



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

CRES | Center for Real Estate Studies

ERGEBNISREPORT VERWALTERENTGELTSTUDIE 2023

Prof. Dr. Marco Wölfle
Daniel Buchholz

Wichtigste Erkenntnisse kurz zusammengefasst

- ❑ Abhängig von Wohnanlage und Ort vergüten Wohnungseigentümergeinschaften ihre Verwalter zwischen 23,80 € und 35,70 € brutto je Einheit und Monat.
- ❑ Im Bereich der Mietverwaltung liegen die Sätze zwischen 24,40 € und 34,51 €.
- ❑ Kleinste Liegenschaften sind in der WEG-Verwaltung im Schnitt rund 50 Prozent und in der Mietverwaltung um etwa 40 Prozent teurer als die größten Objekte im Datensatz. Dies liegt wesentlich daran, dass Verwalter Fixkosten für Abrechnung und Objektbetreuung über die Einheiten verteilen müssen.
- ❑ Die Verwalter erreichen ähnlich zur Vorgängerstudie nur selten einen Inflationsausgleich.
- ❑ In der WEG-Verwaltung sind keine Unterschiede zwischen kleinen und sehr großen Verwaltern hinsichtlich Mindesteinheitenzahlen oder Mindestumsätzen bei der Aufnahme neuer Gemeinschaften erkennbar. In der Mietverwaltung haben große Verwalter häufiger keine Untergrenze bei der Aufnahme neuer Objekte als kleine Verwalter.
- ❑ Im Bereich von Gewerbeverwaltung, bzw. Miet- und Zinshausverwaltung sind prozentuale Sätze, gemessen an der Miete, nicht unüblich. Hier schwanken die Werte um sechs Prozent, je nach Abrechnungsart (Soll vs. Ist bzw. Brutto vs. Netto).
- ❑ Die Studie zeigt, dass Verwalter auch ihren Sonderaufwand durch Abrechnungen decken müssen. Hierfür sind die gängigen Sondertätigkeiten nach WEG- und Mietverwaltung aufgelistet und ermittelt, wie Verwalter mit deren Abrechnung umgehen.
- ❑ Mit zunehmender Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen bzw. deren Umfang nimmt der Anteil der Verwalter zu, die sich hier spezialisieren und diese Kosten als zusätzlichen Leistungsposten decken. Der Betreuungsaufwand der Verwalter wird üblicherweise mit Sätzen rund um drei bis fünf Prozent der Auftragssumme vergütet. Viele Verwalter erheben dabei erst ab 5.000 € eine prozentuale Vergütung.
- ❑ Zwischen „Großverwaltern“ und dem üblichen „Markt“ bestehen erhebliche Unterschiede im Objektportfolio. Grundsätzlich nimmt die Anzahl der WEG-Einheiten ausgehend von 10 mit der Größe des Verwaltungsunternehmens zu. Großverwalter betreuen aber je Objekt zweieinhalbmal so viele Einheiten wie der Durchschnitt der kleinsten Marktteilnehmer.
- ❑ Ähnliche Analysen lassen sich auch über die Anzahl der Mitarbeiter und der betreuten Objekte abbilden. Ab einer gewissen Größe werden je Mitarbeiter im Schnitt rund 225 Wohneinheiten betreut.
- ❑ Im Vergleich zur letzten Studie hat die Auslastung der Verwalter nochmal deutlich zugenommen.

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Studie	1
1.1 Arten der Immobilienverwaltung	1
1.2 Erhebungsplanung der Studie.....	2
1.2.1 Untersuchungsgegenstand und Ziele	3
1.2.2 Planung des Erhebungsdesigns	4
1.2.3 Planung der Stichprobenauswahl bzw. einer Vollerhebung	4
1.2.4 Datensammlung	4
1.2.5 Datenübertragung, -aufbereitung und Plausibilitätsanalyse	5
1.2.6 Auswertung der Daten	5
1.2.7 Formulierung von Ergebnissen, Interpretation und Entwicklung von Schlussfolgerungen	6
1.3 Leseanleitung und beachtenswerte Punkte	6
2. Gängige Entgelte der Immobilienverwaltung.....	7
2.1 Wohneigentumsverwaltung.....	7
2.2 Miet- und Zinshausverwaltung	12
2.3 Gewerbeverwaltung.....	19
2.4 Verwaltung von Garagen	20
3. Gängiges Leistungsportfolio	22
3.1 Leistungsportfolio der WEG-Verwaltung	22
3.2 Leistungsportfolio der Miet- und Zinshaus-Verwaltung	25
3.3 Stundensätze und Sondervergütung	26
4. Entwicklungsdaten	27
4.1 Vertragsanpassung	27
4.2 Auslastung und Selektionsstrategie	28
4.3 Auswirkungen und Umgang mit der Steigerung des Preisniveaus.....	31
5. Strukturdaten	35
6. Fragebogen Verwalterentgeltumfrage	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: WEG-Verwaltung Untergrenze bei Annahme von Verwaltungsobjekten .	9
Abbildung 2: WEG-Verwaltung Mindestanzahl verwaltete Einheiten	10
Abbildung 3: Mindestumsatz WEG-Verwaltung (brutto monatlich).....	11
Abbildung 4: Mietverwaltung Untergrenze bei Annahme von Verwaltungsobjekten .	14
Abbildung 5: Mietverwaltung Mindestanzahl verwaltete Einheiten	15
Abbildung 6: Mindestumsatz Miet-Verwaltung (brutto monatlich)	16
Abbildung 7: Abrechnungsmodell in der Mietverwaltung	16
Abbildung 8: Prozentuale Vergütungssätze in der Mietverwaltung.....	17
Abbildung 9: Leerstandspauschale Mietverwaltung	18
Abbildung 10: Prozentuale Vergütungen in der Gewerbeverwaltung	19
Abbildung 11: WEG-Verwalter: Stundenbasierte Abrechnung Modernisierung	23
Abbildung 12: Anpassung der Verträge und Vergütung durch Verwalter.....	27
Abbildung 13: Auslastungsgrad der Immobilienverwalter	29
Abbildung 14: Selektionsstrategie im Verwaltungsbestand	30
Abbildung 15: Erfolgsquote bei der Angebotsabgabe	31
Abbildung 16: Kostentreiber für Verwalter nach Bereichen	32
Abbildung 17: Anteil Fälle und Kostenhöhe der Inflationsweitergabe in der WEG- Verwaltung.....	33
Abbildung 18: Anteil Fälle und Kostenhöhe der Inflationsweitergabe in der Mietverwaltung.....	33
Abbildung 19: Anteile der Unternehmensgrößen nach WEG-Wohnungseinheiten	36
Abbildung 20: Anteile der Unternehmensgrößen nach Mieteinheiten	37
Abbildung 21: Auslastung nach Gruppen	38
Abbildung 22: Rechtsform der befragten Verwalter	40
Abbildung 23: Mitgliedschaften in Verbänden.....	41
Abbildung 24: Zertifizierungen und Bildungsabschlüsse.....	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: WEG-Regelsatz 2023 brutto bundesweiter Durchschnitt	7
Tabelle 2: WEG-Regelsätze brutto 2023 und 2021 im Vergleich	9
Tabelle 3: Miet-Regelsatz 2023 brutto bundesweiter Durchschnitt	12
Tabelle 4: Miet-Regelsätze brutto 2023 und 2021 im Vergleich	13
Tabelle 5: Vergütungsmodelle Gewerbeverwaltung, falls nicht prozentual vergütet .	20
Tabelle 6: Verwaltungspauschalen von Garagen im Teil- und Volleigentum (brutto)	20
Tabelle 7: Garagen-Regelsätze brutto 2023 und 2021 im Vergleich	21
Tabelle 8: Sonderleistungen der WEG-Verwalter	22
Tabelle 9: WEG-Verwalter: Pauschalsätze Modernisierung	24
Tabelle 10: Sonderleistungen der Miet- und Zinshaus-Verwalter	25
Tabelle 11: Stundensätze Verwaltungsleistungen	26
Tabelle 12: Anteil Fälle und Kostenhöhe der Inflationsweitergabe	34
Tabelle 13: Bestand an Objekten und Einheiten der WEG- und Mietverwaltung	35
Tabelle 14: Überschlägiger Verwaltungsumsatz der Unternehmen	36
Tabelle 15: Verwaltungsbestand nach weiteren Tätigkeitsfeldern	39
Tabelle 16: Mitarbeiterzahlen der Verwaltungsunternehmen	39

1. Grundlagen der Studie

Immobilienverwaltung ist in den letzten Jahren durch zunehmende Regulierung und technische Anforderungen, wie Verschärfungen der Vorschriften zur Energieeffizienz, gekennzeichnet. Neben zunehmenden administrativen Tätigkeiten durch die Zensusabfrage 2022 oder den Feststellungen zur Grundsteuererklärungen stellen auch anhaltend hohe Inflationsraten eine Herausforderung für viele Immobilienverwalter dar. In diesem Kernfeld der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit veröffentlicht das CRES regelmäßige Daten und Übersichten. Die hier vorliegende Verwalterentgeltstudie 2023 knüpft mit Anpassungen auf den Vorläufer aus 2021/22, sowie 2015 an und versucht damit im Gegensatz zur Vorgängerstudie die aktuelle Entwicklung der hohen Inflationsraten zu berücksichtigen.

Neben einer Aktualisierung der Datenlage sollen Vergleiche gezogen werden, um Entwicklungen im Preisniveau abbilden zu können. Die bisherigen Fragen wurden in Breite und Tiefe ergänzt, sodass die Marktdynamik strukturell analysiert werden kann.

1.1 Arten der Immobilienverwaltung

Aus der Perspektive des Gesetzgebers ist der deutsche Immobilienbestand in seiner größten Unterteilung nach Wohn- und Gewerbeimmobilien gegliedert. Im Sinne des Verbraucherschutzes findet sich im Bereich von Wohnimmobilien eine hohe Regulierungsdichte. Vorgaben für die Miethöhe und die Nebenkosten finden sich im BGB sowie in der BetrKV, während dem Zusammenwirken der Eigentümer von Wohnhäusern im WEG ein gesetzlicher Rahmen gegeben ist.

Grundsätzlich können auch Gewerbeimmobilien mehreren Eigentümern gemeinschaftlich gehören und damit Gegenstand des WEG sein. Ähnlich wie im Mietrecht ist aber auch hier nicht die gleiche Notwendigkeit zur Vereinheitlichung gegeben, wie bei Wohnimmobilien. Infolge der unterschiedlichen Regulierungsdichte zeigt sich auch eine Divergenz in der Einheitlichkeit von Wohn- und Gewerbeverwaltung. Die Ergebnisse der Umfrage bzw. die durchgeführte Studie tragen dieser Unterschiedlichkeit im Fragebogen und bei der Auswertung Rechnung.

Untersucht wurden Verwalterentgelte mit folgendem Gegenstand:

☐ **Gewerbeimmobilien**

Meist werden Entgelte in der Verwaltung von Gewerbeimmobilien in Orientierung an Mieten prozentual abgerechnet. Zwischen Eigentümer und Verwalter wird dann ein Prozentsatz von Netto-Soll- oder Netto-Ist-Miete festgeschrieben. Auch die Brutto-Soll- und Brutto-Ist-Orientierung finden sich auf dem Markt, dann zu vergleichbar geringeren Prozentsätzen. Bei nicht vermieteten Gewerbeimmobilien sind monatliche Festpauschalen mit einem genau definierten Leistungskatalog üblich, der im Rahmen der Vertragsanbahnung aktiv verhandelt wird. In allen diesen Fällen entsteht damit eine große Unterschiedlichkeit in der Bandbreite an Leistungen, was eine einheitliche Feststellung von Preis-Leistungs-Niveaus nicht trivial macht.

□ **Wohnimmobilien - Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, kurz WEG-Verwaltung**

Weniger uneinheitlich zeigt sich wegen der benannten Regulierungsdichte die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum. Hinzu kommt aber, dass die typische Wohnimmobilie in einer deutschen Großstadt nicht allzu häufig weniger als 10 Wohneinheiten umfasst. Uneinheitliche Verwalterverträge oder sehr individuelles Eingehen auf einzelne WEG-Eigentümer mag nur selten möglich sein. Die Leistungsportfolios verschiedener Verwalter werden damit leichter vergleichbar als im Gewerbebereich und erlauben mit dieser potenziell größeren Datenbasis intensivere Auswertungen im Rahmen dieser Studie.

□ **Wohnimmobilien – Sondereigentumsverwaltung**

Gemeinschaftliches Eigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist. Während der WEG-Verwalter sich mit allen Aspekten der Wohnimmobilie befasst, die nicht einem einzelnen Eigentümer direkt zuzuordnen sind, gilt das Umgekehrte für die Sondereigentumsverwaltung. Der Verwalter wird z. B. im Falle eines Mehrfamilienhauses damit beauftragt, die Wohnungen des Eigentümers wirtschaftlich zu betreiben. Dabei gilt es nach Vorgaben eine Mieterauswahl und Bonitätsprüfung durchzuführen und alle weiteren Aufgaben im Lebenszyklus einer Vermietung zu übernehmen. Zur Bewirtschaftung der Wohnungseinheit zählt dann auch die Koordination von handwerklichen oder baulichen Maßnahmen oder die Verantwortlichkeit für rechtliche Angelegenheiten.

Der Aufgabenzuschnitt definiert sich regional leicht unterschiedlich, so dass sich in manchen Regionen eher der Begriff Mietverwaltung umgangssprachlich durchgesetzt hat, während in anderen Regionen von Zinshausverwaltung gesprochen wird, weil manchmal nicht nur eine einzelne Wohnung im Mehrfamilienhaus, sondern alle darin befindlichen Wohnungen verwaltet werden sowie meist noch eine WEG-Beauftragung angeschlossen ist. Die Umfrage trägt diesen Marktspezifika nach Möglichkeit Rechnung.

Neben anderen Punkten wirkt sich die Novellierung des WEG auch auf die Dauer von Bestellungen bzw. Beauftragungen aus. Diesem Aspekt ist zunächst vorsichtig im Hinblick auf die Auslastungssituation Rechnung getragen. Folgestudien sollen durchschnittliche Dauern von Vertragsbeziehungen spezifisch untersuchen.

1.2 Erhebungsplanung der Studie

Eine empirische Erhebung ist meist durch die spezifische Ausgestaltung folgender Punkte gekennzeichnet:

- Definition der Untersuchungsziele
- Planung des Erhebungsdesigns
- Planung der Stichprobenauswahl oder der Vollerhebung
- Datensammlung
- Datenübertragung, -aufbereitung und Qualitätsanalyse
- Auswertung der Daten
- Formulierung von Ergebnissen, Interpretation und Entwicklung von Schlussfolgerungen

1.2.1 Untersuchungsgegenstand und Ziele

Untersuchung in den überlappenden Befragungsgruppen:

- Alumni Immo Freiburg
- BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter
- DIA Deutsche Immobilien-Akademie
- Forschungsverband für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht
- IVD Bundesverband

Verwalterentgelte nach Aufgabengruppe:

- WEG-Verwaltung
- Mietverwaltung
- Gewerbeverwaltung
- Sonderobjektverwaltung

Zumindest in der WEG- und Mietverwaltung soll eine Übersicht entstehen, welche Tätigkeiten zur **Grundvergütung** zählen und welche demgegenüber **Sonderleistungen** darstellen, die zusätzlich abgerechnet werden. Für diese Abrechnungen sind Rahmenbedingungen der Anspruchsgrundlage und der Abrechnungshöhe zu ermitteln. Es sollen ebenso Gegenüberstellungen zur vorherigen Version der Studie entstehen.

Wesentliche Erhebungselemente lauten:

- ☐ Räumlicher Tätigkeitsbereich zur Unterscheidung der Makrolage
- ☐ Verwaltete Einheiten / Anzahl verwaltete Gebäude / nach den gängigen Verwaltungsarten
- ☐ Rechtsform und Mitarbeiterzahl
- ☐ Umsatzanteile nach Tätigkeiten
- ☐ Auftragsannahme und Selektionsstrategie
- ☐ Regelsätze der Verwalter mit Staffeln
- ☐ Mindestumsätze
- ☐ Preisanpassungen / Zeit und Höhe zum Beispiel bei neuem Vertrag
- ☐ Grundleistungen und Sondervergütungen
 - Beispielhafte Sondervergütungen, wie
 - außerordentliche Eigentümerversammlungen
 - Erheben von Sonderumlagen
 - Regulieren von Versicherungsschäden
 - Lohnabrechnungen je Angestelltem in der WEG (zum Beispiel Hausmeister)
 - Erstellen unterjähriger Jahresabrechnungen
 - Verfolgen von Gewährleistungsmängeln
 - Begleiten von Gerichtsverfahren
 - Verwalterzustimmung (zum Verkauf)
 - Eigentümer- und Mieterwechsel
 - Sonderaufgaben wie die Zensusabfrage 2022

- ☐ Kalkulationsbasis im Gewerbebereich
- ☐ Ggf. Begleitung von Sanierungsmaßnahmen
- ☐ Sonderfragen zur Inflation

Zielsetzung:

Das Vorhaben der Verwalterentgeltstudie ist zum einen die Gewinnung tabellierter Ergebnisse nach den jeweiligen Verwalterarten, um mithilfe der erhobenen Regelsätze anschließende Überlegungen anstellen zu können. Zum anderen soll eine Publikation erstellt werden, welche mittels Übersichtsgraphiken und Texterläuterungen die weiteren Ergebnisse der Umfrage präsentiert.

1.2.2 Planung des Erhebungsdesigns

Die Adressdaten der Mitglieder / Beteiligengruppen der Auftraggeber werden überlappungsfrei gebündelt. Parallel werden die oben genannten Befragungssitems in einen Fragekatalog überführt und dann der vorherigen Version sowie anderen vergleichbaren Auswertungen gegenübergestellt.

