imveon
Eine Marke der Hausbank

Effizient. Digital.
Zukunftssicher.

WHITEPAPER

Plattform statt Werkzeugkasten

Zur Software-Architektur in der Immobilienverwaltung



imveon.de

Hausbank

INHALTSVERZEICHNIS

Eine Entscheidung, fünf Perspektiven

Zur Software-Architektur in der Immobilienverwaltung

Management Summary 03

Die fünf Kernaussagen dieses Dokuments

01 Verstehen 04

Drei strukturelle Verschiebungen in der Immobilienverwaltung

02 Vergleichen 06

Plattform und Werkzeugkasten im Vergleich

03 Verbinden 09

Die native Bankanbindung

04 Absichern 11

Was DORA bedeutet

05 Umsetzen 14

Die Umstellung in vier Schritten

Fazit 16

Die Architektur der eigenen Arbeit

Quellen und Herausgeber 17

Referenzen und Veröffentlichungsangaben

DAS WICHTIGSTE VORAB

Management Summary

Die Immobilienverwaltung in Deutschland wächst, doch zugleich fehlt ihr das Personal. Die rund 4.100 im VDIV Deutschland organisierten Unternehmen verwalten heute etwa 8,7 Millionen Einheiten im Wert von rund 1,2 Billionen Euro.[1] Der Bestand nimmt zu, doch qualifizierter Nachwuchs bleibt aus. In dieser Lage wird die Wahl der Verwaltungssoftware zur strategischen Entscheidung, denn sie entscheidet sich an der Architektur der Software, lange bevor einzelne Funktionen zählen.

Die fünf Kernaussagen dieses Dokuments

01 **Software ist zur Stabilitätsfrage geworden.** Fachkräftemangel, neue Vorschriften und die Cloud-Umstellung treffen die Branche zur selben Zeit. Wer sie bewältigt, braucht Abläufe, die auch mit weniger Personal stabil und sicher funktionieren.

02 **Über den Vorteil entscheidet die Architektur, weniger der Funktionsumfang.** Eine integrierte Plattform verbindet, was eine Sammlung von Einzellösungen über fehleranfällige Schnittstellen zusammenhält.

03 **Die native Bankanbindung bringt den größten Zeitgewinn.** Sie schließt die Lücke zwischen Buchhaltung und Zahlungsverkehr, in der im Alltag die meiste Arbeit und das größte Fehlerrisiko stecken.

04 **Liegt die Software in der Bank, gelten für die Software die Regeln der Bank.** Der Betrieb im bankaufsichtlich geprüften Rechenzentrum sichert die Daten strenger, als es der reine Datenschutz verlangt.

05 **Die Umstellung bleibt für Neukunden planbar.** Automatische Datenübernahme, ein Test mit echten Daten und persönliche Begleitung halten das Risiko klein.

Dieses Briefing ordnet diese fünf Aussagen ein. Es richtet sich an die Geschäftsführung und an alle, die eine solche Entscheidung mittragen.

> Als Genossenschaftsbank denken wir langfristig, in Jahrzehnten. Deshalb bauen wir eine Plattform, auf die sich Ihre Verwaltung über die nächsten zehn Jahre verlassen kann. Prüfen Sie uns an Ihren eigenen Zahlen. Wir freuen uns auf das Gespräch.
>
> Arthur Brunsch, Teamleiter immobilienw. Vertrieb

KAPITEL 01 · IMMOBILIENVERWALTUNG

Drei strukturelle Verschiebungen

Bevor die Frage nach der richtigen Verwaltungssoftware beantwortet werden kann, lohnt der Blick auf die Kräfte, die im Alltag auf die Verwaltungen wirken.

Bestandswachstum trifft auf fehlendes Personal

Die erste Verschiebung ist das Delta zwischen Bestand und Belegschaft. In Deutschland gibt es rund 9,3 Millionen Eigentumswohnungen, organisiert in Wohnungseigentümergemeinschaften.[4] Dieser Bestand wächst weiter. Das durchschnittlich verwaltete Portfolio je Unternehmen ist zuletzt auf 1.841 Einheiten gestiegen, die Umsätze legten im Schnitt um 7,8 Prozent zu.[1] Gleichzeitig fehlt der Nachwuchs. In der Arbeitsmarktumfrage der Immobilien Zeitung gaben zuletzt nur 0,5 Prozent der befragten Studierenden an, einen Einstieg in eine Immobilienverwaltung zu planen.[2] Die Rechnung geht zukünftig nur auf, wenn jede Kraft mehr Einheiten betreut. Prozesseffizienz entscheidet damit über die Betriebsfähigkeit.

