

1. April 2023
74. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK



**DIGITALES KONTEN- UND KAUTIONSMANAGEMENT –
GEWINN FÜR ALLE BETEILIGTEN**

VON MICHAEL BUCHENBERGER



DIGITALE TRANSFORMATION

DIGITALES KONTEN- UND KAUTIONSMANAGEMENT – GEWINN FÜR ALLE BETEILIGTEN

Nach einer langen Hochphase hat sich der Wind für die Immobilienbranche spätestens mit dem Ende der Null-Zins-Politik der Notenbanken gedreht. Die Folge: Erfolgs- und Kostendruck nehmen zu. Für die Branche wird es daher höchste Zeit, sich die eigenen Prozesse einmal genau anzusehen und auf Qualität und Effizienz hin zu überprüfen. Dass auch mit vermeintlich kleinen Schritten große Effekte erzielt werden können, zeigt das Beispiel des digitalen Konten- und Kautionsmanagements. Dem Investment-Spezialisten Catella Real Estate gelang es, den bei diesen Prozessen entstehenden Verwaltungsaufwand signifikant zu reduzieren und damit Kapazitäten für höherwertige Aufgaben freizuschöpfeln. Mit einer speziell für Immobilienfonds konstruierten digitalen Systematik hat sich das Unternehmen zudem noch organisatorisch verschlankt, ohne dass die Datensicherheit in Frage steht. Der Autor erläutert in diesem Beitrag wesentliche Stellschrauben. Red.

Herausfordernde Zeiten wie diese, wo Zinswende, Bauförderungsstopps und steigende Preise bei Energie und Rohstoffen auch den Investmentmarkt in Atem halten, liefern Anstöße, die eigene Organisation zu hinterfragen, um Prozesse zu optimieren und Markterfordernissen anzupassen. Innovationsmanagement gehört deshalb auch in der Immobilienwirtschaft längst zu den unabdingbaren und nicht mehr wegzudenkenden Fähigkeiten einer erfolgreichen Organisation. Dabei ist sie auf Fachleute angewiesen, die sowohl aus der Organisation selbst als auch von externer Seite kommen können.

Im Bereich Investment und Finanzierungen sind digitale Lösungen schon gang und gebe, der Bereich Kontenadministration führt diesbezüglich noch eher ein Schattendasein. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Kaum ein anderer Bereich ist so stark reguliert, hinzu kommt die sensible Datensicherheitslage. Wer sich an diesen Schritt wagt, benötigt professionelle, erfahrene Unterstützung. Ein geeigneter Partner muss neben der Expertise in digitalen Banking-Prozessen auch tiefgreifendes Verständnis der komplexen Strukturen im Immobilieninvestment mitbringen.

DER AUTOR

**Michael
Buchenberger**

Treasurer,
Catella Real Estate AG,
München



Foto: Catella Real Estate AG

Bei Catella fiel die Wahl auf die Aareal Bank, die als ein führender internationaler Anbieter von Finanzierungslösungen mit großer Immobilien- wie auch Digitalkompetenz dem Anforderungsprofil gut entsprach. Gemeinsam wurde eine für

„Der Digitalisierungsprozess musste gleich drei Aufgaben gerecht werden.“

Immobilienfonds zugeschnittene Prozess- und Lösungslandschaft entwickelt. Durch die Digitalisierung von Standardprozessen in Kombination mit einer verschlankten, effektiveren Organisationsstruktur wurden spürbare Effizienzgewinne erzielt.

Herausforderung Digitalisierung

Catella Real Estate verantwortet heute fast 400 Immobilienobjekte und mehr als 18.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in ganz Europa. Für das Management des Objektbetriebs unterhält das Unternehmen rund 1.000 Konten für die Verbuchung von Mietzahlungen, Grundsteuer, Versicherungen, et cetera. Besonders bei kleinteiligen Mietobjekten mit hoher Fluktuation, wie zum Beispiel beim Student Housing, verursacht die Verwaltung enorme Aufwände.

Bereits 2017 zeichnete sich ab, dass es schwer sein würde, den steigenden Aufwand mit dem bestehenden Personalstamm zu bewältigen. Catella Real Estate befand sich zu dieser Zeit mit dem Zukauf von Assets europaweit auf massivem Ex-

pansionskurs. Allein das Onboarding der Konten für die neu gegründeten Objektgesellschaften oder zwischengeschaltete Gesellschaften beanspruchte enorme Ressourcen, da für die Grundanalyse immer wieder sämtliche Unterlagen zur Legitimierung vorgelegt werden mussten. Auch der papierintensive Prozess – Kontovertrag erstellen, ausdrucken, im Kuvert verschicken, Identitätsnachweise und Beglaubigungen einholen, E-Banking-Anbindung sicherstellen – passte nicht mehr zu einem Unternehmen wie Catella Real Estate, das bereits damals schon ESG-konformes Wirtschaften in den Unternehmensprinzipien verankert hatte.

