



Ein neuer Stern am Himmel – der kompetente Aufstieg der Immobilienverwaltung

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V.

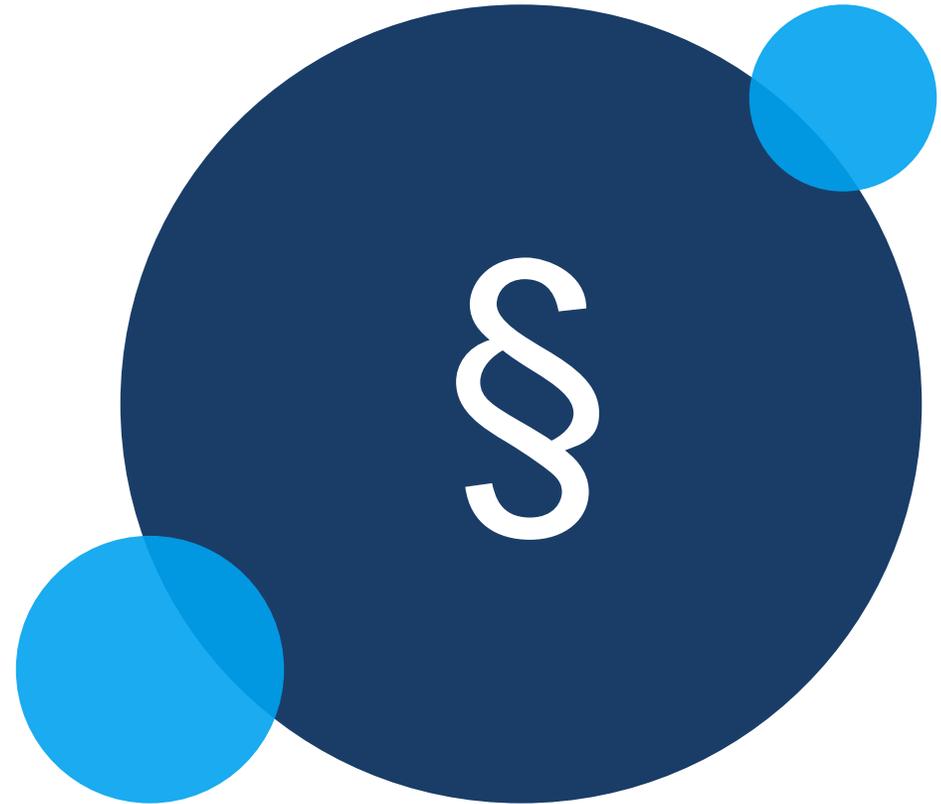


Inhalt

- Herausforderungen für die Verwaltung
- Gibt es Veränderungsdruck?
- Das neue WEG - Chance für den Verwalter?
- Virtuelle Versammlungen bald Realität?
- Wie sehen zeitgemäße Arbeitszeitmodelle aus?
- Effizienzen heben!
- Bestandsaufnahme Immobilienverwaltung.
- Reicht das bestehende Vergütungsmodell?
- Ertragsoptimierung & Vergütungspotentiale.
- Preissetzung im Markt.
- Beispiel: neue Geschäftsfelder & Ressourcen.
- Was Unternehmen jetzt angehen müssen!

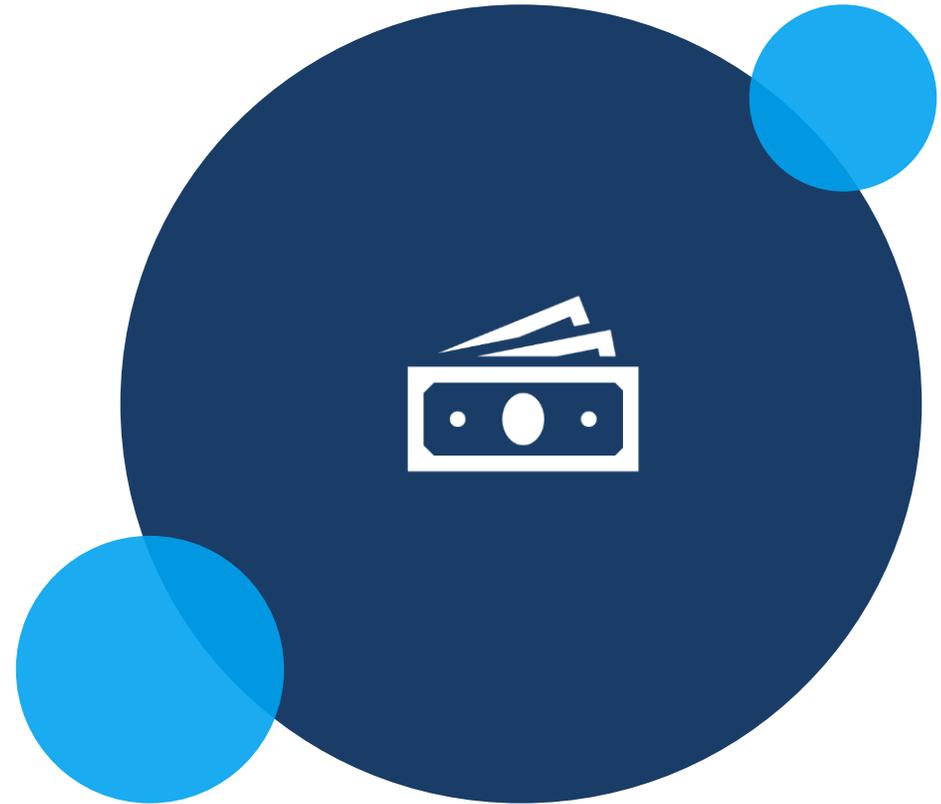
Herausforderungen für die Verwaltung I: Steigende Anforderungen

- Aktualisierte **Heizkostenverordnung** (HKVO)
- **EEG**-Novelle
- **CO₂-Kostenaufteilungsgesetz**
- **EnSikuMaV** und **EnSimiMaV** nach Änderung Energiesicherungsgesetz (EnSiG)
- Änderungen **AVBFernwärmeV**
- **Gasumlage** nach neuer GaspreisanpassV
- **Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung**
- **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**
- **Telekommunikationsgesetz (TKG)**
- **EPBD-Richtlinie**
- Neue **Förderrichtlinien**
- **WEG-Reform**



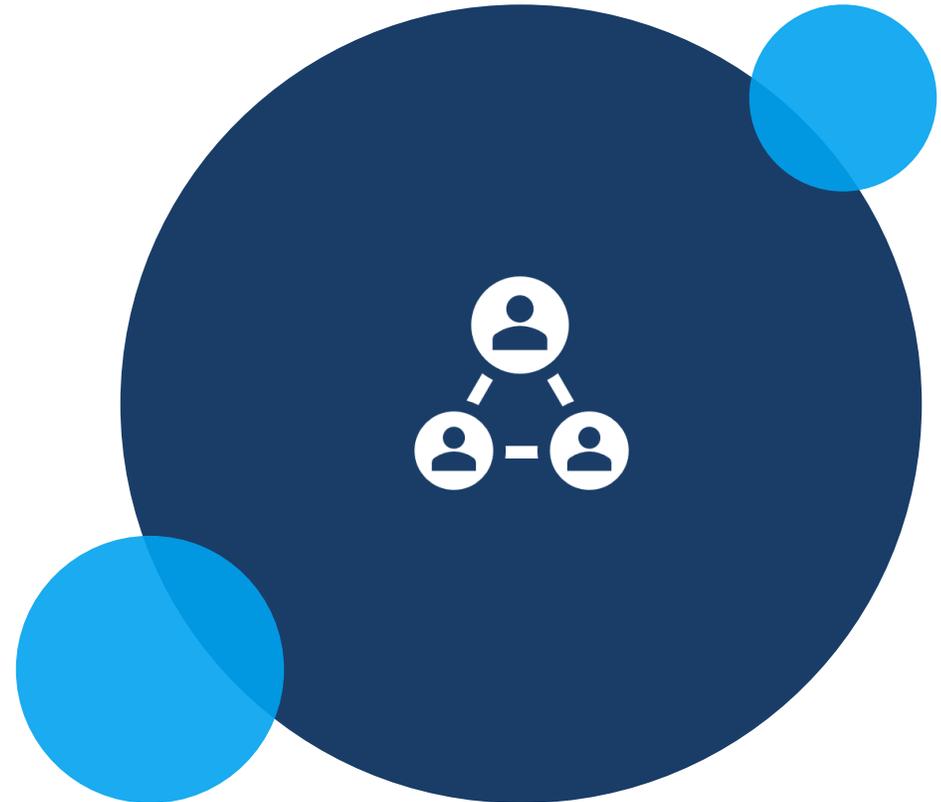
Herausforderungen für die Verwaltung II: Kostensteigerungen

- Kostensteigerungen um mehr als 25 Prozent durch Investitionen in digitale Infrastruktur (z.B. Kundenportale) und Weiterbildung
- Erhöhter Weiterbildungsbedarf durch Digitalisierung und steigende Anforderungen
- Allgemeine Preissteigerungen / -index
- Erhöhung der Löhne der Mitarbeiter
- Anstieg der Betriebs- und Mietkosten
- Inflationshöhe
- Kreditkosten
- Arbeitszeitgesetz



Herausforderung für die Verwaltung III: Fachkräftemangel

- Fachkräftemangel in Deutschland
- Gesucht: WEG-Verwalter/in
- Mitarbeiter/innen sind kaum noch bereit, abends Eigentümerversammlungen abzuhalten, Trend zur Online-Eigentümerversammlung als ergänzende Versammlungsform?
- Über 56 % der Immobilienverwaltungen schätzen ihre Personalkapazitäten als zu niedrig ein, um digitale Prozesse umzusetzen (VDIV-Digitalisierungsumfrage 2023)
- Fehlen von Zeit und Personal: Kanalisierung der Kommunikation zwischen Eigentümern und Verwaltern notwendig – kommt die KI?