In Überlegungen der Vorgängerstudie wurde die Befragung via SurveyMonkey aufgrund der Nicht-Darstellbarkeit der Fragen zu den Regelsätzen der WEG- und Mietverwaltung verworfen. Um dennoch eine breite Zielgruppe zu erreichen und gleichzeitig eine handhabbare Datensammlung und -auswertung zu ermöglichen wurden alternativen Plattformen geprüft. Die Wahl fiel auf das Online-Umfragetool 2ask. Es wurden insgesamt drei identische Fragebögen erstellt, welche mittels eines Umfragelinks durch den BVI, die DIA, sowie den IVD an deren jeweilige Mitglieder und Teilnehmer verteilt wurden. Darüber hinaus wurde auch ein PDF-Dokument des Fragebogens bereitgestellt, um so eine Teilnahme mit ausgefüllten Bögen zu ermöglichen. Überraschenderweise wurde diese Möglichkeit im Vergleich zur Vorgängerstudie nicht in Anspruch genommen.

Der erste Versand der Fragebögen bzw. die Freischaltung der Umfrage startete am 12.04.2023. Die Befragung wurde zur finalen Auswertung nach dem 30.06.2023 geschlossen. Zwischenergebnisse und Teilinformationen wurden auf Veranstaltungen des IVD und des BVI zur Bewerbung der Studie und damit zur Erhöhung der Teilnahmequalität kommuniziert.

1.2.3 Planung der Stichprobenauswahl bzw. einer Vollerhebung

Es werden alle Mitglieder der oben genannten Gruppen angeschrieben, auch wenn diese möglicherweise schwerpunktmäßig als Makler oder Sachverständige tätig sind. Sie sind zumindest für die von ihnen verwalteten Einheiten aussagekräftig. Gegenteilig helfen auch Antworten von Unternehmen, die nicht „hauptberuflich“ Immobilien verwalten, darüber Auskunft zu erhalten, ob hierbei andere Preiskalkulationen, zum Beispiel durch Kombinationsgeschäfte oder im Sinne des Marketings, angestellt werden.

1.2.4 Datensammlung

Die gewonnenen Daten sollen nach der Maßgabe der Datensparsamkeit behandelt werden. Es werden nur notwendige Speicherungen vorgenommen. Danach werden die Daten nur auf Einzelplatzrechner übertragen und nach Möglichkeit selten in Clouds übertragen bzw. dort

schnellstmöglich wieder entfernt. Nach Auswertung und Publikation werden Rohdaten mit einer Wartefrist von sechs Monaten vorgehalten, um ggf. nachträgliche Überprüfungen durchzuführen. Hiernach werden die Primärdaten gelöscht.

Durch einen Pretest und die benannten Zwischenauswertungen wurde geprüft, ob die gewonnenen Daten den Ansprüchen genügen und ergänzt werden können.

1.2.5 Datenübertragung, -aufbereitung und Plausibilitätsanalyse

Die Daten werden überprüft und aufbereitet hinsichtlich:

- ☐ Rücklauf insgesamt
- ☐ Beantwortung einzelner Fragen
- ☐ Richtige Nutzung von Eingabefeldern / Überprüfung auf Fehleingaben
- ☐ Mehrfachen Teilnahmen
- ☐ Vergleichbarkeit von Brutto- und Netto-Angaben

Geprüfte und bereinigte Daten werden vorausgewertet. Es werden Quervergleiche gezogen und Entwicklungen zur Vorgängerstudie aufgezeigt. Die Vorauswertungen werden mit einzelnen fachkundigen Personen besprochen.

Die Auftraggeber wurden zum Status der Datenmenge- und Qualität informiert.

1.2.6 Auswertung der Daten

Die Daten werden nach dem Konzept der Beauftragung ausgewertet und in Absprache mit dem Auftraggeber in nutzbare Formate übertragen. Diese Formate reichen von allgemeinen Darstellungen für Kommunikationszwecke bis hin zu sehr detaillierten Einzeltabellen, um Beratungsaufgaben für die Auftraggeber möglich zu machen.

Die Auftraggeber erhalten auf Basis dieser Erhebungsplanung eine Dokumentation der wesentlichen Schritte der Datenauswertung. Die ausgewerteten Daten werden in gemeinsamer Abstimmung in Reports und Präsentationen gemäß den obigen Angaben unter Ziele überführt.

1.2.7 Formulierung von Ergebnissen, Interpretation und Entwicklung von Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse und abgestimmte Dokumente werden nach terminlicher Absprache kommuniziert. Es ist geplant, gemeinsame Präsentationen durchzuführen.

Die DIA nutzt die Ergebnisse im Rahmen von Unterrichts- und Forschungsaufgaben (z. B. Einschätzungen, Fachvorträge mit Auszügen). Der Auftraggeber nutzt die Daten kommerziell zur Beratung und zieht eigene Schlussfolgerungen für seine weitere Verbandsarbeit.

1.3 Leseanleitung und beachtenswerte Punkte

Werden empirische Erhebungen durchgeführt, so muss ein Fragebogen gestaltet werden, der eine möglichst hohe Antwortqualität sichert. Ein gängiges Prinzip führt in der Befragungsreihenfolge von schnell und objektiv spontan beantwortbaren Fragen über einen Bereich längerer Überlegungen hin zu Fragen, die ggf. nicht jeder Befragte beantworten möchte oder kann. Vor diesem Hintergrund wurde auch die durchgeführte Befragung gestaltet. Der Fragebogen ist im Anhang beigefügt, weicht aber von der folgenden Darstellung der Ergebnisse leicht ab, um die Lesbarkeit der Ergebnisse zu verbessern.

Die Darstellung der Ergebnisse führt vom Allgemeinen ins Detail. Ein Beispiel für abweichende Reihenfolgen von Fragebogen zur Auswertung sind Rahmendaten über den geographischen Schwerpunktbereich, die im Fragebogen die erste Frage darstellen (Frage A1). Durchschnittsaussagen werden gegenüber räumlichen Übersichten priorisiert.

Von besonderer Wichtigkeit ist die Umsatzsteuer (Frage B1). Die Befragten konnten wählen, ob sie ihre Angaben mit oder ohne Umsatzsteuer machen wollten. Dennoch wurden in beiden Fällen, ob mit oder ohne Umsatzsteuer, Überprüfungen der Plausibilität durchgeführt. Hierbei wurden glatte Beträge numerischen Zahlenbeispielen mit dem Faktor 1,19 gegenübergestellt, insbesondere im Bereich der zentralen Entgeltfragen B3 und B7.

2. Gängige Entgelte der Immobilienverwaltung

Bei der letzten Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011¹) wurden diverse Strukturdaten zum deutschen Immobilienmarkt erhoben. Darin zeigt sich, dass mehr als vier von fünf Wohneinheiten in 1- und 2-Familienhäusern liegen. Aus wirtschaftlicher Perspektive sind Wohnimmobilien mit mehreren Einheiten insbesondere in der WEG-Verwaltung attraktiver. Muss ein Verwalter eine Ortsbegehung durchführen oder Baumaßnahmen überwachen, so stellt dies aus seiner Sicht objektbezogene Fixkosten dar, die er auf die Anzahl der Wohneinheiten im verwalteten Gebäude verteilen muss.

Aus dieser Perspektive heraus erscheint die Verwaltung von Immobilien mit vielen Wohneinheiten wirtschaftlicher. Auch bei geringeren Verwalterentgelten erscheint bei vielen Wohneinheiten schnell eine Kostendeckung erreicht zu werden. Dieses Argument ist auch so lange stimmig, bis viele variable Kosten, zum Beispiel in Form von Rückfragen durch Bewohner, oder regelmäßige technische Probleme am Gebäude auftauchen. Der Umgang mit spezifischen „Problemsituationen“ am Gebäude, die Kalkulation von Sonderentgelten sowie die Frage nach der Auslastung und Akquisestrategie von neuen Objekten für Verwalter stehen vor diesem Hintergrund und werden nach der Vorstellung der durchschnittlichen Entgeltsätze behandelt.

Der gängige „Markt“ der meisten Verwalter dürfte sich meist auf Wohnimmobilien erstrecken, in denen mehrere Einheiten liegen und damit vor allem auf Städte oder größere Gemeinden konzentrieren. So beträgt beispielsweise in Berlin der Anteil von Gebäuden mit sieben und mehr Wohneinheiten rund ein Drittel. Auch Hamburg zeigt eine – nicht ganz so starke aber – deutliche Prägung durch Mehrfamilienhäuser.²

2.1 Wohneigentumsverwaltung

Jeder Befragte wurde gebeten, Angaben zu gängigen WEG-Verwaltersätzen zu machen. Alle Angaben in der folgenden Tabelle 1 beziehen sich auf Bruttowerte pro Monat.

Tabelle 1: WEG-Regelsatz 2023 brutto bundesweiter Durchschnitt

	WEG-Regelsatz 2023		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
Wohnanlagen bis 10 Einheiten	30,00 €	35,70 €	41,65 €
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	28,56 €	30,00 €	35,70 €
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	24,99 €	27,97 €	30,00 €
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	23,80 €	25,00 €	28,00 €
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	22,61 €	23,80 €	25,00 €

¹ Die Ergebnisse des Zensus 2022 werden voraussichtlich Ende 2023 veröffentlicht.

² Destatis (2021): Zensusdaten zuletzt erhoben 2011, fortgeschrieben.

Tabelle 1 zeigt in der mittleren Spalte bundesweite Durchschnittswerte (Mediane) und spiegelt die zuvor geschilderte Kostenverteilung bei größeren Objekten. Häuser von bis zu 10 Einheiten stellen den Schwerpunkt des deutschen Wohnungsmarktes dar und werden im Bundesdurchschnitt mit 35,70 € pro Monat und Einheit abgerechnet. Die bereits geschilderten regionalen Unterschiede in der Marktstruktur für Wohnimmobilien zeigen sich auch in der Tabelle. Bereits hier erscheint in der Kategorie von Wohnanlagen mit bis zu 10 Einheiten eine Spreizung von 30,00 € bis 41,65 € pro Monat und Einheit, die sicher auch einen ersten Orientierungspunkt darstellen kann, wenn sich ein Verwalter im ländlichen Raum (eher bei 30,00 €) mit einer Situation in Ballungszentren (eher bei 41,65 €) vergleicht.

Neben den Spannen, die für jede Größenkategorie an Wohnanlagen ausgewiesen sind, fällt der sinkende Trend auf, der mit der Anzahl der verwalteten Einheiten einher geht. Von 35,70 € pro Monat und Einheit reduziert sich die Zahl sukzessive auf ein Verwalterentgelt von 23,80 € bei 100 und mehr Einheiten im Gebäude. Die größten Wohnanlagen bringen Verwaltern üblicherweise einen Umsatz, der in der Region von 2.500 € je Monat liegt. Denn bei 100 Einheiten werden bereits 2.380 € erreicht.

WEG-Verwaltern scheint ab 10 Einheiten eine Kostenverteilung knapp zu gelingen. Zwischen dieser Kategorie und Gebäuden mit elf bis 19 Einheiten liegt der größte Kostensprung. Die Reduzierung von 35,70 € auf 30,00 € entspricht 5,70 € und deutet auf eine erheblich bessere Fixkostendeckung hin. Über die weiteren Größenkategorien hinweg sinken die Entgelte je Einheit zwar noch sichtbar, aber nur noch um rund 2 € je Einheit und Monat.

Auch wenn die Werte der obersten Zeile im Vergleich innerhalb der Tabelle hoch erscheinen, hilft eine Prüfung des Gesamtumsatzes eines Verwalters im Objekt. Betrachtet man ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten, so erhielte der Durchschnittsverwalter 214,20 € monatlich, weil die 35,70 € mit sechs multipliziert werden müssten. In diesem Fall läge der Verwalter unter den folgenden Angaben, die eine ganze Reihe der Befragten gemacht haben, als sie angeben sollten, wie hoch der Umsatz sei, den sie mindestens in einem Objekt erwirtschaften müssten (Median: 297,50 €). Die Beobachtung deckt sich mit der Angabe der Verwalter, dass im Mittel erst Objekte mit einer Mindestzahl von 10 Einheiten (monatlicher Gesamtumsatz 300 €) in die WEG-Verwaltung aufgenommen werden.

Die Entwicklung der WEG-Regelsätze im Vergleich zur letzten Erhebung der Studie im Jahr 2021 wird in Tabelle 2 dargestellt. Die durchschnittlichen Sätze stiegen in absoluten Werten jeweils um rund 3 € pro Einheit pro Monat. Die prozentualen, relativen Steigerungen waren bei Wohnanlagen mit mehr als 10 Einheiten höher als bei Wohnanlagen mit bis zu 10 Wohneinheiten. Aktuell beträgt die Preisdifferenz zwischen den größten Liegenschaften und den kleinsten Objekten im Schnitt 50 Prozent. Bei der letztmaligen Erhebung lag diese Differenz noch bei fast 60 Prozent.

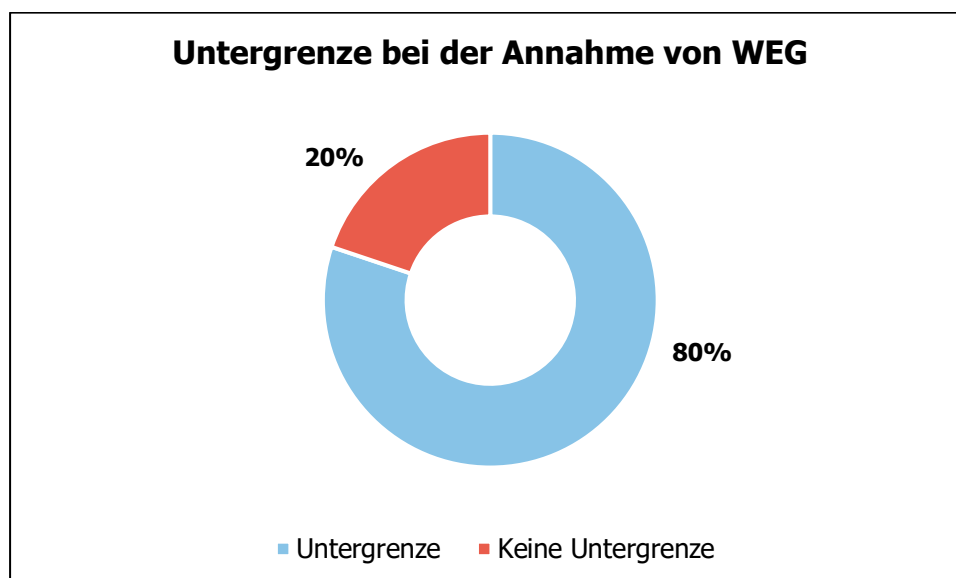
Die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen zwei Jahre seit der letzten Umfrage war gezeichnet durch erheblich Inflationstendenzen. So stieg der Verbraucherpreisindex in Deutschland zwischen April 2021 und April 2023 um 13,95 Prozent.³ Bei den durchschnittlichen WEG-Sätzen stiegen die Preise lediglich bei Wohnanlagen ab 100 Einheiten, sowie bei mittleren Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten in ähnlichem Maße.

³ Destatis (2023): Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Tabelle 2: WEG-Regelsätze brutto 2023 und 2021 im Vergleich

	WEG-Regelsatz 2023 (im Vergleich mit 2021)		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
Wohnanlagen bis 10 Einheiten	30,00 € (30,35 €) ↓ 1,15 %	35,70 € (33,11 €) ↑ 7,82 %	41,65 € (36,00 €) ↑ 15,69 %
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	28,56 € (23,80 €) ↑ 20,00 %	30,00 € (27,05 €) ↑ 10,91 %	35,70 € (29,75 €) ↑ 20,00 %
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	24,99 € (22,61 €) ↑ 10,53 %	27,97 € (24,68 €) ↑ 13,33 %	30,00 € (27,37 €) ↑ 9,61 %
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	23,80 € (21,41 €) ↑ 11,16 %	25,00 € (22,61 €) ↑ 10,57 %	28,00 € (23,80 €) ↑ 17,65 %
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	22,61 € (19,04 €) ↑ 18,75 %	23,80 € (20,71 €) ↑ 14,92 %	25,00 € (23,15 €) ↑ 7,99 %

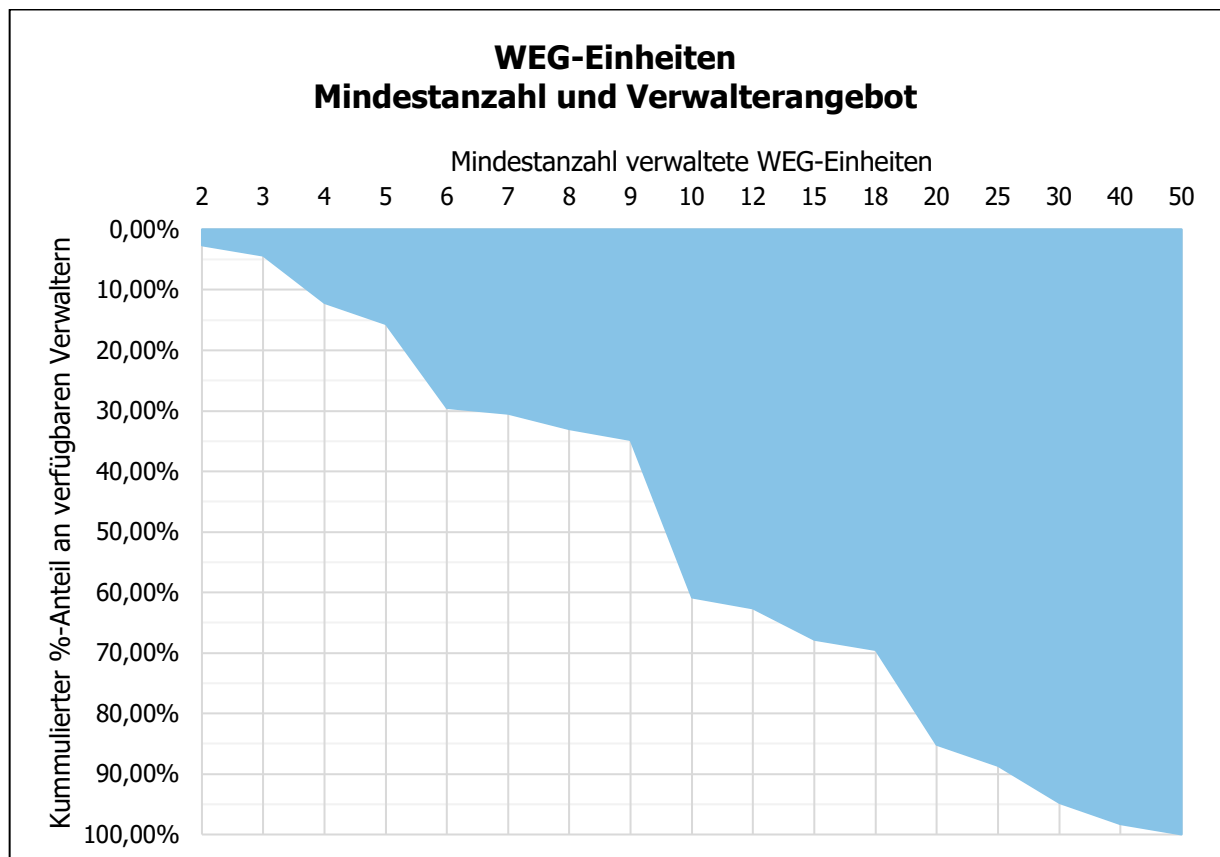
Abbildung 1: WEG-Verwaltung Untergrenze bei Annahme von Verwaltungsobjekten



Zunächst wurden die WEG-Verwalter befragt, ob sie selektiv in der Annahme weiterer Eigentümergeinschaften vorgehen. Knapp 20 Prozent der Befragten schilderten hier, dass sie keine Mindestgröße bei zu verwaltenden Objekten für sich festgelegt haben. Die verbleibenden vier Fünftel des Datensatzes machten Angaben, die sich entweder auf die Mindeststückzahl an Einheiten in einer Wohnanlage bzw. den Gesamtumsatz pro Monat

bezogen, der für sie die untere Grenze darstellte. Im Vergleich zur vorherigen Erhebung konnte eine vergleichbare Präferenz der Verwalter hinsichtlich einer Untergrenze festgestellt werden.

