass Märkte mit dieser Komplexität und diesen Interessenlagen mehrere Systeme benötigen und auch zulassen.» Wichtig ist einzig, dass die gewählte Softwarelösung Anbindungen via Schnittstellen an Umsysteme unterstützt oder gar fördert, was heute erfreulicherweise einfacher denn je ist – und sich auch als Marktstandard durchzusetzen scheint. Als Beispiel ist hier etwa die vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) und vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im Mai 2025 publizierte KPI-Liste zu nennen, welche die Grundlage für

einen standardisierten Austausch von ESG-Daten zwischen Kreditnehmern und Kreditgebern schafft.

Auch KI wird bereits heute in immer mehr Anwendungsfällen konkret eingesetzt: von der intelligenten Vertragsanalyse bis hin zur automatisierten Überwachung von Covenants und zur umfassenden Unterstützung des Risikomanagements. Die Bedeutung dieser KI-gestützten Tools wird in den kommenden Jahren zweifellos zunehmen. «Ob eine weitgehend auf «agents» basierte Automatisierung dabei dereinst einmal Realität werden wird, ist zumindest fraglich.» Wahrscheinlicher ist es laut Meier, dass der Automatisierungsgrad steigt, aber die entscheidende Schnittstelle zwischen Mensch und Maschine unverzichtbar bleibt: Investitionsentscheide und Ergebnisse müssen letztlich validiert und verantwortungsvoll gemanagt werden – eine Aufgabe für erfahrene Profis sowohl auf der Kreditnehmer- als auch auf der Kreditgeberseite.

Weitere Informationen unter:  
[loanbox.ch](https://loanbox.ch)

## Loanbox.

### Über Loanbox

Loanbox ist Anbieter einer führenden europäischen B2B-Software für Fremdfinanzierungen und Debt-Management. Die Software ermöglicht es Finanzierungsexperten, den gesamten Finanzierungsprozess digital, transparent und effizient zu gestalten, von der Ausschreibung über die Verhandlung bis zur laufenden Verwaltung des Portfolios.