



Die Zukunft ist digital

Die Immobilienbranche ist bislang kein Vorreiter der Digitalisierung. Aber sie holt schnell auf. Digitale Services werden ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal.

Augsburg, 08. August 2021, 17:04 Uhr

Alexander Betz

Die Immobilienbranche ist bislang kein Vorreiter der Digitalisierung. Aber sie holt schnell auf. Digitale Prozesse werden grundlegend verändern, wie einzelne Immobilien, Immobilienportfolios und Investments gemanagt und welche Services für Investoren und Mieter angeboten werden. Mit anderen Worten: Die Digitalisierung erfasst nicht einzelne Aspekte oder Geschäftsfelder, sondern das gesamte Geschäftsmodell des Immobilieninvestment-Managements.

Rund vier von fünf institutionellen Investoren stimmen daher der Aussage zu, dass digitale Services ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal werden, so das Ergebnis der Patrizia-Investorenbefragung aus dem Frühjahr. Zumal 97% der professionellen Investoren erwarten, dass die regulatorischen Anforderungen an Reporting und Portfoliomanagement zunehmen werden, unter anderem für das Reporting zu ESG-Kriterien, also zu ökologischen, sozialen und Governance-Gesichtspunkten. Dies gilt für das Portfolio wie für einzelne gehaltene Immobilien. Mit den traditionellen, vielfach noch segmentierten Prozessen lassen sich diese Herausforderungen kaum bewältigen.

Der Schlüssel liegt in der Automatisierung von Datenerhebung, Analyse und Reporting. Dies ist nicht nur eine technische Frage. Vielmehr sind die vielen am Management einer Immobilie beteiligten Partner einzubinden, also Property und Facility Manager, Dienstleister, Mieter und viele mehr.

Gerade mit der Entwicklung zu Smart Buildings entsteht bei allen, die am Betreiben einer Immobilie beteiligt sind, eine exponentiell wachsende Datenbasis. Diese unterstützt ein ganzheitliches und effizientes Management von Portfolio und einzelnen Immobilien. Daten werden zu einem wesentlichen Werttreiber. Sie geben unter anderem Aufschluss darüber, wie sich Energieeffizienz und Nutzung der Gebäude verbessern lassen. Hierdurch sinken Betriebskosten. Eine ökologischere Nutzung und neue Services werden möglich.

Gleichzeitig sind Investoren verpflichtet nachzuweisen, dass sie die Ökobilanz ihres Portfolios kontinuierlich verbessern. Hierzu brauchen sie Informationen auf Basis der einzelnen Immobilie, die in der Regel beim Property Manager liegen. Auch die unterschiedlichen Funktionen des Investmentmanagers – vom Vertrieb, Fund- und Assetmanagement bis zur Transaktion – verfügen über wertvolle Informationen und benötigen gleichzeitig immer mehr und bessere Daten, um Abläufe und die Qualität ihrer Entscheidungen zu verbessern.

Kurzum: Es gilt die Informationen und Daten verschiedener Stakeholder zusammenzuführen, um die nötige Detailtiefe herzustellen. Nur wenn alle Daten über eine „Single Source of Truth“, also einen gemeinsamen Datenpool, verfügbar sind, lassen sich Prozesse über die verschiedenen Beteiligten hinweg automatisieren und damit Doppelerfassungen und -bearbeitung verhindern. Um den Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden, braucht es daher intelligent vernetzte Plattformen, auf denen Informationen der verschiedenen Stakeholder entlang der Wertschöpfungskette einer Immobilie zusammenlaufen.

„Single Source of Truth“

Die Attraktivität einer solchen „Single Source of Truth“ steigt, je mehr Partner an sie angebunden sind. Technisch gelingt dies über offene und automatisierte Schnittstellen (API) und Datenformate, die sich einfach weiterverarbeiten lassen. Und: Die verschiedenen Nutzer erwarten eine auf ihre Anforderungen zugeschnittene, einfach bedienbare Nutzeroberfläche.

Im Rahmen ihrer „Strategie 2023“ hat Patrizia in den vergangenen Jahren daher nicht nur in den Aufbau einer „Single Source of Truth“ investiert, sondern auch Portale geschaffen, über die Investoren, Partner und die verschiedenen Fachbereiche im Unternehmen passgenau auf alle benötigten Funktionen zugreifen können. Beispielsweise finden Investoren über das neue Investorenportal myPatrizia alle investoren- sowie fondsspezifischen Informationen und notwendigen Reports, auch Anlageausschusssitzungen werden künftig über das Portal digital unterstützt. Über eine direkte Anbindung können Investoren ferner Rohdaten und Reports einfach in die eigenen Systeme überführen, hier weiterverarbeiten und für Analysen zusammenführen, die Investments bei verschiedenen Assetmanagern abdecken.

Wie bei Digitalisierungsprozessen in anderen Branchen nimmt die Attraktivität mit der Anzahl der angeschlossenen Investoren und Partner weiter zu. Innovationen und neue Technologien aus dem PropTech-Bereich, wie eine durch künstliche Intelligenz gestützte Dokumentenauswertung oder Applikationen rund um Smart

Buildings, können an die „Single Source of Truth“ angebunden werden. Mithilfe der dort verfügbaren breiten, strukturierten Datenbasis lassen sich Applikationen weiterentwickeln und können ihren Mehrwert entfalten.

Immobilienmanager, die ihren Kunden langfristig Mehrwert bieten wollen, stehen vor der Wahl: Entweder sie investieren in die Digitalisierung nahtloser (End-to-End-) Prozesse und moderne IT-Systeme, die auf vernetzte und maschinenlesbare Daten einer „Single Source of Truth“ aufbauen. Oder sie schließen sich einer offenen Industriepattform an, die aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren entstehen wird.