



„Habe Lösung – suche Problem“

Die Diskussion um valide immobilienwirtschaftliche Daten taucht zu schnell in den Diskurs um infrage kommende Tools ab. Datenqualität ist jedoch nicht Aufgabe der IT, sondern bleibt Verantwortung des Business. Mit dem Ansatz des Common Data Environment (CDE) kann die IT allerdings eine flexible Alternative zu klassischen Systemlösungen zur Verfügung stellen.

Am Anfang steht die Strategie

Konsistente Immobiliendaten allein sind im Real Estate Investment Management kein Mehrwert – aber ohne sie können Asset- und Investmentmanager keine Werte für das Unternehmen und für die Nutzer generieren und keine weltweite Compliance sicherstellen.

Dabei ist die Herausforderung nicht die einmalige Herstellung von Datentransparenz, sondern angesichts einer Vielzahl verschiedener Quellen und unterschiedlicher Qualität vielmehr die kontinuierliche Datenpflege und Aktualität.

Einführung bedeutet immer hohe Kosten und schmerzhaftes Mehrbelastung in den Fachbereichen während des Projektes und der nachfolgenden Eingewöhnungsphase.

Insofern stellt die Suche und Einführung einer geeigneten IT-Lösung eher den letzten Schritt einer vorgelagerten Optimierung der Datengewinnung und -validierung dar. Dabei sind zunächst die Anforderungen an das Zielbetriebsmodell und die zugrundeliegende Anwendungslandschaft aus der Geschäftsstrategie abzuleiten. Bestehende Gaps werden identifiziert, bewertet und priorisiert.

Oder muss das Unternehmen Komplexität managen, die durch stetiges anorganisches Wachstum und steigende Kundenbedürfnisse zunimmt?

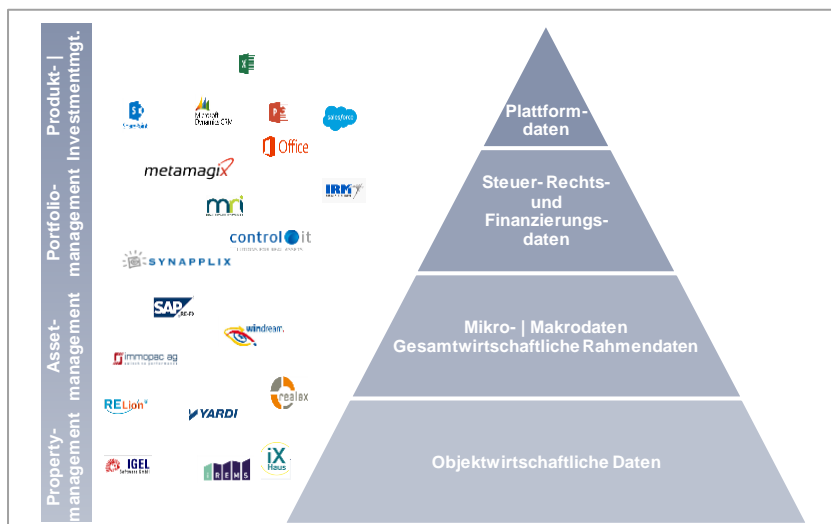
Der Klassiker: das monolithische Unternehmenssystem

Über die gemeinsame Nutzung eines zentralen Systems werden einheitliche Prozesse und Datenstrukturen systemisch „erzungen“.

In der Regel handelt es sich dabei um eine einzelne Einheit, aufgeteilt in die drei Komponenten Datenbank, clientseitige Benutzeroberfläche und serverseitige Anwendung.

Für Änderungen erstellt ein Entwickler eine aktualisierte Version der serverseitigen Version und stellt diese seinen Kunden in Form eines neuen Releases bereit. Im Falle eines internationalen Einsatzes muss das System für alle Regionen mit ihren spezifischen Vorgaben verfügbar sein.

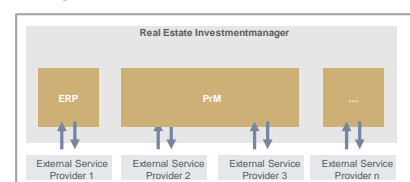
Die Einführung eines monolithischen IT-Systems stellt Immobilienunternehmen daher vor Herausforderungen hinsichtlich Integration und vollumfänglicher Funktionalität. Somit ist der Einsatz einer monolithischen Lösung insbesondere dann strategisch sinnvoll, wenn die Anzahl der angebotenen Partner überschaubar und weitgehend stabil bleibt.



Eine Internet-Suchanfrage nach dem Begriff „Datenmanagement“ liefert Ergebnisse, die den Schluss nahelegen, dass sämtliche Herausforderungen mit der Installation eines Systems lösbar sind.

Zu beobachten ist allerdings, dass Unternehmen ihre Situation damit eher verschlechtern. Eine Software-

Bei der Bewertung des "Structural Fit" aktueller Prozesse und Systeme ist die Geschäftsstrategie ausschlaggebend: entwickelt sich das Unternehmen weniger dynamisch und sind die Kundenbedürfnisse vollumfänglich bekannt und auf absehbare Zeit konstant?



