

Как функционирует жилищная управляющая компания в Германии?

Инго Вагнер

Член правления Ассоциации управляющих недвижимостью федеральной земли Берлин-Бранденбург (VDIV BB)

Главный управляющий, компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

25.08.2022

Структура презентации

1. Жилой фонд и структура отрасли в Германии
2. Управление жилой недвижимостью
3. Практический пример: компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости
4. Профессиональная подготовка / Присвоение квалификации / Сертификация

1. Жилой фонд и структура отрасли

42,1 % Доля жилой собственности в Германии

97,6% Доля жилой собственности в Казахстане

Закон о праве собственности на квартиры вступил в силу 20.03.1991

1. Жилой фонд и структура отрасли

Жилая собственность и фонд объектов управления



- Всего в Германии насчитывается **40,5 млн квартир** в 19 млн зданий
 - **9 млн квартир в собственности** = 22% всех квартир
 - **1,8 млн совместных домовладений** = 10% всех зданий
- Собственность на квартиру – вторая по важности форма собственности после собственности на жилые дома

1. Жилой фонд и структура отрасли

Жилая собственность и фонд объектов управления

■ Частные лица (58,8 %)

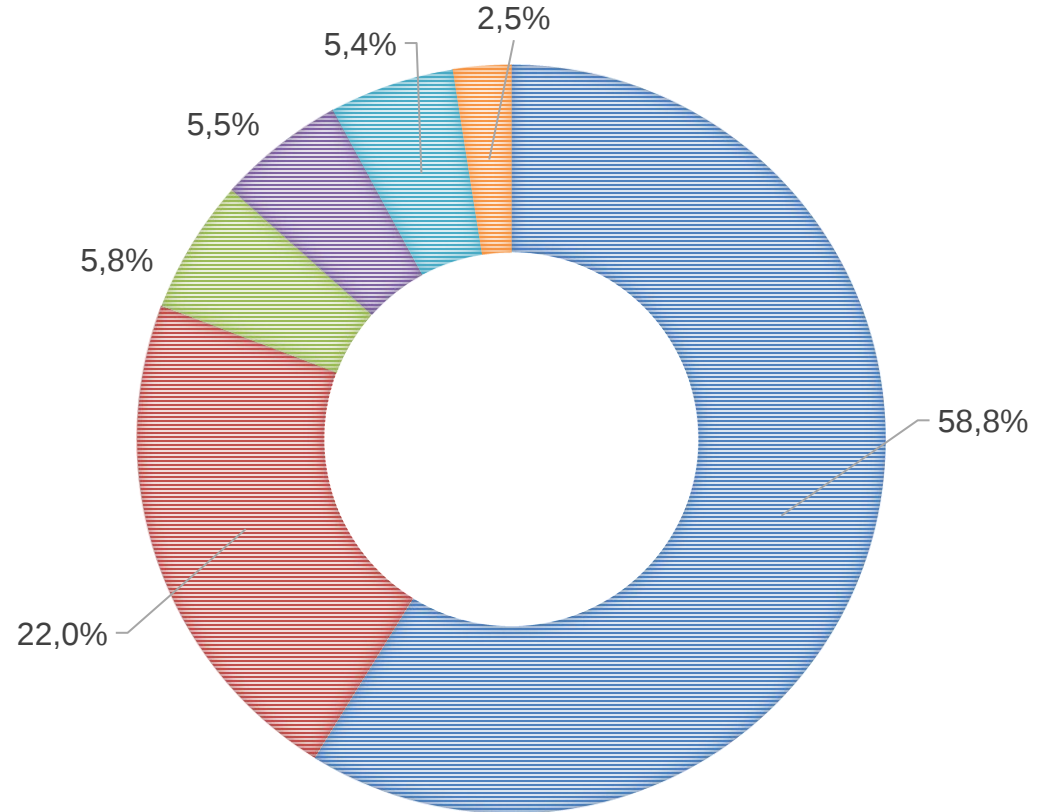
■ Совместные домовладения (22 %)

