

Datenmanagement

Mehr Effizienz bei Immobilientransaktionen durch Standardisierung

Der Ruf nach Transparenz ist im derzeitig schwungvollen Umfeld lauter denn je, gilt es doch, die Anzeichen einer eventuellen Preisblase frühzeitig zu erkennen. Um dorthin zu gelangen, sind standardisierte Transaktionsprozesse für alle Parteien empfehlenswert, besonders in den Bereichen Datenraum-Management, Transaktionsvorbereitung und Assetvermarktung. Eine Steigerung der Markteffizienz könne unter anderem durch die Standardisierung der Inhalte und Abläufe im Datenraum erzielt werden, sodass Interessenten nicht langwierig nach relevanten Informationen suchen müssen. Auch der Beschaffungsprozess von Dokumenten vermag durch eine gewisse Zentralisierung des Reportings überschaubarer gehandhabt werden. Schließlich ist ein ansprechendes und professionell gestaltetes Exposé erfolgsscheidender Faktor – alles unter der Voraussetzung langfristiger und einheitlicher Standards, die den Anforderungen der Praxis entsprechen. **Red.**

Hinter der Immobilienbranche liegt ein rekordverdächtiges Jahr 2014. Dem amerikanischen Real-Estate-Unternehmen Cushman & Wakefield zufolge erreichte das europäische Transaktionsgeschäft im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung (CRE) und auf dem Real Estate Owned (REO) Market im vergangenen Jahr eine Rekordsumme von 80,6 Milliarden Euro – mehr als eine Verdopplung gegenüber 2013. Da liegt die Frage nahe, ob die guten Zeiten bald vorbei sind. Den ersten Quartalsberichten der DTZ zufolge legte das Investitionsvolumen an den gewerblichen Immobilienmärkten Europas von Januar bis April 2015 um 22 Prozent auf 45 Milliarden Euro zu. Es sieht ganz danach aus, dass sich der steigende Trend weiter fortsetzt.

Aber was sind die Gründe für diesen Aufschwung? Der Immobilienmarkt wird von Kapital überflutet. 70 Prozent der durch PwC im Zuge der „Erhebung Emerging Trends in Real Estate: Europe 2015“ befragten Teilnehmer aus der europäi-

schen Immobilienbranche gehen 2015 von einem verstärkten Zufluss an Eigen- und Fremdkapital in ihren Märkten aus. Der Entschluss der Europäischen Zentralbank (EZB), bis September 2016 für mindestens 1,1 Billionen Euro Staatsanleihen und Wertpapiere zu kaufen, wird sich unmittelbar auf die europäischen Immobilienmärkte auswirken.

Marktbeobachter befürchten die Bildung von Preisblasen

Die Zeichen stehen gut. Doch gleichzeitig werden Befürchtungen laut, dass diese Entwicklung zur Bildung von Preisblasen an den Finanzmärkten führen könnte. Im englischsprachigen Raum wird die aktuelle Situation der Immobilienmärkte sogar mit „it's so good, it's bad“ beschrieben. Anzeichen hierfür sind neben der expansiven Geldpolitik, die für niedrige Finanzierungskosten sorgt, auch die steigenden Immobilienpreise.

Laut dem Ergebnis einer aktuellen Erhebung der Wirtschaftsberatung Ernst & Young werden die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland voraussichtlich steigen. Bleibt zu hoffen, dass die Erinnerungen an die globale Finanzkrise von 2007–2008 bei institutionellen Anlegern noch frisch genug sind. Doch wenn diese Blase zum Platzen kommt, gilt es, vorbereitet zu sein.

Um von der steigenden Marktlage zu profitieren, sollte 2015 Transparenz das Schlagwort für Immobilienexperten sein. Um ebendiese Transparenz zu erlangen,

sind standardisierte Transaktionsprozesse für alle Parteien notwendig.

Transparenz und Standardisierung gewinnen an Bedeutung

Diese Einschätzung wird durch das Ergebnis einer Befragung von europäischen Immobilienexperten auf der Expo Real 2014 zum Thema gewerbliche Immobilientransaktionen in Deutschland gestützt. 97 Prozent der Befragten glauben, dass Standardisierungen bei Immobilientransaktionen die Markteffizienz steigern würden. Die Befragten gehen insbesondere davon aus, dass die Bereiche Datenraum-Management, Transaktionsvorbereitung und Assetvermarktung einer wachsenden Standardisierung unterliegen werden.

