



CLI-MA

Warsztaty

**Zarządzanie nieruchomościami
mieszkaniowymi w Niemczech –
Struktura i cele VDIV**

14 kwietnia 2021



Przegląd

1. VDIV (Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości) w Niemczech
2. Perspektywy Rozwoju Zarządzania Nieruchomościami I: Renowacja prowadząca do poprawy efektywności energetycznej
3. Perspektywy Rozwoju Zarządzania Nieruchomościami II: Cyfryzacja
4. Rola Zarządcy Nieruchomości



1.

VDIV – Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Niemczech

VDIV w Niemczech

(Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. - Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Niemczech)

- Reprezentacja profesjonalnych firm zarządzających nieruchomościami w Niemczech
- Około 3 tysiące firm zarządzających nieruchomościami jest przedsiębiorstwami członkowskimi i zrzeszonymi w 10 związkach federalnych



Kluczowe Fakty

- Zasoby, którymi zarządzają zrzeszone firmy:
 - Mieszkania prywatne: **7 milionów lokali mieszkalnych,**
 - ☐ W tym mieszkania na wynajem : **5,2 milionów lokali**
2 miliony lokali
- Wartość zarządzanych lokali: **720 miliardów Euro**
- Inwestycje w przebudowę, renowację i utrzymanie: **11,3 miliardów Euro rocznie**

VDIV: Rozwój Zarządzania Nieruchomościami I:

Wymiana doświadczeń: Tworzenie profesjonalnego dyskursu poprzez różne grupy robocze, np.:

- *AG Digitalisierung*: platforma promująca lepszą współpracę dostawców ERP (ERP - planowanie zasobów przedsiębiorstwa) i firm Proptech (nieruchomość - technologia) poprzez stworzenie podstaw dla znormalizowanego "interfejsu branżowego",
- *AG Große Unternehmen*: wymiana doświadczeń dużych przedsiębiorstw z branży zarządzania nieruchomościami,
- *Erfa-Gruppen*: platforma skupiająca firmy zarządzające nieruchomościami w całych Niemczech i promująca wymianę doświadczeń.



Edukacja: Poprzez szeroki zakres usług edukacyjnych Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości wspiera zrównoważoną profesjonalizację i kwalifikacje w zakresie zarządzania nieruchomościami. VDIV zdecydowanie popiera większą ochronę konsumentów i domaga się jednolitych wymogów w zakresie przyjmowania wszystkich zarządców nieruchomości w Niemczech.

VDIV: Rozwój Zarządzania Nieruchomościami II

Informacja: VDIV angażuje się w utrzymywanie sektora zarządzania nieruchomościami „na bieżąco”, prowadząc liczne publikacje.

Newsletter

- Wydawany dwa razy w miesiącu
- 14.000 odbiorców



Biuletyn Rady Doradczej (Beiratsnewsletter)

- Wydawany cztery razy w roku
- Wysyłany do 3 tysiące firm zarządzających nieruchomościami, które przekazują go członkom zarządów swoich HOA

VDIV na bieżąco (VDIVaktuell)

- 8 numerów rocznie plus wydanie specjalne VDIV w wersji cyfrowej
- 14 tysięcy egzemplarzy



VDIV na bieżąco – Zarząd Doradczy (VDIVaktuell – Verwaltungsbeirat)

