

1. November 2025
75. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

FACILITY UND PROPERTY

MANAGEMENT

GROSSER
STIMMUNGSBERICHT

**expo
real**

VOLLE KONTROLLE ÜBER
EINZELMASSNAHMEN UND BUDGETS

CLAUS MINK

2025

VOLLE KONTROLLE ÜBER EINZELMASSNAHMEN UND BUDGETS

Wenn der Sommer dem Herbst weicht, beginnt für viele Immobilienunternehmen eine der anspruchsvollsten Phasen des Jahres: die Budgetplanung. Diese ist für ein erfolgreiches Immobilienmanagement unverzichtbar, gilt aber auch als aufwendig und fehleranfällig. Denn noch immer dominieren unübersichtliche Tabellenkalkulationen, die Transparenz kosten und Prozesse ausbremsen. Moderne Softwarelösungen setzen genau hier an: Sie bündeln alle relevanten Informationen an einem Ort und ermöglichen automatisierte Freigabe- und Kontrollprozesse. Damit wird die Budgetplanung nicht nur effizienter, sondern auch revisionssicher – ein entscheidender Vorteil in einem Geschäftsfeld, das von steigenden Anforderungen an Nachvollziehbarkeit und Geschwindigkeit geprägt ist. Wie genau die Immobilieneigentümer und Asset Manager einerseits die Kontrolle über die Kostenplanung sowie die Umsetzung von Einzelmaßnahmen zurückerlangen und die Property Manager andererseits in ihren täglichen Aufgaben spürbar entlastet werden, zeigt der Autor in diesem Beitrag auf.

Red.

Der Umgang mit Budgets gehört sicherlich zu den wichtigsten und zugleich kompliziertesten Aufgaben im Immobilienmanagement. Der aufwendige und oft unbeliebte Prozess beginnt für Immobilieneigentümer und Asset Manager meist, wenn der Sommer in den Herbst übergeht: mit der Budgetplanung. Wie viel Geld muss ich für welche Maßnahmen (Kernsanierung, Heizungserneuerung et cetera) in welcher Liegenschaft im kommenden Budgetjahr in die Hand nehmen? Ob wenige hundert Euro oder Millionenbeträge – die Darstellung und Freigabe sämtlicher geplanter Kosten erfolgt in den allermeisten Fällen noch immer mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms. Der Property Manager holt sich nun für jedes anstehende Projekt mehrere Angebote bei allen beteiligten Gewerken ein. Er verwaltet nicht selten um die 30 Liegenschaften und setzt alle geplanten Maßnahmen in der Praxis um.

Planung mit Stolpersteinen

Je nach Höhe des infrage stehenden Betrages muss er dann keine oder sogar mehrere Freigaben beim Asset Management, Prokuristen oder Fonds Manager erbitten. Da

der Informationsfluss immer wieder stockt, ist das Asset Management wiederum regelmäßig gezwungen, den Stand der Umsetzung zu erfragen: Wie steht es um den Projektfortschritt? Wurden die Mittel aufgebraucht? In der Folge schicken sich Property und Asset Manager Dokumente hin und her.

Bei Immobilienunternehmen können pro Jahr Hunderte bis Tausende Einzelmaßnahmen aufkommen, die sich oftmals jeweils noch einmal aufgliedern. Die Folge: Das Asset Management pflegt riesige, unübersichtliche Kalkulationstabellen. Dies ist nicht nur ineffizient und intransparent. Das Vorgehen ist auch überaus fehleranfällig – spätestens, wenn mehrere Dateiversionen parallel im Umlauf sind.

Richtig kompliziert wird es jedoch, wenn Maßnahmen über das Jahr hinausreichen und Budgets auf Antrag ins nächste Jahr zu übertragen oder zurückzustellen sind. Oder wenn wegen Handwerkmangels zwar keine Erneuerung der Heizungsanlage, dafür aber der Aufzugsanlage möglich ist: War für diese konkrete Maßnahme kein Budget eingeplant, ist eine aufwendige Umschichtung erforderlich. Ist ein Projekt endlich erfolgreich abgeschlossen, warten weitere Herausforderungen. Denn nun entstehen potenzielle Gewährleistungsmängel an den neuen Anlagen mit neuen Verträgen, zu erfassenden Abnahmedaten und Weiteres.

Softwaretools schaffen Transparenz

Das Kernproblem der Kostenplanung ist offensichtlich: Es gibt keinen Ort, an dem alle Akteure jederzeit auf den gleichen Stand

schauen können. Hier setzen moderne digitale Systeme an. Über spezialisierte Softwarelösungen können die Verantwortlichen im Asset Management einer Maßnahme direkt ein Budget zuweisen. Dieses erscheint dann als Einzelmaßnahmen-Ticket in der Software.

Nun lassen sich über diesen Weg Angebote einholen und ablegen. Auch hier gibt es einen digitalen Workflow: So lassen sich die Angebote zunächst als ungeprüft eintragen und nach erfolgreichem Check auf „geprüft“ sowie gegebenenfalls auf „verhandelt“ setzen. Bei Liegenschaften im Ausland lässt sich zudem direkt der entsprechend passende Steuersatz auswählen. Und da das System alle möglichen Währungen sowie die entsprechenden Wechselkurse unterstützt, zeigt das Dashboard die Kostenkalkulation sofort in der eigenen Währung an. Bei der Beauftragung von ausländischen Firmen und der Besteuerung von Rechnungen mit dem Reverse-Charge-Verfahren können unterschiedliche Steuersätze übrigens auch innerhalb Deutschlands relevant sein.

