Property Manager fordern mehr Geld

Kosten und Aufwand für Property-Management-Leistungen sind in den vergangenen fünf Jahren deutlich gewachsen, während die Vergütungen dafür mehrheitlich konstant geblieben sind. Vor allem die Kosten für qualifiziertes Personal sind je nach Position und Tätigkeit zwischen zehn und 30 Prozent gestiegen. Dies ergab eine Umfrage der HIH Property Management GmbH (HPM) unter deutschlandweit tätigen Property Managern, die insgesamt ein Immobilienportfolio von etwa 17 Millionen Quadratmetern bewirtschaften. Eine Anpassung der Gebühren ist angesichts der wirtschaftlichen Situation für viele Qualitätsanbieter kaum vermeidbar: „Um die von uns angestrebte Bewirtschaftungsqualität auch in Zukunft leisten zu können, werden wir in den kommenden Monaten Mandate stärker prüfen und gegebenenfalls Gebühren anpassen müssen", sagt Thomas Junkersfeld, Geschäftsführer der HPM Property Management GmbH. „Im Interesse der gesamten Branche muss sich Verwaltung dauerhaft lohnen."

Keines der befragten Unternehmen bewertete die wirtschaftlichen Perspektiven des gewerblichen Property Managements als gut. 43 Prozent der Teilnehmer sehen diese als befriedigend an und 57 Prozent gehen von einer schlechten wirtschaftlichen Perspektive aus. „Zur Verbesserung der Situation sind höhere Vergütungen der Dienstleistungen ebenso erforderlich wie die Vereinbarung längerer Vertragslaufzeiten", resümiert Frank Helm, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH. Mit Blick auf die Vergütungen gab nur etwa ein Viertel der befragten Unternehmen an, in den vergangenen Jahren leicht höhere Preise durchgesetzt zu haben. Zugleich sind die zeitlichen Aufwendungen vor allem für sicherheitsrelevante Aufgaben wie die Sicherstellung des Brandschutzes oder die Gefährdungsbeurteilung von technischen Anlagen deutlich gewachsen. „Im Schnitt haben wir bei den zeitlichen Aufwendungen Steigerungen um 20 Prozent ermittelt. Bei der Umsetzung neuer technischer Standards verzeichnet ein Drittel der Befragten sogar 30-prozentige Zuwächse", sagt Junkersfeld.

Hinzu kommen die wachsenden Personalkosten: Bei allen befragten Unternehmen sind die Ausgaben für Gehälter in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Je nach abgefragtem Tätigkeitsbereich ergibt sich dabei eine Spanne zwischen elf Prozent bei der Mietenbuchhaltung und 26 Prozent bei den technischen Objektmanagern. Steigende Gehaltsvorstellungen und der branchenübergreifende Mangel an Fachkräften wirken sich auf die Mitarbeitergewinnung aus „Die Suche gestaltet sich immer schwieriger", erläutert Susanne Tattersall, Geschäftsführende Gesellschafterin der Tattersall Lorenz Immobilienverwaltung und -management GmbH. Augenblicklich führen die Kapazitätsengpässe dazu, dass mögliche Aufträge aufgrund nicht verfügbarer Ressourcen abgelehnt werden. Zwei Drittel der befragten Unternehmen gaben an, innerhalb der vergangenen Monate Property-Management-Mandate aus diesem Grund abgelehnt zu haben. „Deren Laufzeit hat sich in den zurückliegenden Jahren deutlich verkürzt, was die Möglichkeiten einer nachhaltigen Bewirtschaftung einschränkt", sagt Frank Helm. Die verkürzten Vertragslaufzeiten führten zudem dazu, dass wichtige Vorhaben nicht realisiert werden könnten. So bleibe beispielsweise die dringend erforderliche Digitalisierung des Managements auf der Strecke. Red.

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH