



## EFFIZIENTE SOFTWARE IM ASSET MANAGEMENT VERSTÄRKT KAPITALMARKTFÄHIGKEIT DER IMMOBILIE

11.12.2015

In den vergangenen Jahren sind Leistungen des Immobilien Asset Managements im erheblichen Umfang an externe Partner vergeben worden. Historisch gewachsene und weit verzweigte Dienstleisterstrukturen institutioneller Investoren wurden zusammengefasst und vorwiegend bei großen externen Anbietern konsolidiert.

Dieser Trend wird sich fortsetzen und die Auslagerung weiterer Leistungen aus dem Middle Office mit sich bringen. Angesichts der operativen Risiken bieten innovative Software-Tools eine Lösung für die Etablierung nachhaltiger Prozesse.

### Internationalisierung erfordert Anpassung von Prozessen und IT

Die fortschreitende Internationalisierung des Asset Managements bietet Potenziale, um neue Marktsegmente zu erschließen. Dies impliziert eine Zunahme des Informations- und Datenaustausches, wodurch sich die Komplexität des Asset Managements erhöht.

In der Vergangenheit wurde verstärkt in die kurzfristige Modifikation von Prozessen und IT investiert. Im Vordergrund standen Kostensenkungen, um den Interessen der Geschäftspartner zu entsprechen. Aktuell zeigt sich, dass die funktionale Anpassung von Prozessen und Systemen nur bedingt zur langfristigen organisatorischen Entlastung des Managements beiträgt.

Die gängige „Silos Mentalität“ hat dazu beigetragen, neue Systeme und Prozesse ausschließlich auf Abteilungsebene und für Subportfolien zu implementieren. Als Folge hat dies zu einer erhöhten Komplexität und Abhängigkeiten gegenüber Datenpartnern geführt. Für das Asset Management sind daher neue unternehmerische Ansätze gefragt, um international und langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.

### Herausforderung hoher Datenbestände

Die Aufrechterhaltung von IT-Prozessen ist für Versicherungen und Banken mit hohem Aufwand verbunden. Dennoch scheitern in der Praxis über ein Viertel der gewünschten Ertragsziele aufgrund von mangelnder Datenqualität. Auch im Real Estate Asset Management werden ca. 40 % der Arbeitszeit für die Informationsverarbeitung aufgewendet.

### Vermeidung redundanter Prozesse und Risiken der IT-Governance

Messbare Erfolge können jedoch durch die Überprüfung und Anpassung der bestehenden IT-Governance im Vorfeld einer Software Implementierung erzielt werden. Für eine nachhaltige Ausrichtung hat sich die Anwendung des Target Operating Model (TOM) bewährt. Es ermöglicht eine modulare Betrachtung und Analyse der Organisationsstruktur, laufender Prozesse, Ressourcen und bestehender Informationstechnologien. Komplexe Informationszusammenhänge lassen sich übersichtlich darstellen und miteinander vergleichen. Dadurch können Umsetzungspotenziale und Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Schließlich kann eine gezielte Einbindung von Software die Effizienz wertschöpfender Prozesse erhöhen.

Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung stellt sich die Frage, ob aktuelle Software Tools in der Lage sind, neben Einsparungen auch Wachstumsziele des Asset Managements zu forcieren?

### Intelligente Immobiliensoftwaresysteme

Software Tools werden in der Praxis häufig ausschließlich als operativer Kostenfaktor gesehen. Strategische Wettbewerbsvorteile auf der Einnahmenseite werden schlicht übersehen. Aus Gründen der Gewohnheit heißt es: „Never touch a running system“, was einen Verbleib bei etablierten Anbietern trotz eingeschränktem Bewegungsspielraum nach sich zieht.

Im Immobilien Asset Management sind jedoch nicht in erster Linie die Softwaretools für die mangelnde Effektivität verantwortlich. Die Ursachen liegen in den individuell zugeschnittenen Datenanbindungen und in der inkompatiblen Datenverarbeitung unterschiedlicher Systeme. Je nach Organisationseinheit gestaltet sich die übergreifende Transformation von Datenschnittmengen als unverhältnismäßig hoch im Zeitaufwand.

Abhilfe für einen effektiven Datenaustausch zwischen Partnern könnte die Einführung von Datenstandards schaffen. Aktuell stößt die Dateninitiative der Gesellschaft für Immobilien-wirtschaftliche Forschung (GIF) auf breite Resonanz. Der im Oktober 2014 veröffentlichte GIF- Standard erleichtert den Austausch von Immobiliendaten für die Praxis. Dieser Standard wird kontinuierlich weiterentwickelt und auch im internationalen Kontext umgesetzt.

Wenn sich ein übergreifender Standard auf breiter Basis durchsetzt, können Datenprovider einfacher ausgetauscht werden – eine Neuprogrammierung der Schnittstelle bei einer Umstellung entfiel. Durch die Interoperabilität unterschiedlicher Softwarelösungen wäre es auch für kleinere Softwareanbieter denkbar, sich am Markt zu etablieren. Spezialisierte Nischenprodukte ließen sich harmonisch in die Datenlandschaft einfügen.

