

Realcube Financial Asset Management

und

Realcube Digitalisierung im Immobilien Management

Zentrale Asset Finanzdaten-Verwaltung und -analyse auf der Realcube Plattform mit proaktivem Management, und optimierten und automatisierten Finanzprozessen in Echtzeit statt manueller Datenerhebung, isolierten Systemen und reaktiven Wartungsstrategien.

Für bessere finanzielle Performance und bessere strategische Entscheidungsfindung.

Vorteile:

Investitionssicherheit über Variantenplanungen wie z.B. Cashflow Optimierung unter den Bedingungen von ESG-Anforderungen erforderlicher CAPEX Investitionen und Umnutzungsszenarien.

Realcube ist Ihr Cockpit für erfolgreiches Immobilienmanagement und mit allen Daten und Informationen mit denen Sie auch die perfekte Sicht auf die zukünftige Entwicklung Ihrer Investitionen haben.

Realcube revolutioniert Financial Asset Management.

Mit Realcube den Cash-Flow jederzeit im Blick!

Portfolio-Analyse und Optimierung:

Die Realcube-Plattform integriert und analysiert Portfoliodaten in Echtzeit und gibt Asset-Managern tiefgreifende Einblicke in die Performance ihrer Investments. Durch fortschrittliche Analysefunktionen, wie z.B. Trenderkennung und Musteranalyse, können Anlagestrategien optimiert und das Risiko-Return-Profil verbessert werden. Dies ermöglicht eine dynamische Anpassung von Portfolios in Reaktion auf Marktveränderungen.

Risikomanagement und Compliance

Durch automatisierte Überwachung und Reporting bietet die Plattform eine lückenlose Einhaltung finanzieller Vorschriften und interner Richtlinien. Risikofaktoren werden frühzeitig erkannt und bewertet, wodurch proaktive Maßnahmen zur Risikominimierung ermöglicht werden. Dies stärkt Investoren-Vertrauen und reduziert die Gefahr regulatorischer Strafen.

Liquiditätsmanagement und Cash-Flow Prognosen

Durch die zentrale Erfassung und Analyse von Cashflows und Liquiditätsdaten hilft die Plattform, Liquiditätsengpässe vorherzusehen und zu vermeiden. Prognosemodelle und Szenarioanalysen ermöglichen eine präzise Planung der Liquiditätsbedarfe und optimieren die Kapitalverwendung, was zu einer verbesserten finanziellen Stabilität führt.

Leistungsbenchmarking und Reporting

Die Plattform erleichtert das Benchmarking der Finanzleistung gegenüber Marktstandards und historischen Daten. Dies bietet eine objektive Grundlage für die Bewertung der Asset-Performance und unterstützt umfassende Berichte, die sowohl internen Stakeholdern als auch externen Investoren präsentiert werden können.

Integration und Automatisierung von Finanzoperationen

Automatisierte Workflows und eine nahtlose Integration von Finanzsystemen und -prozessen reduzieren manuellen Aufwand und Fehleranfälligkeit. Durch die Zentralisierung von Finanzoperationen werden Effizienz und Transparenz gesteigert, wodurch schnellere und fundiertere Entscheidungen getroffen werden können.

Executive Summary

Das Finanz-Asset-Management ist ein zentraler Erfolgsfaktor für Immobilienunternehmen. Es stellt sicher, dass Kapitalströme optimiert, Risiken minimiert und Investorenanforderungen erfüllt werden. Der deutsche Immobilienmarkt umfasst ein Volumen von über 1,6 Billionen € an Hypotheken, während institutionelle Investoren mehr als 2 Billionen € verwalten. Die Fähigkeit, Transparenz und Vorhersehbarkeit zu schaffen,

entscheidet über den Zugang zu Kapital und die langfristige Stabilität.