Am meisten Standardisierungspotenzial sehen die Befragten im Bereich Datenraum-Management (67 Prozent). Klassischerweise werden Datenräume als Due-Diligence-Plattformen genutzt, auf der sich Verkäufer und Interessenten treffen, um transaktionsrelevante Dokumente zu sichten und aufkommende Fragen der Interessenten zu klären. Während im Jahr 2012 lediglich 35 Prozent der Befragten virtuelle Datenräume für die Abwicklung ihrer Immobilientransaktionen ganz oder teilweise nutzten, lag der Anteil 2014 bereits bei 49 Prozent. Bei weiteren 30 Prozent im Jahr 2014 (im Vergleich zu 11 Prozent im Jahr 2012) ist der Einsatz von virtuellen Datenräumen für die zukünftige Transaktionsabwicklung geplant.¹⁾

Strukturierte Abwicklung ist das A und O

Die zunehmende Nutzung von Transaktionsdatenräumen hat aber bisher nicht flächendeckend zu einem standardisiertem Aufbau und Management der Plattform geführt. Datenraum-Manager müssen vor allem Folgendes beachten:

- Standardisieren der Inhalte im Datenraum: Unstrukturierte oder unlogisch aufgebaute Datenräume führen dazu,

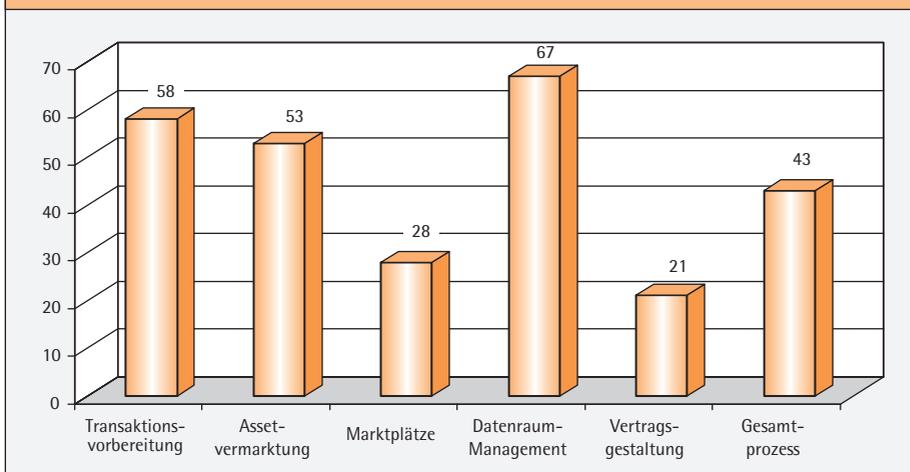
Der Autor



Jan Hoffmeister

Gründer und Mitglied der Geschäftsleitung, Drooms GmbH, Frankfurt am Main

Abbildung 1: Drooms Umfrage auf der Expo Real 2014 zum Thema gewerbliche Immobilientransaktionen in Deutschland. In welchen Bereichen erwarten Sie zunehmende Standardisierungen? (Mehrfachnennungen möglich; Angaben in Prozent)



dass Interessenten erst langwierig nach Informationen suchen müssen. Das sorgt für Unmut und vermittelt einen unprofessionellen Eindruck. Daher sollte mit standardisierten Indizes gearbeitet werden, damit Informationen, wie Grundbuchauszüge oder Mietverträge, immer an den gleichen Stellen zu finden sind. Bei der initialen Erstellung und der laufenden Anpassung des Index helfen Rechts- oder Finanzberater. Grundsätzlich ist der Index eines Real Estate Transaktionsdatenraums immer ähnlich aufgebaut. Themen wie die Mieterstruktur (zum Beispiel Single Tenant versus Multi Tenant) oder die Gebäudestruktur (eventuell mehrere Gebäudeteile mit getrennten Baugenehmigungen) müssen durch individuelle Index-Anpassungen Rechnung getragen werden.

- Standardisieren von Prozessschritten und -abläufen: Es ist ein alter Hut, aber eine gute Vorbereitung und eine strukturierte Abwicklung sind das A und O. Fest

definierte Prozessabläufe helfen festzustellen, wann welche Informationen/ Dokumente gebraucht werden und somit alle Daten rechtzeitig an Ort und Stelle zu haben. So können Lücken oder veraltete Dokumente im Datenraum vermieden werden. Und wenn doch mal was fehlt – weil beispielsweise Behördenabfragen zu Grundbuchauszügen oder Denkmalschutzauskünften zu spät gestartet wurden – können Verweise oder Negativerklärungen im Datenraum mögliche Fragen der Interessenten vorwegnehmen. So sparen beide Seiten Zeit und Arbeit.

