

## Datenmanagement und Kreditprocessing

# Komplexe Strukturen erfolgreich managen

**KAGB, Basel III, Solvency II, INREV – die Anforderungen an die Steuerung und das Reporting von Immobilien-Investments steigen immer weiter. Sowohl Aufsichtsbehörden als auch Investoren verlangen immer bessere Datenqualität, um die Risiken von Transaktionen entsprechend beurteilen zu können. Das führt auch dazu, dass immer mehr Beteiligte in die Prozesse eingebunden werden. So lagern immer mehr Asset Manager die Verwaltung an eine Service KAG aus. Darüber hinaus müssen nicht nur Immobilien-Spezialfonds, sondern künftig auch geschlossene Fonds eine Depotbank beauftragen. Daher sind mehr denn je leistungsstarke IT-Lösungen gefragt. Geschlossene Online-Systeme in der Verwaltung von Immobilienfonds könnten schon in drei bis vier Jahren in der Branche zum Standard gehören, glaubt der Autor.** (Red.)

In den sozialen Netzwerken ist es längst gelebte Realität Termine, Texte oder Fotos mit mehreren Personen mobil zu teilen. Aus dem Geschäftsleben ist mobile Kommunikation ohnehin nicht mehr weg zu denken.

Die Immobilienbranche hingegen tauscht Informationen – beispielsweise Reportings – meist noch auf klassischem Wege per Post oder E-Mail aus. Auch wenn das in vielen Fällen von den Investoren ausdrücklich gewünscht ist, so wird der Bedarf nach zusätzlichen elektronischen und mobilen Lösungen in Zukunft deutlich steigen. Dies alleine, weil die Nutzung mobiler Endgeräte weiter rasant ansteigt: In Deutschland hat sich diese zwischen 2012 und 2013 nach Angaben der ARD/ZDF-Online-Studie verdoppelt.

Schnittstellen für die Datenverarbeitung bereitzustellen und gleichzeitig dem Bedürfnis der Investoren nach höchstmöglicher Sicherheit gerecht zu werden, das wird zukünftig mehr denn je eine zentrale Aufgabe der IT-Systeme sein. Für die Fondsbranche im Immobili-

segment gilt das im besonderen Maße für jene Dienstleister, die mit umfangreichen Datensätzen arbeiten: Asset Manager und Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGn).

### Zunehmend mobile Datenwelten

Die Ausrichtung auf die zunehmend mobile Datenwelt kommt als weitere Aufgabe zu den ohnehin schon komplexen und sich kontinuierlich erweiternden Anforderungen an die IT-Struktur bei Immobilienanlagen hinzu. Internationale Investoren, insbesondere aus dem angelsächsischen Raum, fordern bereits seit Jahren umfangreiche Reportings zu ihren Anlageobjekten, die detailliert wie zeitnah die benötigten Informationen enthalten müssen. Spätestens seit der Immobilienkrise der Jahre 2007 und 2008 haben auch deutsche Anleger hier die Zügel fester angezogen.

Angesichts des anhaltenden Niedrigzinsumfelds steigert sich die Bedeutung des Themas noch weiter. Denn Investoren sehen sich gezwungen, ihre Portfolios stärker zu diversifizieren und in Bezug auf ihre Anlageobjekte stärker ins Risiko zu gehen, um ihre Performanceziele zu erreichen. Wenn allerdings das Risiko auf Objektebene erhöht werden muss, dann kommt es umso mehr auf höchste Sicherheit im Management und auf Prozessebene an.

Daher heißt es für Investoren in allen Fragen rund um den Anlageprozess „Safety first“ und „Vertrauen ist gut, Kontrolle aber auch“: etwa bei der Auswahl des Asset Managers, der über höchstmögliche Kompetenz verfügen

muss, oder in Bezug auf die Fondsverwaltung und der Qualität ihrer IT-Landschaft.

### Ansprüche an das Reporting steigen

Vor diesem Hintergrund kommt insbesondere dem Risikomanagement eine tragende Rolle zu: Um Risiken wie insbesondere Mietausfallrisiken, Zinsänderungs-, Währungs- sowie sonstige Marktpreisrisiken, operationelle Risiken und Liquiditätsrisiken frühzeitig identifizieren und reduzieren zu können, ist eine detaillierte Prüfung der Investitionsobjekte vor Ankauf sowie die laufende Überwachung während der Fondslaufzeit notwendig.