■ Муниципалитет или муниципальные жилищные компании (5,8 %)

■ Частные жилищные компании (5,5 %)

■ Жилищные кооперативы (5,4 %)

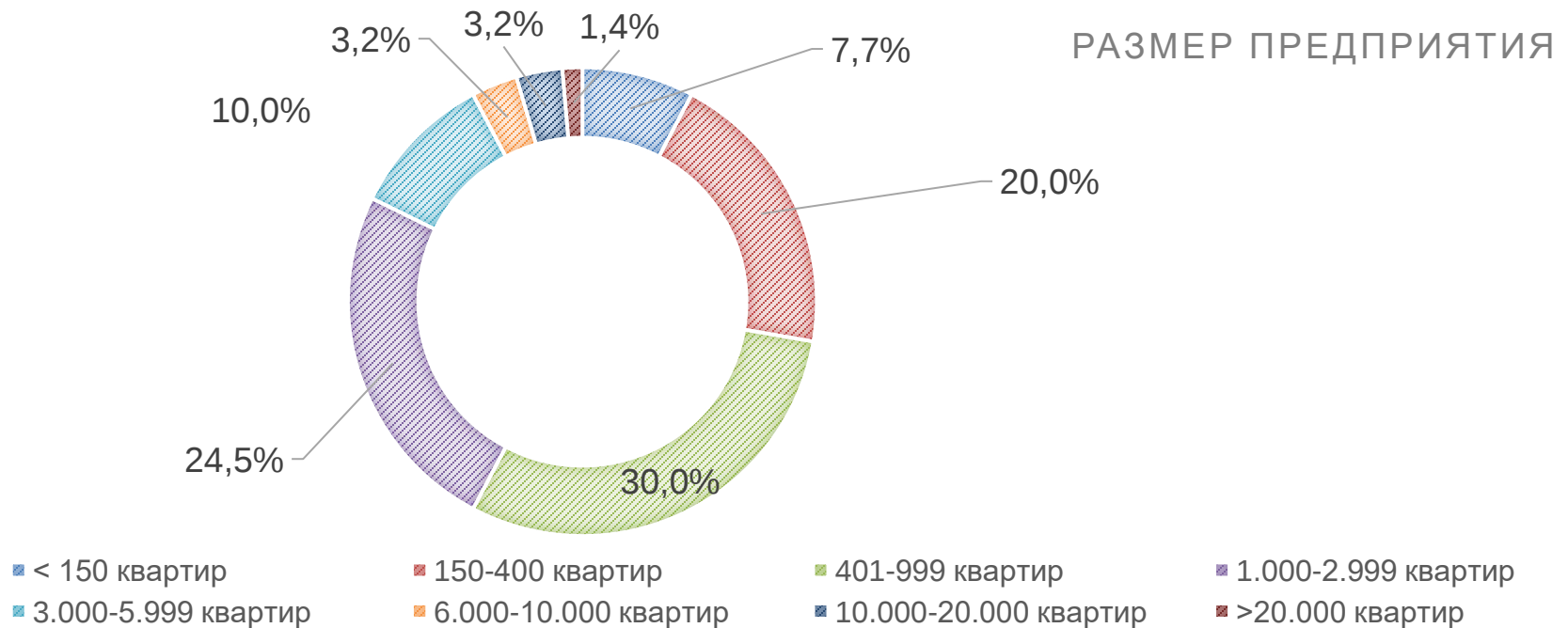
■ Прочие (другие частные жилищные компании, правительство страны или фед. земли, некоммерческие организации) (2,5 %)



1. Жилой фонд и структура отрасли

Размер предприятий по количеству квартир в управлении

- Очень маленькие и средние предприятия (до 2.999 квартир в управлении) составляют 74,5% и, таким образом, очень широко представлены
- Только 1,4% управляют более чем 20.000 единиц/квартир



1. Жилой фонд и структура отрасли

Жилая собственность и фонд объектов управления



*включая кредитные организации, страховые компании, фонды недвижимости, другие капитальные компании

Сферы деятельности управляющего:

- Управление совместными домовладениями
- Управление отдельным имуществом
- Управление арендным жильем

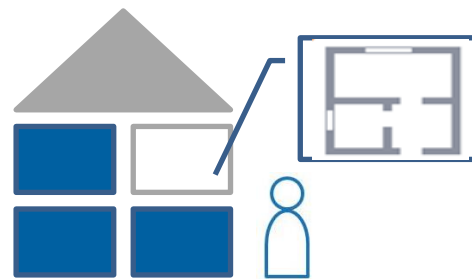
2. Управление жилой недвижимостью

Задачи управляющего недвижимостью

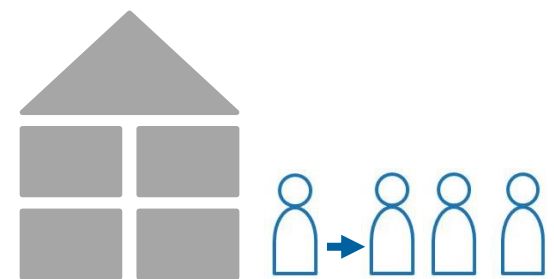
Сферы деятельности / Виды управления



Управление отдельным имуществом



Управление арендным жильем



→ Управляющий несет ответственность за здание и имущество

2. Управление жилой недвижимостью

Задачи управляющего недвижимостью

Закон о собственности на квартиры предусматривает наличие управляющего и определяет его права и обязанности

§ 20 Структура управления

(1) Управление общей собственностью является обязанностью собственников квартир [...] и управляющего [...] и управляющего совета в случае его назначения [...]

(2) Назначение управляющего невозможно нельзя исключить

→ **Функции управления могут исполнять сами собственники жилья или профессиональная компания**



2. Управление жилой недвижимостью

Задачи управляющего недвижимостью

Задачи и полномочия управляющего согласно Закону о собственности на квартиры включают в себя, в том числе, следующее:

- Реализация решений собственников жилья и забота о соблюдении правил проживания в доме
- Принятие требуемых мер для надлежащего текущего и капитального ремонта совместного имущества
- В срочных случаях – принятие прочих требуемых мер для сохранения совместного имущества
- Исполнение и прием всех платежей и услуг, связанных с текущим управлением совместного имущества
- Управление полученными деньгами
- Незамедлительное информирование собственников жилья о предстоящем юридическом споре

2. Управление жилой недвижимостью

Направления деятельности управляющего недвижимостью

Направления деятельности управляющего недвижимостью (Множественные ответы)



2. Управление жилой недвижимостью

Ключевые для отрасли цифры

- **880 млрд евро** – стоимость управляемой недвижимости
- **610 млрд евро** – размер управляемых накоплений на капитальный ремонт
- **500 млрд евро** – арендные счета, квартплата, специальные сборы
- **40 млрд евро в год** – расходы на текущий ремонт и модернизацию
- **18,5 млрд евро** – оборот средств в отрасли
- **19.000** компаний (управление жилой недвижимостью) с более чем **86.000** трудоустроенных

2. Управление жилой недвижимостью

Кто клиенты?

Совместное домовладение - это совокупность собственников многоквартирного жилого дома согласно Закону о собственности на квартиры. Совместное домовладение создается путем договорного распределения отдельного имущества после разделения общего имущества или же путем его разделения. Совместное домовладение является ассоциацией особого типа.

2. Управление жилой недвижимостью

Кто клиенты?

Совместное домовладение имеет право заключать договоры. К обязанностям или, соответственно, к целям совместного домовладения относятся

- Обслуживание
- Текущий ремонт и сохранение ценности
- Модернизация общего имущества

Собственники принимают решения совместно и оплачивают строительные мероприятия, связанные с общим имуществом, в соответствии с количеством своих долей в общем имуществе.