Am Rande.

Die durchschnittliche Verwaltung betreut inzwischen rund 92 Objekte, gut drei mehr als im Vorjahr.[1] Das Wachstum kommt also nicht nur über mehr Einheiten, sondern über mehr Objekte mit eigener Abrechnungslogik.

Verschärft wird das durch die kleinteilige Struktur der Branche. 90,2 Prozent der Verwaltungen betreuen weniger als 3.000 Einheiten, 38,5 Prozent sogar weniger als 400.[1] In solchen Häusern pflegt keine IT-Abteilung die Systeme im Hintergrund. Die Softwarepflege wird so zur Angelegenheit der Geschäftsführung oder zu einer teuren Fremdleistung eines meist chronisch überlasteten IT-Systemhauses.

DIE AUSGANGSLAGE IN ZAHLEN

1.841[1]

Ø verwaltete Einheiten je Unternehmen

0,5 %[2]

der befragten Studierenden planen einen Einstieg in die Immobilienverwaltung

90,2 %[1]

der Verwaltungen betreuen weniger als 3.000 Einheiten

VORSCHRIFTEN UND TECHNIK

Anforderungen verändern den Verwaltungsalltag

Mehr Vorschriften, weniger Spielraum

Die zweite Verschiebung ist die wachsende rechtliche Dichte. Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz von 2020 kamen neue Pflichten: vom jährlichen Vermögensbericht bis zum Anspruch der Eigentümer auf einen zertifizierten Verwalter.[5] Dazu addieren sich die energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes, wachsende ESG-Berichtspflichten und der Datenschutz nach DSGVO. Rechtssicherheit lässt sich nicht mehr erst am Jahresende herstellen, sie muss in den täglichen Abläufen und in der Software angelegt sein.

Gut zu wissen. Der zertifizierte Verwalter. Seit dem 1. Dezember 2022 können Wohnungseigentümer verlangen, dass ihre Verwaltung eine Sachkundeprüfung vor der Industrie- und Handelskammer nachweist.[5] Wer diesen Nachweis nicht erbringt, riskiert bei Neubestellungen den Auftrag. Für die Personalplanung wird Qualifikation so zur Grundvoraussetzung.

Die Technik wandert in die Cloud

Die dritte Verschiebung betrifft die technischen Grundlagen. Lokal installierte Altsysteme laufen aus, der Markt bewegt sich hin zu cloudbasierten Anwendungen. Für die Verwaltung geht es nur noch um das Wann und Wohin des Wechsels. Diese Entscheidung bindet die Verwaltung jedoch für die kommenden Jahre, denn Migrationen sind gemeinhin aufwändig. Genau deshalb steht am Anfang eine bewusste Architekturentscheidung.

Expertentipp:

Rechnen Sie Ihre Einheiten je Vollzeitkraft aus und vergleichen Sie den Wert mit dem Vorjahr. Steigt die Zahl, ohne dass die Nacharbeit sinkt, arbeitet Ihre Verwaltung bereits an der Kapazitätsgrenze.



KAPITEL 02 · ARCHITEKTUR

Plattform und Werkzeugkasten im Vergleich

Wer beginnt, sich mit der Architektur seiner nächsten Immobilienverwaltungssoftware zu beschäftigen, erkennt schnell zwei Grundmuster: Das eine setzt auf viele spezialisierte Einzelprogramme in einem Werkzeugkasten, das andere auf ein zusammenhängendes, integrierendes System. Der Unterschied klingt rein technisch, er entscheidet im Alltag aber über Aufwand und Risiko.