Die Alternative: Common Data Environment (CDE)

In dieser Variante kapseln geschäftsorientierte APIs eine Kerngeschäftsfähigkeit. Das Interface ist rein durch den Geschäftsprozess definiert und die Implementierung des Services bleibt vollständig verborgen.

Derselbe Service kann dabei in mehr als einem Geschäftsprozess oder über verschiedene Geschäftskanäle oder digitale Touchpoints wiederverwendet werden.

Abhängigkeiten zwischen Diensten und Verbrauchern werden durch die Anwendung des Prinzips der losen Kopplung minimiert. Dadurch wird ein einfacher Austausch oder die Erweiterung von Systemen ohne nachgeschaltete Auswirkungen flexibel ermöglicht.

Stakeholder Analyse

Über den Erfolg einer Software entscheidet allerdings allein die User Experience. Die Chance ist extrem groß, dass die Nutzer bereits von Unternehmen wie Amazon, Google oder Apple »digital verwöhnt« sind. In diesem Zusammenhang ist daher zu prüfen, inwiefern Vorteile durch alternative (neueste) Technologie- und Geschäftsarchitekturen geschaffen werden sollen (z.B. Flexibilität | Adaptivität, Abhängigkeit, Auswirkungen von Systemänderungen | Updates für den Kunden), um sicherzustellen, dass die Lösung auch genutzt wird.

Kundenspezifische sowie Standardberichte (Dashboards, Ad-hoc-Berichte, Self-Service BI) und die zugrunde liegende Datenbereitstellung (Historie | Ist | Prognose | Simulations- und Szenariodaten) sind ebenfalls in einer frühen Phase zu definieren. Aus ihnen werden die technischen Anforderungen an Schnittstellen sowie die Strategie der Datenverwaltung und das Technikkonzept abgeleitet.

Eine auf Basis der Analyseergebnisse erstellte Datenmanagementstrategie und -konzeption deckt die Handlungsfelder des Unternehmens auf.

TME Associates und Partner

TME Associates, der strategische Unternehmensberater und RE-Spezialist: Strategie, Organisation, Geschäftsprozessoptimierung und Sourcing, Vorbereitung und Durchführung von Ausschreibungen, Implementierung und Change Management.

RealCube, der Immobiliendaten-Spezialist: Bereitstellung von CDE-Lösungen für KMUs, Erstellung von Multi-App-Lösungen für domänenspezifische Immobilienanforderungen.

Sevenval, die Front-End-Experten und digitalen Pioniere seit 1999: Technologieunabhängige und benutzerorientierte Entwicklung, ISTQB-zertifizierte Begleitung im gesamten Software-Lebenszyklus.

Vorteile des „CDE - Mikroservice Ökosystems“

Agilität

Durch konsequentes Segmentieren einzelner Funktionalitäten und die anschließende Abstraktion zugehöriger Dienste konzentriert sich die Entwicklung darauf, nur die relevanten Teile einer Anwendung zu aktualisieren. Dadurch entfällt der schmerzhafteste Integrationsprozess, der normalerweise mit monolithischen Anwendungen verbunden ist. Mikroservices beschleunigen die Entwicklung und verwandeln sie in einen Prozess, der in Wochen und nicht in Monaten durchgeführt werden kann.

Effizienz

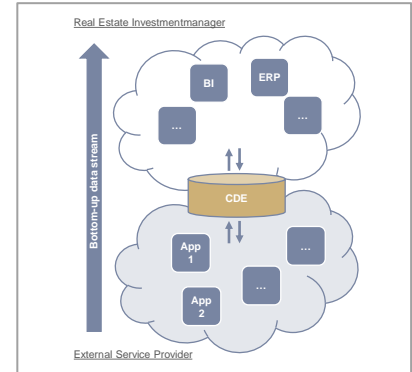
Die Nutzung einer mikroservicebasierten Architektur führt zu einer wesentlich effizienteren Nutzung von Programm-Code und der zugrunde liegenden Infrastruktur. Durch die Reduzierung der für den Betrieb einer bestimmten Anwendung erforderlichen Infrastruktur können Kosteneinsparungen von bis zu 50% erzielt werden.

Elastizität

Durch die Verteilung der Funktionalität auf mehrere Dienste wird die Anfälligkeit einer Anwendung für einen einzigen Fehlerpunkt eliminiert. Dadurch können Anwendungen besser arbeiten, weisen weniger Ausfallzeiten auf und sind skalierbar.

Qualität

Schnellere Iterationen und geringere Ausfallzeiten führen zu verkürzten Reaktionszeiten und einer höheren Qualität der Berichte. Die Zufriedenheit und das Engagement der Benutzer steigen mit kontinuierlichen Verbesserungen durch Mikroservices.