- Standardisieren des Q & A-Workflows: Bei jeder Transaktion kommen während der Prüfung der transaktionsrelevanten Dokumente Fragen seitens der Interessenten auf. Wenn dieser Prozess software-gestützt abgewickelt wird, gibt es technische Möglichkeiten, die Beantwortung ebendieser Fragen zu

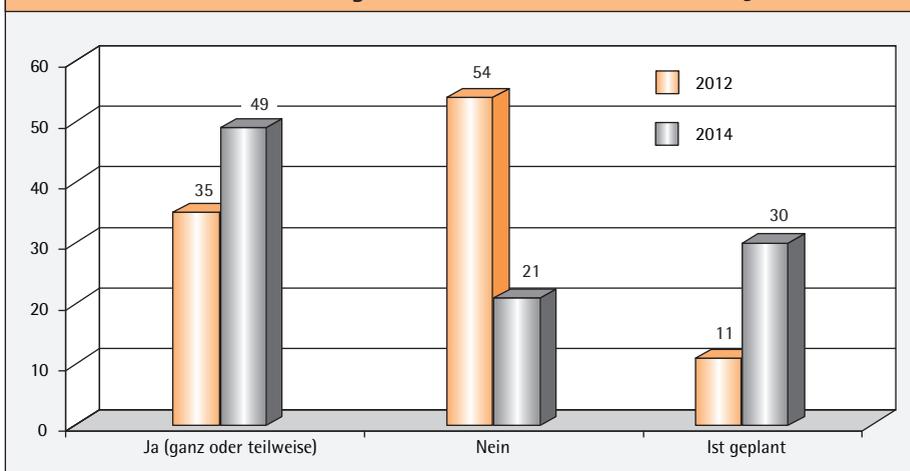
erleichtern. Oft hilft bereits eine Begrenzung der Anzahl der erlaubten Fragen pro Tag oder Zeiteinheit. So macht sich die Gegenpartei vorab Gedanken darüber, ob eine Frage wirklich sinnvoll ist und ob diese überhaupt gestellt werden muss. Wenn die gleichen Workflows standardisiert bei jeder Transaktion eingehalten werden, führt das langfristig zu einer einheitlichen Arbeitsweise.

Transaktionsvorbereitung mithilfe des Datenraumindex

Das zweitgrößte Potenzial zur Standardisierung von Prozessen bei Immobilientransaktionen sahen die Befragten bei der Transaktionsvorbereitung (58 Prozent). Hierunter fällt auch die Datensammlung und -aufbereitung. Sobald mit Hilfe des Datenraumindex klar ist, welche Inhalte in den Datenraum eingestellt werden müssen, beginnt das Zusammentragen der Dokumente. Hierfür müssen die Quellen der einzelnen Dokumente bestimmt werden. Im Idealfall sind alle Unterlagen zentral vorhanden und können von einer Person zugelifert werden.

In der Regel sind die Dokumente jedoch dezentral an unterschiedlichen Standorten in zum Teil unterschiedlichen Ländern gelagert, sodass eine Reihe von Personen in den Beschaffungsprozess involviert werden müssen. In dem Fall ist es sinnvoll, einen Teamleiter zu bestimmen, der für das zentrale Reporting verantwortlich ist. Auch hier bieten sich Standardvorlagen, wie in der folgenden Abbildung exemplarisch verdeutlicht, an.