Der Werkzeugkasten und seine Bruchstellen

Der Werkzeugkasten ist der heute noch am häufigsten anzutreffende Zustand. Für jede Aufgabe steht das vermeintlich beste Einzelprogramm bereit: ein ERP für die Verwaltung, eine eigene Banking-Software für den Zahlungsverkehr, ein Dokumentenmanagement, ein CRM, dazu Portale für Eigentümer und Mieter. Auf dem Papier wirkt diese Auswahl flexibel. Im Betrieb entstehen jedoch an jeder Verbindung zwischen zwei Programmen Übergaben, bei denen Daten abgeglichen und geprüft werden müssen, um eine Konsistenz herzustellen.

Im Alltag zeigt sich das an den kleinen Dingen, die addiert viel Zeit kosten:

- Ein Umlageschlüssel steht im ERP anders als im Abrechnungsprogramm.
- Ein Beleg ist zwischen Dokumentenmanagement und Buchhaltung nicht sauber verknüpft.
- Ein Bankumsatz muss aus der Banking-Software importiert und von Hand zugeordnet werden.

VOM ÜBERGANG ZUM ZUSAMMENHANG

Die Plattform und ihr gemeinsamer Datenbestand

Die Plattform ordnet dieselben Aufgaben anders. Verwaltung, Dokumente, Kommunikation, Zahlungsverkehr und Serviceleistungen liegen in einem System auf einem gemeinsamen Datenbestand. Was im Werkzeugkasten von Programm zu Programm gereicht wird, steht hier von Anfang an an einer Stelle. Aus Sicht der Geschäftsführung reduziert sich damit das Risiko: Es gibt weniger Punkte, an denen etwas „kaputtgehen“ kann, und weniger Abhängigkeit von einzelnen Schnittstellen, Dienstleistern oder Personen. Fällt jemand im Team aus, bleibt das Wissen im System – und das läuft weiter.



Tabelle 1: Werkzeugkasten und Plattform im direkten Vergleich

Merkmal	Werkzeugkasten	Plattform
Datenhaltung	Mehrere getrennte Bestände, die abgeglichen werden	Ein gemeinsamer Datenbestand
Schnittstellen (API)	Je Verbindung eine eigene API, die gepflegt wird	Intern verbunden, wenige externe Schnittstellen
Zahlungsverkehr	Separate Banking-Software, Umsätze werden importiert	Bankfunktionen im selben System
Zuständigkeit	Mehrere Anbieter, im Störungsfall oft unklar	Ein Ansprechpartner für Verwaltung und Bank
IT-Betreuung	Häufig zusätzlicher IT-Dienstleister nötig	Betrieb und Wartung liegen beim Anbieter
Kostenstruktur	Summe der Lizenzen plus verdeckte Integrationskosten	Planbare, meist monatliche Gebühr
Ausfallrisiko	Viele mögliche Bruchstellen	Wenige, an einer Stelle kontrolliert

DIE ARCHITEKTUR PRÜFEN

Kosten und Entscheidungsspielraum

Die Kostenfrage

Auch die Kosten verschieben sich, oft unbemerkt. Der Werkzeugkasten wirkt günstig, solange nur die Lizenzpreise der einzelnen Programme zusammengezählt werden. Die eigentlichen Kosten liegen daneben, in der Pflege der Schnittstellen, im zusätzlichen IT-Dienstleister, in den Stunden für Abgleich und Fehlersuche. Eine Plattform fasst diese verdeckten Posten zu einer planbaren, meist monatlichen Gebühr zusammen, ohne größere Anfangsinvestition.

Der Einwand: Bindung an einen Anbieter

Bleibt ein berechtigter Einwand: Bindet eine integrierte Plattform ihre Kunden zu eng? Die Antwort liegt in ihrem Design. Eine gute Plattform gibt die eigenen Daten jederzeit vollständig zurück, dokumentiert ihre Schnittstellen zu Standards wie DATEV und zu den gängigen Portalen und verzichtet auf Mindestlaufzeiten.

