REAL ESTATE

VYDA
value
your data

Die 10 Realitäten des Rechnungs-managements in der Immobilien-wirtschaft

Was Immobilienunternehmen von modernen Rechnungsworkflows erwarten sollten.

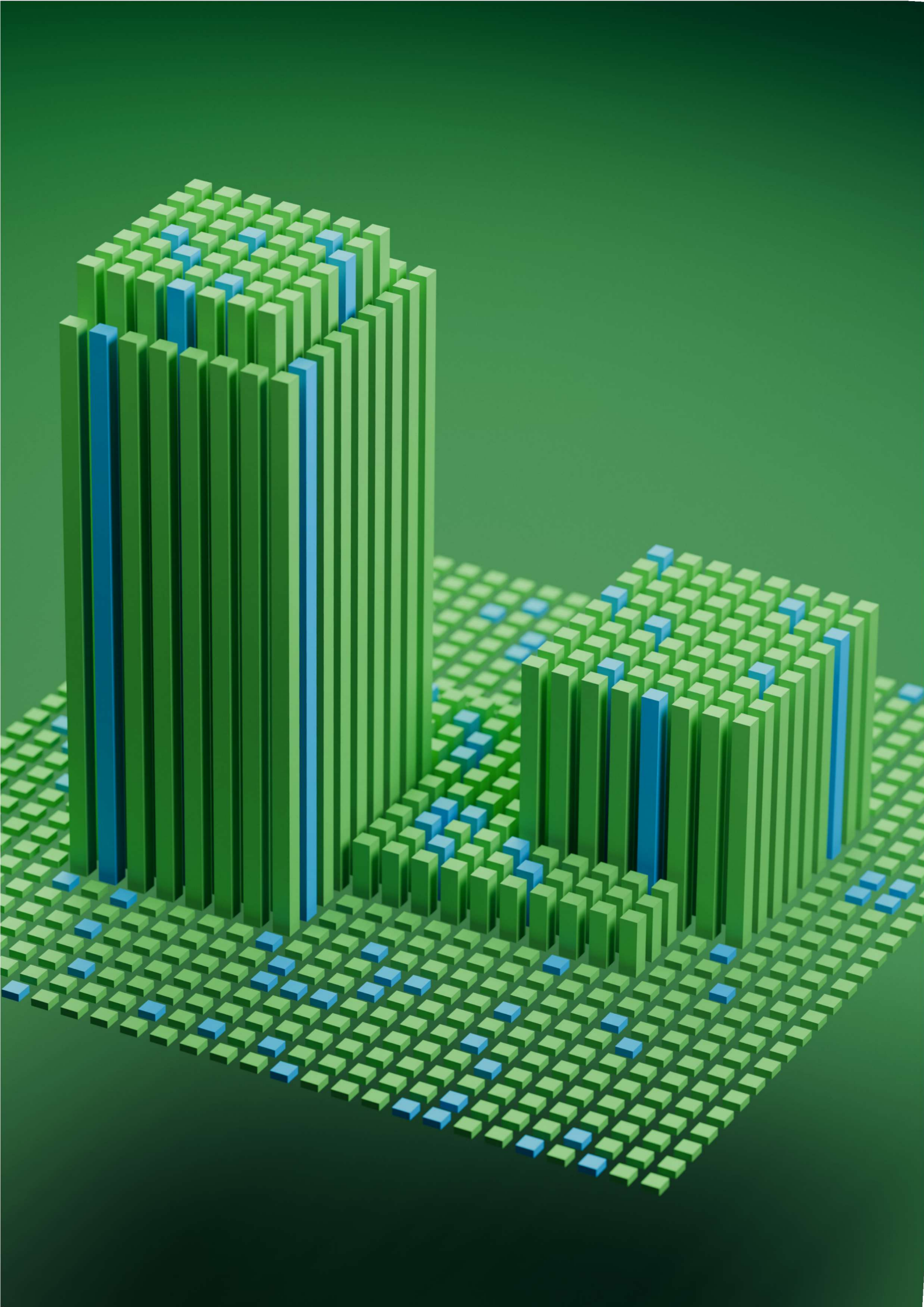
it’s all about data

01 **Executive Summary**
Nicht die Rechnung ist komplex. Die Immobilienwirtschaft ist es. 5

02 **Die 10 Realitäten des Rechnungsmanagements**
Die zentralen Herausforderungen auf einen Blick. 6

03 **Die Realität hinter dem Rechnungsworkflow**
Zehn Herausforderungen, die über Effizienz, Transparenz und Automatisierung entscheiden. 10

04 **Orientierung für die Praxis**
Die Herausforderungen sind bekannt. Die Frage ist, wie Unternehmer darauf reagieren. 22



01
Executive Summary

Nicht die Rechnung ist komplex. Die Immobilienwirtschaft ist es.

Während viele Rechnungsmanagement-Lösungen für branchenübergreifende Standardprozesse entwickelt wurden, müssen Immobilienunternehmen deutlich spezifischere Anforderungen erfüllen. Unterschiedliche interne und externe Beteiligte, Objekt-, Gesellschafts- und Fonds-bezogene Freigaben, technische und kaufmännische Disziplinen, Nebenkostenstrukturen, Projekt- und Maßnahmencontrolling, regulatorische Anforderungen und die Integration branchenspezifischer ERP-, DMS- und weiterer Systeme machen Rechnungsworkflows zu einem der anspruchsvollsten Prozesse der Branche.

Gleichzeitig endet der Wert einer Rechnung nicht mit ihrer Freigabe oder Buchung. Die darin enthaltenen Informationen bilden die Grundlage für zahlreiche weitere Anwendungsfälle, von ESG-Reporting und Verbrauchsanalysen über Controlling und Portfolioauswertungen bis hin zum technischen Immobilienmanagement.

Unsere Erfahrung aus Projekten, Ausschreibungen und Software-Evaluierungen zeigt: Die größten Herausforderungen entstehen selten bei der Digitalisierung einzelner Arbeitsschritte. Entscheidend ist vielmehr, ob Rechnungsworkflows die Fachlichkeit der Immobilienwirtschaft abbilden, relevante Informationen strukturiert bereitstellen und den Anforderungen nachgelagerter Prozesse gerecht werden.

Aus zahlreichen Gesprächen mit Asset Managern, Property Managern, Facility Managern und Immobilienverwaltern haben wir zehn wiederkehrende Realitäten identifiziert, die maßgeblich über Effizienz, Transparenz, Datenqualität und Automatisierung im Rechnungsmanagement der Immobilienwirtschaft entscheiden.

02

Die 10 Realitäten des Rechnungs-managements

Die zentralen Herausforderungen auf einen Blick.

Realität 1

Freigaben enden nicht an der Unternehmensgrenze.

