



## FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

## VERGÜTUNG HÄLT NICHT SCHRITT MIT DEM WANDEL IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Die Branche der Immobilienverwalter ist im Wandel. Ein Umstand, der nach Einschätzung des Autors auch dringend erforderlich ist, um in Zukunft erfolgreich zu sein. Das gilt sowohl für das brisante Thema Vergütung als auch für die künftige Ausrichtung und unternehmerische Strategie der Verwaltungen. Das sechste Branchenbarometer vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) gibt einen Überblick über die wichtigsten Trends und Entwicklungen der Branche. Dabei zeigt sich unter anderem, dass trotz steigenden Aufgabenspektrums die Vergütungen zuletzt real gesunken sind, die Vermietung und der Verkauf von Wohnungen als zusätzliches Geschäftsfeld entdeckt werden und die Anzahl der Kleinstverwaltungen rückläufig ist. Red.

Um 29 Cent erhöhte sich der Regelsatz in der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) im vergangenen Jahr. Der neue Durchschnittswert beträgt somit 20,21 Euro pro Einheit und Monat, wie das sechste DDIV-Branchenbarometer zeigt. Damit ist die Verwaltervergütung im WEG-Bestand real gesunken. Denn dem nur geringen Vergütungsanstieg um 1,5 Prozent steht eine Inflationsrate von 1,8 Prozent gegenüber. Die realen Einbußen überraschen. Denn zum einen prognostizierten die Unternehmen im fünften DDIV-Branchenbarometer bei Vertragsverlängerungen einen Preisanstieg um acht Prozent für 2017. Bei Preisadjustierungen aus anderen Anlässen kalkulierten sie sogar einen Anstieg um 13 Prozent.

### Deutliche Anpassungen erforderlich

Zum anderen überrascht es, weil im Jahr 2017 über 40 Prozent der befragten Unternehmen – und damit deutlich mehr als im Vorjahr – bei laufenden Verträgen ihre Vergütungssätze angepasst haben und weit über 90 Prozent Vertragsverlängerungen für eine Anpassung nutzten. Staffilvereinbarungen und Indexbindungen sorgten ebenfalls für Erhöhungen. Dennoch stieg die WEG-Vergütung bei bestehenden Objekten nur geringfügig.

DER AUTOR

**MARTIN  
KASSLER**

Geschäftsführer,  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.  
(DDIV), Berlin



Quelle: DDIV

Um ein der Verantwortung und Leistung angemessenes Vergütungsniveau zu erreichen, sind deutliche Anpassungen erforderlich. Das zeigt sich nicht zuletzt bei einem Vergleich des in diesem Jahr erhobenen Regelsatzes in Höhe von 20,21 Euro je Einheit und Monat mit der zweiten Berechnungsverordnung, die für öffentlich geförderte Eigentumswohnungen gilt. Sie sieht einen Regelsatz von 28,36 Euro je Einheit und Monat vor – das sind acht Euro oder 40 Prozent mehr als der privatwirtschaftliche Vergütungsdurchschnitt von Verwaltungen.

Trotz der zuletzt nur geringen Vergütungssteigerungen im WEG-Bestand plant rund ein Viertel der befragten Verwaltungsunternehmen ihre Vergütungssätze bei neu akquirierten Eigentümergemeinschaften im laufenden Jahr nicht anzupassen. Zwar beabsichtigen knapp zwei Drittel der Befragten bei Neuaquisitionen ihre Vergütung zu erhöhen – allerdings um durchschnittlich weniger als zehn Prozent. Die im Rahmen der zweiten Berechnungsverordnung veranschlagte Vergütung bleibt somit weiterhin deutlich außer Reichweite.

### Rentabilität sichern durch Bestandsoptimierung ...

Um langfristig profitabel zu wirtschaften, müssen Immobilienverwaltungen Veränderungen anstoßen. Neben einer Erhöhung der Vergütung ist eine Optimierung des Bestands eine Option. Laut aktueller Erhebung liegt der Regelsatz in Großstädten mit 21,34 Euro knapp sechs Prozent über dem Durchschnitt. Denn aufgrund der starken Zuzüge der vergangenen Jahre in die Agglomerationsräume, insbesondere aus einkommensstärkeren Bevölkerungsschichten, können Verwaltungsunternehmen hier leichter Preisadjustierungen durch-

setzen. Im ländlichen Raum hingegen fällt der Regelsatz mit 19,23 Euro erheblich geringer aus. Weniger ausgeprägt sind – nach großen Differenzen in den Vorjahren – die Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen Deutschlands: Verwaltungen im Norden erzielen mit 20,71 Euro die höchste durchschnittliche Vergütung und die im Osten mit durchschnittlich 20,06 Euro die geringste, dazwischen liegen der Westen mit 20,25 Euro und der Süden mit 20,08 Euro. Die Regionen nähern sich bei ihren Vergütungssätzen somit aneinander an. Höhere Vergütungen können die Unternehmen zudem in kleinen WEG veranschlagen. So berechnen Verwaltungen in großstädtischen Gemeinschaften mit weniger als zehn Einheiten im Schnitt 8,50 Euro mehr als in Objekten mit über 100 Einheiten. Im ländlichen Raum beträgt die Differenz nur 5,10 Euro.

