

Asset Management

Wettbewerbsvorteile durch Datenfülle

Datenqualität lautet das neue Schlagwort, das zunehmend über Erfolg und Misserfolg sowohl im Property als auch im Asset Management zu entscheiden scheint. Die Anforderungen von Investoren und Finanzierern an die Informationsgüte sind heute strenger und erfordern andere organisatorische und technische Grundlagen als noch vor zehn Jahren, stellen die Autoren fest. Nach ihren Erfahrungen sind eine gut aufgearbeitete Objektdokumentation sowie eine hochaktualisierte Datenlage über das Gesamtportfolio der Schlüssel zum Erfolg. Nutznießer sind nicht allein die Investoren, sondern auch die Dienstleister, weil sie in der Regel ein höheres Auftrags- und Transaktionsvolumen bewältigen können. (Red.)

Ohne saubere Datenbeschaffung ziehen Banken, Fonds, Versicherer und Co. heutzutage die Finanzierungsbremse. Auch aus manchem Bieterwettbewerb müssen sich Investoren ohne flexiblen Datenraum oftmals kampflos zurückziehen.

Mehr Transaktionen – mehr Daten

In den Boomjahren 2005 bis 2008 nahm die Anzahl der Transaktionen am deutschen Immobilienmarkt signifikant zu; seitdem ist auch die Datenqualität und

–quantität automatisch gestiegen. Investoren agierten vermehrt nach einer Buy-and-Sell-Strategie. Aufgrund der schnelleren Transaktionsgeschwindigkeit der Immobilienbestände waren die Marktteilnehmer genötigt, die Daten den Käufern und Finanzieren schneller und professioneller aufbereitet zur Verfügung zu stellen. Die klassische Gebäudedokumentation wurde nun zunehmend elektronisch erfasst, was bis dato nicht immer der Fall gewesen war. Ferner mussten Bewirtschaftungsdaten jederzeit aktuell zur Verfügung stehen. Heute stehen Property Manager daher einer riesigen Datenfülle gegenüber, die sie verwalten und ständig auf dem aktuellen Stand halten müssen.

Nachdem viele Investoren während der Krisenjahre 2008 und 2009 ihre Objekte wieder etwas länger im Bestand hielten, setzt sich der Trend zu kürzeren Haltezeiten nun weiter fort: Seit dem Jahr 2010 stieg das Transaktionsvolumen erneut. Zwar ist kein vergleichbarer Hype wie in den Jahren 2006 und 2007 zu beobachten, als handelbares Asset erfährt die Immobilie – insbesondere vor dem Hintergrund der Eurokrise – derzeit jedoch verstärkte Bedeutung.

Hinzu kommt, dass momentan vermehrt Portfolios aus den Beständen verschiedener Institute wie etwa der Bayern-LB oder des Bundes (TLG) auf den Markt kommen, was den Transaktionsmarkt wieder antreibt. Diese Entwicklungen haben zusammengenommen zur Folge, dass die Datenqualität erneut verstärkt ins Blickfeld von Investoren, Banken und anderen Geldgebern rückt. Denn diese prüfen heute mehr denn je, in was sie investieren beziehungsweise was sie finanzieren. Wesentliche Triebfedern dafür sind verschärfte bankenrechtliche Vorgaben und Ratingansprüche, aber

auch ein verstärktes Risikobewusstsein bei den Banken.

Bei vielen Marktteilnehmern stehen außerdem Refinanzierungen oder Prolongationen an, die ebenfalls eine genaue Dokumentation der zu beleihenden Portfolios erforderlich machen. Dazu gehören beispielsweise die Miet- und Kostenentwicklungen, die Dokumentation der erfolgten und anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen, sämtliche Informationen über Vertragslaufzeiten und Zahlungsverhalten der Mieter sowie nicht zuletzt die Modernisierungen und Umbaumaßnahmen im Rahmen des Asset Managements oder auch Details zu Property- und Facility-Management-Verträgen. Diese Anforderungen an die zu liefernden Datenbestände stellen die Banken nicht nur bei der Darlehensvergabe oder Prolongation, sondern auch an die Dienstleister der Investoren, die den Kapitalsdienst nicht mehr bedienen können und deren notleidende Portfolios an die Bank übergeben werden.

