

Paul Muno

## Asset Management, Digitalisierung und die Unternehmensrealität

Digitalisierung in der Asset-Management-Branche ist ein strategisches Thema. Branchenexperten äußern die Auffassung, dass die Digitalisierung über die Zukunftsfähigkeit der Unternehmen entscheidet und die Geschäftsbeziehungen und Geschäftsmodelle auf den Kopf stellen wird. Häufig findet man die Überzeugung, dass die Immobilienbranche bei der Digitalisierung im Vergleich mit anderen Branchen hintenansteht. Solche Trendbeschreibungen sind aber in der Unternehmensführung meist nicht handlungsleitend. Strategische Entscheidungen, auch was die Digitalisierung betrifft, folgen der Geschäftsstrategie, der Geschäftslogik und der eigenen Vision des Unternehmens.

Konkrete Beispiele in der Unternehmenspraxis eines Asset-Managers, die von der Digitalisierung berührt werden, sind das Datenraum-Management, Instrumente zur Gebäudeinformation und Maßnahmen zum Umgang mit der EU-Datenschutzgrundverordnung. Virtuelle Datenräume bieten immer öfter eine intelligente Analyse der Bestandsdaten. Das Transaktionsmanagement geht dort nahtlos in die Bestandsverwaltung über. Bei der Digitalisierung und Visualisierung von Innenräumen geht die Projektphase in das Building Information Management über, also die Pflege von Information über den Lebenszyklus von Objekten hinweg. Als drittes Beispiel aus der Unternehmenspraxis kann man die Änderungen der EU-Datenschutzgrundverordnung nennen, die ab Mai 2018 unter anderem den Umgang mit Mieterdaten betreffen.

Die Branche sieht die Bedeutung der Aufgabe. In der EY-Real-Estate-Asset-Management-Studie 2017 ist die Digitalisierung das beherrschende Thema. Die Branche der Asset-Manager ist zu 97 % davon überzeugt, dass Digitalisierung einen „wesentlichen Einfluss“ auf das Geschäftsmodell der Asset-Manager haben wird. Hauptfokus ist die Digitalisierung der Mieter- und Objektdatenverwaltung, der Prozessdokumentation und des Reportings. Gleichzeitig sind Controlling und Reporting Leistungsbereiche, die über die klassischen Asset-Management-Leistungen hinausgehen, das Angebotspektrum der Asset-Manager erweitern und damit ein Wachstum des Geschäftsvolumens möglich machen. Die Aufgabe entspringt der originären Wachstumsperspektive der Unternehmen.

Detaillierter sind die Zahlen im CBRE-Report „Digitale Transformation und Innovation 2017“. Die Studie will den Stand der digitalen Transformation und den Umfang der Nutzung neuer Technologien in der deutschen Immobilienbranche ermitteln. Die Ergebnisse scheinen durchweg



katastrophal zu sein. Höchstens 30 % der Unternehmen hätten Grundlagen für die digitale Transformation geschaffen, es mangle an Führungskräften für digitale Themen (Digitalisierung, Innovation und Transformation), die vorhandenen Daten seien nicht ausreichend strukturiert und nutzbar. Insgesamt ist in dieser Studie das Urteil über die deutsche Immobilienwirtschaft relativ hart: „Digitale Kompetenz ist noch verhältnismäßig gering ausgeprägt.“

Die EY-Studie hingegen zeigt eine durchaus zukunftsgegenwärtige Branche, nur, dass die Zukunft im Geschäftsmodell gesehen wird, nicht im Prinzip der Digitalisierung. „Aktives Asset Management wird weiter an Bedeutung gewinnen, um Wertschöpfungspotenziale im Bestand zu heben“, davon sind 70 % der Asset-Manager überzeugt. Die Frage der Digitalisierung wird pragmatisch behandelt. Bei den Digitalisierungsinvestitionen der vergangenen drei Jahre standen Bereiche wie die Mieter- und Objektdatenverwaltung und das Investorenreporting ganz oben. In den kommenden drei Jahren haben sich besonders viele Unternehmen die Digitalisierung der Prozessdokumentation vorgenommen. Andere Unternehmensfunktionen, so die Asset-Manager, bedürften keiner dringenden Digitalisierung, da die Verbesserungen keine signifikanten Auswirkungen auf das Geschäftsmodell hätten.

Im Fazit: Die strategischen, Zukunft gestaltenden Entscheidungen der Unternehmensführung umfassen auch die Digitalisierung. Digitalisierung allein ist aber nicht die ganze Zukunft.



**Paul Muno**

Geschäftsführer  
INTERNOS Spezialfondsgesellschaft mbH

Weitere Angaben zum Autor S.70  
Weitere Angaben zum Unternehmen S.148