



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES | Center for Real Estate Studies

Verwalterentgelt-Studie

Prof. Dr. Marco Wölfle



Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Executive Summary

2015 wurde im Auftrag von IVD, BVI und ZIA durch das Center for Real Estate Studies (CRES) eine Erhebung der Verwalter-Entgelt-Struktur durchgeführt. Ziel der Studie ist die Bestimmung genauerer Informationen, welche Verwaltungsleistungen als Grundvergütung oder als Sonderleistung angeboten und auf welchem Preisniveau jeweils abgerechnet werden.

Die Studie liefert den Mitgliedern und Teilnehmern damit Referenzen, ob sie unter- oder oberhalb des Durchschnitts liegen und zeigt auf, ob Preisabweichungen durch die spezifische Marktsituation bedingt sind oder aufgrund unterschiedlicher Leistungsangebote bestehen.

Unter den Teilnehmern der Umfrage sehen knapp 60% ihren Schwerpunkt in der WEG-Verwaltung, während nur rund 7% Gewerbeobjekte betreuen. Entsprechend zeigt sich, dass ein überwiegender Anteil die Grundleistungen auf Basis von einheitenbezogenen Pauschalen erbringt. Verwalter tragen im Rahmen ihrer Tätigkeit oft objektbezogenen fixen Aufwand, so dass erwartungsgemäß mit zunehmender Anzahl an Einheiten pro Objekt auch die den Eigentümern in Rechnung gestellten Grundvergütungen abnehmen. In der Mietverwaltung fallen die Kosten von 25 € je Einheit auf 18 € je Einheit, wenn das betreffende Wohnobjekt statt aus 11 bis 30 Einheiten aus mehr als 60 Einheiten besteht. In der WEG-Verwaltung ergibt sich ein ähnliches Gefälle von 21,34 € (11 bis 20 Einheiten) auf 17,10 € (mehr als 100 Einheiten). Mindestanzahlen an Einheiten oder Mindestpreise je Objekt sind bei Verwaltern nicht unüblich und hängen stark von der Marktlage und dem Auftragsangebot ab.

Als Tätigkeit mit Sondervergütung sehen fast alle Verwalter die Zustimmung zum Eigentumsübergang, eine zweite oder wiederholte Versammlung sowie die Erstellung von Kopien, unabhängig von deren Anzahl.

Erbrachte Sonderleistungen hängen in vielen Fällen vom Qualifikationsniveau der Verwalter ab. Nur wenige Verwalter beschäftigen eigene Architekten oder Ingenieure und müssen daher meist auf Kooperationspartner verweisen; insbesondere, wenn ein potentiell Auftragsvolumen 10.000 € übersteigt. Werden Sonderleistungen vom Geschäftsführer selbst erbracht, so ist im Schnitt mit knapp 72 € pro Stunde zu rechnen, obgleich hier eine große regionale Streuung vorliegt. Sachbearbeiterleistungen werden durchschnittlich mit rund 50 € pro Stunde entgolten. Auf allen Qualifikationsstufen vom Auszubildenden bis zum Geschäftsführer / Inhaber zeigen sich zu dem Aspekt nur minimale Unterschiede zwischen WEG- und Mietverwaltung.

In der Studie sind zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Marktlagen und besseren Preispolitik zusätzlich Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden, die eine regionenspezifische Anpassung der Mittelwerte erlauben. Während in Sachsen-Anhalt ein üblicher Abschlag von 20% vom Bundesdurchschnitt zu belastbareren Zahlen führt, kann ein Verwalter aus Berlin sich besser am Durchschnitt orientieren, wenn er 15% Aufschlag einkalkuliert.

Weitere Informationen zur Marktlage lassen sich aus der Nachfrage nach neuen Beauftragungen ermitteln. Ungefähr die Hälfte der Verwalter ist erfolgreich in der Abgabe neuer Angebote, während ein knappes Drittel sogar in 75% aller Fälle den Zuschlag für abgegebene Angebote erreicht. Beide Kennzahlen eignen sich, um einzuschätzen, ob sich der Aufwand der Angebotserstellung lohnt und wie erfolgreich die eigene Akquisestrategie ist.

Erhebungszeitraum: 15.10.2015 – 27.11.2015

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Kurzinformation zu den Auftraggebern:



Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene - und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Die inhaltliche Arbeit des ZIA findet in Ausschüssen und Plattformen statt, die insgesamt mit rund 400 Experten aus den Mitgliedsunternehmen besetzt sind. In regelmäßigen Sitzungen arbeiten die Mitglieder, darunter mehr als 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen an der Meinungsbildung zu immobilienpolitischen Themen. Ihre Beschlüsse sind die Basis der ZIA-Arbeit.



Der Immobilienverband IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft bei Politik, Wirtschaft, Kammern, Presse, Verbänden und Verbrauchern. Der IVD ist mit rund 6.000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

Der BVI sieht sich als den Verband für den professionellen Immobilienverwalter. Transparenz, Fairness und Exzellenz bilden die eine Säule des Verbandes, der berufliche Zusammenhalt und der gleichberechtigte, freundschaftliche Umgang die andere.

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Allgemeine Fragen zum Unternehmen

1.1. Wie viel Prozent des Umsatzes erwirtschaftet Ihr Unternehmen durch Verwaltungsleistungen?

Diese Frage dient vor allem zur Trennung, zwischen haupt- und nebenberuflichen Verwaltern. Weitere Interpretationen und Schlussfolgerungen sollten sich wesentlich auf Antworten stützen, die von Personen oder Unternehmen stammen, die schwerpunktmäßig in der Verwaltung tätig sind. Daran lässt sich auch die Repräsentativität von Datensatz und Ergebnissen knüpfen.

- Durchschnittlicher Umsatz aus dem Verwaltungsbereich: 73,1%
- Umsatzanteil aus der Verwaltung bis 10%: 5,0%
- Umsatzanteil aus der Verwaltung bis 25%: 9,3%
- Umsatzanteil aus der Verwaltung 50% oder mehr: 83%
- Reine Verwalter (Umsatzanteil = 100%): 24%

Die Auszüge aus den Verteilungen zeigen, dass bei der Studie Personen / Unternehmen teilgenommen haben, die schwerpunktmäßig als Verwalter zu bezeichnen sind. Im Durchschnitt über alle Befragten wurden 73,1% Umsatzanteil durch Verwaltungsleistungen ermittelt. Nur ein Zwanzigstel (= 5%) erwirtschaftet weniger als 10% des Umsatzes durch Verwaltungsleistungen.

Umgekehrt sind fast ein Viertel (24%) der Befragten reine Verwalter. 83% der Befragten erwirtschaften immerhin mehr als die Hälfte des Umsatzes durch Verwaltungsleistungen, so dass für fast alle Befragten davon ausgegangen werden kann, dass andere Leistungen, wenn überhaupt vorhanden, nur von geringerer Bedeutung sind. **Die Teilnehmer der Befragung sind folglich repräsentativ als Verwalter einzustufen.**