Forderung nach Transparenz

Die Anforderungen hinsichtlich der Datenfülle unterscheiden sich zwischen Investoren wie Spezialfonds oder ausländischen Investoren und Finanzierern kaum. Sie alle verlangen umfassende Informationen über das Investment- und Finanzierungsobjekt. So sind für die Datenanfrage einer Bank beispielsweise folgende Aspekte typisch: laufender Cash-Flow, Sicherheiten (in Form von Mietvertragslaufzeiten), Capex (offene Instandhaltungen in den nächsten Jahren), Rückstandslisten oder aktuelle Mieterlisten. Zudem sind zusätzliche Gutachterbefunde für die Institute von hoher Bedeutung.

Grundsätzlich stehen diese Informationen den Property Managern zur Verfügung. Probleme in der Datenbeschaffung gibt es allenfalls bei alten Gebäuden oder bei Objekten aus komplizierten Fondsstrukturen. Dies erlebte die HIH beispielsweise in den Jahren 2006 bis 2008, als sie mehrere Immobilien Geschlossener Fonds zu Portfolios zusammenschürte. Aufgrund der langen Hal-

Die Autoren

Thomas Junkersfeld



Geschäftsführer, HIH Property Management GmbH, Hamburg

Frank Kindermann



Leiter Asset Management, HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH, Hamburg.

tedauer der Fonds waren die Daten dieser Objekte oftmals unvollständig. Das betraf insbesondere die Dokumentation von lange zurückliegenden Aus- und Umbaumaßnahmen, die damals noch nicht digital vorlagen. Heute sind solche Dokumente digitalisiert, sortiert und jederzeit einzeln abrufbar.

Datenvolumen entscheidend

Vollständigkeit der Angaben und eine schnelle Information der Kunden über Feedbackgespräche oder individuelle Reportings – das müssen nach Umfrageergebnissen des Bell-Reports Property und Asset Manager heute liefern, um konkurrenzfähig zu bleiben. Denn eine hohe Dienstleistungsqualität ist in Deutschland mittlerweile Standard. Akquisitionen werden nur jene Anbieter tätigen können, die eine gepflegte Datenstruktur anbieten.

Eine kürzlich von Kommalpha und Telos durchgeführte Studie unter institutionellen Investoren verdeutlicht, dass diese umso eher bereit sind, ihren Asset Manager zu wechseln, wenn ihre Ansprüche an das Reporting, den Kundenservice, die Kosten, Produktqualität und Reputation nicht erfüllt werden. Dabei sticht die Qualität des Reportings als entscheidendes Merkmal heraus: Bei diesem Punkt gaben 89 Prozent der Investoren an, das Reporting würde ihre Entscheidung für oder gegen einen Mandatsträger maßgeblich beeinflussen.

Um im Wettbewerb bestehen zu können, müssen sich Property Manager flexibel auf die Bedürfnisse ihrer Kunden einstellen. Diejenigen, die die Datenaufbereitung in eigenen Abteilungen oder Teams organisieren und damit institutionalisiert haben, werden am Markt einen deutlichen Wettbewerbsvorteil genießen.

Die HIH spürt den Wettbewerbsdruck am eigenen Leib. In den letzten vier bis fünf Jahren wurden der hauseigene Datenraum und die technische Umsetzung der Prozesse über entsprechende EDV-Systeme nach und nach angepasst und standardisiert. Auf diese Weise kann das Unternehmen zeitnah und flexibel handeln, wenn Kaufofferten gestellt werden oder die HIH sich für Property-Management-Aufträge bewirbt.