Die Basis für diese Risikobeurteilungen bilden unter anderem Informationen, die von den Asset Managern monatlich bereitgestellt werden. Diese beinhalten beispielsweise Daten über die Mieter, die Größe der vermieteten Flächen sowie die Höhe der Mieten. Investoren fordern vermehrt automatisierte und an internationale Standards, beispielsweise entsprechend der INREV-Richtlinien angepasste Berichtsformate. Die zunehmende Regulierung der Finanzmarktakteure verstärkt diesen Effekt nochmals: So benötigen Banken beispielsweise Reportings, die den Vorgaben der Eigenkapitalvorschriften von „Basel III“ genügen.

Als eine der wichtigsten institutionellen Anlegergruppen müssen die Dokumente für Versicherungen zudem künftig den Vorgaben von Solvency II entsprechen, die ähnlich umfangreiche Reporting-Pflichten enthalten. Zudem verkürzen sich die Lieferfristen des Reportings insofern als von der Kundenseite teilweise die Erwartung gestellt wird, Daten ad hoc zu erhalten. Neben den Informationen, die die Verwaltungsgesellschaften ihren Kunden zur Verfügung stellen müssen, sind für regulierte Fondsprodukte regelmäßige Reportings an die Aufsichtsbehörden sowie die Verwahrstellen vorgeschrieben. Ein Beispiel für einen solchen gesetzlich vorgeschriebenen Bericht ist die Anlagegrenzprüfung, ein Report, der sowohl für Immobilien-Spezialfonds als auch Publikumsfonds bislang monatlich an die Verwahrstelle verschickt werden musste.

#### Der Autor



**Dirk Leu**

Leiter Fondscontrolling und Reporting, IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, Hamburg

Mittlerweile ist dieses umfangreiche Dokument mit Zustimmung der Anleger wöchentlich, ansonsten täglich zu erstellen und der Verwahrstelle zur Verfügung zu stellen.

Mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in Deutschland sind die Anforderungen an Pflichtberichte deutlich komplexer geworden. Gleichzeitig hat sich ihre Reichweite vergrößert: Denn neben den ohnehin schon nach dem deutschen Investmentgesetz regulierten Immobilien-Spezialfonds gelten die neuen Standards zukünftig auch für die bis dato weniger strengen Vorschriften unterworfenen geschlossenen Fondsprodukte.

### Immer mehr Parteien benötigen Zugriff auf die Daten

Diese Entwicklung führt dazu, dass immer mehr Beteiligte in die Prozesse eingebunden werden, was zum einen an der verstärkten Regulierung, zum anderen in der fortschreitenden Arbeitsteilung der Branche begründet liegt. Mit Einführung des KAGBs muss die KVG für jedes Investmentvermögen eine Verwahrstelle mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände und bestimmten Kontrollfunktionen beauftragen. Während Immobilien-Spezialfonds bereits nach dem deutschen Investmentgesetz eine Depotbank beauftragen mussten, ist dieses für geschlossene Fondsprodukte nun ebenfalls obligatorisch: Für sie besteht zudem die Möglichkeit, anstelle eines Kreditinstituts oder einer Wertpapierfirma, einen Treuhänder als Verwahrstelle zu nutzen.

Hinzu kommt, dass immer mehr Asset Manager die Fondsverwaltung an einen spezialisierten Anbieter, eine Service-KVG, auslagern. In dieser Partnerschaft

bringt der Asset Manager seine Kompetenz im laufenden Management der Objekte sowie im An- und Verkauf ein und hält den Kontakt zu den Investoren. Die Service-KVG legt die Fonds auf, verantwortet das gesetzliche Risiko- und Fondsmanagement und bearbeitet als spezialisierter Anbieter unter anderem für die Themen Steuern, Recht, Fondsbuchhaltung und -controlling sowie Reporting alle anfallenden administrativen Aufgaben – insbesondere auch die IT.

