

Lange Reise. *(Möglicherweise ein sehr)* gutes Ende.



Wenn der Wind den Kurs bestimmt, endet die Reise manchmal dennoch gut.
T.H. Scheer

VERÖFFENTLICHT: 27. FEBRUAR 2026

I.

Die eigentümliche Position

„Die Identität eines Produkts wird nicht immer von seinen Architekten bestimmt. Manchmal entscheidet der Markt – und die Architekten entdecken erst im Nachhinein, was sie geschaffen haben.“

SAP RE-FX war nie ein gescheitertes Produkt. Es hat überlebt, sich angepasst und ist für eine bedeutende Anwendergruppe stillschweigend unverzichtbar geblieben. Was es jedoch nie geschafft hat, ist, die Frage, was es eigentlich ist, mit Überzeugung zu beantworten.

Das ist kein Zufall aufgrund schlechten Designs. SAP hat sich schon immer bei linearen Prozessen hervorgetan – Beschaffung, Produktion, Vertrieb – Bereiche, in denen Waren bewegt, Rechnungen verbucht und Transaktionen abgeschlossen werden. Immobilien verhalten sich nicht wie ein Industrieprodukt. Sie werden nicht hergestellt, verbraucht und ersetzt. Sie sind ein Vermögenswert, der aus sich selbst heraus Wert generiert – auf unbestimmte Zeit, wenn er ordnungsgemäß gepflegt wird. Die zugrunde liegende Logik ähnelt eher der einer Bank oder eines Investmenthauses als allem, was sich in einer Fabrikhalle findet.

Dass RE-FX überhaupt existiert, ist daher schon eine Leistung – und zwar eine, die mehr der Qualität seiner technischen Umsetzung als der Klarheit seines Auftrags zu verdanken ist. Es erfüllt seine Aufgabe sehr gut – zumindest können wir das als Berater sagen, da niemand außerhalb von SAP jemals den Programmcode gesehen hat. Gerüchten zufolge erhält man nach fünfzig Jahren ununterbrochenem Dienst eine goldene Karte mit dem Transaktionscode, der ihn offenbart. Bisher hat sich noch niemand qualifiziert – obwohl einige auf beiden Seiten der Beraterkluft dem Ziel wohl schon nahe kommen.

SAPs erstes Immobilienmodul – Classic RE, eingeführt um 1990 – hatte den Vorteil eines engen Fokus: die deutsche Wohnungsverwaltung. Grundmiete, Nebenkosten, Nebenkostenabrechnung, ein Vertrag pro Einheit. Der Übergang zu RE-FX Anfang der 2000er Jahre ersetzte diese Spezifität durch Flexibilität – das Suffix sagt schon alles. Mehrere Einheiten pro Vertrag, Anmietung (Lease-in) als erstklassiges Szenario, elastisch genug für unterschiedliche Rechtssysteme. Doch Flexibilität ist eine Fähigkeit, keine Richtung. Die Frage, die Classic RE nie stellen musste – flexibel für wen? – stand nun offen und sollte es für bemerkenswert lange Zeit bleiben.

SAPs erster Versuch einer Antwort bestand darin, RE-FX auf die physische Realität von Gebäuden auszuweiten – Raumreservierung, Integration von Grundrissen über Visual Enterprise, rudimentäres Raummanagement. Die Raumreservierungsfunktion legte über mehrere Release-Zyklen hinweg eine beträchtliche Strecke zurück, ohne jemals wirklich an einem nützlichen Ort anzukommen – ein Odysseus, der sein Ithaka nie fand. Dies waren Versuche, durch funktionale Erweiterung eine Identität zu finden. Die Erweiterung brachte keine hervor.

Dass diese Frage schließlich nicht von SAP, sondern durch die sie umgebenden Umstände beantwortet wurde, ist vielleicht die aufschlussreichere Beobachtung. Innerhalb dieses Musters gibt es eine bemerkenswerte Ausnahme. Sie erfordert eine eigene Erörterung.

II.

