

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

GROSSER
STIMMUNGSBERICHT



UMBRUCH AUF IMMOBILIENMARKT RÜCKT
PROZESSKOSTEN IN DEN FOKUS 2022

VON PATRICK PENN



DIGITALISIERUNG

UMBRUCH AUF IMMOBILIENMARKT RÜCKT PROZESSKOSTEN IN DEN FOKUS

Höhere Finanzierungskosten, steigende Energiepreise, mehr Mietausfälle, mögliche Gebäudeschäden durch Klimakapriolen: Nach zehn Jahren Boom steht der Immobilienmarkt aktuell vor einem Umbruch – und einer Dekade der Prozesskostenoptimierung. Erfolgsentscheidend wird der digitale Umgang mit Gebäudeinformationen. In folgendem Beitrag beschreibt der Autor fünf Prozess-Booster, die Asset-Manager seiner Meinung nach jetzt verstärkt beachten sollten. Ein riesiger Hebel zur Prozesskostenoptimierung für Immobilienunternehmen liegt seiner Meinung nach im Dokumentenmanagement. Red.

Für Bestandhalter erhöht sich der Zwang, angesichts zunehmender externer Risikofaktoren die Margen zu schützen und zu verbessern. Die Stimmung bei Immobilienfinanzierern ist auf ein Rekordtief gesunken. Ein Großteil der Projektentwickler bekommt bereits restriktivere Finanzierungsbedingungen der Banken zu spüren. Besonders bei Bestandsimmobilien sind die Margen gesunken.

In der letzten Dekade haben niedrige Zinsen und steigende Preise viele schlechte Prozesse im Immobilienmanagement kompensiert. Wertzuwächse haben mangelndes Gebäudemanagement kaschiert. Das ändert sich gerade fundamental. Wir stehen vor einer Dekade der Prozesskostenoptimierung, in der die Digitalisierung disruptiv analoge Prozesse ablöst. Die Prozesskostenoptimierung treibt bereits jetzt die Nachfrage nach Dokumentenmanagementsystemen (DMS). Denn: Bestandhalter haben erkannt, dass sie vom Umbruch profitieren können – wenn sie versteckte Ressourcen freilegen.

Dabei helfen Informationen und Daten, die in zehntausenden Objektdokumenten versteckt sind. Wir schätzen, dass bei einem jährlichen Immobilientransaktionsvolumen von erwarteten 80 bis 90 Milliarden Euro in 2022 ein Millionenpotenzial gehoben werden kann. Laut der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young (EY) gilt eine

adäquate Datengrundlage allein für eine ESG-konforme Portfolio-Strategie für 98 Prozent der Immobilienunternehmen als ausschlaggebend. Ohne die passenden ESG-Daten drohen Verwaltern Verluste für sogenannte Stranded Assets, also unverkäufliche Objekte.

Prozessbooster 1 – Kalkulierbare Wertschöpfung durch aktives Asset-Risk-Management: Welche monetären Auswirkungen haben Gesetzesänderungen auf den Immobilienbestand? Was bedeuten Taxonomie und Compliance-Regeln für frühere und künftige Transaktionen? Welche tatsächlichen Kosten entstehen im Immobilienportfolio durch steigende Energiepreise oder zunehmende Unwetter – und was bedeutet das für die Mieteinnahmen? Laut einer aktuellen Umfrage haben die Vorleistungen für die stark gestiegenen Energiekosten bereits 38 Prozent der Wohnungsunternehmen in Finanznot gebracht. Um Antworten auf diese und ähnliche Fragen zu finden, braucht es Informationen. Je genauer und umfangreicher die Informationen vorliegen, desto valider ist die Entscheidungsgrundlage.

Es lässt sich beobachten, dass viele Immobilienunternehmen bisher theoretisch verfügbare Informationen noch nicht annähernd genutzt haben, weil diese nicht zentral vorliegen. Oder die Berechnungen bieten eher grobe Anhaltspunkte, weil die Datenqualität veraltet ist. Dokumentenmanagementsysteme ermöglichen ein aktives Risk-Management, indem Asset-, Transaktions- und Fondsmanager relevante und aktuelle Dokumente und Informationen in Entscheidungsprozessen nutzen, um Berechnungen anzustellen und Szenarien zu entwerfen. Aktuelle Kennzahlen wie die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit WALT (Weighted Average Lease Term), die Bruttomietfläche oder Nebenkosten lassen sich unter dem Blickwinkel

von ESG und Energiepreisen neu bewerten.

Prozessbooster 2 – Entscheidungsfähigkeit: Die Zinswende, nachlassende Neubautätigkeit, die Corona-Pandemie und die durch den Ukraine-Krieg ausgelöste Rezession verändern die Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt ebenso wie die EU-Taxonomie. Pauschal von einer nachlassenden Nachfrage zu sprechen, wäre ebenso falsch wie von pauschal sinkenden Preisen. Investoren und Mietinteressenten schauen sich die Objekte noch genauer an.

