

Führung/Kommunikation

Verwaltervergütungen seit 2010 nur marginal gestiegen – Zuwächse im Schnitt auf Höhe der Jahresteuerrate

Die Vergütungssätze für Wohneigentums-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung sind seit 2010 nur marginal gestiegen. Die Zuwächse liegen im Schnitt auf dem Niveau der Verbraucherpreissteigerungen, teilweise deutlich darunter. Das ergab das 2. DDIV-Branchenbarometer. Als die Interessenvertretung professioneller Hausverwaltungen beklagt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) die Diskrepanz zwischen wachsender Verantwortung und zu geringer Vergütung der Unternehmen.

Im Detail stiegen die WEG-Verwalterpauschalen kleiner Eigentümergemeinschaften bis 10 Wohneinheiten seit 2010 preisbereinigt um 1,5 Prozent auf durchschnittlich 21,67 Euro pro Einheit und Monat. Die Vergütungssätze für eine WEG-Verwaltung mit mehr als 100 Wohneinheiten nahmen hingegen um 7,4 Prozent auf 15,91 Euro ab. Ein ähnliches Ergebnis zeigt sich bei der Verwaltung von Wohnungen in Miethäusern sowie vermieteten Eigentumswohnungen, der so genannten Sondereigentumsverwaltung. Auch hier gab es leichte Zuwächse bei kleinen Wohnanlagen, während die Verwaltungskosten in großen Objekten um bis zu 13 Prozent zurückgingen. Für die Mietverwaltung von Anlagen mit bis zu 10 Wohneinheiten zahlen Eigentümer im Schnitt 23,22 Euro (+3,4 %). Für die Sondereigentumsverwaltung erhalten Verwalter durchschnittlich 22,27 Euro (+15,3 %). Bei sehr großen Objekten mit über 100 Einheiten liegen die Mietverwaltungskosten bei 17,22 Euro, für Sondereigentum werden 18,50 Euro fällig. Die Beträge gelten monatlich jeweils pro verwaltete Wohnungseinheit. Zudem belegt das DDIV-Branchenbarometer weiterhin deutliche Vergütungsunterschiede zwischen Ost und West. Auch wenn die Grundvergütungen für eine WEG-Verwaltung im Osten teilweise etwas höher liegen, so erhalten Immobilienverwalter in den neuen Ländern für Mietverwaltung um bis zu 14 Prozent, für Sondereigentumsverwaltung sogar um bis zu 46 Prozent, weniger als die Kollegen in den alten Bundesländern.

Durchschnittlich 21,67 Euro pro Einheit und Monat

DDIV kritisiert Diskrepanz zwischen Vergütung und Verantwortung

Der Berufsverband beklagt die geringen Vergütungssteigerungen für Immobilienverwalter, die über 9,3 Millionen Wohnungen und damit fast jede vierte Wohnung in Deutschland verwalten. Die Bezüge bleiben deutlich hinter wachsenden Anforderungen und einem immer größer werdenden Verantwortungsbereich zurück. Als Treuhänder fremder Vermögenswerte betreuen Hausverwalter im Schnitt Immobilien und Vermögenswerte in Millionenhöhe. Darüber hinaus fungieren Sie zunehmend als Begleiter energetischer und altersgerechter Modernisierungen. Die zunehmende Anzahl von Gesetzen und Verordnungen sowie deren Novellierungen lassen die Tätigkeit des Verwalters immer komplexer werden. Neue Pflichten ergaben jüngst die Trinkwasser- und auch die Energieeinsparverordnung. Zusätzlicher Aufwand ohne garantierte Vergütung, wie etwa die Abfrage des Zensus oder die Umstellung aller WEG- und Mietkonten auf das europäische SEPA-Verfahren, erhöhen den Kostendruck weiter. „Vor dem Hintergrund, dass Wohneigentum häufig die private Altersvorsorge darstellt, sollte für Wohneigentümer nicht allein der Preis das Kriterium der Wahl eines Hausverwalters sein, sondern die Professionalität und Qualität der Dienstleistung. Das setzt eine angemessene Vergütung voraus.“, so DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler.

Über 9,3 Millionen Wohnungen werden von Verwaltern betreut

WEG-Verwaltung	Durchschnittliche Vergütung in Deutschland	Veränderung gegenüber 2010	Durchschnittliche Vergütung OST	Durchschnittliche Vergütung WEST
< 10 WE	21,67 Euro	+7,1 %	21,25 Euro	21,78 Euro
< 29 WE	19,29 Euro	+ 7,4 %	19,95 Euro	19,12 Euro
< 49 WE	17,97 Euro	+ 5,5 %	18,56 Euro	17,80 Euro
< 99 WE	16,85 Euro	+ 6,0 %	17,82 Euro	16,55 Euro
> 100 WE	15,91 Euro	- 1,8 %	17,25 Euro	15,42 Euro