Der Property Manager hinterlegt nun das eingegangene Angebot in einer Maske. Liegen alle Angebote vor, erstellt er in einem nächsten Schritt mithilfe der Software einen Vergabevorschlag, der an die Anforderungen des Kunden angepasst ist, und fordert die Freigabe beim Asset Management ein. Über ein elektronisches Unterschriftenverfahren lassen sich die Genehmigungsprozesse nach einer zu hinterlegenden Matrix (also: Wer muss ab welchem Betrag was unterschreiben?) abbilden.

Nach der Freigabe beauftragt der Property Manager dann die Bestellung beim Dienstleister. Er lädt die Beauftragung sowie die Bestätigung ebenfalls in die Lösung und allokiert auf diese Weise das Budget. In der Übersicht sind nun sowohl die initiale Investition als auch die Auftragsbestätigung (allokiertes Budget) ersichtlich. Freie Mittel, also die Differenz aus der ursprünglichen Kostenplanung und dem ausgehandelten Angebot, lassen sich für andere Leistungen, die mit der Maßnahme zusammenhängen, einsetzen. Kommen Abschlagsrechnungen herein, erfasst der Property Manager diese im System. Die Übersicht zeigt nun bereits gezahlte Abschläge sowie den noch offe-

DER AUTOR

CLAUS MINK

Geschäftsführung,
ProFM Facility & Project
Management GmbH,
Groß-Bieberau



Foto: ProFM Facility & Project Management GmbH

nen Betrag an. Jeder einzelne Zwischenschritt in diesem Prozess ist auch nachträglich noch im System nachvollziehbar hinterlegt.

Ist die Maßnahme abgeschlossen, meldet der Property Manager dies über die Softwarelösung an das Asset Management. Aus dem Ablauf ist jetzt ein neuer Gewährleistungsanspruch entstanden, der für einen Gewährleistungsprozess zur Verfügung steht. Über die Dashboards hat das Asset Management in Form von Diagrammen und Graphen jederzeit portfolioübergreifend den vollständigen Überblick über die laufenden Einzelmaßnahmen und die zur Verfügung gestellten Budgets.

Überblick und Kontrolle

Die Zeit der tabellenkalkulationsbasierten Budgetverwaltung neigt sich dem Ende zu. Denn die Vorteile der Planung von Einzelmaßnahmen, wie etwa Instandsetzungen, mittels digitaler Unterstützung liegen auf der Hand. Sie ermöglichen die vollständige Kontrolle mit individuell anpassbaren Freigabeanforderungen sowie automatisierten, volltransparenten Genehmigungsprozessen an einem Ort. Der Asset Manager hat endlich jederzeit Einblick in den Bearbeitungsstand einer Maßnahme. Sämtliche Prozesse, die der Property Manager normalerweise in einem lokalen System führt, erfolgen nun für alle Akteure einsehbar an der Oberfläche.

Der Weg über digitale Systeme ermöglicht der Vielzahl an unterschiedlichen Unternehmen und Organisationen, die an einer Immobilie tätig sind, einen gemeinsamen Blick auf die Liegenschaft. Alle Dokumente, Pläne, Verträge und Wartungsprotokolle liegen hier an einer zentralen Stelle ab. Neben vollständiger Transparenz bedeutet dies eine erhebliche Arbeitserleichterung für alle Beteiligten. Aufwendige Abstimmungen entfallen. Alle Prozesse finden innerhalb der Lösung statt und erfolgen weitgehend automatisiert. Angebote lassen sich über das System einholen und sauber ablegen. Vergabeempfehlungen können initiiert, Rechnungen eingestellt und mit dem allokierten Budget abgeglichen werden. Auch die Verschiebung von Mitteln, Übertragungen und die Erstellung von Jahresendbudgets erfolgen innerhalb der Lösung.

Via Schnittstelle ist auch eine Anbindung an andere Systeme möglich. So lassen sich extern erstellte Budgets im Tool bearbeiten und dann zurückspielen. In jedem Fall ist der Freigabeprozess individuell anpassbar



Foto: AdobeStock/Blairt

und alle erforderlichen Dokumente sind optimal vorbereitet. Dank elektronischem Unterschriftenprozess mit einer qualifizierten Signatur ist das Ausdrucken und analoge Unterschreiben von Dokumenten nicht mehr erforderlich. Potenzielle Fehlerquellen durch händische Eintragungen oder diverse Dateiversionen entfallen vollständig. Mit digitalen Plattformen erhalten Asset Manager nicht nur eine bessere Entscheidungsgrundlage und revisionssichere Prozesse. Die zentrale Dokumentation liefert ihnen auch die optimale Grundlage für fundierte Reportings.

Der Aufwand, der jedes Jahr durch die Planung, Dokumentation und Kontrolle von Einzelmaßnahmen entsteht, ist immens. Hinzu kommen die anschließenden Aufgaben, die aus neuen Gewährleistungsansprüchen entstehen. Kein Wunder, dass Budgetplanung und -kontrolle bei allen Beteiligten immer wieder auch Quelle für Frustration und Ärger sind. Digitale Lösungen geben sämtlichen Akteuren laufend und in Echtzeit den vollständigen Überblick über alle laufenden Projekte. Sie bieten ihnen maximale Transparenz und Kontrolle, reduzieren Kosten und potenzielle Fehlerquellen. ■