Immobilienrechnungen müssen häufig durch externe Beteiligte wie Asset Manager oder Property Manager, Hausverwaltungen, Architekten, Projektsteuerer, Sachverständige oder Facility Manager geprüft werden. Moderne Rechnungsworkflows müssen daher externe Freigaben genauso einfach ermöglichen wie interne Freigabeprozesse.

Realität 2

Immobilienorganisationen folgen keinen Standard-Hierarchien.

Zwischen den kaufmännischen, technischen, buchhalterischen, steuerlichen und rechtlichen Einheiten im Asset, Property, Facility oder Fondsmanagement sowie externen Dienstleistern entstehen komplexe Freigabe- und Zuständigkeitsstrukturen. Starre Workflows stoßen hier schnell an ihre Grenzen, sodass plötzlich der Prozess dem (starren) System und nicht das (flexible) System dem Prozess folgen muss.

Realität 3

Zwischen Rechnungsworkflow und Immobilien-ERP darf keine fachliche Lücke entstehen.

Immobilienunternehmen arbeiten häufig mit spezialisierten ERP-Systemen. Diese erwarten deutlich mehr als reine Buchungsdaten. Objektbezug, Nebenkostenschlüssel, Abrechnungseinheiten, Projekt- und Auftragsnummern, technische Anlagen, Leistungszeiträume oder steuerliche Merkmale müssen bereits im Rechnungsworkflow strukturiert verfügbar sein. Werden diese Informationen erst nachgelagert ergänzt, entstehen Medienbrüche und zusätzlicher manueller Aufwand.

Realität 4

Eine Rechnung ist eine Datenquelle für das gesamte Unternehmen.

Für Buchhaltung, ESG-Management, Controlling und technisches Immobilienmanagement beginnt die Arbeit häufig mit demselben Dokument. Der eigentliche Mehrwert entsteht, wenn Informationen aus Rechnungen nicht mehrfach erfasst, sondern einmal aufbereitet und anschließend für unterschiedliche Fachbereiche und Anwendungsfälle genutzt werden.

Realität 5

Die Betriebskostenabrechnung beginnt beim Rechnungseingang.

Nebenkostenverteilschlüssel, Abrechnungsmodalitäten, Umlagefähigkeit und Nebenkostenarten müssen bereits während der Rechnungsverarbeitung berücksichtigt werden. Fehler an dieser Stelle verursachen später hohe manuelle Aufwände und Rückfragen.



Realität 6

Steuerliche Anforderungen sind Teil des Prozesses.

Die Einhaltung der Vorgaben nach § 14 UStG bei der Rechnungsstellung, Optionssätze für Vorsteuerkorrekturen nach § 15a UStG, die Abgrenzung von Leistungen nach Leistungszeiträumen, Reverse Charge, objektspezifische Kontierungsmerkmale und Anforderungen an E-Rechnungen nach der EU-Norm EN 16931 gehören in der Immobilienwirtschaft zum Tagesgeschäft.

Moderne Rechnungsworkflows müssen diese Anforderungen nicht nur validieren, sondern diese Informationen auch strukturiert bereitstellen, statt sie nachträglich manuell aufbereiten zu müssen.

Realität 7

Der Standardfall ist selten das Problem.

Standardrechnungen lassen sich heute weitgehend automatisiert verarbeiten. Die eigentliche Herausforderung beginnt bei komplexen Vorgängen wie Rechnungen für Baumaßnahmen, Versicherungsschäden, Wartungen, Nachträgen, Gutschriften oder Mahnungen. Entscheidend ist daher nicht, wie effizient ein System den Standardfall verarbeitet, sondern wie flexibel es mit Ausnahmen umgeht.

Realität 8

Transparenz ist wichtiger als 100-prozentige Automatisierung.

Automatisierung reduziert Bearbeitungsaufwände. Die eigentliche Herausforderung im Tagesgeschäft besteht jedoch häufig darin, jederzeit nachvollziehen zu können, wo sich eine Rechnung befindet, wer aktuell verantwortlich ist und warum ein Vorgang verzögert wird. Ohne Transparenz entstehen Rückfragen, Eskalationen, unnötige Abstimmungsaufwände und sogar Mehrkosten.

Realität 9

Die Qualität eines Rechnungsworkflows zeigt sich in den Daten.

Automatisierung, Reporting, ESG-Auswertungen und Buchungsprozesse sind nur so gut wie die zugrunde liegenden Daten. Fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Informationen führen entlang des gesamten Prozesses zu manuellem Aufwand und reduzieren den Nutzen nachgelagerter Systeme.

Realität 10

Immobilienunternehmen brauchen Branchenwissen, nicht nur Software.

Viele Herausforderungen im Rechnungsmanagement entstehen nicht bei der Rechnungserkennung, sondern durch die spezifischen Anforderungen der Immobilienwirtschaft. Objektstrukturen, Mandatsmodelle, Nebenkostenlogiken, regulatorische Anforderungen und komplexe Stakeholder-Netzwerke erfordern Lösungen, die gemeinsam mit der Branche entwickelt wurden.



03
Die Realität hinter dem Rechnungsworkflow

Zehn Herausforderungen, die über Effizienz, Transparenz und Automatisierung entscheiden

Jede der folgenden Realitäten steht für eine wiederkehrende Herausforderung, die uns in Projekten, Ausschreibungen und Gesprächen mit Portfolio, Asset, Property Managern sowie Immobilienverwaltern begegnet.

Für sich betrachtet erscheint jede einzelne Anforderung beherrschbar. In ihrer Gesamtheit zeigen sie jedoch, warum Rechnungsmanagement in der Immobilienwirtschaft deutlich mehr ist, als die Digitalisierung eines Standardprozesses.

Wer die folgenden Realitäten versteht, schafft die Grundlage für effizientere Abläufe, höhere Datenqualität und nachhaltige Automatisierung.

Realität 1

Freigaben enden nicht an der Unternehmensgrenze.

Immobilienrechnungen werden häufig nicht ausschließlich innerhalb des Unternehmens geprüft. Gerade bei Baumaßnahmen, Instandhaltungsprojekten oder umfangreichen Modernisierungen müssen externe Beteiligte wie Architekten, Projektsteuerer, Sachverständige oder technische Dienstleister in den Freigabeprozess eingebunden werden.

Diese verfügen oftmals über die notwendige Projekt- oder Fachkenntnis zur inhaltlichen Prüfung einer Rechnung, sind jedoch in der Regel keine Benutzer der internen Systeme des Immobilienunternehmens.

HERAUSFORDERUNG

Viele Rechnungsworkflows sind ausschließlich auf interne Freigaben ausgelegt. Müssen externe Beteiligte eingebunden werden, beginnt häufig ein manueller Nebenprozess.