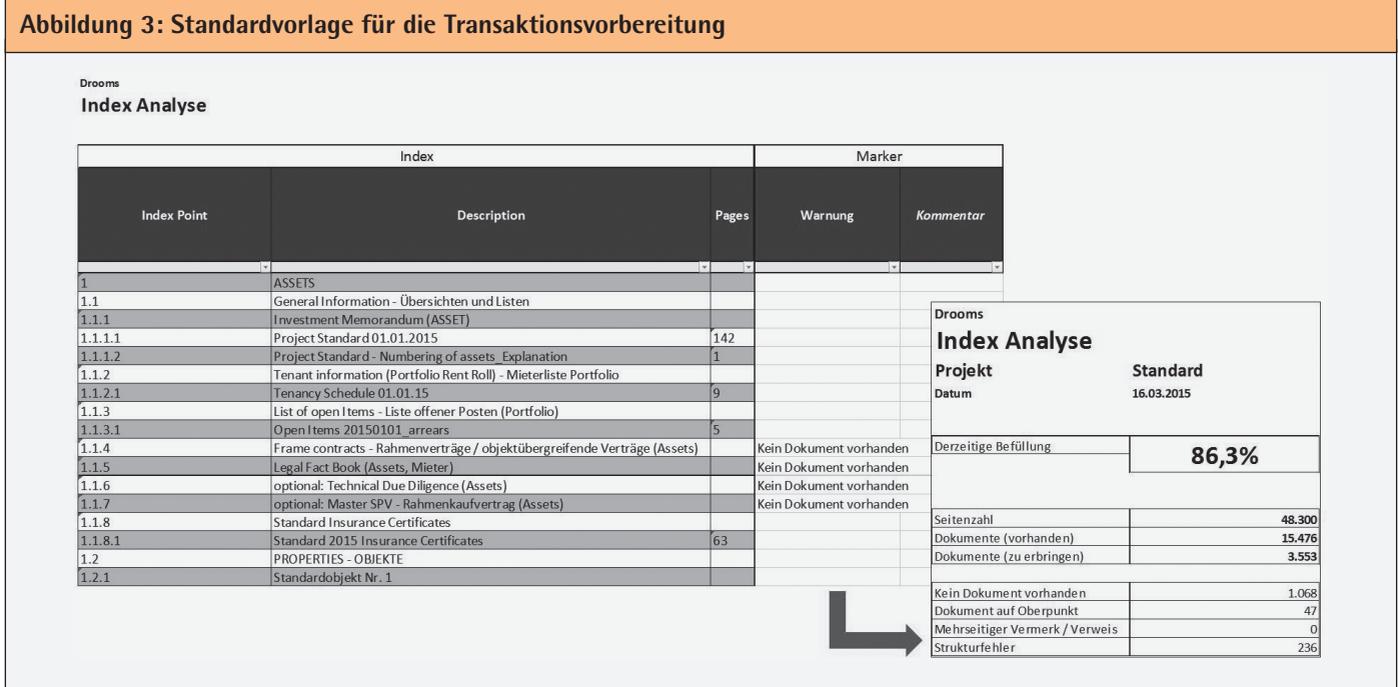
Abbildung 2: Drooms Umfrage auf der Expo Real 2014 zum Thema gewerbliche Immobilientransaktionen in Deutschland. Nutzen Sie bereits einen virtuellen Datenraum bei der Abwicklung von Immobilientransaktionen? (Angaben in Prozent)



Neue Generation von Datenräumen

Um bei der Transaktionsvorbereitung Zeit zu sparen, sind viele große Immobilieneigentümer, insbesondere Funds, mittlerweile zur Vorhaltung von sogenannten Lifecycle-Datenräumen übergegangen.

Diese neue Generation von Datenräumen sind nicht mehr nur reine Due-Diligence-Plattformen zur Transaktionsabwicklung, sondern werden während des gesamten Lifecycle Asset-Managements eingesetzt. Sie dienen als Zentralablage für alle transaktionsrelevanten Dokumente, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden. Dadurch ist, bei Bedarf, ein zeit-



naher Start des Due-Diligence-Prozesses möglich.

Exposé als erfolgsentscheidender Faktor

Das drittgrößte Standardisierungspotenzial bei gewerblichen Immobilientransaktionen in Deutschland sahen die Befragten im Bereich der Assetvermarktung. Ein Punkt, der hier unter anderem eine Rolle spielt, ist ein ansprechendes und professionell gestaltetes Exposé als erfolgsentscheidender Faktor bei der Ansprache von potenziellen Interessen-

ten. Klassischerweise werden diese Dokumente per Post versandt. Virtuelle Softwarelösungen bieten eine moderne Alternative mit viel Potenzial zur Prozessstandardisierung. Der Zugang zum Exposé erfolgt nur auf persönliche Einladung des Inhabers oder Verkäufers. So kann die unerlaubte Weitergabe und Verbreitung von vertraulichen Vermarktungsunterlagen verhindert werden. Mit Hilfe der Reportfunktionen kann der Anbieter außerdem nachvollziehen, ob oder wie intensiv das Exposé von den eingeladenen Parteien angesehen wurde. So können einfach und schnell Schritte für eine systematische Nachverfolgung eingeleitet werden.

Wer den Markt beobachtet, stellt fest, dass an unterschiedlichen Fronten, wie Forschungseinrichtungen, Beratungshäusern, Dienstleistern und Immobiliengesellschaften, an unternehmensinternen und branchenübergreifenden Standards zur effizienten Abwicklung von Immobilientransaktionen gearbeitet wird. Wichtig ist, dass langfristig institutionelle Rahmenbedingungen geschaffen und entsprechende einheitliche Standards vorgegeben werden, die den Anforderungen der Praxis entsprechen.

Fußnote

1) Die Zahlen stammen aus Umfragen des Software-Beratungshauses Drooms aus den Jahren 2012 und 2014.