

Immobilienverwaltung in der Krise

Auf den ersten Blick haben Immobilienverwaltungen deutlich weniger unter der Corona-Krise zu leiden als andere Branchen. Allerdings ist es zu kurz gedacht, sich nur auf die fixen monatlichen Einnahmen zu fokussieren. Schwierigkeiten aller Art sind bereits offensichtlich, die meisten treten erst noch mit einem zeitlichen Verzug in Erscheinung.

Nur mäßig digital aufgestellte Verwaltungen haben teilweise Kurzarbeit angemeldet und merken erstmals, dass Papier zu Recht als wesentliche Prozessbremse gilt. Die Krise löst bereits jetzt einen Digitalisierungsschub ohnesgleichen aus. Doch auch bei bereits gut aufgestellten Büros hakt es hier und da beim Homeoffice und der Teamkommunikation. Vielen digitalen Prozessen fehlt es am gesamtheitlichen und mitarbeiterfreundlichen Ansatz. Ein wenig strukturiertes Aufgabenmanagement fällt nun besonders auf.

Auch den Nutzungsgrad eines häufig schon vorhandenen Kundenportals zu erhöhen, ist nun zwingend. Schließlich wird beispielsweise die virtuelle Rechnungsprüfung jetzt nicht mehr nur von wenigen Vorreitern praktiziert, sondern ist plötzlich als Standard zu betrachten.

In jeder Krise steckt auch eine Chance

Bei einer durchdachten und eigentümerfreundlichen Strukturierung gibt es keinen Grund, diese weggefallenen Präsenztermine nach der Krise wieder wahrzunehmen. Erfreulicherweise wirkt der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) im derzeitigen parlamentarischen Verfahren darauf hin,

dass eine Online-Eigentümerversammlung als anerkanntes Willensorgan und Alternative zur Präsenzversammlung in der WEG-Novelle ihren Platz findet. Das Aneignen des notwendigen Know-hows, wird beim WEG-Verwalter noch ein großes Thema sein. Der frühzeitige Aufbau einer individuell angemessenen Infrastruktur mitsamt einem sicheren Umgang, mit teils völlig neuen Abläufen, stellt einen erheblichen Wettbewerbsvorteil dar. Damit althergebracht arbeitende Immobilienverwaltungen nach der Corona-Krise nicht

sichtlicher sind, wie zum Beispiel das Makler- oder Bauträgergeschäft.

Länderspezifische Soforthilfen werden viele Verwalter bereits beantragt haben. Zusätzlich verfügbar ist nun eine weitere, äußerst unbürokratische BAFA-Corona-Förderung. Eine aufgrund Corona in wirtschaftliche Schwierigkeiten geratene Immobilienverwaltung kann damit eine Beratungsleistung bis maximal 4000 Euro netto erhalten und zwar als Vollfinanzierung. Der Zuschuss wird vom



noch mehr den Anschluss an zeitgemäß agierende Verwalter mit schlanken Prozessen verlieren, ist es ratsam zur Existenzsicherung und Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern nun Digitalisierungs- beziehungsweise Prozessoptimierungen voranzutreiben. In der zweiten Jahreshälfte sind dazu noch viele Versammlungstermine nachzuholen, die liegengebliebenen Projekte gilt es abzuarbeiten und viele Treffen mit Beiräten und Dienstleistern sowie Wohnungsbesichtigungen müssen gemacht werden. Womöglich existieren noch angegliederte weitere Geschäftsfelder, in welchen Corona-Probleme noch offen-

Bundesamt für Wirtschaft und Außenkontrolle direkt auf das Konto des zugelassenen Beratungsunternehmens ausgezahlt, der Verwalter erhält somit nicht einmal eine Rechnung. Es wird lediglich gemeinsam mit dem BAFA-Berater ein zirka zehn Minuten Zeit beanspruchender Online-Vorantrag gestellt. Darin ist ein kurzer Bericht hochzuladen, aus welchem klar erkennbar ist, welche Probleme das Unternehmen hat und wo diese herkommen, also vor allem was diese mit Corona zu tun haben. Der Berater stellt Handlungsempfehlungen und eine detaillierte Anleitung zur Umsetzung dar, um die Krise zu überstehen. Dabei geht es üblicherweise um den Ausbau der Digitalisierung und Prozessoptimierung im weitesten Sinne - sinnvollerweise mit einer vorgeschalteten Online-Potenzialanalyse als effektivsten Einstieg für eine individuelle, lösungsorientierte und pragmatische Beratung. Zum Stichwort Online wird in den Förderrichtlinien speziell darauf hingewiesen, dass es in Anbetracht der aktuellen Situation nicht notwendig ist, die Unternehmen vor Ort zu beraten. Diese Förderung gibt es ausdrücklich auch dann, wenn bereits in der Vergangenheit BAFA-Gelder für Unternehmensberatungen beansprucht wurden.



Der Autor

Der Autor Alexander Haas ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung und Digitalisierung.

www.haas-immobilienverwaltung.de

alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de