Faktoren wie Energieeffizienz und Objektqualität werden stärker gewichtet. Zertifizierte Neubauten und zukunftsfähige Objekte dürften aufgewertet werden. Alter Gebäudebestand wird eine weitere Abwertung erfahren. Laut EY-Befragung ist für 71 Prozent der Immobilienunternehmen wegen der in der Taxonomie festgeschriebenen ökologischen und sozialen Anforderungen der Druck bereits deutlich gestiegen.

Diese neue Bedürfnislage rückt die Informationsqualität verstärkt in den Fokus. Wer über sämtliche Informationen verfügt, kann schneller und besser entscheiden als die Konkurrenz. Das gilt für Investitionsentscheidungen bei An- und Verkaufsprozessen ebenso wie für Entscheidungen im täglichen Objektmanagement. Dadurch lassen sich im Idealfall bessere Mietrenditen oder Verkaufspreise erzielen – beziehungsweise überhaupt Transaktionen anstoßen.

Prozessbooster 3 – Zeitersparnis: Berechnungen von docunite auf Grundlage des Fraunhofer Instituts zeigen, dass allein die schätzungsweise 165.000 in der Immobilienverwaltung beschäftigten Büromitarbeiter pro Jahr Kosten in Höhe von 0,49 Milliarden Euro erzeugen – weil jeder von ihnen 30 Minuten pro Tag nach Dokumenten sucht. Ein riesiger Hebel zur Prozesskostenoptimierung liegt für Immobilienunternehmen im Dokumentenmanagement.

Ein KI-basiertes DMS spart nicht nur Zeit bei der Ablage, die das System übernimmt. Es spart vor allem Zeit bei der Suche und dem täglichen Handling. Eine zusätzliche Zeitersparnis ergibt sich aus der Reduktion von Fehlkommunikation zwischen den Mit-

DER AUTOR

**PATRICK
PENN**

Geschäftsführer,
Docunite GmbH,
Wuppertal



Foto: Docunite GmbH

arbeitern. Wenn jedes Dokument für jeden eindeutig auffindbar und nutzbar ist, sinkt der Abstimmungs- und Klärungsbedarf. Auch die Kompatibilität von Dateiformaten hilft, Zeit zu sparen – indem Dokumente einheitlich verwendbar werden. Wir bei docunite wandeln sämtliche Dokumente in PDFs um, wodurch sie schneller verfügbar gemacht werden können.

Prozessbooster 4 – Mündigkeit: Je größer Immobilienunternehmen sind, desto einfacher können sich Mitarbeiter verstecken oder Zuständigkeiten diskutieren – was auf die Wertschöpfung drückt. Es ist bekannt, wie oft Dokumente nicht weitergeleitet oder bearbeitet werden, weil Mitarbeiter nicht sicher sind, ob es sich um die neuesten und richtigen Varianten handelt. Ein einfaches Dokumentenmanagement ermöglicht es hingegen allen Mitarbeitern und Abteilungen, einfach und sicher mit den richtigen Dokumenten zu arbeiten. Abhängig von Zugriffsrechten, aber unabhängig von IT-Kenntnissen. Immobilienunternehmen müssen exakter steuern, welche

Über Docunite

Docunite ist eine zentrale Plattform für alle Immobiliendokumente. Das PropTech unterstützt Immobilienunternehmen bei der Digitalisierung der Zusammenarbeit und hilft, die Verwaltung von Immobilien nachhaltiger und effizienter zu gestalten. Docunite erfasst automatisiert relevante Informationen aus Objekt-Dokumenten wie

Mietverträgen, ESG-Nachweisen oder Transaktionsdokumenten und macht sie mithilfe der Künstlichen Intelligenz NEO transparent. Mit seiner Plattform und Immobilienexpertise will docunite Unternehmen helfen, in Echtzeit schnelle und verlässliche Entscheidungen treffen zu können – und das entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien.

Informationen für wen in welchem Dokument sichtbar sein sollen. Das minimiert Komplexität und Hürden und schafft Souveränität beim Einzelnen.

Prozessbooster 5 – Rechtssicherheit: Arglistige Täuschungen, versteckte Mängel, Fehlinformationen, so lang die Liste für Rücktritte von Kauf- und Mietverträgen ist, so hoch summieren sich die Kosten für betroffene Unternehmen. In Deutschland werden immer wieder immobilienrecht-

liche Verträge vorzeitig angefochten oder gekündigt – aufgrund fehlerhafter Informationen. Wenn Entscheidungen auf Grundlage alter oder fehlerhafter Dokumente getroffen werden, wird dies teuer. Auch die Dekra stellt in einer Studie fest, dass allein zwei Drittel der Flächenberechnungen in der Assetklasse Wohnen fehlerhaft sind. Rechtsunsicherheiten sind Margenkiller und können existenzbedrohlich sein. Im Gegenzug eröffnet mehr Rechtssicherheit eine höhere Rendite. ■■■■