

Worauf es jetzt ankommt: IT-Kosten im Verwaltungsunternehmen

IT als strategischer Erfolgs- und Innovationsfaktor

Martin Kaßler | Geschäftsführer VDIV Deutschland | VDIV Deutschland |
20. November 2025

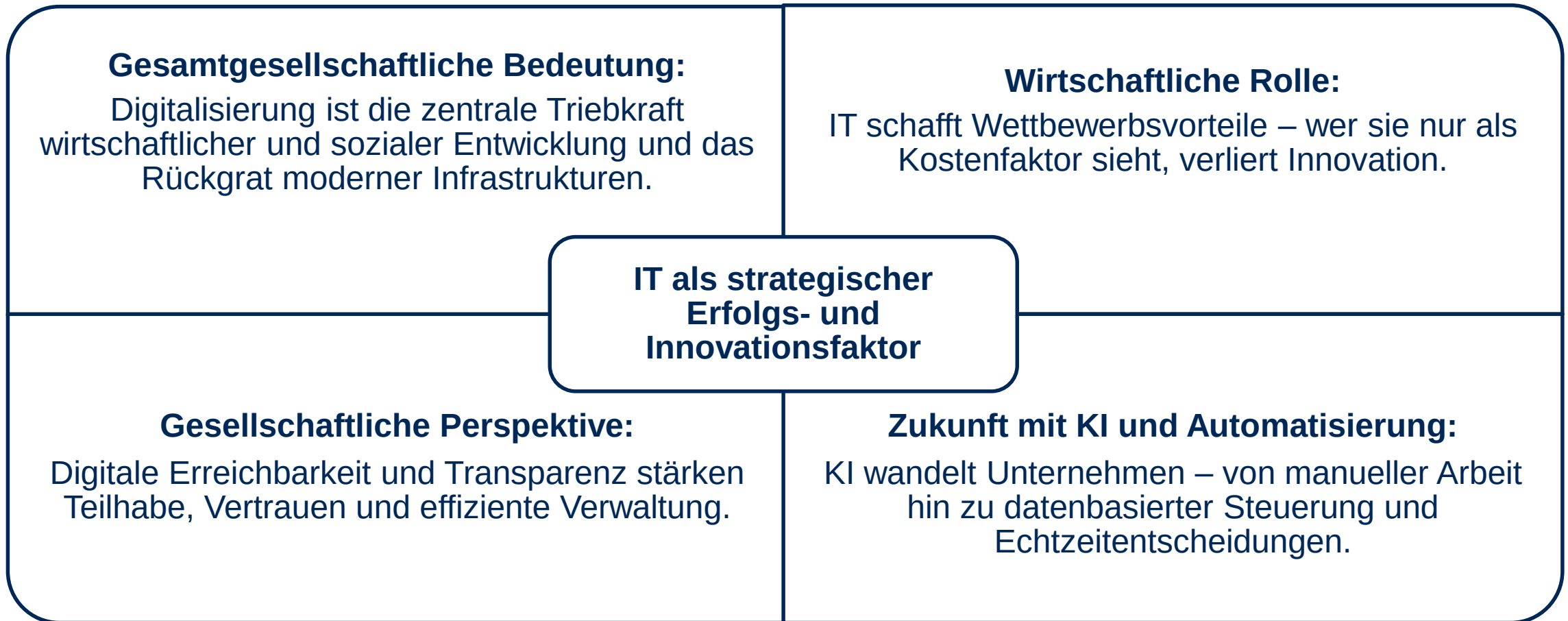
Inhaltsverzeichnis

- Die Rolle und Bedeutung der IT als strategischer Erfolgs- und Innovationsfaktor
- Die Rolle der Digitalisierung in Verwaltungen: IT- und Digitalstrategien
- Einsatzfelder der IT in der Verwaltung
- IT-Systeme und Technologien in der Praxis: ERP-, CRM-, DMS-Systeme und ihre Anwendung
- Digitalisierung im Verwalteralltag: Buchhaltung und virtuelle Eigentümerversammlung
- KI und Automatisierung in Verwaltungen: Der Wandel in Gesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung
- IT als Investitionsfaktor: Treiber der IT-Kosten, Investitionskosten heute und morgen
- Die Zukunftsausrichtung von Immobilienverwaltungen
- Strategien für eine stabile IT-Landschaft

Die Rolle und Bedeutung der IT

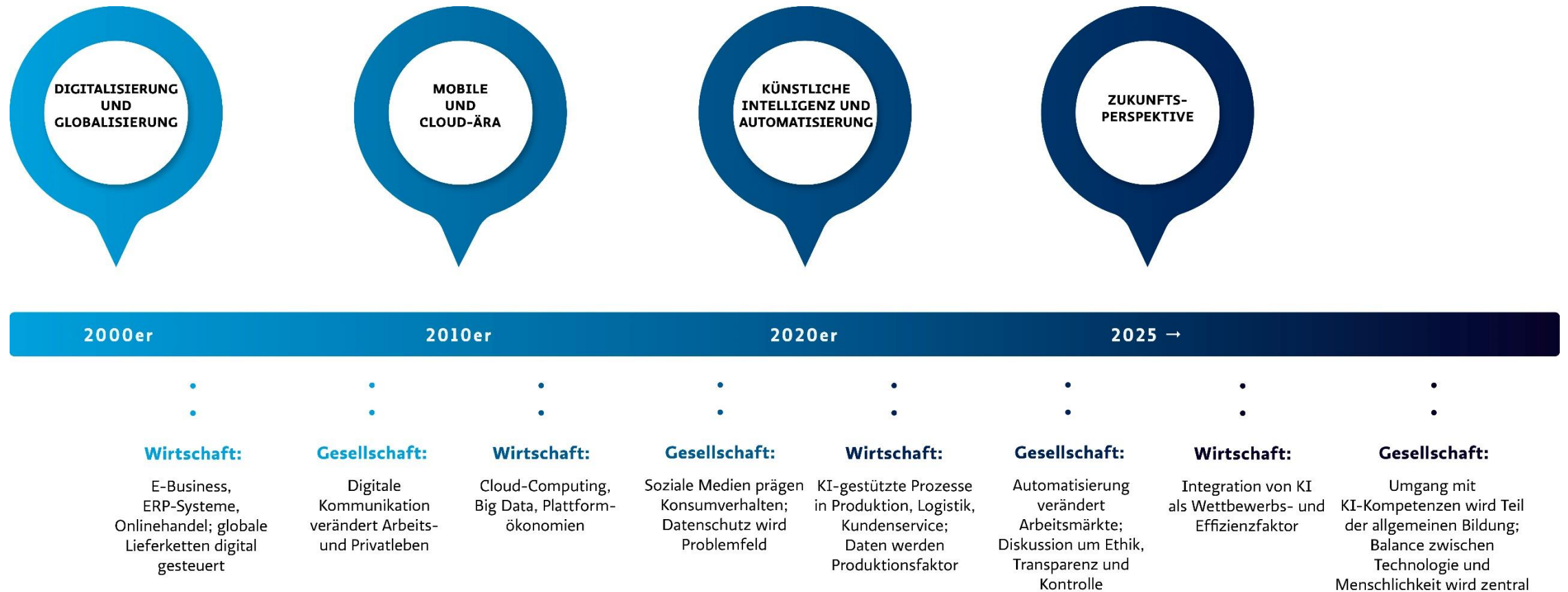
Die Rolle und Bedeutung der IT

IT als strategischer Erfolgs- und Innovationsfaktor



Die Rolle und Bedeutung von IT

Von der Jahrtausendwende bis heute...



Die Rolle der Digitalisierung in Verwaltungen

Digitalisierung als Basis für Wettbewerbsfähigkeit und Wachstum

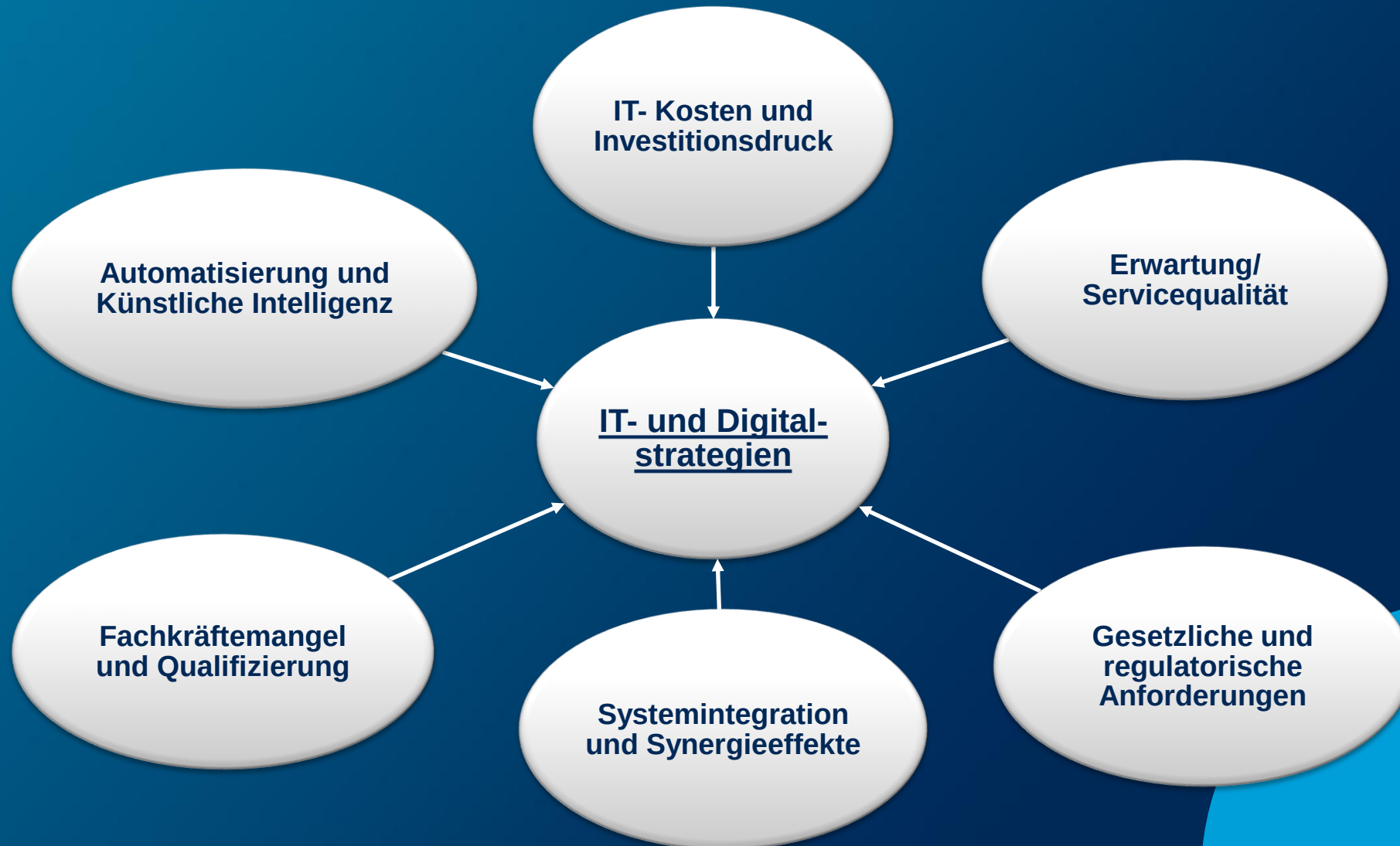
- **Zentrale Voraussetzung für Wettbewerbsfähigkeit, Effizienzsteigerung und Kostenreduktion**
- Verbessert Wohn- und Servicekomfort für Eigentümer und Mieter
- Schafft Freiräume für strategische Aufgaben (z. B. energetische Sanierung, Bestandsakquise, Unternehmensentwicklung)
- Digitalisierung eröffnet neue Geschäftsmodelle und Umsatzpotenziale
 - Digitale Zusatzservices, Datenanalysen, Online-Plattformen
 - Wachstum ohne proportionalen Personalzuwachs
- Grundlage für Zukunftsthemen wie Nachhaltigkeit und Fachkräfteentwicklung