Wesentliche Erkenntnisse:

- Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien sank 2023 auf rund 30 Mrd. €.
- Eine Zinsänderung von +1 % erhöht bei einem 100 Mio. € Kredit die Kosten um ca. 1 Mio. € jährlich.
- Investoren erwarten marktüblich eine IRR von 5–7 % bei Core-Immobilien.
- Quartalsweises Reporting kann bis zu 15 % mehr Kapitalzugang ermöglichen.

Finanz-Asset-Management für Immobilienunternehmen

1. Marktvolumen Immobilien

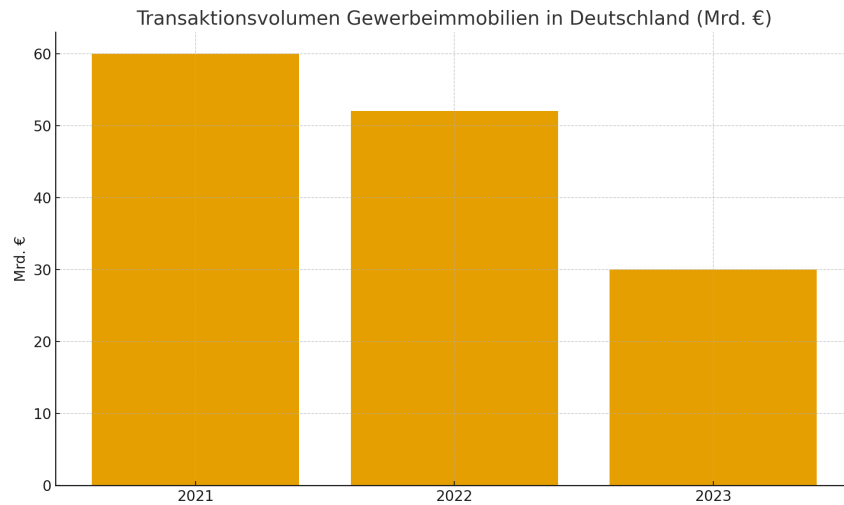


Abbildung 1: Rückgang des Transaktionsvolumens in den letzten Jahren.

2. Auswirkungen von Zinsänderungen

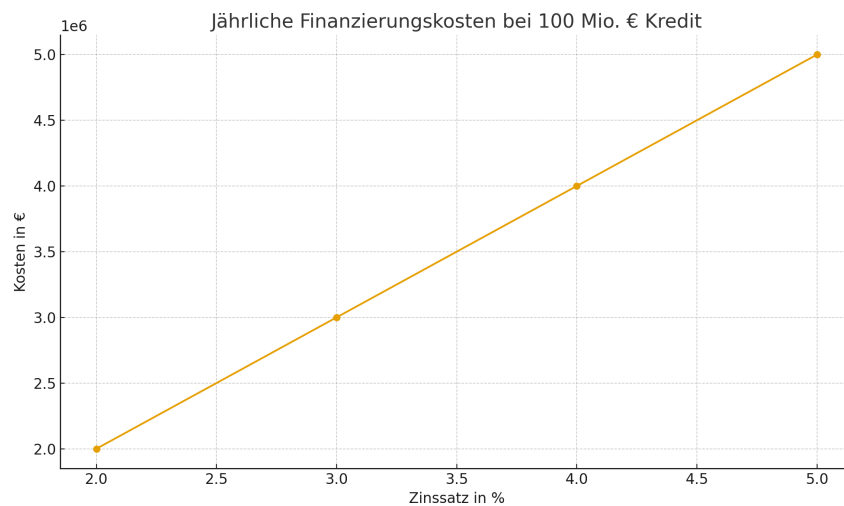


Abbildung 2: Jede +1 %-Erhöhung des Zinssatzes steigert die Kosten um ca. 1 Mio. €.