- Publikowany raz w roku
- 45 tysięcy egzemplarzy, około 100 tysięcy czytelników

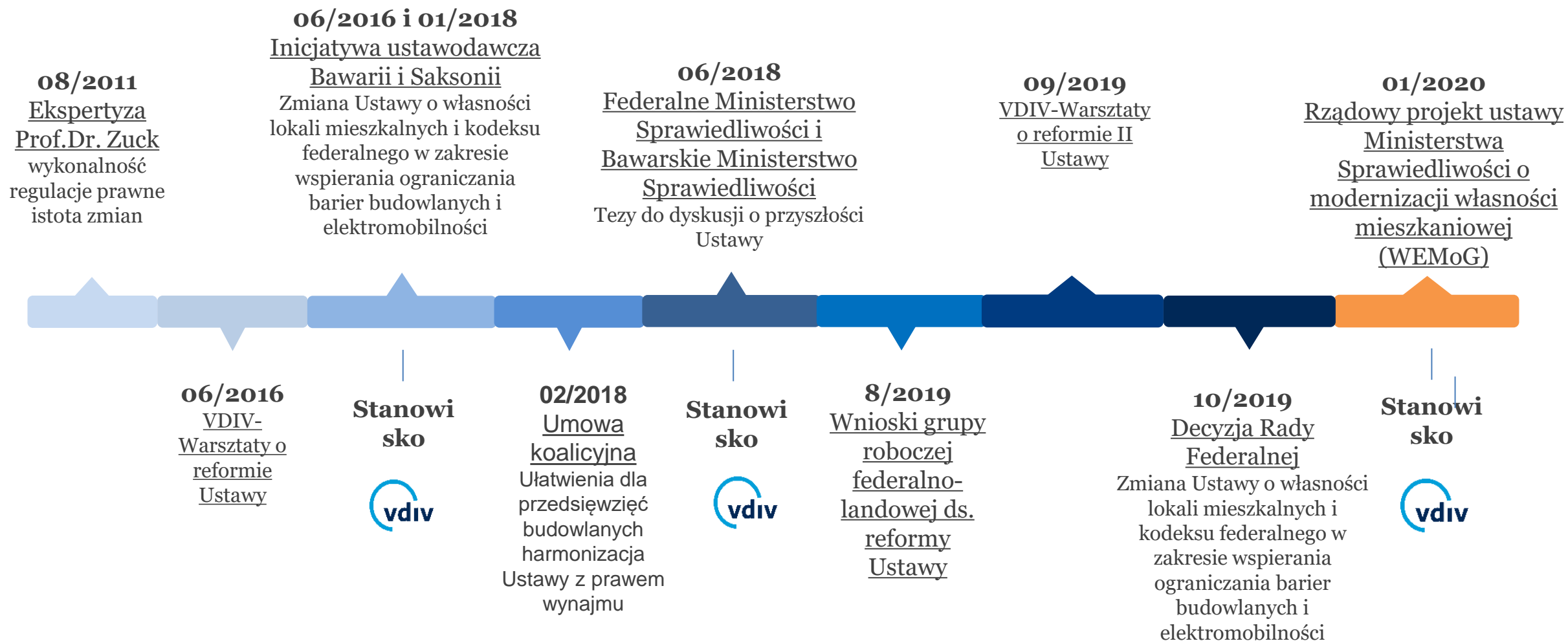


VDIV: Rozwój Zarządzania Nieruchomościami III:

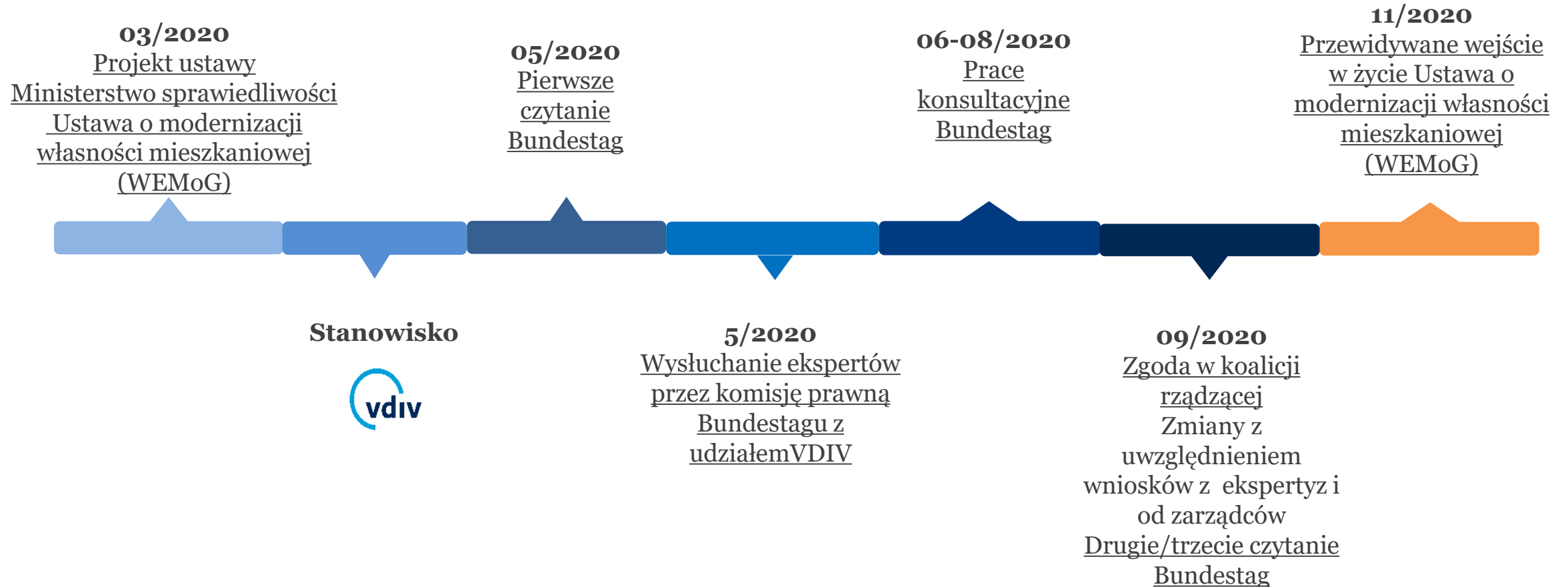
- **Przedstawicielstwo polityczne:** działanie w imieniu firm z sektora zarządzania nieruchomościami w procesie legislacyjnym. Kluczowe interesy, w szczególności w odniesieniu do obecnej reformy niemieckiej ustawy o kondominiach, są następujące:
 - Zmniejszenie złożoności przepisów dotyczących WM w celu zmniejszenia liczby sporów wewnątrz WM,
 - Uproszczenie procesu decyzyjnego w ramach WM - ze szczególnym uwzględnieniem ułatwienia działań renowacyjnych prowadzących do poprawy efektywności energetycznej,
 - Ułatwienia w instalowaniu przyszłościowych technologii (elektromobilność),
- Zmiany w zakresie polityki mające na celu sprostanie przyszłym cyfrowym wyzwaniom (np. wirtualne spotkania, uproszczenie Procedury Obiegowej),
- Wzmocnienie roli zarządcy nieruchomości jako kluczowego uczestnika WM.



Przykład działań politycznych: reforma Prawa o własności lokali mieszkalnych I



Przykład działań politycznych: reforma Prawa o własności lokali mieszkalnych II



VDIV: Rozwój Zarządzania Nieruchomościami III:

- **Przedstawicielstwo polityczne:** działanie w imieniu firm z sektora zarządzania nieruchomościami w procesie legislacyjnym. Kluczowe interesy, w szczególności w odniesieniu do obecnej reformy niemieckiej ustawy o kondominiach, są następujące:
 - Zmniejszenie złożoności przepisów dotyczących własności mieszkaniowej,
 - Uproszczenie procesu decyzyjnego ze szczególnym uwzględnieniem ułatwienia działań renowacyjnych prowadzących do poprawy efektywności energetycznej,
 - Ułatwienia w instalowaniu przyszłościowych technologii (elektromobilność),
- Zmiany w zakresie polityki mające na celu sprostanie przyszłym cyfrowym wyzwaniom (np. wirtualne spotkania, uproszczenie Procedury Obiegowej),
- Wzmocnienie roli zarządcy nieruchomości



2.

**Perspektywy Rozwoju Zarządzania
Nieruchomościami :
Renowacja prowadząca do poprawy
efektywności energetycznej**

Renowacja EE I: Cele i znaczenie Wspólnot Mieszkaniowych

Neutralność klimatyczna

- Po ustaleniu celu, jakim jest neutralność klimatyczna do 2050 r., Unia Europejska zobowiązała się do znacznego ograniczenia emisji gazów cieplarnianych.
- W Niemczech sektor budowlany odpowiada za 35 % końcowego zużycia energii, co odpowiada za około 30 % emisji gazów cieplarnianych.



Znaczenie Wspólnot Mieszkaniowych (WM)

- W Niemczech znajduje się około 10 milionów mieszkań własnościowych, co stanowi 24 % wszystkich mieszkań.
- W sektorze budynków wielorodzinnych dominującą rolę odgrywają WM, które obejmują 36 % wszystkich mieszkań.
- Dodatkowo duże znaczenie na rynku najmu mają WM. Około 55 % wszystkich mieszkań objętych WM jest wynajmowanych najemcom.