Hierbei muss allerdings bedacht werden, dass kleine Eigentümergemeinschaften für Verwaltungen einen ähnlichen zeitlichen Aufwand bedeuten wie große Gemeinschaften, die Vergütung aber häufig pro Einheit gezahlt wird statt pauschal für ein Objekt. Daher sind kleine Mandate trotz der höheren Vergütung pro Einheit häufig nicht profitabel. Eine angemessene Pauschalvergütung pro Gemeinschaft kann diese Profitabilität aber ermöglichen. Zudem sollten Immobilienverwaltungen ihren Bestand kritisch betrachten und sich von unrentablen Gemeinschaften trennen, um sich zukunftssicher aufzustellen.

### ... und neue Geschäftsfelder

Auch die strategische Ausrichtung des Unternehmens ist hierfür ein relevanter Faktor. Das sechste DDIV-Branchenbarometer zeigt, dass immer mehr Immobilienverwaltungen ihr Leistungsspektrum erweitern und neue Wirtschaftszweige integrieren. So stellt inzwischen die Mietverwaltung bei fast jeder neunten Verwaltung einen Tätigkeitsschwerpunkt dar. Allerdings verzeichnet auch sie nur geringe Vergütungszuwächse. 2017 betrug der durchschnittliche Regelsatz 22,24 Euro je Einheit und Monat – das sind gerade einmal 0,10 Euro mehr als im Vorjahr. Inflationsbereinigt stieg die Mietverwaltervergütung zwischen 2010 und 2017

um nur sechs Prozent und damit um weniger als ein Prozent pro Jahr. Die steigenden Anforderungen an die Verwaltungen stehen somit in keinem angemessenen Verhältnis zur Entwicklung der Vergütung.

Als innovative Wettbewerber präsentieren sich insbesondere mittelgroße Unternehmen und setzen zur Ertragssteigerung auf Zusatzdienstleistungen aus dem Facility Management und der Immobilienvermittlung. Inzwischen nennt bereits jede neunte Verwaltung das Facility Management als einen Tätigkeitsschwerpunkt – und setzt hier hohe Erwartungen in die Zukunft: Die kalkulierten Wachstumsraten liegen mit gut elf Prozent rund doppelt so hoch wie in der WEG- und Mietverwaltung mit 5,7 beziehungsweise 5,2 Prozent. Insbesondere große Unternehmen sehen hier erhebliches Potenzial und rechnen mit Wachstumsraten von 20 Prozent.

### Steigende Bedeutung der Vermittlertätigkeit

Die Vermittlertätigkeit schätzen bereits knapp 40 Prozent der befragten Verwaltungen als wesentliches Geschäftsfeld ein. Für das laufende Jahr erwarten sie ein Umsatzplus von mehr als zwölf Prozent. Verwaltungen mit mehr als 20 000 Einheiten gehen sogar von einem Umsatzplus um 40 Prozent bei der Vermittlertätigkeit aus. Ihr großes Potenzial basiert darauf, dass seit Einführung des Bestellerprinzips im Vermietungsbereich viele Wohnungseigentümer dazu übergehen, den Verwalter statt eines klassischen Maklers mit der Vermittlung ihrer Wohnung zu beauftragen, soweit dies rechtlich zulässig ist: Zum einen können Verwaltungen diese Dienstleistung häufig günstiger erbringen, zum anderen sind sie mit der Wohnung und der Gemeinschaft vertraut. So können sie durch die längerfristige Zusammenarbeit gut einschätzen, welcher Mieter in das Objekt passt und sind zudem bereits bewährter Ansprechpartner für den Eigentümer.

Wie eine Umfrage des DDIV unter rund 500 Immobilienverwaltungen jüngst ergab, sind Wohnungseigentümer auch dann bereit, ihre Verwaltung mit der Vermittlung zu beauftragen, wenn für sie hierdurch höhere Kosten entstehen. Dies gilt beispielsweise in Märkten wie Berlin und Hessen, in denen die Immobilienverwaltungen die Courtage entgegen der marktüblichen Gepflogenheiten zwischen Käufer und Verkäufer aufteilen. Die – häufig bereits seit einigen Jahren – bestehende Beziehung von Eigentümer und Verwal-

ter dürfte dabei ausschlaggebend für die Beauftragung sein.

Das verstärkte Einbinden von Immobilienverwaltungen in den Verkauf von Immobilien könnte letztlich sogar einen preisdämpfenden Effekt für Käufer und Verkäufer mit sich bringen, da der Wettbewerb erhöht wird. Die derzeit in Politik und Immobilienbranche diskutierte Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf wäre in diesem Fall nicht erforderlich.