Expertentipp. Fünf Fragen an jeden Anbieter, bevor Sie unterschreiben:

01 Bekomme ich meine Daten jederzeit vollständig exportiert?

02 Sind die Schnittstellen zu DATEV und zu den gängigen Portalen dokumentiert?

03 Gibt es eine Mindestvertragslaufzeit?

04 Wer haftet, wenn eine Schnittstelle ausfällt?

05 Benötige ich für den Betrieb einen eigenen IT-Dienstleister?

KAPITEL 03 · ZAHLUNGSVERKEHR

Die native Bankanbindung

Unter allen Aufgaben, die eine Software-Plattform zusammenführt, sticht eine heraus, weil dort täglich das meiste Geld und das größte Fehlerrisiko zusammenlaufen: der Zahlungsverkehr. An ihm lässt sich der Unterschied zwischen Werkzeugkasten und Plattform am genauesten ablesen. In fast jeder Verwaltung verläuft zwischen Buchhaltung und Bankkonto die empfindlichste Nahtstelle des Tagesgeschäfts.



Drei Ausbaustufen der Bankanbindung

Drei Stufen sind zu unterscheiden. Auf der ersten arbeitet das ERP ohne Bankanbindung. Umsätze werden von Hand übertragen, ein separater Zahlungsdienstleister ist nötig, der Aufwand ist hoch. Auf der zweiten wird eine Drittbank über den EBICS-Standard angebunden. Das nimmt Arbeit ab, stößt aber an Grenzen. Es braucht Zugänge zu Fremdkonten und die Disposition liegt bei einer Bank, die das Verwaltungssystem nicht kennt. Eine Buchung kann im ERP erfolgen, während die Zahlung bei der Bank abgelehnt wird.

Gut zu wissen. Was EBICS ist. Der Electronic Banking Internet Communication Standard ist das in Deutschland etablierte Verfahren, über das Unternehmen Zahlungsdateien mit Banken austauschen. Es funktioniert bankenübergreifend und erlaubt damit auch die Anbindung von Banken. Seine Grenze liegt dort, wo Kontodisposition und Sonderkonten wie Sparkonten ins Spiel kommen.

DREI STUFEN DER BANKANBINDUNG

01

Ohne Bankanbindung

Umsätze von Hand übertragen; separater Zahlungsdienstleister.

→

02

Anbindung über EBICS

Datenaustausch mit der Drittbank; Disposition bei der Bank.

→

03

Native Bankanbindung

Verwaltung und Bank im selben System; ein gemeinsamer Ansprechpartner.

BANKANBINDUNG IM VERGLEICH

Vom Datenaustausch zum gemeinsamen System

Tabelle 2: Die drei Stufen der Bankanbindung

Modell	Automatisierung	Aufwand	Grenzen
ERP ohne Bank	keine	hoch	separater Zahlungsdienstleister nötig
ERP mit Drittbank (EBICS)	teilweise	mittel	Disposition bei der Bank
Verwaltung mit Bank im System	durchgängig	gering	Voraussetzung: Konten bei der anbietenden Bank

Am Rande. EBICS wird auch im Firmenkundengeschäft der meisten deutschen Banken genutzt und ist damit kein Nischenverfahren. Der Unterschied liegt nicht im Standard, sondern in dem, was jenseits seiner Grenzen liegt.

Auf der dritten Stufe liegt die Bank im selben System wie die Verwaltung. Ein neues Konto und die zugehörige Wirtschaftseinheit entstehen in einem Arbeitsschritt, Bankumsätze kommen mehrmals täglich an, auch Sparkonten sind eingebunden und für Software und Bank gibt es einen Ansprechpartner. Die Lücke zwischen Buchhaltung und Zahlungsverkehr schließt sich, weil beide Seiten nicht mehr getrennt sind. Weil die Umsätze mehrmals täglich in dasselbe System fließen, in dem gebucht wird, entfällt der tägliche Import. Lastschriften und Überweisungen laufen direkt aus der Verwaltung. In der Abrechnungssaison macht das den Unterschied zwischen einem ruhigen und einem riskanten Ablauf.

Damit ist die Bankanbindung mehr als ein Eintrag auf der Funktionsliste. Sie verändert den Aufbau der Software.

Daraus ergibt sich aber auch ein Vorteil in einem Bereich, den man zunächst damit nicht in Verbindung bringen mag: der deutschen Rechtssprechung

Liegt die Software in der Bank, dann gelten für diese Software die Regeln der Bank.