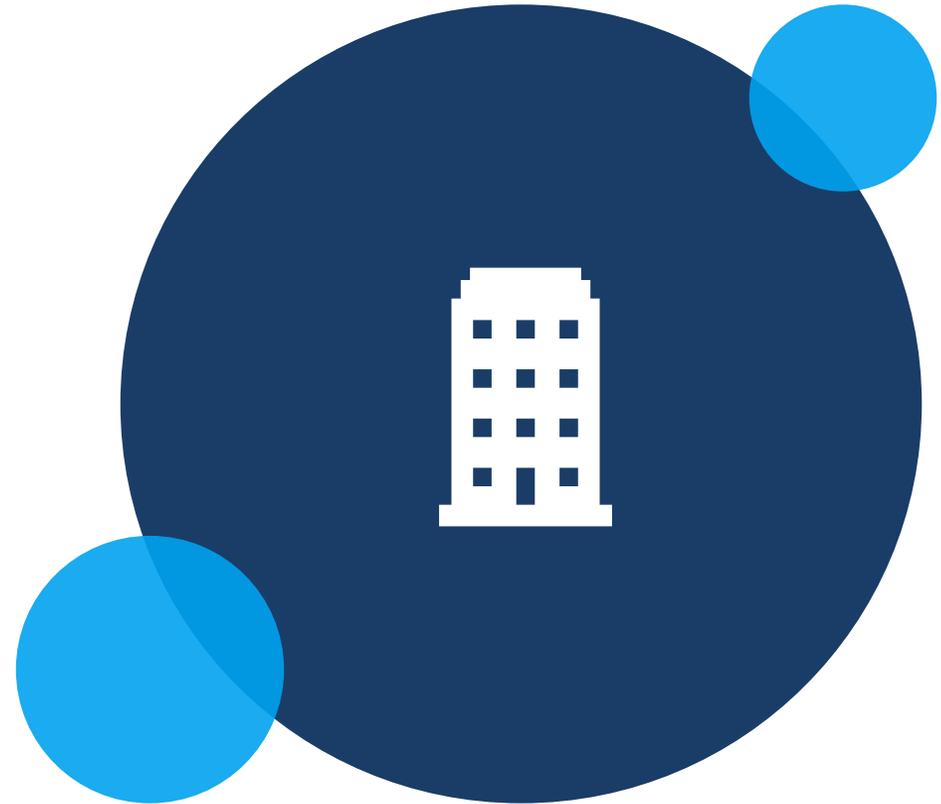
Herausforderungen für die Verwaltung IV: Bestandsaufnahme WEG

- Reduzieren des verwalteten Bestandes?
- Keine Annahme weiterer WEG?
- Kündigung bestehender Verträge?
-
- Betriebswirtschaftliche Machbarkeit und Kalkulation?
- Zukünftige Aktivitäten?



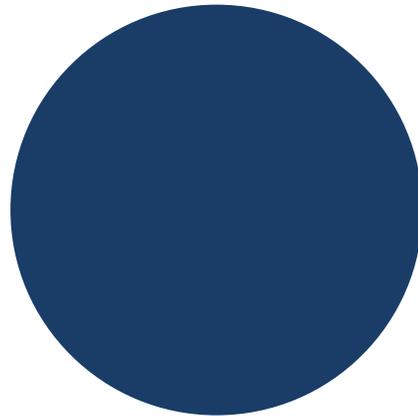
Herausforderungen für die Verwaltung V: Nachfolge & Verkauf & Neueintritt

- 64 % der Befragten (Digi-UF 2023) planen eine Nachfolgelösung in mehr als fünf Jahren.
- Bei Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitern plant jedes vierte Unternehmen eine Nachfolgelösung in den nächsten fünf Jahren.
- Rund ein Drittel aller Befragten plant eine Übergabe / Verkauf in den nächsten fünf Jahren.
- Markteintritt von digital affinen Gründern/innen nimmt zu.



Gibt es Veränderungsdruck in der Branche?

- Chancen für die Branche und das Unternehmen?
- Arbeitszeitmodelle neu?
- Effizienzgewinne, wenn ja wie?
- Neue Einnahmequellen?
- Vergütungsmodelle ausreichend?
- Work Life Balance?

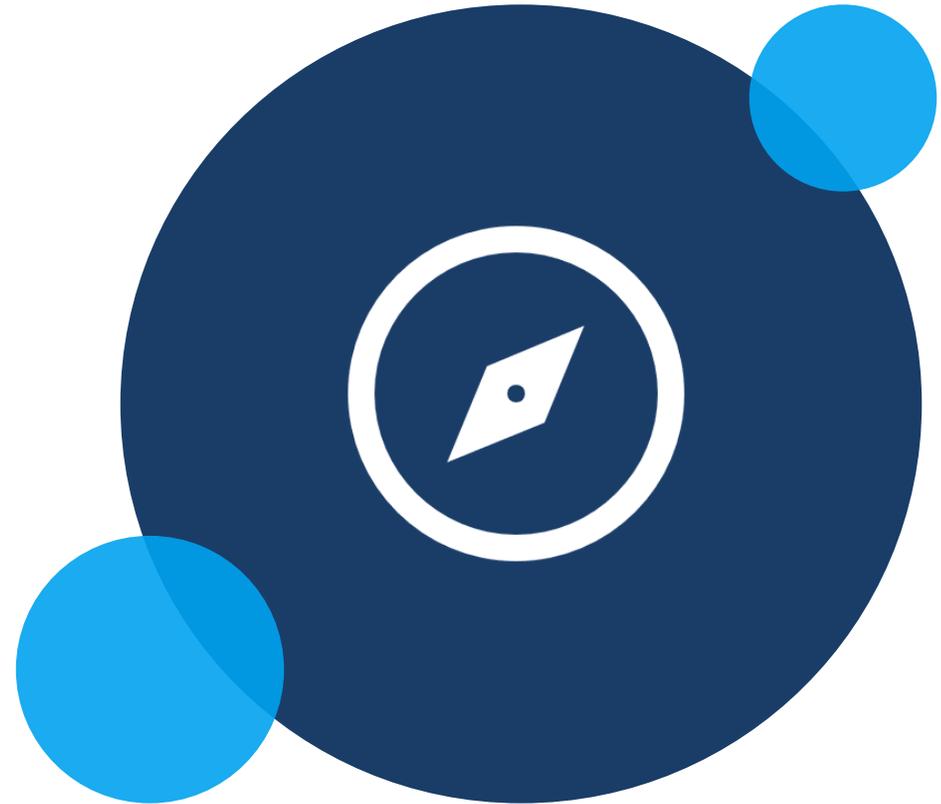




Das neue WEG - Chance für den Verwalter?

- § 27 WEG verleiht dem Verwalter neue Rechte und Pflichten und damit auch eine neue **Gestaltungsmacht**
- **Professionalisierung** der Branche durch Weiterbildungspflicht und Zertifizierung. Marketingeffekte?
- **Der Markt im Wandel?** Nicht die WEG sucht aus, die Verwaltung entscheidet?
- Abgesenkte **Abstimmungsquoten** – gut für die Verwaltung?

→ **gestärkte Stellung des Verwalters zu eigen machen und konsequent umsetzen!**



Virtuelle Versammlungen bald Realität?

Nach § 23 Absatz 2 soll folgender Absatz 2a eingefügt werde:

„Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“

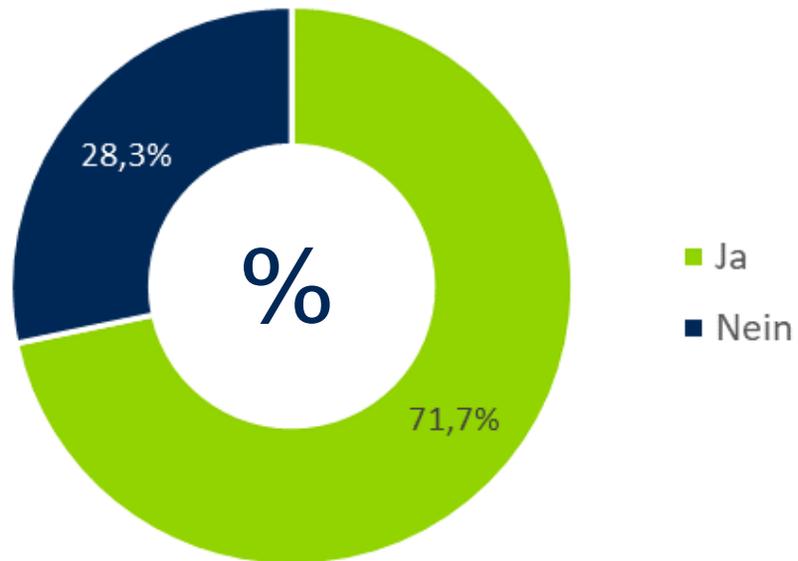
Auswirkungen?



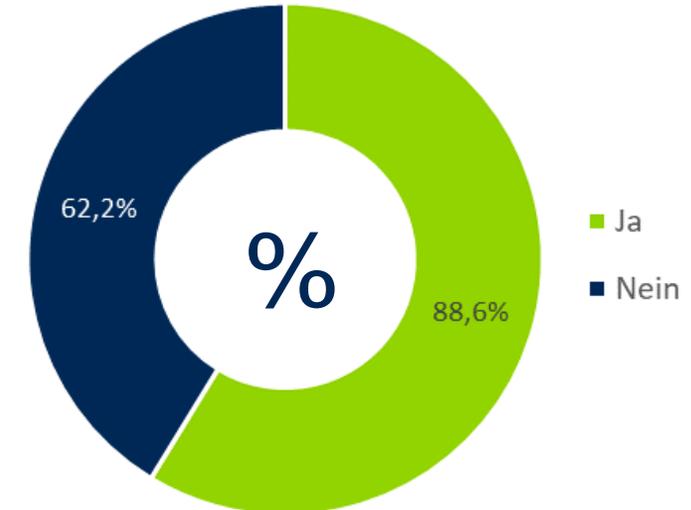
RefE 31.5. 2023
GesetzE 13.9. 2023

Stehen Sie reinen Online-Eigentümerversammlungen aufgeschlossen gegenüber? (Quelle: VDIV-Branchenbarometer 2023)

Alle befragten Immobilienverwalter mit Tätigkeitsschwerpunkt WEG-Verwaltung
(n = 398, Anteile in Prozent)



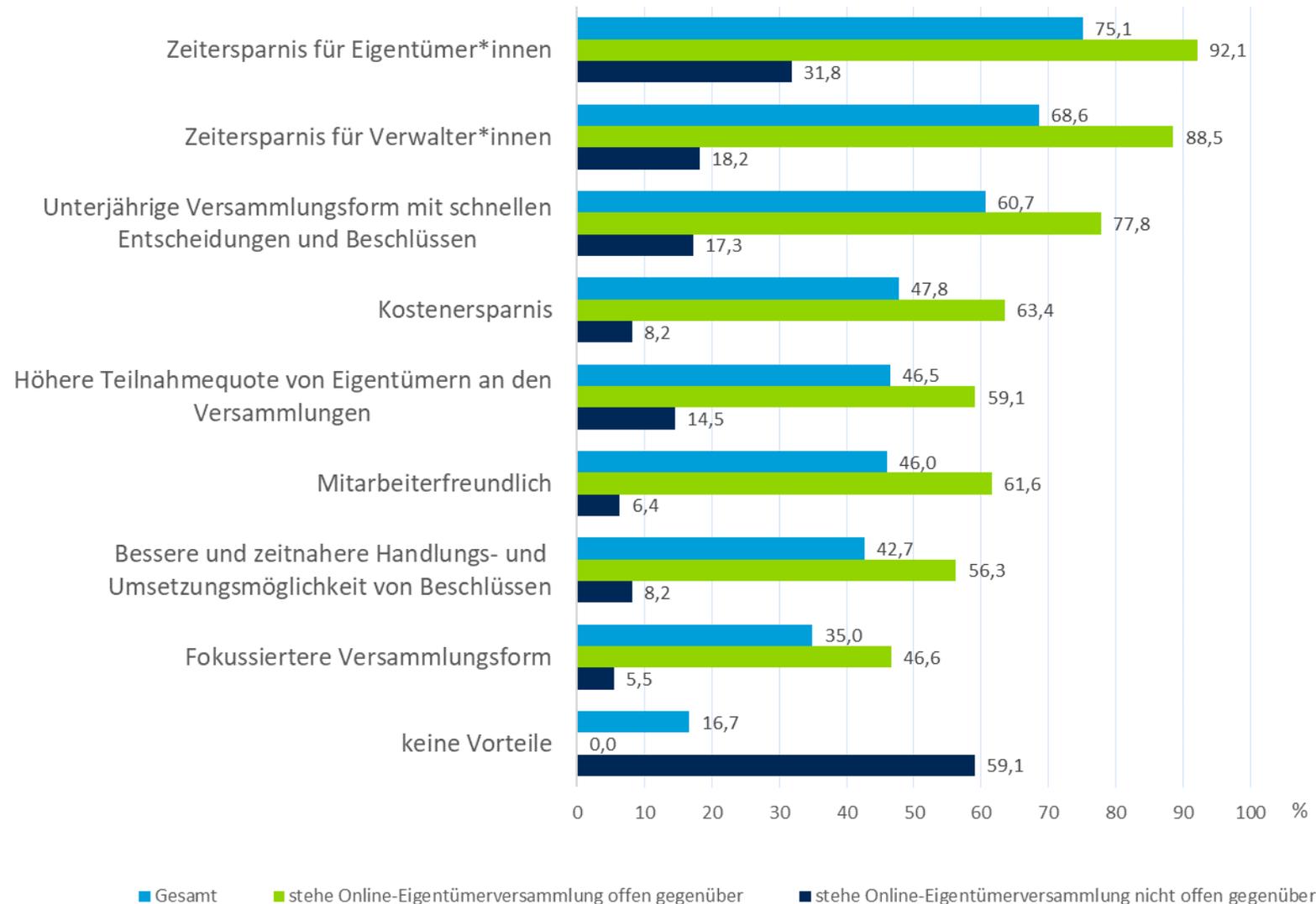
Nur Immobilienverwaltungen, die bereits Hybrid-ETV durchführen
(n = 141, Anteile in Prozent)



- Mehr als ein Drittel (36,2 %) führen bereits Hybrid-Eigentümerversammlungen durch und sind gegenüber reinen virtuellen Versammlungen aufgeschlossener (88,6 % zu 62,2% Zustimmung, die bisher keine Hybrid-ETV durchführen)

Welche Vorteile sehen Sie in der Online-Eigentümerversammlung?

(n = 389, Anteil Zustimmung in Prozent)

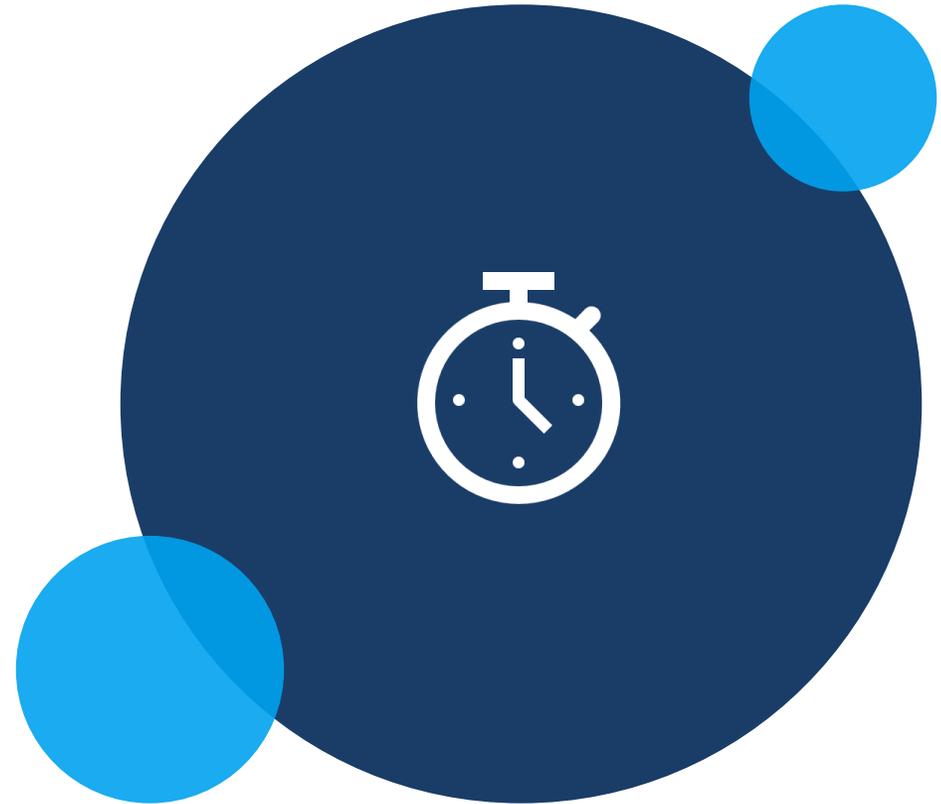




Wie sehen zeitgemäße Arbeitszeitmodelle aus?

Sind WEG-Versammlungen **am Abend** (noch) zukunftsfähig?

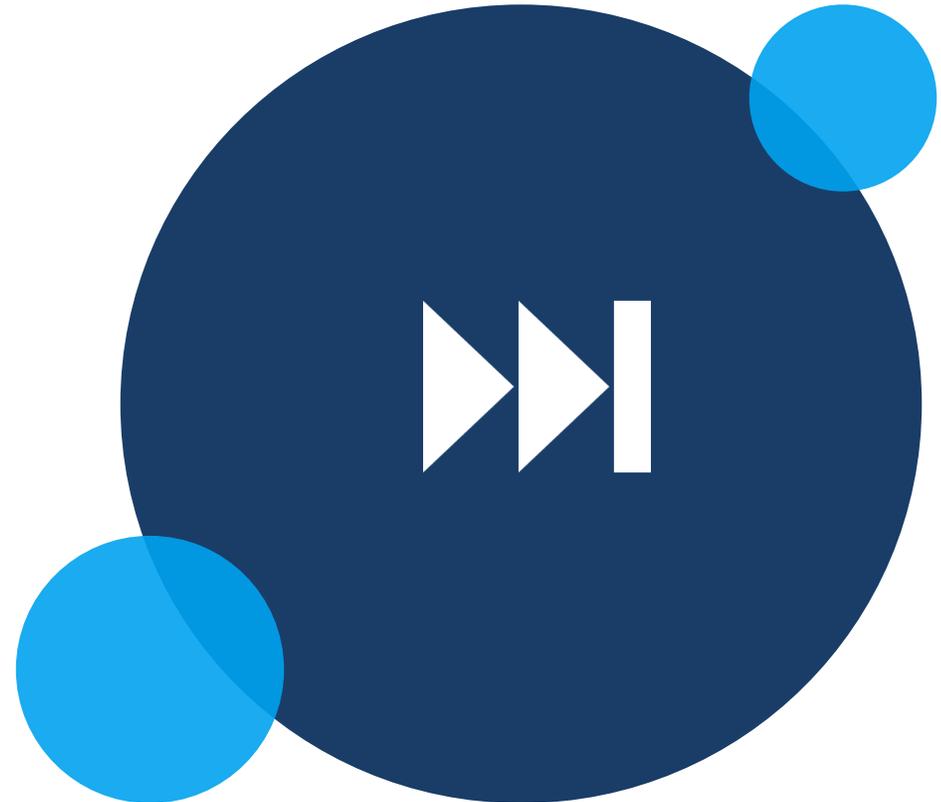
- **Arbeitsleben verändert sich** sowohl bei Verwaltungen als auch bei Eigentümern
- **Arbeitszeiterfassung** ist verpflichtend
- **Hybrides Arbeiten** (mobil/von zu Hause und im Büro/am Arbeitsplatz) wird immer mehr angenommen
- **4-Tage-Woche** – Modell der Zukunft?





Effizienzen heben – aber wie?

- **Controlling** erhöht die Sichtbarkeit der eigenen Tätigkeit und Leistung, reduziert Kosten und strafft Abläufe
- **Digitalisierung** schafft neue Strukturen und veränderten Arbeitsalltag
- **Prozessoptimierung** forcieren und konsequent umsetzen
- **Mitarbeiterimpulse** aufnehmen





Effizienzen heben – aber wie? Digitalisierung I

Auswirkungen der Digitalisierung auf die Kundenzufriedenheit

(VDIV-Digitalisierungsumfrage 2023)

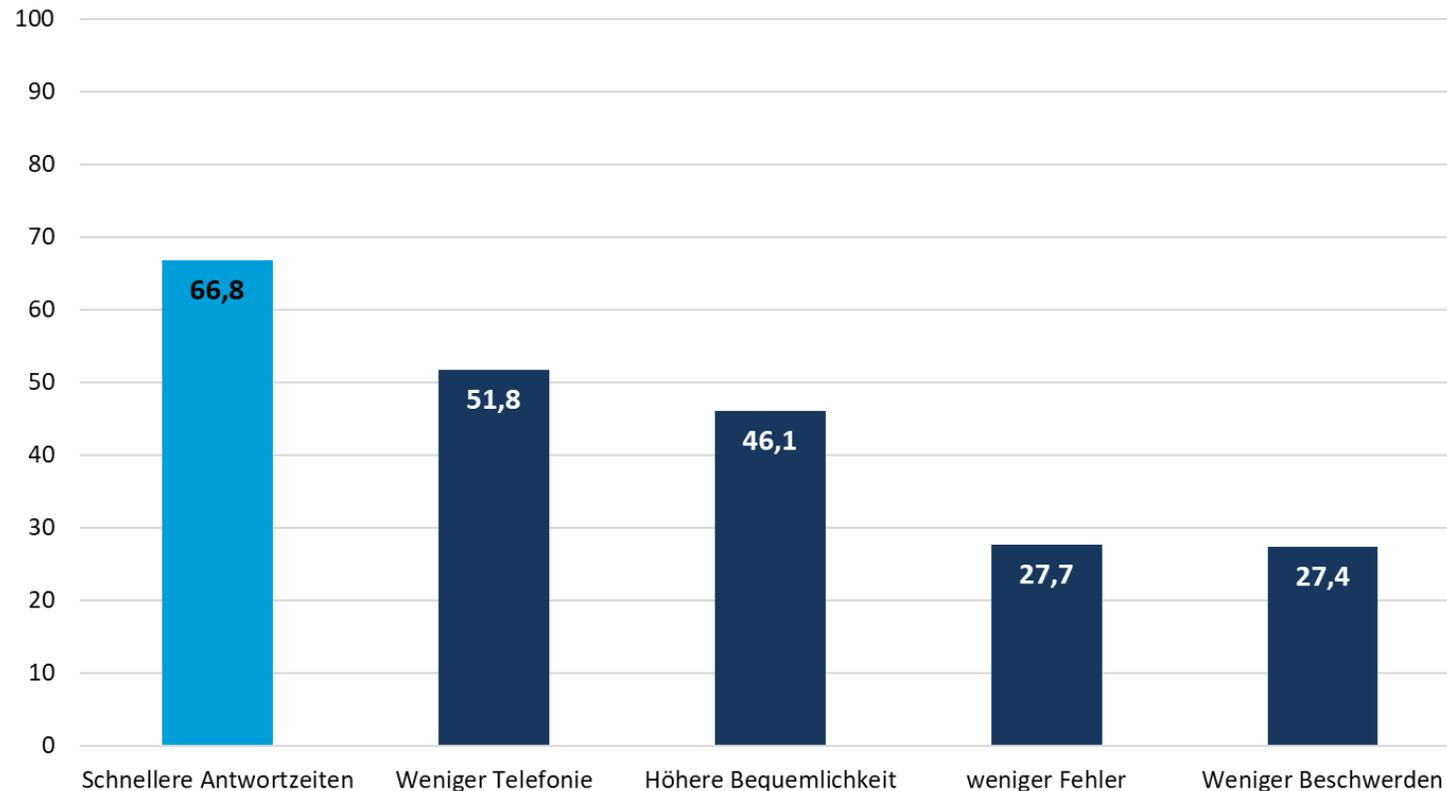
- 67 % konnten mit der Digitalisierung schnellere Antwortzeiten erreichen.
- Jeder Zweite gab an, dass es weniger Anrufe von Kunden gab. Davon konnten 70 % Dank der Digitalisierung auch Ihre Antwortzeiten generell verkürzen.
- Beschwerden zu verringern und/oder Fehler zu vermeiden gab jeder Vierte an.



Wie hat sich die Digitalisierung bisher auf Ihre Kundenzufriedenheit ausgewirkt? (Mehrfachnennung möglich)?

Auswirkung der Digitalisierung auf die Kundenzufriedenheit

Anzahl Nennungen in Prozent





Effizienzen heben – aber wie? Digitalisierung II

Einspareffekte und zeitliche Entlastung durch die Digitalisierung

(VDIV-Digitalisierungsumfrage 2023)

- Bei rund 54 % der Befragten hat die Digitalisierung zu zeitlichen Einspareffekten und zu einer Entlastung der Mitarbeiter geführt.
- Das ist eine Steigerung von fünf Prozentpunkten gegenüber 2018.
- Unternehmen größer zehn bis maximal 20 Mitarbeiter/innen antworteten häufiger als andere Unternehmen mit ja / eher ja (63 % in dieser Gruppe).





Effizienzen heben – aber wie? Digitalisierung III

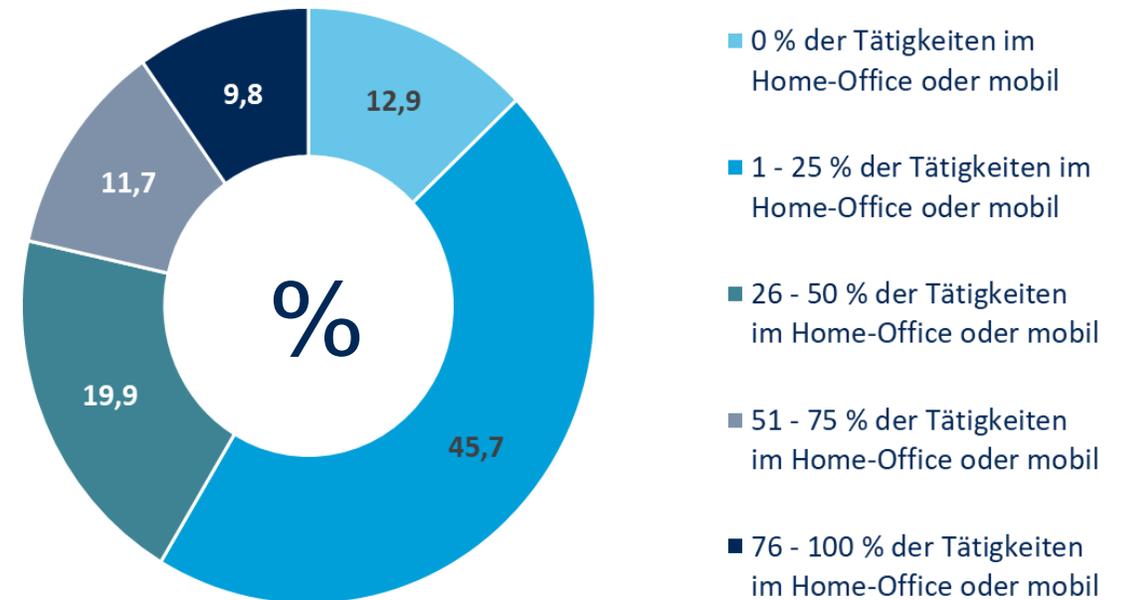
Homeoffice

(VDIV-Digitalisierungsumfrage 2023)

- Bei fast der Hälfte der Befragten (46 %) kann bis zu ein Viertel der Tätigkeiten aus dem Home-Office bzw. durch mobiles Arbeiten erledigt werden.
- Ab 21 Mitarbeiter geben mindestens 60 % an, das mehr als 25 % der Tätigkeiten auch außerhalb des Büros erledigt werden können, bei den kleineren Verwaltungen sind es nur ca. ein Drittel der Befragten.
- Bei zehn Prozent der Unternehmen kann sogar bis zu 100 % aller Tätigkeiten aus dem Home-Office bzw. durch mobiles Arbeiten erledigt werden.

Wie hoch ist geschätzt der Anteil der Tätigkeiten in Ihrer Verwaltung in Prozent, der heute schon aus dem Home-Office bzw. durch mobiles Arbeiten erledigt wird?

Anteil Tätigkeiten aus dem Home-Office (in Prozent)