### Zunehmende Professionalisierung der Branche

Entscheidend für die Zukunft der Immobilienverwaltung ist auch die Professionalisierung der Branche, die zunehmend voranschreitet. So ist seit 2014 die Zahl der Kleinstverwaltungen mit weniger als 400 verwalteten Einheiten knapp um ein Drittel zurückgegangen. Im selben Zeitraum haben Verwaltungen mit über 3 000 Einheiten ihren Anteil nahezu verdoppelt. Hier zeigt sich ein Trend: Kleinere Verwaltungen schließen sich zusammen, um den wachsenden Anforderungen gerecht werden zu können, oder werden von größeren Verwaltungen übernommen.

Der Rückgang der Kleinstverwaltungen, deren Umsatz häufig unter der Kleinunternehmergrenze nach § 19 Umsatzsteuergesetz (UStG) liegt, ist auch vor dem Hintergrund nachvollziehbar, dass Immobilienverwaltungen über 60 Gesetze und Verordnungen umsetzen müssen, die häufigen Veränderungen unterliegen. Für Kleinstverwaltungen, die häufig nur aus einer einzigen Person bestehen, ist es ein nahezu unmögliches Unterfangen, sich über alle Veränderungen und Anforderungen informiert zu halten. Doch es ist notwendig, denn Immobilienverwaltungen managen treuhänderisch das Vermögen und die private Altersvorsorge von Millionen Bürgern. Hier müssen hohe Anforderungen an die Qualität der Arbeit gestellt werden, um diese Vermögenswerte zu schützen.

Einen wesentlichen Beitrag hierzu kann der zwingend erforderliche Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter leisten. Sie managen treuhänderisch mindestens 1,24 Billionen Euro gebunden in Wohnungseigentum, Rücklagen und Hausgeldern. Fehlerhafte Verwaltung führt allerdings jährlich zu Schäden von rund 200 Millionen Euro, wie eine Untersuchung des DDIV und des Deutschen Mieterbundes ergab. So wird die private Altersvorsorge von Millionen Verbrauchern hierzulande erheblich gefährdet. Allein über die vom Gesetz-

geber vorgegebene Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren kann die erforderliche Fachkenntnis nicht sichergestellt werden. Es braucht daher auch eine angemessene Grundbildung – die ein Sachkundenachweis belegen würde.

Hier verfügt die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) über großes Potenzial. Dass sie nun auf der politischen Agenda steht und bereits erste Diskussionsentwürfe für die Novelle vorliegen, ist allein auf den nachdrücklichen und anhaltenden Einsatz des DDIV zurückzuführen. Er plädiert in seiner umfangreichen Stellungnahme zu den Gesetzesentwürfen des Bundes sowie des bayerischen Justizministeriums für eine umfassende Überarbeitung, die das veraltete Gesetz an den veränderten Rahmenbedingungen und den Erfordernissen der Zukunft ausrichtet. Denn sinnvoll ausgestaltet kann die WEG-Reform Verwalter, Eigentümer und Mieter sowie letztlich auch das Gerichtswesen gleichermaßen entlasten.

Die Vielzahl an Beschlussanfechtungen sowie jährlich rund 260 000 Verfahren zum Wohnungseigentums- und Wohnraummietrecht vor deutschen Gerichten zeigen deutlich die derzeitigen Rechtsunsicherheiten auf. Sie sind aber auch ein Hinweis darauf, dass die Grundqualifikation der Immobilienverwalter geprüft werden muss. Die Reform des WEG bietet die Möglichkeit, den dringend erforderlichen Sachkundenachweis endlich einzuführen.

### Digitalisierungspotenzial heben

Die zeitgemäße Überarbeitung und Ausrichtung des Gesetzes kann aber auch einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die Digitalisierung in der Immobilienverwaltung vorangetrieben wird. Ein wichtiger Schritt, denn sie bietet großes Potenzial für die Unternehmen, von Prozessoptimierung über neue Dienstleistungsangebote bis zu höherer Kundenzufriedenheit. Um dieses Potenzial zu heben, ist allerdings auch die Anpassung der aktuellen Vergütungsstrukturen erforderlich.

Denn wenn es darum geht, den Eigentümern digital aufbereitete Unterlagen in einem Kundenportal zur Verfügung zu stellen oder Dokumente lediglich digital vorzuhalten, sind erhebliche Investitionen in die Datensicherheit, Back-up-Systeme und die Entwicklung geeigneter Portale erforderlich. Da eine Verwaltung die Digitalisierung nicht zum Selbstzwecke betreibt, sondern die Eigentümer ebenfalls hiervon profitieren, ist eine Erhöhung der Vergütung auch hier zu rechtfertigen. ■