

Führung / Kommunikation

5. DDIV-Branchenbarometer Verwalterhonorar 2016 im Schnitt um 7,1 % gestiegen, aber noch nicht angemessen – Fachkräftemangel droht

Das 5. DDIV-Branchenbarometer des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) zeigt, dass die Honorare für die WEG- und Mietverwaltung weiter steigen. Dies gilt insbesondere bei einer Neu- oder Wiederbestellung des Verwalters. Positiven Umsatzahlen und Gewinnerwartungen steht ein prognostizierter Fachkräftemangel gegenüber.



Steigende Vergütungen in der WEG- und Mietverwaltung

86 Prozent der befragten Unternehmen erhöhten ihre Vergütungssätze im Jahr 2016 in der WEG Verwaltung im Rahmen einer Vertragsverlängerung um durchschnittlich 7,1 Prozent. 59 Prozent der Verwaltungen passten ihre Honorare auch bei laufenden Verträgen an. Auch in diesem Jahr wollen 83 Prozent der Befragten Preisanpassungen von etwa 8 Prozent im Rahmen einer Wiederbestellung vornehmen. Etwas zurückhaltender agieren die Unternehmen bei neu akquirierten Objekten. Hier streben rund 60 Prozent eine Erhöhung ihrer Vergütungssätze an.

Im Vergleich zum Jahr 2010 erhöhte sich die WEG-Vergütung inflationsbereinigt allerdings nur um 5,9 Prozent. Dabei stieg der Regelsatz um durchschnittlich 1,20 Euro pro Wohneinheit an. Eigentümer, die einen neuen Verwalter bestellen, müssen mit Preisaufschlägen rechnen. Bei Neubewerbungen für Verwaltungsaufträge liegen die erzielten Vergütungshöhen im Durchschnitt 1,30 Euro je Einheit und Monat über der durchschnittlichen Vergütung von 19,92 Euro.

Ähnliches ist auch bei der Mietverwaltung festzustellen. Der durchschnittliche Regelsatz liegt hier bei 21,66 Euro. Damit stieg die Pauschalvergütung zwischen 2010 und 2016 inflationsbereinigt um 4,7 Prozent. Rund 60 Prozent der Befragten rechnen dabei pauschal ab. „Der moderate Anstieg der Vergütungen hält aber noch immer nicht Schritt mit der komplexen Tätigkeit. In nahezu allen Bereichen müssen Verwaltungen investieren. Vor allem aber in gut geschultes und ausgebildetes Personal sowie in moderne und weitgehend digitalisierte Anwendungen. Neue Anforderungen durch den Gesetzgeber und ein erweitertes Anspruchsdenken von Eigentümern und Mietern kommen hinzu“, kommentiert DDIV-Geschäftsführer

Martin Kaßler die Ergebnisse. „Qualität hat ihren Preis. Wir werden daher nicht müde, uns in der Öffentlichkeit für weiter steigende Verwaltergebühren einzusetzen. Wem der Kauf einer Wohnung mehrere Hunderttausend Euro wert ist, der sollte auch dafür Sorge tragen, dass es für eine angemessene Verwaltung reicht.“, so Kaßler.

5. DDIV BRANCHENBAROMETER

Ergebnisse der
Jahresumfrage in der
Immobilienverwalterwirtschaft 2017

einschließlich
Ergebnisse der Umfrage zu Schäden
aus unsachgemäßer Vorverwaltung

Das 5. DDIV-Branchenbarometer: Zwischen Dezember 2016 und März 2017 beteiligten sich bundesweit insgesamt 334 Verwaltungsunternehmen an einer anonym durchgeführten Umfrage zur Struktur der Branche, Vergütungsstrukturen sowie Umsatz- und Gewinnerwartungen und Mitarbeiterentwicklungen. Hier als PDF per KLIKK