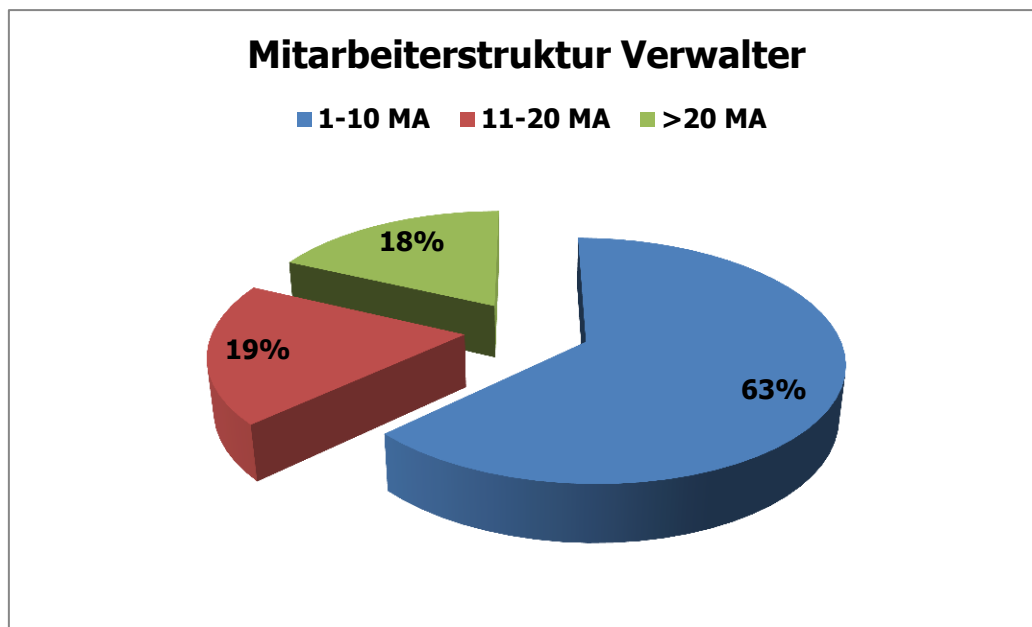
Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

1.2. Wie viele Personen sind in Ihrem Unternehmen tätig und wie viele Personen davon arbeiten im Verwaltungsbereich? (Teilzeitkräfte bitte anteilig berücksichtigen)

Da die Leistungen der Verwalter einerseits zu gewissen Anteilen in Grundpauschalen enthalten sind und andererseits darüber hinausgehende Tätigkeiten als Sonderleistungen entgolten werden, macht der Vergleich der zuvor dargestellten Umsätze mit den dafür hinterlegten Personenkapazitäten Sinn. Außerdem dienen die folgenden Antworten dazu, zu charakterisieren, wie groß das „typische Verwaltungsunternehmen ist“?

- 71% der Mitarbeiter der Befragten arbeiten schwerpunktmäßig in der Verwaltung und spiegeln daher die Umsatzanteile.



- Durchschnittliche Mitarbeiterzahl bei Unternehmen bis einschließlich 10 MA = 4,13
- Durchschnittliche Mitarbeiterzahl bei Unternehmen bis unter 20 MA = 6,44

Der Großteil der Verwalter ist im Bereich der KMU (kleiner und mittlerer Unternehmen) anzusiedeln, zählt aber in der Regel bereits zu den größeren Unternehmen / Dienstleistern in der Immobilienwirtschaft. Hierzu dient der Vergleich mit der Unternehmensbenchmark der Immobilienunternehmen, die jährlich unter allen Mitgliedern des IVD durchgeführt wird. 2015 wurde über alle Tätigkeitsfelder der Immobilienwirtschaft hinweg eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von rund 2,6 ermittelt. Mit durchschnittlich über 4 Mitarbeitern auch im Bereich der kleineren Verwalter dürfte eine höhere Personalkonzentration in diesem Bereich bestätigt sein.

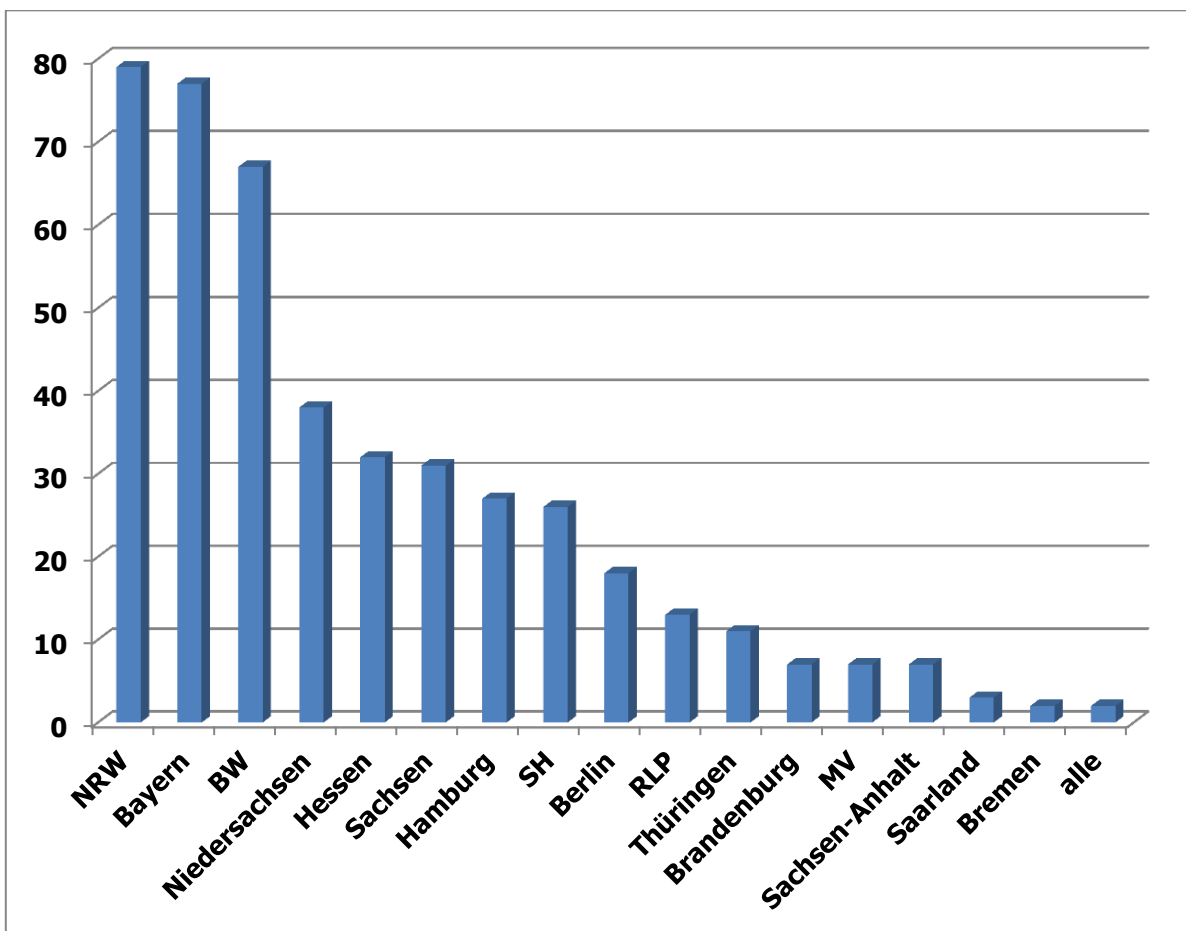
Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

1.3. Bitte geben Sie an, in welchem Bundesland Sie tätig sind.

Im öffentlichen Interesse stehen meist die großen Anstiege, die in Ballungszentren bei Mieten und Kaufpreisen registriert werden. Auch bei Verwaltungsleistungen lassen sich regionale Differenzierungen feststellen. So werden Vermieter / Eigentümer, die ohnehin bereits in mieterschwachen Märkten anbieten, besonders sensitiv auf Kostendruck in Verwalterentgelten reagieren. Die Folge sind üblicherweise hohe Verwalterentgelte in Regionen mit hoher Immobiliennachfrage und deutlich abflachende Verwalterentgelte im ländlichen Raum (trotz höherer Logistikkosten der Verwalter).

Bei der vorliegenden Frage waren mehrfache Antworten möglich.