Die Rolle der Digitalisierung in Verwaltungen

Freisetzung von Personalkapazitäten als Innovationschance

- Digitale Systeme übernehmen Routineaufgaben (Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Terminmanagement)
- Dadurch werden Ressourcen frei für:
 - Kundenkommunikation und Eigentümerbetreuung
 - Nachhaltigkeitsprojekte und Unternehmensentwicklung
 - Entwicklung neuer digitaler Services
- Entlastung steigert Mitarbeiterzufriedenheit und senkt Fluktuation
- Digitalisierung ermöglicht, Fachkräftemangel durch Produktivitätssteigerung abzufedern

IT-Strategien von heute



Die Rolle der Digitalisierung in Verwaltungen

Herausforderungen und Investitionsdruck durch Digitalisierung

IT-Kosten und Investitionsdruck

- Steigende Ausgaben für Softwarelizenzen, Wartung, Cloud-Services, Sicherheitsanforderungen
- Zunehmende Fixkosten durch digitale Abhängigkeit

Automatisierung, KI und Prozessoptimierung

- Effizienzpotenziale durch ERP, KI, Prozessautomatisierung
- Kurzfristige Investitionen vs. langfristige Einsparungen

Fachkräftemangel und Qualifizierung

- Fehlende IT- und Datenkompetenz
- Steigende Weiterbildungskosten und Recruiting-Druck

Die Rolle der Digitalisierung in Verwaltungen

Herausforderungen und Investitionsdruck durch Digitalisierung

Systemintegration, Synergieeffekte und Effizienz

- Notwendigkeit, bestehende Tools (ERP, CRM, DMS) zu verknüpfen
- Doppelstrukturen vermeiden, Prozesse vereinfachen

Gesetzliche und regulatorische Anforderungen

- Datenschutz (DSGVO), IT-Sicherheit, ESG-Datenpflichten
- Hoher Dokumentations- und Nachweisaufwand

Kundenerwartungen und Servicequalität

- Digitale und schnellere Kommunikation, Self-Service-Portale
- Steigender Erwartungsdruck bei gleichzeitigem Kostendruck

Einsatzfelder der IT in der Verwaltung

Einsatzfelder der IT in der Verwaltung



IT- Einsatzbereiche in Immobilienverwaltungen

Verwaltung / Operative Prozesse

- Digitales Vertrags- und Dokumentenmanagement
- Automatisierte Zahlungs-, Mahn- und Freigabeprozesse

Kommunikation und Service

- Eigentümer- und Mieterportale, Ticketsysteme
- Mobile Apps und automatische Benachrichtigungen

Datenmanagement und Controlling

- Zentrale Stammdaten und Dashboards
- KPI-Monitoring (Key-Performance-Indicator zur Überwachung der Kennzahlen), Trends und Prognosen

Technische Objektverwaltung

- IoT-Sensorik (Erfassung von Echtzeit-Daten) und Predictive Maintenance (Erkennung von Wartungsbedarf)
- Integration technischer Anlagen

IT- Einsatzbereiche in Immobilienverwaltungen

Systemintegration

- ERP- und Finanzsysteme, Schnittstellen und Datenmigration
- Cloud- oder On-Premises-Betrieb

Rechnungswesen und Beschaffung

- Digitaler Rechnungseingang und Freigabeworkflows
- Lieferanten- und Budgetmanagement

Compliance und Sicherheit

- Zugriffskontrolle, Verschlüsselung, DSGVO
- Backup und Audit-Trails

Vermarktung und Akquisition

- Online-Vermarktung und virtuelle Besichtigungen
- Digitale Lead-Management-Systeme

IT-Systeme und Technologien in der Praxis

Praxisrelevante Systeme und Technologien

IT-Ausstattung in Immobilienverwaltungen

Hardware

- Reguläre Arbeitsplatz-Hardware plus **Serverinfrastruktur**:
 - Nur **24,5 %** nutzen noch **On-Premises-Server** – v. a. größere Unternehmen mit eigener IT
 - **Cloud- und Hybridlösungen (SaaS)** sind Standard: externe Wartung, automatische Updates, skalierbar und ortsunabhängig

Software

- Kernsysteme: ERP (Verwaltungssteuerung), CRM (Kundenkommunikation), DMS (digitale Ablage)
- Ergänzend: Cloud-Kommunikations- und Kollaborationstools, spezialisierte Anwendungen für Abrechnung, Vertragsmanagement, Belegprüfung und KI-gestützte Prozesse

ERP- Systeme als strategisches Rückgrat

ERP-Systeme als „operativer Nerv“ der Verwaltungsunternehmen

Anwendungsgebiete:

- Integration zentraler Prozesse: Buchhaltung, Reporting, Kommunikation, Objektmanagement
- Einheitliche Datenbasis – mehr Transparenz und Geschwindigkeit
- Automatisierte Abläufe im Tagesgeschäft (Buchungen, Mahnwesen, Dokumente)
- Ziele: höhere Effizienz, geringere Kosten, weniger manuelle Arbeit, bessere Servicequalität
- Nutzen: mehr Zeit für Kundenbetreuung und strategische Aufgaben

Risiken und Grenzen:

- Hohe Einführungskosten: Lizenzen, Migration, Schulung
- Kulturwandel nötig: Prozesse müssen aktiv mitdigitalisiert werden

ERP- Systeme als strategisches Rückgrat

Marktstruktur und Dynamik im ERP-Segment

Aktuelle Lage:

- Der ERP-Markt konsolidiert sich deutlich: Große Anbieter kaufen kleinere auf, Produkte verschwinden oder werden verschmolzen.
- Treiber: Investoren fordern Effizienz und Profitabilität; Fokus auf margenstarke Lösungen

Folgen für Verwaltungen:

- Teilweise Systemwechsel oder Anbietersuche nötig
- Support- und Update-Stopps verursachen Unsicherheit
- Neue Vertragsbedingungen: kürzere Supportzyklen, Cloud-Pflicht, veränderte Lizenzmodelle

Strategische Bedeutung:

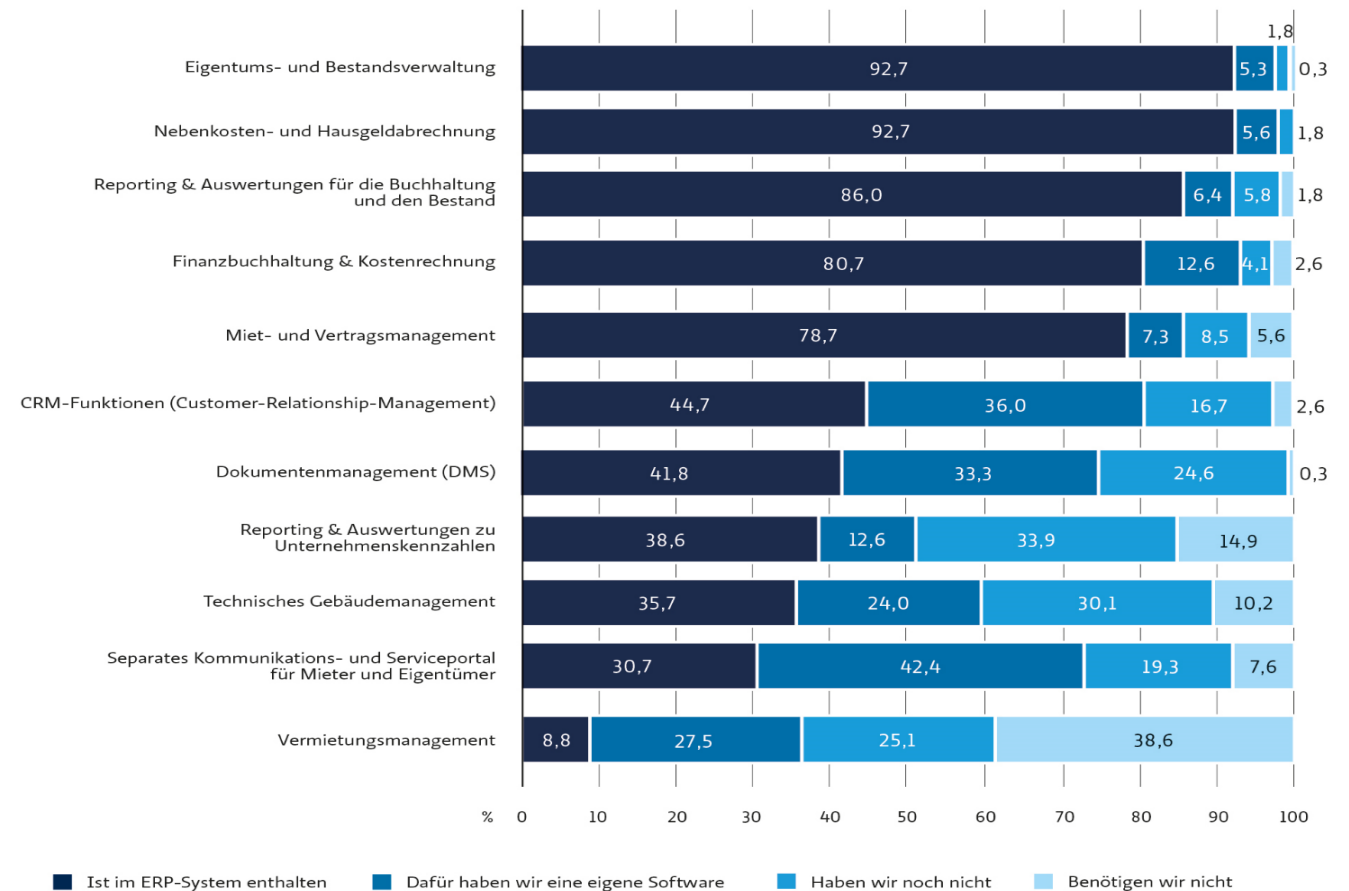
- IT-Entscheidungen sind geschäftsstrategisch relevant
- Frühe Trendnutzung (z. B. KI, Automatisierung) schafft Wettbewerbsvorteile

ERP- Systeme als strategisches Rückgrat

ERP- (CRM-) Nutzung in der Praxis

- In 71,9 % der Unternehmen deckt das ERP-System Kernbereiche ab: **Eigentums-/Bestandsverwaltung, Abrechnungen, Reporting sowie Finanzbuchhaltung.**
- Kommunikation: 42,4 % nutzen separate Serviceportale (bei großen Verwaltungen 70,7 %).
- CRM: 36,0 % setzen auf externe Lösungen, bei großen Verwaltungen bis 51,5 % – ein Viertel der kleinen Verwaltungen nutzt noch kein CRM.
- DMS: verbreitet sich schrittweise, vor allem in großen Unternehmen.

Bitte wählen Sie im Folgenden aus, ob die aufgeführten Bestandteile und Funktionen in Ihrem ERP-System enthalten sind oder ob Sie dafür eine gesonderte Software-Lösung haben. (Anteile in Prozent | n = 342)



Digitalisierung im Verwaltungalltag: Beispiele aus der Praxis

Digitalisierung im Verwaltungalltag

Beispiel: Buchhaltung

Buchhaltung früher:

- Belege und Rechnungen: wurden manuell erfasst, geprüft, abgelegt und per Post oder E-Mail weitergeleitet
- Rechnungsverarbeitung: papierbasiert, zeitaufwändig und fehleranfällig durch doppelte Datenerfassung
- Zahlungsabgleich, Mahnwesen und Reporting: erfolgten getrennt in unterschiedlichen Systemen oder Excel-Listen
- Ergebnis: hoher Arbeitsaufwand, Medienbrüche, geringe Transparenz und Fehleranfälligkeit

Buchhaltung heute:

- Belege und Rechnungen werden digital erfasst, geprüft und automatisch verbucht
- E-Rechnungen beschleunigen Abläufe und sichern die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
- Zahlungsabgleich, Mahnwesen und Reporting laufen integriert im ERP-System
- Ergebnis: schlankere Abläufe, weniger Medienbrüche, höhere Prozesssicherheit

Digitalisierung im Verwaltungalltag

Digitale Buchhaltung: Rechnungsverarbeitung

Verarbeitung von Eingangsrechnungen

- 2/3 aller eingehenden Dokumente sind Eingangsrechnungen
- Eine Verwaltung mit **1.000 Einheiten verarbeitet ca. 4.000 Rechnungen/ Jahr.**

Bearbeitungsaufwand

- 5–10 Minuten pro Eingangsrechnung (von Aufnahme bis Ablage) = ca. 75 Arbeitstage/Jahr
- Jede Minute Bearbeitungszeit = zwei Wochen Arbeitszeit.

