

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK



VERMEIDUNG VON LEERSTAND MITHILFE  
KONTAKTLOSER SANIERUNGEN

VON CARSTEN PETZOLD

# RISIKO MANAGEMENT



## WOHNUNGSWESEN

## VERMEIDUNG VON LEERSTAND MITHILFE KONTAKTLOSER SANIERUNGEN

Möglichst wenig Kontakte: Das ist leider noch immer das Gebot der Stunde. Sanierungen, Wohnungsbegehungen und Abnahmen können im Moment nur sehr eingeschränkt stattfinden. Doch es wäre fatal, deswegen Leerstände hinzunehmen, insbesondere mit Blick auf den allgemein herrschenden Wohnungsbedarf und auch aus wirtschaftlichen Gründen. Wie lässt sich dem Leerstandsrisiko also präventiv entgegenwirken, wenn die Sanierungen an Präventionsmaßnahmen aus dem Infektionsschutzgesetz zu scheitern drohen? Gute Dienste leisten in diesen Zeiten beispielsweise Vermittlungsportale, die sich auf die Sanierung leerstehender Wohnungen spezialisiert haben. Sie reduzieren zugleich den Aufwand für administrative Aufgaben wie die Abgabe von Angeboten oder die Rechnungslegung und digitalisieren sämtliche Auftragsprozessschritte.

### Zeitintensiv und kontaktreich

Die meisten Sanierungen leerstehender Wohnungen dürften vor der Corona-Pandemie in etwa so ausgesehen haben: Entweder holten die verantwortlichen Fachabteilungen direkt Angebote lokaler Handwerksbetriebe ein oder aber sie starteten eine Ausschreibung. Nach Abgabe des Angebots, Nachverhandlungen und weiteren Besichtigungsterminen galt es, vor dem erfolgreichen Abschluss des Projekts die persönliche Abnahme durchzuführen. In Zeiten von Corona ist dieser zeitintensive und kontaktreiche Prozess kaum noch umsetzbar. Schließlich verfügen aufgrund von Kurzarbeit oder Homeoffice viele Menschen über

weniger Ressourcen und versuchen zudem Kontakte zu reduzieren. Gleichzeitig müssen Leerstandsrisiken auf ein Minimum reduziert werden. In der Regel erfordert dies aber eine Sanierung.

Die spürbaren Auswirkungen von Corona auf das Sanierungsgeschehen bestätigen auch konkrete Auswertungen von der Handwerkervermittlungsplattform Doozer: Zunächst verzeichnete das Portal von Mitte März bis Ende Mai 2020 einen starken Rückgang der Aufträge, sowohl bei institutionellen Kunden als auch bei privaten Wohnungsvermietern. Seit Juni hingegen wirkt die Krise als wahrer Beschleuniger der Digitalisierung und das Portal verzeichnet überproportionales Wachstum. Dabei hat sich auch die Größe der Aufträge verändert: Während der Warenkorb bei Doozer im ersten Halbjahr im Durchschnitt einen Wert von 7 200 Euro pro Auftrag hatte, stieg dieser Wert in der zweiten Jahreshälfte auf 7 600 Euro. Dass Sanierungen mit digitaler Unterstützung auch während Corona erfolgreich über die Bühne gehen können, zeigt auch die EPRA-Leerstandsquote der LEG: Im Vergleich zum dritten Quartal 2019 konnte diese von 3,9 auf 3,3 Prozent in Q3/2020 gesenkt werden.

Die LEG Immobilien AG beurteilt mit derzeit rund 138 600 Wohneinheiten (Stand Q3/2020) die Auswirkungen der Corona-Pandemie in ihrem Quartalsbericht als „überschaubar“ – sowohl für den gesamten Wohnimmobiliensektor in Deutschland als auch für den eigenen Geschäftsverlauf sowie die Werthaltigkeit des eigenen Immobilienanlagevermögens (Quartalsbericht Q3/20 abrufbar unter [www.leg-wohnen.de](http://www.leg-wohnen.de)). Mitunter sieht die LEG die Krise sogar als eine Chance. Gerade die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum könne im Fall einer Rezession weiter steigen. Dass Sanierungen trotz Corona vergleichsweise reibungslos funktionieren, liegt wahrscheinlich auch an der Nutzung eines digitalen Vermittlungsportals.

Von der Auswahl der Handwerker, über das Aufmaß und die Abnahme bis hin zur Rechnungslegung ist der gesamte

Prozess der Sanierung damit inzwischen digital abbildbar. Wer Leerstände vermeiden will, profitiert gleich mehrfach: Neben Kostenaspekten, Effizienzgesichtspunkten und Zeitgewinn überzeugt aktuell auch das Argument der „Kontaktreduktion“. Wie kann das konkret aussehen?

Soll eine leerstehende Wohnung saniert und so eine möglichst rasche Neuvermietung angestrebt werden, kann sich der Fachverantwortliche auf einer entsprechenden Plattform registrieren. Ob Kernsanierung, Elektroarbeiten oder Fußbodenrevitalisierung: Nach dem Hinterlegen des Aufmaßes der betreffenden Wohnung können die Leistungen der verfügbaren Handwerksbetriebe nach dem Onlinehop-Prinzip direkt und rechtssicher eingekauft werden.

Auch die Schlüsselübergabe ist dank Zahlencode-gesicherter Schlüsseltresore kontaktlos möglich. Denkbar sind auch für die Dauer der Sanierung in die Tür eingebaute Bauzylinder mit Standardschlüssel oder digitale Schließsysteme, die den Zugang zur Wohnung via App steuern. Auch die Abnahme gelingt mittels eines digitalen Protokolls ohne persönliches Treffen. Nach Abschluss der Leistungserbringung erfolgt die Rechnungslegung ebenfalls direkt im Portal. Statt mehrerer Personentage Aufwand dauert der gesamte Prozess im Idealfall nur noch wenige Stunden.

### Ein längst überfälliges Umdenken

Mit wenigen Klicks Angebote zu Sanierungen einholen, Aufträge digital an Handwerker vergeben und den Sanierungsfortschritt vom Homeoffice aus verfolgen: Das alles geht kontaktlos und effizient. Die Corona-Krise hat ein längst überfälliges Umdenken der etablierten Prozesse beschleunigt. Für die Wohnungswirtschaft gilt es nun, diese Chancen zu ergreifen und in ihrem Sinne weiterzuentwickeln. Große Wohnungsunternehmen wie die LEG haben hier schon einen wesentlichen Meilenstein geschafft.

DER AUTOR

**CARSTEN  
PETZOLD**

Geschäftsführer,  
Doozer Real Estate  
Systems GmbH,  
Berlin