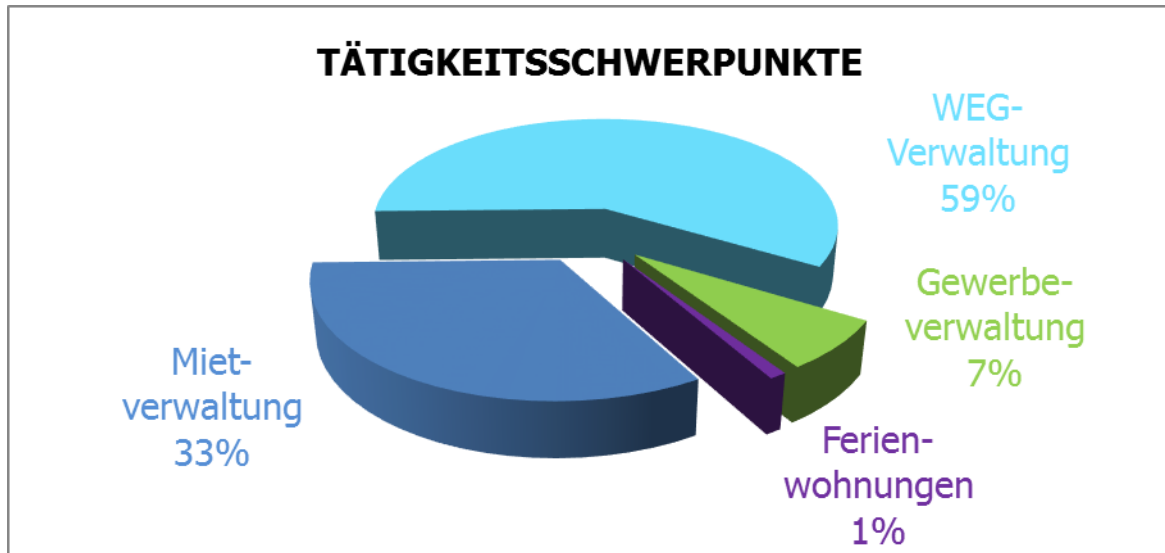


Die Teilnehmer der Umfrage kommen bzw. sind schwerpunktmäßig in den bevölkerungsstarken Bundesländern und aktiven Immobilienmärkten tätig.

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

1.4. Bitte geben Sie Ihre(n) Tätigkeitsschwerpunkt(e) in Prozent an:



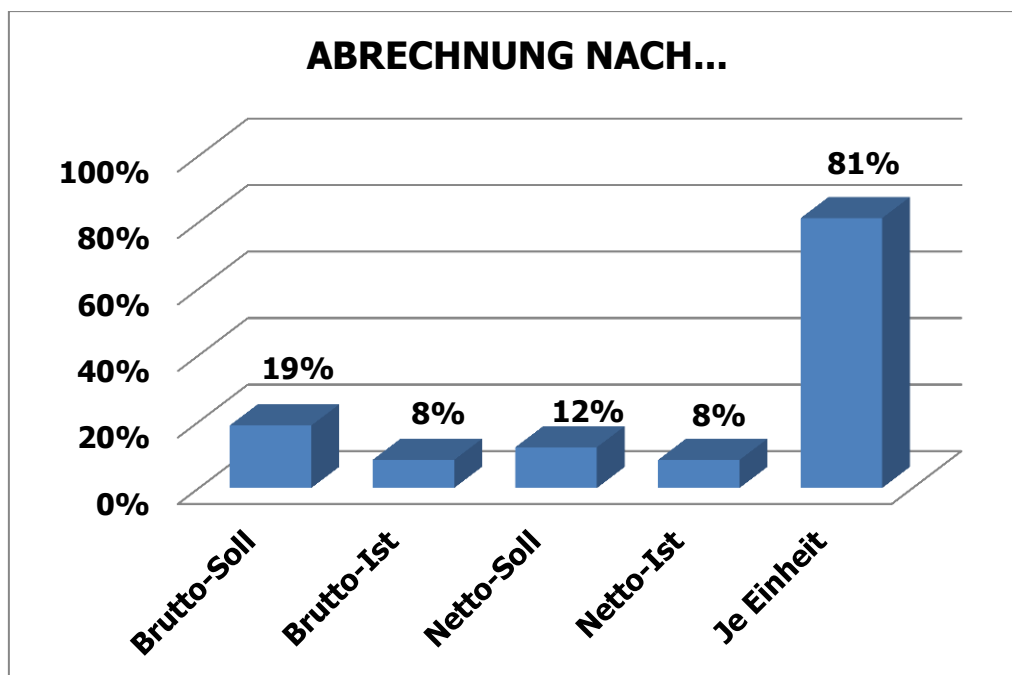
Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

2: Mietverwaltung

2.1. Auf welcher Basis rechnen Sie Ihre Hauptleistung gegenüber Ihrem Kunden ab?

Bei dieser Frage konnten die Verwalter mehrere Angaben machen, weil sie ggf. manche Objekte (insb. im WEG-Bereich) nach Einheiten abrechnen, während in der Mietverwaltung Pauschalen üblich sind, die als Prozentwert der Miete berechnet werden. Hierauf beziehen sich die folgenden Informationen zu Brutto-Soll usw.

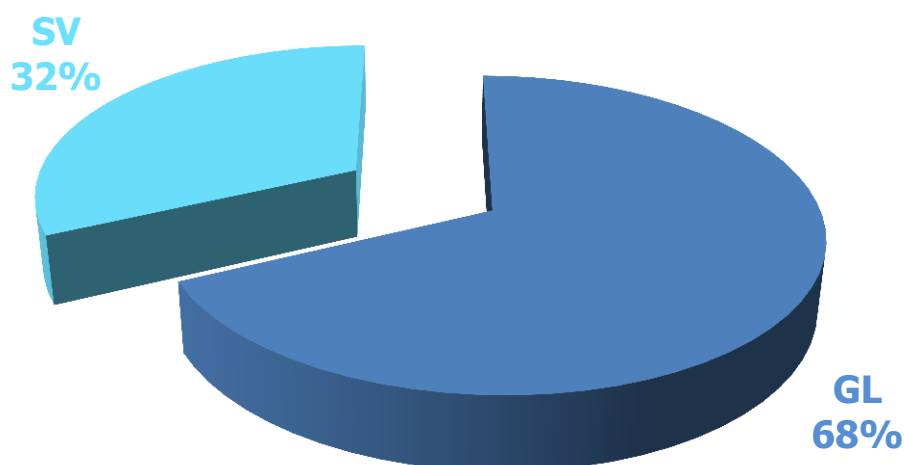


- Nur 2 Unternehmen nutzen alle 5 Formen der Abrechnungsarten.
- 4 weitere Unternehmen nutzen 4 Formen der Abrechnung.
- 3 weitere Unternehmen nutzen 3 Formen der Abrechnung.
- 2 Formen der Abrechnung nutzen 23% der Unternehmen.
- 74% der Unternehmen konzentrieren sich auf eine Abrechnungsform.

Durch die Möglichkeit zur Mehrfachantwort addieren sich die Prozentwerte nicht zu 100. Ein Viertel aller Befragten nutzt mehr als eine Abrechnungsform.

2.2. Wie gehen Sie mit gesetzlichen Änderungen/der Einführung neuer technischer Standards um?

NEUE GESETZE ODER TECHNIK: GRUNDLEISTUNG ODER SONDERVERGÜTUNG?



Die Mehrheit der Verwalter versucht, veränderte Rahmenbedingungen erst einmal innerhalb ihrer Grundvergütung abzuwickeln und greift in der Regel dann auf Sondervergütungen zurück, wenn höherer Aufwand oder externe Kosten anfallen.

2.3. Verwalterentgelt aufgeteilt nach Haustyp und Größe

Da die Verwalter nicht notwendigerweise nur eine Abrechnungsart anwenden, konnten hier mehrere Angaben gemacht werden. Die leicht interpretierbaren Euro-Beträge sind folgend dargestellt. Ausreißer wurden mittels Winsorisierung entfernt.