Einsparpotential: im Schnitt ca. 66 Tage / 1.000 Einheiten

- Reduzierung auf 1 Minute/Rechnung möglich

 ≈ 66 Tage/Jahr je 1.000 Einheiten

Digitalisierung im Verwaltungalltag

Beispiel: Buchhaltung

Vorteil	Analog	Digital
Zeitersparnis	Manuelle Erfassung, Prüfung, Ablage und Versand sind zeitintensiv.	Automatisierte Erfassung, Prüfung und Weiterleitung senken Bearbeitungszeiten erheblich.
Fehleranfälligkeit	Hohe Quote an Eingabefehlern, fehlende Plausibilitätskontrollen.	Validierte, strukturierte Datenformate reduzieren Fehlerquellen deutlich.
Kostenreduktion	Papier, Porto, Archivierung und manuelle Bearbeitung verursachen hohe Fixkosten.	Digitale Prozesse senken Material-, Lager- und Personalkosten messbar.
Transparenz und Kontrolle	Unklare Bearbeitungsstände, fehlende Nachvollziehbarkeit bei Verlust oder Verzögerung.	Echtzeit-Einblick in Rechnungsstatus, durchgängige Dokumentation im System.
Rechtssicherheit	Hohes Risiko bei Archivierung, Formatabweichungen, Fristversäumnissen.	E-Rechnungen erfüllen gesetzliche Vorgaben (§14 UStG), inklusive GoBD-konformer Ablage.
Nachhaltigkeit	Hoher Papierverbrauch, Versandwege, doppelte Ablagen.	Ressourcenschonend durch digitale Archivierung und papierlose Prozesse.
Systemintegration	Medienbrüche durch getrennte Systeme (Buchhaltung, ERP, E-Mail).	Durchgängige Workflows durch Integration in ERP-, DMS- und FiBu-Systeme.
Zukunftssicherheit	Hoher Anpassungsaufwand bei neuen regulatorischen Anforderungen.	Digitale Systeme sind schneller aktualisierbar und gesetzlich skalierbar.

Digitalisierung im Verwalteralltag

Beispiel: Virtuelle Eigentümerversammlung

Eigentümerversammlung „früher“ (in Präsenz):

- Hoher organisatorischer Aufwand
- Späte Termine wegen rechtlicher Hürden
- Geringe Teilnahme und papierbasierte Abläufe
- Ergebnis: viel Personalbedarf, wenig Flexibilität und sinkende Attraktivität des Berufs.

Eigentümerversammlung „heute“ und in Zukunft (virtuell):

- Seit 17.10.2024 gesetzlich zulässig (§ 23 Abs. 1a WEG)
- Digitale Teilnahme – ortsunabhängig, höhere Beteiligung und Transparenz
- Durchführung während regulärer Arbeitszeiten möglich
- Digitale Abstimmungen und Protokolle beschleunigen Entscheidungen
- Ergebnis: mehr Effizienz, geringere Kosten, Entlastung und höhere Attraktivität des Berufs

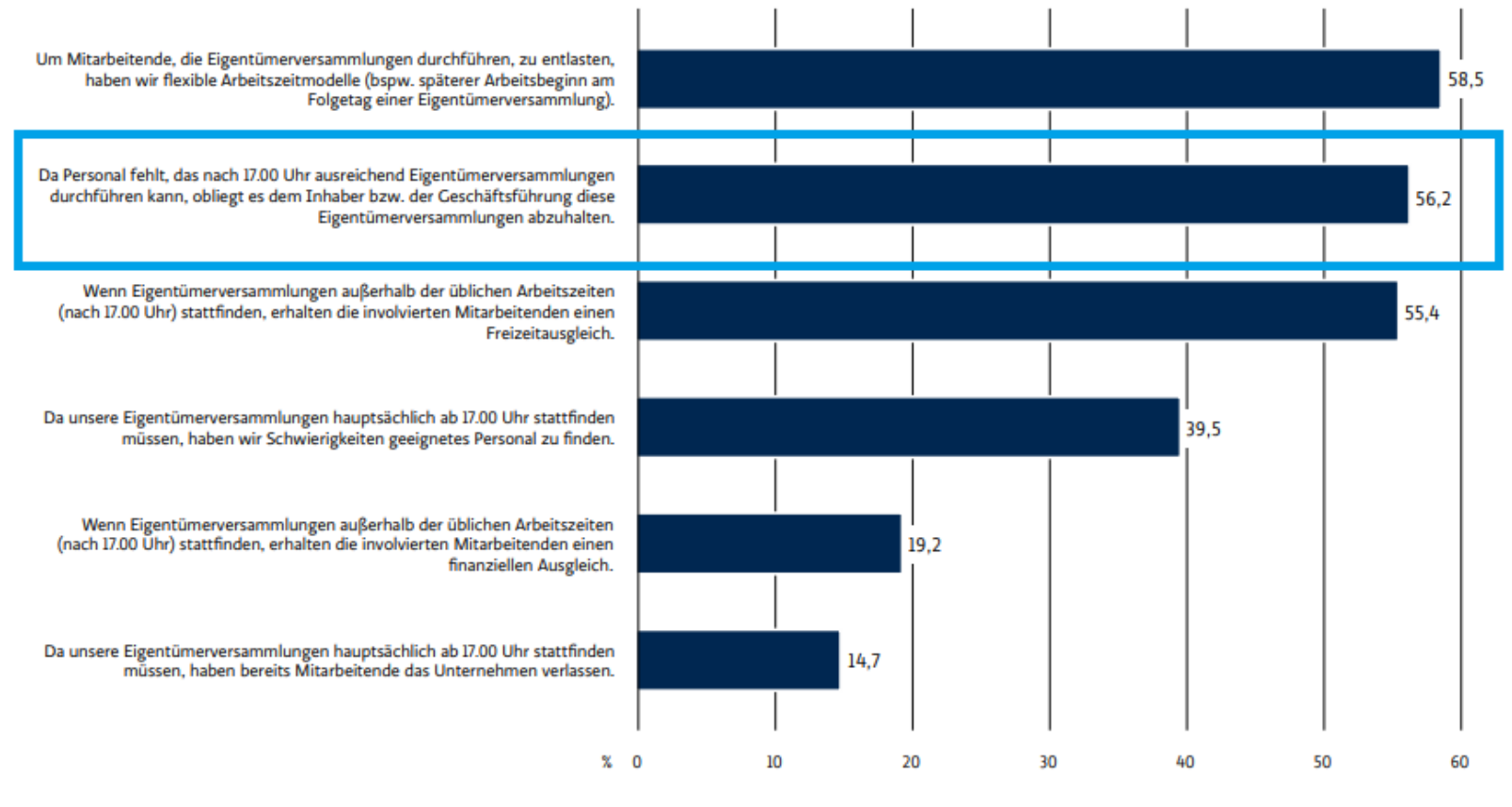
Digitalisierung im Verwalteralltag

Virtuelle Versammlungen und Fachkräftemangel

Versammlungszeiten ab 17 Uhr erfordern einen erhöhten Abstimmungsaufwand mit dem Personal.

In **56,2 %** der Unternehmen müssen Inhaber oder Geschäftsführung die ETVs schwerpunktmäßig übernehmen.

Stichwort Fachkräftemangel – Welche Aussagen treffen auf Sie/Ihre Immobilienverwaltung zu? (Mehrfachauswahl möglich | Anteile in Prozent | n = 626)

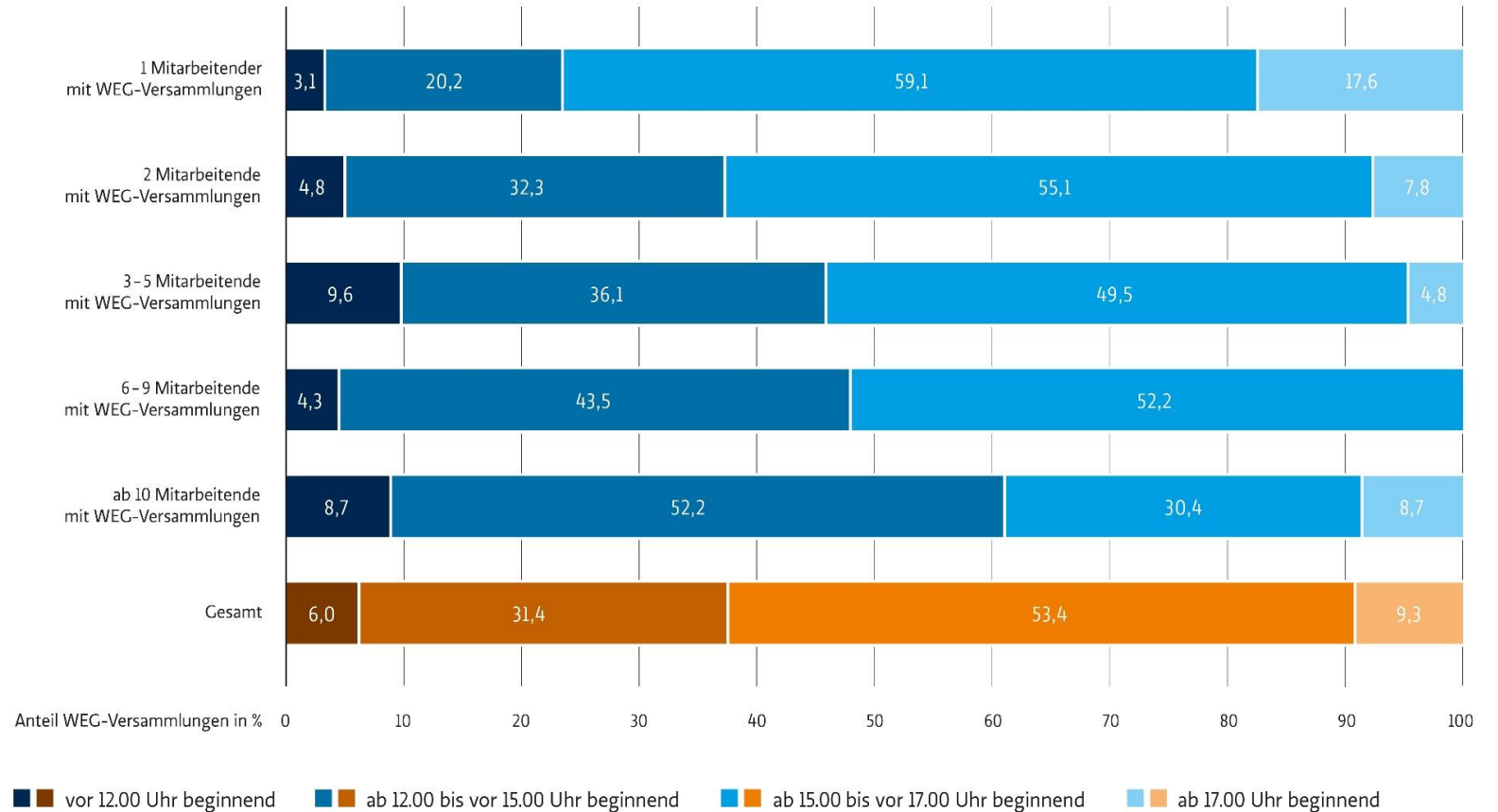


Digitalisierung im Verwalteralltag

Virtuelle Versammlungen = arbeitnehmerfreundliche Zeiten

90,8 %
der Befragten wünschen
Beginn der WEG-
Versammlung vor 17 Uhr und
wollen dies auch bei Neu-
und Wiederbestellung
durchsetzen.

