



bauer

MANAGING FACILITIES

ibauer
Ingenieurbüro

Gewerbering 4
83646 Bad Tölz

Telefon 08041 780012
Telefax 08041 780013

info@ibauer.de
www.ibauer.de

Irgendwas fehlt immer

Artikel von Monika Leykan
in Immobilienzeitung vom
29.3.2012 (auszugsweise)

Der Immobilienbranche gehen wegen unzureichender Dokumentation der Immobilien jedes Jahr Milliardenumsätze verloren. Die Käufer kostet die Schlamperei im Datenraum Zeit und Mühe. Die Folge: Die Käufer drücken den Preis.

Da sich dies inzwischen auch unter den potentiellen Verkäufern von Immobilien herumgesprochen hat, befragte die Real Estate Advisory Group (Reag) Deutschland 68 ihrer institutionellen Investoren. Sie kamen zu folgendem Ergebnis:

- 45 % der Befragten Investoren gaben an, bei unzureichender Dokumentation einen Kaufpreisabschlag zwischen 6 % und 10 % anzusetzen.
- Jeder zweite Einkäufer erlebt, dass im Zuge eines Immobilienverkaufs 10 % bis 30 % der relevanten Papiere nicht vorhanden sind.

Die Verkäufer scheinen dies auch zu wissen:

- 59 % von ihnen sind sich bewusst, dass bis zu 30 % des Materials fehlen.
- Für 12 % der Verkäufe ist es sogar normal, dass mehr als 50 % nicht vorhanden sind

Unter den Investoren erleben das 14 % regelmäßig.

"Diese Situation führt dazu, dass die finale Preisfindung bei einem Immobiliendeal oft niedriger ausfällt, als sie eigentlich müsste", sagte Sascha Donner, Leiter Investmentberatung bei der Reag in Frankfurt.



Der Verkäufer erlöse aber nicht nur weniger Geld für seine Objekte, er laufe zudem Gefahr, am Markt den Eindruck zu hinterlassen, er habe sein Portfolio nicht im Griff. "Das ist auch eine Imagefrage", sagt Donner. Nicht zuletzt setzte sich der Verkäufer unnötigen Haftungsrisiken aus, wenn Probleme im Objekt zwar hausintern bekannt seien, die schriftlichen Belege dafür aber den Käufer vor dem Vollzug des Teams nicht vorgelegt wurden.

Besonders häufig fehlt es zu Beginn des Transaktionsprozesses an Unterlagen aus dem Technikbereich. Aber auch die Anlagen zur Baugenehmigung, mit denen man überprüfen kann, ob zum Beispiel nach Ausbauten oder Umnutzungen anhand der ursprünglichen Baugenehmigung überhaupt erlaubt sind, seien in circa 70 % der Fälle nicht da, ergab die Umfrage.

Diese Zusammenhänge sollten auch jene Marktbeobachter nicht aus den Augen verlieren, die den Preis, der bei einem Portfolioverkauf erzielt wird, allein nach dem Mietmultiplikator beurteilen. "Der Multiplikator alleine sagt nicht alles aus, denn in dem Preis ist immer auch die Datenqualität eingeflossen", betonte der GSW-Vorstand.

Warum also erlauben sich Verkäufer überhaupt noch Lücken in der Dokumentation?

Eine Erklärung sieht Reag-Berater Donner das im massiven Outsourcing von Immobiliendienstleistungen der letzten Jahre. "Die Informationen sind nicht mehr bei einem Verwalter gesammelt, sondern verteilen sich auf Facility-Manager, Property-Manager und andere Berater, zum Teil in gedruckter Form, zum Teil in Datenbanken. Die sind natürlich nicht automatisch kompatibel."

Nicht optimal sei es, wenn der Datenraum von Firmen betrieben werde, die dem Immobiliengeschäft nicht nahe stehen, sagen die Alstria-Experten. Doch genau das passiert immer noch zu häufig, bestätigte Sascha Donner. "Die Unternehmen sollten sich stärker selbst bei der Datenhaltung engagieren, statt die Organisation des Datenraums externen Branchenfremden zu überlassen."

Für professionelle Assetmanager habe das ganze aber auch ein Gutes. Wer sein Reporting und sein Datenmanagement beherrscht, kann sich dadurch heute am Markt profilieren.

Jeder weiß, dass die Qualität der abgegebenen Angebote steigt, je besser man dokumentiert. Der Markt will von Verkäufern volle Transparenz. Umgekehrt gelte auf in- und ausländischen Märkten dieselbe Regel: Wer seinen Datenraum nicht picobello aufbereitet hat, der weiß, dass er im Casino spielt.

Die Zusatzinvestition in Datenqualität zahle sich alle Mal aus. Wer riskiert, dass er für sein 100 Millionen Euro-Portfolio 10 Millionen Euro weniger bekomme, weil Dokumente fehlen, sollte bedenken, dass ihn keine Archivverwaltung nur annähernd soviel Geld kostet.