Dieses im Wertpapierbereich bereits seit einigen Jahren praktizierte Modell kommt auch im Immobilienbereich mehr und mehr im Markt an: Nach Angaben des deutschen Fondsverbands BVI waren in Deutschland zum Jahresende 2013 rund 40,5 Milliarden Euro in Immobilien-Spezialfonds angelegt. Davon wurde ein Volumen in Höhe von etwa sieben Milliarden Euro – also rund 17 Prozent – über die Variante einer vom Management getrennten Administration verwaltet, entweder durch die interne KVG, eine Tochtergesellschaft oder eine externe KVG. Zum Vergleich: Im Jahr 2009 betrug dieser Anteil noch lediglich acht Prozent.

Die Konsequenz aus neuen und tendenziell strengeren Regularien, gestiegenen Anforderungen von Investoren und dem Trend zur Spezialisierung: Die Anforderungen an die im Investment- und Risikomanagement sowie für das Reporting eingesetzten Prozesse und Systeme steigen, die Zahl der Schnittstellen nimmt zu. Neben dem Management der Immobilieninvestments wird das Management komplexer Strukturen zur zentralen Aufgabe der Fondsverwaltung. Immer mehr Fonds werden im Ausland als Share-Deals mit teilweise mehrstöckigen Strukturen aufgelegt – allesamt Konzeptionen, die für komplexere Abläufe sorgen. In diesem Zusammenhang ist eine stärkere Standar-

disierung und Abstimmung der Prozesse absolut notwendig, um eine effiziente Portfoliosteuerung und letztlich höchste Sicherheit im Investmentprozess gewährleisten zu können.

### Automatisierte Handhabung – flexibler Zugriff

Um die ständig wachsenden Anforderungen an das Risikomanagement einer Kapitalverwaltungsgesellschaft erfüllen zu können, sind zukunftsfähige IT-Lösungen gefragt. Sie müssen eine möglichst automatisierte Handhabung und gleichzeitig die flexible Nutzung durch mehrere Parteien ermöglichen. Best-of-class-Systeme ermöglichen gleichzeitig eine detaillierte Analyse der Daten aus erstens den monatlich von den Partnern gelieferten Objekt- und Mieterstammdaten, zweitens den Finanz- und Zahlungsdaten der Buchhaltung, drittens den aktuellen Bonitäts- und Ratingdaten externer Informationsanbieter zu den Mietern und viertens den Marktdaten zu Leerständen, Immobilienindizes oder Wachstumstrends aus dem Internet. Die Updates erfolgen in der Regel automatisch und regelmäßig, sodass alle Analysen und Reports nahezu Echtzeitdaten liefern.

Bleibt die Frage nach der Sicherheit solcher technischen Lösungen: Noch sind geschlossene Online-Systeme in der Verwaltung von Immobilienfonds eher Zukunftsmusik, doch schon in drei bis vier Jahren könnten sie in der Branche zum Standard gehören. Für den Immobilienmarkt insgesamt würde eine solche Entwicklung ebenfalls einen Gewinn bringen. Nämlich dann, wenn am Markt insgesamt mehr Informationen zur Verfügung stehen und sich die Transparenz deutlich erhöht.

## MIT UNS ZUM TREFFSICHEREN MARKT- UND BELEIHUNGSWERT!

Prozessorientierte Baufinanzierer vertrauen auf TEN2CLICK

**SPRENGNETTER**  
Immobilienbewertung



Jetzt kostenfreien Testzugang anfordern! Unter: [www.tenz2click.de](http://www.tenz2click.de) oder 02642 97 96 330

### Mehr Prozesseffizienz in der Kreditbearbeitung:

-  Vollautomatisierte BelWertV/BVR-RL konforme Immobilienbewertung
-  Bundesweit und adressbezogen auf Basis realer Transaktionspreise
-  Zertifiziert nach IDW Prüfungsstandard 880
-  Zugriff auf bundesweite Vor-Ort-Dienstleistungen, wie Objektbesichtigungen und Gutachten

[www.govalue.de](http://www.govalue.de)



[www.tenz2click.de](http://www.tenz2click.de)