Zu welchen Uhrzeiten würden Sie gern zukünftig den Großteil Ihrer Eigentümerversammlungen durchführen? (Anteile in Prozent | n = 643)



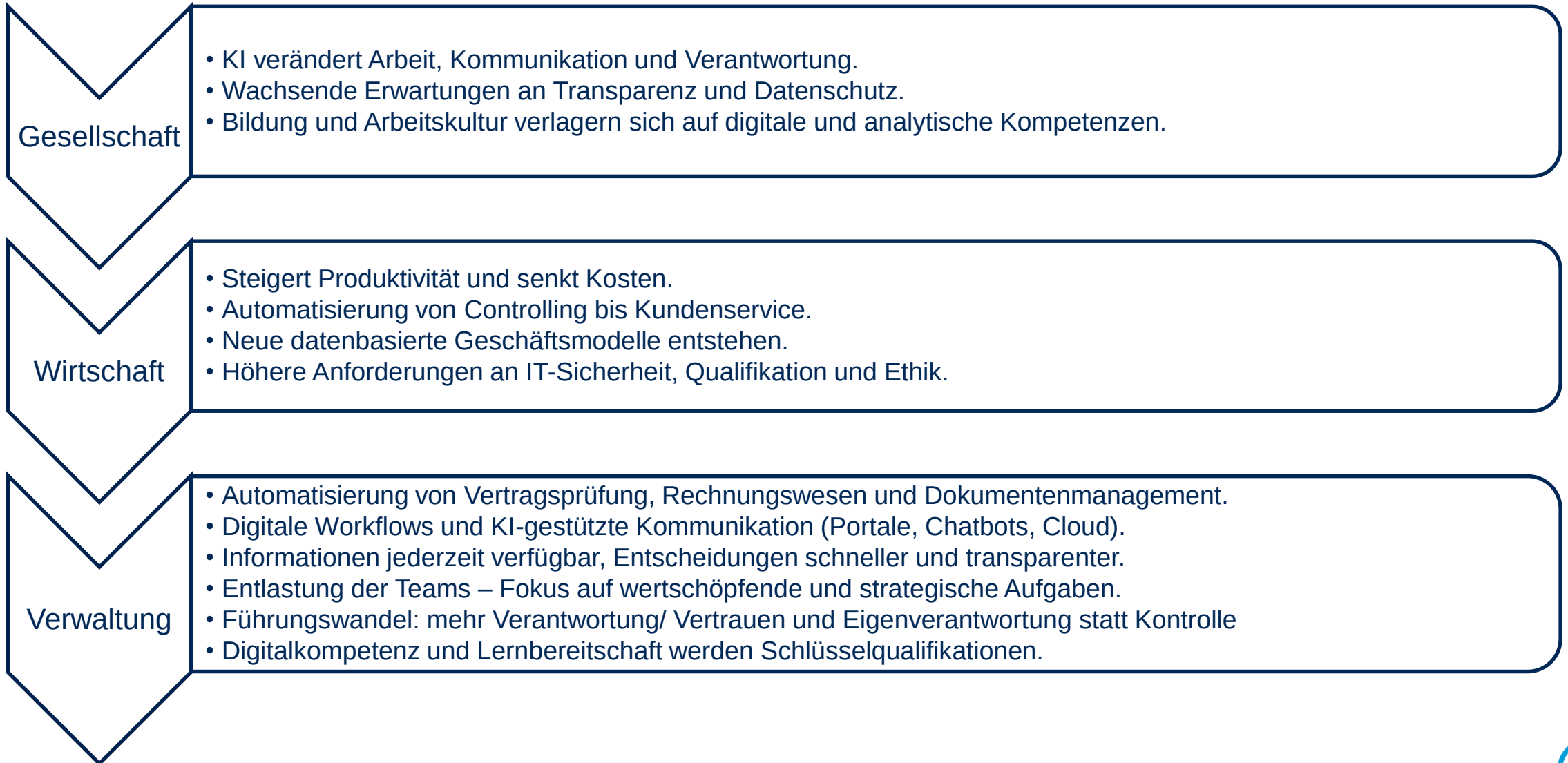
KI und Automatisierung in Verwaltungen



KI und Automatisierung in Verwaltungen

Künstliche Intelligenz wirkt von der Gesellschaft über die Wirtschaft bis in die Immobilienverwaltung hinein, sie verändert, wie Menschen arbeiten, Unternehmen entscheiden und Verwaltungen steuern.

KI und Automatisierung in Verwaltungen



KI und Automatisierung in Verwaltungen

Strategische Zielsetzung und Bedeutung

- 53,8 % der Verwaltungen sehen KI-Integration als zukunftsweisendes Ziel
- Unternehmensgröße entscheidend:
 - Große Verwaltungen (≥ 3.000 VE): 83,8 % planen KI-Einsatz
 - Kleine Verwaltungen (< 400 VE): 39,7 %
- 69 % betrachten KI als Treiber für Automatisierung und Effizienzsteigerung.
- Nur 2,6 % meinen, dass KI keine Rolle spielen wird.

KI und Automatisierung in Verwaltungen

Aktueller Stand der Nutzung und Anwendungsfelder

Aktueller Stand

- 22,4 % nutzen bereits ChatGPT oder andere KI-Tools.
- 34,9 % befinden sich aktuell in der Planungsphase.

Anwendungsfelder von KI

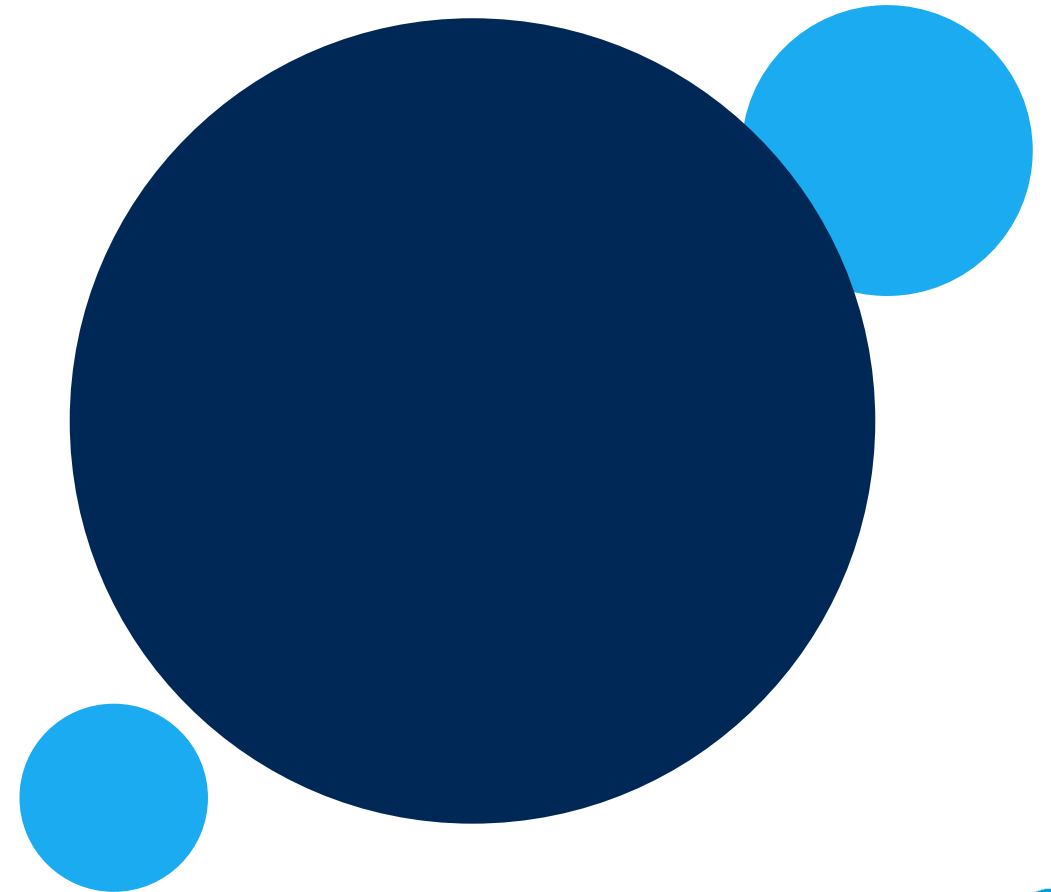
- Kommunikation mit Eigentümern/Mieter (Chatbots, Textautomatisierung) – über 50 %
- Rechnungsverarbeitung / Buchhaltung – rund 45 %.
- Terminvereinbarung und Service-Tickets – etwa 40 %.
- Content-Erstellung (z. B. Objektbeschreibungen, Social Media) – etwa 35 %.
- Markt- und Datenanalysen – unter 20 %.

KI und Automatisierung in Verwaltungen (2025)

Erwartete Potenziale der Künstlichen Intelligenz

- 49,8 % erwarten, dass KI zur Lösung des Fachkräftemangels beiträgt.
- 47,6 % glauben, dass KI Ressourcen im Unternehmen freisetzt.

**KI ist ein zentraler Innovationstreiber –
entscheidend ist die strategische Anwendung**



KI und Automatisierung in Verwaltungen (2025)

Was kann KI im Alltag leisten?

1. Schneller kreativ werden

Brainstorming, Ideen-Generierung, schnelle Zusammenfassungen.

2. Präziser recherchieren

Komplexe Fragen stellen, kontextbezogene Antworten, aber Fakten prüfen.

3. Den Tag besser nutzen

Kalenderabgleich, Aufgaben priorisieren, Zeitpläne erstellen.

4. Von der KI lernen

Lernpläne, Erklärungen, interaktives Training für neue Skills.

5. Wissen managen

Lange Texte zusammenfassen, Inhalte vergleichen, Analysen erstellen.

KI und Automatisierung in Verwaltungen (2025)

Was kann KI im Alltag leisten?

6. Effizienter diskutieren

Briefings und Agenden vorbereiten, Protokolle und To-dos automatisch generieren.

7. Daten analysieren

Diagramme erstellen, Daten auswerten, Fehlerbehebung in Excel und Co.

8. Bilder generieren

Visualisierungen, Marketinggrafiken, Konzeptbilder mit KI-Tools.