Weiteres Problem im Treasury Management: Die Prozesse rund um die Vermietung und Objektbetreuung werden lokal von den Hausverwaltungen übernommen, die Kontenhoheit unterliegt jedoch gemäß Bestimmungen für Kapitalverwaltungsgesellschaften der Kontrolle des Treasury. Die Administration stellte hier das Nadelöhr dar, das finanzielle Transaktionen rund um die Objektverwaltung verlangsamte und selbst hierdurch immer wieder ausgebremst wurde.

Der Digitalisierungsprozess musste also gleich drei Aufgaben gerecht werden: Das Onboarding-Prozedere von Konten musste verschlankt und beschleunigt werden, der datenschutz- und regularienkonforme automatisierte Ablauf von Standardprozessen musste gewährleistet sein. Und es wurde eine Lösung benötigt, die ein dezentrales Buchungsmanagement bei gleichzeitiger zentraler Kostenkontrolle erlaubt.

Die gemeinsam mit der Aareal Bank entwickelte Prozess- und Lösungslandschaft, ist wie für dieses Geschäftsmodell gemacht. Herzstück stellt die speziell aufgesetzte, transparente Kontenstruktur dar. Jeder durch Catella verwaltete Immobilienfonds besitzt einen eigenen, autarken Kontenstamm, dem die Konten aller Objektgesellschaften der zugehörigen Immobilien eindeutig zugeordnet sind. Eine Form der

Transparenz, die gerade den Prozess des Onboardings von Konten für neue Gesellschaften enorm verschlankt.

Denn zur Legitimierung kann auf die bereits vorhandenen Unterlagen des Kontenstamms zurückgegriffen werden. Die Durchführung einer erneuten, zeitaufwändigen Legitimation entfällt bis auf wenige Nachweisprüfungen. Allein dieses Prozedere verkürzt den Onboarding-Prozess, der das Unternehmen mit der konventionellen Methode über Tage hinweg immer wieder mehrere Stunden beschäftigte, auf rund 30 Minuten.

Dezentraler Kontenzugriff, zentrale Kontrolle

Weiterer Pluspunkt der neuen Systematik ist die vertragliche Konstruktion der Konten. Die Property Manager sind Kontosysteminhaber ihres jeweiligen Fonds und können somit vor Ort eigenständig und autark alle zahlungsrelevanten Tätigkeiten rund um die Immobilie regeln. Das führt zu einer wesentlich schlankeren Organisation, die den gebäudeverantwortlichen Property Managern mehr Eigenverantwortung und mehr Entscheidungsfreiheit zugesteht und Prozesse deutlich beschleunigt. Das zählt sich vor allem bei der Verwaltung kleinerer Mieteinheiten aus und wirkt sich zudem positiv auf das Mietverhältnis aus.

Der Zugriff für Property Manager erfolgt überwiegend über das User Interface Aareal Portal, das webbasiert von jedem Gerät genutzt werden kann und auch für kleinere Hausverwaltungen keinen zusätzlichen Installationsaufwand darstellt. Das Treasury Management der Catella Real Estate hingegen bekommt sämtliche Kontoinformationen in die unternehmenseigene Software eingespielt und behält somit die Kontrolle über die Kontobewegungen, sodass rechtliche Anforderungen voll erfüllt werden.

Abgesehen von höchsten Sicherheitsstandards, die sowohl Kontensystematik als auch digitale Lösungen besitzen, hat der „doppelte Kontenzugang“ noch einen weiteren Vorteil: Das technische Ausfallrisiko ist minimiert. Sollte ein System beispielsweise einem Datenangriff ausgesetzt sein, kann der Zahlungsverkehr dennoch über den alternativen Zugang erfolgen.

Das richtige Timing

Bei der Umstellung von Bankgeschäften ist das richtige Timing alles. Andernfalls riskiert man, das sensible Zusammenspiel von

Aareal Kontosystematik:

Systemunabhängige Kontenstruktur mit hoher Anpassungsfähigkeit an unternehmenseigene Anforderungen erhöht die Effizienz und erleichtert die Integration in fremde Systeme.

