

## Immobilien-Spezialfonds

# Datenqualität ist entscheidender Erfolgsfaktor

**Stärkere Regulierungsvorschriften lassen die Anforderungen an Reporting und Risikomanagement stetig steigen. Bei der Verwaltung von Immobilienfonds sei nach Angaben des Autors daher der Trend zur Spezialisierung bei der Verwaltung von Immobilienfonds festzustellen. Mittlerweile werde mehr als jeder siebte Euro des in Immobilien-Spezialfonds gebundenen Vermögens im Rahmen von Strukturen verwaltet, bei denen Portfolio- und Asset Management auf der einen und Administration und Risikomanagement auf der anderen Seite durch jeweils spezialisierte Anbieter erfolgen. Nötig sei allerdings eine starke Standardisierung der Daten. So müssten beispielsweise eine klare und einheitliche Definition der zu erfassenden Kennzahlen erfolgen. Eine Standardisierung auf deutscher oder europäischer Ebene sei indes nicht in Sicht.**

**Red.**

Um die zunehmenden Anforderungen an Reporting und Risikomanagement zu erfüllen und gleichzeitig die Kosten im Griff zu behalten, führt an einer konsequenten Digitalisierung des Fondsmanagements kein Weg vorbei. Hierbei sind nicht nur erhebliche Investitionen in Hard- und Software gefragt, sondern vor allem ein grundlegend anderes Verständnis von der Bedeutung und dem Umgang mit Daten. Das beeinflusst sämtliche Prozessketten im Unternehmen. Insbesondere die Datenerhebung sowie -erfassung entscheiden über Erfolg oder Misserfolg von Digitalisierungsstrategien und damit über die Zukunftsfähigkeit von Asset- und Fondsmanagern.

Anspruchsvolle Immobilienmärkte, in denen schnelles Handeln gefragt ist, ohne dabei Abstriche beim Risikomanagement zu machen. Höhere Anforderungen von Investoren an Reporting und der Wunsch nach mehr Flexibilität im Management ihrer Investments. Und die strengeren Vorgaben seitens der Regulierung. Hier liegen die drei wesentlichen Gründe für den anhaltenden Trend zur Spezialisierung in der Verwaltung von Immobilienfonds. Mittlerweile wird mehr als jeder

siebte Euro des in Immobilien-Spezialfonds gebundenen Vermögens im Rahmen von Strukturen verwaltet, bei denen Portfolio- und Asset Management auf der einen und Administration und Risikomanagement auf der anderen Seite durch jeweils spezialisierte Anbieter erfolgen. Und auch beim Asset Management sowie den daran anknüpfenden Dienstleistungen ist die Zusammenarbeit mit Spezialisten das Gebot der Stunde.

### Strengere Regulierungsvorgaben

Regional oder sektoral spezialisierte Asset Manager sind näher an den jeweiligen Märkten und Immobilien dran und können schneller und flexibler agieren als breit aufgestellte Gesellschaften, die alle Bereiche abdecken. Soweit die Annahme, die für eine Spezialisierung im aktiven Management spricht. Auf der Administrationsseite sind es vor allem die hohen Anforderungen an Know-how im Hinblick auf Regulierung und Risikomanagement sowie an die Prozesse und IT-Systeme. Hier ständig auf dem neuesten Stand zu bleiben zieht erhebliche Investitionen nach sich, die sich für einen einzelnen Fondsinitiator häufig nicht amortisieren oder gar nicht zu stemmen sind.

Vor allem kleinere und mittelgroße Asset Manager, Investoren oder auch andere Kapitalverwaltungsgesellschaften setzen daher in der Fondsadministration gerne auf die Zusammenarbeit mit Service-KVGen. Diese haben sich auf Administration, Risikomanagement und Reporting von Immobilieninvestments spezialisiert und übernehmen die Aufgabe, die sensiblen Daten zusammenzuführen und in einem aufsichtsrechtlichen beziehungs-

weise regulatorischen Reporting zu bündeln. Darüber hinaus sind die Gesellschaften für die Datensicherheit sowie die Kompatibilität der Daten der einzelnen Parteien verantwortlich.

