



# Das Triumvirat

**Im Gespräch.** Alexander Bosak, Matthias Grosse und Maximilian Rath starten jetzt mit [Exploreal Future](#) durch. Das Ziel ist, rund um die Exploreal neue Produkte zu entwickeln.

Das Gespräch führte: Michael Neubauer

## Drei Profis, ein Ziel: Wie wurden die Aufgaben verteilt?

**Alexander Bosak:** Ganz klar! Ich bin für die Marke Exploreal - die zukünftig alle Produkte umfasst - und die Bereiche Kunden, Vertrieb und Customer Care zuständig. Gemeinsam mit Matthias Grosse, dessen Hauptkompetenz in der Produktkonzeption liegt, kümmern wir uns um die Produktweiterentwicklung. Maximilian Rath verstärkt unsere Kompetenz im Bereich Technologie. Will man uns Funktionen zuschreiben, dann bin ich der Chief Marketing Officer (CMO), Matthias Grosse der Chief Product Officer (CPO) und Maximilian

Rath der Chief Technical Officer (CTO). Wobei sich Maximilian nicht nur um die Programmierung kümmert, sondern um das gesamte Framework. Aus dieser Kompetenzbündelung ist die Exploreal Future entstanden.

## ... um neue Produkte zu entwickeln?

**Bosak:** Um neue Produkte zu konzipieren und zur Marktfähigkeit zu bringen. Maximilian Rath bringt gleich zum Start zwei Produkte seines Unternehmens ein. Einzelkämpfer gehören der Vergangenheit an - im 21. Jahrhundert geht es um Kooperation. Wir sprühen vor Ideen und sind stolz auf das, was Matthias

und ich zu zweit in vier Jahren erreicht haben. Jetzt haben wir gespürt, dass wir uns verstärken und noch besser Aufstellen müssen, um das nächste Level zu erreichen. Dieser Schritt muss aber wohlüberlegt sein.

## Kernprodukt ist die Bauträgerdatenbank. War von Anfang an geplant, die Bauträgerdatenbank von Wien aus über das gesamte Bundesgebiet auszurollen?

**Matthias Grosse:** Aufgrund der Größe des Marktes war es ein logischer Schritt, in Wien zu beginnen. Die Datenbank ist von Beginn an auf großes Interesse gestoßen und die Nach-

frage nach Daten aus dem Wiener Umland war seitens der Projektentwickler gleich da. Ohne Übertreibung kann man sagen: Das Angebot hat voll eingeschlagen. Geholfen hat auch die Kooperation mit der Wirtschaftskammer.

Die Entscheidung, die Datenbank auf ganz Österreich auszurollen, war schnell getroffen, und auch die, dass wir uns ausschließlich darauf konzentrieren.

## Was sind die Hauptpunkte für den Erfolg?

**Bosak:** Neben dem Produktdesign vor allem Datenqualität, Vollständigkeit und Zuverlässigkeit. Wir haben angekündigte Terminpläne immer eingehalten. Das schafft Vertrauen. Aber jetzt ist für uns der logische Schritt, dass wir die Bauträgerdatenbank hin zu einer Immobiliendatenbank entwickeln und in Zukunft auch zusätzliche Produkte anbieten werden.

## Zum Beispiel?

**Bosak:** Wir werden Informationen bereitstellen, die unsere Kunden tagein- tagaus brauchen, also alle Daten rund um die Immobilien, Eigentümerdaten wie zum Beispiel Grundbuchsdaten, Einpreisung - und ganz wichtig - Vergleichswerte. Wir wollen und werden als Vollanbieter von Immobiliendaten wahrgenommen werden.

## Ein ambitioniertes Programm, das nur mit hohem Programmieraufwand und Einsatz von Künstlicher Intelligenz realisierbar ist. Daher auch die Kooperation mit Maximilian Rath?

**Grosse:** Auch noch so intelligente Programme können keine Kaufverträge auslesen. Da müssen Menschen ran. Unsere Research-Abteilung ist von Jahr zu Jahr gewachsen. Aktuell ist ein 30-köpfiges Inhouse-Team mit Recherchen beschäftigt. Jedes Projekt wird von diesem Team wöchentlich aktualisiert. Das kostet Zeit und Geld, macht aber auch die Qualität aus. Sich nur auf den Bauträger zu verlassen, ist zu wenig, das macht die eigene Recherche unerlässlich.