3. Renditeerwartungen Investoren

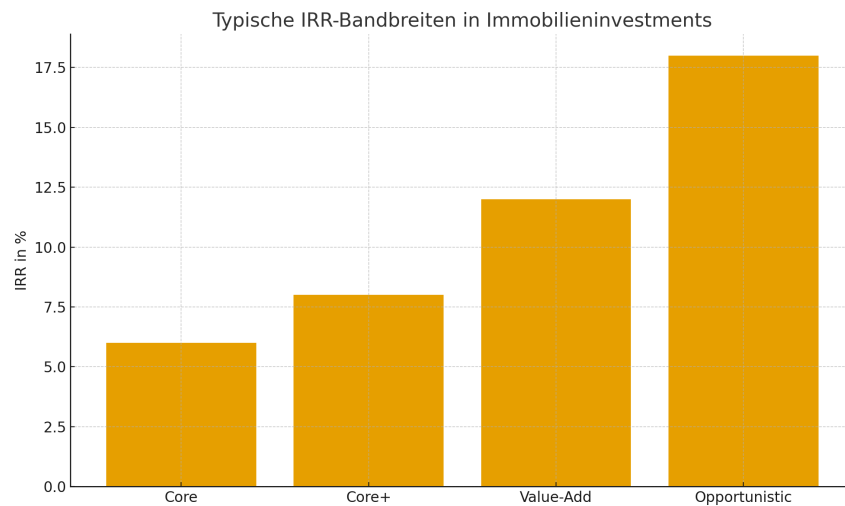


Abbildung 3: Unterschiedliche Renditeerwartungen je nach Risikoprofil.

4. Fazit

Die Kombination aus Marktvolumen, Zinsrisiko und Investorenanforderungen macht deutlich: Professionelles Finanz-Asset-Management ist entscheidend für Wettbewerbsfähigkeit und Stabilität im Immobiliensektor. Unternehmen, die Transparenz und Digitalisierung konsequent einsetzen, sichern sich langfristig Vertrauen und Kapital.

Finanz-Asset-Management für Immobilienunternehmen

Das Finanz-Asset-Management ist ein zentrales Element für Immobilienunternehmen, um nachhaltige Renditen zu sichern, Risiken zu steuern und Transparenz gegenüber Investoren und Kreditgebern zu gewährleisten. Gerade in einem Markt mit steigenden Finanzierungskosten und wachsender Regulierung ist ein professionelles Management unverzichtbar.

1. Grundlagen des Finanz-Asset-Managements

Immobilienunternehmen verwalten häufig Portfolios im Wert von mehreren Millionen Euro. In Deutschland betrug das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien 2023 rund 30 Milliarden Euro. Das Finanz-Asset-Management umfasst unter anderem

Liquiditätssteuerung, Fremd- und Eigenkapitalmanagement sowie die Optimierung von Cashflows.

2. Bedeutung für Hypotheken

Hypotheken sind für Immobilienunternehmen das wichtigste Finanzierungsinstrument. Der deutsche Hypothekenmarkt beläuft sich auf über 1,6 Billionen Euro, mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 15 bis 25 Jahren. Eine präzise Planung von Zins- und Tilgungsleistungen ist entscheidend, um Zahlungsfähigkeit und Wachstum sicherzustellen. Schon eine Zinsänderung von +1 % kann die jährlichen Finanzierungskosten eines Immobilienportfolios von 100 Mio. € um bis zu 1 Mio. € erhöhen.

3. Bedeutung für Investoren

Investoren legen zunehmend Wert auf Transparenz und Vorhersehbarkeit. Institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen verwalten in Deutschland ein Anlagevolumen von über 2 Billionen Euro, wovon ein erheblicher Teil in Immobilien fließt. Für Investoren ist entscheidend, dass Renditeprognosen nachvollziehbar sind und die Berichterstattung regelmäßig und standardisiert erfolgt. Eine IRR (Internal Rate of Return) von 5–7 % gilt als marktüblich für Core-Immobilien.

4. Transparenz und Digitalisierung

Digitale Tools ermöglichen eine laufende Überwachung von Cashflows, Leerständen und Finanzkennzahlen. Ein transparentes Reporting nach internationalen Standards (z. B. IFRS, ESG-Berichterstattung) ist nicht nur regulatorisch gefordert, sondern stärkt auch das Vertrauen der Investoren. Unternehmen, die quartalsweise statt nur jährlich berichten, können bis zu 15 % mehr Kapital von institutionellen Investoren einwerben.

