

Vielfältige Möglichkeiten

Fördergelder auch für Verwalter

Es ist kurios: Bekanntlich gibt es jede Menge Fortbildungen für Verwalter, in denen erlernt wird, wie für Eigentümergemeinschaften Fördergelder zu beantragen sind. Verwalterverbände versenden regelmäßig KfW-Informationen, alles zum Wohle der Eigentümer, der Bauwirtschaft und den Handwerksbetrieben. Doch wo bleibt der Verwalter selbst, wessen Interessen vertreten die Verbände hierbei eigentlich?

Dem Verwalter wird vorenthalten, was für ihn und seine Bilanz vorteilhaft ist. Dieser Artikel dient nicht dem Eigentümer, sondern zeigt auf, dass dem Immobilienverwalter selbst attraktive Fördermittel für eine Unternehmensberatung zustehen.

Kaum jemanden ist bekannt, dass auch Hausverwaltungsunternehmen schon seit Jahren das Programm „Förderung unternehmerischen Know-hows“ zur Verfügung steht. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) steht hierbei im Hintergrund. Die Maßnahme finanziert sich größtenteils aus EU-Mitteln. Die KfW beteiligt sich an der Förderung. Förderberechtigt sind kleine und mittlere Unternehmen (KMU), die weniger als 250 Mitarbeiter und höchstens 50 Millionen Euro Jahresumsatz oder eine Bilanzsumme von 43 Millionen Euro haben. Mit diesen Fördergrenzen geraten auch die ganz Großen unserer Zunft nicht so schnell in Konflikt.

Reine Bestandhalter sind allerdings ausgenommen, die amtliche Wirtschaftszweigklassifikation mit der Kennziffer 6832 lautet: „Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte“. Ansonsten gibt es nur wenige Ausnahmen von der Förderfähigkeit: So sind gemeinnützige Unternehmen, Stiftungen, juristische Personen des öffentli-

chen Rechts oder deren Eigenbetriebe ausgenommen. Ein kommunales Wohnungsunternehmen oder eine Sparkassen-Immobilienverwaltungstochter erhält somit keine Bafa-Gelder, eine Wohnungsgenossenschaft hingegen schon. Sofern es bei der Beratung nicht um den eigenen Bestand geht, sondern wie angeführt um die Fremdverwaltung.

nannten Unternehmen in Schwierigkeiten gibt es noch höhere Fördersätze. In jedem Fall wird die sich ohnehin meist von allein amortisierende Beratungsrechnung mindestens zur Hälfte von der öffentlichen Hand als sogenannte Deminimis-Beihilfe rückerstattet. Dies geschieht erfahrungsgemäß innerhalb weniger Wochen.

Allgemeine und spezielle Beratung

Zu unterscheiden sind beim Online-Antragsformular die Rubriken allgemeine und spezielle Beratung. Die allgemeine Beratung gilt für alle wirtschaftlichen, finanziellen, personellen und organisatorischen Fragen der Unternehmensführung. Bei der speziellen Beratung steht ein drittes Mal die Förderung zur Verfügung. Dieses Privileg gilt unter anderem für Frauen als Unternehmerinnen, aber auch für Unternehmer mit anerkannter Behinderung.

Typische Förderthemen für den Verwalter sind Organisationsberatung, Prozessoptimierung oder die Einführung und sinnvolle Handhabung der für die Rentabilität immer entscheidender werdenden Digitalisierung. Auch der Bereich Qualitätsmanagement wird mit Hinblick auf die nachhaltige Existenzsicherung gefördert. Dabei muss es keinesfalls um eine Zertifizierung gehen, für den Ver-



TATJANA BALZER/FOTOLIA

Ein Unternehmen ab dem dritten Jahr seiner Gründung kann sich mindestens zweimal mit jeweils 50 Prozent fördern lassen, in den neuen Ländern sogar mit 80 Prozent. Bei Existenzgründungen und soge-

Der Autor

Der Autor Alexander Haas ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Bafa-registrierter Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen:

www.haas-immobilienverwaltung.de

alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de



walter gibt es hier weitaus sinnvollere Ansätze. Schließlich gibt es kaum eine Branche, bei der die betrieblichen Abläufe so gut zu strukturieren sind, was jedoch meist nicht ansatzweise genutzt wird.

Zur Förderung ist zwingend ein Berater auszuwählen, der bei der Bafa registriert ist und somit dort seine Qualifikation aufgezeigt hat. Es macht Sinn, wenn der Berater den Auftraggeber auch bei der Antragstellung unterstützt. Seit Anfang 2016 ist ein Vorantrag zu stellen, bei dem eine amtliche Leitstelle die Förderfähigkeit der geplanten Maßnahme prüft und den Antragsteller über das Ergebnis informiert.