Aareal Account Kauttionen:

Das web-basierte Kauttionen Management-System für die prozessorientierte elektronische Kauttionsverwaltung. Nutzbar als Stand-alone-Produkt, aber auch kompatibel mit der unternehmens-

eigenen Software-Landschaft. Aareal Account Kauttionen bietet die Möglichkeit, Kauttionskonten und Bürgschaften zu verwalten.

Aareal Portal:

Das web-basierte Kommunikations-Interface der Aareal Bank ermöglicht komfortables Zahlungsmanagement. Real-time-Übersicht über alle Konten, Zahlungsfreigabe, Verwalten von SEPA-Mandaten sowie Einbindung anderer Banken.

Kontobewegungen zu stören. Auch hier profitierte Catella vom Know-how der Aareal Bank, mit der gemeinsam die geeignete Vorgehensweise entwickelt wurde. Nach einer Testversion, die wir mit den relevanten Kontrollgremien und Fachabteilungen abstimmen, begann 2017 mit der Implementierungsphase. Über einen sogenannten soften Einstieg, bei dem zunächst alle neu zu erstellenden Konten in der neuen Systematik abgebildet wurden, wurde die Möglichkeit geschaffen, zu lernen und die Prozesse zu optimieren.

Schließlich wurde ein Standard geschaffen, nach dem auch die bestehenden Konten sukzessive migriert wurden. Auch hier gilt es, den richtigen Zeitpunkt abzuspannen. Beispielsweise sind Hausverwalterwechsel ein geeigneter Migrationszeitpunkt – mit den dann ohnehin notwendigen Kommunikationsmaßnahmen können Mieter zeitgleich über die neue Bankverbindung informiert werden.

Gesteigert wurde die Autarkie der Property Manager zusätzlich durch die Implementation der Software-Lösung für digitales Kauttionenmanagement, die ebenfalls eine Menge Nachweisformalitäten und Verwaltungsaufwand spart. Bei Neuvermietungen führen die Property Manager die Wohnungsbesichtigung mit den Mietinteressenten per Tablet durch, bei Gefallen kann die Kauttion sofort überwiesen und dokumentiert werden und die Schlüsselübergabe direkt beim ersten Termin erfolgen.

Dasselbe beim Auszug: Die Property Manager überzeugen sich vom einwandfreien Zustand der Wohnung und veranlassen sofort die Kauttionsrückzahlung. Auch hier summiert sich der Effizienzgewinn gerade bei Objekten mit kleineren Mieteinheiten enorm. Das zeigt sich darin, dass unsere Dienstleister trotz gestiegener Objektzahlen in den letzten Jahren keinerlei Preiserhöhung geltend gemacht haben.

Das Beispiel der Konten- und Kauttionsdigitalisierung bei Catella Real Estate zeigt, dass Digitalisierungsprozesse nicht nur technologische Beschleunigung darstellen, sondern auch gezielte Entlastung bringen, damit Menschen mehr Zeit für höherwertige Aufgaben haben.

Wichtig ist der andauernde Wissensaustausch mit der Aareal Bank, um von deren Know-how und auch deren Entwicklungsbereitschaft zu profitieren, besonders was die sich im ständigen Wandel befindliche Regularienlandschaft in den unterschiedlichen europäischen Ländern angeht. Gerade in stürmischen Zeiten wie diesen ist es vorteilhaft, ein erfahrenes Team an seiner Seite zu wissen, das dabei unterstützt, immer wieder Objektgesellschaften in europäischen Ländern mit verschiedenen regulatorischen Hürden erfolgreich aufzusetzen.

Wie erfolgreich, zeigen exemplarisch folgende Zahlen: Von 2017 bis heute stiegen die Assets under Management der Catella Real Estate von 3 Milliarden Euro auf über 7 Milliarden Euro. Durch die Digitalisierung kann das Treasury Management heute dieses fast Dreifache an Administrationsaufwand leisten und das mit derselben Personaldecke.

Maßgeschneiderte Lösungen erhöhen nicht nur die Effizienz, sondern erweitern auch das Handlungsfeld von den beteiligten Akteuren und steigern deren Zufriedenheit. Insofern wurden mittlerweile Überlegungen gestartet, ebenso den Zahlungsverkehr zunehmend zu digitalisieren und in diesem Zuge auch individualisierte Zahlungsmöglichkeiten anzubieten.

Denn individuelle, komfortable Paymentmöglichkeiten werden inzwischen, vor allem im internationalen Kontext, auch bei Miet- und Versorgerzahlungen immer stärker nachgefragt und zunehmend zum Standard.