Mit der Prozessqualität und der entsprechenden digitalen Datenmatrix steht und fällt ein Bieter- oder Bewerbungsverfahren. So stiegen die Erträge der Verwal-

tungsleistungen bei der HIH Property Management GmbH resultierend aus Mandatszuwächsen in den Jahren 2007 bis 2011 um 56 Prozent. Generell lässt sich festhalten: Je besser die EDV-Struktur und Datenbasis der Unternehmen im Bereich Asset und Property Management, desto mehr Aufträge können an Land gezogen werden.

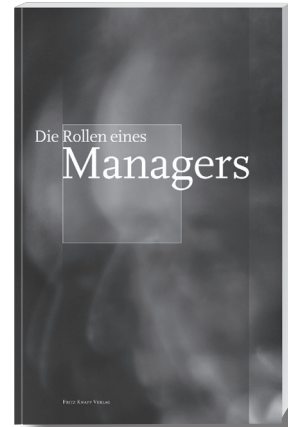
Vorausschauende Immobilienmanager haben sich in den letzten Jahren bereits auf die gestiegenen Anforderungen ihrer Kunden und Partner eingestellt. Denn die Arbeit mit den komplexen Datenräumen erfordert ein hohes Maß an technischer Expertise und personeller Kapazität. Das kleine Hausverwalterprogramm hat ausgedient. Hingegen haben flexibel einsetzbare System-Tools und Sonderprogrammierungen, die die individuellen Ansprüche der Kunden umsetzen können, an Bedeutung gewonnen. Kleine Anbieter werden sich daher auf Nischenprodukte konzentrieren müssen oder werden auf lange Sicht ganz vom Markt verschwinden. Momentan befindet sich der Markt bereits in einer Konsolidierungsphase.

Einheitliche Prozesse

Vorteile im Wettbewerb haben jene Unternehmen, die einen besonderen Service anbieten können – etwa indem sie das Property und Asset Management aus einer Hand anbieten. Durch einheitliche Arbeitsprozesse und flache Hierarchien können Datenströme ohne Reibungsverluste zusammengeführt werden. Kunden wiederum profitieren davon, nur auf einen einzigen Dienstleister zurückgreifen zu müssen und können Kosten einsparen.

Die technische Weiterentwicklung der bestehenden Programme wird im Property und Asset Management die wichtigste Herausforderung der kommenden Jahre sein. Insbesondere ausländische Investoren erwarten von ihren Dienstleistern, dass diese mit ihren Programmen arbeiten. Um dem zu begegnen, müssen die Dienstleister in der Lage sein, sich flexibel an die Wünsche der Kunden anzupassen und gleichzeitig eine hohe Prozesssicherheit und optimale Datenqualität sicherzustellen. Es ist zugleich Pflicht und Kür, den Datenraum jederzeit aktuell zu halten. Das bindet enorme personelle und finanzielle Ressourcen, die sich jedoch für die Unternehmen lohnen und sich nicht zuletzt in den Auftragsbüchern positiv widerspiegeln.

Vom Alltag Hans-Michael Heitmüllers ...



Die Rollen eines Managers
Von Kati Eggert (Hrsg.)
2010. 86 Seiten,
gebunden, 36,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0840-5.

Das Image des Managers schwankt zwischen Apotheose und Ablehnung – mal gieriger Abzocker oder Niete in Nadelstreifen, mal Held der Marktwirtschaft oder Retter aus der Not der (drohenden) Insolvenz. Wohl keine Figur des öffentlichen wie des wirtschaftlichen Lebens schillert derart. Doch was macht den Manager wirklich aus, wie ist sein Alltagsleben?

In diesem Sammelband, herausgegeben zu Ehren des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden der Deutschen Leasing, Hans-Michael Heitmüller, beleuchten bekannte Fachleute aus der Finanzbranche die verschiedenen Rollen eines Managers. Die einzelnen Aspekte fügen sich wie ein Mosaik zusammen und zeigen doch kein fertiges Bild. Sie regen an zum Weiterdenken, zum Widersprechen oder zum Hinzufügen weiterer Facetten.

Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51
60046 Frankfurt am Main
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de
www.kreditwesen.de