Abbildung 2: WEG-Verwaltung Mindestanzahl verwaltete Einheiten



Die Auswertung in Abbildung 2 zeigt eine eindeutige Tendenz. Die Abbildung steigt von links an und orientiert sich an der Mindestzahl an WEG-Einheiten in einer Wohnanlage. Die Kernaussage lautet: Je mehr zu verwaltende WEG-Einheiten am Verwaltermarkt angeboten werden, desto eher sind Verwalter bereit die Dienstleistung zu übernehmen.

Für Gemeinschaften mit zwei oder drei Einheiten ist das Marktangebot fast nicht existent. So ist nur jeder 40. Verwalter bereit, für Häuser mit zwei Einheiten die Hausverwaltung zu übernehmen. Lediglich jeder siebte Verwalter ist bereit, Wohnanlagen mit vier oder fünf Einheiten zu verwalten.

Bei Immobilien mit sechs bis neun Wohneinheiten sind rund ein Drittel der Verwalter bereit die Dienstleistung zu übernehmen. Die Doppelstelligkeit scheint auch im Vergleich zur Vorgängerstudie ein wesentlicher Schwellenwert zu sein. Eine deutliche Erhöhung des Angebots ist ab der Marke von zehn Einheiten zu beobachten. So ist diese für etwa ein Viertel der befragten Verwalter eine wichtige Marke.

Das Marktangebot für Häuser mit zehn bis 18 Einheiten beträgt rund zwei Drittel. Bei 20 verwalteten Einheiten sind mehr als 85 Prozent der Verwalter bereit den Auftrag anzunehmen. Befinden sich 30 und mehr Einheiten in einer Wohnanlage, bieten mehr als 95 Prozent der Verwalter ihre Dienste an, falls eine Untergrenze in der Aufnahme besteht.

Abbildung 3: Mindestumsatz WEG-Verwaltung (brutto monatlich)

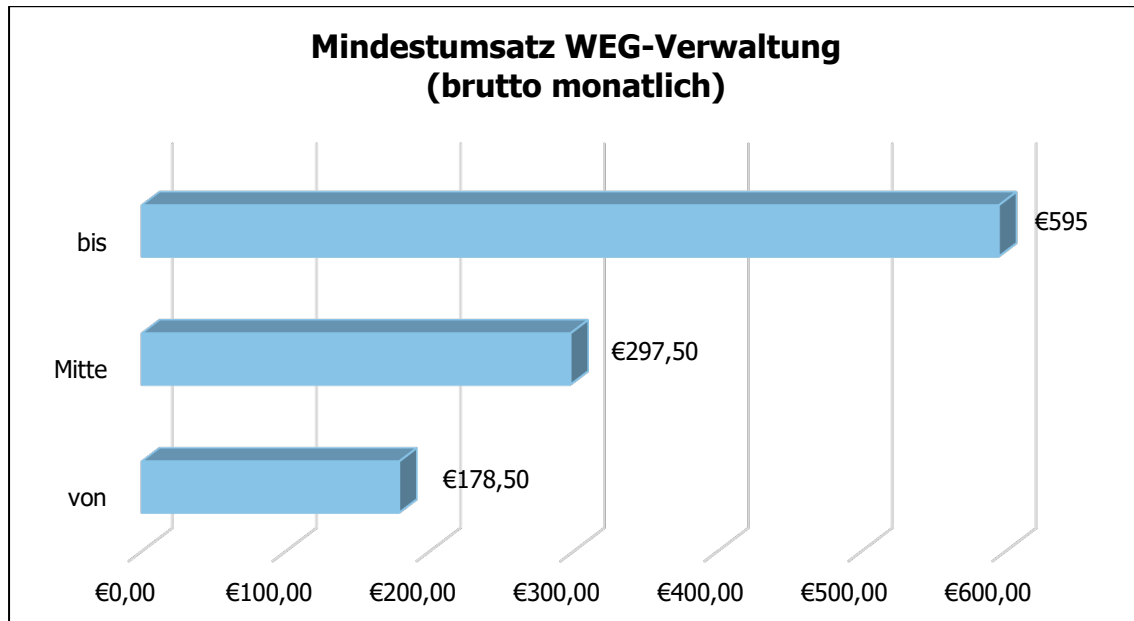


Abbildung 3 greift die Anforderungen der WEG-Verwalter in Form von Mindestumsätzen auf. Hier scheint die „Schmerzgrenze“ nach unten für die Verwaltung einer Wohnanlage bei 178,50 € brutto pro Monat (abzüglich Mehrwertsteuer 150 € netto) zu liegen. Im Mittel sind die Befragten bereit ab einem monatlichen Bruttoumsatz von 297,50 € eine Immobilie zu verwalten. Am oberen Ende zielen WEG-Verwalter auf mindestens 595,00 € je gesamter Wohnanlage.

2.2 Miet- und Zinshausverwaltung

Tabelle 3: Miet-Regelsatz 2023 brutto bundesweiter Durchschnitt

	Miet-Regelsatz 2023		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
Wohnanlagen bis 10 Einheiten	29,75 €	34,51 €	40,00 €
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	29,75 €	30,94 €	35,70 €
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	28,56 €	29,75 €	35,70 €
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	23,80 €	27,37 €	29,75 €
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	23,80 €	24,40 €	28,56 €

In Tabelle 3 werden die Überlegungen aus der Analyse der WEG-Verwaltersätze auf die Sondereigentumsverwaltung übertragen. Hier zeigen sich bei wenigen verwalteten Einheiten in einer Wohnanlage ähnliche Kostengrößen wie bei der WEG-Verwaltung. Es fällt auf, dass nur bei Wohnanlagen bis 10 Einheiten die Einstiegs- und Höchstpreise der Spanne, sowie im Mittel die Regelsätze bei der WEG-Verwaltung höher sind. Bei Liegenschaften ab 11 Einheiten dreht sich dieses Bild, sodass in der Mietverwaltung tendenziell höhere Entgelte erzielt werden können.

Die Spanne der üblichen Verwalterentgelte liegt im Schwerpunkt des deutschen Wohnungsmarktes bei Wohnanlagen bis 10 Einheiten bei 29,75 € bis 40,00 €. Das dort veranschlagte Mittel von 34,51 € lässt sich bereits wesentlich reduzieren, sofern ein Eigentümer 11 und mehr Einheiten in die Hände eines Verwalters gibt. Die Verwaltung von 100 und mehr Einheiten ist selten, ließe sich aber ebenso selten unter 24,40 € je verwalteter Einheit organisieren.

Ähnlich wie bei der Betrachtung der WEG-Verwaltersätze lassen sich die Spannen nutzen, um regionale Bezüge herzustellen. Diese finden sich wiederum in Bezug auf die ländlichen Regionen eher in den linken Spalten der Tabelle bzw. bei Ballungszentren in den rechten Spalten der Tabelle.

Tabelle 4: Miet-Regelsätze brutto 2023 und 2021 im Vergleich

	Miet-Regelsatz 2023 (im Vergleich mit 2021)		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
Wohnanlagen bis 10 Einheiten	29,75 € (29,75 €) 0,00 %	34,51 € (32,73 €) ↑ 5,44 %	40,00 € (38,08 €) ↑ 5,04 %
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	29,75 € (26,18 €) ↑ 13,64 %	30,94 € (32,13 €) ↓ 3,70 %	35,70 € (34,65 €) ↑ 3,03 %
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	28,56 € (23,80 €) ↑ 20,00 %	29,75 € (26,78 €) ↑ 11,09 %	35,70 € (29,75 €) ↑ 20,00 %
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	23,80 € (22,61 €) ↑ 5,26 %	27,37 € (25,29 €) ↑ 8,22 %	29,75 € (29,75 €) 0,00 %
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	23,80 € (21,42 €) ↑ 11,11 %	24,40 € (23,80 €) ↑ 2,52 %	28,56 € (27,97 €) ↑ 2,11 %

Die Beobachtung der um 3 € pro Monat und Einheit steigenden durchschnittlichen Regelsätze in der WEG-Verwaltung, kann in der Mietverwaltung nicht bestätigt werden. So erhöhten sich die durchschnittlichen Verwaltersätze bei den größten Wohnanlagen im Vergleichszeitraum nur geringfügig um 0,60 €. Die größte absolute Steigerung ist bei mittleren Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten mit durchschnittlich knapp 3 € pro Monat und Einheit zu beobachten. Die Preisdifferenz zwischen den größten Liegenschaften und den kleinsten Objekten ist in der Mietverwaltung weniger stark ausgeprägt als in der WEG-Verwaltung. So beträgt der aktuelle Unterschied etwas mehr als 40 Prozent und stieg damit leicht um fast vier Prozentpunkte im Vergleich zur letzten Erhebung.

Insgesamt betrachtet bleiben die Zunahmen der Entgelte zum Teil deutlich hinter der Inflationsrate⁴ im Vergleichszeitraum zurück. In wenigen Einzelfällen sind sinkende Entgelte im Vergleich zur Vorgängerstudie zu beobachten. Eine Begründung hierfür könnte zum einen ein veränderter Teilnehmerkreis der Umfrage sowie zum anderen eine variierende Teilnehmerzahl der Umfrage liefern.

Auch hier schließen sich Überlegungen zu den Mindestanforderungen der Verwalter an ihre Auftraggeber an. Die in Abbildung 4 dargestellten Ergebnisse unterscheiden sich um gut 10 Prozentpunkte von den Verteilungen der WEG-Verwalter. So gaben rund zwei Drittel der Befragten eine Untergrenze durch einen Mindestumsatz bzw. eine Anforderung an die mindestens verwalteten Einheiten an. Ein Drittel der Befragten hat keine Untergrenze bei der Annahme in der Mietverwaltung. Im Vergleich zur Vorgängerstudie nahm die Zahl der

⁴ 13,95 Prozent zwischen April 2021 und 2023; Quelle: Destatis (2023): Verbraucherpreisindex für Deutschland

Verwalter, welche eine Untergrenze für die Mietverwaltung haben um knapp neun Prozentpunkte von 77 Prozent auf rund 68 Prozent ab.

Abbildung 4: Mietverwaltung Untergrenze bei Annahme von Verwaltungsobjekten

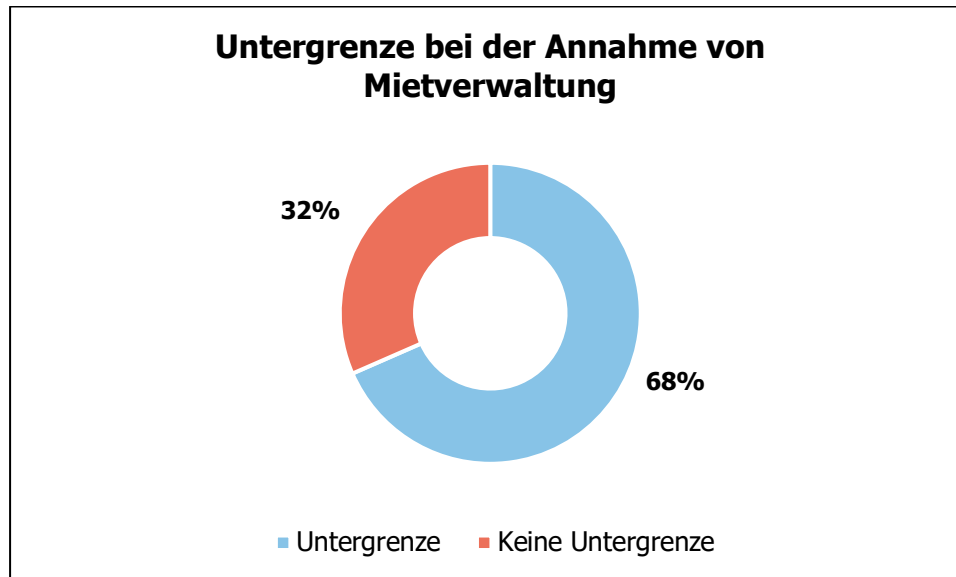
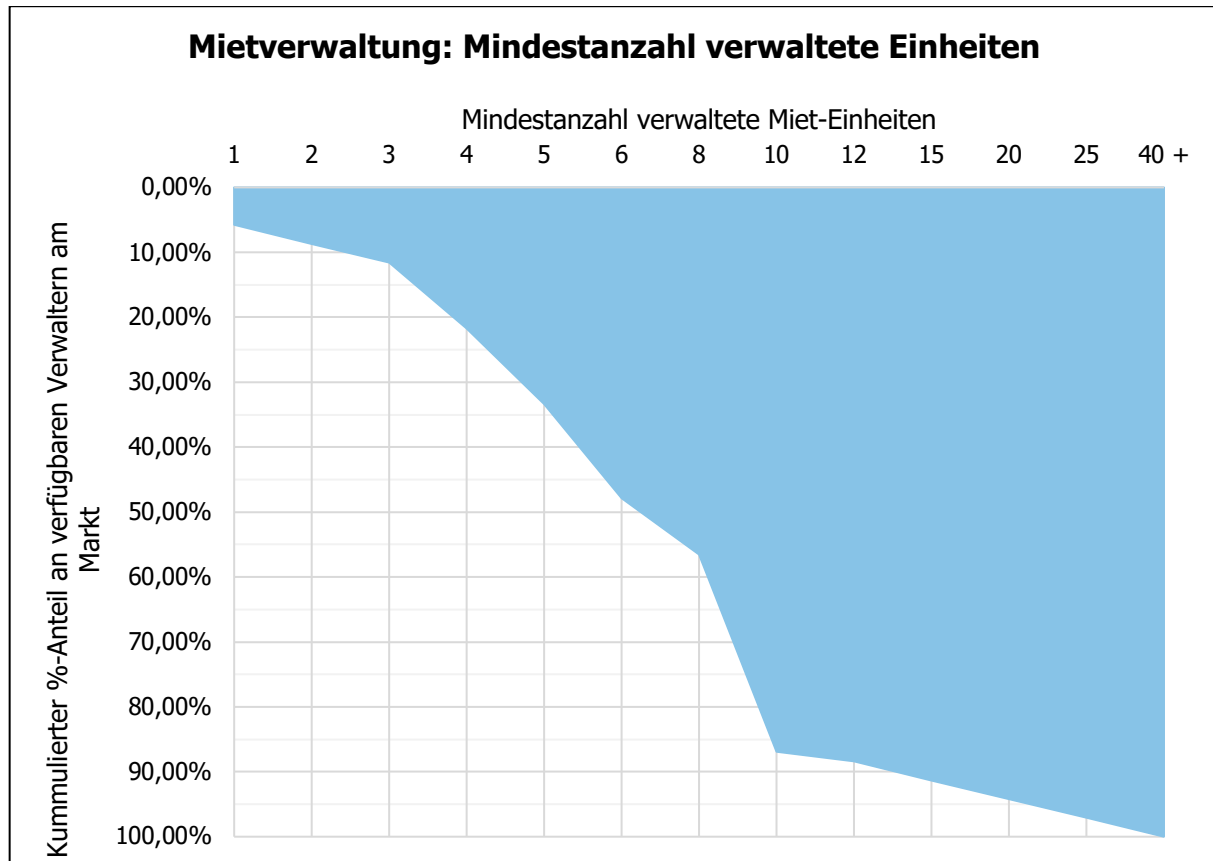


Abbildung 5 listet die Angaben zur Mindestanzahl an Einheiten, welche von den Mietverwaltern gegeben wurden, die sich Untergrenzen vorgeben. Hier unterscheidet sich das Bild deutlich von der WEG-Verwaltung. Mietverwalter akzeptieren zu viel höheren Anteilen auch geringere Losgrößen. Zuvor bei der Analyse der Mietverwalter-Entgelte zeigte sich bereits, dass eine Kostenverteilung nicht ohne weiteres möglich ist. Ohne Kostenvorteile ist auch die Notwendigkeit von Untergrenzen nicht so hoch. So wird in der WEG-Verwaltung zumeist das komplette Objekt von einem Verwalter gesammelt betreut. In der Mietverwaltung hingegen sind häufiger Einzelfälle durch die Verwaltung einzelner Einheiten in Immobilien zu beobachten. Skaleneffekte und Effizienzgewinne lassen sich jedoch in den meisten Fällen erst bei der Verwaltung mehrerer Wohnungen in einem Haus realisieren. Diese sind abermals in der Mietverwaltung begrenzter als in der WEG-Verwaltung.

Für Mietverwalter scheint der Markt auch für kleinere Immobilien mit bis zu drei Einheiten lukrativ zu sein. So nehmen Verwalter im Marktumfang zu etwa zehn Prozent Häuser in diesem Segment in ihre Verwaltung auf. Auf dem Verwaltermarkt für WEG-Einheiten bieten hier nur ein Bruchteil ihre Dienstleistung an. Schon jeder dritte Verwalter kann auf dem Mietmarkt kostendeckend Einheiten verwalten – gut doppelt so viel wie auf dem WEG-Verwaltermarkt. Mit zunehmender Größe der Wohnanlagen steigt das Dienstleistungsangebot sukzessive auf mehr als 50 Prozent bei bereits acht Wohneinheiten an.

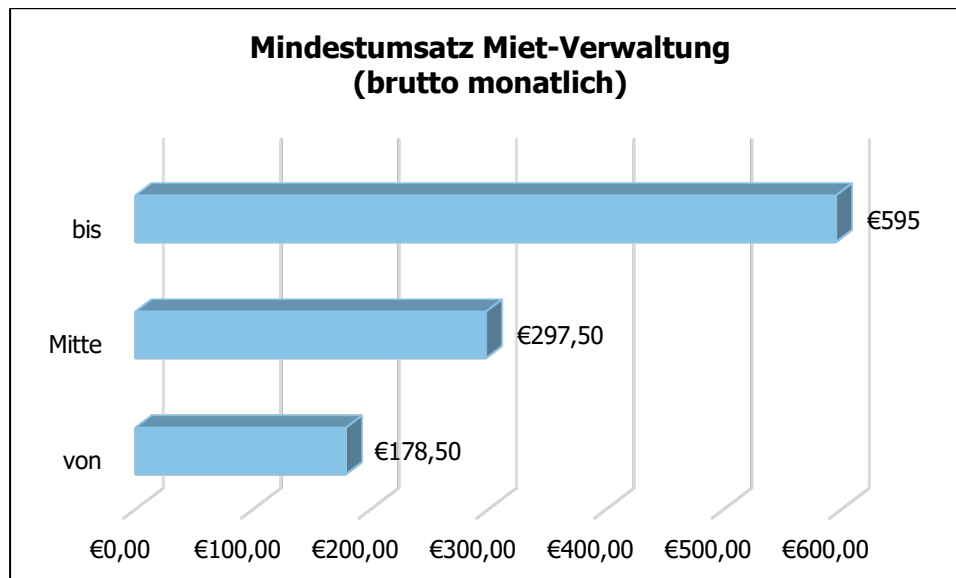
Die Doppelstelligkeit stellt für Verwalter auch in der Mietverwaltung einen wichtigen Schwellenwert dar. So nehmen bereits 9 von 10 Verwalter Aufträge für Wohnanlagen mit zehn oder mehr Einheiten an.

Abbildung 5: Mietverwaltung Mindestanzahl verwaltete Einheiten



Die Angaben zum Mindestumsatz in der Mietverwaltung ähneln den Angaben in der WEG-Verwaltung. Einschließlich Umsatzsteuer können nur wenige Verwalter unter 178,50 € pro Monat und Wohnanlage anbieten (netto 150 €). Eher werden Mietverwalter mindestens 297,60 € pro Monat (netto 250 €) verlangen müssen. In Großstädten und Märkten mit starker Nachfrage nach Verwalterleistungen scheinen 595,00 € Brutto der übliche Orientierungspunkt. Hier zeigen sich in der Fakturierung auch kaum noch Unterschiede zwischen WEG-Verwaltung und Mietverwaltung. In beiden Fällen scheinen die Untergrenze, der Median, sowie die Höchstsätze identisch und offenkundig weniger Ergebnis einer Kalkulation, sondern eher von Verhandlungen und Marktüblichkeiten geprägt. Denn nach Abzug der Umsatzsteuer ergibt sich eine glatte Zahl von 500,00 € pro Monat.

Abbildung 6: Mindestumsatz Miet-Verwaltung (brutto monatlich)



Zum Vergleich mit den WEG-Verwaltern sind Monatspauschalen je Einheit eine sehr einheitliche Richtgröße. Die folgende Abbildung 7 zeigt aber, dass vor allem auch prozentuale Vergütungsmodelle denkbar sind.

Gemessen an den Mietverwaltern, die zehn Prozent und mehr ihrer Umsätze in diesem Tätigkeitsfeld generieren, arbeiten 4 von 7 Verwalter mit monatlichen Pauschalen. Die verbleibenden 43 Prozent nutzen entsprechend im Gegenteil auch prozentuale Vergütungen im Verhältnis mit ihren Auftraggebern.

Abbildung 7: Abrechnungsmodell in der Mietverwaltung

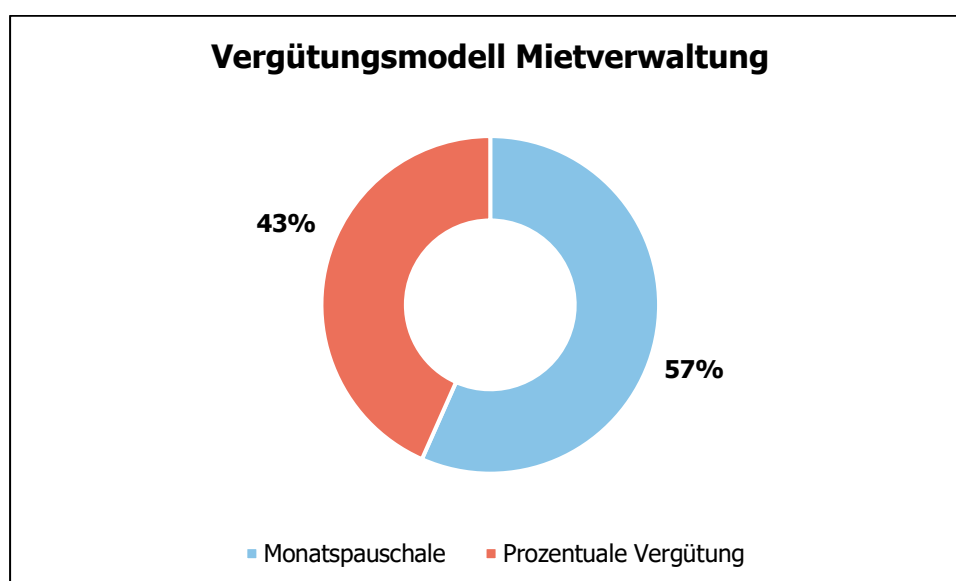
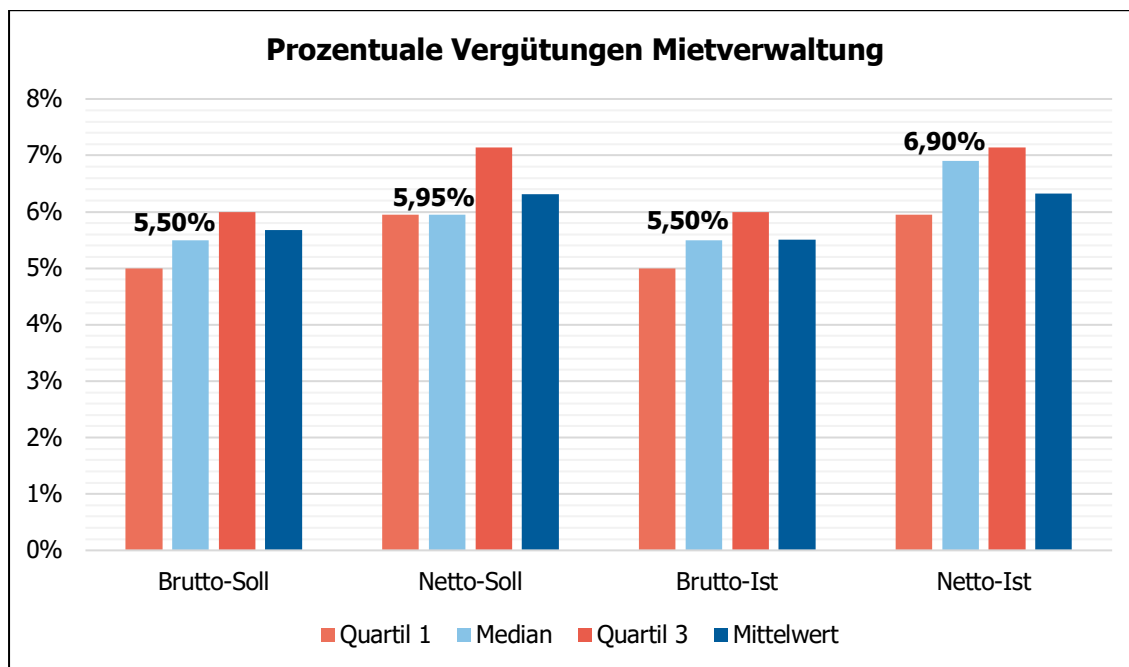


Abbildung 8: Prozentuale Vergütungssätze in der Mietverwaltung



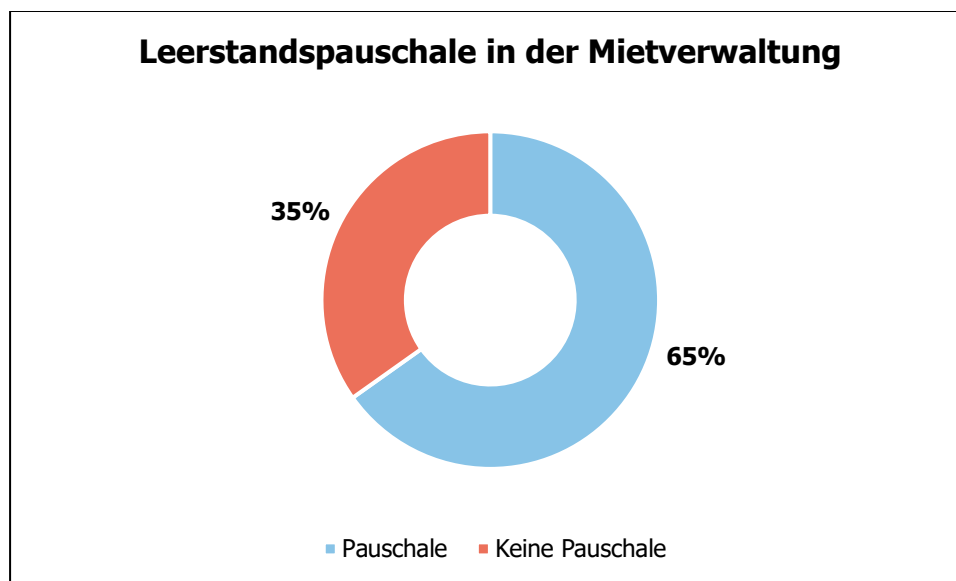
Durch die verschiedenen Möglichkeiten der konkreten Ausgestaltung in der Praxis, machten bei dieser Frage nicht alle Mietverwalter Angaben. Gerade bei den Ist-bezogenen Größen zeigen sich nur geringe Antwortquoten, die sich aus dem Alltag der Berufspraxis erklären lassen. Soll-Mieten, wie sie vertraglich mit den Mietern vereinbart wurden, lassen für Verwalter und Eigentümer im Vorhinein eine bessere Planbarkeit der Kosten zu als die Ist-Betrachtung, bei der am Ende eines Wirtschaftsjahres noch einmal die tatsächlich eingenommene Miete verglichen werden muss. Ggf. preisen manche Verwalter auch ein gewisses Risiko zwischen Soll- und Ist-Abrechnung ein. Auch das Geschäftsmodell und die Größenordnung der unterschiedlichen Verwalter mögen die Unterschiede erklären.

Für die verbleibenden Nennungen weist Abbildung 8 Spannen aus, die sich an Quartilen orientieren. Jede Gruppe in der Darstellung beginnt links mit dem ersten Quartil. Dieses stellt den Prozentsatz dar, über dem drei Viertel aller Befragten geantwortet haben. Bezogen auf die Brutto-Soll-Vergütung handelt es sich um fünf Prozent. Drei Viertel der Befragten würden bei einer Abrechnung nach Brutto-Soll-Prinzip mehr als fünf Prozent verlangen. Entsprechend gilt für die hellblaue Säule, dass 5,5 Prozent von der Hälfte der Befragten überschritten wird und die dunkelrote Säule (zweite von rechts in dieser Gruppe), dass sechs Prozent auch noch von einem Viertel der Befragten überschritten wird. Zur Vervollständigung ist in der dunkelblauen Säule (ganz rechts in jeder Gruppe) das arithmetische Mittel, also der statistische Durchschnittswert, dargestellt. Die Abbildung zeigt erwartbare Tendenzen: Bei kleineren Bezugsgrößen – also der Netto-Abrechnung – sind die Prozentwerte immer etwas größer. Die Bruttowerte schwanken in einer Spanne von 0,5 Prozentpunkten Breite um die Mitte von 5,5 Prozent. Bei den Nettoangaben schwanken die Spannen mit etwa einem Prozentpunkt etwas stärker.

Gerade für Verwalter, die sich an Ist-Mieten orientieren, ist von Interesse, ob eine Art Mindestpauschale vereinbart wurde, die den Grundaufwand abdeckt, der auch in Zeiten für den Mietverwalter entsteht, wenn kein Mieter die Wohnung nutzt bzw. hierfür bezahlt.

Die folgende Abbildung 9 zeigt, dass mit 65 Prozent fast zwei von drei Verwalter ihren Grundaufwand decken und eine Leerstandspauschale abrechnen können. Es ist folglich davon auszugehen, dass Leerstandspauschalen eher als marktüblich gelten. Im Vergleich zur letzten Studie wurden auch die üblichen Pauschalen abgefragt. Viele Verwalter gaben an, dass der übliche Satz der (bisherigen) Netto- bzw. Brutto-Miete abgerechnet wird. Ein üblich genannter Betrag war hier sechs Prozent der Brutto-Soll-Miete. Bei den genannten absoluten Zahlen kann die Pauschale mit dem Medianwert von 29,75 € brutto pro Monat und leerstehender Einheit quantifiziert werden.

Abbildung 9: Leerstandspauschale Mietverwaltung



2.3 Gewerbeverwaltung

Ähnlich der Mietverwaltung kommen in der Gewerbeverwaltung prozentuale Vergütungen häufig vor.

Abbildung 10: Prozentuale Vergütungen in der Gewerbeverwaltung

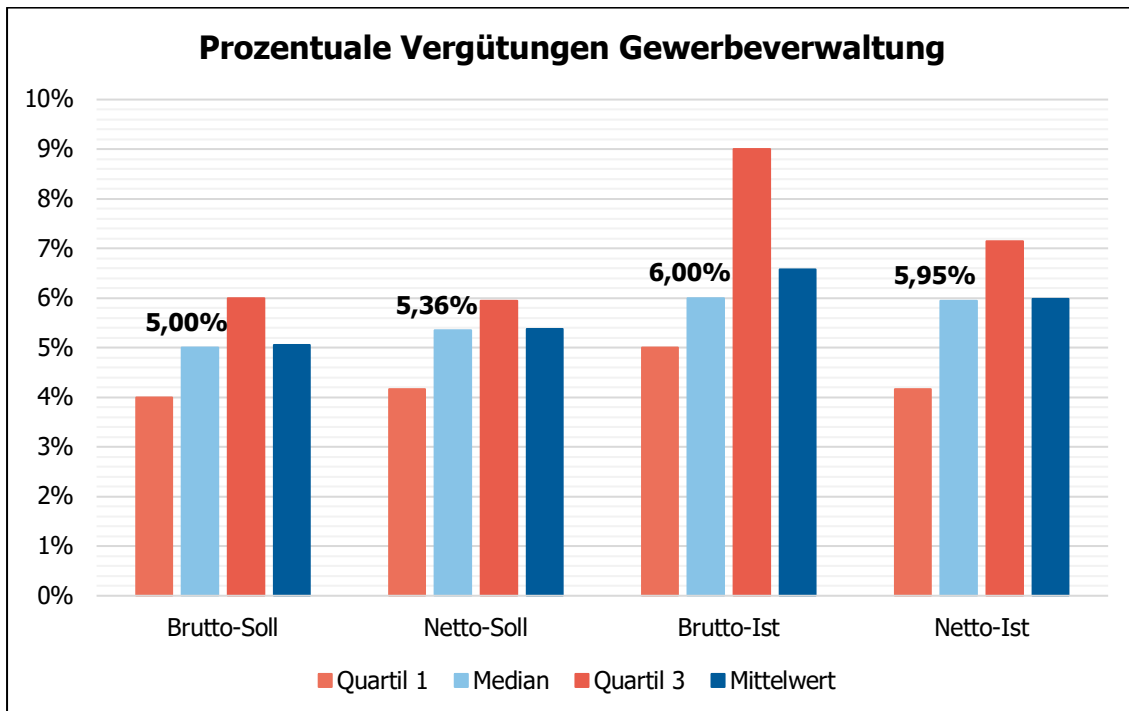


Abbildung 10 zeigt auf kleiner Datenbasis zumindest Tendenzaussagen, die in gewissem Sinne den Trend aus der Mietverwaltung ergänzen. Wie auch in der Mietverwaltung bilden am häufigsten die Brutto- oder Netto-Soll-Mieten die Ausgangsbasis für die Verwaltervergütungen.

Auch in der Gewerbeverwaltung sind Entgelte regional unterschiedlich und aufwandsabhängig zwischen fünf Prozent und sechs Prozent marktüblich. Schwankungen und kleine Unregelmäßigkeiten ergeben sich beim Vergleich von Brutto- und Netto-Pauschalen.

Im Vergleich zur Vorgängerstudie erhöhten sich im Durchschnitt die prozentualen Vergütungen bei Abrechnungen nach der Netto-Soll-Miete um gut einen Prozentpunkt. Ebenso haben sich die Spitzensätze nach oben verlängert. Dies mag durch steigende technische und rechtliche Anforderungen in den letzten Jahren begründet sein.

Viele der Befragten gaben an, sich nicht an prozentualen Mieten zu orientieren, sondern Pauschalbeträge zu vereinbaren. Über die Berechnungsgrundlagen dieser Vergütungsmodelle können allerdings keine Aussagen getroffen werden. Einige Verwalter orientieren sich an den Regelsätzen der Mietverwaltung.

Fast 40 Prozent der Befragten machten Angaben zu gängigen Modellen der Gewerbeverwaltung, auch wenn sie ggf. diese nur in geringem Umfang betreiben bzw. durch Objekte mit Mischnutzung in die Rolle der Gewerbeverwaltung gekommen sind.

Tabelle 5: Vergütungsmodelle Gewerbeverwaltung, falls nicht prozentual vergütet

Nennung	Anteile
pauschale Vergütungen	60 %
wie Wohnen, ggf. mit Aufschlag	15 %
Vergütung nach Aufwand	25 %

2.4 Verwaltung von Garagen

Neben der Verwaltung von Wohnungseigentum ist für Verwalter oft eine zentrale Frage, wie mit Garagen und Stellplätzen umzugehen ist. Sie werden in der WEG-Verwaltung meist im Verbund mit „dem eigentlichen Geschäft“ betrachtet und daher nicht immer zu Vollkosten, sondern in Form einer Mischkalkulation an Eigentümer weitergegeben. Die folgenden Daten dürften daher als sehr konservative oder vorsichtige Schätzung interpretiert werden.

Tabelle 6: Verwaltungspauschalen von Garagen im Teil- und Volleigentum (brutto)

	Garagen-Regelsatz 2021		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
WEG-Verwaltung: Garage Teileigentum	3,57 €	5,00 €	5,95 €
WEG-Verwaltung: Stellplatz Teileigentum	3,57 €	4,76 €	5,95 €
Mietverwaltung: Garage Teileigentum	4,76 €	5,95 €	5,95 €
Mietverwaltung: Stellplatz Teileigentum	4,76 €	5,95 €	5,95 €

Tabelle 6 zeigt, dass bei der Verwaltung kaum Unterschiede zwischen Garagen und Stellplätzen oder Carports sowie WEG- und Mietverwaltung gemacht werden. Die Bruttosätze von 3,57 €, 4,76 € und 5,95 € deuten weniger auf kalkulierte, denn auf festgesetzte Verbundpreise mit einer anderen Verwaltungsbeauftragung hin. In allen drei Fällen ergäbe sich durch Abzug der Umsatzsteuer ein glatter Betrag bei den Nettozahlen.

Tabelle 7: Garagen-Regelsätze brutto 2023 und 2021 im Vergleich

	Garagen-Regelsatz 2023 (im Vergleich mit 2021)		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
WEG-Verwaltung: Garage Teileigentum	3,57 € (3,57 €) -	5,00 € (4,17 €) ↑ 19,90 %	5,95 € (5,82 €) ↑ 2,23 %
WEG-Verwaltung: Stellplatz Teileigentum	3,57 € (3,15 €) ↑ 13,33 %	4,76 € (4,17 €) ↑ 14,15 %	5,95 € (5,18 €) ↑ 14,86 %
Mietverwaltung: Garage Teileigentum	4,76 € (3,57 €) ↑ 33,33 %	5,95 € (5,95 €) -	5,95 € (5,95 €) -
Mietverwaltung: Stellplatz Teileigentum	4,76 € (3,57 €) ↑ 33,33 %	5,95 € (4,17 €) ↑ 42,69 %	5,95 € (5,95 €) -

Tabelle 7 zieht den Vergleich zu den abgefragten Regelsätzen der Vorgängerstudie. In absoluten Werten wurden die Sätze durchschnittlich um knapp 1 € je Einheit und Monat angehoben. Die zum Teil hohen prozentualen Veränderungen rühren von den vergleichsweise geringen Regelsätzen. Findet beispielsweise eine Erhöhung der Bruttosätze von 4,76 € (Netto: 4 €) auf 5,95 € (Netto: 5 €) statt, wird der Satz um 25 Prozent erhöht.

3. Gängiges Leistungsportfolio

Bei den zuvor dargestellten Fragen mit offenen Nennungsmöglichkeiten zeigte sich die Tendenz, reguläre Aufgaben der jeweiligen Verwaltungsart in monatlichen Festpauschalen oder prozentualen Vergütungen abzurechnen. Gleichwohl wurde aber im Bereich der Gewerbeverwaltung deutlich, dass Mehraufwand nur bei Kostendeckung geleistet werden kann. WEG- und Mietverwalter waren daher befragt worden, welche Leistungen im üblichen Leistungsbündel inkludiert sind und wo Sonderleistungen abgerechnet werden. Für eben jene Sonderleistungen ist eine Einschätzung über die Abrechnungsentgelte sehr aufschlussreich für die weitere Analyse.

3.1 Leistungsportfolio der WEG-Verwaltung

Tabelle 8: Sonderleistungen der WEG-Verwalter

Sonderleistung WEG-Verwaltung	ja
Außerordentliche Versammlung	90 %
Feststellung Grundsteuererklärung	90 %
Gerichtliche Vertretung	87 %
Zustimmung zum Verkauf	87 %
Bauliche Maßnahmen / Instandsetzungen	87 %
Zensusabfrage 2022	82 %
Erstellung unterjähriger Abrechnungen	71 %
Mängelerhebung / -verfolgung	67 %
Abwicklung Versicherungsfall	59 %
Wohngeldinkasso	50 %
Eigentümerwechsel	49 %
Erhebung von Sonderumlagen	34 %
Informationen an Eigentümer	29 %
Aufstellung Hausordnung	8 %

Tabelle 8 stellt die ausgewerteten Rückmeldungen der WEG-Verwalter dar. Diese waren gebeten zu schildern, ob sie gewisse Aufgaben noch im Rahmen ihrer Grundvergütung wahrnehmen oder als gesonderte Leistungen in Rechnung stellen. Dementsprechend würde in 90 Prozent aller Fälle eine zweite, außerordentliche Versammlung (die der Verwalter nicht zu vertreten hat) zu einer Abrechnung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft führen. Die Aufstellung einer (neuen) Hausordnung gehört zu den üblichen Pflichten eines Hausverwalters und wird letztlich nur von 8 Prozent als zusätzliche Leistung benannt.

Die Tabelle ist in drei Gruppen organisiert. Die obere Sechsergruppe zeigt Sondervergütungen, die mindestens durch vier von fünf Verwalter durchgeführt werden. Zu dieser deutlich überwiegenden Mehrheit zählen neben der benannten zweiten Versammlung auch die seit dem Jahr 2022 notwendige Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an das Finanzamt, bei welcher 9 von 10 Verwalter eine Sondervergütung erheben. Weiter führen die

Begleitung von Gerichtsverfahren oder eine Zustimmungserklärung zum Verkauf einer Wohneinheit, falls dies in der Teilungserklärung vorgesehen ist, zu zusätzlichen Erträgen. Ebenso produzierte die Zensusabfrage aus Sicht der WEG-Verwalter einen zu vergütenden Mehraufwand.

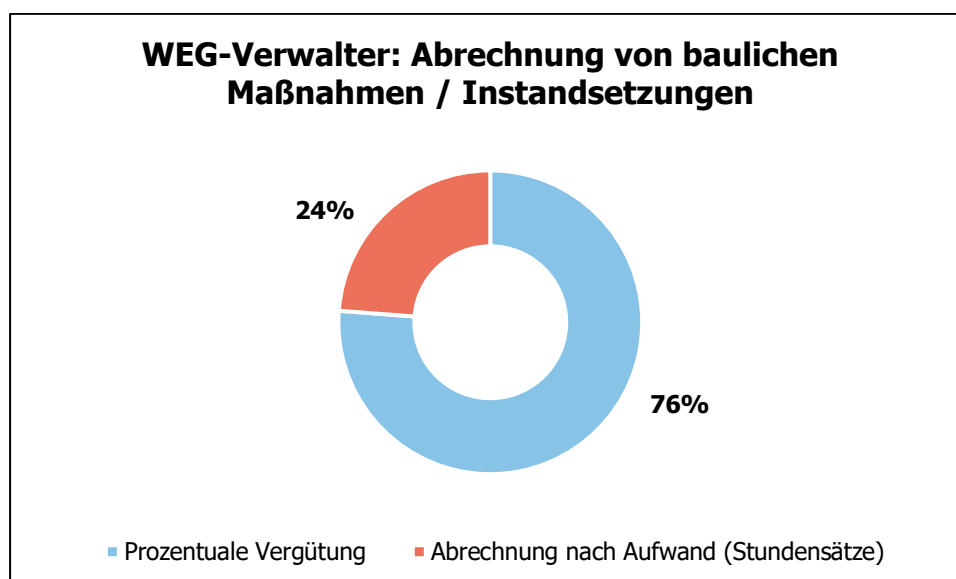
Die nächsten Aufgaben werden bei mehr als 50 Prozent der Verwalter gegen entsprechende Vergütungen durchgeführt. Hierunter zählen die Erledigung organisatorischer und kaufmännischer Aufgaben wie die Erstellung unterjähriger Abrechnungen, das Wohngeldinkasso oder anfallende Aufgaben bei Eigentümerwechseln. Auch operativ-technische Aspekte im Zusammenhang mit auftretenden Mängeln, oder Abwicklungen im Versicherungsfall zählen zu dieser Kategorie.

Lediglich einer von drei Verwaltern stellt die Erhebung von Sonderumlagen oder die Bereitstellung von Informationen an die Eigentümer separat in Rechnung. Nur im Ausnahmefall wird die Erstellung einer (neuen) Hausordnung sondervergütet.

Einige Verwalter gaben an, zusätzliche Gebühren für Leistungen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten oder die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen zu erheben.

Die Begleitung von Sanierungsmaßnahmen war bereits bei der Vorgängerumfrage ein wesentlicher Bestandteil, dem durch eine Ergänzungsfrage Rechnung getragen wurde. Vorweggenommen darf beobachtet werden, dass sich hier die Sonderentgelte für WEG-Verwalter an der Kostennote des Handwerksbetriebs orientieren und meist in Prozent der Rechnungssumme abgerechnet werden. Abbildung 11 bestätigt den Trend der Vorgängerumfragen. So rechnen 3 von 4 Verwalter nach einer prozentualen Vergütung in Abhängigkeit der Kosten der Maßnahmen ab. Ein Viertel orientiert sich am tatsächlichen Mehraufwand durch Modernisierungsmaßnahmen an Stundensätzen oder einer Pauschale je nach Projektumfang. Im Vergleich zur Vorgängerumfrage hat sich die Anzahl der Verwalter, welche nach Aufwand abrechnen um etwa fünf Prozentpunkte erhöht.

Abbildung 11: WEG-Verwalter: Stundenbasierte Abrechnung Modernisierung



Eine proportionalere Richtgröße ist in der folgenden Tabelle 9 dargestellt. Durch die Angaben der Verwalter wurden Spannen der Eurobeträge zusammengetragen, denen dann die jeweiligen Angaben zu Prozentwerten gegenübergestellt wurden. Durch die Kreuztabellierungen sind mehrere Effekte der Mehrfachnennung und -auslassung möglich. So konnte es beispielsweise dazu kommen, dass ein Verwalter erst ab einer gewissen Summe wie 10.000 € überhaupt eine Vergütung verlangt, die von höheren Prozentwerten wie fünf Prozent absteigt und dann bei 20.000 € Modernisierungsleistung auf drei Prozent sinkt. Vereinbart ein Verwalter generell drei Prozent der Auftragssumme als Vergütung, so zählt dieser zu allen Spalten bei 3 %. Gaben Verwalter Spannen (z.B. „wir verlangen zwischen drei und fünf Prozent der Bausumme“) an, so wurde das arithmetische Mittel der Spanne berücksichtigt.

Die Zahlen in der Tabelle sind daher indikativ und zeigen im Gesamttrend, dass die meisten Verwalter zwischen drei und fünf Prozent in Abhängigkeit der Auftragssumme Modernisierungsdienstleistungen begleiten. Viele Verwalter haben Untergrenzen bei der Auftragssumme und erheben beispielsweise erst ab einem Betrag von 5.000 € der Modernisierung einen Pauschalsatz. Auch in der Mietverwaltung zeigen sich vergleichbare Ergebnisse. Die meisten Verwalter (sieben von zehn) erheben zwischen drei und fünf Prozent der Auftragssumme als Honorar für Ihre Koordination und Betreuung.

Tabelle 9: WEG-Verwalter: Pauschalsätze Modernisierung

	1%	2%	3%	4%	5%	höher	Gesamt
Keine Untergrenze bis 4.999 €	0,39 %	1,17 %	3,50 %	1,95 %	3,70 %	2,14 %	12,84 %
5.000 € bis 10.000 €	0,78 %	2,92 %	6,03 %	2,92 %	5,06 %	2,53 %	20,23 %
10.000 € bis 19.999 €	1,56 %	4,28 %	10,89 %	4,47 %	7,78 %	2,53 %	31,52 %
20.000 € und mehr	1,95 %	5,45 %	12,45 %	5,25 %	7,78 %	2,53 %	35,41 %
Gesamt	4,67 %	13,81 %	32,88 %	14,59 %	24,32 %	9,73 %	100 %

3.2 Leistungsportfolio der Miet- und Zinshaus-Verwaltung

Tabelle 10: Sonderleistungen der Miet- und Zinshaus-Verwalter

Sonderleistung Miet-Verwaltung	ja
Feststellung Grundsteuererklärung	86 %
Inserat bei Neuvermietungen	85 %
Zensusabfrage 2022	79 %
Bauliche Maßnahmen und Instandsetzungen	76 %
Bonitätsprüfung Mietinteressent	57 %
Zuarbeit Rechtsbeistand	54 %
Vertragsabschluss / -änderungen	43 %
Vertragsverhandlungen	37 %
Durchführung Mieterhöhungen	29 %
Bescheinigung nach § 35a EstG	20 %
Zusätzliche Informationen an die Mieter	20 %
Betriebskostenabrechnungen	3 %

In Tabelle 10 erfolgt eine Darstellung des üblichen Leistungsportfolios für Mietverwalter. Hier fallen üblicherweise viele Zusatzaufgaben im Rahmen des Neuvermietungsablaufs an. Knapp 85 Prozent der Verwalter erbringen Mehrleistungen in Form von Inseraten bei Neuvermietungen, welche sondervergütet werden. Dies entspricht einem Anteil von sechs aus sieben der Befragten. Vier von sieben Verwaltern stellen eine Bonitätsprüfung von Mietinteressenten gesondert in Rechnung. Mit einem ähnlich hohen Anteil werden Arbeiten in rechtlichen Aufgabenzusätzlich entlohnt. Sollen bei bestehenden Verträgen Mieterhöhungen durchgeführt werden, so stellt dies für viele Verwalter eine Grundleistung dar, da lediglich 29 Prozent dies gesondert abrechnen. Betriebskostenabrechnungen scheinen quer durch die Befragten zu den Grundleistungen zu gehören – lediglich 3 Prozent der Mietverwalter stellen dies gesondert in Rechnung.

Wie auch in der WEG-Verwaltung stellen die Tätigkeiten bei der Feststellung der Grundsteuererklärung sowie bei der Zensusabfrage 2022 keine gewöhnlichen Tätigkeiten dar, weshalb hier zumeist eine Sondervergütung in Rechnung gestellt wird. Werden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, welche für die Verwalter zusätzlichen Aufwand bedeuten, findet analog der WEG-Verwaltung eine separate Vergütung statt. Auch in der Mietverwaltung wird bei der Durchführung baulicher Maßnahmen zum Großteil pauschal in Abhängigkeit der Bausumme abgerechnet. Exakt drei von vier Verwaltern erheben prozentuale Anteile. Lediglich jeder vierte Verwalter kalkuliert aufwandsbezogen bzw. nach Stundensätzen.

Einige Mietverwalter nannten weitere Dienstleistungen, wie z. B. durchgeführte Handwerkerleistungen oder die Regulierung von Versicherungsschäden, jedoch war die Rücklaufquote zu dieser Frage sehr gering.

Die Informationen zu den Modernisierungsmaßnahmen sind den Rückmeldungen in der WEG-Verwaltung sehr ähnlich, weshalb sich indikativ für die Mietverwaltung ebenfalls Tabelle 9 anbietet.

3.3 Stundensätze und Sondervergütung

Vor dem Hintergrund der Sonderleistung machten alle Verwaltergruppen Angaben zu Stundensätzen. Da Verwalter zumindest kostendeckend arbeiten müssen, lassen sich hierüber auch Eckdaten auswerten, die als Grundlage für die Annahme weiterer Mandate in WEGs oder Miet- und Zinshäusern dienen.

Tabelle 11: Stundensätze Verwaltungsleistungen

	unteres Viertel endet bei	Median	oberstes Viertel beginnt bei
Geschäftsführung /			
Inhaber	83,30 €	100,58 €	119,00 €
Prokurist	85,00 €	95,20 €	116,62 €
Ingenieur	89,25 €	107,10 €	113,05 €
Techniker	71,40 €	83,30 €	95,20 €
Sachbearbeiter	59,50 €	71,40 €	83,30 €
Sekretariat	51,17 €	59,50 €	71,40 €
Hausmeister	40,00 €	47,50 €	58,31 €
Azubi	35,70 €	41,65 €	50,00 €
Allgemeiner Satz	65,00 €	80,92 €	95,20 €

Hinweis: Brutto-Sätze je Arbeitsstunde

Ähnlich wie bei den einheitenbezogenen Entgelten bzw. den prozentualen Vergütungsdarstellungen der WEG- und Miet-Verwalter zeigt Tabelle 11 jeweilige Spannen, damit eine Einordnung in die eigene Marktsituation und Region möglich ist. Als Interpretationshilfe dient wieder die Überlegung, dass zu jeder Gruppe von Mitarbeitern im Unternehmen Angaben sortiert wurden und die fettgedruckten Mediane die Verteilung trennen. Unter den 100,58 € für Geschäftsführer bzw. Inhaber liegen ebenso 50 Prozent der Daten wie darüber. Weniger als 83,30 € werden von einem Viertel des Datensatzes erreicht. 119,00 € und mehr Euro werden als oberste Sätze auf dem Niveau von Geschäftsführern abgerechnet, dürften aber in Ballungsräumen nicht unüblich sein. In der letzten Zeile der Tabelle ist ein allgemeiner Satz zu finden, welche Verwalter angeben können, falls nicht nach obigem Schema abgerechnet wird.

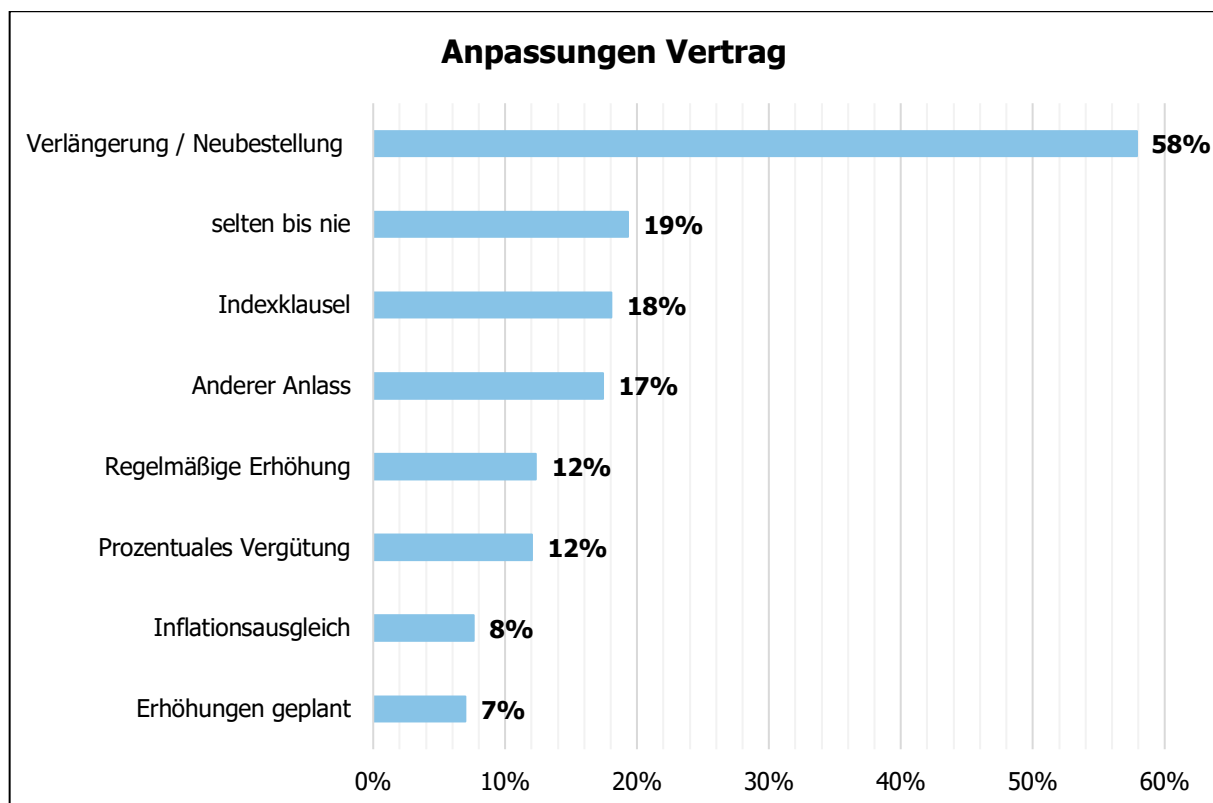
Im Vergleich zur vorherigen Studie sind die Sätze zum Teil erhöht worden. So sind die abgerechneten Stundenlöhne der Geschäftsführer, Prokuristen, Sachbearbeiter, Ingenieure und Hausmeister durchschnittlich um etwa 30 Prozent gestiegen. Mit 40 Prozent erhöhten sich die durchschnittlich abgerechneten Stundenlöhne der Auszubildenden am stärksten. Die Sätze von Technikern nahmen um knapp ein Fünftel zu. In Höhe der Inflationsrate im Vergleichszeitraum von April 2021 bis April 2023 von knapp 14 Prozent orientierte sich die Steigerung der Stundensätze der Mitarbeiter im Sekretariat. Bei der Vorgängerstudie entwickelten sich die Zahlen noch fast proportional zur Inflationsrate.

4. Entwicklungsdaten

Verwalter sehen sich in den vergangenen Jahren zunehmenden technischen und rechtlichen Anforderungen gegenüber. Gleichmaßen kam es ab Ende 2021 zu hohen Inflationsraten, welche bis heute anhalten und sich auch auf die Geschäftsmodelle der Immobilienverwalter auswirken. Zunehmender Fachkräftemangel erfordert einerseits attraktive Konditionen, um qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen. Diese orientieren sich auch an der aktuellen Teuerungsrate. Daneben gilt es bei engen Lieferketten und Knappheitspreisen für Technik eine adäquate IT- und Büroinfrastruktur aufrecht zu erhalten, die modernen Anforderungen an Home-Office genügt. Andererseits sehen sich Verwalter aber im Wettbewerb und haben bei steigenden Preisen für Energie und Handwerkerleistungen seit dem Jahr 2022 erhöhten Kommunikationsaufwand mit allen beteiligten Parteien zu erwarten.

4.1 Vertragsanpassung

Abbildung 12: Anpassung der Verträge und Vergütung durch Verwalter



Die befragten Verwalter machten Angaben, welchen Anlass sie zur (preislichen) Anpassung von Verträgen zu Grunde legen. Aufgrund der Gelegenheit zu Mehrfachnennungen bei der Frage ergibt sich in der Summe der Antworten ein höherer Prozentwert als 100. Wie auch in der Vorgängerstudie zeigen sich besonders bei Vertragsverlängerungen dominante Möglichkeiten ins Gespräch mit dem Auftraggeber zu kommen. 58 Prozent der Verwalter nutzen die Vertragsverlängerung oder eine Neubestellung, um höhere Entgelte durchzusetzen. Die mit Abstand meistgenannten prozentualen Angaben bei einer Verlängerung bzw.

Neubestellung als Verwalter waren 5 und 10 Prozent. Bei Verwaltern, welche die Anpassung in €/WE meldeten, bewegte sich dies für drei Viertel der Befragten in der Spanne zwischen 2,38 € bis 4,76 € je Monat und Wohneinheit brutto.

Knapp ein Achtel der befragten Verwalter führen regelmäßige, jährliche Erhöhungen der Verwaltersätze durch. Die wenigen Antworten ergaben im Durchschnitt erhöhte Sätze von 2,38 € brutto je Monat und Einheit, bzw. 3 Prozent in relativen Werten. Fast ein Fünftel der Verwalter hat in den Verträgen Indexklauseln verankert und partizipiert damit automatisch an mit den Verwaltersätzen an den allgemeinen Preissteigerungen. Die Hälfte dieser Verwalter orientiert sich dabei an der Ziel-Inflationsrate der EZB mit 2 Prozent. Aufgrund der vergleichsweise hohen Inflationsraten seit Ende 2021 kommt es hier jedoch zu geringeren Erhöhungen der Entgelte als die allgemeine Teuerungsrate. Wiederum ein knappes Fünftel der Befragten Verwalter führen hingegen nur selten oder gar keine Vertragsanpassungen von bestehenden Verträgen durch. Gemessen an der Kaufkraft wurden diese Verwalter somit für ihre Auftraggeber günstiger.

17 Prozent der Befragten gaben andere Anlässe für Vertragsanpassungen an und konnten diese folgend erläutern. Häufig genannt wurden turnusmäßige Vertragsanpassungen alle 2-3 Jahre. Einige Verwalter kalkulieren ihre Sätze nach dem erwarteten oder geleisteten Aufwand für individuelle Objekte und passen so die Verträge an. Eine weitere populäre Nennung sind neu hinzugekommene Aufgaben durch Sanierungen oder die Änderung gesetzlicher Anforderungen und Rahmenbedingungen.

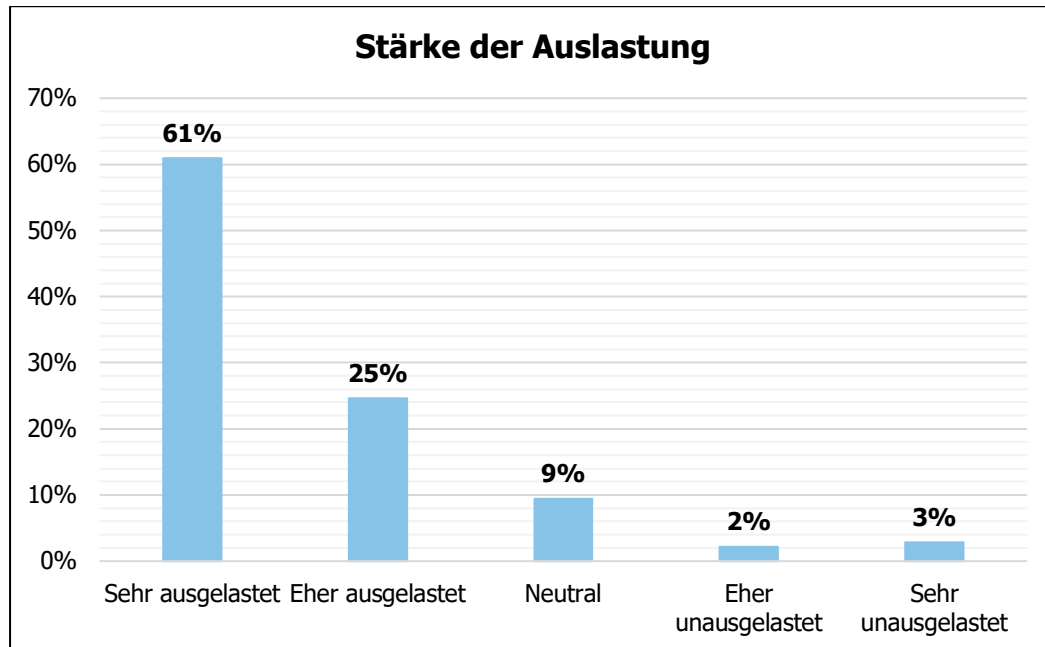
4.2 Auslastung und Selektionsstrategie

Die vorgestellten Preisanpassungen hängen neben den eigenen Wünschen naturgemäß vom Marktumfeld ab. Immobilienverwalter in einem Markt mit vielen Wettbewerbern werden es naturgemäß schwieriger haben, gestiegene Anforderungen preislich an ihre Kunden weiterzugeben oder Objekte mit höherem Aufwand abzulehnen.

Abbildung 13 gibt Auskunft über den Auslastungsgrad der Verwaltungsunternehmen. Mit 61 Prozent sehen sich drei von fünf Verwaltern bereits stark ausgelastet. Bei der letzten Erhebung gaben mit 49 Prozent deutlich weniger Verwalter eine starke Auslastung an. Zur Erklärung des Anstiegs können die Meldepflicht der Zensusbefragung sowie die Feststellung der Grundsteuererklärungen im Erhebungszeitraum sein. Ein weiteres Viertel der Befragten sieht sich auch eher als ausgelastet an. In der Gesamtbetrachtung geben somit sechs von sieben Verwalter an ausgelastet zu sein – dies sind gut zehn Prozentpunkte mehr als bei der letzten Erhebung.

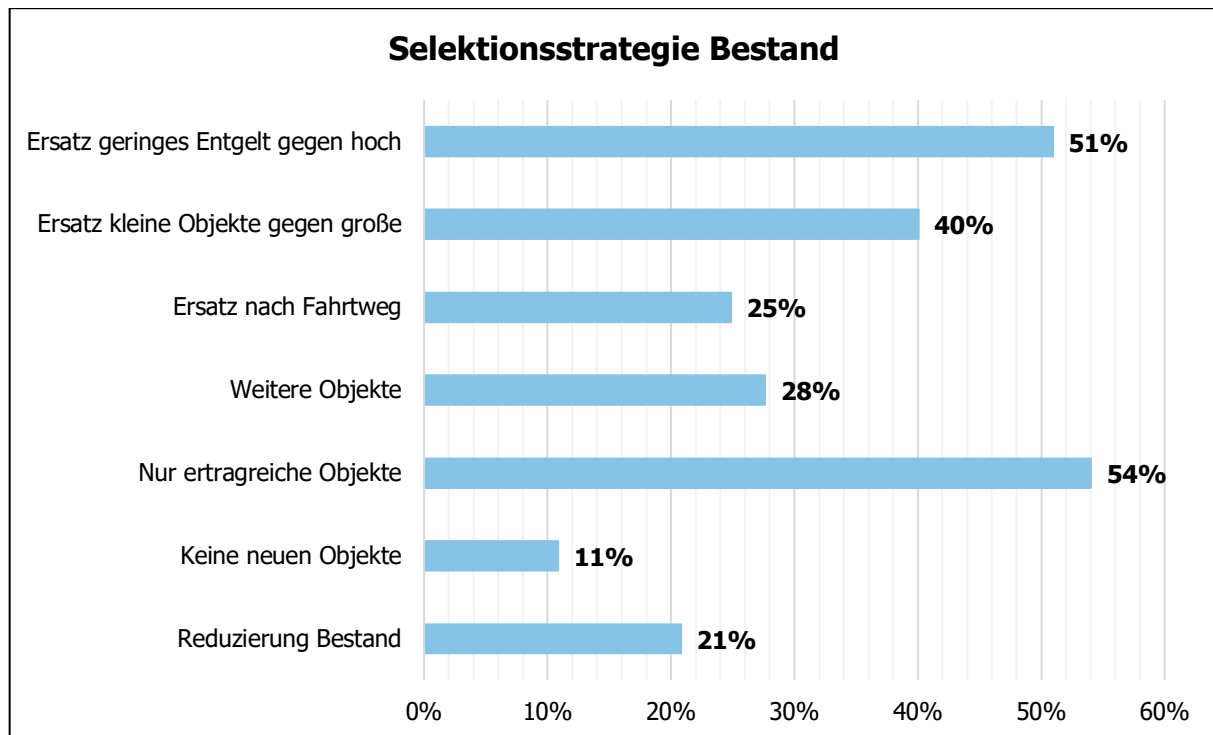
Lediglich fünf Prozent der Verwalter sehen sich in einer geringen oder sehr geringen Auslastung. Diese Anteile bewegen sich damit im Rahmen der Anteile der letztmaligen Erhebung im Jahr 2021. Der Umfang der Teilnehmer, welche sich in einer ausgewogenen Belastungssituation befinden hat sich im Vergleich zur letzten Studie halbiert und beträgt aktuell 9 Prozent.

Abbildung 13: Auslastungsgrad der Immobilienverwalter



Wäre die Auslastung eine Schulnote mit 1 für sehr starke Auslastung bzw. 5 beim Gegenteil, so erreichen die befragten Verwalter einen Durchschnitt von 1,62 bei 0,95 Noten Schwankungsbreite (Standardabweichung). In der Vorgängerstudie lag der Durchschnittswert bei 1,77 (0,9). Die Hypothese der letzten Studie, dass der Wert sich im Nacherhebungszeitraum noch mehr in Richtung „starke Auslastung“ bewegt, hat sich bestätigt. Eine deutliche Entspannung der subjektiven Einschätzung der Auslastung der Verwalter in folgenden Erhebungen kann weiter nicht prognostiziert werden. Aufgrund Personalmangels, gestiegener Personalkosten, erhöhter regulatorischer Anforderungen sowie der hohen Nachfrage nach Immobilienverwaltern ist eher mit einer noch höheren Auslastung zu rechnen.

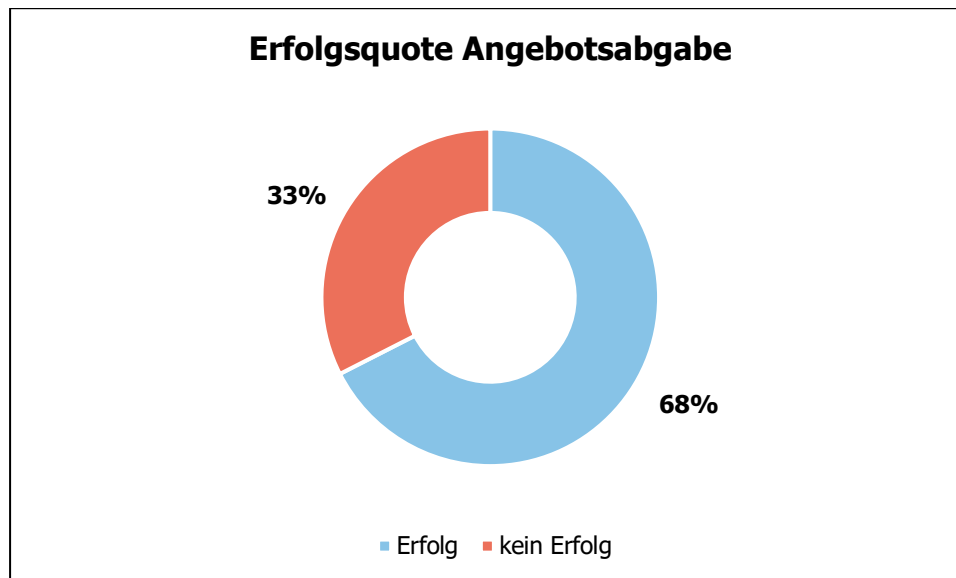
Abbildung 14: Selektionsstrategie im Verwaltungsbestand



Der starke Auslastungsgrad im Zusammenhang mit gestiegenen Anforderungen, die leichter von größeren Verwaltungsunternehmen zu erbringen sind, spiegelt sich auch in Abbildung 14 wider. Jeder zweite Verwalter ist bestrebt, preislich eine bessere Kostendeckung zu erreichen. So werden entweder nur noch ertragreiche Objekte in die Verwaltung aufgenommen oder Aufträge mit geringen Entgelten durch umsatzstärkere ersetzt. Zwei Fünftel der Verwalter versuchen auch über die Menge ihre Erträge zu optimieren und bemühen sich kleinere Objekte durch größere zu ersetzen. Ein Viertel der Teilnehmer versucht durch die Optimierung von Fahrtwegen an der „Kostenschraube zu drehen“.

Lediglich zwei von sieben Verwaltern können sich vorstellen, unabhängig dieser Optimierungsmodelle weitere Objekte in die Verwaltung aufzunehmen und haben nach dieser Interpretation noch freie Kapazitäten. Ein Viertel aller der eher wenig ausgelasteten Verwalter findet sich hier. Immerhin jeder siebte vollausgelastete Verwalter prüft jedoch ebenfalls die Aufnahme zusätzlicher Einheiten. Etwa ein Neuntel der Verwalter nehmen hingegen gar keine weiteren Aufträge mehr an. Ein gutes Fünftel reduziert den eigenen Bestand an verwalteten Objekten. Werden die letzten beiden Verwaltertypen den angegebenen Auslastungsgraden zugeordnet, so sind dies vornehmlich Verwalter mit einer (sehr) hohen Auslastung.

Abbildung 15: Erfolgsquote bei der Angebotsabgabe



Werden Angebote abgegeben, so können zwei Drittel der Verwalter mit einer Zusage rechnen. Aus Sicht der Befragten ergeben sich durchschnittlich 68 Prozent, auch bei der Detailansicht hinsichtlich der Auslastungsgrade zeigen sich nur geringe Unterschiede. Regional scheint der Markt jedoch umkämpfter zu sein. Werden die Erfolgsquoten den Schwerpunktbereichen der Tätigkeiten zugeordnet, so haben Verwalter in Kleinstädten oder im ländlichen Raum im Durchschnitt mit 80 Prozent um 10 bis 20 Prozent höhere Erfolgsquoten als Verwalter in Millionenstädten. Ein Zehntel der Verwalter gibt eine Erfolgsquote von mindestens 90 Prozent an. Sogar jeder vierte Teilnehmer erhält bei 3 von 4 abgegebenen Angeboten den Zuschlag.

Mietverwalter, welche eine starke Auslastung als Angabe machten („2“) bieten ihre Tätigkeiten bei kleinen und mittleren Immobilien bis 19 Wohneinheiten im Durchschnitt um etwa 5 € preisgünstiger an als sehr stark ausgelastete Verwalter. Dies entspricht etwa 16 Prozent Unterschied. Bei WEG-Verwaltern kann keine Aussage über ein Gefälle in der Bepreisung getroffen werden. Die Tätigkeitsfelder unterscheiden sich auch geringfügig je nach Wettbewerbssituation. So weisen Unternehmen, welche überwiegend in der Mietverwaltung tätig sind, eine knapp vier Prozent höhere Erfolgsquote bei Angebotsabgaben als WEG-Verwalter auf.

4.3 Auswirkungen und Umgang mit der Steigerung des Preisniveaus

Aufgrund gestiegener Preise seit Ende 2021 wurden in dieser Auflage der Studie drei Sonderfragen zum Themengebiet Inflation aufgenommen. Ein Ziel ist die wesentlichen Kostentreiber für Verwalter aufzuzeigen. Zum anderen wurde erfragt, ob die Verwalter in der Lage sind oder waren ihre gestiegenen Kosten an ihre Kunden weiterzugeben. Hierzu wurde im ersten Schritt nach der Anzahl der Kundenfälle in Prozent gefragt, in welchen dies möglich war. Anschließend wurde der Umfang der gestiegenen Kosten, welche weitergegeben werden konnten, abgefragt.

Abbildung 16: Kostentreiber für Verwalter nach Bereichen

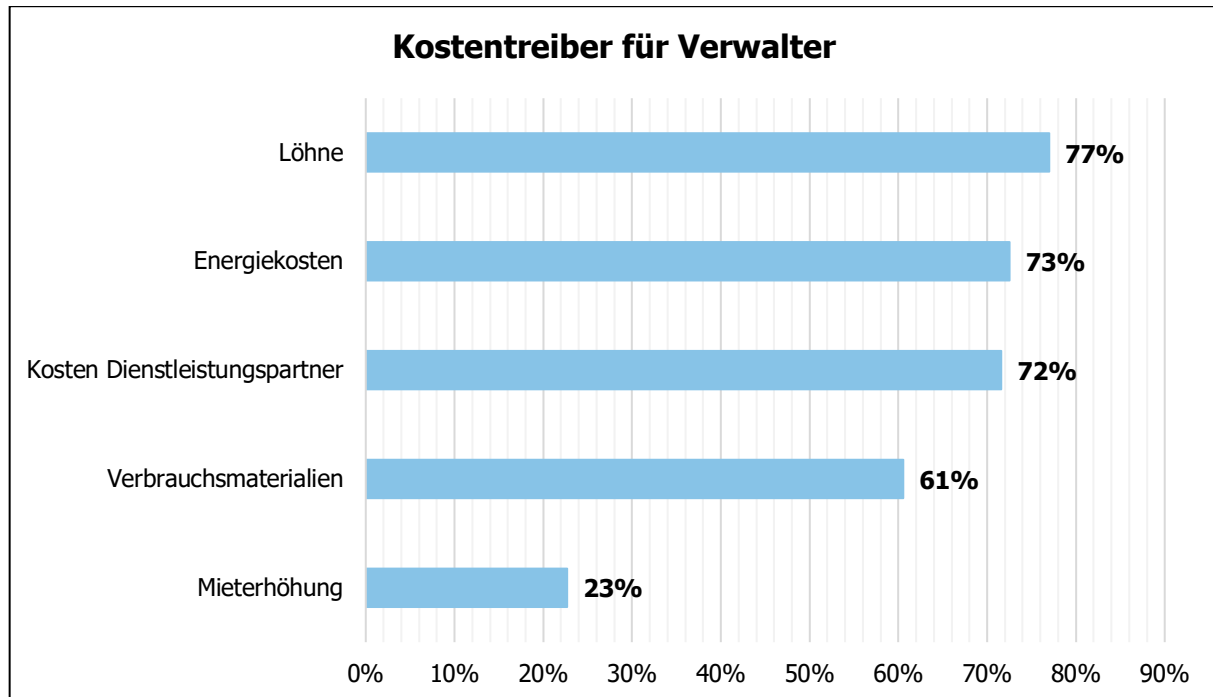


Abbildung 13 zeigt die Bereiche, in welchen Verwalter am häufigsten mit der Steigerung des Preisniveaus zu kämpfen haben. Mehr als drei Viertel der Teilnehmer nannten gestiegene Löhne ihrer Mitarbeiter als häufigsten Kostentreiber. Neben gestiegenen Mindestlöhnen beschäftigen die Verwalter ebenfalls Inflationsausgleiche durch Lohnanpassungen für ihre Mitarbeiter. Ein weiterer zentraler Einfluss stellen gestiegene Energiekosten dar. Fast ein Viertel der Befragten verwies hierauf. So spielen neben Heizkosten, auch Aufwendungen für Kfz (bspw. gestiegene Benzinpreise oder gestiegene Leasingraten) eine zentrale Rolle. Für 72 Prozent der Verwalter sind gestiegene Ausgaben bei Dienstleistungspartnern eine Herausforderung. Für gut drei Fünftel der Befragten sind gestiegene Verbrauchsmaterialien ein Problem. Mieterhöhungen scheinen nur eine untergeordnete Rolle zu spielen. So gaben lediglich knapp ein Viertel der Verwalter diese Option an. Für einige Teilnehmer sind weiter gestiegene Kosten für die IT-Infrastruktur, sowie höhere Versicherungsprämien relevant.

Abbildung 17: Anteil Fälle und Kostenhöhe der Inflationsweitergabe in der WEG-Verwaltung

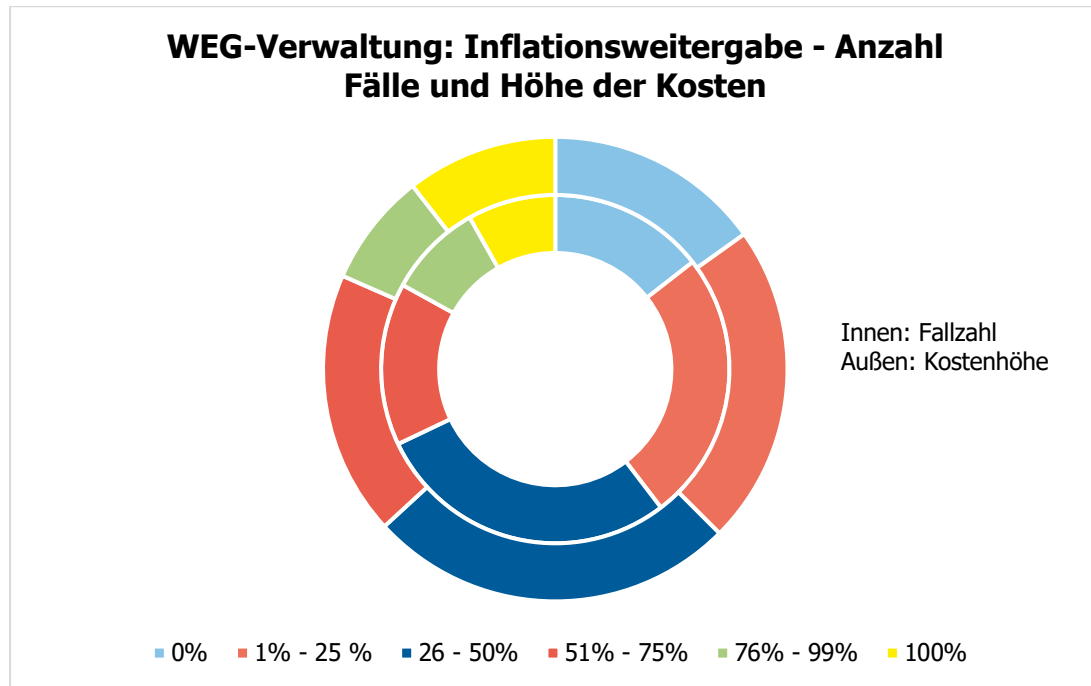


Abbildung 18: Anteil Fälle und Kostenhöhe der Inflationsweitergabe in der Mietverwaltung

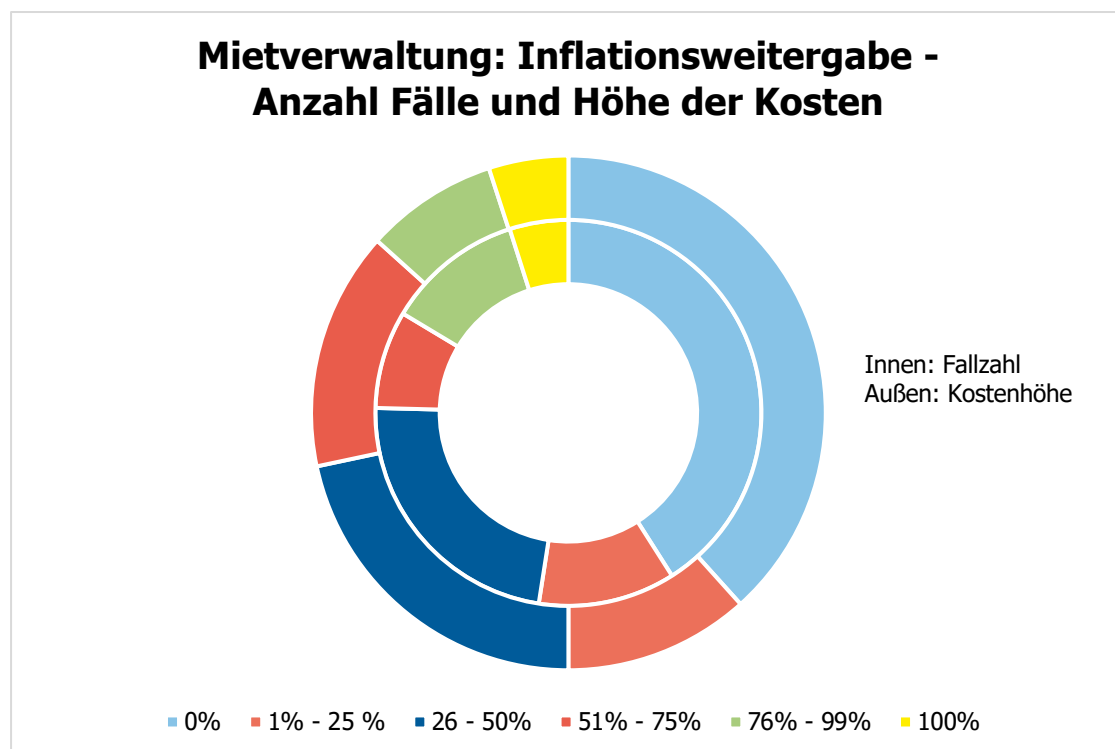


Tabelle 12: Anteil Fälle und Kostenhöhe der Inflationsweitergabe

Segment	WEG-Verwaltung		Mietverwaltung	
	Anzahl Fälle	Höhe Kosten	Anzahl Fälle	Höhe Kosten
0 %	14 %	15 %	41 %	38 %
1 % bis 25 %	25 %	22 %	11 %	12 %
26 % bis 50 %	28 %	26 %	23 %	22 %
51 % bis 75 %	15 %	18 %	8 %	15 %
76 % bis 99 %	9 %	8 %	11 %	8 %
100 %	8 %	11 %	5 %	5 %

Die Häufigkeit, in welcher Anzahl und in welcher Kostenhöhe Verwalter gestiegene Kosten an ihre Kunden weitergeben konnten wird getrennt nach der Schwerpunktsetzung der Verwaltertätigkeit in Abbildung 17 für WEG- und in Abbildung 18 für Mietverwalter aufgezeigt.

Die Verwalter wurden dabei in Segmente eingruppiert, je nach Angabe der prozentualen Höhe der weitergegebenen Kosten bzw. der Anzahl der Fälle, in welchen sie die gestiegenen Kosten an ihre Kunden weitergeben konnten. Die inneren Ringe bilden die Anteile der Segmente hinsichtlich der Fallzahl ab, im äußeren Ring können die Anteile betreffend der Kostenhöhe abgelesen werden. Die prozentualen Werte werden zum Vergleich in Tabelle 12 dargestellt.

Zwischen WEG- und Mietverwaltern zeigen sich dabei deutliche Unterschiede. In der WEG-Verwaltung konnte zum Befragungszeitpunkt jeder siebte Befragte in keinem Fall Kosten weitergeben. Logischerweise konnte ebenfalls jeder Siebte keine Preise anpassen, da in keinem der Fälle Kosten weitergegeben werden konnten. In der Mietverwaltung zeigt sich ein sehr abweichendes Bild. Rund 40 Prozent und damit mehr als zweieinhalb Mal so viele Teilnehmer gaben an, dass keine Kostenweitergabe möglich war.

Werden die ersten beiden Segmente kumulativ analysiert, so konnten knapp zwei aus fünf WEG-Verwaltern zumindest ein Viertel der Kosten entweder nach Fallzahl oder Kostenhöhe umschlagen. In der Mietverwaltung ist in dieser Betrachtung bereits jeder zweite Teilnehmer zu finden.

Etwa jeder zehnte WEG-Verwalter konnte nach Stückzahl und / oder Kostenhöhe in vollem Umfang Preisanpassungen vornehmen. In der Mietverwaltung war es zum Erhebungszeitpunkt nur jedem 20. Verwalter möglich, die gestiegenen Kosten in vollem Umfang auf die Kunden umzuwälzen.

In der Detailbetrachtung der Auswertung ist auffällig, dass einige Verwalter bei einem Großteil ihrer Kunden Vertragsanpassungen durchführen konnten, jedoch nur einen Teil der Kosten weitergeben konnten. Die umgekehrte Logik ist ebenfalls zu beobachten. Im Großteil korrelierten allerdings die Angaben und folgende Aussagen können getroffen werden: Kann ein Verwalter an die Mehrzahl seiner Kunden Kosten weiterreichen, so wird er sehr wahrscheinlich auch einen sehr großen Anteil der Kostenhöhe übertragen können. Kann ein Verwalter hingegen nur bei wenigen Kunden höhere Preise durchsetzen, wird auch der Umfang der weitergegebenen Kosten gering ausfallen. An beiden Enden der Verteilung kann somit ein doppelter, verstärkender Effekt der (nicht-)möglichen Kostenweitergabe beobachtet werden.

5. Strukturdaten

5.1. Zusammensetzung der Verwaltungsunternehmen

Die Teilnehmer der Umfrage werden an zwei Stellen im Fragebogen zur Schwerpunktsetzung ihrer Tätigkeit befragt. Während bei der ersten Sortierung Angaben zu Umsatzanteilen zur Einteilung der Verwalterunternehmen nach deren Tätigkeitsfeld dienen, finden sich weitere Angaben zum Verwaltungsbestand in Tabelle 13.

Tabelle 13: Bestand an Objekten und Einheiten der WEG- und Mietverwaltung

	F1	F2	F3	F4	F5
WEG-Objekte	5	24	42	71	120
WEG-Einheiten	49	300	680	1100	3000
Miet-Objekte	4	10	16	36	106
Miet-Einheiten	23	100	200	450	1400
WEG-Einheiten je Objekt	9,8	12,5	16,2	15,5	25
Miete Einheiten je Objekt	5,75	10,0	12,5	12,5	13,2

Zur Analyse „wie groß“ das übliche Verbandsmitglied ist, sind Durchschnittsangaben nur bedingt aussagekräftig, sofern sie über den gesamten Datensatz hinweg erfolgen. Infolgedessen werden fünf Größengruppen gebildet. F1 bezeichnet im Hinblick auf die darunter stehenden Angaben die Unternehmen, die zu den kleinsten 20 Prozent nach WEG-Objekten, WEG-Einheiten, Miet-Objekten und Miet-Einheiten gehören. Dementsprechend sind in F2 die Unternehmen aus der Gruppe 20 Prozent bis 40 Prozent, in F3 die Gruppe von 40 Prozent bis 60 Prozent abgebildet usw. Für jede der Gruppen ist in den Tabellenfeldern der durchschnittliche Verwaltungsbestand angegeben. Die größten WEG-Verwalter betreuen demnach im Schnitt 3.000 Einheiten, die sich auf 120 Objekte verteilen. Die Größenordnung der Mietverwalter liegt in der Gesamtzahl der Objekte mit 1.400 Einheiten im Gruppendurchschnitt deutlich darunter. Diese verteilen sich aber auf eine ähnliche Größenordnung von durchschnittlich 106 Objekten.