9. Sich kritisieren lassen

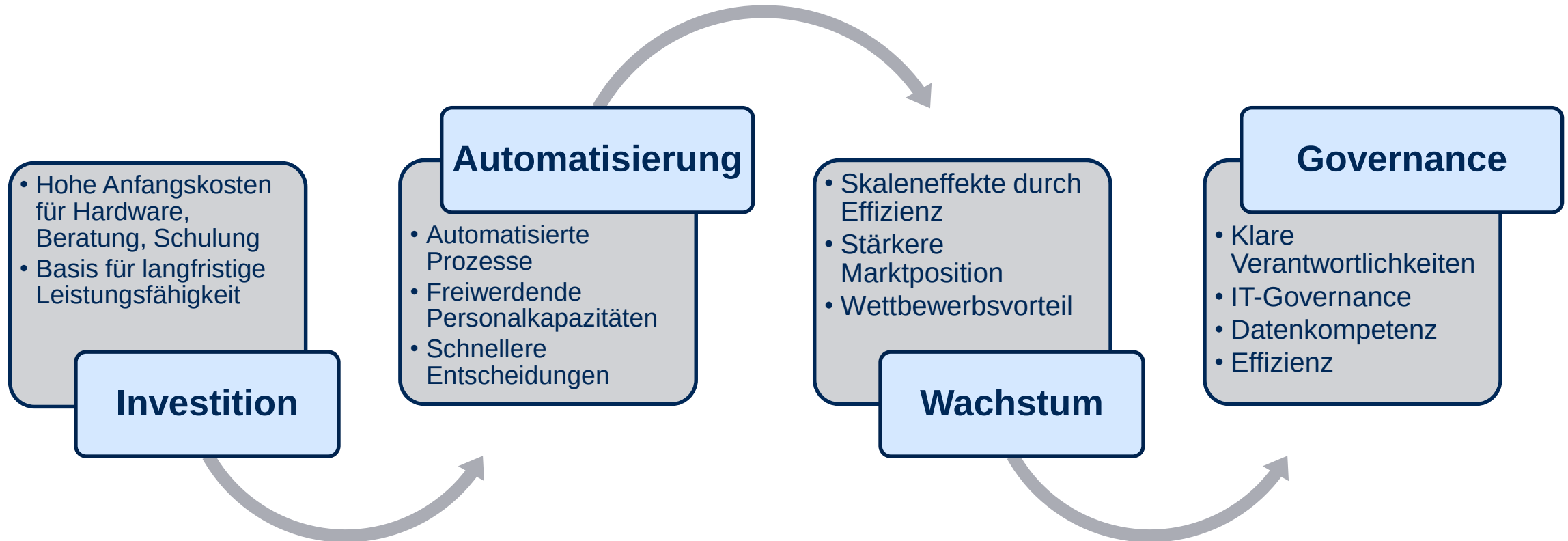
Argumentationslücken finden, Rollenfeedback simulieren.

10. Individuell schreiben

Texte für Zielgruppen anpassen, Tonalität optimieren, Übersetzungen.

KI und Automatisierung in Verwaltungen

Der Weg zu Effizienz und Resilienz



KI und Automatisierung in Verwaltungen

Risiken und Grenzen von Künstlicher Intelligenz

- **Datenqualität:** Fehlerhafte oder isolierte Daten führen zu falschen Ergebnissen.
- **Datenschutz:** Verarbeitung personenbezogener Daten nur mit DSGVO-konformer Auftragsverarbeitung.
- **Transparenz:** KI-Entscheidungen oft nicht nachvollziehbar – Risiko bei Abrechnung und Beschlüssen.
- **Kompetenzbedarf:** KI ersetzt keine Fachkenntnis, Schulungen bleiben nötig.
- **Abhängigkeit:** Starke Bindung an Anbieter und Cloud-Plattformen.
- **Compliance:** Automatisierte Kommunikation erfordert Kontrolle und Freigabeprozesse.

IT als Investitionsfaktor



IT als Investitionsfaktor

63,7 %

der Verwaltungen sehen IT als entscheidenden Erfolgsfaktor

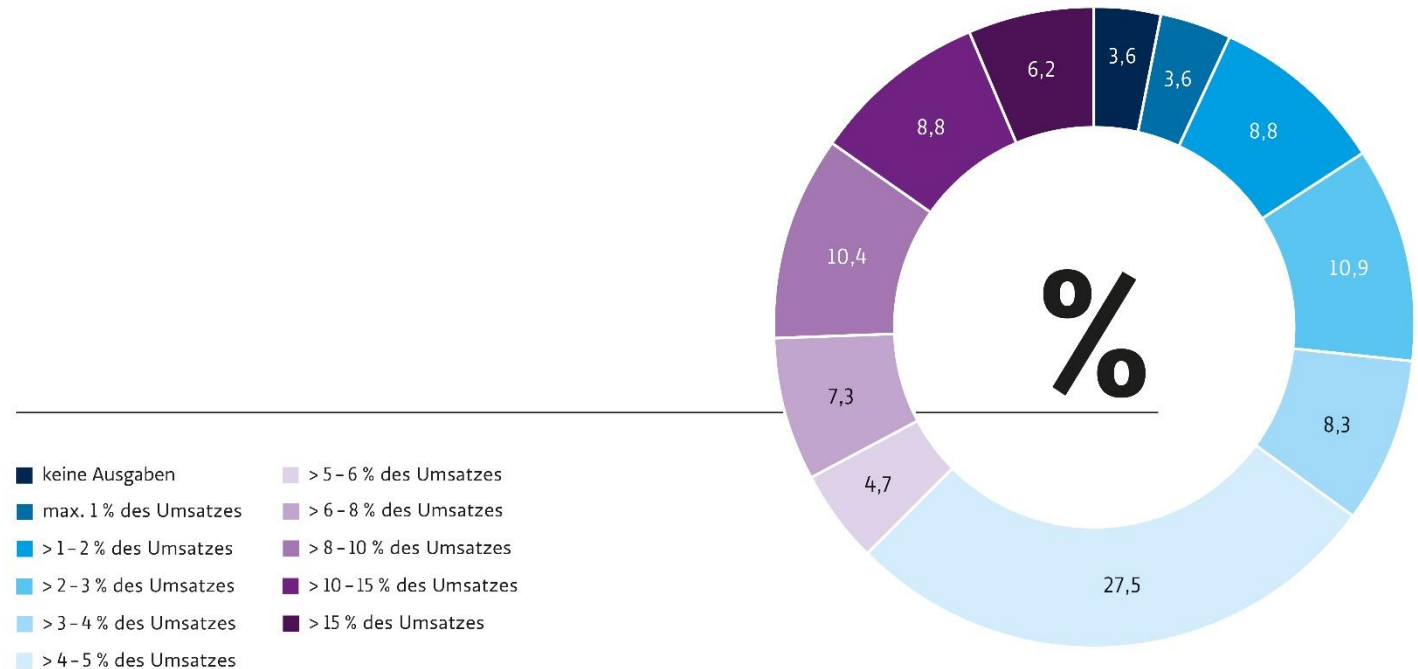
IT als Investitionsfaktor

Wie stark investieren Unternehmen in IT?

- **2024: Ø 7,2 % des Nettoumsatzes in IT**
 - Hohe Investitionsquote:
 - 37,4 % der Unternehmen investieren über 5 % ihres Umsatzes in IT
- Kleine Verwaltungen (< 400 VE):
 - Investieren anteilig deutlich mehr aufgrund hoher Fixkosten
 - 45,5 % gaben 2024 > 5 % ihres Nettoumsatzes für IT aus
- Große Verwaltungen (≥ 3.000 VE):
 - 34,3 % investierten > 5 % ihres Nettoumsatzes in IT

Wie viel Prozent Ihres Umsatzes hat Ihr Unternehmen 2024 in IT (Software, Hardware, Beratung, Rechenzentrum etc.) investiert?

(Anteile an Unternehmen in Prozent | n = 386)



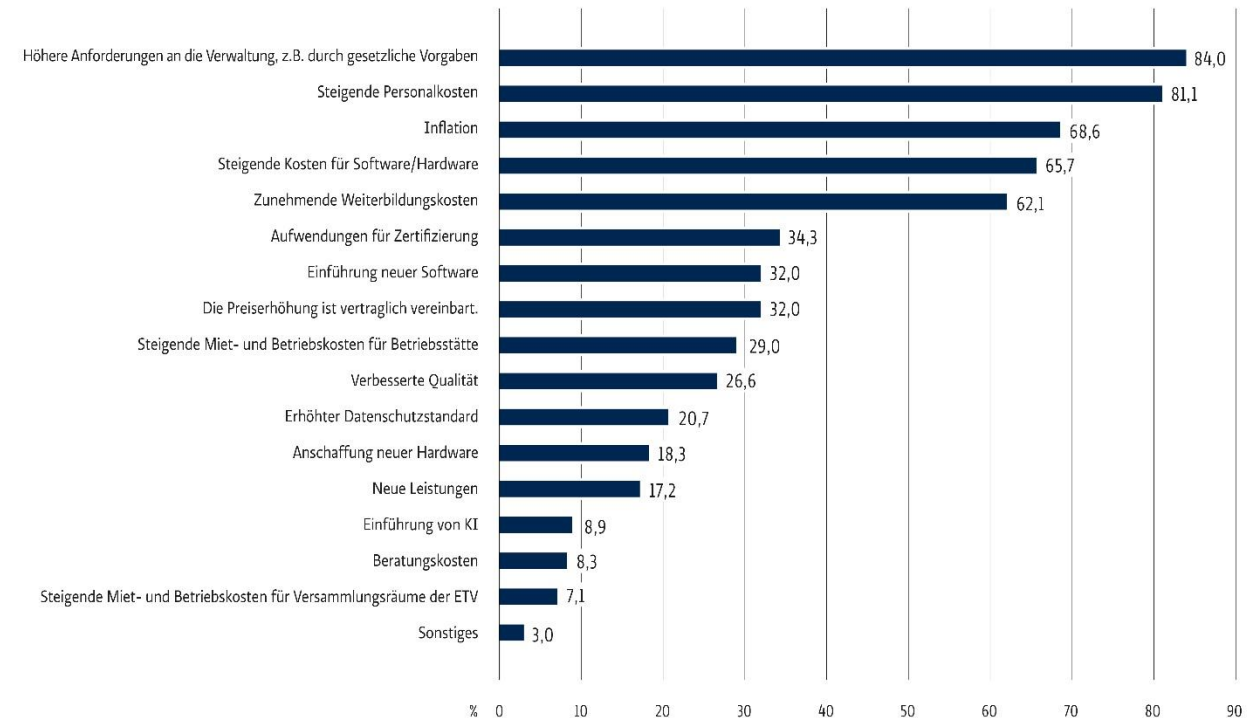
IT als Investitionsfaktor

Steigende Software- und Hardwarekosten als Treiber der IT-Kosten

- **65,7 %** nennen IT-bezogene Kosten als zentralen Grund für Preisanpassungen im Bestand
- Umfasst:
 - Höhere Kosten für bestehende Software und Hardware
 - Einführung neuer Software und Künstlicher Intelligenz
 - Investitionen in neue Hardware
- Unternehmen mit 400–999 VE sehen zu 70,7 % steigende IT-Kosten als Hauptursache
- Bei kleineren und sehr großen Unternehmen geringerer Einfluss

Gründe für die Preiserhöhung im Bestand in 2025

(Fragestellung nur an Unternehmen mit für 2025 geplanten Preiserhöhungen | Mehrfachauswahl möglich | Anteile in Prozent | n = 338)



IT als Investitionsfaktor

Gesetzliche und regulatorische Treiber der IT-Kosten

Datenschutz und IT-Sicherheit:

- DSGVO, NIS-2-Richtlinie → höhere Anforderungen an Verschlüsselung, Zugriffskontrolle, Protokollierung

Rechnungswesen und Buchhaltung:

- E-Rechnungsverpflichtung ab 2025 (UStG § 14), GoBD → ERP-Upgrades, Schnittstellen, revisionssichere Archivierung

Nachhaltigkeits- und ESG-Reporting:

- CSRD-Richtlinie (ab 2024) → Erfassung und Bereitstellung von ESG-Daten, neue Reportingtools

IT als Investitionsfaktor

Gesetzliche und regulatorische Treiber der IT-Kosten

Digitale Kommunikation:

- Digitale-Dienste-Gesetz (DDG, 2024) → neue Pflichten bei Online-Portalen, Nutzerdaten-Handling

Kostenwirkung:

- Lizenz- und Update-Kosten steigen
- höhere Sicherheits- und Auditkosten
- Schulungs- und Compliance-Aufwand
- neue IT-Systeme für ESG- und E-Rechnungs-Pflichten