	€ pro Monat/Netto		Mittelwert
	von	bis	
Wohnhaus unter 10 Einheiten	15,00 €	40,00 €	22,74 €
Wohnhaus zwischen 11 und 30 Einheiten	15,00 €	30,00 €	25,00 €
Wohnhaus zwischen 31 und 60 Einheiten	14,00 €	25,00 €	19,53 €
Wohnhaus mit mehr als 60 Einheiten	14,00 €	22,00 €	18,01 €

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Die folgenden Angaben zu Gewerbeeinheiten beziehen sich auf die 7% der Verwalter, die dies bei 1.4 angegeben haben. (Geringer Stichprobenumfang)

	€ pro Monat/ Netto		Mittelwert
	von	bis	
Gewerbeobjekt unter 10 Einheiten*	18,00 €	35,00 €	25,18 €
Gewerbeobjekt zw. 11 und 30 Einh.	15,00 €	35,00 €	24,26 €
Gewerbeobjekt zw. 31 und 60 Einh.	13,50 €	35,00 €	20,89 €
Gewerbeobjekt mit mehr als 60 Einheiten	13,50 €	35,00 €	20,18 €

* 100 qm Gewerbefläche entspricht 1 Einheit

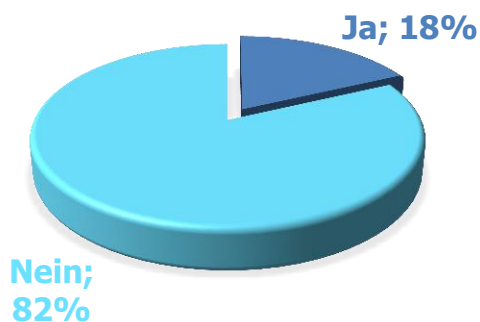
Bei den beiden folgenden Auswertungstabellen werden Inhalte aufgezeigt, die in der Schnittstelle von Mischkalkulationen stehen. Beispielsweise könnten die geringen Mindestsätze je Tiefgaragenstellplatz genannt worden sein, da in einer Mischkalkulation relativ großer anderer Bestand verwaltet wird und für Stellplätze nur ein symbolischer Wert angesetzt wurde.

Sondereigentumsverwaltung <u>mit</u> gl.zeitiger WEG-Verwaltung	€ pro Monat/ Netto		Mittelwert
	von	bis	
Je Wohneinheit	5,00 €	60,00 €	22,78 €
Je Gewerbeinheit	5,00 €	75,00 €	26,90 €
Je Tiefgaragenstellplatz	1,00 €	10,00 €	4,09 €
Je Hobbyraum und sonstige	1,00 €	10,00 €	5,36 €
Je Garage	1,00 €	10,00 €	4,23 €

Verwalterentgeltstudie

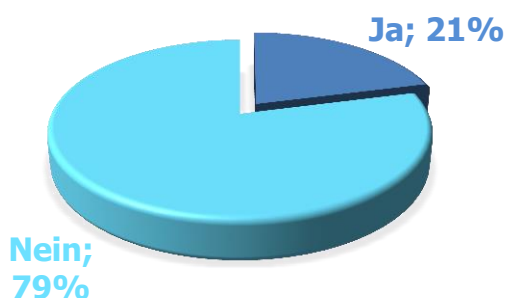
Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

ABRECHNUNG AUCH NACH STUNDENSATZ MÖGLICH?



Sondereigentumsverwaltung <u>ohne</u> gl.zeitiger WEG-Verwaltung	€ pro Monat/ Netto		Mittelwert
	von	bis	
Je Wohneinheit	5,00 €	60,00 €	24,31 €
Je Gewerbeeinheit	5,00 €	65,00 €	29,32 €
Je Tiefgaragenstellplatz	1,75 €	10,00 €	4,15 €
Je Hobbyraum und sonstige	2,00 €	10,00 €	4,67 €
Je Garage	1,50 €	10,00 €	4,73 €

ABRECHNUNG AUCH NACH STUNDENSATZ MÖGLICH?



Verwalterentgeltstudie

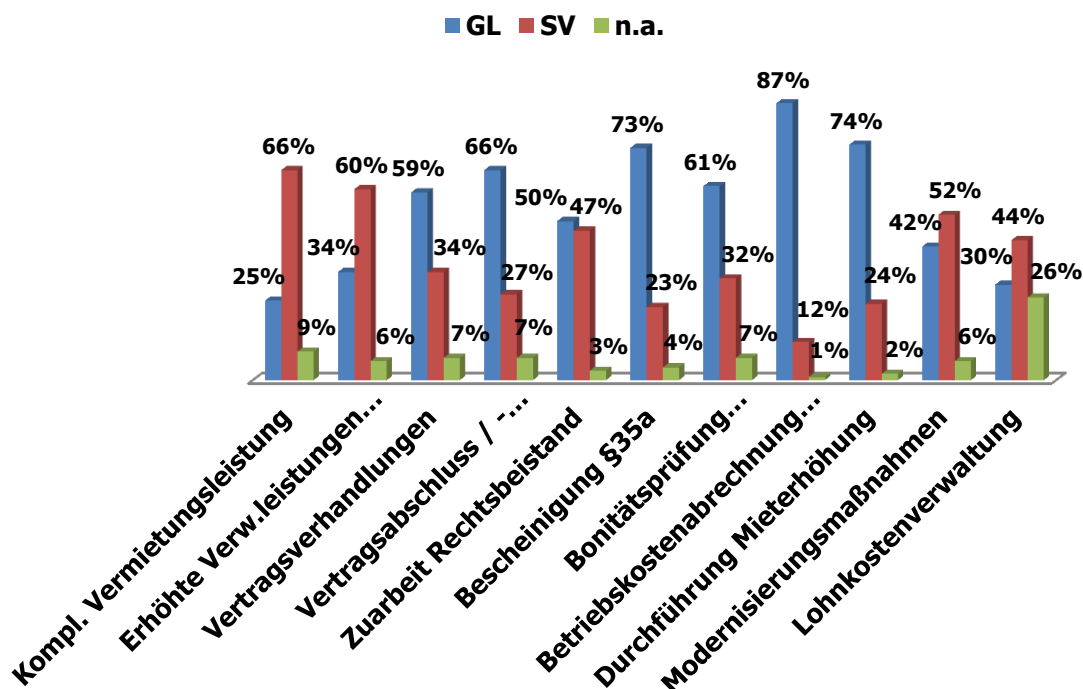
Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

2.4. Leistungsumfang

Zum Leistungsumfang wurden Mietverwalter gefragt, ob sie die folgend aufgelisteten Tätigkeiten eher der Grundpauschale zuordnen, als Sondervergütung abrechnen oder (aus verschiedensten Gründen) gar nicht anbieten.

Wohnraum	GL	SV	n.a.
Kompl. Vermietungsleistung	25%	66%	9%
Erhöhte Verw.leistungen Mieterwechsel	34%	60%	6%
Vertragsverhandlungen	59%	34%	7%
Vertragsabschluss / -änderungen	66%	27%	7%
Zuarbeit Rechtsbeistand	50%	47%	3%
Bescheinigung §35a	73%	23%	4%
Bonitätsprüfung Mietinteressent	61%	32%	7%
Betriebskostenabrechnung / Kautions	87%	12%	1%
Durchführung Mieterhöhung	74%	24%	2%
Modernisierungsmaßnahmen	42%	52%	6%
Lohnkostenverwaltung	30%	44%	26%

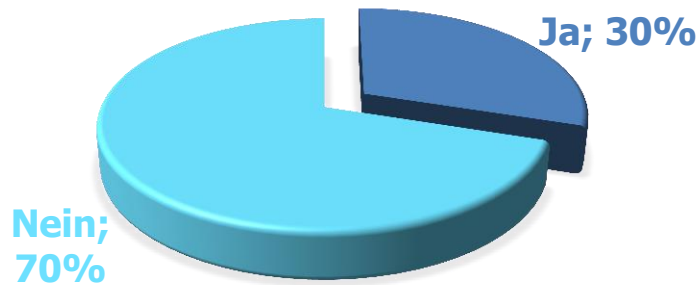
Leistungsumfang Mietverwaltung



Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

VERÄNDERTES LEISTUNGSANGEBOT SEIT BESTELLERPRINZIP?