KAPITEL 04 · BETRIEBSSICHERHEIT

Was DORA bedeutet

Diese Regeln sind streng. Sie legen fest, warum eine bankbetriebene Plattform ein höheres Sicherheitsniveau erreichen muss, als es in der Immobilienbranche üblich ist.

Wo die DSGVO endet

Die meisten Software-Anbieter berufen sich auf die Datenschutz-Grundverordnung. Das ist richtig, greift für die Betriebssicherheit aber zu kurz. Die DSGVO regelt, wie mit personenbezogenen Daten umgegangen werden darf. Sie sagt wenig darüber, wie sicher, wie verfügbar und wie prüfbar die IT-Systeme selbst laufen. Genau das wird aber zur Kernfrage, sobald die gesamte Verwaltung samt Zahlungsverkehr in einer Cloud liegt.

Was die Bankenaufsicht zusätzlich verlangt

Für Banken gelten seit dem 17. Januar 2025 die europäischen Vorgaben des Digital Operational Resilience Act (DORA). Die Verordnung stellt verbindliche Anforderungen an den Umgang mit IT-Risiken: ein geregeltes Informationssicherheits- und Notfallmanagement, die Kontrolle von IT-Dienstleistern sowie regelmäßige Tests der digitalen Widerstandsfähigkeit.[6]
Auch schwerwiegende IT-Vorfälle müssen nach festgelegten Fristen an die Aufsicht gemeldet werden. DORA stärkt damit die Fähigkeit, Störungen vorzubeugen, sie zu bewältigen und den Betrieb wiederherzustellen. Die IT einer Bank steht unter einer strengeren Aufsicht als die eines reinen Software-Anbieters.

Konkret geht es um drei Dinge, die im Alltag kaum auffallen und im Ernstfall alles bestimmen:

Verfügbarkeit. Der geregelte Umgang mit Ausfällen und Notfällen.

Kontrolle über ausgelagerte Verarbeitung. Die Frage, wer welche Daten wo bearbeitet.

Prüfbarkeit. Der regelmäßige Nachweis, dass beides eingehalten wird.



ANFORDERUNGEN IM VERGLEICH

Datenschutz und Bankenaufsicht

Tabelle 3: Datenschutz und Bankenaufsicht im Vergleich

Aspekt	DSGVO	DORA
Regelungsbereich	Umgang mit personenbezogenen Daten	Sicherheit und Betrieb der IT-Systeme
Prüfende Stelle	Datenschutzaufsicht der Länder	BaFin und Bundesbank
Schwerpunkt	Rechte der betroffenen Personen	Informationssicherheit, Auslagerung, Notfall
Meldepflicht	Datenpannen binnen 72 Stunden	schwerwiegende IKT-Vorfälle nach festgelegten Meldefristen
Nachweis	Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten	laufende aufsichtliche Prüfung

Gut zu wissen. DORA gilt bereits.

Der Digital Operational Resilience Act gilt seit dem 17. Januar 2025. Banken müssen die Anforderungen im laufenden Betrieb erfüllen und deren Einhaltung nachweisen.[7]
Wer heute eine bankbetriebene Software wählt, wählt einen Betreiber, der diese regulatorischen Pflichten dauerhaft erfüllen muss.

ZWEI PERSPEKTIVEN AUF SICHERHEIT



Personenbezogene Daten

Datenschutz und Rechte der betroffenen Personen



IT-Systeme und Betrieb

Informationssicherheit und betriebliche Widerstandsfähigkeit

DEN ANBIETER BEURTEILEN

Betrieb und Beständigkeit

Cloud ist nicht gleich Cloud

Das räumt zugleich mit einem verbreiteten Einwand auf, die Cloud sei unsicherer als der eigene Server im Haus. Die IT-Sicherheitslage in Deutschland bleibt angespannt, was die Anforderungen an einen sicheren Betrieb erhöht.[9]

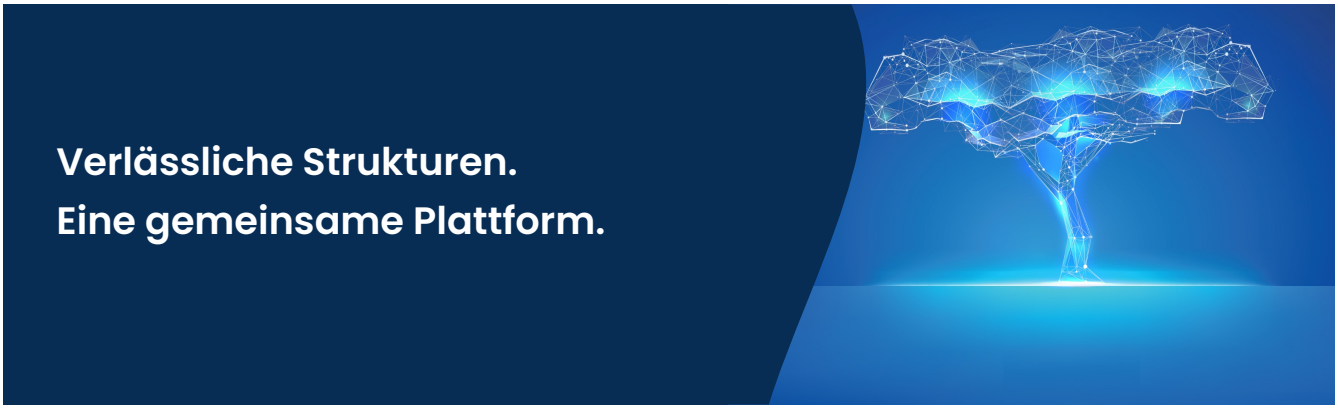
Die eigentliche Frage muss nach dem Cloud-Betreiber und seinem Regelwerk lauten. Ein Rechenzentrum unter Bankenaufsicht erfüllt Anforderungen, die ein lokaler Server im Verwaltungsbüro nie erreicht und die ein gewöhnlicher Cloud-Anbieter nicht erfüllen muss. Ein Betrieb in Deutschland unter deutscher Aufsicht beantwortet zugleich die Frage, in welchem Rechtsraum die Eigentümer- und Mieterdaten liegen.

Expertentipp. Drei Fragen an jeden Cloud-Anbieter: Wo genau stehen die Server, und unter welcher Rechtsordnung? Welche Zertifizierung hat das Rechenzentrum? Können Sie mir einen aktuellen Auslagerungs- oder Prüfnachweis zeigen? Ein Anbieter, der hier ausweicht, gibt Ihnen die Antwort bereits.

Die Substanz des Anbieters

Sicherheit endet nicht bei der Technik. Sie beginnt beim Anbieter. Eine Plattform ist nur so verlässlich wie das Unternehmen, das sie über Jahre betreibt und weiterentwickelt. Das unterscheidet eine Genossenschaftsbank von einem Exit-getriebenen Software-Startup.

Eine genossenschaftlich verankerte Bank arbeitet auf Beständigkeit hin, weniger auf kurzfristige Rendite oder den schnellen Weiterverkauf. Bei einer Software, die zehn Jahre und länger im Einsatz bleibt, zählt die Substanz des Anbieters so viel wie sein Funktionsumfang.



KAPITEL 05 · IMVEON

Die Umstellung in vier Schritten

Bis hierhin ging es um Architektur, nicht um ein Produkt. Die integrierende und integrierte Software-Architektur beschreibt den Anspruch von imveon, der cloudbasierten Plattform für Immobilienverwaltungen der Hausbank München, einem genossenschaftlichen Institut mit über hundertjähriger Geschichte,[8] die Verwaltung, Banking und Beratung in einem System zusammenführt.

Für eine Geschäftsführung, die sich für imveon entscheidet, bleibt die praktische Frage, wie eine Verwaltung dorthin gelangt, ohne den laufenden Betrieb zu gefährden.

Zwei Ausgangslagen

Zwei Ausgangssituationen sind zu unterscheiden. Neukunden, die ihre Verwaltung professionalisieren oder erstmals auf eine zusammenhängende Plattform setzen, bauen sie sauber neu auf. Umsteiger von einem Wettbewerber wechseln, begleitet durch das Team der Hausbank München. Beide durchlaufen dieselben vier Schritte.