Der kooperative Ansatz

Nach aktuellem Stand der Technik in der Immobilien-Softwareentwicklung sind Hunderte von Software-Apps erprobt und kostengünstig verfügbar. Öffentliche APIs sind weltweit Standard und Voraussetzung für die Anbindung an das CDE.

Mit diesem Ökosystem, das in die bestehende IT-Strategie integriert wird, können die internen Dienste des Unternehmens mit Informationen wie ERP-Systemen, bestehenden Reporting-Engines und Data-Mining-Instanzen verbunden und versorgt werden.

Um die benötigte Datenversorgung sicherzustellen, laufen sämtliche relevanten Prozesse über das CDE. Die Verträge mit den Lieferanten der Bottom-up-Datenströme (Property Manager, Facility Manager, etc.) müssen daher entsprechend detaillierte Vorgaben beinhalten.

Proof of Concept

Im Rahmen eines kurzen Front-End-getriebenen Proof of Concept auf Basis von Use Cases werden Kundenerwartungen und Geschäftsanforderungen überprüft.

Nach einem Testlauf und der Bewertung des Proof of Concept wird die beste Passform und eine schnelle Erstanwendung ermöglicht.

Dieser CDE-Prototyp ist noch im Projektverlauf sofort produktiv einsetzbar und liefert die Grundlage für ein

detailliertes technisches Konzept.

Darüber hinaus liefern die Erkenntnisse aus dem Rapid Prototyping die benötigten Informationen, um eine Roadmap für den digitalen Turnaround der kommenden Jahre zu skizzieren. Zu diesen Dienstleistungen gehören unter anderem:

- Echtzeit-Bewertung von Immobilien
- Integration öffentlicher Datendienste
- Integrierte und IT-gesteuerte M&A-Dienstleistungen
- Zusammenfassung der technischen Due Diligence „auf Knopfdruck“
- KI-gesteuerte Prognose- und Bewertungsdienste.

Fazit

Kunden sowie unterschiedliche europäische Aufsichtsbehörden stellen zunehmend höhere Anforderungen an das Reporting von Immobilienunternehmen. Dennoch werden noch immer große Mengen von wenig sortierten Daten bewegt. Die vertikale Integration von Objektdaten zum Unternehmensreporting ist häufig unterbrochen.

Bei der Verwaltung und Aggregation von unsortierten Daten geraten Asset- und Investmentmanager an ihre Grenzen.

Zudem besteht die Gefahr, in Kürze neuen, digitalisierten Geschäftsmodellen handlungsunfähig gegenüber zu stehen, weil die eigene Weiterentwicklung auf der Strecke geblieben ist.

Die Prüfung des Fits aktueller Funktionen und Prozesse sowie der zugrunde liegenden Anwendungslandschaft auf die Geschäftsstrategie ist unverzichtbarer Bestandteil für die digitale Transformation des Unternehmens.

Der Ansatz zur Implementierung eines "Microservice Ökosystems" stellt eine Alternative zu traditionellen Systemlösungen dar und bietet in einem dynamischen Umfeld Wettbewerbsvorteile durch mehr Flexibilität und Adaptionfähigkeit.

TME-Projektansatz: Individuelle Lösungen für unsere Kunden

Unser erfahrenes Berater-Team kennt die bestehenden Transformationshürden im Asset- und Investmentmanagement. Somit können wir sicherstellen, dass diese Hürden durch uns aktiv gemanagt und überwunden werden. Dies garantiert die ressourcen- und zeitschonende Umsetzung bis hin zur vollumfänglichen Hebung der erwarteten Potenziale.

Darüber hinaus können wir gewährleisten, dass der Best-Fit auch in der operativen Phase umgesetzt wird. Deshalb begleiten wir in vergleichbaren Projekten die digitale Transformation durch Workshops, Audits und mithilfe unserer Management-Expertise.

Die Kombination der Kompetenzen von TME Associates als führende Managementberatung im Bereich Real Estate und ihren assoziierten Partnern Real Cube - dem

Immobilien-Spezialisten und Senior als Front-End-Experten und Digital-Pionier - liefert ein Höchstmaß an Qualität.

Somit können wir unsere Kunden End-to-End begleiten, von der Transparenz über die Strategie bis zur Umsetzung. Hierbei lassen wir uns an den erzielten Ergebnissen messen.

Autoren

Christian Gebert ist Partner der TME Associates und zuständig für Digitalisierung in IT. Er verfügt über langjährige Beratungs- und Industrieerfahrung im Bereich Financial Services, davon rund zehn Jahre in der Immobilienbranche.

Dr. Uwe Forgber hat sich auf Immobilieninformationsmanagement, Reorganisation und erneuerbare Energien spezialisiert. Er ist Gründer der "Conject AG", ein international führendes Softwareunternehmen, das Softwarelösungen für den gesamten Immobilienlebenszyklus anbietet.

TME Associates | Büro München

Giselastraße 12 | 80802 München
www.tme-associates.com