2. Управление жилой недвижимостью

Кто клиенты?

Совместные домовладения, как правило, разнородные, в том числе в следующих аспектах:

- Форма использования квартиры: самостоятельное использование vs. сдача квартиры в аренду
- Возраст
- Доход
- Семейное положение
- Размер семьи
- Личные предпочтения
- Образование и навыки
- Готовность к инвестированию

2. Управление жилой недвижимостью

Потребности и ожидания целевых групп

1. **Представление интересов** совместных домовладений
 2. **Выполнение** политических рамочных условий и юридических требований
 3. **Сохранение и обслуживание** совместного имущества
- **Сохранение ценности и повышение ценности**
- Объем и сложность сферы деятельности возрастает
- Управляющие недвижимостью **снимают нагрузку с собственников** квартиры и упрощают их жизнь



3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости



Расположение:
Bundesallee 66
12161 Berlin



3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Ключевые для предприятия цифры

- Основана в 1995 г.
- Количество сотрудников
 - Руководство 4
 - Управляющие: 27
 - Бухгалтерия: 6
 - Практиканты: 2
 - Ассистенты 4
- 400 объектов недвижимости с примерно 12.000 единиц управления, из них 230 совместных домовладений
- Среднестатистический гонорар составляет 25 € нетто в месяц с квартиры

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Ключевые для предприятия цифры

- Годовой оборот и сферы деятельности
 - Управление арендным жильем (120 объектов с 4.000 квартир/производственных помещений)
 - Управление совместными домовладениями (230 совместных домовладений с 8 0000 квартир)
 - Управление производственными объектами (60 объектов с 80 квартир/ производственных помещений)
- Целевая группа / клиенты
 - Совместные домовладения
 - Совладельцы
 - Частные собственники
 - Муниципальные собственники

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Услуги / Основные сферы деятельности

Техническое управление

- Капремонт
- Модернизация
- Сопровождение строительства / Размещение заказов
- Координация выполнения заказов / Контроль над выполнением
- Установление размеров ущерба
- Сотрудничество с экспертами

Коммерческое управление

- Сдача в аренду / В том числе с правом субаренды
- Консультирование арендаторов
- Деловая переписка с арендаторами, собственниками и третьими лицами
- Расчеты рентабельности объекта
- Управление совместным домовладением
- Бухгалтерия совместного домовладения и арендного жилья
- Годовые отчеты
- Расчет доходов и расходов

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Основные виды деятельности на примере управления совместным домовладением



3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Пример → Процедура собрания совместного домовладения

Процедура собрания собственников жилья	
Приглашение	• Не позднее, чем за 21 день до мероприятия
Проведение	• 1 раз в год, в рабочие дни (после 18:00) или в субботу
Рамки	• Соответствующий размер помещения, напитки/закуски, проектор, Интернет
Продолжительность	• Как правило, 2 часа
Содержание	• Отчет управляющего • Отчет за прошедший год • Принятие работы управляющего/консультативного управляющего совета • Финансовый план на текущий год • Отдельные пункты повестки дня (например, текущий ремонт/модернизация, особые сборы) • При необходимости – размещение заказа на управление
Последующие действия	• Составление протокола и внесение решений в свод принятых решений

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Пример → Чек-лист – Управление совместным
домовладением, ЧАСТЬ 1

ЧЕК-ЛИСТ ПОДГОТОВКА собрание собственников 2018

Совместное домовладение по адресу: Heinrich-Rau-Straße 18, 15344 Strausberg

Дата: Время:
Место:

Срок приглашение согласно Закону о праве собственности на квартиры 3 недели
Приглашение разослано: 12.04.2019
Срок до: 31.12.2023
Право голоса: По кол-ву человек
Распределение: По кол-ву долей в общем имуществе

Общая подготовка

Учетные листы	Печать:	Контроль
Расчет доходов/расходов	Составление:	Контроль §35a Закона о подходном налоге:
Расчет квартплаты	Составление:	

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Пример → Чек-лист – Управление совместным домовладением,
ЧАСТЬ 2

Финансовый план Составление: Контроль:.....