### Zukünftige Auswirkungen auf das operative Asset Management

Dem Asset Manager stehen in Zukunft selektierte Datenpakete in standardisierter Form zur Verfügung, die sich je nach Anforderung transformieren und effektiv untereinander austauschen lassen. Zeitintensive Leistungen, wie die Berechnung von Cash Flows und das technische Controlling, könnten somit effizienter gestaltet werden.

Dieser Wandel hat Auswirkungen auf das Rollenbild des Asset Managers. Als Folge des zunehmenden internationalen Umfelds mit verschiedenen kulturellen Hintergründen werden neben der verstärkten Steuerung und Kontrolle digitaler Informationen empathische und kulturelle Fähigkeiten gefordert. Um langfristig leistungsstarke und vertrauenswürdige Partner zu binden und Risiken zu vermeiden, wird ein proaktives und vorausschauendes Verhalten noch stärker an Bedeutung gewinnen.

Zukünftige Auswirkungen auf das strategische Asset Management

Intelligente Softwaresysteme werden bestehende Netzwerke und Märkte des Asset Managers erweitern. Potentielle Ertragschancen können früher erkannt werden. Wenn das System Echtzeitinformationen über die exakte wirtschaftliche Position der Immobilie und des Portfolios im Lebenszyklus liefert und diese vom System aktualisiert vorgehalten werden, sind nachhaltige Immobilienbewertungen und Due Diligence Prüfungen stets abrufbar.

Auch ließen sich objektspezifische Informationen, Marktdaten und regulatorische Spezifika problemlos miteinander verknüpfen. Das Gesamtbild der Immobilie könnte quasi per Knopfdruck erzeugt werden. Auch für Dritte ließe sich ohne zusätzliche Aufwände ein detailliertes Abbild von Immobilie und Portfolio erstellen. Intelligente Softwaresysteme unterstützen Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen und schlagen dem Asset Manager den optimalen Handlungszeitpunkt vor.

#### **Veränderte Kapitalmarktfähigkeit der Asset Klasse Immobilie**

Eine Zunahme der Geschwindigkeit von Investitionen und Desinvestitionen würde zu einer verstärkten Bedeutung der Asset Klasse Immobilie am Kapitalmarkt führen. Die bisherige Trägheit der Immobilie als Anlageklasse könnte durch die erhöhte Transparenz, Flexibilität und Effizienz durchbrochen werden. Zunehmend würden auch Immobilien aus mittleren und Randlagen in den Investmentfokus des Asset Managements rücken.

Doch bevor Unternehmen diesen technologischen Wandel und die damit verbundenen Prozesse umsetzen, wird es noch viel Abstimmungsbedarf geben. Wer sich jetzt bereits mit dieser Thematik auseinandersetzt, erhöht seine Chancen zu den später Gewinnern in der Immobilienwirtschaft zu zählen.

Katrin Kirchner, Referentin Grundsatzfragen/Immobilien-Nachhaltigkeit der MEAG, wird im Rahmen des **Master-Talks Immobilienmanagement - Von der digitalen Idee zur unternehmerischen Praxis** einen Vortrag zum Thema "*Jetzt mal ehrlich- Wieviel Innovation verträgt der Büroalltag?*" halten.

#### **Die Autoren des Beitrags**



Volker Zinkl, Head of Real Estate Asset Management International, MEAG



Tonio Stübing, Business Investigation  
SMC SMART MANAGEMENT  
CONCEPTS



Dominik Brunner, MRICS  
Inhaber Brunner Management

#### **Master-Talk**

##### **Immobilienmanagement**

##### **Von der digitalen Idee zur unternehmerischen Praxis!**

Die zunehmende Dynamik auf dem deutschen Investmentmarkt stellt Investoren und Asset Manager vor neue Herausforderungen. So muss die Datenbasis bei kürzeren Haltedauern und schnelleren Wiederverkäufen von Immobilien permanent auf dem aktuellen Stand sein. An der Implementierung von digitalen Tools und Prozessen führt folglich kein Weg mehr vorbei. Erfahren Sie mehr über das „Warum“, „Was“ und „Wie“. **MEHR**

Termin: 23.02. - 24.02.2016, Berlin

[ONLINE ANMELDEN >>](#)

Heuer Dialog informiert Sie wöchentlich über neue Themen, Termine und Trends.

[>> Dialog aktuell Themen und Downloads der letzten Wochen](#)

[>> Dialog aktuell gleich bestellen!](#)

[Seitenanfang](#) [Seite drucken](#)

[E-Mail](#) | [AGB](#) | [Datenschutz](#) | [Impressum](#) | [Veranstaltungen](#) | [Newsletter](#) | [YouTube-Channel](#)

Für den Inhalt von verlinkten Angeboten, die nicht von der Heuer Dialog GmbH stammen, wird keine Verantwortung und Haftung übernommen.

© Copyright 2003 - 2015: Heuer Dialog GmbH

Im Verbund mit der