Renowacja EE II: Status quo i Przeszkody

Obecna Sytuacja

- W obiektach typu WM wskaźnik liczby przeprowadzonych renowacji jest znacznie niższy niż 1 % rocznie.
- Według aktualnych szacunków, 1 008 000 budynków WM wymaga remontu.

Przeszkody utrudniające renowację prowadzącą do poprawy efektywności energetycznej

- Brak środków finansowych na renowację
- Wymagana jest zgoda większości właścicieli.
- Rzadko wprowadza się w życie długoterminowe plany finansowe i remontowe
- Brak specjalistycznej wiedzy technologicznej i w zakresie zarządzania projektami przez właścicieli nieruchomości.
- Ograniczona wiedza na temat pełnych korzyści płynących z przeprowadzenia głębokiej renowacji zwiększającej efektywność energetyczną.

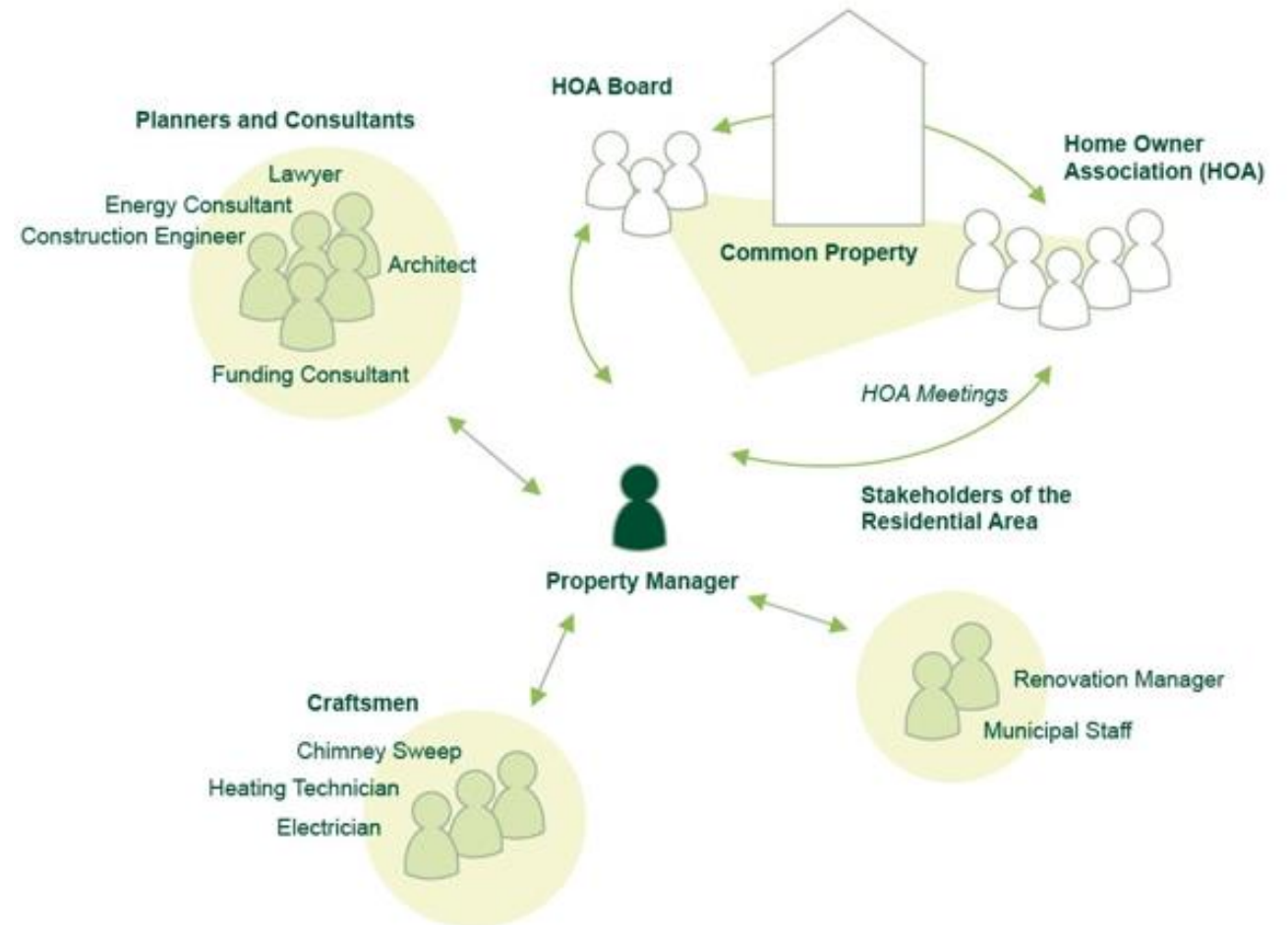


Renowacja EE III: Rola Zarządcy Nieruchomości

Rola zarządcy nieruchomości: Szeroki zakres odpowiedzialności

- Informowanie o koniecznych lub możliwych krokach renowacyjnych.
- Utrzymywanie kontaktu ze wszystkimi zainteresowanymi stronami i ekspertami.
- Moderacja, zazwyczaj długotrwałych, procesów decyzyjnych w ramach WM.
- Wdrażanie uchwał i w razie potrzeby, włączanie do współpracy ekspertów.

→ Zarządcy nieruchomości są niezbędni, aby dotrzeć i nawiązać współpracę z WM, promować wśród nich korzyści związane z przeprowadzeniem renowacji zwiększających efektywność energetyczną oraz zapewnić długoterminowy plan renowacji i jej finansowania.





3.

Perspektywy Rozwoju Zarządzania Nieruchomościami: Cyfryzacja

Perspektywy cyfryzacji (I) - Wirtualne spotkania HOA

- **Przygotowanie:** Zarządca nieruchomości zaprasza uczestników, przygotowuje porządek obrad i uchwały.
- **Przebieg:** Wszyscy uczestnicy komunikują się przez zestaw słuchawkowy z domu, a zarządca nieruchomości koordynuje dyskusję i głosowanie.
- **Głosowanie:** Uczestnicy uczestniczą w głosowaniu jawnym lub niejawnym za pomocą cyfrowych narzędzi do głosowania.



Zalety:

- ✓ Większy udział właścicieli domów.
- ✓ Wirtualne spotkania WM to oszczędność czasu i pieniędzy.
- ✓ Zawód zarządcy nieruchomości staje się bardziej elastyczny.

Perspektywy cyfryzacji (II)

Inteligentne czujki dymu informują użytkownika o dymie, nie tylko sygnałem alarmowym, ale także wysyłając wiadomość za pośrednictwem aplikacji. Jeśli są podłączone do czujników ruchu drzwi lub okien, mogą również wskazywać na włamanie.



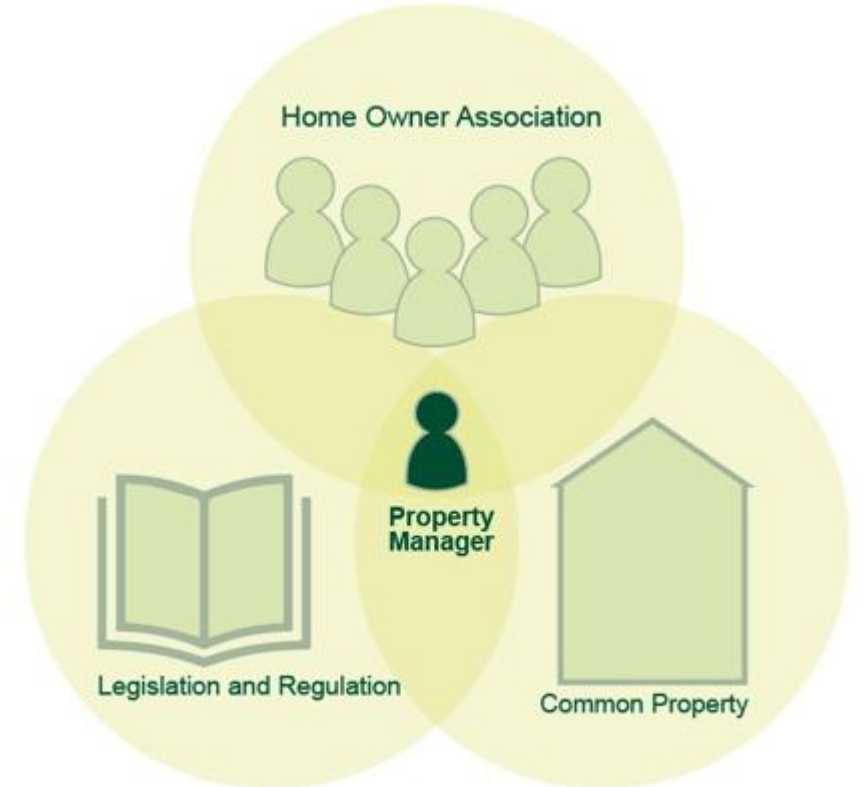
Inteligentne termostaty ułatwiają regulację ogrzewania za pomocą aplikacji. Pozwalają one na zaprogramowanie temperatury z wyprzedzeniem czasowym. Niektóre systemy samodzielnie wyszukują w Internecie dane pogodowe i odpowiednio regulują system grzewczy.

Cyfryzacja: Rola zarządcy nieruchomości

Rola zarządcy nieruchomości: Szeroki zakres odpowiedzialności

- Rozwój i promowanie nowych modeli biznesowych (spotkania wirtualne, wykorzystanie inteligentnych technologii)
- Uwzględnienie obowiązujących przepisów (np. dotyczących ochrony danych)
- Monitorowanie potrzeb właścicieli domów
- Utrzymywanie kontaktu z zainteresowanymi stronami i ekspertami
- Moderacja, zazwyczaj długotrwałych procesów decyzyjnych w ramach WM
- Wdrażanie uchwał i, w razie potrzeby, włączanie do współpracy ekspertów

→ Zarządcy nieruchomości są niezbędni, aby dotrzeć i nawiązać współpracę z WM, promować wśród nich korzyści związane z cyfryzacją i angażowania ekspertów.



4.

Rola zarządcy nieruchomości w procesie renowacji, prowadzącym do zwiększenia efektywności energetycznej, oraz w procesie cyfryzacji

Zarządzanie nieruchomościami: Co przyniesie przyszłość

Reforma niemieckiej ustawy o kondominium

1. Potwierdzenie znaczenia roli zarządcy nieruchomości:
 - Kompetencje Zarządcy Nieruchomości mogą być elastyczniej negocjowane pomiędzy Zarządcą Nieruchomości a WM
2. Uproszczenie procesu decyzyjnego i docenienie epoki cyfrowej:
 - Nie jest wymagana minimalna frekwencja na spotkaniach właścicieli lokali mieszkalnych
 - Obniżenie kworum w celu wyznaczenia środków na potrzeby prac budowlanych
 - Ułatwienia dla instalacji ładowania pojazdów elektrycznych
 - Ułatwienia dla Procedury Obiegowej
 - Ułatwienia w zakresie uczestnictwa w cyfrowych spotkaniach WM
3. Zapewnienie profesjonalnego zarządzania nieruchomościami:
 - Obowiązkowa certyfikacja dla każdego zarządcy nieruchomości, jeżeli wymaga tego WM



Rola Zarządcy Nieruchomości

Tylko profesjonalne zarządzanie nieruchomościami jest w stanie sprostać wyzwaniom związanym ze zmianami klimatycznymi i erą cyfrową w stowarzyszeniach właścicieli lokali mieszkalnych.

Zarządcy nieruchomości są więc kluczowymi agentami pełniącymi różne role: Są oni ...

- **MULTIPLIKATORAMI** pomysłów i koncepcji,
- **MODERATORAMI** procesu decyzyjnego,
- **NETWORKERAMI** pomiędzy różnymi zaangażowanymi podmiotami.



VDIV: profesjonalizacja przez kształcenie

1. Systematyczne podnoszenie kwalifikacji

- VDIV realizuje rocznie ponad 200 seminariów i webinarów, zaspokajają w znaczący sposób potrzeby podnoszenia kwalifikacji w branży.

2. Wprowadzenie obowiązkowej kwalifikacji podstawowej

- Po przeprowadzeniu reformy prawa o własności mieszkaniowej VDIV organizuje system uzyskiwania obowiązkowej kwalifikacji podstawowej przez zarządców nieruchomości mieszkaniowych
- Ponadto VDIV organizuje zobowiązanie do kwalifikacji podstawowej w branży zarządzania lokalami mieszkalnymi na wynajem

3. Własny system kształcenia

Od maja 2021 r. VDIV udostępni kurs kwalifikacji podstawowej „Specjalista zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi (IHK)“, o podstawach Ustawy o własności mieszkaniowej lokalami mieszkalnymi na wynajem.





Dziękuję za uwagę!

www.vdiv.de