**Bosak:** Noch einmal kurz zur Ausrollung der Bauträgerbank zurück.: Seitdem wir in ganz Österreich vertreten sind, wissen auch die Banken unser Angebot zu schätzen, aber unsere Hauptzielgruppe sind und bleiben die Bauträger.

**Grosse:** Im Juni kommt mit dem Exploreal Classic Plus eine um zahlreiche Features erwei-



terte Bauträgerdatenbank auf den Markt. Die Bauträgerdatenbank wie wir sie kennen wird dann unter Exploreal Classic firmieren.

## Welche Features verstecken sich hinter dem Plus?

**Grosse:** Projektübergreifende statistische Auswertungen - und das auf Knopfdruck. Nicht nur für das Bundesland und Bezirksebene.

## Es geht immer weiter runter auf Mikrolagen?

**Bosak:** Bis auf Grätzlebene können Auswertungen zur Pipeline, zu Preistrends und

Einpreisungen, zum Wohnungsmix sowie Zielgruppenanalysen abgerufen werden.

## Wie viele Datenpunkte werden pro Projekt abgefragt?

**Bosak:** Hunderte. In Summe werden 28 Quellen herangezogen. Das geht nicht nur vom Schreibtisch aus. Nicht alle Informationen sind im Internet zu finden. Auf den Maklerseiten finden sich zwar viele Projekte - manchmal aber auch mit widersprüchlichen Angaben. Da ist dann die Projektwebsite - sofern es eine gibt - das Maß aller Dinge. In Wien lassen sich die Projekte mit dem Fahrrad abfahren, - in



den Bundesländern ist das schon bedeutend schwieriger.

**Grosse:** Mittlerweile haben wir 3.500 Seiten auf unserem Radar, die von unserem wöchentlichen Monitoring erfasst werden. Erkennt das System Änderungen, wird eine automatische Meldung an die Research-Abteilung erstellt. Da kommen dann wieder unsere Mitarbeiter ins Spiel, die erheben, was sich geändert hat, und in Folge diese Änderungen händisch in die Datenbank eintragen.

**Bosak:** Da gibt es keinen Algorithmus, keinen Hokus-Pokus, wie manche vielleicht glauben. Keine Künstliche Intelligenz und ich weiß nicht was alles andere noch. Bei uns sorgen intelligente Mitarbeiter für die Top-Qualität unserer Daten. Oft lässt sich die Wohnnutzfläche nur aus einem Plan auslesen – da ist Spitzfindigkeit gefragt.

**Grosse:** Ganz zu schweigen vom Grundkostenanteil. Dieser kann oft nur durch Vergleiche oder Einsicht in den historischen Grundbuchauszug ermittelt werden.

**Bosak:** Die Datenqualität, ist in Wahrheit das Entscheidende. Die Applikation kann noch

so toll sein, wenn die Qualität der Daten nicht stimmt, ist die ganze Anwendung ohne Nutzen.

**Das Angebot richtet sich aktuell nur an Profis, also nicht an den Endkonsumenten?**  
**Bosak:** Genau so ist es und wird auch so bleiben. Unser Fokus liegt auf professionellen Anwendern – für die wir unsere Produktpalette erweitern wollen.

**Grosse:** Auch bisher gab es Weiterentwicklungen mit zusätzlichen Features für unsere Kunden, die wir unseren Kunden kostenfrei zur Verfügung gestellt haben. Exploreal Plus ist im Kern die um Statistik-Features erweiterte Basis-Version.

**Bosak:** Dahinter steckt aber viel, viel Arbeit. Jeder, der einmal mit Statistiken gearbeitet hat, weiß: Statistik ist die Nagelprobe für die Daten und dort zeigt sich, wie gut die Daten wirklich sind.

**Grosse:** Aber jetzt sind wir so weit, dass wir uns trauen, unseren Kunden mit der Plus-Version ein mächtiges Tool in die Hand zu geben, mit dem er selbst Statistiken generieren kann – direkt aus der Datenbank. Durch die Kooperation mit Maximilian Rath sind wir nun in der Lage, auch noch weitere Produkte entwickeln

und anbieten zu können. Produkte, die ineinandergreifen.