Zu den Lohnkosten, falls Stundensätze verrechnet werden:

Gerade wenn Sondervergütungen vereinbart werden, schließt sich die Frage an, in welchem Preisrahmen dies erfolgen kann. Da Sondervergütungen unterschiedliche Ursachen wie beispielsweise technische Neuerungen, Baumaßnahmen aber auch rechtliche Rahmenbedingungen betreffen können, muss eine Differenzierung erfolgen, von wem Sonderleistungen erbracht werden. Daher werden in der folgenden Tabelle durchschnittliche Stundenlöhne angegeben. Wiederum gilt, dass insbesondere regionale Schwankungen auftreten können, so dass ergänzend noch eine Standardabweichung angegeben wurde. Wird beispielsweise der Mittelwert des Geschäftsführers von 71,58 € herangezogen, so finden sich knapp über zwei Drittel aller zufällig gewählten Werte in der Spanne von 45,55 bis 97,61 ($=71,58 \pm 26,03$).

Stundensätze	Mittelwert (Standardabweichung)
Geschäftsführer/ Inhaber	71,58 € (+/- 26,03€)
Prokurist	66,88 € (+/- 16,89€)
Sachbearbeiter	49,36 € (+/- 12,77 €)
Ingenieur	69,72 € (+/- 16,64 €)
Techniker	51,97 € (+/- 14,49 €)

Verwalterentgeltstudie

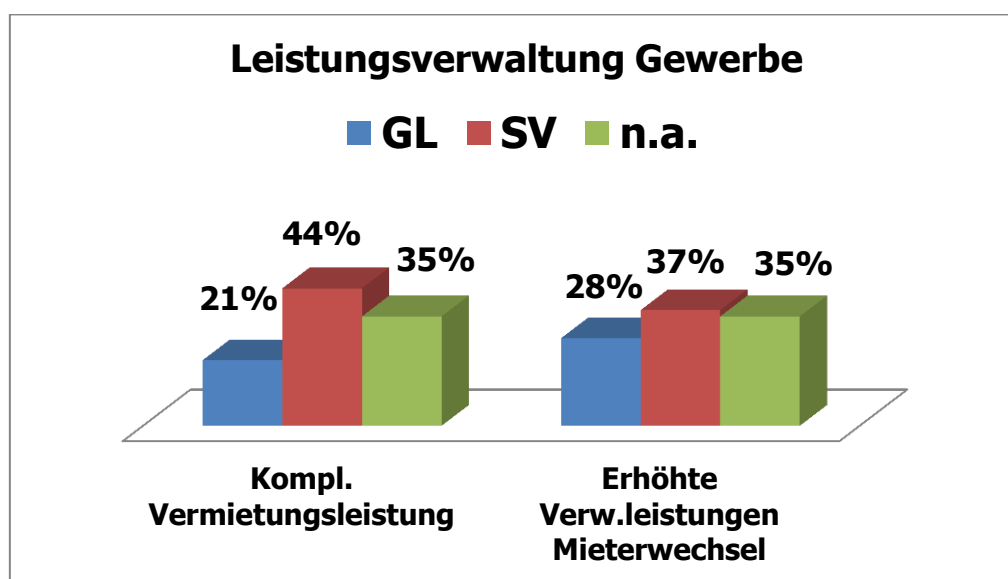
Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Sekretariat	41,35 € (+/- 10,48 €)
Auszubildender	31,01 € (+/- 14,63 €)

Bei der Beantwortung der Frage zeigt sich die übliche betriebliche Hierarchie und auch eine starke regionale Streuung. Im Vergleich zu den übrigen Werten erscheinen die Angaben zu den Auszubildenden hoch. Würde dieser nur Leistungen erbringen, die nach Stunden abgerechnet würden, hätte sich der Auszubildende bereits mit dem Arbeitsstundenpensum einer Woche für den Arbeitgeber amortisiert. Dies würde bei der darüber befindlichen Angabe zum Sekretariat wahrscheinlich mindestens doppelt so lange dauern.

Gewerbe	GL	SV	n.a.
Kompl. Vermietungsleistung	21%	44%	35%
Erhöhte Verw.leistungen Mieterwechsel	28%	37%	35%

Auch für den Bereich Gewerbemietverwaltung wurden kurze Fragen zum Leistungsumfang gestellt.



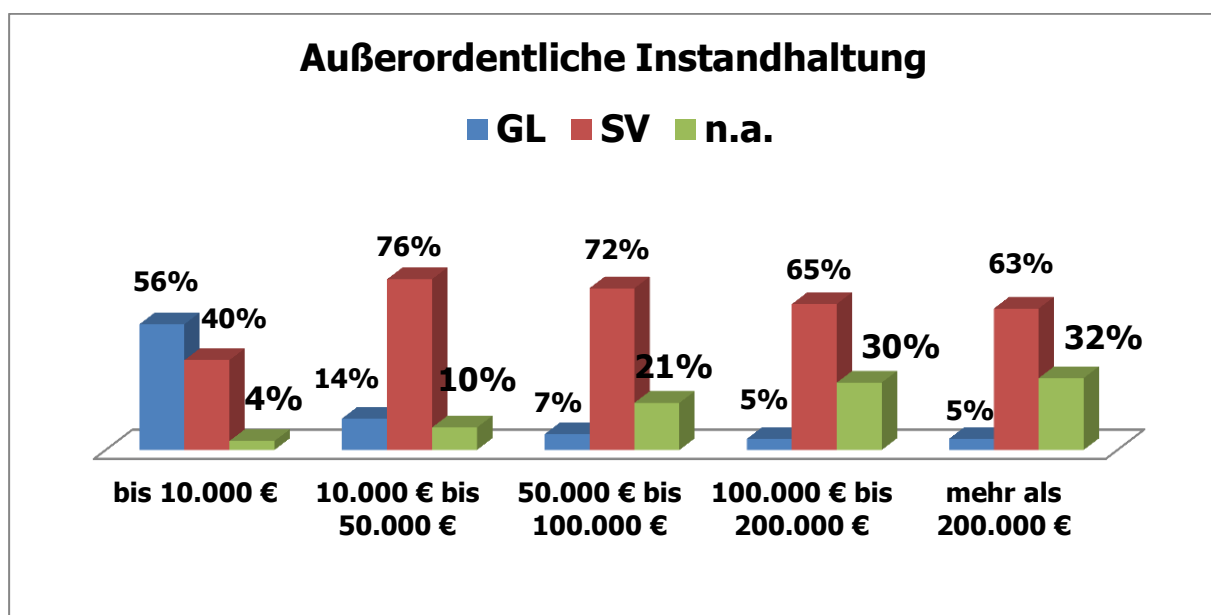
Um das Bild über Art und Höhe von Sondervergütungen zu schärfen wurden die Mietverwalter befragt, ab welchem finanziellen Volumen einer Einzelmaßnahme (objektbezogen) Sondervergütungen in Rechnung gestellt würden bzw. gar kein eigenes Angebot mehr erbracht wird (werden kann).

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Sanierungsleistungen: Erhöhte Verwaltungs- leistung durch außeror- dentl. Instandhaltung	GL	SV	n.a.
Bauvolumen unter 10.000 €	56%	40%	4%
Bauvolumen zwischen 10.000 € und 50.000 €	14%	76%	10%
Bauvolumen zwischen 50.000 € und 100.000 €	7%	72%	21%
Bauvolumen zwischen 100.000 € und 200.000 €	5%	65%	30%
Bauvolumen größer als 200.000 €	5%	63%	32%

Die Werte der Tabelle zeichnen das klare Bild, dass Einzelmaßnahmen bis zu einem Volumen von 10.000 € mehrheitlich noch als Grundleistung angesehen werden. Mit zunehmendem Arbeitsaufwand und ggf. auch Haftungsrisiko nimmt einerseits der Anteil an Grundleistungen ab und erhöht sich andererseits auch der Anteil der Verwalter, die eine Leistung gar nicht mehr eigenständig anbieten. Einzelmaßnahmen im Volumen von über 200.000 €, werden von einem Drittel der Mietverwalter auch dann nicht mehr begleitet, wenn sie für diese per Sondervergütung entgolten würden.