Das Identitätsproblem

Spezialisierte Immobilien-Software weiß in der Regel, was sie ist. Yardi, der weltweite Marktführer im Immobilienmanagement, bedient Vermieter – und alles in seiner Architektur spiegelt diesen einzigartigen Fokus wider. Auf nationaler Ebene ist das Bild noch schärfer. In der Schweiz decken spezialisierte Anbieter die Wohnungsverwaltung mit einer Tiefe ab, die die gesetzlich vorgeschriebenen Indexierungsmechanismen des Schweizer Mietrechts umfasst – Prozesse, die in RE-FX von Grund auf neu aufgebaut werden müssen. Es ist ein altes Problem in der Softwarebranche: Öffnet man das Produkt für alle, riskiert man, die Heimatmärkte an diejenigen zu verlieren, die nie weggegangen sind.

Doch dies betrifft nur die Vermieterseite – die Unternehmen, deren Kernprozess darin besteht, Immobilien zu halten und davon zu profitieren. Auf der anderen Seite der Gleichung stehen die Konzerne – Organisationen, für die Immobilien nach den Gehältern oft den zweitgrößten Posten in der Bilanz darstellen, jedoch niemals das Kerngeschäft sind. Dasselbe Unternehmen kann Produktionsstätten mit ungenutztem Vermietungspotenzial besitzen und gleichzeitig Hunderte von Niederlassungen anmieten, nur um funktionsfähig zu sein. Ein erhebliches Engagement auf beiden Seiten – und eines, das über weite Teile seiner Geschichte hinweg auf Vorstandsebene nicht in seiner Tragweite erkannt wurde. Man könnte anmerken, dass dieser spezielle blinde Fleck nicht auf die Kunden beschränkt war.

Zwei Zielgruppen also. Immobilienunternehmen, für die Vermietung das Geschäft ist. Konzerne, für die Immobilien Kosten sind, die es zu verwalten gilt. RE-FX war in der Lage, beide zu bedienen, in Konfigurationen, die so unterschiedlich waren, dass sie kaum Ähnlichkeit miteinander hatten. Und eine Frage, die SAP zu keinem Zeitpunkt mit einer bewussten strategischen Entscheidung beantwortete: Für wen ist RE-FX eigentlich gedacht?

Die Antwort, als sie schließlich kam, würde nicht von SAP kommen.

III.

IFRS 16 und die Compliance, die RE-FX prägte

Der ab 2019 verbindliche International Financial Reporting Standard 16 veränderte die bilanzielle Behandlung von Leasingverhältnissen in einer Weise, die für RE-FX transformativ war. Wurden Operating-Leasingverträge zuvor in der Gewinn- und Verlustrechnung als periodische Aufwendungen ausgewiesen – ein monatlicher Abfluss und kaum mehr –, so verlangte IFRS 16 deren Aktivierung in der Bilanz: Nutzungsrechtsvermögenswerte, entsprechende Verbindlichkeiten, Abschreibungspläne. Was für Investoren und Analysten zuvor unsichtbar gewesen war, wurde über Nacht sichtbar.

Für RE-FX waren die Folgen unmittelbar. Unternehmen, die sich nie als Immobilienakteure betrachtet hatten, waren gezwungen, sich wie solche zu verhalten. Flottenbetreiber, Einzelhändler, Logistikunternehmen, Dienstleistungsunternehmen, Fertigungsunternehmen, Banken, Versicherer – alle benötigten plötzlich ein System, um Leasingverpflichtungen in großem Maßstab zu modellieren, zu berechnen und zu berichten. RE-FX, bereits in das SAP-Ökosystem eingebettet, war die verfügbare Antwort.

Das sollte klar gesagt werden: IFRS 16 hat RE-FX nicht als Produkt bestätigt. Es hat es als Plattform gerettet. Die Identitätsfrage – Leasingnehmer oder Leasinggeber, Immobilienunternehmen oder Konzern, oder gar eine Chimäre aus beidem – wurde nicht gelöst. Sie wurde lediglich weniger dringlich. Der Compliance-Anwendungsfall verdrängte den strategischen, und RE-FX wurde für einen bedeutenden Teil seiner Nutzerbasis zu einer Leasing-Accounting-Engine, neben der eine Menge ungenutzter Funktionen still vor sich hin schlummerte.