Ein typisches Beispiel sind Architektenfreigaben bei Baurechnungen:

Der Asset Manager oder Property Manager sucht die Rechnung im System heraus, exportiert das relevante Dokument, versendet dieses per E-Mail an den Architekten zur Prüfung und wartet auf eine Rückmeldung. Nach erfolgter Prüfung muss die entsprechende Antwort-E-Mail des Architekten sowie ergänzende Unterlagen zur Prüfung und Freigabe, Kürzung oder Ablehnung der Genehmigung anschließend wieder manuell im Rechnungsworkflow dokumentiert werden.

> Die Herausforderung besteht nicht darin, eine Rechnung an einen Architekten oder externen Eigentümer zu versenden. Die Herausforderung besteht darin, dass der gesamte Prüfprozess nachvollziehbar Teil des Rechnungsworkflows bleibt.

Gleiches gilt analog für die Einholung von Freigaben von externen Auftraggebern (z. B. Eigentümern oder Asset Managern), sofern sie außerhalb der Rechnungslösung in den Prozess einzubinden sind.

Der eigentliche Prüf- und Freigabeprozess findet dabei außerhalb des Systems statt.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Verzögerte Rechnungsprüfungen
- Medienbrüche zwischen internen und externen Beteiligten
- Fehlende Transparenz über den aktuellen Bearbeitungsstand
- Erhöhter Abstimmungsaufwand
- Verlust von Skontopotenzialen
- Risiko von Informationsverlusten durch manuelle Kommunikation

BRANCHENPERSPEKTIVE

Externe Freigaben sind in der Immobilienwirtschaft kein Ausnahmefall, sondern Teil des regulären Tagesgeschäfts – gerade im Kontext mit Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen oder bei externen Auftraggebern, die nicht in den eigenen Lösungen arbeiten wollen oder können.

Externe Beteiligte sollten daher einfach und sicher ohne eigene Systemzugänge, Schulungen oder zusätzliche Administrationsaufwände in den Freigabeprozess eingebunden werden können.

Entscheidend ist dabei, dass sowohl die Freigabe oder Ablehnung einer Genehmigung als auch die gesamte Kommunikation automatisch und nachvollziehbar innerhalb des Vorgangs dokumentiert werden.

Realität 2

Immobilienorganisationen folgen keinen Standard-Hierarchien.

Fonds-, Asset, Property und Facility Manager sowie externe Dienstleister arbeiten in der Immobilienwirtschaft eng zusammen – oftmals sogar auch in derselben Software- und Systemlandschaft. Verantwortlichkeiten orientieren sich dabei häufig an den jeweiligen Auftragsketten hinter den Mandaten, Portfolios, Gesellschaften oder Objekten. Zusätzlich orientieren sich Freigabeprozesse an den jeweiligen Zuständigkeiten bzw. Aufgabenfeldern wie kaufmännischen, technischen oder buchhalterischen Tätigkeiten und Steuerungsleistungen und müssen gleichermaßen regulatorischen Anforderungen gerecht werden.

Standardisierte Konfigurationen von Freigabeketten und -workflows stoßen in diesem Umfeld schnell an ihre Grenzen.

HERAUSFORDERUNG

In vielen Immobilienunternehmen variieren Freigabewege abhängig von Objekt, Geschäftsvorfall, Gesellschaft, Betrag oder Zuständigkeit. Eine (technische) Baurechnung kann einen anderen Prüfprozess durchlaufen als eine kaufmännische Dienstleistungsrechnung z. B. für Gartenarbeiten. Im Mandat A sind andere Freigabegrenzen vereinbart als im Mandat B.

Hinzu kommen Vertretungsregelungen, wechselnde Zuständigkeiten und unterschiedliche Dienstleisterstrukturen innerhalb eines Portfolios.

Werden Workflows zudem ausschließlich auf einzelne Personen aufgebaut, entstehen zusätzliche Risiken: Bei Krankheit, Urlaub oder organisatorischen Veränderungen bleiben Rechnungen häufig liegen oder müssen aufwendig manuell weitergeleitet werden.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Individuelle Freigabewege je Mandat, Portfolio oder Objekt können oftmals nicht sauber abgebildet werden
- Hoher Pflegeaufwand bei personengebundenen Prozessen
- Verzögerungen bei Abwesenheiten und Vertretungen
- Fehlende Transparenz über Zuständigkeiten
- Zusätzliche manuelle Eingriffe in den Workflow
- Eingeschränkte Skalierbarkeit bei wachsenden Portfolios
- Mangelnde Flexibilität in der Ausgestaltung von Prozessen, die zu den Bedürfnissen des Unternehmens passen

BRANCHENPERSPEKTIVE

Immobilienorganisationen verändern sich ständig. Portfolios wachsen, Zuständigkeiten und Geschäftspartner wechseln und neue Mandate kommen hinzu. Dennoch müssen sich Freigabeprozesse in vielen Unternehmen weiterhin entweder den technischen Restriktionen der gewählten Softwarelösung unterordnen oder über aufwändige und kostenintensive Individualentwicklungen über externe IT-Dienstleister nach den Anforderungen des Kunden angepasst werden.

Dabei sollte die Anpassung eines Rechnungsworkflows nicht komplizierter sein als die Anpassung der Organisation selbst. Moderne Workflows ermöglichen es den Mitarbeitenden aus den Fachbereichen selbst, Routingregeln eigenständig zu steuern und kontinuierlich an neue Anforderungen anpassen zu können.

> Wenn jede Änderung im Freigabeprozess ein Projekt wird, ist nicht die Organisation zu komplex, sondern der Workflow zu unflexibel.

Realität 3

Keine Lücke zwischen Rechnungs-workflow und Immobilien-ERP.

Immobilienunternehmen arbeiten häufig mit spezialisierten ERP-Systemen wie SAP RE-FX, iX-Haus, Yardi oder DOMUS. Diese Systeme bilden die fachliche Realität der Immobilienwirtschaft ab und verarbeiten weit mehr als reine Buchungsinformationen.

Referenzierungen auf Objekte, Mieteinheiten und Mieter, die Zuordnung von Nebenkostenschlüsseln, Kostenarten und Abrechnungsmodalitäten, die Aufteilung nach Leistungszeiträumen und die Berücksichtigung von Nutzungsarten, technischen Anlagen, technischen Projekten oder Baumaßnahmen, Rechnungskürzungen und -einbehalte sowie steuerliche Merkmale sind essenzielle Bestandteile der nachgelagerten Prozesse und bilden die Grundlage für kaufmännische und technische Bewirtschaftung, Betriebskostenabrechnung, Reporting und steuerliche Auswertungen.

HERAUSFORDERUNG

Fehlt die Immobilienfachlichkeit im Standard, wird sie häufig durch individuelles Customizing ersetzt.

Viele Rechnungsmanagement-Lösungen wurden ursprünglich für branchenübergreifende Standardprozesse entwickelt. Immobilienspezifische ERP-Systeme benötigen jedoch deutlich umfangreichere Informationen, um ihre fachlichen Prozesse vollständig abzubilden.