Die vier Schritte

1. **Bestandsaufnahme.** Datenbestand, Historie und Sonderfälle werden gemeinsam gesichtet, die Zuständigkeiten werden festgelegt.
2. **Planung.** Feste Meilensteine und ein persönlicher Ansprechpartner.
3. **Datenübernahme.** Bei Umsteigern samt Historie, bei Neukunden als strukturierte Ersteinrichtung.
4. **Schulung und Go-live.** Rollenbezogen, mit einer Vorlage für die Kommunikation im Team und bevorzugtem Support in der Anfangsphase.

DIE ENTSCHEIDUNG IM ALLTAG

Planbar wechseln. Persönlich begleitet.

Expertentipp.

Legen Sie das Umstellungsfenster in die ruhige Phase nach der Abrechnungssaison. Berücksichtigen Sie bei der Planung des Umstiegs gezielt Ihre kompliziertesten Fälle, etwa eine Sonderumlage, eine Heizkostenabrechnung mit Zwischenablesung oder einen Eigentümerwechsel mitten im Jahr. Was hier sorgfältig vorbereitet ist, erleichtert später den Alltag.

Keine Mindestlaufzeit

Der Verzicht auf eine Mindestlaufzeit nimmt der Entscheidung ihre Endgültigkeit. Wer bleibt, bleibt aus Überzeugung.

Persönliche Begleitung

Über alle vier Schritte hinweg gilt ein Prinzip, das sich von der reinen Selbstbedienung vieler Cloud-Anbieter abhebt: persönliche Begleitung. Fachberater, die Verwaltung und Banking zugleich verstehen, sind am Telefon erreichbar, mit Namen und in der Sprache der Branche. Technik nimmt Arbeit ab, wo sie einen Vorteil bringt. Wo eine Entscheidung oder ein Sonderfall ansteht, bleibt ein Mensch zuständig.

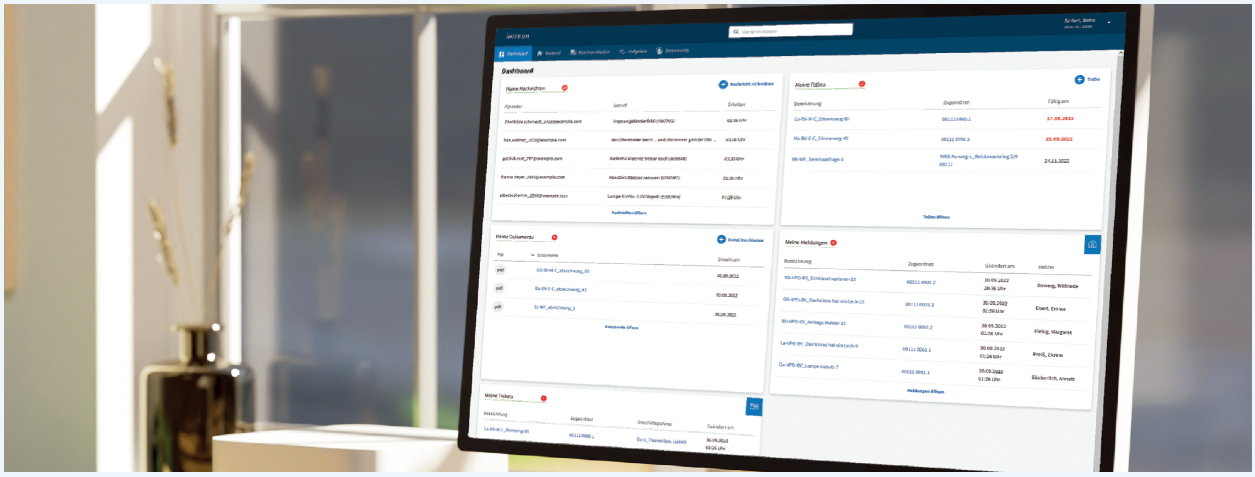


FAZIT

Die Architektur der eigenen Arbeit

Die Wahl der Verwaltungssoftware ist eine Entscheidung über die Architektur der eigenen Arbeit. Der Werkzeugkasten verlangt, viele Bruchstellen zu betreuen. Die Plattform verlangt eine gründliche Entscheidung, die danach für Jahre Bestand hat.