Dies ist online zwar in wenigen Minuten erledigt, allerdings sollte auch hier der Geschäftsführer der Immobilienverwaltung nicht allein gelassen werden. Erst danach darf die Beratung starten, für die ein Zeitfenster von einem halben Jahr zur Verfügung steht.

Neben der Beachtung so mancher Formalität hat der Berater einen Bericht zu erstellen, der zwei Zwecke erfüllt: Er dient dem beratenen Unternehmen als Arbeitsgrundlage und ist gleichzeitig ein Nachweis für die durchgeführte Beratung.

Konzeptionelle Beratung

Eine solche konzeptionelle Beratung läuft folgendermaßen ab: Der Berater bespricht die speziellen Probleme mit der Geschäftsleitung und verschafft sich einen ersten Eindruck über die Unternehmenssituation. Der Ist-Zustand wird festgestellt, je nach Auftrag wird der gesamte Betrieb beziehungsweise ein Teilbereich wie die WEG-Verwaltung kritisch unter die Lupe genommen, eine Analyse ist vorzunehmen. Als nächstes erfolgt eine sorgfältige Untersuchung und Benennung der einzelnen Schwachstellen samt Ursachen. Darauf aufbauend, sind individuelle, realisierbare Verbesserungsvorschläge beziehungsweise Handlungsempfehlungen zu erarbeiten. Konkrete Anleitungen zur Umsetzung der Vorschläge in die betriebliche Praxis schließen sich an; diese sind Bedingung für die Fördergelder. Soweit sich unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten ergeben, muss der Berater sich mit den Vor- und Nachteilen befassen und begründen, welche Alternative zu bevorzugen ist.

Eine beliebte Form der Bafa-geförderten Organisationsberatung ist die Potenzialanaly-

se. Diese liefert strukturierte Informationen in Bezug auf die Fähigkeit von Mitarbeitern, Ereignissen, Mitteln und Organisationen. Prozesse können durch strukturierte Analysen auf ihr Optimierungspotenzial überprüft werden.

Die pragmatische Variante

In der pragmatischsten Variante betrachtet der Berater hier üblicherweise mindestens einen Tag lang die Arbeitsweise bestimmter Mitarbeiter und lässt sich eine Vielzahl von Unterlagen und Abläufen zeigen. Protokolle, Einladungen zur Versammlung, betriebliche Vorgänge aller Art kommen auf den Prüfstand. Wie werden Aufgaben abgearbeitet, was passiert im Krankheitsfall von Kollegen, wie sind die Checklisten konzipiert und vieles mehr. Der Geschäftsführung werden auf dieser Basis Vorschläge gemacht, samt Priorisierung und zeitlicher Reihenfolge.

Damit in kurzer Zeit viele sinnvolle und gut umsetzbare Ergebnisse zur Präsentation stehen, muss der Berater neben einer entsprechenden Ausbildung auch über hervorragende Branchenkenntnisse und einen umfangreichen Erfahrungsschatz verfügen.

In der Immobilienverwaltung geht es zum guten Teil um die menschliche Komponente, die Personalkosten liegen meist bei zirka 60 bis 70 Prozent der Gesamtkosten. Das bringt mit sich, dass der klassische Controllerblick hier nicht ausreichend und passend ist. Neben der Kompetenz für Geschäftsprozesse ist ebenso viel Empathie notwendig. Es geht nicht wie in der Industrie um den Austausch von Maschinen. Vielmehr geht es darum, wie die Hausverwaltung für die Zukunft gestärkt wird, damit sie einerseits dem steigenden Erwartungsdruck der Eigentümer und der rapide zunehmenden Komplexität standhält. Andererseits sollen auch die Mitarbeiter dadurch umso motivierter ins Büro kommen und bei allen Neuerungen mitgenommen werden. So wie beim Paradebeispiel Digitalisierung eben auch die Kollegen mit Berührungsängsten und Vorbehalten gegenüber Neuerungen.

Viele Detailinformationen zur Beratungsförderung sind auf der Homepage des Bafa (www.bafa.de/bafa/de/wirtschaftsfoerderung/foerderung_unternehmerischen_know_hows) hinterlegt. ■



Komplettlösungen für das Immobilienmanagement

www.Immobiliens-Software.de

- Immobilienmanagement
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Sondereigentum
- Gewerbe-Verwaltung
- Centermanagement
- Facility-Management
- Dokumentenmanagement
- Informationsmanagement
- Archivierung
- Controlling
- Beschlussammlung
- EStG §35a

ALCO GmbH
Immobilien Software

Rahlstedter Str. 73-75
22149 Hamburg

Tel.: 040 - 673 66 220
Fax: 040 - 673 66 222
www.alco-immobilien.de
info@alco-immobilien.de