

Update Due Diligence: Prozesse auf dem Prüfstand

Das Angebot an Core-Immobilien ist knapp, die Preise nach wie vor ansteigend. Viele Investoren sind daher bereit, Zugeständnisse in Hinblick auf Lage, Zustand oder Kaufpreis zu machen. Buchstäblich gut beraten ist dabei, wer alle Risiken einer Transaktion im Blick hat. Das übernehmen in der Regel Due-Diligence-Experten. Je nach Spezialisierung kümmern sie sich um wirtschaftliche, rechtliche oder technische Sorgfältigkeitsprüfungen. Dabei wirken sich die digitale Transformation oder die notwendige Wandlungsfähigkeit der Bestandsimmobilien natürlich auch auf die Aufgaben der Spezialisten aus: Was bedeutet es für den Prüfprozess, wenn Wohnungen auf deutschen Flachdächern entstehen sollen? Wie verändern Blockchain oder Künstliche Intelligenz künftig die Immobilientransaktionen? Darüber diskutierten Mitte April mehr als 70 Experten im jüngst eröffneten Stuttgarter Innovation Hub von Drees & Sommer.

„Update Due Diligence“ lautete der Titel der Veranstaltung zu der das Projektmanagement- und Immobilienberatungsunternehmen Drees & Sommer gemeinsam mit dem Alumnikreis Immoebs, dem internationalen Berufsverband von Immobilienfachleuten RICS und der Anwaltskanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek eingeladen hatte. Wieso sich der Veranstaltungsort besonders gut als Beispiel für das Thema Wandlungsfähigkeit von Gebäuden eigne, erläuterte Dominik Straka, Projektpartner bei Drees & Sommer, der den Abend moderierte: „Noch vor kurzer Zeit beherbergte unser Innovationslabor, von uns DS Hub genannt, noch eine industrielle Buchbinderei. Seit dem Umbau gibt es hier nun eine umfassende Co-Working-Fläche, Werkstätten sowie kreative Räume für einen regen gemeinsamen Austausch in Think Tanks.“ Beispielsweise würden im sogenannten BIM-Lab die Anwendungsbereiche der digitalen Planungsmethode Building Information Modeling, kurz BIM, erlebbar gemacht und weiterentwickelt.

Bits, Bytes und Blockchain

Dass sich digitale Verschlüsselungstechnologien insbesondere bei Immobilientransaktionen langfristig durchsetzen werden, davon überzeugte der Vortrag von Ricky Lamberti von blockLAB die Teilnehmer. Als ausgewiesener Kryptowährungs-Experte ist er Mitglied eines Netzwerks für die Blockchain-Technologie in der Stuttgarter Region.

Lamberty vergleicht die Blockchain-Technologie mit einer Art Datenbank, welche die Informationen anders verwaltet als herkömmliche Datenbanksysteme. „Per Design kann keine Partei einen Datensatz ohne Zustimmung anderer im Netzwerk ändern oder löschen, um die Unveränderlichkeit von Verträgen und anderen rechtlichen Dokumenten zu gewährleisten. Eine verteilte, dennoch einheitliche Datenbasis beschleunigt somit Prozesse ungemein“, so Lamberty. Wie Blockchain als dezentrales Protokoll für Transaktionen zwischen Parteien Abwicklungen beschleunigen und automatisieren, Veränderungen transparent machen und sicher erfassen kann, stellte er mit Anwendungsbeispielen aus der Praxis vor.

Insbesondere das Thema „smart contract“, Computerprotokolle, die Verträge abbilden, überprüfen oder abwickeln, in Verbindung mit gewerblichen Mietverträgen lässt sich mit der neuen Technologie perspektivisch optimal umsetzen. Hier kommt die Formfreiheit zum Tragen und das Thema Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) kann optimal gewürdigt werden. Ebenfalls begünstigt die Blockchain-Technologie über mehrere Nutzer verteilte Immobilienanlagen. Das sogenannte „fractional ownership“ qualifiziert die Immobilie als fungibles Investment und kann künftig ohne großen Aufwand und Kosten gehandelt werden. So haben auch Kleinanleger die Möglichkeit, sich an professionellen Immobilienanlagen zu beteiligen – ein neuer Kundenkreis für Projektentwickler und alle weiteren Immobilienverkäufer.

Unterlagenauswertung in Sekundenschnelle

Eine weitere Fokussierung im Bereich digitaler Geschäftsmodelle erfolgt derzeit auf die Möglichkeiten des Einsatzes von Künstlicher Intelligenz in Immobilientransaktionen. Alle Beteiligten kommen übereinstimmend zu dem Schluss, dass Transparenz in der Immobilientransaktion letztlich zu höheren Verkaufspreisen und schnelleren Abwicklungsperioden führt. Um die Masse an Informationen zu bewältigen, wird uns in absehbarer Zeit auch die Künstliche Intelligenz maßgeblich helfen. Sie strukturiert Dateien in einem Datenraum in Sekundenschnelle und ist in der Lage, auf qualifizierte Fragen zu

antworten. Genehmigungen und Anträge zu Umbauten könnten so ohne eigene Dokumentenrecherche abgerufen werden.

Vision oder Fiktion: 2,5 Millionen Wohnungen auf deutschen Flachdächern?

Intensiv diskutierten die anwesenden Vertreter der Fachdisziplinen Baurecht, Brandschutz, Statik, Gebäudetechnik und Wirtschaftlichkeit, die von der TU Darmstadt im Februar veröffentlichte „Deutschlandstudie 2019 – Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen“. Durch die Aufstockung von Bürogebäuden, Parkhäusern und Discountern könnten der Studie zufolge viele neue Wohnungen entstehen. Gleiches gelte für die Umnutzung leerstehender Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Verwirklichung führt in der Praxis der Due Diligence aller Disziplinen allerdings zu zahlreichen Besonderheiten bei der Prüfung. „Hier zeigt sich, dass wie so häufig, eine pauschale Aussage keineswegs formulierbar ist und nur die Einzelfallprüfung die wahren Potenziale einer Immobilie offenlegt“, fasste Dominik Straka die Diskussion zusammen.

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Drees & Sommer ist der innovative Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben. Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit fast 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Dadurch entstehen wirtschaftliche und nachhaltige Gebäude, rentable Immobilienportfolios, menschenorientierte Arbeitswelten sowie visionäre Mobilitätskonzepte. In interdisziplinären Teams unterstützen die 3.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 40 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.