Tabelle Vergütung WEG-Verwaltung - Vergleich zu BSI-Studie 2010

SE-Verwaltung	Durchschnittliche Vergütung in Deutschland	Veränderung gegenüber 2010	Durchschnittliche Vergütung OST	Durchschnittliche Vergütung WEST
< 10 WE	22,27 Euro	+ 20,9 %	16,87 Euro	24,54 Euro
< 29 WE	19,62 Euro	+ 5,6 %	16,82 Euro	21,25 Euro
< 49 WE	19,43 Euro	+ 2,1 %	16,72 Euro	21,10 Euro
< 99 WE	19,44 Euro	- 1,1 %	16,54 Euro	21,24 Euro
> 100 WE	18,50 Euro	+ 9,0 %	15,92 Euro	20,22 Euro

Tabelle Vergütung Sonder-eigentumsverwaltung



ERDGAS UND STROM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die DEH Deutsche Energiehandels GmbH bietet Wohnungswirtschaftskunden entscheidend mehr: Abrechnungs- und Preissysteme, die die Marktmöglichkeiten optimal nutzen. Dazu die Wahl zwischen Öko- und Preisvorteilsprodukten. Und außerdem eine persönliche Betreuung, die jeweils auf die individuellen Bedürfnisse eingeht.

Angleichung der Laufzeiten unterschiedlicher Standorte? Stichtagsgenaue Abrechnung innerhalb eines vorgegebenen Kurzzeitkorridors? **Aber gerne doch!**

Sprechen Sie mit uns, lassen Sie sich beraten und noch heute ein individuelles Versorgungsangebot erstellen.

DEH
Deutsche Energiehandels GmbH

DEH Deutsche Energiehandels GmbH
Industrie-Str. 9 • 78224 Singen
Tel. (07731) 5900-1900
info@deh-wohnungswirtschaft.de
www.deh-wohnungswirtschaft.de



Miet-Verwaltung	Durchschnittliche Vergütung in Deutschland	Veränderung gegenüber 2010	Durchschnittliche Vergütung OST	Durchschnittliche Vergütung WEST
< 10 WE	23,22 Euro	+ 9,0 %	21,53 Euro	23,84 Euro
< 29 WE	20,13 Euro	+ 3,1 %	19,03 Euro	20,70 Euro
< 49 WE	20,19 Euro	+ 11,2 %	18,61 Euro	21,17 Euro
< 99 WE	18,58 Euro	+ 1,6 %	18,58 Euro	18,58 Euro
> 100 WE	17,22 Euro	- 7,8 %	17,10 Euro	17,29 Euro

Tabelle Vergütung Mietverwaltung

Umsatzausblick dennoch positiv

Die Neubauzahlen und Baugenehmigungen steigen seit einigen Jahren konstant. Gerade in Ballungsgebieten und Großstädten sind Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gefragt. Die Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen legte in den vergangenen zwei Jahren um durchschnittlich 20 Prozent zu (2011: + 19,5 Prozent; 2012: + 23,3 Prozent). Infolge dieses anhaltenden Aufschwungs auf dem bundesweiten Immobilienmarkt entwickelten sich Gewinn und Umsatz von Immobilienverwaltungen im Vergleich zum Vorjahr positiv. Knapp 70 Prozent der Unternehmen rechnen laut Branchenbarometer in 2014 mit einem Umsatzwachstum. 35 Prozent der Verwaltungen erwarten sogar ein Plus von mehr als 10 Prozent. Besonders zuversichtlich sind kleine Unternehmen mit bis zu 1.000 verwalteten Wohneinheiten. Hier erwarten rund 40 Prozent ein Umsatzwachstum von mehr als zehn Prozent. Lediglich ein Achtel der Unternehmen kalkuliert Verluste ein.

Verwaltungen sorgen sich um qualifizierte Mitarbeiter

62 Prozent aller Verwaltungen sehen jedoch zukünftig Schwierigkeiten, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Bei großen Verwaltungen mit über 3.000 Einheiten liegt der Anteil sogar bei 80 Prozent. Die meisten Unternehmen befürchten einen Fachkräftemangel vor allem bei WEG-Verwaltern und Sachbearbeitern. „Diese Einschätzung deckt sich mit dem Ruf nach vernünftigen Mindestvoraussetzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter. Was uns fehlt ist ein geordnetes Qualitätsniveau, da der Zugang zum Markt ohne jeglichen Befähigungsnachweis möglich ist. Das wird sich rächen, je komplexer die Anforderungen in der Praxis werden, welche die Politik vorgibt“, so DDIV-Präsident Heckeler abschließend.

Qualifizierte Mitarbeiter fehlen

Über das 2. DDIV-Branchenbarometer:

Von Januar bis März 2014 befragte der DDIV Immobilienverwaltungen in ganz Deutschland über deren Struktur, Mitarbeiterentwicklung, Umsatz- und Gewinnaussichten sowie zu deren Vergütungsstrukturen. 351 Unternehmen nahmen daran teil. Die ausführlichen Ergebnisse der Umfrage können unter info@ddiv.de angefordert werden.

Stephanie Benusch