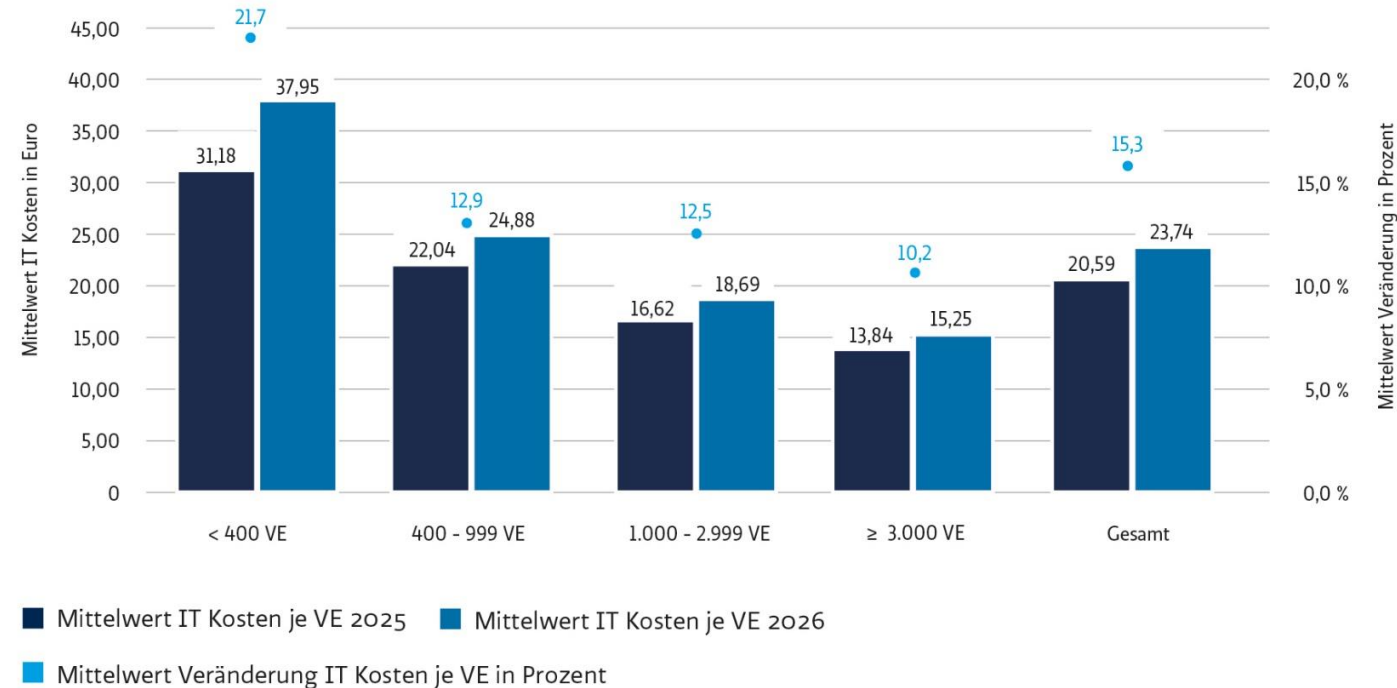
IT als Investitionsfaktor

Gesamtkosten p.a. für eingesetzte IT (Software, Hardware, Beratung, Rechenzentrum, Wartung etc.) – 1/3

- Ø IT-Kosten 2025 steigen mit der Unternehmensgröße:
 - 31,18 € netto/VE pro Jahr bei < 400 VE,
 - 13,84 € netto /VE pro Jahr bei ≥ 3.000 VE,
 - Ø 20,59 € netto/VE jährlich
- 2,3-mal höhere IT-Kosten/VE in kleinen vs. großen Verwaltungen

IT Gesamtkosten 2025 und Budget 2026

(Mittelwerte IT Kosten je VE in Euro netto pro Jahr sowie prozentuale Änderung | n = 335)



IT als Investitionsfaktor

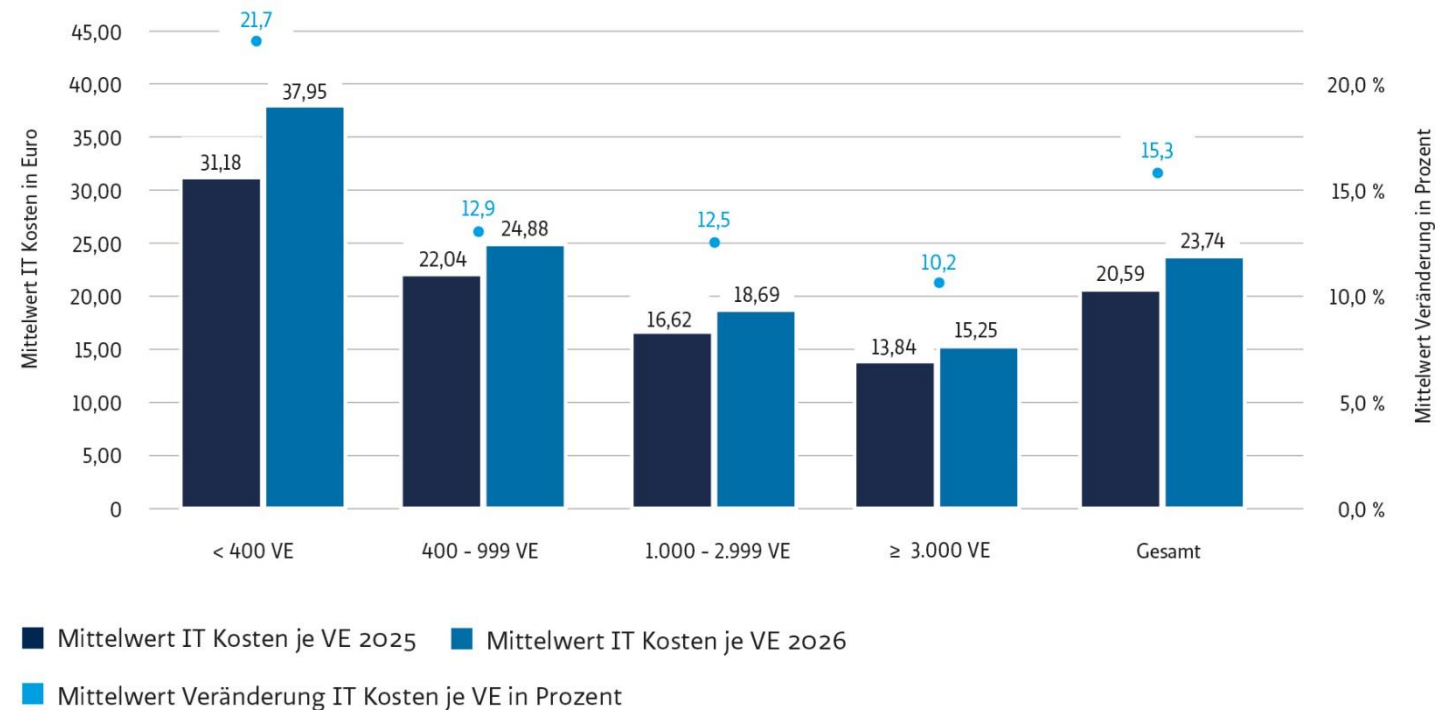
Gesamtkosten p.a. für eingesetzte IT (Software, Hardware, Beratung, Rechenzentrum, Wartung etc.) – 2/3

- **IT Kosten 2026:**

- 72,7 % planen höhere IT-Kosten im Vergleich zu 2025
- 19,3 % planen gleichbleibende IT-Kosten
- 8,1 % planen geringere IT-Kosten
- +12,5 % Ø Kostensteigerung je Unternehmen
- +15,3 % Ø Kostensteigerung je VE
- Kostensteigerung nimmt mit Unternehmensgröße ab

IT Gesamtkosten 2025 und Budget 2026

(Mittelwerte IT Kosten je VE in Euro netto pro Jahr sowie prozentuale Änderung | n = 335)

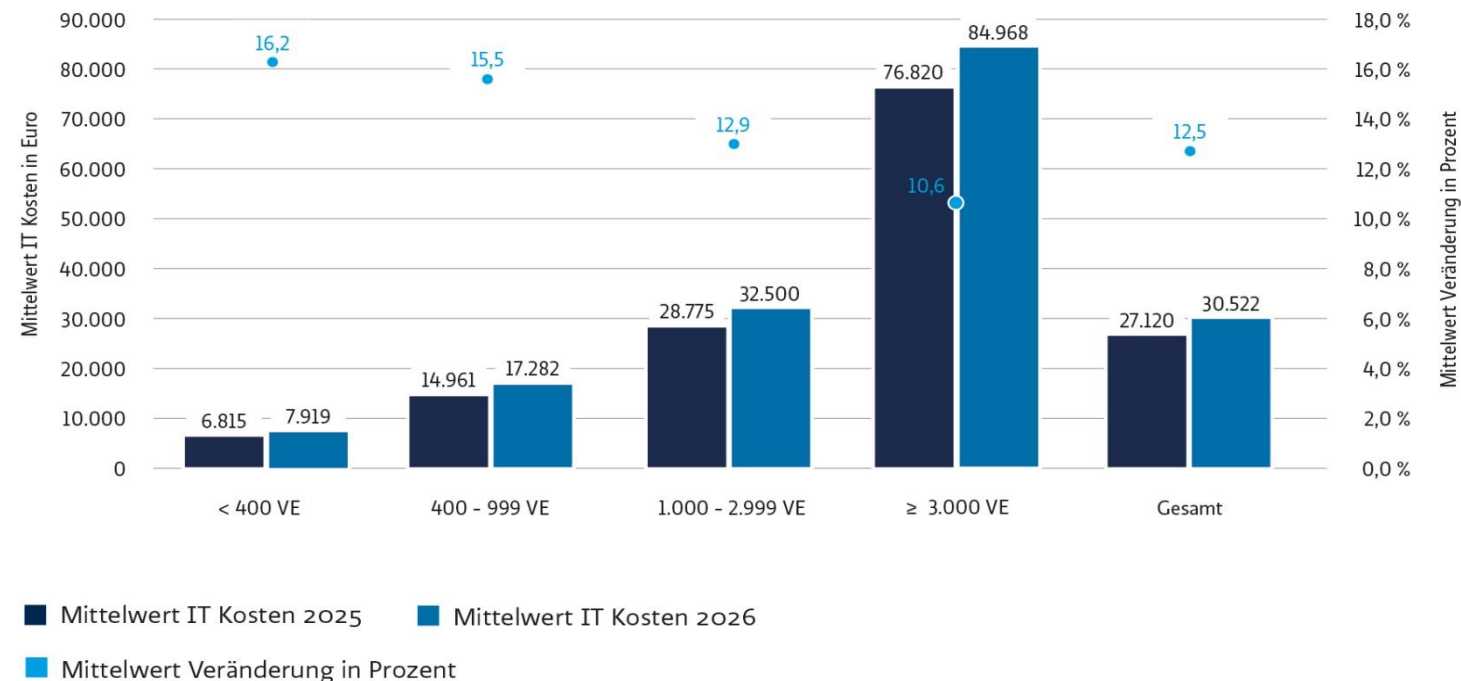


ERP- Systeme als Investitionsfaktor

Gesamtkosten p.a. für eingesetzte IT (Software, Hardware, Beratung, Rechenzentrum, Wartung etc.) – 3/3

- **55,0 % Ø Anteil ERP-System**
(Lizenz- und Wartungskosten inkl. anteiliger Server- und Abschreibungskosten) **an IT-Kosten**
- 62,4 % Anteil bei < 400 VE,
- 48,4 % bei ≥ 3.000 VE
- + Ø 27,1 % höheres IT-Budget für 2026 bei geplantem ERP-Wechsel

Wie hoch ca. sind Ihre derzeitigen jährlichen Gesamtkosten in Euro netto für die in Ihrem Unternehmen eingesetzte IT (Software, Hardware, Beratung, Rechenzentrum, Wartung etc.) und welches Budget planen Sie für 2026?
(Mittelerwerte IT Kosten 2025 in EUR)



ERP- Systeme als Investitionsfaktor

Jährliche Kosten für das ERP System (Lizenz- und Wartungskosten inkl. anteiliger Server- und Abschreibungskosten) – 1/2

