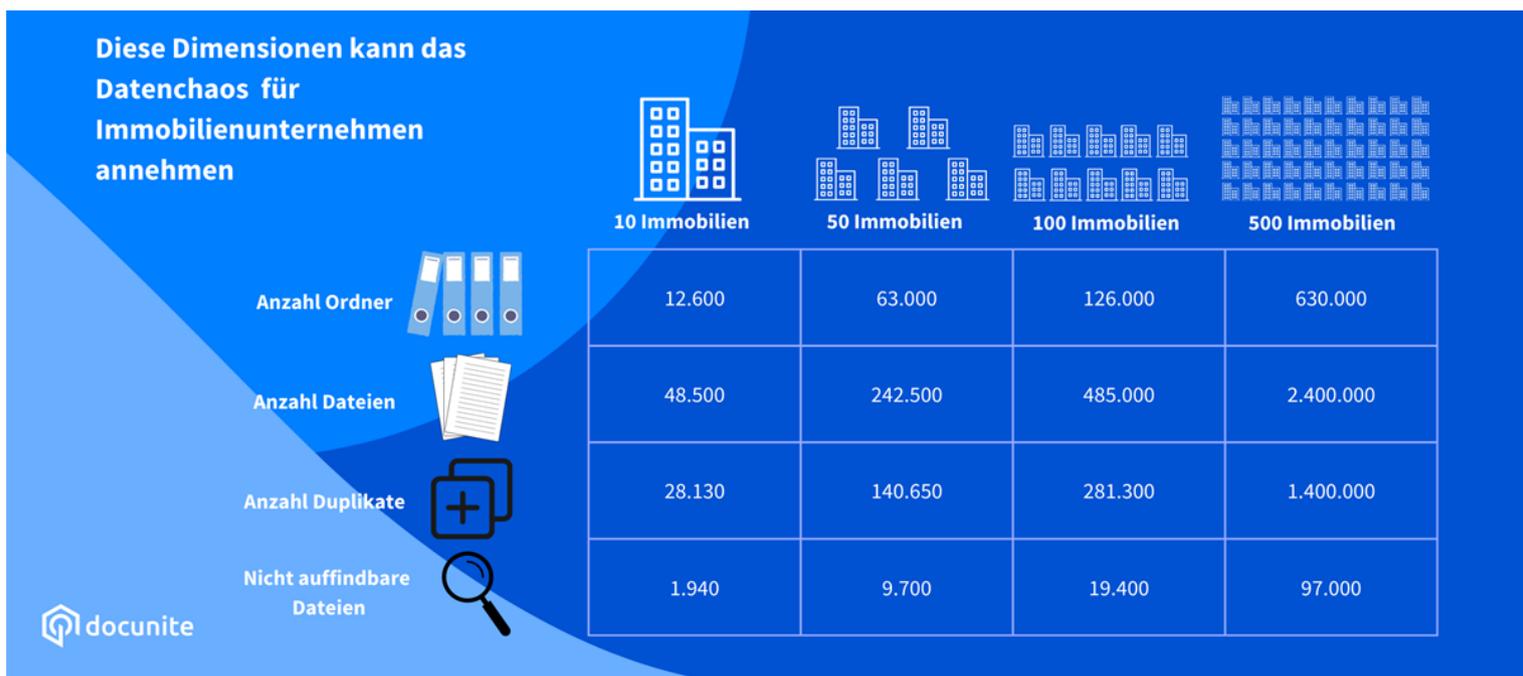


Datenmanagement auf wackligem Fundament

ZIA bestätigt - Analyse von docunite offenbart erhebliche Lücken und Risiken bei Immobilienunternehmen

Eine Analyse des PropTechs docunite bei einem deutschen Immobilienunternehmen untermauert die jüngsten Erkenntnisse des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA), nach denen 94 Prozent aller Immobilienunternehmen unter Datensilos leiden. Die docunite-Untersuchung zeigt: Ein Unternehmen mit den Bereichen Asset-, Fonds- und Property-Management häuft im Schnitt pro Immobilienobjekt rund 7.200 Dokumente an. Bei dem untersuchten Unternehmen mit 100 Objekten summiert sich das laut Stichproben allein in den Bereichen Asset- und Fonds Management auf rund 126.000 Ordner mit einer halben Millionen Dateien. Davon ist laut docunite allerdings mehr als jede zweite Datei ein Duplikat (58 Prozent).