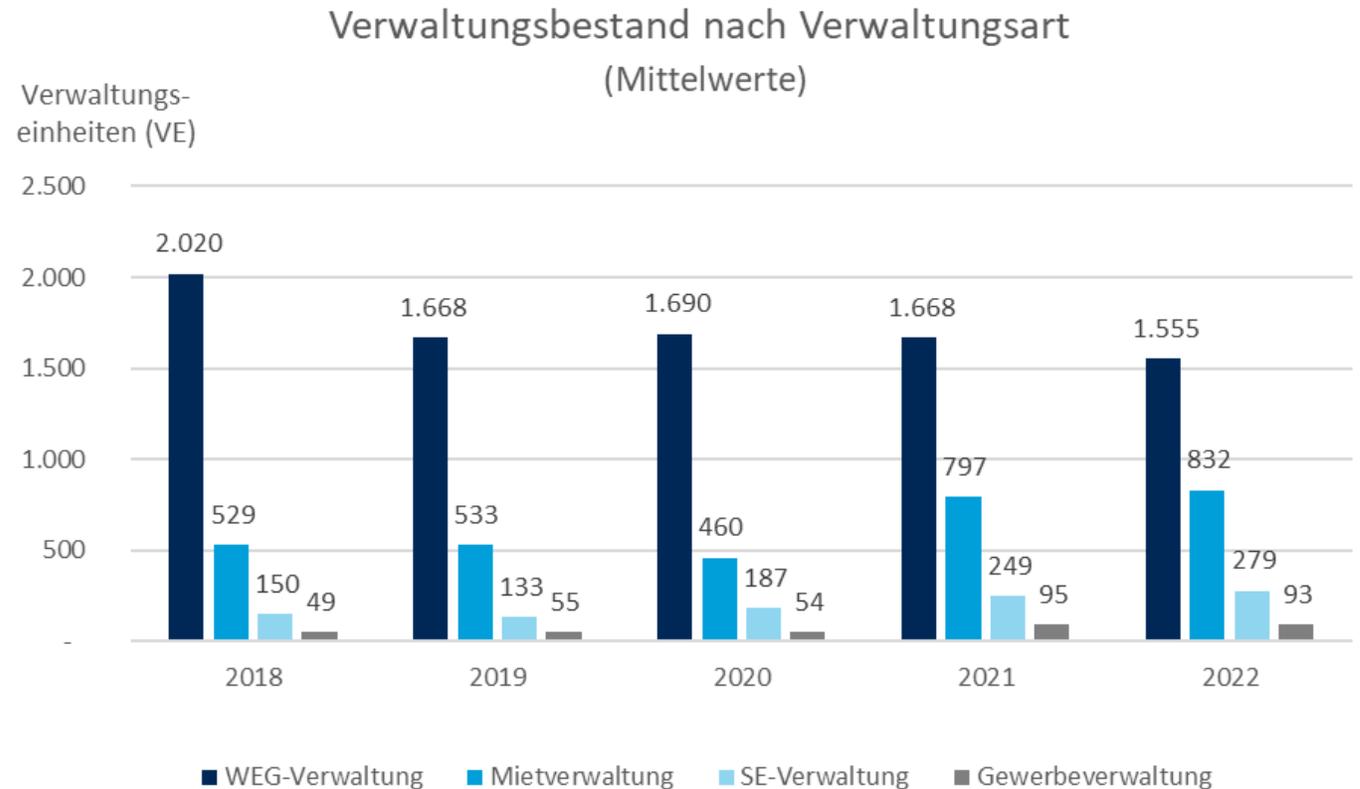




Bestandsaufnahme Verwaltung I

Unternehmensentwicklung, Anzahl verwalteter Einheiten

- Der Trend abnehmender WEG-Bestände zugunsten von Mietverwaltung und SE-Verwaltung setzt sich fort: der durchschnittlich verwaltete WEG-Bestand ist gegenüber 2021 um 6,8 % gesunken und dafür der Mietverwaltungsbestand um 4,3 % und der SE-Verwaltungsbestand um 11,9 % gestiegen.
- Für 94,5 % bleibt die **WEG-Verwaltung** aber wichtigstes Geschäftsfeld.
- Was bedeutet das?

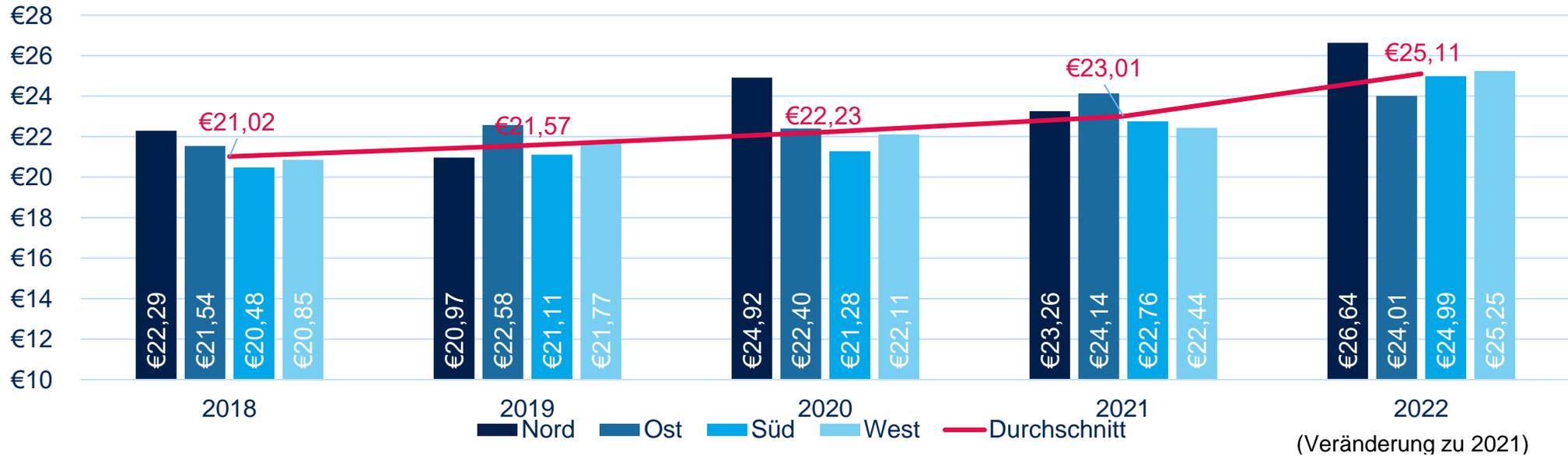


Quelle: VDIV-Branchenbarometer 2023, rund 1.000 Teilnehmer

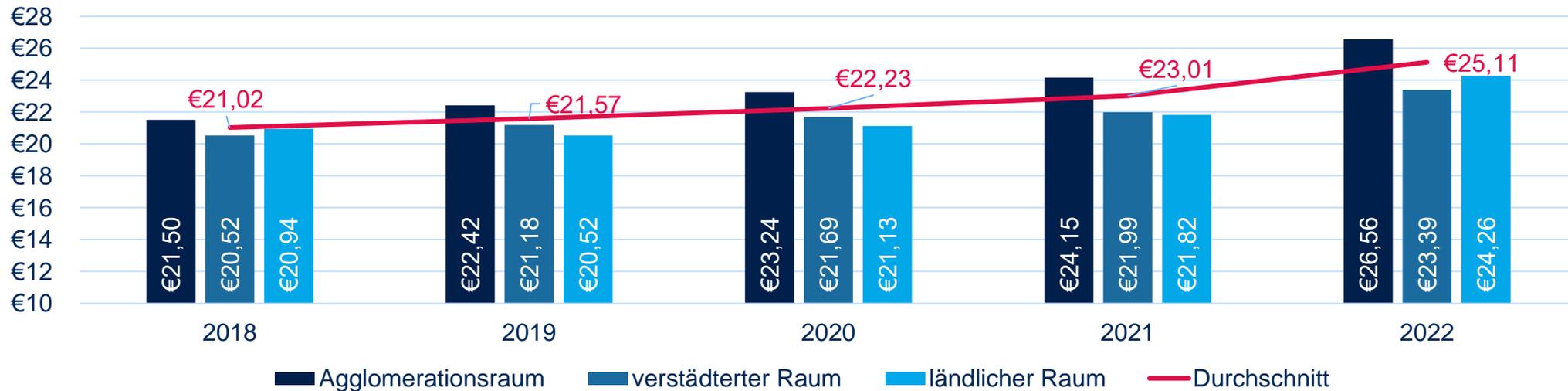


Bestandsaufnahme Verwaltung II

Regelsatz WEG-Vergütung regional (netto, je Einheit und Monat)



Regelsatz WEG-Vergütung nach Siedlungsstruktur (netto, je Einheit und Monat)

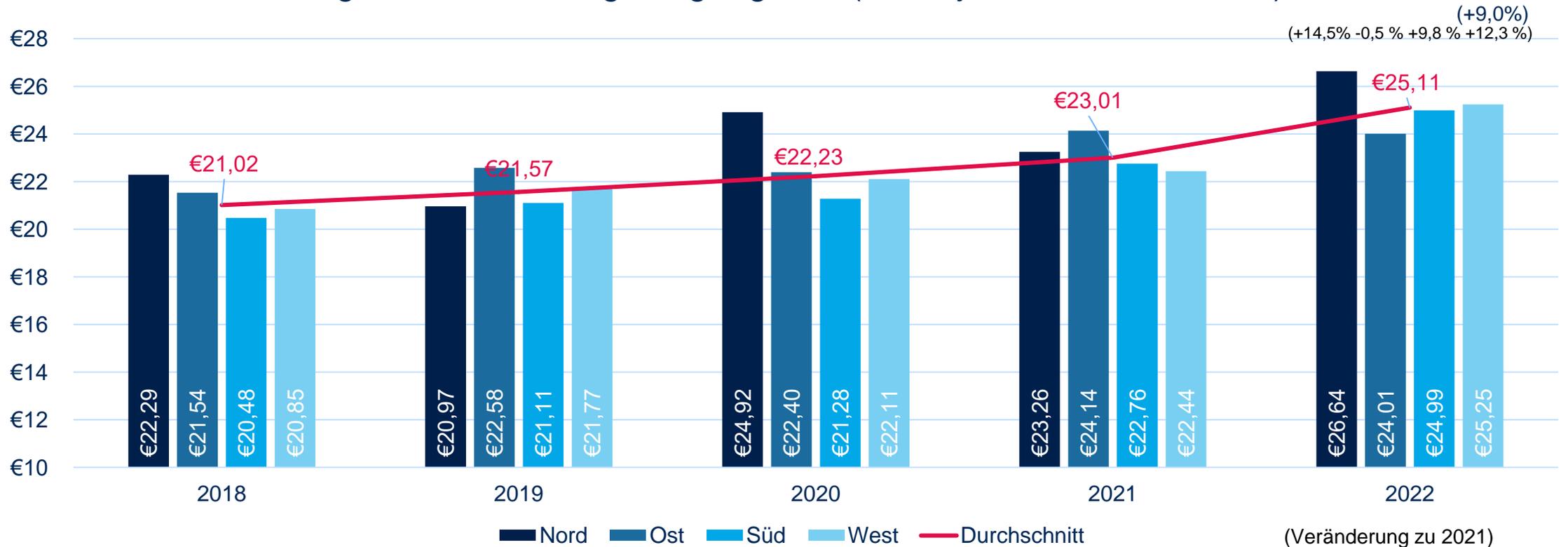




Bestandsaufnahme Verwaltung III

WEG-Vergütung

Regelsatz WEG-Vergütung regional (netto, je Einheit und Monat)