Um diese Anforderungen dennoch zu erfüllen, entstehen häufig individuelle Anpassungen, Sonderlogiken und projektspezifische Erweiterungen. Dies erhöht nicht nur die Komplexität der Lösung, sondern schafft langfristig einen erhöhten Aufwand in den internen IT-Abteilungen sowie Abhängigkeiten von externen Beratern oder Softwareanbietern.

Je stärker die Lösung durch kundenspezifische Entwicklungen angepasst werden muss, desto aufwendiger werden spätere Änderungen an Prozessen, Organisationsstrukturen und die Umsetzung.

> Jede Anpassung löst ein Problem. Zu viele Anpassungen werden selbst zum Problem.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Nachgelagerte Datenanreicherung in ERP-Systemen
- Zusätzliche manuelle Kontierungsaufwände
- Hoher Abstimmungsaufwand zwischen Buchhaltung und Property Management
- Medienbrüche zwischen Workflow und ERP
- Aufwendige Entwicklung individueller Sonderlogiken
- Hohe Abhängigkeit von IT-Abteilungen und externen Beratern
- Erschwerte Anpassung bei organisatorischen oder regulatorischen Änderungen
- Reduzierte Automatisierungsquoten

BRANCHENPERSPEKTIVE

Die Qualität eines Rechnungsworkflows zeigt sich nicht nur bei der Erfassung einer Rechnung, sondern vor allem bei ihrer Weiterverarbeitung.

Moderne Rechnungsworkflows berücksichtigen die Anforderungen branchenspezifischer ERP-Systeme bereits im Standard. Relevante Informationen werden dort erfasst, wo sie entstehen und werden anschließend strukturiert für Buchhaltung, Betriebskostenabrechnung, steuerliche Prozesse und Reporting zur Verfügung gestellt.

Dadurch wird vermieden, dass fachliche Anforderungen nachträglich durch individuelle Anpassungen, Sonderentwicklungen oder komplexes Customizing ergänzt werden müssen. Je näher die Systemkonfiguration, der Rechnungsworkflow und die Immobilienfachlichkeit zusammenliegen, desto geringer sind langfristiger Wartungsaufwand, Implementierungs- und Betriebsrisiken und Abhängigkeiten von internen und externen IT-Ressourcen.

Realität 4

Eine Rechnung ist eine Datenquelle für das gesamte Unternehmen.

In vielen Immobilienunternehmen werden Informationen aus Rechnungen und Anlagen zu den Rechnungen mehrfach erfasst, verarbeitet und ausgewertet. Während die Buchhaltung Rechnungen für die Buchung und Bezahlung benötigt, erfassen ESG-Teams Verbrauchsdaten, Controller analysieren Projekte, Kosten und Preise und technische Fachbereiche analysieren Wartungs- und Prüfprotokolle. Dabei stammen viele dieser Informationen bereits aus denselben Dokumenten und deren Anhängen.

HERAUSFORDERUNG

Für ESG-Analysen, Energieberichte oder Dekarbonisierungsstrategien werden regelmäßig detaillierte Informationen zu Zählern, Verbrauchsdaten und CO2-Emissionen benötigt. Für die laufende Bewirtschaftung fehlt es an (aktuellen) Zählerlisten und Vertragsübersichten. Preisanalysen und -vergleiche sind häufig nur mit erheblichem manuellem Aufwand darstellbar, um eine kontinuierliche Vertragsoptimierung für Eigentümer und Mieter über den zentralen Einkauf oder die laufende Bewirtschaftung gewährleisten zu können. Die Budgetsteuerung, Objektanalysen und Portfolioauswertungen werden oftmals aus unterschiedlichsten Datenquellen gefüttert und manuell aufbereitet. Für das Management von Betreiberrisiken werden Informationen zu technischen Anlagen aus Datenräumen, Due Diligence-Berichten oder Objektbegehungsprotokollen und Mietverträgen zusammengetragen, aufbereitet und Mängel und Fristen erfasst.

Viele verschiedene Quellen weisen häufig unterschiedliche Datenstände auf und spiegeln häufig auch nicht den Status quo wider. Die initiale Erfassung und laufende Aktualisierung konsistenter Daten ist dabei unter anderem aufgrund der Datenmenge nicht ganz einfach.

> Die teuerste Information ist nicht die, die fehlt. Die teuerste Information ist die, die bereits vorhanden ist und trotzdem mehrfach erfasst oder gar nicht genutzt wird.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Mehrfache Erfassung identischer Informationen
- Hoher manueller Aufwand in allen Abteilungen
- Unterschiedliche Datenstände zwischen Systemen
- Fehlende Transparenz zur Aktualität der Daten
- Verzögerungen bei Auswertungen und Reportings
- Zusätzliche Prozesskosten
- Informationen von Dokumenten bleiben ungenutzt
- Hürden im Kosten- und Risikomanagement

BRANCHENPERSPEKTIVE

Die eigentliche Herausforderung besteht nicht darin, eine Rechnung zu verarbeiten. Die Herausforderung besteht darin, den darin enthaltenen Informationswert für unterschiedliche Unternehmensbereiche zu erkennen und nutzbar zu machen.

Eine **Verbrauchsrechnung** kann gleichzeitig Informationen für:

- Buchhaltung
  - Kreditorendaten
  - Leistung
  - Zahlbetrag
  - Zahlungs- und Steuerinformationen etc.
- Nachhaltigkeits-/ ESG-Management
  - CO2-Emissionen als Basis für das ESG-Reporting
  - Verbräuche
  - Zählerdaten
- Kaufmännisches Objektmanagement
  - Versorger(vertrags)daten (für Versorger- und Vertragsübersichten)
  - Zählerdaten (inkl. Mess- und Marktlokation und Zählerwechseln)
  - Verbräuche (Nebenkostenabrechnung, Nachhaltigkeit, Verbrauchsanalysen)
  - Preise und Kosten (Vertrags- und Nebenkostenoptimierung, Preisvergleiche)

- Technisches Objektmanagement
  - Verbräuche (Identifikation von Dekarbonisierungsmaßnahmen)
  - Zählerdaten (Zählerübersichten z. B. für einen gebündelten Austausch)

liefern.