Документы фирмы-партнера (Отопление/вода в зависимости от потребления):

Отправлено фирме: обратно:

Срок:

Проверка счетов

Передача проверяющему лицу (...):

Возврат до:

Возврат проверяющим лицом:

Составление повестки дня

Определение места и времени проведения собрания,
бронирование помещения

Созыв собрания/рассылка приглашений

Подготовка протоколов и распечатка

3. Компания Pruß Hausverwaltung e. K.

Пример → повестка дня

Повестка дня собрание собственников 09.03.2022

Совместное домовладение, адрес: Heinrich-Rau-Straße 18, 15344 Strausberg

Пункт 1 | Отчетность

Проект решения:

Совместное домовладение признает годовой финансовый отчет и отдельные отчеты в редакции от 20.02.2022 за 2021 год

Пункт 2 | Принятие работы управляющего

Проект решения :

Работа управляющего за период 01.01.-31.12.2021 принимается

Пункт 3 | Финансовый план на 2022 г.

Проект решения:

Совместное домовладение принимает финансовый план и отдельные финансовые планы на 2022 год. Этот план имеет силу и в отношении последующего года, если в последующем году не будет принят новый финансовый план

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Пример → Чек-лист – Управление совместным домовладением, ЧАСТЬ 3

ПОСЛЕДУЮЩИЕ ДЕЙСТВИЯ после собрания собственников

Управляющий совместным домовладением:

Составление протокола	выполнено:
Рассылка протокола	выполнено :
Составление счетов	выполнено :
Внесение в свод решений	выполнено :
Фиксация решений в секретариате	выполнено :

Бухгалтерия:

Сохранение фин плана начиная с месяца...	выполнено:
Изменение долгосрочных заказов	выполнено :
Сохранение расчета квартплаты	выполнено :
Следует принять во внимание:	
Внесение и контроль за отдельными платежами	выполнено :
Поручение по сумме выплат	выполнено :
Срок:	

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Пример → Свод принятых решений

Свод принятых решений [выдержка]

Объект: Heinrich-Rau-Straße 18, 15344 Strausberg

Дата: Номер: Решение:

Место:

Результат:

9.3.18	16	Совместное домовладение принимает годовой финансовый отчет и отдельные отчеты в редакции от 20.02.2018 за 2017-й год	Büro PH e.K.	Решение принято
9.3.18	17	Работы управляющего за период 01.01.-31.12.2017 принимается.	Büro PH e.K.	Решение принято
9.3.18	18	Совместное домовладение принимает финансовый план и отдельные отчеты за 2018-й год. Этот финансовый план касается и последующего года, если в последующем году не будет принят новый финансовый план	Büro PH e.K.	Решение принято
9.3.18	19	Управляющий имеет право использовать средства из накоплений на капремонт для промежуточного финансирования при затруднениях в ликвидности. Эта поддержка ликвидности не может в целом превышать 3/12 от плановой суммы текущего годового финансового плана	Büro PH e.K.	Решение принято

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Дополнительные услуги:

Менеджмент инфраструктуры силами родственных компаний

Picobello Facility Management

Ключевые цифры

- Основана в 1997 г.
- 65 сотрудников: уборщики помещений, каменщики, садовники
- 35 автомобилей
- Оснащение: чистящие средства, садовая техника, так как газонокосилка, пилы, грабли, снегоуборочные машины, инструменты, такие как дрели, молотки, винты

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Дополнительные услуги: менеджмент инфраструктуры

Picobello Facility Management

Уборка

- подъезды, подвалы
- Внешняя инфраструктура, включая мусорные площадки Müllplätze

Уход за садом

- Стрижка газонов, обрезка деревьев, борьба с сорняками

Уборка снега, посыпка и т. д.