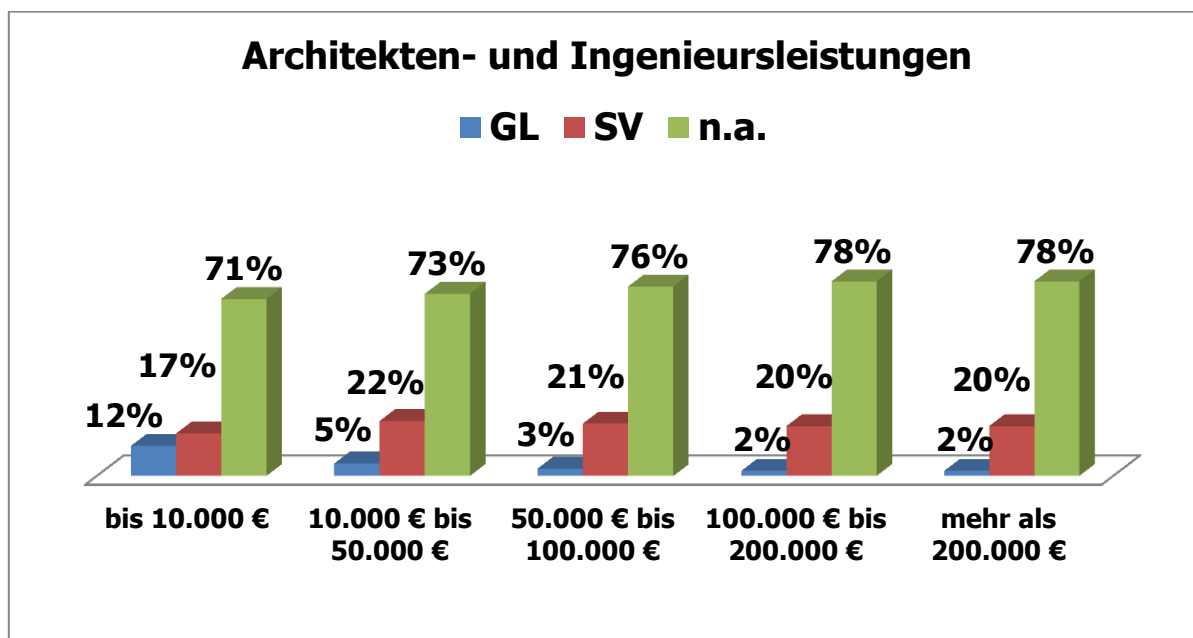


Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Sanierungsleistungen: Architekten- und Ingenieursleistungen	GL	SV	n.a.
Bauvolumen unter 10.000 €	12%	17%	71%
Bauvolumen zwischen 10.000 € und 50.000 €	5%	22%	73%
Bauvolumen zwischen 50.000 € und 100.000 €	3%	21%	76%
Bauvolumen zwischen 100.000 € und 200.000 €	2%	20%	78%
Bauvolumen größer als 200.000 €	2%	20%	78%

Das Angebot von Architekten- und Ingenieursleistungen hängt nicht nur davon ab, ob ein Mietverwalter diese Leistungen erbringen möchte, sondern ob er dies auch tatsächlich kann.



Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

3: WEG-Verwaltung

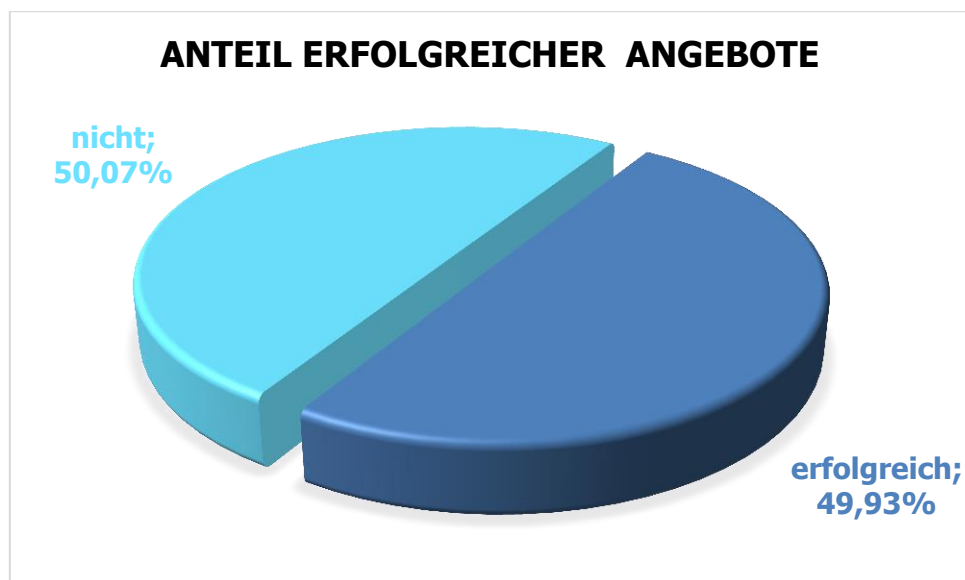
Im Bereich der WEG-Verwaltung ist die Berechnung des Verwalterentgelts nach Einheiten üblich. Soweit Eurobeträge angegeben werden, ist auch hier von Nettobeträgen auszugehen.

3.1. Wie viele Anfragen erhalten Sie zur Erstellung/Abgabe von Angeboten?

Die WEG-Verwalter konnten diese Frage mit einer Einschätzung beantworten, die Antworten von „sehr wenige“ über „mittel“ bis zu „sehr viele“ zulässt.

Bei der Beantwortung der Frage ergab sich ein fast typisches Zufallsmuster. Die größte Gruppe von ungefähr einem Drittel der Verwalter gab an, dass sie eine mittlere Menge an Angebotsanfragen zu bewältigen habe. Nur gut jeder zwanzigste Verwalter muss sehr viele Anfragen beantworten.

3.1.1. Wie viele der Anfragen führen zu einem tatsächlich abgegebenen Angebot?



- Durchschnittlich sind 49,93% der Angebote erfolgreich.
- 31% der Befragten haben eine Erfolgsquote von 75% und darüber.
- Die durchschnittliche Erfolgsquote wird von 40% der Befragten erreicht.

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

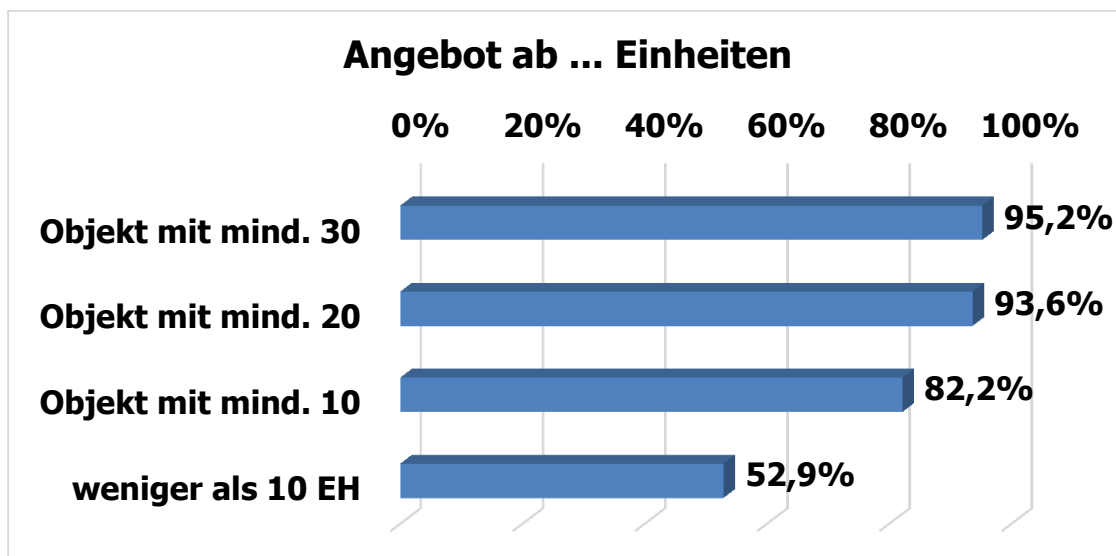
3.1.2. Wie empfinden Sie die Menge der Aufforderungen zur Angebotsabgabe?