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 — 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Kleine Eigentümergeinschaften zahlen

höhere Vergütung an den Verwalter

Die Vergütungen sind maßgeblich von der Gebäudegröße abhängig: Je größer eine Eigentümergeinschaft oder ein Miethaus, desto geringer der Regelsatz. Die Verwaltung kleiner Gemeinschaften mit weniger als zehn Wohneinheiten ist für viele Verwaltungen unrentabel. Kleinere Unternehmen, die laut Branchenbarometer vermehrt Objekte mit weniger Einheiten betreuen, verlangen zunehmend auch höhere Vergütungssätze um rentabel zu bleiben. Die höchsten Vergütungssätze mit durchschnittlich 25,21 Euro erreichen Verwaltungen in Süddeutschland. Im Osten der Republik sind es drei Euro weniger. Insgesamt müssen Eigentümer von kleinen Gemeinschaften durchschnittlich 4,40 Euro monatlich mehr zahlen.

Gleiches gilt auch für die Mietverwaltung. Die höchsten Vergütungssätze sind in Städten zu verzeichnen. Der Regelsatz für die Verwaltung von Miethäusern mit weniger als zehn Wohneinheiten liegt im Mittel 7,68 Euro pro Einheit über dem Durchschnitt. Inflationsbereinigt stieg die Pauschalvergütung zwischen 2010 und 2016 allein bei dieser Gebäudegruppe um 17,7 Prozent. Generell ist festzuhalten, dass in Ballungsräumen Wohnungseigentümer höhere monatliche Ausgaben haben als in ländlichen Regionen.

Ost-West-Unterschiede bei der Berechnung von Zusatzleistungen

Bei der Berechnung von Zusatzleistungen nach Aufwand gibt es immer noch Unterschiede zwischen neuen und alten Bundesländern. Dies betrifft vor allem die Führungsebene. Während Geschäftsführer in den alten Bundesländern im Durchschnitt 78,65 Euro je Stunde abrechnen, fällt der Stundensatz in den neuen Bundesländern rund 15 Euro geringer aus. Ähnliches gilt für Ingenieurleistungen. In Westdeutschland wird dafür ein durchschnittlicher Stundensatz von 77,61

Euro fällig, in Ostdeutschland sind es nur 56,67 Euro die der WEG in Rechnung gestellt werden. Anders sieht es bei den Hausmeisterleistungen aus. Hier liegt der Preisunterschied beim Stundensatz im Mittel nur noch bei rund 4,10 Euro. Bundesweit liegt hier der Stundensatz bei 32,54 Euro.

Positive Umsatz- und Gewinnentwicklung

Bereits das vierte Jahr in Folge erwarten die befragten Verwaltungen Umsatzgewinne. Für 2017 rechnen sie im Durchschnitt mit einem Umsatz-Plus von 7 Prozent. Entsprechend positiv fallen auch die Gewinnprognosen aus, die im Mittel bei 4,5 Prozent liegen. Wie in den Vorjahren bleibt dabei die Wohnungseigentumsverwaltung das Kerngeschäft. 64 Prozent des Umsatzes werden durch die WEG-Verwaltung generiert. Die Mietverwaltung trägt mit 24 Prozent zur positiven Geschäftsentwicklung bei.

Fachkräftemangel trübt die Aussichten

86 Prozent der Unternehmen gehen davon aus, dass es künftig schwierig wird, qualifiziertes Fachpersonal zu finden, 24 Prozent mehr als noch 2014. Mehr als die Hälfte der Befragten gaben dabei an, dass die Bewerber nicht ausreichend qualifiziert sind, unzureichende soziale Kompetenzen aufweisen oder zu wenig Berufserfahrung mitbringen. Die Unternehmen legen daher gesteigerten Wert auf die Weiterbildung ihres bestehenden Personals. So unterstützen knapp 69 Prozent der Befragten Fortbildungsmaßnahmen.

Franziska Bock

Über den DDIV:

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen Landesverbänden vertritt der Verband über 2.200 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten rund 4,6 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 536 Milliarden Euro, darunter allein 3 Millionen Eigentumswohnungen. Der DDIV tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung. Er setzt sich ein für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. www.ddiv.de