Услуги хаусмастера

- контроль: системы отопления, функции дверей
- порядок и чистота
- Фиксация недостатков, дефектов, повреждений (например, поломка лифта)
- Минимальный ремонт, например замена лампочек

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Дополнительные услуги: менеджмент инфраструктуры

Picobello Facility Management

Доходы

• Уборка подъездов	35%
• Уход за внешними объектами/гаражом	35%
• Услуги хаусмастера	10%
• Уборка снега, посыпка и т. д.	10%
• Минимальный ремонт	10%

Расходы (в зависимости от доходов)

• Расходы на персонал	60%
• Автопарк	5%
• Оснащение/инструменты	1%
• Средства уборки, оборудование	5%
• Налоги	2%
• Прочее (телефоно, налоговый консультант)	3%

Прибыль около 24%

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Ключевые партнеры

Планировщики и консультанты

Юрист
Энергетический консультант
Инженер-строитель

Управляющий совет

Совместное домовладение

Архитектор

Консультант по грантам

Общее имущество

Собрание собственников

Управляющий

Ремесленники

Действующие лица в районе

Трубочист
Специалист по отоплению
Электрик

Менеджер по модернизации
Сотрудник муниципалитета

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Ключевые партнеры

Техническое управление

- Отопление/Санитарная/климатическая техника
- Кровельщики, сантехники
- Электротехника
- Каменщики/Сухая штукатурка
- Услуга по изготовлению ключей
- Уход за садом/уборка
- Архитекторы, инженеры-строители
- Фирмы, выполняющие модернизацию
- Айти-сервис!
- Энергетические консультанты
- Эксперты по строительным дефектам

Создание комиссии, которая поддерживает управляющий консультативный совет, рекомендуется при сложных процессах модернизации, если собственники обладают экспертными навыками в области строительных технологий, права или коммерции

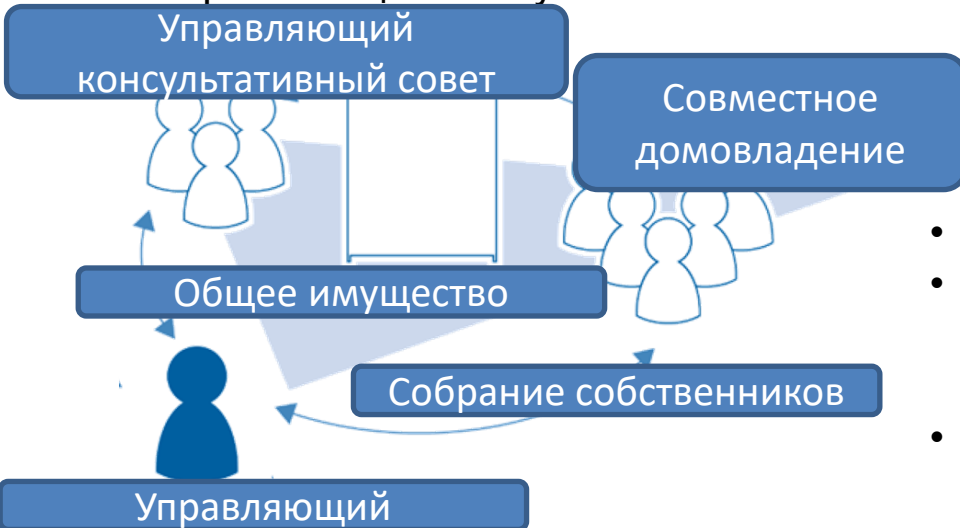
3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Ключевые партнеры

Коммерческое управление

Юридическое и организационное управление

- Управляющий консультативный совет



- Юрист (арендное право, Закон о праве собственности на квартиры и строительное право)
- Эксперт
- Консультант по грантам
- Медиаторы
- Ассоциация управляющих недвижимостью региона Берлин-Бранденбург
- Головная ассоциация немецких управляющих DDIV

Совместное домовладение может **принять решение о созыве управляющего консультативного совета как органа для представления своих интересов**. Управляющий консультативный совет является связующим звеном между совместным домовладением и управлением.