5. Fazit

Finanz-Asset-Management ist die Grundlage für Stabilität, Wachstum und Vertrauen im Immobiliensektor. Gerade in Zeiten volatiler Zinsen und steigender Anforderungen an Nachhaltigkeit und Transparenz ist es für Immobilienunternehmen unerlässlich, ihre Finanzprozesse effizient und vorausschauend zu steuern.

Immobilien Management / Real Estate (RE) Grundlagen

- Zweck: Einordnung von Financial Asset-Management (FAM) im Immobilienkontext; Begriffe und Strukturen.
- Asset-Klassen: Residential, Office, Retail, Logistics, Hospitality, Special Purpose (z. B. Data Center, Healthcare).
- Rollen & Verantwortungen: Owner/Investor, Asset Management (Portfolio-/Wertsteigerung), Property Management (operativ, Miete/Service), Facility Management (Technik, Betrieb).
- Lebenszyklus: Acquisition → (Re-)Development → Leasing → Operation → Reinvestment/CapEx → Disposal.
- Rent Roll Basics: Mieter, Flächen, Mieten (Base Rent, Indexierung), WALT (Weighted Average Lease Term), Occupancy/Vacancy.
- Ergebnisgrößen: NOI (Net Operating Income), Operating Expenses (OpEx), Capital Expenditure (CapEx), Net Cashflow.
- Bewertung: DCF (Discounted Cash Flow), Ertragswert-/Vergleichswert-Verfahren, Cap Rate (Yield), Liegenschaftszins (DE).
- Finanzierung: Equity/Debt, Senior/Mezzanine, Amortizing vs. Interest-Only, Hedging (Swap/Cap).
- Risiken: Leerstand, Mietausfall, Zins-, Refinanzierungs-, ESG- & CapEx-Risiken, Markt-/Bewertungsrisiken.
- Key KPIs (Beispiele): NOI-Marge, DSCR, LTV, IRR, Occupancy, WALT, CapEx-to-Rent.

Digitalisierung im Immobilien-Management

- Zweck: Daten- & Systemlandschaft verstehen; Voraussetzung für sauberes Reporting, Forecasting und FAM-Prozesse.
- Datenmodell/MDM: Stammdaten (Objekt, Gebäude, Einheit, Zähler, Verträge), Hierarchien, Eindeutige IDs, Datengovernance.
- Kernsysteme: ERP (z. B. SAP RE-FX), CAFM/CMMS, DMS, BI/Data Warehouse, Metering/IoT, BMS/SCADA, IWMS.
- Integrationen: API/ETL, Schnittstellen-Semantik, Änderungsprotokolle, Data Quality (Vollständigkeit, Aktualität, Genauigkeit).
- Prozesse: Budgetierung, Forecast, Periodenabschluss, Instandhaltung & Auftragsmanagement, CapEx-Planung & -Controlling.
- Standards (Beispiele): BIM/IFC, ISO 19650, DIN 276 (Kostengliederung), GAEB; Datenklassifikation & Taxonomien.

- Sicherheits-/Compliance-Aspekte: Rollen/Rechte, Protokollierung, DSGVO, Löschkonzepte, Zugriff via VPN/SSO.
- Kennzahlenlandschaft: einheitliche KPI-Definitionen (NOI, Vacancy, Energy Intensity, Repair Backlog, SLA-Erfüllung).

KI im Immobilien-Management

- Zweck: Typische AI Use Cases, Datenanforderungen, Guardrails.
- Use Cases (Beispiele): Forecasting (Mieteinnahmen, Operating Costs), Anomaly Detection (Energie), Predictive Maintenance, Vacancy/Turnover Prediction, CapEx-Priorisierung, Computer Vision (Begehungen/Schäden), NLP (Vertrags-/Rechnungs-Extraktion).
- Datenanforderungen: Saubere Zeitreihen, Label-Qualität, Granularität (Objekt/Einheit/Zähler), Kontext (Wetter, Belegung).
- Governance: Modellversionierung, Monitoring (Drift, Performance), Explainability, Auditability, Bias-Kontrollen.
- Betrieb: Batch vs. Near-Real-Time, Retraining-Zyklen, CI/CD für ML, Feature Store, Kosten-/Nutzen-Abwägung.
- Grenzen & Risiken: Data Leakage, Überanpassung, schlechte Generalisierung, „Clever Hans“-Effekte.

Mortgages & Financing

- Zweck: Fremdkapital-Strukturen, Covenants, Zinsmanagement – zentrale Stellgrößen für FAM.
- Strukturen: Senior/Mezzanine/Preferred Equity, Amortizing vs. Interest-Only, Bullet/Annuität, Syndizierung.
- Kennzahlen/Formeln:
 - $LTV \text{ (Loan-to-Value)} = \text{Loan} / \text{Value}$.
 - $DSCR \text{ (Debt Service Coverage Ratio)} = \text{NOI} / \text{Debt Service}$.
 - $\text{Interest Coverage} = \text{NOI} / \text{Interest Expense}$.
- Zinsmanagement: Fixed vs. Floating, Hedging (Swap/Cap/Floor), Zinsbindung, Vorfälligkeitsentschädigung.
- Covenants: LTV- und DSCR-Schwellen, Cash Sweep, Distribution Locks; Monitoring & Reporting.
- Szenarien: Base/Downside/Stress, Sensitivitäten (Zins, Leerstand, CapEx, Mieten), Refinanzierungsplan.
- Cashflow-Wasserfall (vereinfacht): $\text{NOI} \rightarrow \text{Debt Service} \rightarrow \text{CapEx} \rightarrow \text{Fees} \rightarrow \text{Distributions}$.

ESG im Immobilien Management (Real Estate)

- Zweck: Wirkung von ESG auf Wert, Risiko und Finanzierung; Messung & Reporting.

- Energie-/Emissions-KPIs: Energy Use Intensity (kWh/m²a), CO₂e (Scope 1/2/3 – Überblick), Peak Demand, Lastgänge.
- Maßnahmen: Envelope (Dämmung/Fenster), HVAC (Wärmepumpe, Kälte), PV, Speicher, Regelung, Submetering, Retrofits.
- Daten & Monitoring: Zählerlandschaft, IoT, Plausibilisierung, Baseline vs. Maßnahmenwirkung, M&V (Measurement & Verification).
- Reporting & Frameworks (Überblick): EU-Taxonomy/SFDR (grundlegend), GRESB, CRREM-Pfade; Stakeholder-Updates.
- Finanzierungswirkung: Green Loans, Margin-Ratchets, CapEx-Förderungen, Förderkulissen (überblicksartig).

Glossar & Anglizismen (Englisch beibehalten)

- Return on Investment (ROI): Investitionsrendite; bitte in Englisch belassen.
- Asset: Vermögenswert/Objekt; bitte „Asset“ belassen.
- Forecast: Prognose (Budget/Latest Estimate); bitte „Forecast“ belassen.
- Net Operating Income (NOI): Betriebsergebnis vor Schuldendienst/CapEx.
- Discounted Cash Flow (DCF): Barwertverfahren zur Bewertung.
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR): Tragfähigkeitskennzahl für Fremdkapital.
- Loan-to-Value (LTV): Verhältnis Darlehen zu Objektwert.
- CapEx / OpEx: Investive vs. laufende Aufwendungen.
- Covenant: Vertragsauflage im Finanzierungskontext.
- Underwriting: Annahmen-/Bewertungsrahmen vor Ankauf/Finanzierung.
- Hedging (Swap/Cap): Zinsabsicherung.
- Benchmark: Vergleichsmaßstab (intern/extern).