

Hybridversammlung? Besser komplett Online



Erfahrungen mit Hybridversammlungen haben mittlerweile viele Hausverwaltungen gemacht. Die Haupteckdaten dürfte sein, dass eine solche Veranstaltung im eigenen Büro und bei überschaubarer Teilnehmerzahl zwar nicht unbedingt Spaß macht, aber letztlich funktioniert. Doch auswärts, wird der Aufwand und die Pannenwahrscheinlichkeit sehr groß. Der Wunsch vieler Immobilienverwalter scheint zu sein, eine Versammlung nur online durchzuführen, ganz ohne real erscheinende Eigentümer.

Das muss keine Traumvorstellung bleiben, auch wenn die angekündigte nochmalige Änderung des WEG zum Jahresende bei jetzigem Stand einen einstimmigen Beschluss verlangt. Gut möglich, dass die Verbände beim Gesetzgeber weiter Überzeugungsarbeit leisten können, so dass ein Mehrheitsbeschluss oder auch eine Zweidrittelmehrheit genügt. Ein nochmaliger Pandemiewinter würde dies gewiss unterstützen.

Doch selbst der aktuelle Gesetzesentwurf bietet viel interessantes Potential für prozessoptimierte Verwalter-Strategien. Diese sind schon alleine aufgrund der immer drastischeren Personalknappheit notwendig. Viele Verwaltungen müssen sich zwangsläufig verkleinern, neue Objekte werden seit längerem nicht mehr angenommen. Dazu kommt, dass die Motivation der Mitarbeiter für Präsenzver-

sammlungen überschaubar ist und überhaupt der ganze Aufwand rund um diese Versammlung sich als zu hoch darstellt. Deshalb folgendes Gedankenspiel, das bereits mit dem jetzigen Stand des Gesetzesentwurfes für eine pragmatisch arbeitende Hausverwaltung sehr schnell die neue Realität sein kann. Diese Hausverwaltung verlangt nicht nur wie schon heute einen hohen Mindestumsatz. Rechnungsprüfungen macht der Beirat selbstverständlich alleine per Kundenportal, auch das hat sich bewährt.

Ganz neu dazu kommt als Voraussetzung für eine Objektübernahme, dass die Eigentümerversammlung eben komplett online stattfindet. Wenn die betreffenden Eigentümer dies nicht akzeptieren - nun, dieses Haus muss schließlich keinesfalls übernommen werden. Wäre das nicht der perfekte Mitarbeiterschutz vor den unbeliebten, konventionellen

Eigentümerversammlungen? Eine solche reine Online-Versammlung ist bequem per Kundenportal als Steuerungselement in Verbindung mit dem einfach zu nutzenden Zoom oder Teams als Videokonferenzwerkzeug auch im Homeoffice durchführbar. Ganz ohne An- und Abfahrt und Raumvorbereitung. Mehr als hilfreich für einen derartigen Wandel ist die Tatsache, dass die Immobilienverwaltung schon seit Jahren das klassische Beispiel eines Angebotsmarktes darstellt, das Angebot liegt weit unter der Nachfrage. Wechselwillige Eigentümer bekommen doch häufig nicht einmal Angebote von Verwaltungen. Das wird sich auch mittelfristig nicht ändern.

Die Attraktivität unserer Branche ist nicht besonders hoch. Die Einführung einer zeitgemäßen Cloud-Software sowie das Verschwinden der staubigen Ordnerregale werden dabei wichtige Katalysatoren für einen Wandel sein. Ebenso der Wegfall der Präsenzversammlung, der durch immer schwierigere Eigentümer sich häufig zu einem unliebsamen Pflichttermin entwickelt hat. Wem die reine Online-Versammlung zu radikal erscheint und den Eigentümer nicht zu sehr vor den Kopf stoßen möchte, dem verbleibt die Hybrid-Versammlung. Diese sollte aber ausschließlich im Büro durchgeführt werden. Damit alles handhabbar bleibt, könnte diese auf maximal zehn Leute begrenzt sein, durchaus in Kenntnis darüber, dass jeder Eigentümer ein Recht auf Teilnahme hat.

Eine reine Online-Eigentümerversammlung wird einen der größten Umbrüche bei den Geschäftsprozessen der Immobilienverwaltung mit sich bringen. Und da die Regelungen für Online-Versammlungen im Vereins- und Genossenschaftsrecht bereits im Entwurf vorliegen und es bei uns nur noch um Details gehen dürfte, sollte sich eine zeitgemäße Verwaltung baldmöglichst darauf vorbereiten. ■



Der Autor

Der Autor **Alexander Haas** ist Unternehmensberater und Webinarianbieter für Immobilienverwaltungen.

www.haas-unternehmensberatung.de

alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de