Eine **Wartungs- oder Prüfrechnung** kann gleichzeitig Informationen für:

- Buchhaltung
  - Kreditorendaten
  - Leistung
  - Zahlbetrag
  - Zahlungs- und Steuerinformationen etc.
- Kaufmännisches
  - Fristenkontrolle (durchgeführte Wartungen & Prüfungen lt. Protokoll)
  - Preise und Kosten (Vertrags- und Nebenkostenoptimierung, Preisvergleiche)
- Technisches Objektmanagement
  - Anlagenregister (Anlagendaten aus Rechnungen und Protokollen im Anhang)
  - Nachweise (durchgeführte Wartungen & Prüfungen lt. Protokoll)
  - Mängellisten (aus angehängten Protokollen)

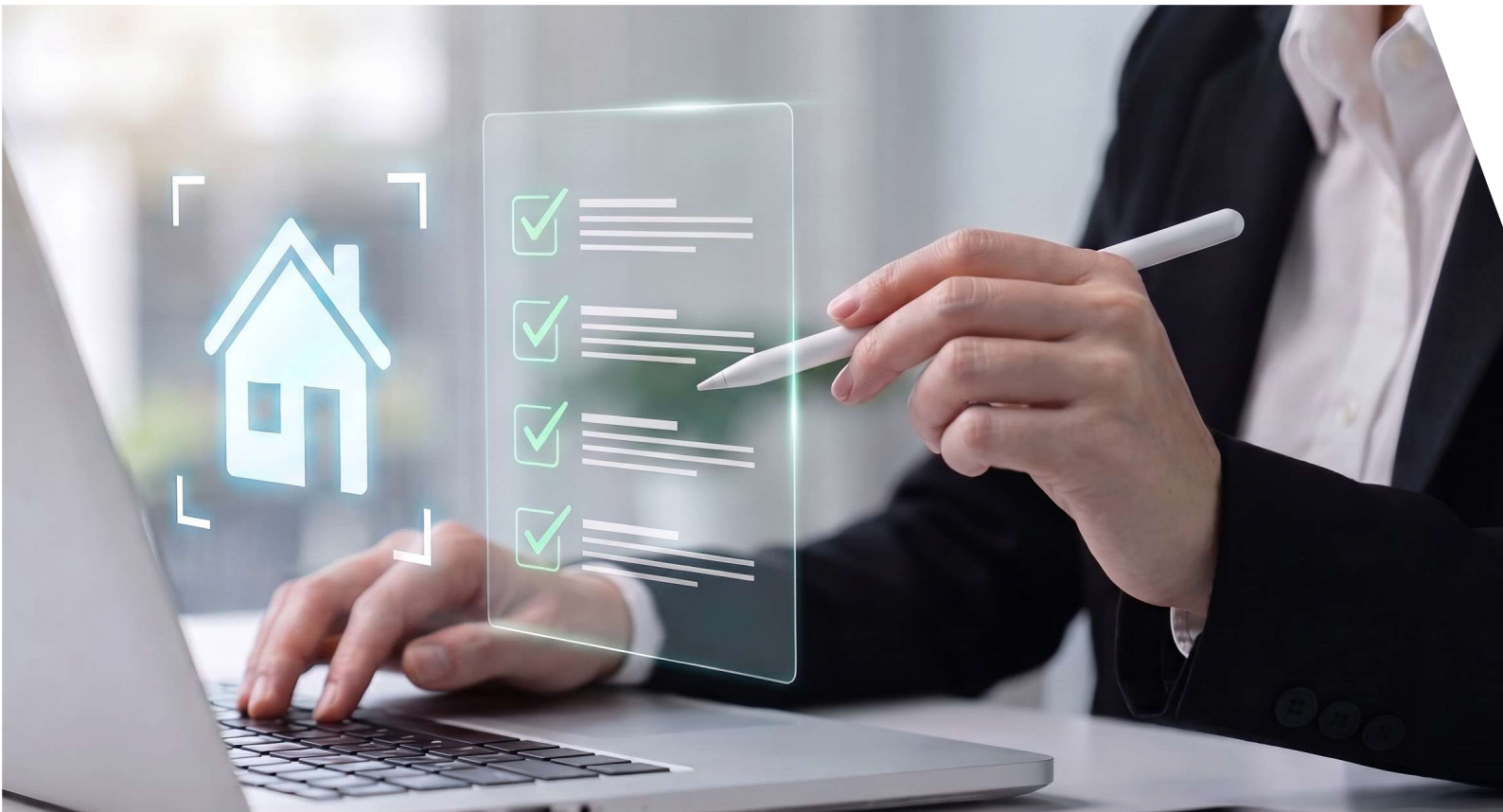
bereitstellen.

Und die auf den Rechnungen angegebenen Beträge können zusätzlich gleichzeitig für:

- Kaufmännisches Objekt- und Asset Management und Beschaffungswesen
  - Budgetsteuerung
  - Preisvergleiche
  - Kostenoptimierung
  - Rahmenvertragsanalyse und -controlling
- Technisches Objektmanagement
  - Projekt- und Maßnahmenanalyse und -controlling
  - Preisvergleiche
- Portfoliomanagement
  - Portfolioanalysen
  - Benchmarking

genutzt werden.

Moderne Immobilienorganisationen betrachten Rechnungen daher zunehmend als zentrale Datenquelle und nicht ausschließlich als Buchhaltungsbeleg. Ziel ist es, relevante Informationen einmal zu erfassen und anschließend für unterschiedliche Anwendungsfälle im Unternehmen verfügbar zu machen.



Realität 5

Die Betriebskostenabrechnung beginnt beim Rechnungseingang.

In der Immobilienwirtschaft entscheidet sich die Qualität der späteren Betriebskostenabrechnung häufig bereits beim Eingang einer Rechnung. Informationen zu Umlagefähigkeit, Nebenkostenarten, Nebenkostenverteilschlüssel oder Abrechnungsmodalitäten entstehen nicht erst zum Zeitpunkt der Abrechnung, sondern liegen oftmals bereits während der Rechnungsprüfung vor.

Gerade Property Manager verfügen zu diesem Zeitpunkt über das notwendige Fachwissen, um Kosten korrekt einzuordnen und den entsprechenden Immobilien- und Mietkontext zu berücksichtigen.

HERAUSFORDERUNG

In vielen Unternehmen stehen die für die Betriebskostenabrechnung relevanten Informationen nur einmal im Jahr im Fokus. Zu diesem Zeitpunkt befindet sich die Rechnung bereits „in der Buchhaltung" als bezahlter Vorgang im Rechnungsarchiv. Die ursprünglich am Prüf- und Freigabeprozess Beteiligten sind häufig nicht in die Abrechnungserstellung eingebunden.

Fehlende Angaben zur Umlagefähigkeit, unvollständige Nebenkostenzuordnungen oder nicht dokumentierte Abrechnungsmodalitäten führen dann zu aufwendigen Rückfragen zwischen dem „Abrechnungs-Team", Buchhaltung, kaufmännischem Property Management und weiteren Fachbereichen.