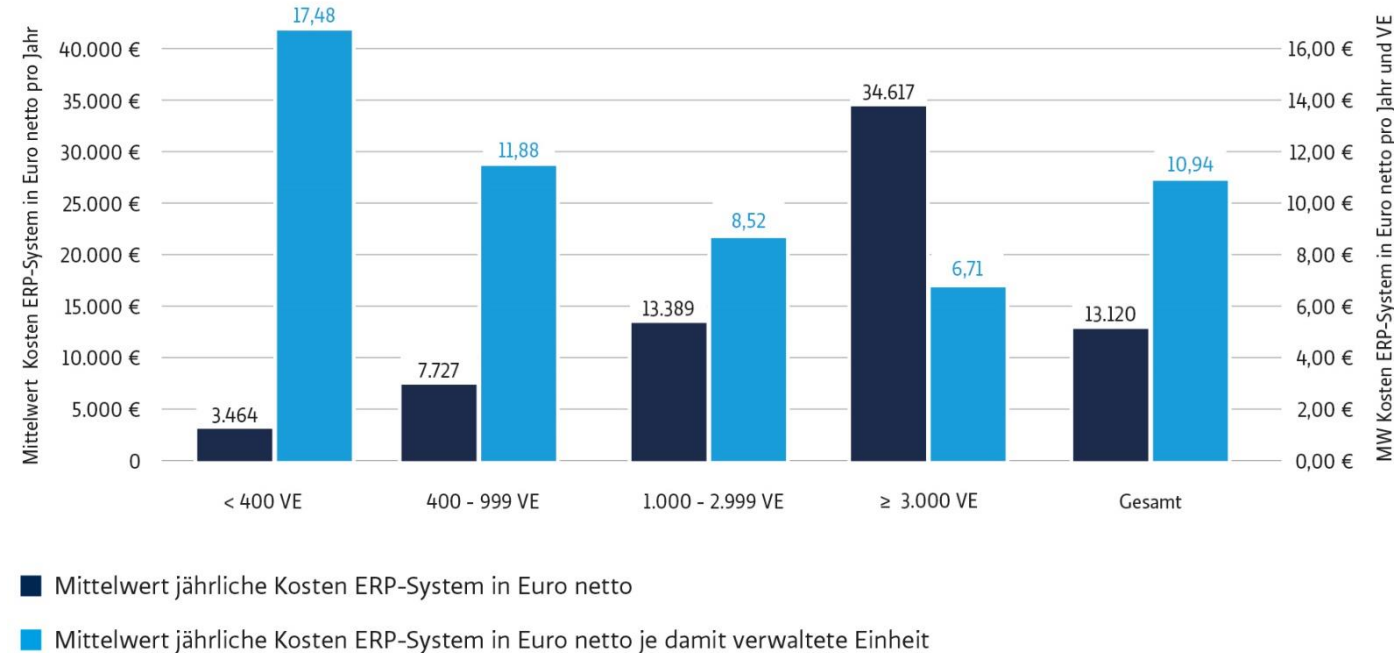
- 10,94 €/VE netto jährlich Ø ERP-Kosten

- 17,48 €/VE bei < 400 VE
- 6,71 €/VE bei ≥ 3.000 VE

→ **Größere Verwaltungen haben 61,6 % niedrigere Kosten als kleine und 38,7 % unter dem Durchschnitt.**

- Kosten sind abhängig vom Funktionsumfang
 - ERP-System mit vier häufigsten Funktionen: 11,06 €/ VE
 - Plus CRM-System: +21,4 % = 13,42 €/ VE pro Jahr
 - Zuzüglich DMS-System: +15,5 % = 15,51€/ VE pro Jahr

Jährlichen Kosten (in Euro netto) für das in Ihrem Unternehmen eingesetzte ERP-System (Lizenz- und Wartungskosten sowie ggf. anteilige Serveranschaffungskosten (Abschreibungsbetrag für Einmalinvestitionen) sowie Serverwartungskosten) (Mittelwert absolute Kosten sowie Mittelwert Kosten je VE für das ERP-System in Euro pro Jahr)

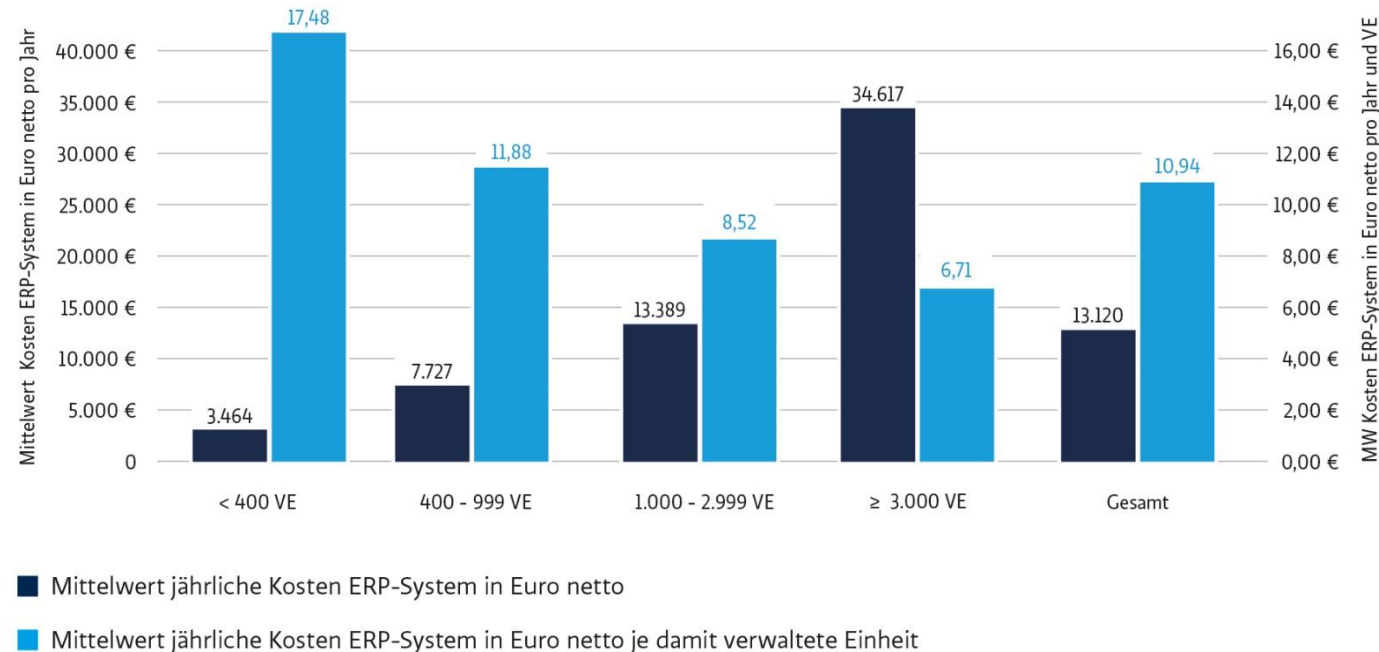


ERP- Systeme als Investitionsfaktor

Jährliche Kosten für das ERP-System (Lizenz- und Wartungskosten inkl. anteiliger Server- und Abschreibungskosten) – 2/2

- 83,3 % der Verwaltungen ≥ 3.000 VE zahlen max. 11 € netto/VE pro Jahr
- 31,8 % der Verwaltungen < 400 VE zahlen max. 11 € netto/VE pro Jahr
- 62,9 % aller Verwaltungen zahlen max. 11 € netto/VE pro Jahr
- Im Vergleich zum VJ sind bei 70,6% der Verwaltungen die Kosten für das ERP-System gestiegen
- Die durchschnittlichen Preissteigerungen lagen bei 27,6 %

Jährlichen Kosten (in Euro netto) für das in Ihrem Unternehmen eingesetzte ERP-System (Lizenz- und Wartungskosten sowie ggf. anteilige Serveranschaffungskosten (Abschreibungsbetrag für Einmalinvestitionen) sowie Serverwartungskosten) (Mittelwert absolute Kosten sowie Mittelwert Kosten je VE für das ERP-System in Euro pro Jahr)



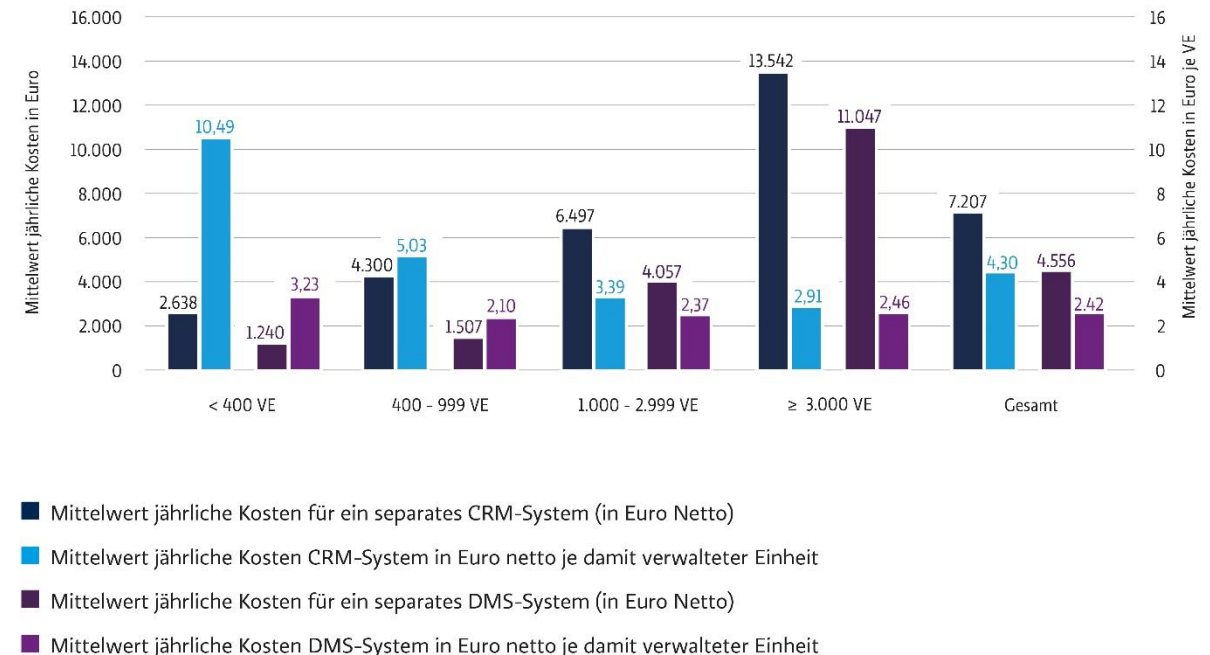
CRM- Systeme als Investitionsfaktor

Jährliche Kosten für das CRM-System/ Dokumentenmanagement (DMS)-System (inkl. Lizenz- und Wartungskosten)

CRM-System

- 36,0 % nutzen ein separates CRM-System (nicht im ERP integriert)
- Durchschnittliche Jahreskosten: 7.207 € netto
- Kosten steigen mit Unternehmensgröße
- Durchschnittlich 4,30 € pro verwalteter Einheit
- Große Verwaltungen (≥ 3.000 VE):
 - 72,3 % weniger Kosten als kleine (< 400 VE)
 - 32,5 % weniger als Durchschnitt

Wie hoch sind derzeit Ihre jährlichen Kosten (in Euro netto) für das in Ihrem Unternehmen eingesetzte Customer-Relationship-Management (CRM)-System/Dokumentenmanagement (DMS)-System (Lizenz- und Wartungskosten)?
(Frage nur gestellt an Unternehmen mit separatem CRM und oder DMS-System)