**Rath:** Was uns verbindet, ist der hohe Anspruch an die Konzeption der Produkte, daran, wie sie funktionieren und wie sie miteinander funktionieren. Das ist auf der technischen Ebene genauso eine Herausforderung, wie konzeptionell. Wie greift denn das ineinander? Wie kann das schneller funktionieren, wie kann es gut aussehen und für den User Sinn machen? Wir bringen unter anderem eine Grundstückskarte ins Portfolio ein. In Exploreal wird diese Search heißen. Über dieses Tool können Grundbuchsauszüge und Eigentümerdaten herausgezogen werden. Dazu kommen Flächenwidmungspläne, soweit diese von den Gemeinden eingemeldet wurden.

In Zukunft wird man über Exploreal Search Zugriff auf sämtliche öffentliche Karten haben, die in einem Tool miteinander verknüpft werden, und über umfangreiche Filtermöglichkeiten aus dem Grundbuch, speziell genutzt werden können. Der wesentlichste Unterschied zwischen Exploreal und der Rath IT, ist, dass wir als Technologieunternehmen keine Daten erfassen. Wir greifen auf Daten zu, die von Kooperationspartnern wie dem ZT Datenforum oder Exploreal oder öffentlichen Anbietern zur Verfügung gestellt wird. Unser Fokus liegt auf der Funktionsebene von Applikationen.

**Bosak:** Durch die Verbindung dieser beiden Welten entsteht Mehrwert für unsere Kunden.

**Grosse:** Aktuell entwickeln wir gemeinsam Exploreal Smart. Ein Wohnungseinpreisungstool unter Heranziehung unserer Daten sowie sämtlicher Kaufvertragsdaten vom ZT Datenforum.

**Ziel ist also, alle Daten einer Immobilie zu erfassen ...**

**Grosse:** Genau darum geht es. Von Bauträgerdaten, Angebotsdaten für Neubauwohnungen, über Verkaufsdaten – bis hin zu denen für die aufgerufenen Mieten. Mit all diesen Daten

wird es mit Exploreal Smart möglich sein, auf möglichst einfache Art und Weise Einpreisungen vorzunehmen. Adresse eingeben – und auf einen Klick werden durch schlaue Filter – relevante Daten angezeigt.

**Ein Produkt, das auf den Makler als abzielt?**

**Bosak:** Das wird ein massentaugliches Produkt für Makler. Der Makler kann rasch, validierte Einpreisungen vornehmen und seinen Endkunden zur Verfügung stellen.

**Wann wird das Tool zur Verfügung stehen?**

**Bosak:** Das Einpreisungstool wird im Herbst zur Verfügung stehen. Unser Ziel ist es, im September in den Probemodus zu gehen, um mit dem Ausrollen im vierten Quartal beginnen zu können.

**Grosse:** Generell ist dieses Tool für Makler, die auf der Suche nach Vergleichswerten sind, interessant. Aktuell ist das sehr mühsam.

**Bosak:** Unsere DNA besteht aus Vergleichswerten. Wir sind aktuell die einzigen am Markt, die die Gegenwart, die Zukunft und die Vergangenheit abbilden. Wir wissen, was aktuell am Markt ist, – wie es sich verkauft und was demnächst auf den Markt kommt. Die Herausforderung, auf die wir uns sehr freuen, ist die Verzahnung der Angebote. Stand-Alone-Produkte werden zu einem Ganzen zusammengefügt. Hier kommt wieder Maximilian ins Spiel.

**Rath:** Integration ist mein Stichwort. Den Kunden ein umfassendes Tool anzubieten, aus dem er Module auswählen kann. Technisch-inhaltlich gibt es eine große Schnittmenge mit vielen Ähnlichkeiten. Da ist es naheliegend, dass man da vom einen ins andere hineinwechseln kann, schnell, und unkompliziert. Daraus ergibt sich ein wahnsinnig hoher Gesamtnutzen, der auf der Strecke bleibt, wenn man das nicht macht.

**Bosak:** Auf den Punkt gebracht: Wir bieten eine Datenbank von Immobilien-Experten für Immobilien-Profis, die damit rascher, besser und fundierter entscheiden können. ■



Alexander Bosak



Matthias Grosse



Maximilian Rath