Dabei handelt es sich häufig nicht um fehlende Informationen, sondern um Wissen, das zwar vorhanden war, jedoch nicht frühzeitig strukturiert erfasst wurde.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Hoher Abstimmungsaufwand zwischen Objektmanagement und Buchhaltung
- Nachträgliche Recherche von Umlagefähigkeiten und Kostenarten
- Verzögerungen bei der Betriebskostenabrechnung (ggf. Verlust durch Fristversäumnisse)
- Erhöhte Fehleranfälligkeit und steigende Anfechtbarkeit der Abrechnung
- Fehlende Nachvollziehbarkeit früherer (Kontierungs-)Entscheidungen
- Zusätzlicher Aufwand bei großen Beständen und Portfolios

BRANCHENPERSPEKTIVE

Die relevanten Informationen für die Betriebskostenabrechnung liegen häufig bereits am Beginn des Prozesses vor. Moderne Rechnungsworkflows schaffen daher die Möglichkeit, Umlagefähigkeit, Nebenkostenarten, Nebenkostenverteilschlüssel oder Abrechnungsmodalitäten bereits während der Rechnungsverarbeitung, insbesondere im Rahmen der Kontierung strukturiert zu erfassen.

Dadurch bleibt wertvolles Fachwissen nicht in einzelnen E-Mails, Notizen, Verträgen oder Köpfen von Mitarbeitenden verborgen, sondern steht Kolleg:innen in nachgelagerten Prozessen unmittelbar zur Verfügung.

> Die Informationen für eine korrekte Betriebskostenabrechnung sind häufig bereits beim Rechnungseingang vorhanden.
>
> Die entscheidende Frage lautet: Werden sie dort auch erfasst?

Realität 6

Steuerliche Anforderungen sind Teil des Prozesses.

In der Immobilienwirtschaft endet die steuerliche Betrachtung einer Rechnung nicht bei der Prüfung der Pflichtangaben nach § 14 UStG. Objektnutzung, Leistungszeiträume, Vorsteuerabzug oder das Optionsverfahren („§ 15a UStG") beeinflussen bereits beim Rechnungseingang die spätere steuerliche Behandlung.

Viele dieser Informationen liegen zum Zeitpunkt des Rechnungseingangs bereits vor oder können aus dem Immobilienkontext abgeleitet werden.

HERAUSFORDERUNG

Steuerlich relevante Informationen werden häufig erst dann benötigt, wenn die Buchung bereits erfolgt ist und Monats-, Quartals- oder Jahresabschlüsse sowie steuerliche Auswertungen und Meldungen erstellt und Steuerkorrekturläufe durchgeführt werden müssen.

Zu diesem Zeitpunkt müssen fehlende Angaben nachträglich recherchiert, ergänzt oder manuell aufbereitet werden. Der Aufwand steigt zusätzlich, wenn unterschiedliche Objektnutzungen, Nutzungsänderungen oder komplexe Gesellschaftsstrukturen und länderspezifische Rechnungs- oder Buchhaltungsstandards und -anforderungen berücksichtigt werden müssen. Dazu gehören insbesondere auch die Einhaltung von Standards, z. B. für E-Rechnungen, nach der EU-Norm EN 16931, die Berücksichtigung von Reverse Charge oder die 5- bis 10-jährige Nachverfolgung von Vorsteuerkorrekturen über sog. „§ 15a UStG-Maßnahmen".

Dabei handelt es sich häufig nicht um fehlende Informationen, sondern um Daten, die im Rechnungsprozess gar nicht oder nicht strukturiert erfasst wurden.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Hoher manueller Aufwand bei steuerlichen Auswertungen
- Nachträgliche Datenaufbereitung für Buchhaltung und Steuerabteilung
- Erhöhte Fehleranfälligkeit
- Zusätzliche Abstimmungen zwischen Fachbereichen
- Erschwerte Nachvollziehbarkeit steuerlicher Entscheidungen
- Drohender Schaden bei Fristversäumnissen oder Falschangaben
- Hoher Aufwand bei Objekt- und Portfoliogrößenwachstum

BRANCHENPERSPEKTIVE

Steuerliche Anforderungen sollten nicht erst bei der Erstellung von Abschlüssen, Meldungen und Reportings berücksichtigt werden. Moderne Rechnungsworkflows schaffen die Grundlage dafür, steuerlich relevante Informationen bereits während der Rechnungsverarbeitung strukturiert zu erfassen und zu validieren und für nachgelagerte Prozesse bereitzustellen.

Dadurch wird aus einer Rechnung nicht nur ein Buchungsbeleg, sondern die Grundlage für eine konsistente und nachvollziehbare steuerliche Verarbeitung.

> Die meisten steuerlichen Informationen entstehen nicht bei der Steuererklärung. Sie entstehen bereits beim Rechnungseingang.

Realität 7

Der Standardfall ist selten das Problem.

Die Verarbeitung einer Standardrechnung ist heute in vielen Unternehmen bereits weitgehend automatisiert. Die eigentlichen Herausforderungen entstehen dort, wo Vorgänge vom Standardprozess abweichen.

Mehr als 30-seitige Rechnungen, z. B. für Baumaßnahmen, die Unterscheidung nach Einzel-, Abschlags- oder Schlussrechnungen, Versicherungsschäden, Weiterbelastungen, Mahnungen, Gutschriften oder Rechnungskorrekturen gehören in der Immobilienwirtschaft zum Tagesgeschäft und erfordern häufig eine andere oder erweiterte Behandlung als „klassische“ Eingangsrechnungen.

HERAUSFORDERUNG

Viele Rechnungsworkflows konzentrieren sich primär auf die Verarbeitung und Freigabe von Rechnungen. Vorgänge wie Mahnungen oder die zuvor genannten „komplexeren“ Rechnungen werden dagegen häufig außerhalb des eigentlichen Prozesses bearbeitet oder manuell weitergeleitet.

Dadurch entstehen Medienbrüche, zusätzliche Abstimmungsaufwände und fehlende Transparenz darüber, in welchem Status sich die Rechnungsbearbeitung befindet.

Beispiel „Mahnungen“:
Häufig ist nicht die Bearbeitung selbst die Herausforderung, sondern die schnelle Nachvollziehbarkeit, ob eine Rechnung noch nicht bezahlt wurde und warum und welche Schritte bereits im Prozess durchlaufen wurden.

Beispiel „Baurechnungen“:
Eine sachgerechte Kürzung oder die Einhaltung einer Skonto-Frist sind essenziell und sparen Kosten. Der damit verbundene Abstimmungsaufwand zwischen verschiedenen Beteiligten bringt nicht nur ein erhöhtes Aufkommen an Nachrichten und E-Mails mit sich, sondern muss auch immer wieder dem jeweiligen Vorgang zugeordnet werden können – und das zeitgleich bei einem höheren Zeitdruck.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Zusätzliche manuelle Bearbeitung außerhalb des Standardprozesses
- Erhöhter Abstimmungsaufwand zwischen Buchhaltung, Fachbereichen und ggf. Externen
- Fehlende Transparenz bei Mahnungen und „komplexeren“ Rechnungen
- Verzögerungen durch manuelle Klärungen
- Höhere Fehleranfälligkeit bei Sonderfällen
- Eingeschränkte Automatisierung trotz digitalem Rechnungsworkflow

BRANCHENPERSPEKTIVE

Standardrechnungen machen einen nicht unwesentlichen Teil des Volumens aus. Der tatsächliche Aufwand entsteht jedoch häufig durch die Vorgänge, die vom Standard abweichen.

