

Johannes Glasl von Euro Risk Immobilien

## „Die digitale Revolution führt zu veränderten Wertschöpfungsketten“

**Immobilien finden als Investitionsobjekte größte Beachtung. Die Transaktionsvolumina auf deutschen Märkten steigen seit Jahren an. Spätestens mit Blick auf die mittel- bis langfristige Renditestabilität aktuell getätigter Investitionen ist jedoch Vorsicht geboten. Effizienzsteigerung und Risikomanagement in allen immobiliespezifischen Wertschöpfungsketten rücken somit stärker in den Fokus des Asset Managements. Warum das so ist, erläutert Johannes Glasl, geschäftsführender Gesellschafter von Euro Risk Immobilien.**

Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wachsen auch die aufsichtsrechtlichen Anforderungen, beispielsweise für Kapitalverwaltungsgesellschaften im Management assetbezogener Marktrisiken oder bei der Überwachung von Auslagerungspartnern, zum Beispiel Property Managern. Die Bedeutung von Compliance und Data Governance wächst in besonderem Maße.

Zwar findet die digitale Revolution auch in der Immobilienwirtschaft statt und führt über aktuelle Entwicklungen wie Building Information Modeling (kurz: BIM; deutsch: Gebäudedatenmodellierung) oder Computer-Aided Facility Management (kurz: CAFM) zu veränderten Wertschöpfungsketten. Aber beschäftigt sich die Branche auch bereits in ausreichender Breite und Tiefe mit operativen und strategischen Prozessen des Schaden-, assetbezogenen Risiko- und Versicherungsmanagements, um die Vorteile IT-gestützter Managementsysteme zu nutzen?

### **Heterogene Prozesse und heterogener Risikotransfer**

Im Dialog mit unterschiedlichsten Marktteilnehmern der Immobilienbranche – gleichermaßen institutionelle Investoren wie Verwalter wohnwirtschaftlich genutzter Portfolien – wird deutlich, dass neben hoch effizienten Kernprozessen der Immobilienbewirtschaftung im Bereich der wertunterstützenden Prozesse (wie Schaden-, assetbezogenem Risiko- und Versicherungsmanagement) oftmals eine heterogene, nicht standardisierte und nicht dokumentierte Prozess- und Datenlandschaft anzutreffen ist. Daten sind in der Regel isoliert, weisen einen unterschiedlichen Aktualitäts- und Qualitätsgrad auf und sind nicht auswertbar.

Gleichzeitig wird deutlich, dass die Absicherung assetbezogener Risiken (insbesondere Substanzschäden, Mietverlust, Haftpflicht der Eigentümer) oft mit Ankauf von Objekten oder Teilportfolien „mitgewachsen“ ist, ohne dass ein einheitliches Konzept die Optimierung der Gesamtrisikokosten (TCOR) sicherstellt. Nicht selten fehlen auch die hierzu notwendigen,

historischen Daten, zum Beispiel Schadenverlauf.

## **Effizienzsteigerung und Transparenz durch Digitalisierung**

Durch den Einsatz IT-gestützter Managementsysteme, also durch „Digitalisierung“ dieses vielfach unbeachteten Risikofeldes entstehen zwei Effekte, erstens auf der operativen Ebene, zweitens, und darauf aufbauend, auf der strategischen beziehungsweise Managementebene:

Operative Ebene: Integrierte Prozesskette

Eine integrierte Prozesskette, also die lückenlose Verbindung von Geschäftsvorfällen, Daten und beteiligten Personen revolutioniert den Arbeitsalltag. Im Folgenden einige Beispiele:

- Dezentrale Meldung, Nachmeldung und Nachverfolgung von Schadenereignissen
- Zentrale koordinierte Datenerhebung von Risikosituation, Gebäudewerten, Mietern, Betreibern
- Gesonderte und automatisierte Behandlung von Umwelt- oder Personenschäden

Durch die Digitalisierung werden schon auf operativer Ebene erhebliche Vorteile für das Unternehmen generiert, wie:

- Reduktion der Prozesslaufzeiten und -kosten
- Verbesserung der Datenqualität und -sicherheit
- Erleichterung der Auditierbarkeit von Prozessen und Daten

Die Euro Risk Immobilien Service stellt zusammen mit der Euroassekuranz Versicherungsmakler ein IT-gestütztes Managementsystem und nach DIN ISO 9001 zertifizierte Prozesse zur Verfügung um bestehende Verfahren zu analysieren und zu optimieren. Zertifizierung bietet wichtige Vorteile mit Blick auf Compliance und Data Governance der Unternehmen.

Managementebene: Digitale Transparenz – weltweit

Durch Digitalisierung können standardisierte, valide und jederzeit verfügbare Daten gewonnen werden, diese sind die unverzichtbare Entscheidungsgrundlage für das Management. Beispiele für die Anwendung in der Praxis sind vielfältig:

- Transparenz der Risikosituation des Unternehmens zur Optimierung der Gesamtrisikokosten, das heißt insbesondere Versicherungsprämien, Selbstbehalte/Eigentragung, Administrationskosten

- Transparenz der Tätigkeiten prozessbeteiligter Parteien zur Verbesserung des (Auslagerungs-) Controllings
- Transparenz der assetbezogenen (Markt-)Risiken, um ein besseres Verständnis über die Immobilie zu gewinnen, präventive Maßnahmen ergreifen zu können und eine Schnittstelle für Portfolioverwaltung und Risikomanagement zu bieten

Dieser Artikel erschien am **13.04.2017** unter folgendem Link:

<http://www.dieimmobilie.de/johannes-glasl-von-euro-risk-immobilien--1492087530/>