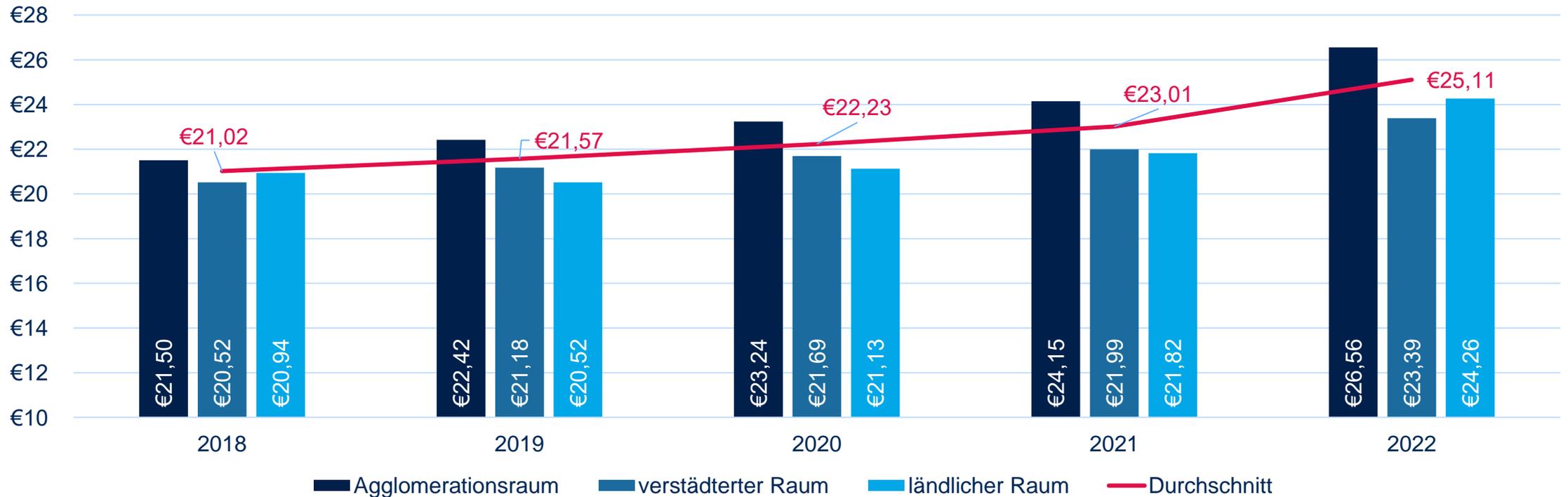




Bestandsaufnahme Verwaltung IV

WEG-Vergütung

Regelsatz WEG-Vergütung nach Siedlungsstruktur (netto, je Einheit und Monat)





Bestandsaufnahme Verwaltung V

Vergütung von Verwaltungsleistungen

- Das 10. VDIV-Branchenbarometer ergab, dass 2021 der Regelsatz der Vergütung in der WEG-Verwaltung im Bestand um 3,7 % auf durchschnittlich 23,82 € je Einheit und Monat stieg, während die Inflationsrate 3,1 % betrug.
- Die aktuelle Erhebung zeigt für 2022 eine Erhöhung der WEG-Vergütung im Bestand um **5,4 %** auf durchschnittlich **25,11 € je Einheit und Monat** bei einer Inflationsrate von 6,9 %.
- Ist das profitabel?

0,29 €

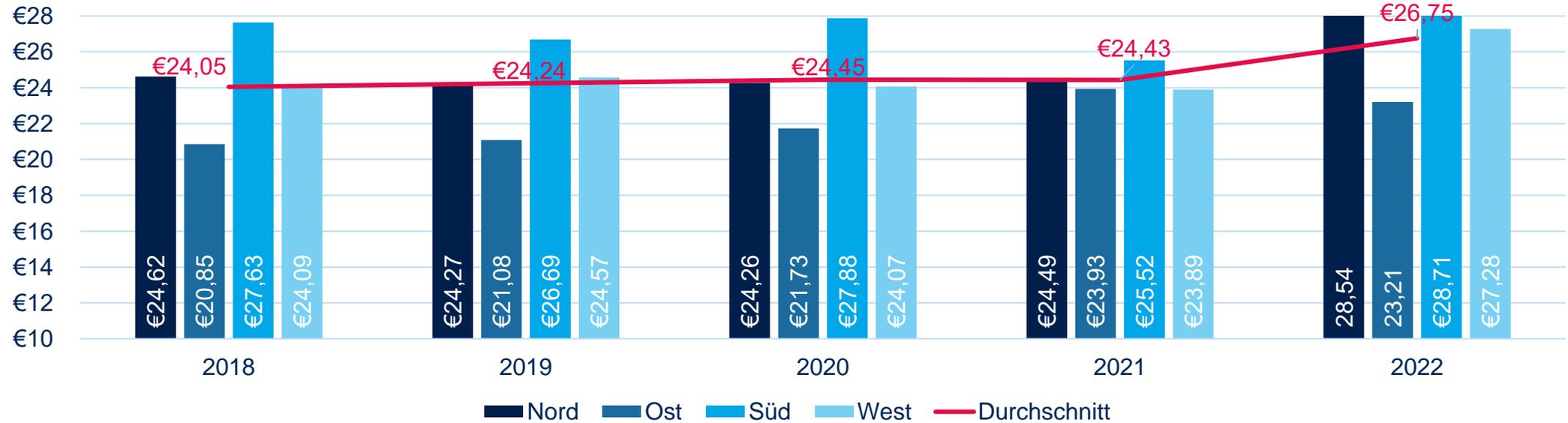


Die reale Steigerung der WEG-Bestandsvergütung beträgt zwischen 2010 und 2022 lediglich 0,29 Euro pro Jahr.

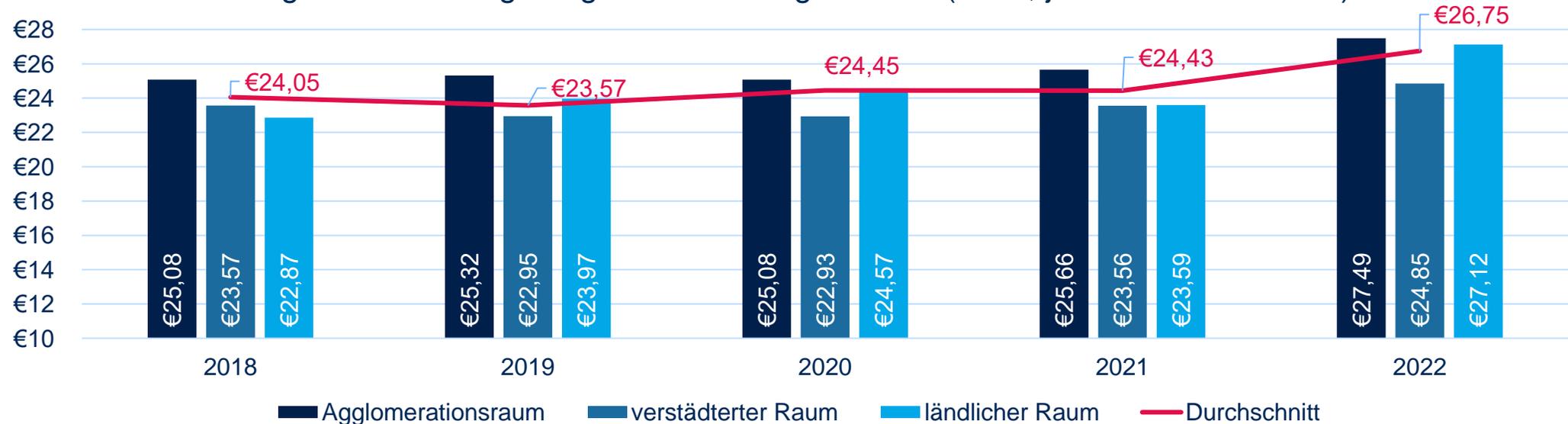


Bestandsaufnahme Verwaltung VI

Regelsatz Mietvergütung regional (netto, je Einheit und Monat)



Regelsatz Mietvergütung nach Siedlungsstruktur (netto, je Einheit und Monat)

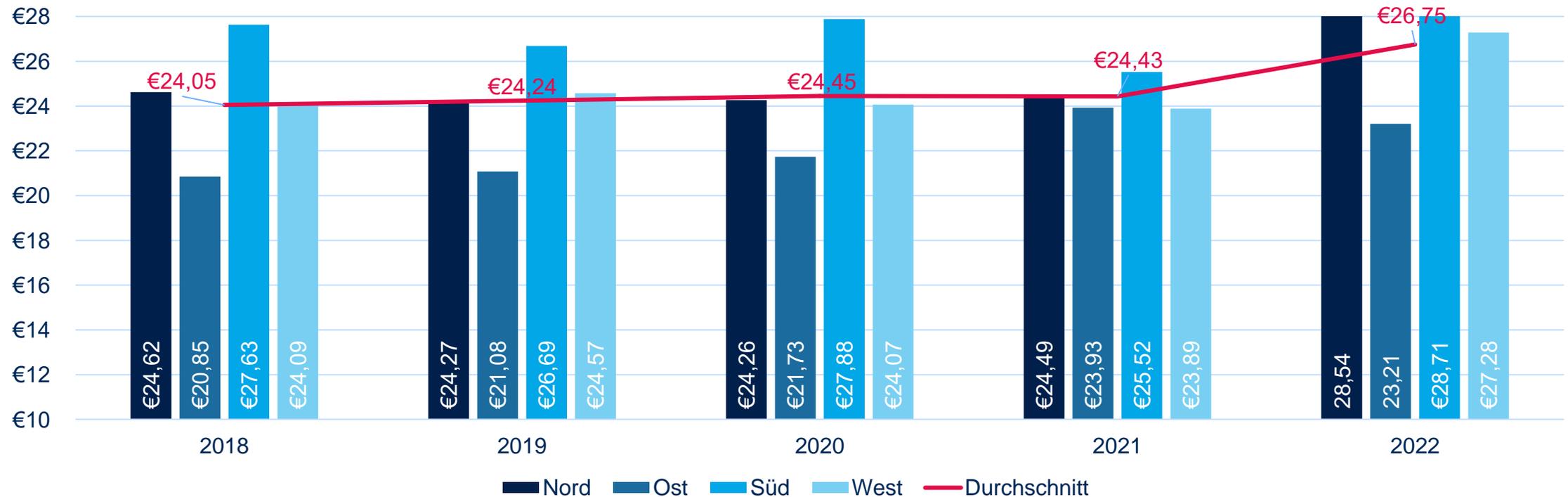




Bestandsaufnahme Verwaltung VII

Mietvergütung

Regelsatz Mietvergütung regional (netto, je Einheit und Monat)