Moderne Rechnungsworkflows berücksichtigen deshalb nicht nur klassische Rechnungen, sondern ermöglichen auch die Bearbeitung komplexer Vorgänge innerhalb der Rechnungsmanagementlösung. Ziel ist es, sämtliche Vorgänge in einem durchgängigen Workflow abzubilden und nachvollziehbar zu dokumentieren. Dazu gehört auch die Abbildung parallel gelagerter Prozessschritte, die ergänzend zur Prüfung und Freigabe erforderlich sind: beispielsweise eine gesonderte Abstimmung zwischen verschiedenen Abteilungen, den Austausch ergänzender Unterlagen und Informationen oder die Anforderung ergänzender Nachweise bzw. Protokolle.

> Nicht Standardrechnungen verursachen den größten Aufwand. Die meisten Ressourcen fließen in die Bearbeitung von Ausnahmen.

Realität 8

Transparenz ist wichtiger als 100-prozentige Automatisierung.

Die Digitalisierung von Rechnungsprozessen wird häufig mit 100 % Automatisierung gleichgesetzt. In der Praxis ist jedoch oft eine andere Frage entscheidend: Wo befindet sich die Rechnung gerade, warum wurde sie noch nicht bearbeitet oder wer bearbeitet sie derzeit?

Gerade in der Immobilienwirtschaft durchlaufen Rechnungen zahlreiche Prüf- und Freigabeschritte, die über verschiedene Fachbereiche, Objekte, Gesellschaften und externe Beteiligte hinweg verlaufen. Ohne Transparenz wird selbst ein digitaler Prozess schnell zur Blackbox.

HERAUSFORDERUNG

Viele Immobilienunternehmen investieren in die Automatisierung einzelner Prozessschritte. Gleichzeitig bleibt die Nachvollziehbarkeit des Gesamtprozesses häufig unzureichend.

Property Manager fragen die Buchhaltung, die Buchhaltung fragt den Asset Manager, der Asset Manager fragt den Property Manager oder andere externe Prüfer. Nicht selten entstehen zahlreiche E-Mails und Telefonate, nur um den aktuellen Bearbeitungsstand einer Rechnung zu ermitteln.

Besonders kritisch wird dies bei Mahnungen, drohenden Skontoverlusten oder engen Zahlungsfristen.

> Die wichtigste Information zu einer Rechnung ist häufig nicht ihr Inhalt, sondern die Antwort auf die Frage: Wo befindet sie sich gerade?

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Hohe Anzahl interner und externer Rückfragen
- Zusätzliche E-Mail- und Telefonkommunikation
- Verzögerungen bei Freigaben
- Schwierige Eskalationsprozesse
- Fehlende Transparenz über Engpässe
- Erhöhtes Risiko von Fristversäumnissen und Skontoverlusten

BRANCHENPERSPEKTIVE

Transparenz ist die Voraussetzung für wirksame Automatisierung. Immobilienunternehmen benötigen jederzeit einen Überblick darüber,

- welche Rechnungen eingegangen sind,
- wo sich eine Rechnung aktuell im Prozess befindet,
- wer aktuell für die Bearbeitung verantwortlich ist,
- welcher Prüfschritt noch aussteht,
- und welche Vorgänge besondere Aufmerksamkeit benötigen, überfällig sind oder aus anderen Gründen mit hoher Dringlichkeit bearbeitet werden müssen.

Erst diese Transparenz ermöglicht eine aktive Steuerung von Rechnungsprozessen und schafft die Grundlage für weitere Automatisierungsschritte.

Eine Analyse der Durchlaufzeiten kann zudem Optimierungspotenziale im Prozess aufdecken. So können unnötige, wiederholte Prüfschleifen identifiziert werden oder schlichtweg ein zusätzlicher Schulungs- oder Weiterbildungsbedarf an „Engpass-Stellen“ bei der Rechnungsprüfung.

Realität 9

Die Qualität eines Rechnungsworkflows zeigt sich in den Daten.

Automatisierung gilt als einer der wichtigsten Hebel zur Effizienzsteigerung im Rechnungsmanagement. Ihr tatsächlicher Nutzen hängt jedoch unmittelbar von der Qualität der zugrunde liegenden Daten ab.

Gerade in der Immobilienwirtschaft werden Rechnungsdaten nicht nur für die Buchhaltung genutzt. Sie können die Grundlage für Freigaben, Nebenkostenabrechnungen, ESG-Analysen, steuerliche Prozesse, Controlling-Auswertungen und die Weiterverarbeitung in branchenspezifischen ERP-Systemen bilden.

HERAUSFORDERUNG

Eine automatisierte Verarbeitung nützt wenig, wenn wichtige Informationen unvollständig, fehlerhaft oder nicht plausibel sind.

Falsch erkannte Beträge, fehlerhafte Objektzuordnungen, falsche Kreditorendaten, unvollständige Nebenkosteninformationen oder fehlende Angaben zu technischen Merkmalen wirken sich nicht nur auf den aktuellen Vorgang aus. Sie erzeugen Folgeaufwände entlang des gesamten Prozesses und können sich bis in Reporting-, Steuer- oder Abrechnungsprozesse fortsetzen.

Besonders kritisch wird dies bei hohen Rechnungsvolumina und komplexen Immobilienportfolios, in denen bereits kleine Fehler erhebliche Auswirkungen haben können.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Zusätzliche manuelle Nachbearbeitungen
- Fehlerhafte Kontierungen und Freigaben
- Wiederholte Bearbeitung des gleichen Vorgangs
- Höherer Korrekturaufwand in der Buchhaltung
- Eingeschränkte Aussagekraft von Analysen und Reports
- Reduzierte Automatisierungsquoten
- Geringeres Vertrauen in digitale Prozesse
- Zeitverlust, Skontoverlust, Fristversäumnisse

BRANCHENPERSPEKTIVE

Datenqualität entsteht nicht am Ende eines Prozesses, sondern bereits bei der Erfassung und Aufbereitung von Informationen.

Moderne Rechnungsworkflows kombinieren deshalb eine automatisierte Datenextraktion mit einer Datenvalidierung, einer intelligenten Plausibilitätsprüfung und einer fachlichen Qualitätssicherung. Ziel ist nicht die maximale Automatisierungsquote um jeden Preis, sondern die Bereitstellung verlässlicher Daten für sämtliche nachgelagerten Geschäftsprozesse. Denn Automatisierung skaliert nicht nur Effizienz. Sie skaliert auch Fehler.

> Eine falsche Information verursacht oft mehr Aufwand als eine fehlende Information. Automatisierung beschleunigt Prozesse.
>
> Datenqualität entscheidet über ihr Ergebnis.