Задача управляющего консультативного совета, действующего на общественных началах, состоит в том, чтобы поддерживать управляющего в его задачах и проверять финансовый план, отчеты и смету расходов

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Структура расходов

Доходы

- Управление недвижимостью 85%
- Прочее
(Плата за напоминания об оплате, сопровождение строительства) 15%

Расходы (в зависимости от доходов)

- Расходы на персонал 50%
- Налоги 5%
- Расходы на аренду 4%
- Расходы на айти 3%
- Почтовые расходы/телефон 1,8%
- Офисные принадлежности/текущий ремонт 1,7%
- Поездки/повышение квалификации 1,5%
- Автопарк 1%
- Объявления/анонсы 0,5%
- Прочее 1%

Прибыль примерно 31,5%

3. Компания Pruß Hausverwaltung e. K.

Важные выводы

Минимальные требования к жилищной управляющей компании

1. Сайт с понятной структурой (цифровизация)
2. Понятное контактное лицо
3. Техническое управление
 - Текущий ремонт/модернизация
 - Размещение, координация и контроль заказов
 - Повреждения (фиксация/устранение)
 - Контакты экспертов

3. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Важные выводы

Минимальные требования к жилищной управляющей компании

4. Коммерческое управление

- **Управление совместным домовладением** (юридические знания!)
- Сдача в аренду/в том числе с правом субаренды
- **Бухгалтерия** (расчет доходов и расходов, производственные расходы, годовые отчеты, счета объекта, инкассо)
- Расчеты рентабельности объекта
- Техническая экспертная оценка
- Сопровождение арендаторов (консультации, переписка)
- **Банк дома** (важный аспект, основа доверия)

4. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Профессиональная подготовка / Присвоение квалификации /
Сертификация

Профессия: специалист в области экономики недвижимости

Продолжительность: три года

Содержание (краткий обзор):

- Коммуникация и презентация
- Экономика и право
- Коммерческие расчеты, финансовая бухгалтерия, налоговое и социальное право
- Финансирование и инвестиции
- Сдача жилых помещений в аренду, управление жилыми помещениями и уход за жилым фондом
- Обслуживание производственных объектов
- Приобретение и развитие земельных участков
- Создание жилой собственности и управление ею
- Отдельная бухгалтерия экономики недвижимости
- Работа по составлению годового отчета
- Расчеты по вопросам экономики недвижимости

Экзамен: письменный и устный -> сертификат Промышленно-торговой палаты

4. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Профессиональная подготовка / Присвоение квалификации /
Сертификация

Присвоение квалификации

Лицензия, требуемая в соответствии с Законом о регулировании торговли, коммерции и промышленности

Специалисты обязаны проходить 20-часовое повышение квалификации каждые три календарных года; то же самое относится и к наемным работникам, непосредственно участвующим в деятельности, требующей лицензии

4. Компания ProLine, маркетинг и менеджмент недвижимости

Профессиональная подготовка / Присвоение квалификации /
Сертификация

Суть проблемы:

В Германии существует много управляющих компаний, владельцы и сотрудники которых не закончили никакой профильной профессиональной подготовки

Требования клиентов:

Профессия должна контролироваться в соответствии с профессиональными стандартами.

Решение:

Сертификация с экзаменом, организованным Промышленно-торговой палатой

Закон о модернизации жилой недвижимости (WEMoG) от 01.12.2021 гласит:

Начиная с 1 декабря 2022 года, владельцы кондоминиумов имеют общее право на назначение сертифицированного управляющего в рамках надлежащего управления.

Каждый управляющий требует сертификации для нового назначения с 1 декабря 2022 года.

Большое спасибо за Ваше
внимание!