In einem Markt, der wächst und zugleich Personal verliert, in dem die Vorschriften zunehmen und die Datensicherheit zur Chefsache wird, **ist die integrierte, bankbetriebene Plattform die risikoärmere Wahl.** Wer sie prüft, prüft die Stabilität des eigenen Betriebs für das nächste Jahrzehnt.



Wie passt imveon zu Ihrer Hausverwaltung?

Lernen Sie imveon kennen und besprechen Sie mit uns die Anforderungen Ihrer Verwaltung.

Jetzt imveon kennenlernen

REFERENZEN

Quellen

[1] VDIV Deutschland (2025): Branchenbarometer 2025. URL: https://vdiv.de/presse/details/vdiv-deutschland-veroeffentlicht-branchenbarometer-2025-immobilienverwaltungen-zwischen-wachstum-transformation-und-fachkraeftemangel (Zugriff am 18.08.2026).

[2] Immobilien Zeitung/IZ Jobs (2025): Es rücken kaum Verwalter nach (Arbeitsmarktumfrage). URL: https://iz.jobs/news/es-ruecken-kaum-verwalter-nach-2000021919/ (Zugriff am 18.08.2026).

[3] EBZ Business School/InWIS (2025): IT und Digitalisierung in der Haus- und WEG-Verwaltung 2025. URL: https://www.ebz-business-school.de/presse/detail/beitrag/mehr-als-ein-drittel-der-haus-und-weg-verwalter-ohne-digitale-strategie-fachkraeftemangel-fordert-handlungsbedarf.html (Zugriff am 18.08.2026).

[4] Wohnen im Eigentum e. V. (2026): Zahlen zum Wohnungseigentum (Datenbasis Zensus 2022). URL: https://www.wohnen-im-eigentum.de/zahlen-zum-wohnungseigentum (Zugriff am 18.08.2026).

[5] Bundesamt für Justiz (2026): Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Fassung nach dem WEMoG 2020. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/ (Zugriff am 18.08.2026).

[6] Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin): Digital Operational Resilience Act (DORA). URL: https://bafin.de/DE/unternehmen-maerkte/aufsicht/alle-unternehmen/it-cybersicherheit/it-cybersicherheit_node.html (Zugriff am 06.11.2026).

[7] Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) (2025): DORA kommt, Änderungen bei den aufsichtlichen Anforderungen an die IT. URL: https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2025/meldung_2025_01_09_DORA.html (Zugriff am 18.08.2026).

[8] Hausbank/imveon (2026): Unternehmensangaben zu Kennzahlen und Bestandssystem VS3. URL: https://www.hausbank.de (Zugriff am 18.08.2026).

[9] Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) (2023): Die Lage der IT-Sicherheit in Deutschland 2023. URL: https://www.bsi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/BSI/Publikationen/Lageberichte/Lagebericht2023.pdf (Zugriff am 28.05.2026).

VERÖFFENTLICHUNGSANGABEN

Impressum & Bildnachweise

Herausgeber

Hausbank München eG
Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Telefon: +49 89 55141-100
E-Mail: Info@hausbank.de

Vertretung und Register

Vorstand: Peter Sedlmeir (Vorsitzender),
Rudolf Naßl
Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft
Amtsgericht München
Genossenschaftsregister Nr. 2121
Umsatzsteuer-ID: DE129511782

Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
www.bafin.de

Verantwortlich für den journalistisch-redaktionell gestalteten Inhalt im Sinne des Medienstaatsvertrages:

Rudolf Naßl
Sonnenstr. 13
80331 München

Bildnachweise

Seite 5	Grand Warszawski / iStock / Getty Images
Seite 13 · imveon-Baum	Hausbank München eG - imveon
Seite 15	Krakenimages.com / Adobe Stock
Seite 16 · Software-Mock-up	Hausbank München eG - imveon

Weitere Bildmotive wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt oder bearbeitet und dienen der Illustration.

Stand und weiterführende Informationen

Inhaltlicher Stand: 18.08.2026

Produktinformationen: www.imveon.de
Vollständiges Impressum: Hausbank München