

# Chancen und Risiken der Immobilienverwaltung

Ein „Weiter so“ wird es in der Immobilienverwaltung nicht mehr lange geben. Ob kleine und mittlere Verwaltungen die künftigen und eigentlich auch schon die jetzigen Anforderungen erfüllen können, darf ernsthaft in Frage gestellt werden. Ein Beispiel dafür sind die energetischen Sanierungen, die je nach Blickwinkel als Umsatzbringer oder Sargnagel zu betrachten sind.

Bei ihnen besteht ein enormer Rückstand, denn Deutschland hat die EU-Vorgaben zu erfüllen. Das Bindeglied zur Umsetzung ist, wie so oft, die Immobilienverwaltung. Wer hierfür Fachleute hat, wird es administrativ einfacher haben. Und ganz erhebliche Sondervergütungen stehen damit auch im Raum. Dass die monatliche Grundvergütung an Relevanz verliert, ist nichts Neues. Für 25 oder auch 30 Euro im Monat lässt sich nicht mehr auskömmlich verwalten.

Die Zeiterfassung und minutengenaue Abrechnung von Zusatzleistungen hat zwar spät in unserer Branche Einzug gehalten, doch nun ist dies für unternehmerisch agierende Inhaberinnen und Geschäftsführer eine Selbstverständlichkeit. Anders lassen sich keine angemessenen Gehälter bezahlen, der Fachkräftemangel trifft unsere Branche im Zweifelsfall überdurchschnittlich stark. Das liegt zum einen am häufig unattraktiven Arbeitsumfeld jenseits einer Digitalisierungs- oder gar KI-Unterstützung – das gilt besonders für junge Leute, die keinen Arbeitsplatz der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts möchten. Zum anderen beginnt sich erst allmählich das Berufsbild positiv zu ver-



ändern. Und das gewiss nicht nur wegen der Weiterbildungspflicht mit lächerlich geringen 20 Stunden innerhalb von drei Jahren.

Auch die Zertifizierung wird von manchen zu unrecht als Schreckgespenst betrachtet. Sie ist lediglich eine kleine Einstiegshürde und notwendig. Primär wirken sich die gestiegenen Ansprüche und das Wegfallen der Discount-Verwaltung auf das Berufsbild aus.

Doch auch wenn eine Hausverwaltung in Sachen Gehalt und attraktivem Arbeitsplatz inklusive Homeoffice alles richtig macht, ist das leider noch keine Garantie, passende Mitarbeiter zu gewinnen. Alleine dadurch besteht ein Zwang, die Prozesse zu verschlanken und zu optimieren, besonders in Bezug auf die zunehmend überbordende gesetzliche Regulatorik. Wie angeführt, sind wir die Umsetzungsinstanz der Bundes- oder Landesregierung. 90 Prozent der Wohngebäude stammen aus dem vorigen Jahrtausend, der Handlungsbedarf steigt. Dies nicht nur faktisch, sondern eben auch durch gesetzliche Vorgaben. Und das bei kaum vorhandenen

Rücklagen der Gemeinschaften und einem Chaos beim Erlangen von Fördergeldern. Deswegen wird eine jährliche Versammlung nicht der Standard bleiben. Es wird oft deren mehrere geben und Umlaufbeschlüsse und Online-Versammlungen müssen funktionieren, sonst kann es aufgrund begrenzter Ressourcen nicht funktionieren.

Wer jedoch an der bisherigen Abendversammlung festhält, da die Eigentümer ja tagsüber arbeiten, kommt nicht weit. Auch das stets zu vernehmende Gebot, erst ab 17 Uhr eine Versammlung durchzuführen, wird nicht mehr wirklich ernst genommen. Eine Verwaltung, welche die Chance der Veränderung ergreift, wird selbstverständlich tagsüber die Versammlung durchführen, ob in Präsenz oder online. Die Mitarbeiter zu einer Versammlung in den Abend hineinzuschicken, das sollte nicht mehr zum Berufsbild gehören. Dafür ist unsere Tätigkeit zu anspruchsvoll und zu professionell geworden. Wenn eine Gemeinschaft dies nicht akzeptiert und weiterhin auf die althergebrachte terminierte Versammlung beharrt, steht es ihr frei, die dafür passende Verwaltung zu suchen.

Der bereits stattgefundenen Wandel vom Angebotsmarkt hin zum Nachfragemarkt wird dieses Unterfangen allerdings erschweren. Das WEMoG bietet übrigens auch eine Chance für kleinere Verwaltungen, denn es ermöglicht spannende unternehmerische Strategien, wie das Anbieten von Teilleistungen. Mit dem richtigen unternehmerischen Denken und den der neuen Zeit angepassten Prozessen dürften die künftigen Chancen die Risiken weit übersteigen. ■



## Der Autor

**Alexander Haas** ist BAFA-registrierter Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen.

[www.haas-unternehmensberatung.de](http://www.haas-unternehmensberatung.de)

[alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de](mailto:alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de)