Neben objektiven Informationen zur Menge der angeforderten Angebote ist es auch wichtig, herauszufinden, ob die Teilnehmer der Befragung mit der jeweiligen Menge zufrieden sind. Hier konnten die Befragten Angaben von „zu niedrig“ bis „zu hoch“ machen.

Mehr als 50% der Teilnehmer schätzen die Angebotsmenge als „ausgewogen“ ein. Die verbleibenden Antworten verteilen sich gleichmäßig auf die anderen Möglichkeiten. Nicht einmal 5% der Teilnehmer empfinden die Anzahl der angeforderten Angebote als „zu hoch“.

3.1.3. Ab welcher Größe bieten Sie Ihre Dienstleistung an?

- ☐ ab jeder Objektgröße
- ☐ ab 10 Wohnungseinheiten
- ☐ ab 20 Wohnungseinheiten
- ☐ ab 30 Wohnungseinheiten



3.2. Bitte geben Sie die Dauer der durchschnittlichen Bestellzeit an (in Jahren).

- Unternehmen mit einem Gesamt tätigkeitszeitraum (Bestellzeit, Vertragslaufzeit, ggf. Mehrfachbestellung) für eine Eigentümergeinschaft von unter 10 Jahren werden durchschnittlich 3,57 Jahre beauftragt.
- Wie in der Mietverwaltung werden 9% der Unternehmen länger als 10 Jahre beauftragt.

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

3.3. Verwalterentgelte

3.3.2. Regel-Verwaltersatz

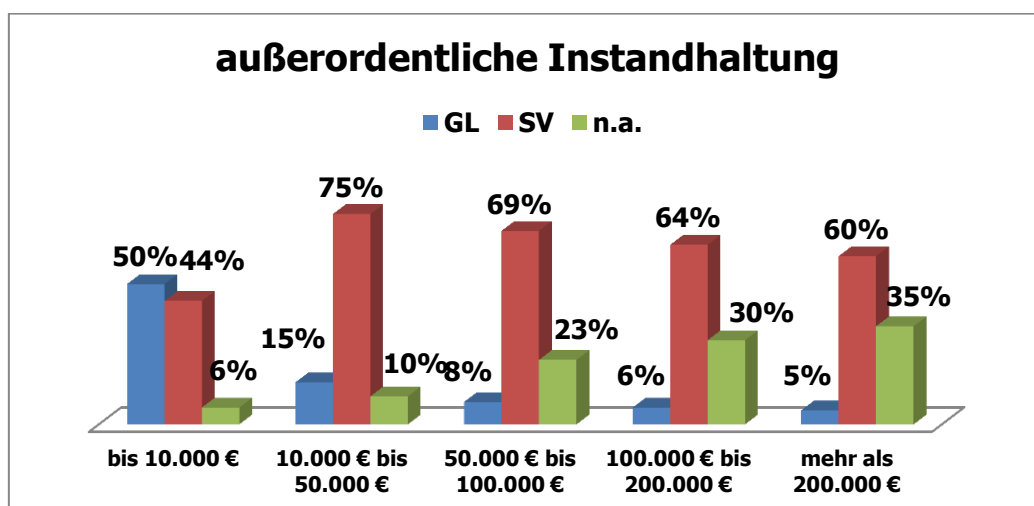
Zur WEG-Verwaltung wurden die Teilnehmer der Befragung gebeten, Angaben zu machen, in welcher Spanne sich ihre üblichen Verwalterentgelte – gestaffelt nach Objektgröße - befinden.

Regelverwaltersatz	Preis je Einheit pro Monat/ Netto von bis		Mittelwert
Wohnanlagen unter 10 Einheiten	21,50 €	30,81 €	25,58 €
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	19,20 €	23,47 €	21,34 €
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	17,72 €	21,28 €	19,67 €
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	16,67 €	19,67 €	18,37 €
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	15,58 €	17,82 €	17,10 €

- Viele Verwalter machten zu Garagen innerhalb der WEG keine Angaben bzw. setzten 0 €. Aus den verbleibenden Angaben wurde ein durchschnittlicher Satz von **3,51 €** ermittelt (53 Teilnehmer).
- Garagen außerhalb einer WEG zeigten eine ähnliche geringe Antwortzahl. Hier wurden durchschnittlich **4,54 €** angegeben (43 Teilnehmer).

3.3. Sonderleistungen

Auch in der WEG-Verwaltung wurde die Frage nach Sonderleistungen konkretisiert. Auch hier beziehen sich alle folgenden Auswertungen auf Einzelmaßnahmen am Objekt.



Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

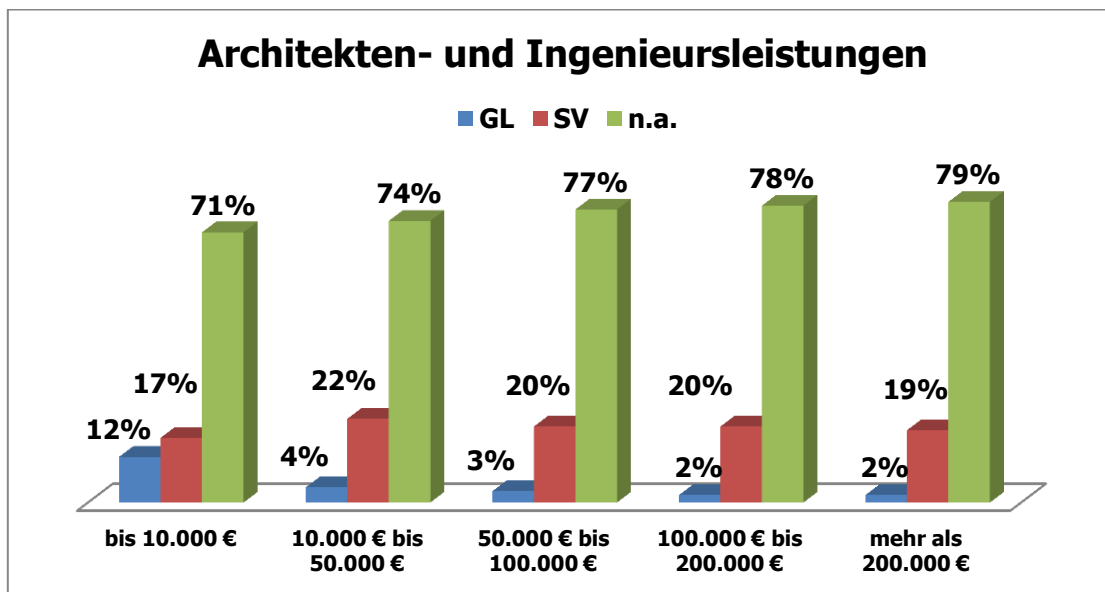
Sanierungsleistungen: Erhöhte Verwaltungsleistung durch außerordentliche Instandhaltung	GL	SV	n.a.
Bauvolumen unter 10.000 €	50%	44%	6%
Bauvolumen zwischen 10.000 € und 50.000 €	15%	75%	10%
Bauvolumen zwischen 50.000 € und 100.000 €	8%	69%	23%
Bauvolumen zwischen 100.000 € und 200.000 €	6	64%	30%
Bauvolumen größer als 200.000 €	5%	60%	35%

Die Tendenzen aus der Mietverwaltung werden von WEG-Verwaltern bestätigt. Es zeigt sich auch hier das Bild, dass kleinere Maßnahmen bis 10.000 € je Objekt zu großen Anteilen noch in der Grundleistungen gesehen werden, während mit zunehmendem finanziellen Volumen immer weniger durch die WEG-Verwalter angeboten wird.