Realität 10

Immobilienunternehmen brauchen Branchenwissen, nicht nur Software.

Die Digitalisierung von Rechnungsprozessen wird häufig als technologische Herausforderung betrachtet. In der Praxis entstehen die größten Herausforderungen jedoch selten bei der Rechnungserkennung oder der Automatisierung einzelner Prozessschritte.

Vielmehr müssen Rechnungsworkflows die fachliche Realität der Immobilienwirtschaft abbilden: spezifische individuelle Objektstrukturen, Mandatsmodelle, Nebenkostenlogiken, regulatorische Anforderungen und komplexe Stakeholder-Netzwerke sowie externe Freigaben, steuerliche Besonderheiten und branchenspezifische ERP-Systeme.

HERAUSFORDERUNG

Viele Lösungen bieten leistungsfähige Standardfunktionen für die Digitalisierung von Rechnungen. Die eigentliche Herausforderung beginnt jedoch dort, wo immobilienspezifische Anforderungen berücksichtigt werden müssen.

Häufig werden diese Anforderungen erst im Projektverlauf sichtbar und anschließend durch individuelle Anpassungen, Sonderentwicklungen oder zusätzliche Prozesse ergänzt. Dies erhöht nicht nur die Komplexität der Lösung, sondern führt oftmals zu steigenden Wartungsaufwänden und zusätzlichen Abhängigkeiten.

AUSWIRKUNGEN IM TAGESGESCHÄFT

- Hoher Customizing-Aufwand
- Zusätzliche Projekt-, Beratungs- und Entwicklungskosten
- Abhängigkeit von externen Dienstleistern
- Eingeschränkte Flexibilität bei Prozessänderungen
- Höhere Betriebskosten
- Geringere Akzeptanz bei Fachbereichen
- Begrenzte Skalierbarkeit

BRANCHENPERSPEKTIVE

Die Immobilienwirtschaft benötigt keine Sonderlösung für jeden Einzelfall. Sie benötigt Lösungen, die die Anforderungen der Branche bereits im Standard berücksichtigen.

Je mehr Immobilienfachlichkeit von Beginn an vorhanden ist, desto geringer ist der Bedarf an individuellen Anpassungen. Dies reduziert Komplexität, vereinfacht den Betrieb und schafft die Grundlage für nachhaltige Digitalisierung.

Letztlich entscheidet nicht die Anzahl der Funktionen über den Erfolg eines Rechnungsworkflows, sondern die Fähigkeit, die Realität der Immobilienwirtschaft abzubilden.

> Die Frage lautet nicht:
> "Kann die Software Rechnungen verarbeiten?".
>
> Die Frage lautet:
> "Versteht die Software die Immobilienwirtschaft?".

04

Orientierung für die Praxis

Die Herausforderungen sind bekannt. Die Frage ist, wie Unternehmen darauf reagieren.

Die zehn Realitäten zeigen, dass erfolgreiches Rechnungsmanagement in der Immobilienwirtschaft weit über die Digitalisierung von Eingangsrechnungen hinausgeht.

Externe Freigaben, komplexe Organisationsstrukturen, Betriebskostenprozesse, technische Rahmenbedingungen, Steuerungsmöglichkeiten, steuerliche Anforderungen, ERP-Integration, Datenqualität und die unternehmensweite Nutzung von Lösungen sind längst keine Sonderfälle mehr. Sie gehören zum Tagesgeschäft moderner Immobilienunternehmen.

Die entscheidende Frage lautet daher: Welche dieser Realitäten erzeugt heute den größten Aufwand in Ihrem Unternehmen?

4.1 Self-Assessment

Wie gut sind Ihre Rechnungsprozesse auf die Immobilienrealität vorbereitet?

Freigaben & Organisation

- ☐ Externe Beteiligte können ohne Systemzugang in Freigabeprozesse eingebunden werden.
- ☐ Freigabe- und Routingregeln lassen sich durch Fachbereiche eigenständig anpassen.
- ☐ Rechnungen bleiben auch bei Urlaub oder Krankheit einzelner Mitarbeitender ohne zusätzlichen Aufwand durch Vertreter bearbeitbar.

Immobilienfachlichkeit

- ☐ Betriebskostenrelevante Informationen werden bereits beim Rechnungseingang erfasst.
- ☐ Bei Bau- und Instandhaltungsrechnungen werden Besonderheiten zur Prüfung, Kürzung und Bearbeitung im Kontext mit Projekten und Aufträgen vollständig abgebildet.
- ☐ Steuerlich relevante Informationen werden validiert und strukturiert für nachgelagerte Prozesse bereitgestellt.
- ☐ Rechnungsdaten können ohne zusätzliche Nacharbeiten in branchenspezifischen ERP-Systemen weiterverarbeitet werden.

Daten & Transparenz

- ☐ Der aktuelle Bearbeitungsstatus einer Rechnung ist jederzeit nachvollziehbar.
- ☐ Zentral erfasste (Rechnungs)Daten stehen mehreren Fachbereichen gleichzeitig zur Verfügung.
- ☐ Zähler- und Verbrauchsdaten, ESG-Informationen, Kosten und Daten aus Rechnungsanhängen werden nicht mehrfach aus verschiedenen Quellen oder dezentral erfasst.
- ☐ Die Qualität der erfassten Daten ermöglicht eine weitgehend automatisierte Verarbeitung.

Abschließender Denkanstoß

Nicht die Digitalisierung einzelner Prozessschritte entscheidet über den Erfolg. Entscheidend ist, wie gut Rechnungsmanagement die Realität der Immobilienwirtschaft versteht. Welche dieser 10 Realitäten beschäftigt Ihr Unternehmen aktuell am stärksten?

Lassen Sie uns darüber sprechen.

E-Mail: kontakt@vyda.de
Te: +49 251 14980500

value your data



Über VYDA



VYDA ist ein digitaler Pionier und Experte für datengetriebene Entscheidungsfindung. Das Unternehmen kombiniert umfassende Marktdaten und fundiertes Expertenwissen mit modernen Technologien, wie Künstlicher Intelligenz und Robotic Process Automation. Für Immobilienunternehmen und Corporate Real Estate Manager bietet VYDA eine Plattform zur datengetriebenen Immobilienverwaltung. Durch die Nutzung und Verknüpfung verschiedener qualitätsgesicherter Quellen ermöglicht VYDA ein faktenbasiertes Management von Gebäuden.

Copyright © 2026 VYDA GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Weitergabe und Vervielfältigung dieser Broschüre oder von Teilen daraus sind, zu welchem Zweck und in welcher Form auch immer, ohne die ausdrückliche schriftliche Genehmigung durch die VYDA GmbH nicht gestattet.

Bildquellen: Adobe Stock.

VYDA GmbH

Martin-Luther-King-Weg 2
48155 Münster
kontakt@vyda.de
vyda.de