Datenstrategie wird für Bestandshalter überlebenswichtig

Besonders hoch ist die Anzahl der Dateien im Bereich Property Management durch abgelegte Dokumente zu Betreiberpflichten und Wartungsprotokollen, wo es im Schnitt bis zu 20-mal mehr abgelegte Dokumente gibt. Fazit: Bei vielen Immobilienunternehmen herrscht Informationschaos. „Mit Blick auf ESG, Energiekrise, steigende Zinsen und den sich veränderten Transaktionsmarkt, entpuppt sich der nachlässige Umgang mit Informationen als ein riskantes Unterfangen. Für einige Immobilienunternehmen wird die falsche oder gar fehlende Datenstrategie so schnell zum Unternehmensrisiko“, sagt Gründer und Geschäftsführer der docunite GmbH Patrick Penn.

Doppelt oder sogar mehrfach abgelegte Dateien erzeugen nicht nur überflüssige Datenmengen, sondern verhindern eine transparente und sichere Zusammenarbeit. Ein weiteres Problem ergibt sich aus verschachtelten und inkohärenten Ordnerstrukturen und Ablagen. Dadurch können Mitarbeiter viele wichtige Dokumente zu Gebäuden oder Transaktionen gar nicht erst finden. Laut docunite-Analyse betrifft das in den

Bereichen Fonds Management und Asset Management zwischen vier und sechs Prozent aller Dokumente. „Wir haben beobachtet, dass teilweise unternehmenskritische Dokumente aus technischen Gründen nicht abrufbar sind, weil Mitarbeiter beim Speichern die Pfadlänge von 256 Zeichen überschritten haben. Hierfür brauchen Unternehmen Standards und bessere Strukturen“, weiß Penn.

Falsches Datenmanagement mindert Gewinne

Die Folge für viele Unternehmen aus der Immobilienbranche: kleinere Margen oder sogar Verluste bei der Verwaltung, Vermietung und dem Verkauf ihrer Objekte. Berechnungen von docunite auf Grundlage des Fraunhofer Instituts zeigen, dass allein die schätzungsweise 165.000 in der Immobilienverwaltung beschäftigten Büromitarbeiter pro Jahr Kosten in Höhe von 0,49 Mrd. Euro erzeugen – weil jeder von ihnen 30 Minuten pro Tag nach Dokumenten sucht.

„Noch schwerwiegender als der Zeitverlust und Personalaufwand ist jedoch die Tatsache, dass Immobilienunternehmen bei Transaktionsprozessen, Vermietungen oder beispielsweise mit Hinblick auf den aktuell wichtigen Sanierungsbedarf nicht entscheidungsfähig sind – oder falsche Entscheidungen treffen“, warnt Patrick Penn. Der Schaden kann im Einzelfall bis zu geplatzten Transaktionen führen.

Alte Strukturen völlig neu denken

Im Zuge der Digitalisierung müssen Immobilienunternehmen ihr Dokumentenmanagement komplett neu denken. Denn: Der Fehler liegt in der Architektur und in alltäglichen Arbeitsabläufen. Viele Unternehmen haben ein unklares und riskantes Berechtigungsmanagement mit heterogenen Ablagen, weil Mitarbeiter aus verschiedenen Bereichen verschiedene Ordnerstrukturen etablieren. Das wiederum verursacht Schattenablagen und Parallelstrukturen, die unternehmensübergreifend teilweise unbekannt sind. Das Ergebnis sind Duplikate und veraltete Dateien, die in kritischen Momenten in Umlauf gebracht werden.

Immobilienunternehmen müssen die Digitalisierung nutzen, um alte Strukturen aufzubrechen. „Die gelernte Indexierung mit Ordnern schafft durch ihre gewohnte Hierarchie nur theoretisch Ordnung. In der Praxis funktioniert das nicht, weil Mitarbeiter und Abteilungen sich nicht an Kategorien und festgelegte Benennungen halten. Viele sind verunsichert, welche Datei an welchen Ort gehört und wann etwas gelöscht werden darf“, sagt Penn. Die Tatsache, dass Asset- und Fonds Manager im Schnitt pro Ordner nicht einmal fünf Dateien ablegen, zeigt die Grenzen der Indexierung. Dies wird verstärkt durch ein zu weit gefasstes oder nicht vorhandenes Berechtigungskonzept. „Aus Analysen wissen wir, dass teilweise ganze Immobilienprojekte nicht mehr auffindbar waren, weil Mitarbeiter per Drag-and-Drop komplette Ordner in falsche Projekte gezogen haben. Oder Transaktionsdaten von einem Projekt wurden einem anderen Projekt zugeordnet.“

Vernetztes Dokumentenmanagement durch künstliche Intelligenz

Durch die Nutzung eines intelligenten Systems mit der Unterstützung von KI können Dokumente strukturierter abgelegt werden. Unternehmen werden aussage- und entscheidungsfähiger und erlangen ihre Mündigkeit zurück.

Franziska Kegel