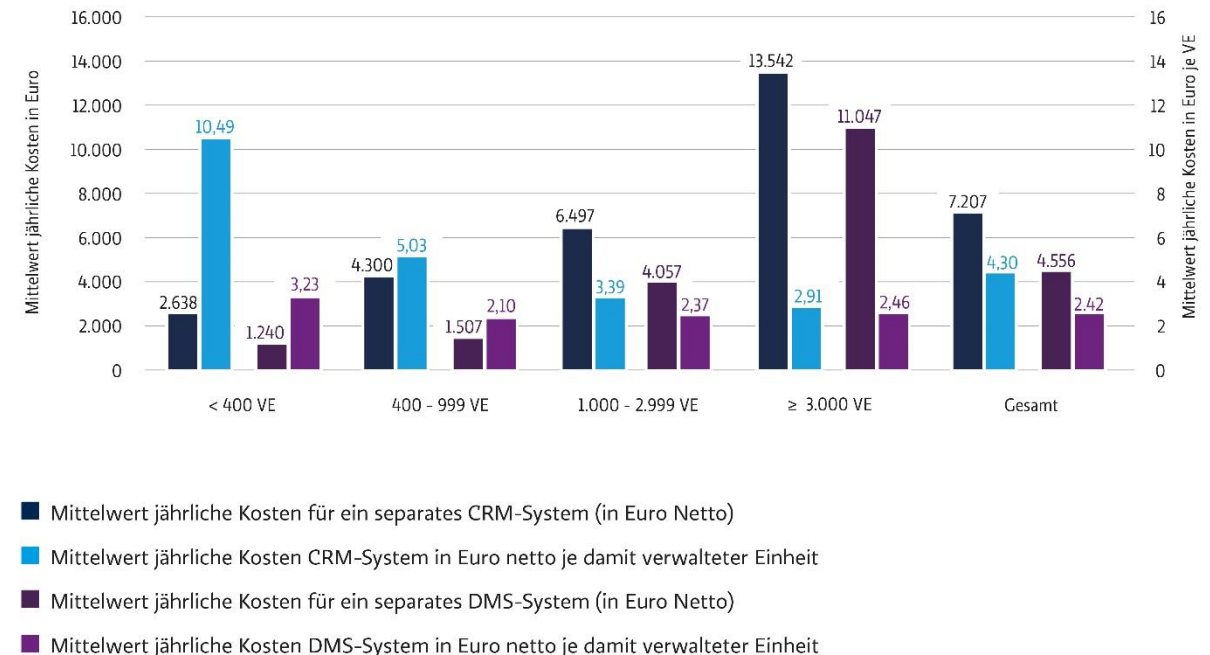
CRM- Systeme als Investitionsfaktor

Jährliche Kosten für das CRM-System (Lizenz- und Wartungskosten)/
Dokumentenmanagement (DMS)-System (Lizenz- und Wartungskosten)

Dokumentenmanagement (DMS)

- 33,3 % nutzen eigenständige DMS-Software (nicht im ERP integriert)
- Durchschnittliche Jahreskosten: 4.556 € netto
- Kosten steigen mit Anzahl verwalteter Einheiten
- Durchschnittlich 2,42 € pro verwalteter Einheit
- Große Unternehmen (≥ 3.000 VE):
 - 24,0 % weniger Kosten pro Einheit als kleine (< 400 VE)

Wie hoch sind derzeit Ihre jährlichen Kosten (in Euro netto) für das in Ihrem Unternehmen eingesetzte Customer-Relationship-Management (CRM)-System/Dokumentenmanagement (DMS)-System (Lizenz- und Wartungskosten)?
(Frage nur gestellt an Unternehmen mit separatem CRM und oder DMS-System)



Die Zukunftsausrichtung von Immobilienverwaltungen

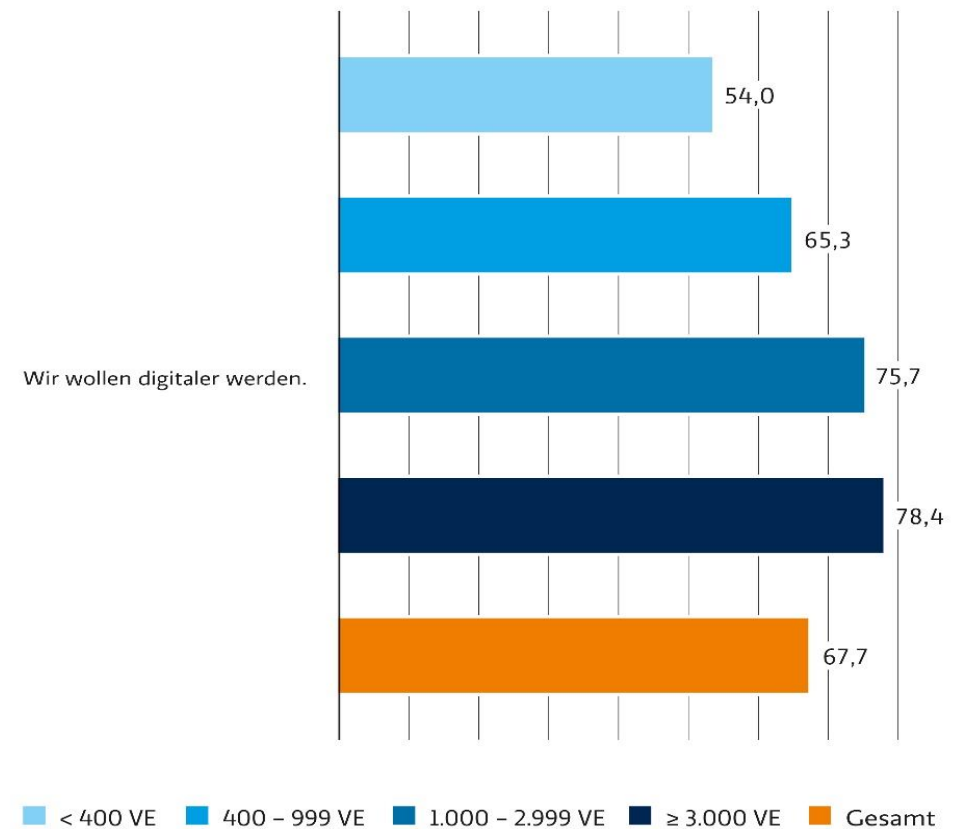


Zukunftsausrichtung von Verwaltungen

Digitalisierung als übergeordnetes Ziel

- **67,7 % aller Verwaltungen wollen in den kommenden Jahren digitaler werden**
- Ziel hat hohe Priorität über alle Unternehmensgrößen hinweg
- Größere Verwaltungen nennen das Ziel überdurchschnittlich häufig:
 - 1.000–2.999 VE: 75,7 %
 - ≥ 3.000 VE: 78,4 %

Wie sieht Ihr Zielbild für Ihre Immobilienverwaltung in den nächsten fünf Jahren aus? (Mehrfachauswahl möglich, außer * | Nennungen in Prozent | n = 446)

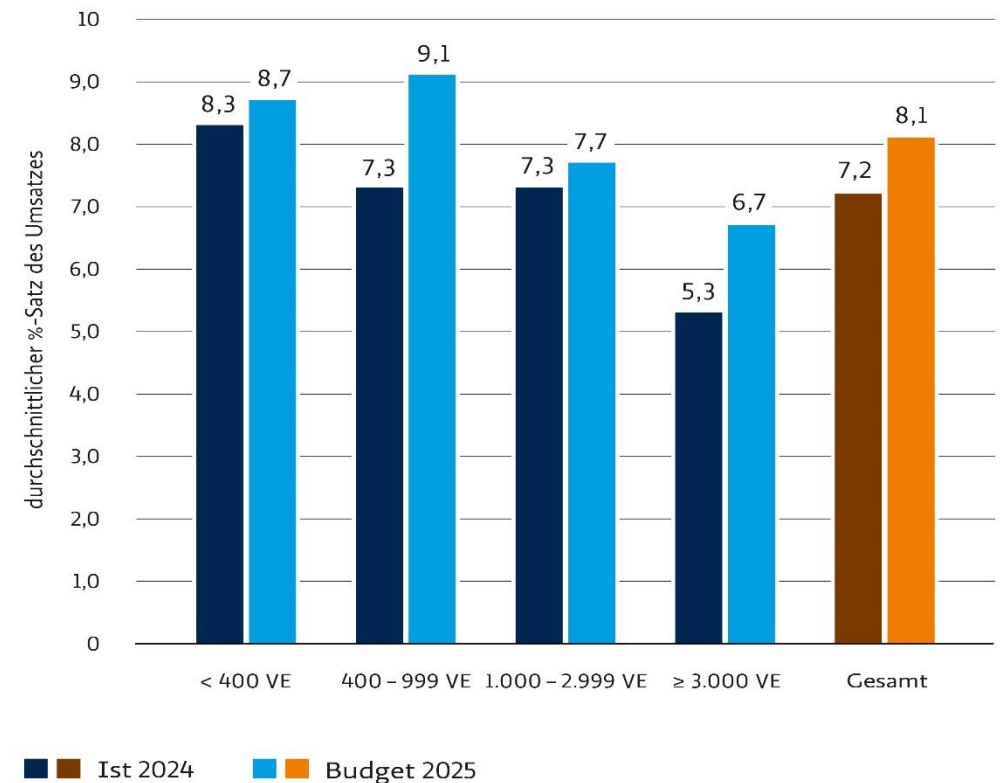


IT als Investitionsfaktor

IT-Investitionen 2025

- Geplante Steigerung auf durchschnittlich 8,1 % des Nettoumsatzes
- Verwaltungen mit 400–999 VE: besonders dynamische Entwicklung → +24,7 % IT-Budget
- Hohe Investitionsquote nimmt zu:
 - 47,7 % der Unternehmen investieren mehr als 5 % ihres Umsatzes in IT
 - Zunahme vor allem in den höheren Budgetkategorien (> 8 %, > 10 %, > 15 %)

Wie viel Prozent Ihres Umsatzes hat Ihr Unternehmen 2024 in IT (Software, Hardware, Beratung, Rechenzentrum etc.) investiert und welches IT-Budget planen Sie für 2025? (Mittelwert Anteile am Umsatz in Prozent von Unternehmen mit vorhandenem Budget | n = 378)



Strategien für eine stabile IT-Landschaft





Strategien für eine stabile IT-Landschaft

Resilienz schaffen

- Unternehmen müssen entscheiden, ob sie **eine IT-Monokultur** mit Lösungen aus einer Hand **oder eine vielfältige Systemlandschaft** nutzen.
- Kombinieren Sie modulare Systeme: Ergänzen Sie zentrale Anwendungen durch flexible Speziallösungen (z. B. DMS, KI, Cloud-Tools)
- Setzen Sie auf offene Schnittstellen: Gewährleisten Sie Datenkompatibilität und Austauschbarkeit
- Ziel: Technologische Unabhängigkeit, Ausfallsicherheit und nachhaltige Betriebskontinuität

Strategien für eine stabile IT-Landschaft

Marktentwicklung und Innovation aktiv steuern

- Evaluieren Sie regelmäßig neue Anbieter und Technologien (z. B. KI, Automatisierung, Datensicherheit)
- Testen Sie Innovationen in Pilotprojekten – bevor sie flächendeckend eingeführt werden
- Nutzen Sie Markt- und Nutzungsdaten, um Trends frühzeitig zu erkennen
- Gehen Sie in den Austausch mit anderen Immobilienverwaltungen z.B. auf Messen oder bei Netzwerkveranstaltungen, ERFA
- Fördern Sie Innovationskultur: Mitarbeitende sollen Neues erproben dürfen
- IT ist heute Basis für Wettbewerbsfähigkeit, Innovation und Wachstum: Zukunftsfähige Verwaltungen denken IT strategisch als Teil der Unternehmensentwicklung.



Digitalisierung in Verwaltungen: Ein Fazit

**Nur wenn Immobilienverwaltungen IT, Digitalisierung
und Automatisierung konsequent einsetzen**

**– von ERP / CRM über KI bis zu virtuellen Formaten –
können sie trotz steigender Anforderungen effizient,
transparent und zukunftsfähig bleiben.**

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