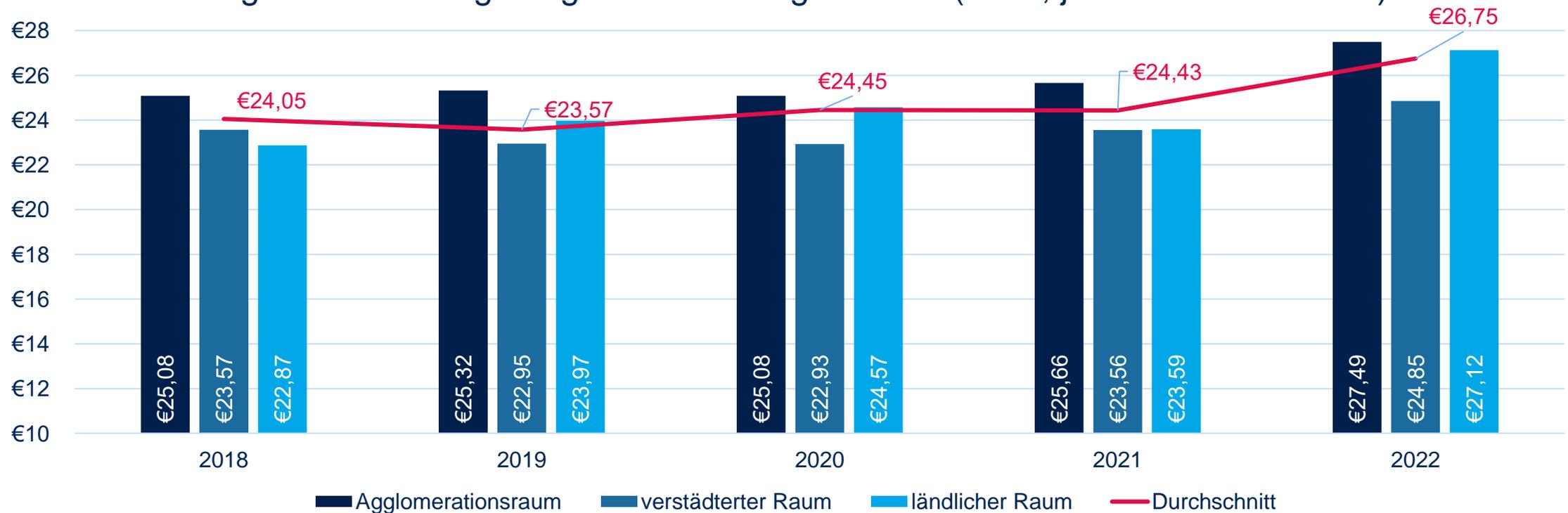




Bestandsaufnahme Verwaltung VIII

Mietvergütung

Regelsatz Mietvergütung nach Siedlungsstruktur (netto, je Einheit und Monat)

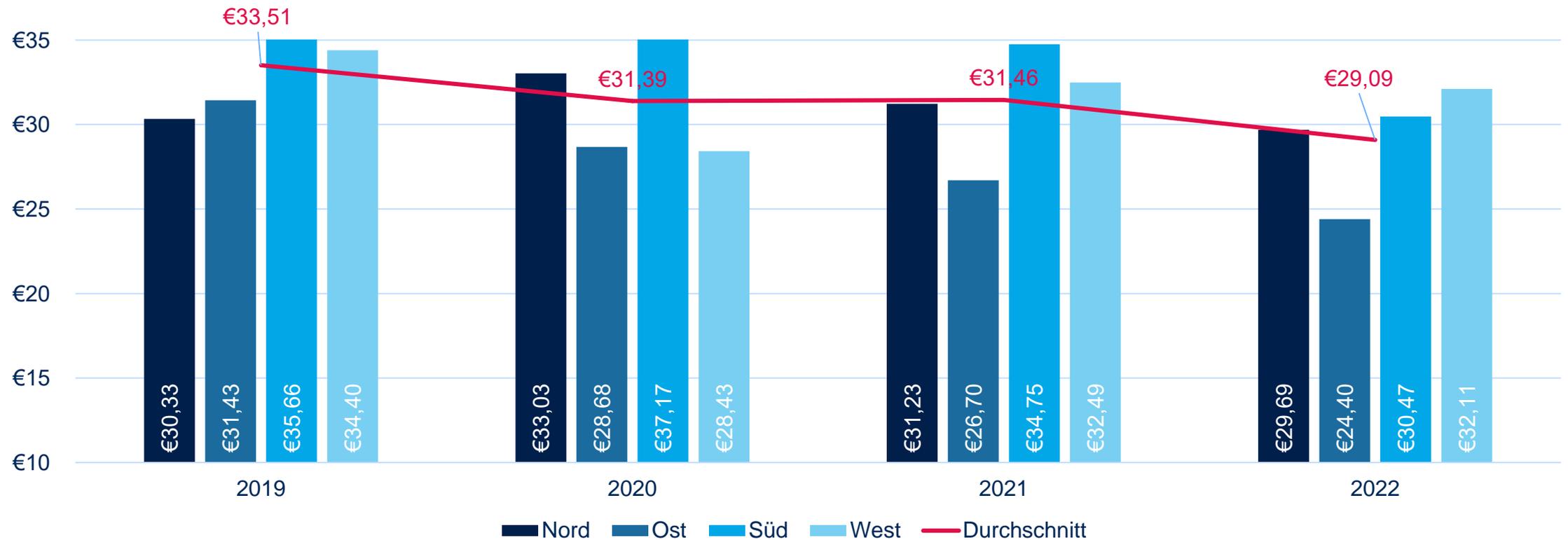




Bestandsaufnahme Verwaltung IX

Vergütung Gewerbeverwaltung

Regelsatz Gewerbeverwaltung regional (netto, je Einheit und Monat)





Bestandsaufnahme Verwaltung X

Vergütung Sondereigentumsverwaltung mit WEG

Regelsatz Sondereigentumsverwaltung mit WEG regional (netto, je Einheit und Monat)

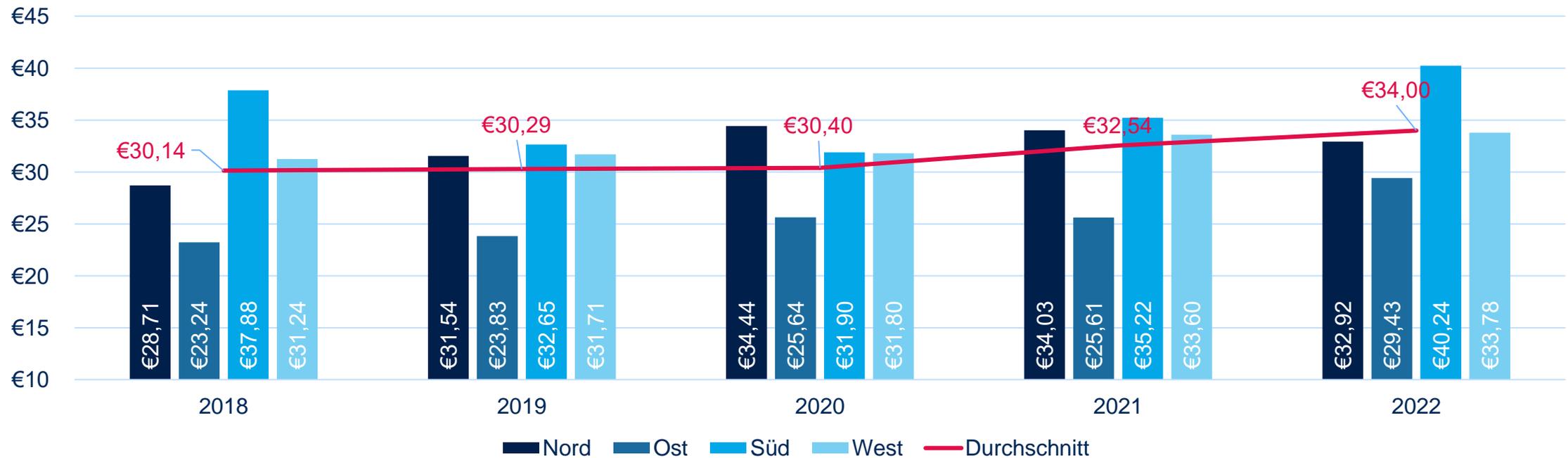




Bestandsaufnahme Verwaltung XI

Vergütung Sondereigentumsverwaltung ohne WEG

Regelsatz Sondereigentumsverwaltung ohne WEG regional (netto, je Einheit und Monat)