Egal nach welchem Konzept: die Vorteile einer Spezialisierung kommen aber nur dann zum Tragen, wenn die Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten reibungslos funktioniert. Denn höhere Kosten oder zeitliche Verzögerungen wären im harten Wettbewerb um Rendite und Immobilien kaum zu verkraften.

### Hohe Datenqualität ist entscheidend

Die Qualität des Datenmanagements ist ein entscheidender Erfolgsfaktor in der Verwaltung von Immobilienfonds im Besonderen und von Immobilieninvestments im Allgemeinen. Denn: mehr Beteiligte am Prozess bedeutet mehr verschiedene Datenzulieferer und -nutzer. Und das wiederum kann erheblichen Aufwand nach sich ziehen, wenn Datenbestände unterschiedlicher Qualität mühsam auf ein Niveau gebracht werden müssen, damit alle entsprechend ihrer Anforderungen arbeiten können.

Eine Outsourcing- oder Spezialisierungsstrategie kann also nur erfolgreich sein, wenn sie mit einer hohen Datenqualität einhergeht. Der Weg führt dabei zwangsläufig über eine stärkere Standardisierung.

### Interpretationsspielraum bei Mietflächen

Die Standardisierung hat dabei zwei Ausprägungen. Zuerst die möglichst klare und vor allem einheitliche Definition der zu erfassenden Kennzahlen. Denn nur wenn alle Beteiligten unter einem Datenpunkt dasselbe verstehen, führen die Analysen der Daten zu aussagekräftigen Ergebnissen. So einleuchtend das klingt, so groß ist die Herausforderung, das in der Praxis umzusetzen. An der Kennzahl Restlaufzeit von Mietverträgen zeigt sich exemplarisch die Gefahr, dass alle Beteiligten dieselbe Kennzahl im Munde füh-

#### Der Autor



**Malte Priester**

Geschäftsführer,  
IntReal Solutions GmbH, Hamburg

ren, aber jeder etwas anderes darunter versteht: Bemisst sich die Restlaufzeit nach dem vertraglichen Mietende? Oder sind vereinbarte Kündigungsfristen oder Sonderkündigungsrechte maßgeblich? Und wie wird mit Optionen auf eine Verlängerung umgegangen?

Auch die Information zur Mietfläche einer Immobilie ist keinesfalls so eindeutig definiert, wie es auf dem ersten Blick scheint und wünschenswert wäre. Zwar existiert mit der Vorgabe der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) eine weit verbreitete Definition. Dennoch besteht gerade bei älteren Gebäuden und Verträgen teilweise Interpretationsspielraum, was beispielsweise als Miet- und was als Gemeinfläche zu verstehen ist.

Die möglichst einheitliche und allgemeinverbindliche Definition von Kennzahlen und standardisierten Prozessen, sie zu erfassen und zu verwalten, gewinnen vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung der Immobilienbranche noch mehr an Bedeutung. Denn das Datenaufkommen wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen, zum Beispiel durch digital erfasste und übermittelte Verbrauchskennzahlen, die auch in das Controlling und Reporting des Asset Managers einfließen. So kann es für einen Fondsadministrator relevant sein, in welchem Datenformat die Wasserzeichen in einer Immobilie den Verbrauch erfassen. Denn über die Reports des Property und Asset Managers kommen sie unter Umständen in aggregierter Form im Reporting des Fonds an, zu dessen Portfolio die Immobilie gehört.

### Kleinteiligkeit der Daten ist entscheidend

Das zweite wesentliche Qualitätsmerkmal von Daten im Kontext der Digitalisierung ist ihre Kleinteiligkeit oder Granularität. Das hängt damit zusammen, dass zu dem Zeitpunkt, an dem die einzelnen Daten erfasst und zur weiteren Verarbeitung in die Systeme eingegeben werden, oft nicht absehbar ist, für welche Auswertungen oder Reports die entsprechenden Datenpunkte in welcher Aggregationsform vielleicht später benötigt werden.

Um im Beispiel des Mietvertrags zu bleiben: möglicherweise ist für den Eigentümer der Immobilie zunächst das Datum des Vertragsendes als Information ausreichend. Doch Investoren, die zu einem

späteren Zeitpunkt Anteile am Gebäude erwerben, setzen die früheste Kündigungsmöglichkeit in ihren Berechnungen an.