Sanierungsleistungen: Architekten- und Ingenieursleistungen	GL	SV	n.a.
Bauvolumen unter 10.000 €	12%	17%	71%
Bauvolumen zwischen 10.000 € und 50.000 €	4%	22%	74%
Bauvolumen zwischen 50.000 € und 100.000 €	3%	20%	77%
Bauvolumen zwischen 100.000 € und 200.000 €	2%	20%	78%
Bauvolumen größer als 200.000 €	2%	19%	79%

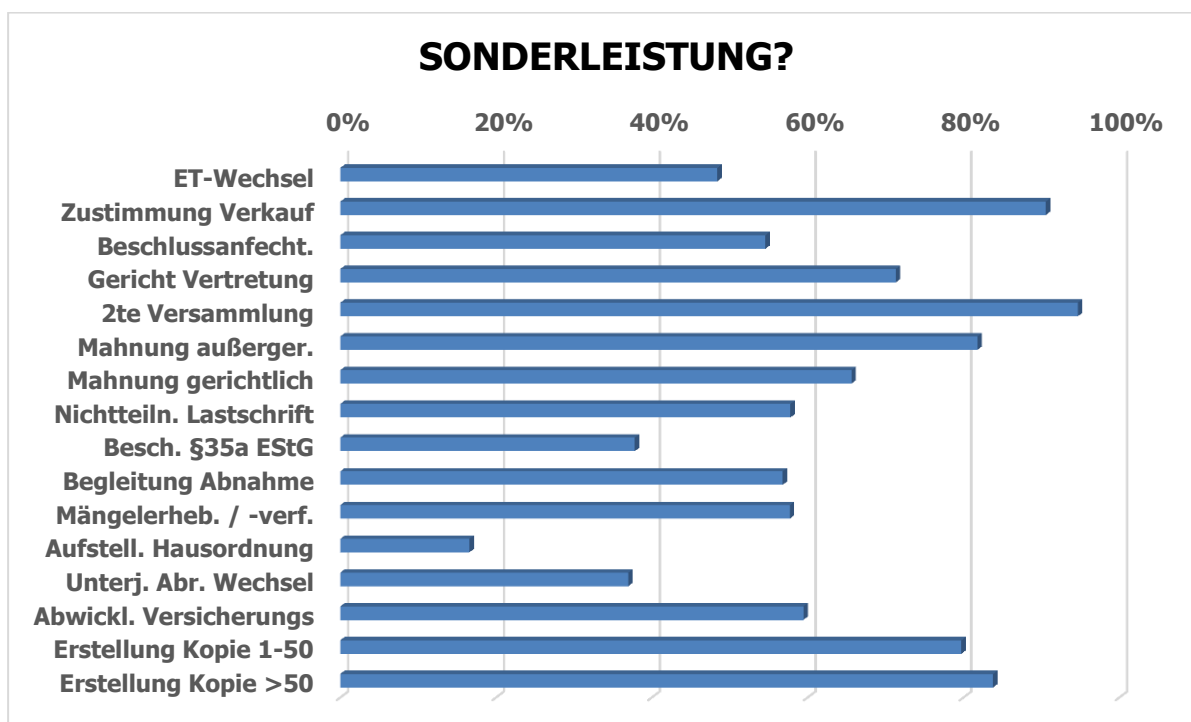
Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI



Auch in Bezug auf Architekten- und Ingenieursleistungen bestätigen sich die Aussagen aus der Mietverwaltung. Drei Viertel der Befragten bieten hier nicht eigenständig an. Nur in einem Fünftel aller Fälle nehmen die WEG-Verwalter diese Leistungen, dann aber mit Sondervergütung wahr.

Die zuvor genannten Angaben zu Sonderleistungen werden folgend konkretisiert, in dem die WEG-Verwalter anhand einer beispielhaften Liste befragt wurden, welche der genannten Leistungen sie als Sonderleistungen einstufen würden. Diese sind im folgenden Balkendiagramm dargestellt.



Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Sonderleistung?	
ET-Wechsel	48%
Zustimmung Verkauf	91%
Beschlussanfechtung	55%
Gericht Vertretung	71%
2te Versammlung	95%
Mahnung außergerichtlich	82%
Mahnung gerichtlich	66%
Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren	58%
Bescheinigung §35a EStG	38%
Begleitung Abnahme	57%
Mängelerhebung / -verfolgung	58%
Aufstellung Hausordnung	17%
Unterjährige Abrechnung Wechsel	37%
Abwicklung von Versicherungsschäden	59%
Erstellung Kopie 1-50	80%
Erstellung Kopie >50	84%

Die genauen Prozentangaben zeigen auf, dass insbesondere die Zustimmung zum Verkauf, eine zweite (Eigentümer-)Versammlung und außergerichtliche Mahnungen von fast allen WEG-Verwaltern als Sonderleistungen angesehen werden. Die Aufstellung einer Hausordnung hingegen (17%) und die Bescheinigung nach §35 EStG (38%), werden mehrheitlich nicht als Sonderleistungen abgerechnet.

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

**Zu den Sonderleistungen:
Zusätzliche Angabe von Stundensätze, falls diese ggf. verrechnet werden:**

Stundensätze	Mittelwert (Standardabweichung)
Geschäftsführer/ Inhaber	70,22 € (+/- 24,93€)
Prokurist	66,80 € (+/- 17,07€)
Sachbearbeiter	49,58 € (+/- 12,50€)
Ingenieur	64,11 € (+/- 16,87€)
Techniker	52,68 € (+/- 14,93€)
Sekretariat	41,35 € (+/- 10,43€)
Auszubildender	32,04 € (+/- 15,40€)

Diese Frage wurde bereits den Mietverwaltern gestellt. Die Ergebnisse weichen nur geringfügig ab.

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Regionale Unterschiede

Regionale Unterschiede sind für Immobilienmärkte typisch. Da zu den meisten Fragen, insbesondere zu den Verwalterentgelten, Durchschnittswerte und Spannen ausgewiesen wurden, werden noch durchschnittliche Anpassungskoeffizienten vorgestellt. Diese beruhen auf regionenspezifischen Mittelwerten und Standardabweichungen.

Bundesland	von	bis
Bayern	0,97	1,07
Berlin	1,15	1,30
Brandenburg	0,90	1,00
Bremen	0,86	0,96
BW	0,90	1,00
Hessen	1,00	1,10
HH	1,12	1,22
MV	0,77	0,97
Niedersachsen	0,86	0,96
NRW	0,96	1,06
RLP	0,86	0,96
Sachsen	0,80	0,90
Sachsen-Anhalt	0,80	0,90
SH	0,95	1,05
Thüringen	0,93	1,03

In der Tabelle findet sich beispielsweise für Berlin eine Spanne von 1,15 bis 1,30. Werden diese Umrechnungskoeffizienten auf den Durchschnitt von 25,58 € angewendet, den WEG-Verwalter für Objekte mit weniger als 10 Einheiten verlangen (siehe Frage 3.3.2 – Tabelle – Zeile 1), dann lassen sich im typischen Streubereich dieser Gruppe auch Werte von 29,42 € (= 25,58 € x 1,15) und 33,25 € (= 25,58 € x 1,30) rechtfertigen.

Die beispielhafte Rechnung für Berlin zeigt, dass es sich hierbei um eine Region mit überdurchschnittlichen Verwaltersätzen handelt. Denn der untere Umrechnungskoeffizient liegt bereits über 1,0. In Brandenburg werden gerade in den ländlicheren Regionen deutlich geringere Werte ermittelt. Der obere Umrechnungskoeffizient erreicht gerade 1,0, während die unteren Werte bei 0,9 der mittleren Entgelte liegen.

Verwalterentgeltstudie

Im Auftrag des ZIA, IVD und BVI

Informationen zum CRES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsbegleitende Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.



Neben einem berufsbegleitenden sowie dualen Studiengang zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft/Real Estate, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten.

Ein weiterer Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln.

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfe
Wissenschaftlicher Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg
www.steinbeis-cres.de
E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de
Tel: 0761 20755-50

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsge-
setzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.