Die Schlussfolgerung lässt sich kaum vermeiden: Die aktuelle Position von RE-FX ist eher zufällig entstanden als bewusst gewählt.

IV.

Planon – Die richtige Entscheidung

Die Ankündigung von SAP, 2023 eine globale Partnerschaft mit Planon einzugehen, war für viele in der Branche eine strategische Überraschung. Das hätte es nicht sein müssen.

Die zugrunde liegende Logik ist richtig – vielleicht sogar überfällig. Facility Management, Flächenoptimierung, Instandhaltungsworkflows, CAFM, IWMS: Diese Bereiche sind betrieblich intensiv, räumlich detailliert und erfordern Schnittstellen, die für das Betriebspersonal vor Ort entwickelt wurden, nicht für Backoffice-Mitarbeiter. Die Entscheidung, dies an einen Spezialisten zu delegieren, anstatt es intern weiterzuentwickeln, ist an sich die richtige.

Beide Parteien behalten das, was sie am besten können: SAP behält Verträge, Buchungen, Bewertungen und Compliance-Logik. Planon behält die operative Granularität. Die Wette ist asymmetrisch – und das ist eine gute Wette.

Die interessantere Frage ist, was SAP mit dem tut, was übrig bleibt.

V.

LUM – Der Diamant in der Schublade

Wenn die Partnerschaft mit Planon die sichtbarste aktuelle Entscheidung von SAP in der RE-FX-Landschaft darstellt, so ist das Land Use Module die auffälligste Nicht-Entscheidung – und bei genauerer Betrachtung die folgenreichere.

LUM erfasst, dass ein Grundstück existiert, was sich darauf befindet und wer dafür verantwortlich ist. Die Verwaltungshistorie wird bis hin zum Liegenschaftsbestandsverzeichnisfortschreibungsbeleg gepflegt.

Der Bedarf, den es abdeckt, ist nicht deutsch. Er ist universell: Straßenbehörden, Eisenbahnunternehmen, Versorgungsunternehmen, Telekommunikationsbetreiber, ehemalige staatliche Monopole, nationale Infrastrukturportfolios – auf jedem Kontinent.

Ein modulares, länderanpassbares System ist keine Vision. Es ist eine technische Aufgabe. Und keine besonders große.

VI.

Was bleibt

Die verbleibende Frage ist, ob SAP in das, was es kann, ebenso entschlossen investieren kann, wie es das, was es nicht kann, delegiert hat. Das sind nicht dieselben Fähigkeiten. Die erste ist Risikomanagement. Die zweite ist Vision.

LUM ist kein Problem, das es zu bewältigen gilt. Es ist ein Produkt, das entwickelt werden muss – modular, an die jeweiligen Länder anpassbar und für einen globalen Markt bestimmt, auf dem es derzeit kein vergleichbares Angebot innerhalb eines der großen ERP-Ökosysteme gibt. Der technische Aufwand ist gering. Die potenzielle Zielgruppe ist es nicht. Der Diamant liegt in der Schublade.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Artikel stellt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung dar. Die Inhalte dienen ausschließlich der allgemeinen Information und spiegeln die persönliche fachliche Einschätzung des Autors wider. Metaneering S.à r.l. übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der bereitgestellten Informationen.

T.H. Scheer

Die in diesem Artikel geäußerten Ansichten sind ausschließlich die des Autors. Der Autor ist weder mit SAP SE verbunden noch bei SAP SE beschäftigt oder ihr formal zugehörig. Dies ist keine offizielle SAP-Veröffentlichung. Alle genannten Produktnamen sind Marken ihrer jeweiligen Eigentümer.

© Metaneering S.à r.l., Luxemburg. Alle Rechte vorbehalten.