Solche oder andere Informationen dann nachträglich zu erfassen und in das System zu integrieren ist in aller Regel zumindest sehr aufwendig, wenn es denn überhaupt möglich ist. Vereinfacht lässt sich sagen: eine Datenbasis ist umso besser, je kleinteiliger oder atomisierter sie ist. Auf der anderen Seite hat jede Atomisierung natürlich ihre Grenzen, soll sie nicht zu ausufernden Kosten führen.

### Daten dem Unternehmen gemäß anpassen

Kostenkontrolle ist neben der Vermeidung von Inkonsistenzen auch der wesentliche Grund, warum Daten nur einmal erfasst werden sollten. Beim „Single Point of Data Entry“ werden die Daten ausschließlich, einmalig und abschließend am Ort ihres Entstehens erfasst. Damit die Daten fortan für alle Beteiligten nutzbar sind, müssen sie entweder grundsätzlich zentral verwaltet oder über Schnittstellen verteilt werden. Um die Kosten für die Schnittstellen auf ein Minimum zu reduzieren, ist wiederum Standardisierung unerlässlich.

Die beste Digitalisierung bringt nichts, wenn sie nicht auch die Prozesse im Unternehmen entsprechend angepasst sind. Zwar führen digitalisierte Abläufe, die nur aufgrund der technischen Möglichkeiten etabliert werden, nicht weiter. Aber sind Informationen ausschließlich digital erfasst, lassen sich problemlos digitale Workflows implementieren. So können dann etwa Freigabe-, Informations- oder Verarbeitungsprozesse weitgehend automatisiert werden. Das gesamte Unternehmen arbeitet dann schneller und effizienter.

### Virtuelle Datenräume gewinnen an Bedeutung

Das gilt im Besonderen bei Transaktionen. In der Due Dilligence und in der Vorbereitung und Abwicklung von Transaktionen gewinnen virtuelle Datenräume zunehmend an Bedeutung. Hier sind alle zu einem Objekt relevanten Daten bereitgestellt und laufend auf dem aktuellen Stand. Steht dann eine Transaktion an, erhalten die involvierten

Parteien (temporär) Zugriff auf den Datenraum.

Das hat den Vorteil, dass die transaktionsrelevanten Daten nur noch einmal erstellt werden müssen und dadurch Kosten gespart und Fehler vermieden werden. Außerdem haben die Beteiligten jederzeit Zugriff auf alle Informationen und gerade bei kurzfristigen Opportunitäten lassen sich so die organisatorischen, technischen und inhaltlichen Voraussetzungen schaffen, um die Transaktion innerhalb kürzester Zeit abzuschließen.

Schon heute nutzen einige Asset- und Investmentmanager Datenräume. Es ist davon auszugehen, dass sie sich in den kommenden Jahren als wesentlicher und standardisierter Bestandteil der Prozesslandschaft in der Immobilienbranche flächendeckend durchsetzen.

### Harmonisierung ist aktuell nicht in Sicht

Und auch nach Abschluss einer Transaktion helfen nach einheitlichen Standards aufbereitete und gepflegte Daten allen Beteiligten weiter. Etwa dadurch, indem sauber definierte digitale Schnittstellen die Übernahme der Objektdaten aus den Systemen des Verkäufers in das des Käufers auf Knopfdruck ermöglichen. Der Austausch von Daten-CDs und vor allem die mühsame Nacherfassung und Bearbeitung von Daten würden in dieser idealen Welt entfallen.

Noch ist die Branche davon aber ein gutes Stück entfernt. Zwar bemühen sich mit der gif, der Initiative Digitales Immobilienmanagement oder INREV als Vertreter der Anleger in nichtgelistete Immobilienvehikel gleich mehrere Institutionen darum, branchenweite Datenstandards zu entwickeln und zu etablieren. Doch eine deutschlandweite, geschweige denn europäische Harmonisierung ist aktuell nicht in Sicht. Diese Standards sektoren-, größen- und eventuell sogar länderunabhängig zu definieren, wird eine große Herausforderung für die kommenden Jahre sein. ■■■

#### Für eilige Anzeigenaufträge

Telefon 0 69/97 08 33-33

Detlev Gistel

E-Mail [anzeigen@kreditwesens.de](mailto:anzeigen@kreditwesens.de)