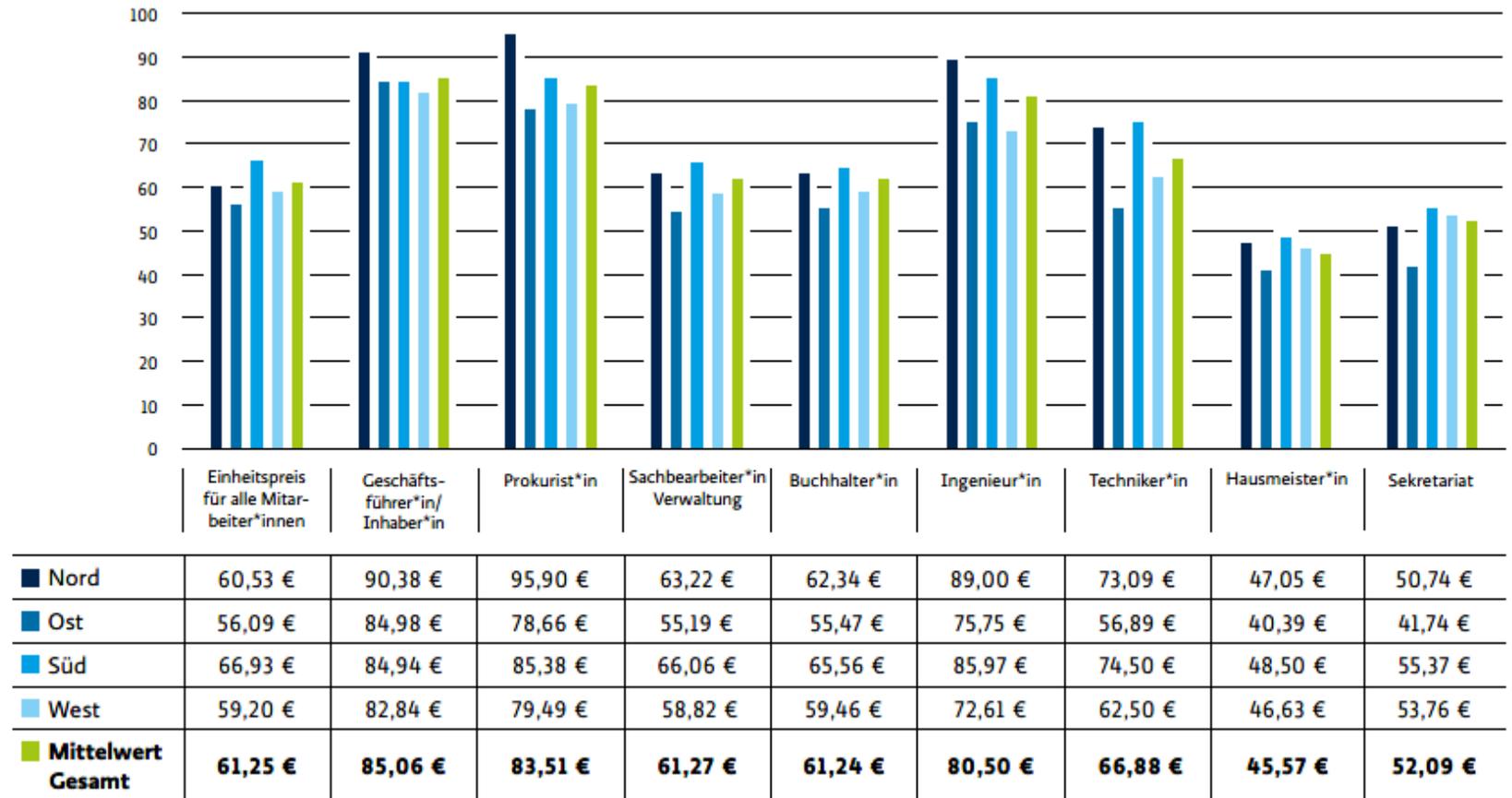


Bestandsaufnahme Verwaltung XII

Vergütung von Zusatzleistungen

*Wie hoch sind aktuell Ihre monatlichen Netto-Stundensätze zur Vergütung sonstiger Zusatzleistungen, die Sie gegenüber Eigentümer*innen abrechnen? (n = 383)*

- Die Mehrheit (46,5 %) rechnet nach angefangenen 15 Minuten, 37,1 % nach angefangenen Stunden und 16,4 % minutengenau ab.
- Große regionale Unterschiede: Unternehmen der Region Süd berechnen in fünf von acht Tätigkeitsfeldern den höchsten durchschnittlichen Stundensatz, Immobilienverwaltungen der Region Ost in sieben von acht den geringsten.



Die Vergütungen sind grundsätzlich in Netto-Beträgen ausgewiesen.

¹⁵ Nord: Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen | Ost: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen | West: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland | Süd: Baden-Württemberg, Bayern

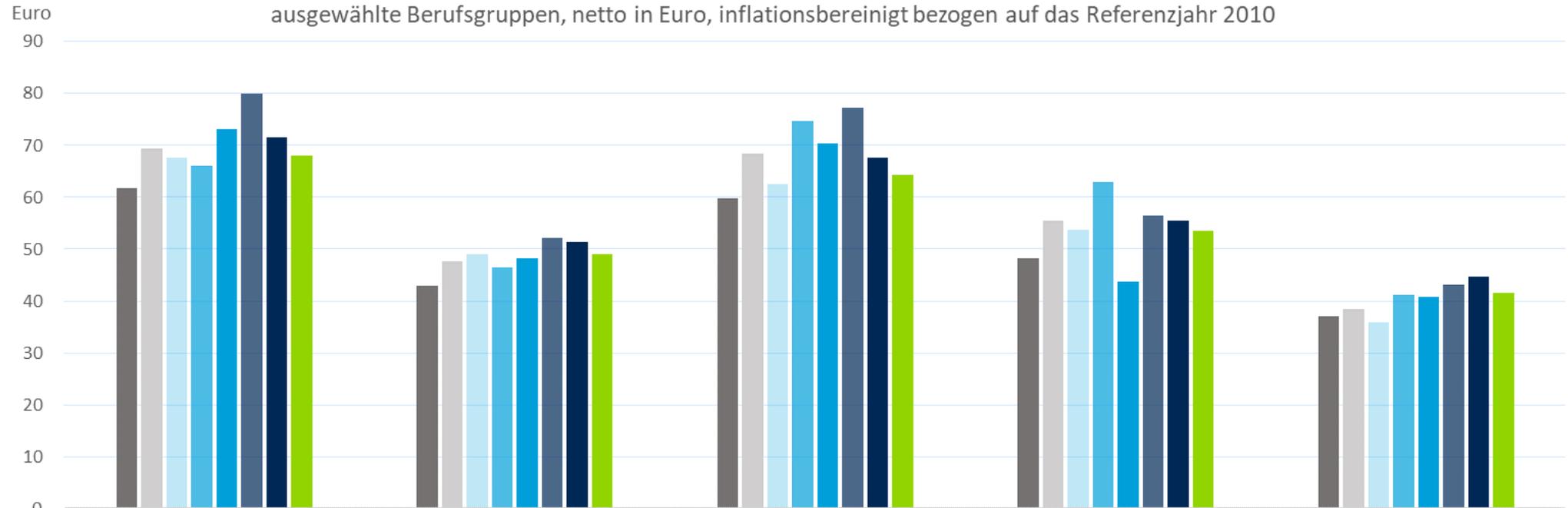


Bestandsaufnahme Verwaltung XIII

Stundensätze

Entwicklung von Stundensätzen zur Vergütung sonstiger Zusatzleistungen im Jahresvergleich

ausgewählte Berufsgruppen, netto in Euro, inflationsbereinigt bezogen auf das Referenzjahr 2010

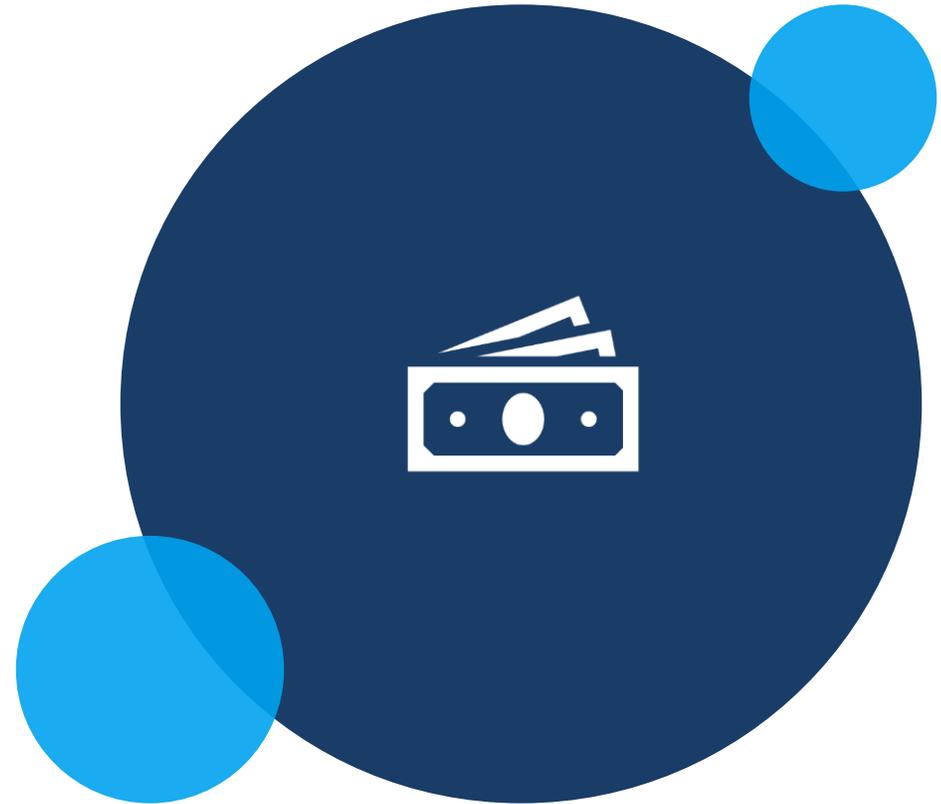


| | Geschäftsführer | Sachbearbeiter Verwaltung | Ingenieur | Techniker | Sekretariat |
|------|-----------------|---------------------------|-----------|-----------|-------------|
| 2010 | 61,82 € | 42,90 € | 59,87 € | 48,31 € | 37,09 € |
| 2016 | 69,44 € | 47,56 € | 68,42 € | 55,57 € | 38,49 € |
| 2017 | 67,67 € | 48,97 € | 62,57 € | 53,76 € | 35,98 € |
| 2018 | 66,11 € | 46,49 € | 74,62 € | 62,84 € | 41,10 € |
| 2019 | 73,05 € | 48,16 € | 70,32 € | 43,75 € | 40,72 € |
| 2020 | 80,05 € | 52,14 € | 77,17 € | 56,55 € | 43,13 € |
| 2021 | 71,50 € | 51,39 € | 67,61 € | 55,54 € | 44,61 € |
| 2022 | 67,98 € | 48,97 € | 64,34 € | 53,45 € | 41,63 € |



Reicht das bestehende Vergütungsmodell?

- Verwaltungen bieten derzeit noch zu oft ein **Komplett-Programm** an
- Monatliche Verwaltergebühr noch zu selten über **individuelle** Grund- und Zusatzleistungen gesteuert
- Bewusstsein der WEG für tatsächlich erbrachte Leistungen noch **nicht ausreichend vorhanden**
- **Sondervergütungen** und **Teilverwaltung** als Teil transparenter Bezahlung



Was müssen Unternehmen jetzt angehen?

Wertschätzung einfordern!

„Für Verwalter ist es fraglos herausfordernd, gute Leute zu finden, sie laufend weiterzubilden und zu halten. Und so wie alles teurer wird, steigen auch beim Verwalter die Kosten. Und eines darf nicht vergessen werden: Zur Wertschätzung zählt eben auch die Bezahlung. Warum sollte das bei Verwaltungen anders sein?“

Martin Kaßler (Badische Zeitung, 19. April 2023)

Die Zeit läuft vom Immobilienverwalter...



...zum Immobilienmanager