Vor diesem Hintergrund könnten die beiden unteren Zeilen der Tabelle als Effizienzkennziffern verwendet werden. Zwei Trends lassen sich hierbei feststellen. Erstens verwalten größere WEG- und Miet-Verwalter auch größere Objekte. Zweitens hebt sich am oberen Ende gerade die Gruppe der größten Verwalter noch einmal deutlich ab. Die durchschnittliche WEG-Anzahl in Spalte F5 ist 1,6-mal so groß wie in Spalte 4. Im Tätigkeitsfeld der Mietverwaltung ist hingegen im Vergleich von F4 auf F5 kein signifikanter Unterschied erkennbar.

In der oberen Tabellenhälfte zeigt sich noch eine zweite Information. Zu den mittelgroßen Verwalter zählen Unternehmen, die sich um 680 WEG-Einheiten oder 200 Miet-Einheiten kümmern. Mit deutlich weniger als 300 Einheiten im Bereich WEG und 100 im Bereich Miete gehört ein Unternehmen eher den kleinsten 20 Prozent im Markt an.

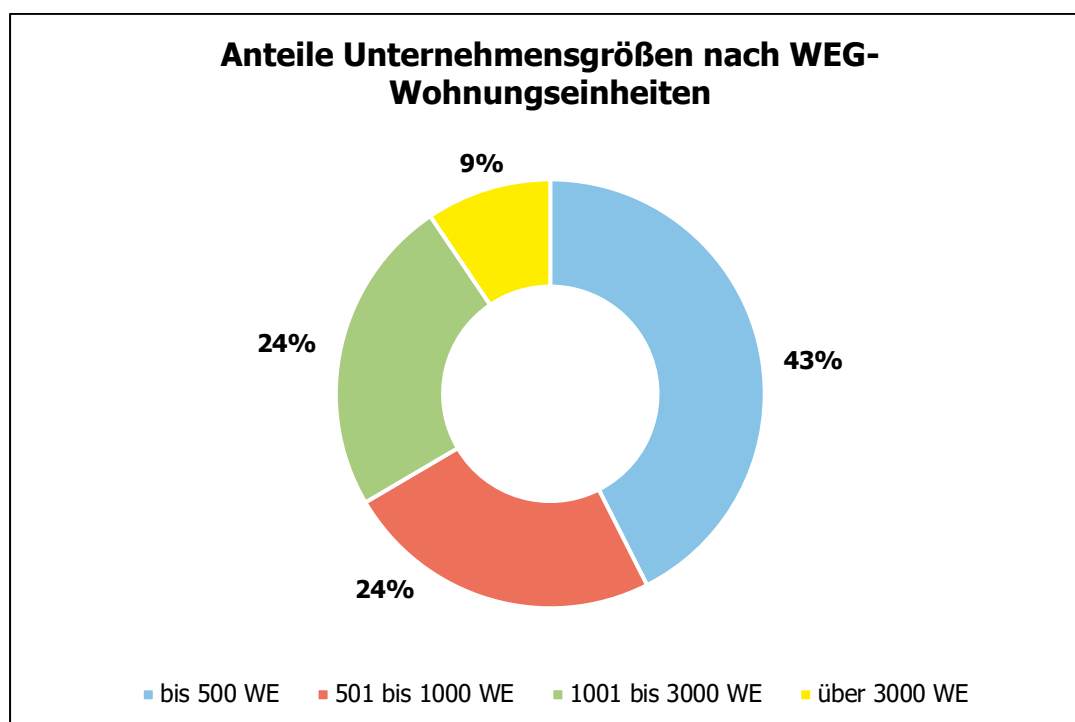
Werden die oben dargestellten Einheitenzahlen der jeweiligen Größengruppen mit einem durchschnittlichen WEG- bzw. Miet-Regelsatz je Einheit multipliziert, ergeben sich überschlägige Jahresbruttoumsätze der jeweiligen Verwaltergrößen. Tabelle 14 kann eine Einordnung der eigenen Marktposition in diesem Kontext ermöglichen. Darüber hinaus können vor allem aus der Spalte F1 zwei Schlussfolgerungen getätigt werden.

Tabelle 14: Überschlägiger Verwaltungsumsatz der Unternehmen

	F1	F2	F3	F4	F5
WEG-Umsatz	16.752 €	102.564 €	232.478 €	376.068 €	1.025.640 €
Miet-Umsatz	8.112 €	35.268 €	70.536 €	158.706 €	493.752 €

Beide Umsatzkennziffern in F1 erreichen nicht das durchschnittlich verfügbare, deutsche Haushaltseinkommen. Eine Schlussfolgerung besteht im Hinweis auf den anhaltenden Konzentrationsdruck in Richtung großer Unternehmen. Die andere weist darauf hin, dass sich in diesem Bereich auch gemischte Geschäftsmodelle finden, die mit anderen Tätigkeiten in der Immobilienwirtschaft kombiniert sind. Weiter sind auch Sonderentgelte in dieser Rechnung nicht berücksichtigt. Ein bemerkenswert anderes Bild zeichnet sich am anderen Ende der Größenspanne ab. Die größten Unternehmen erreichen im Durchschnitt zwischen einer halben Million € und 1 Mio. € Bruttoumsatz pro Jahr. Zwischen F4 und F5 verdreifachen sich die Umsatzzahlen. Werden die größten Unternehmen im Datensatz insgesamt betrachtet, so sind in der separaten Betrachtung der WEG-Verwaltung Jahresbruttoumsätze von bis zu 3.2 Mio. € und in der Miet-Verwaltung von rund 5.3 Mio. € ohne Berücksichtigung von Umsätzen aus der Gewerbeverwaltung oder sonstigen Vergütungen möglich.

Abbildung 19: Anteile der Unternehmensgrößen nach WEG-Wohnungseinheiten



Werden Unternehmensgrößen nach den verwalteten Wohnungseinheiten gebildet, zeigen sich zwei Schwerpunkte im Datensatz. WEG-Verwalter mit bis zu 500 Einheiten stellen mit rund 43 Prozent mehr als zwei Fünftel des Datensatzes. Die größten Unternehmen mit mehr als 3.000 Einheiten sind in der Erhebung mit über 9 Prozent und somit mit weniger als einem Zehntel vertreten. Die verbleibenden Größengruppen machen jeweils fast ein Viertel aus.

Gegensätzlich zeigt Abbildung 20 eine sehr unterschiedliche Darstellung für die Unternehmensgrößen nach Mieteinheiten. Mietverwalter im vorliegenden Datensatz sind gemessen an den verwalteten Mieteinheiten „kleiner“ als WEG-Verwalter. Knapp drei Viertel der Befragten liegen in der kleinsten Größenklasse. Bemerkenswert ist ebenfalls, dass die größte Gruppe mit über 3.000 verwalteten Einheiten nur etwa ein Drittel so groß ist, wie in der WEG-Verwaltung und somit einen schwächeren Schwerpunkt ausmacht als bei der WEG-Verwaltung. Die Anteile der verbleibenden Größengruppen liegen bei jeweils einem Zehntel.

Abbildung 20: Anteile der Unternehmensgrößen nach Mieteinheiten

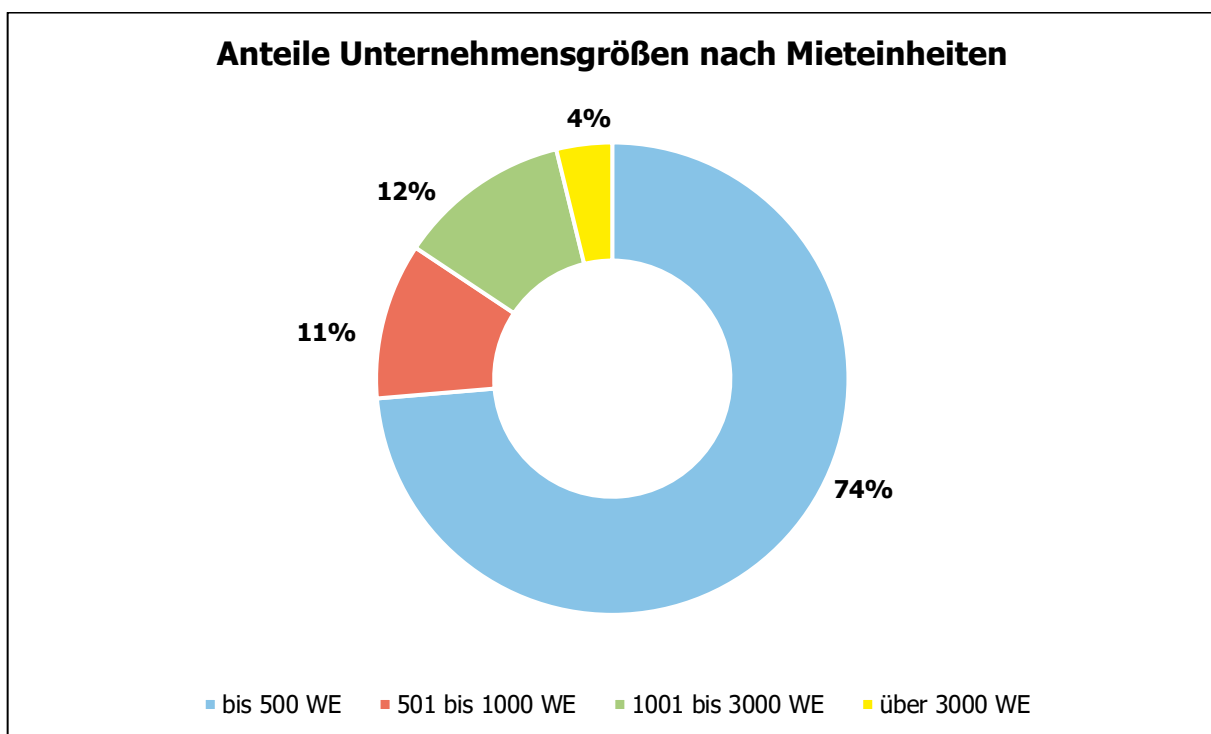
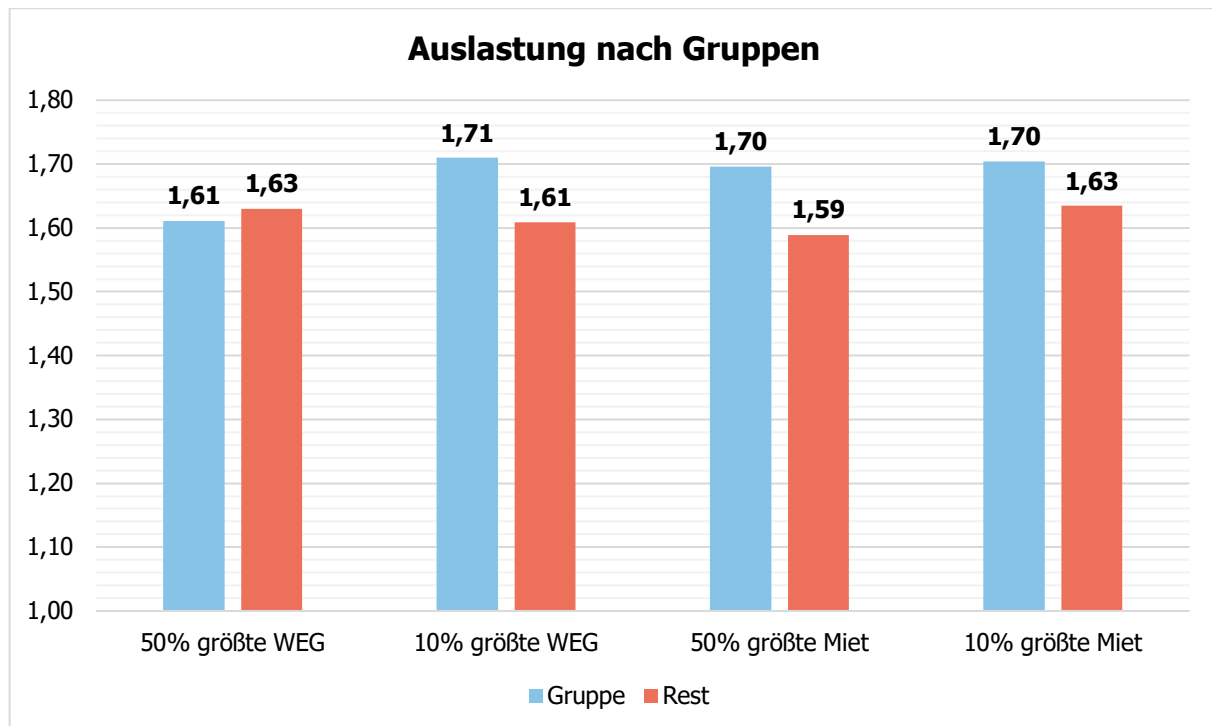


Abbildung 21: Auslastung nach Gruppen



Die in Kapitel 4.2 genutzte Information zur Auslastung gibt ggf. auch Auskunft über Effizienzgewinne mit der Unternehmensgröße. Daher stellt Abbildung 21 Auslastungen gegenüber. Unter den Doppelsäulen wurde immer eine Teilung in Gruppen nach deren Verwaltungsbestand vorgenommen. In den linken Doppelsäulen veranschaulicht die blaue Säule die durchschnittliche Auslastung von WEG- bzw. Mietverwaltern, welche je nach Gruppeneinteilung den größeren WE-Bestand haben.

Bei den WEG-Verwaltern zeigen sich in der Gegenüberstellung der 50 Prozent größten und kleinsten Verwalter nur geringfügige Unterschiede. Werden hingegen die größten 10 Prozent mit den verbliebenen Verwaltern verglichen, so ergibt sich hier eine geringere Auslastung bei großen Unternehmen. Da eine 1,0 die maximale Auslastung symbolisiert, zeigt diese Gruppe eine um rund 0,1 geringere Auslastung. Mit anderen Worten verteilen die größten Verwalter Fixkosten und Aufwand besser als die kleineren 90 Prozent der Befragten. Die Ergebnisse der Vorgängerstudie sind damit äquivalent zur letzten Erhebung in der WEG-Verwaltung.

In der Mietverwaltung zeigt sich ein ähnliches Bild bei der Unterscheidung zwischen den 10 Prozent der größten und den verbliebenen Mietverwaltern. So ist bei den großen Unternehmen eine rund 0,7 geringere Auslastung beobachtbar. Bei der Differenzierung nach den 50 Prozent größten und kleinsten Verwaltern werden sehr unterschiedliche Ergebnisse gegenüber der WEG-Verwaltung sichtbar. Die 50 Prozent kleinsten Verwalter sind mit einem Wert von 1,59 deutlich stärker ausgelastet als die größeren Verwalter mit 1,70. Im Vergleich zur Vorgängerstudie zeigt sich somit ein komplett gegensätzliches Bild der Auslastung in der Mietverwaltung.

Werden bei der WEG- und der Mietverwaltung jeweils die zehn Prozent der Unternehmen mit dem geringsten Verwalterbestand betrachtet, ergibt sich ebenfalls ein sehr differenziertes Bild.

In der WEG-Verwaltung weisen diese Befragten eine Auslastung von 1,68 auf. In der Mietverwaltung hingegen sind die kleinen Verwalter mit einem Wert von 1,80 durchschnittlich nicht so stark ausgelastet wie die restlichen Verwalter.

Tabelle 15: Verwaltungsbestand nach weiteren Tätigkeitsfeldern

	unteres Viertel endet bei	Median	oberstes Viertel beginnt bei
Gewerbe (qm)	400	3.000	15.000
Garage / TG (Stück)	50	150	350
Stellplätze	25	62,5	200

Aufgrund der Größe des Datensatzes bietet sich für die weiteren Verwaltungsschwerpunkte eine nicht derartig differenzierte Darstellung an. Daher veranschaulicht Tabelle 15 statt den Fünftelgruppen in diesem Kapitel wieder Viertelungen, wie sie bereits bei den Stundensätzen für Sonderleistungen dargestellt wurden.

Verwalter, welche Gewerbe verwalten, zählen ab 3000 Quadratmeter zur größeren Hälfte im Datensatz. Es zeigt sich allerdings ein deutliches Gefälle bei den Gewerbeverwaltern. Das untere Viertel managt nur gut ein 37stel der Quadratmeter des größten Viertels. Hierbei dürfte die Teilung vor allem darauf zurückzuführen sein, ob eine Spezialisierung auf Gewerbeimmobilien stattgefunden hat oder diese in gemischten Wohn- und Geschäftshäusern „mitverwaltet“ werden.

Im Durchschnitt befinden sich 150 Garagen bzw. TG-Stellplätze, falls sich diese im Portfolio befinden. Bei Außenstellplätzen sind es im Schnitt 62,5.

Tabelle 16: Mitarbeiterzahlen der Verwaltungsunternehmen

	unteres Viertel endet bei	Median	oberstes Viertel beginnt bei
Anzahl MA gesamt	2	4	8
Anzahl MA Verw.	2	4	7
Gesamteinheiten in Verwaltung	293	900	1.950

Entsprechend der üblichen Branchenstruktur sind Immobilienverwalter Kleinunternehmen. Nach Berechnung des arithmetischen Mittels arbeiten üblicherweise 7,50 Mitarbeiter in den Unternehmen der Befragten. Der Median von 4 in Tabelle 16 weist darauf hin, dass vor allem größere Unternehmen durch ihre erheblich höhere Mitarbeiterdichte die Durchschnittszahlen nach oben beeinflussen. Spezifisch im Geschäftsfeld der Verwaltung sind zwei bis sieben Mitarbeiter üblich.

Die unterste Zeile stellt den jeweiligen Mitarbeiterzahlen die insgesamt verwalteten Einheiten aus WEG und Miete gegenüber. Damit könnten erste Indikatoren für größenbedingte Effizienzgewinne entwickelt werden. Denn mit zwei Mitarbeitern werden im Schnitt pro MA 146,5 Einheiten verwaltet. Die Zahl steigert sich ab dem Median auf 225 Einheiten. Im Bereich der größten Unternehmen nach Mitarbeiterzahl steigt deren Verwaltungsbestand nur noch leicht.

5.2 Zertifizierungen und Mitgliedschaften

Neben den Spezifika der Unternehmenszusammensetzungen wurden in der aktuellen Umfrage auch die Rechtsformen der Unternehmen und Verbandsmitgliedschaften der Teilnehmer abgefragt. Ebenfalls wurde die Zertifizierungsform der Verwalter erhoben.

Abbildung 22: Rechtsform der befragten Verwalter

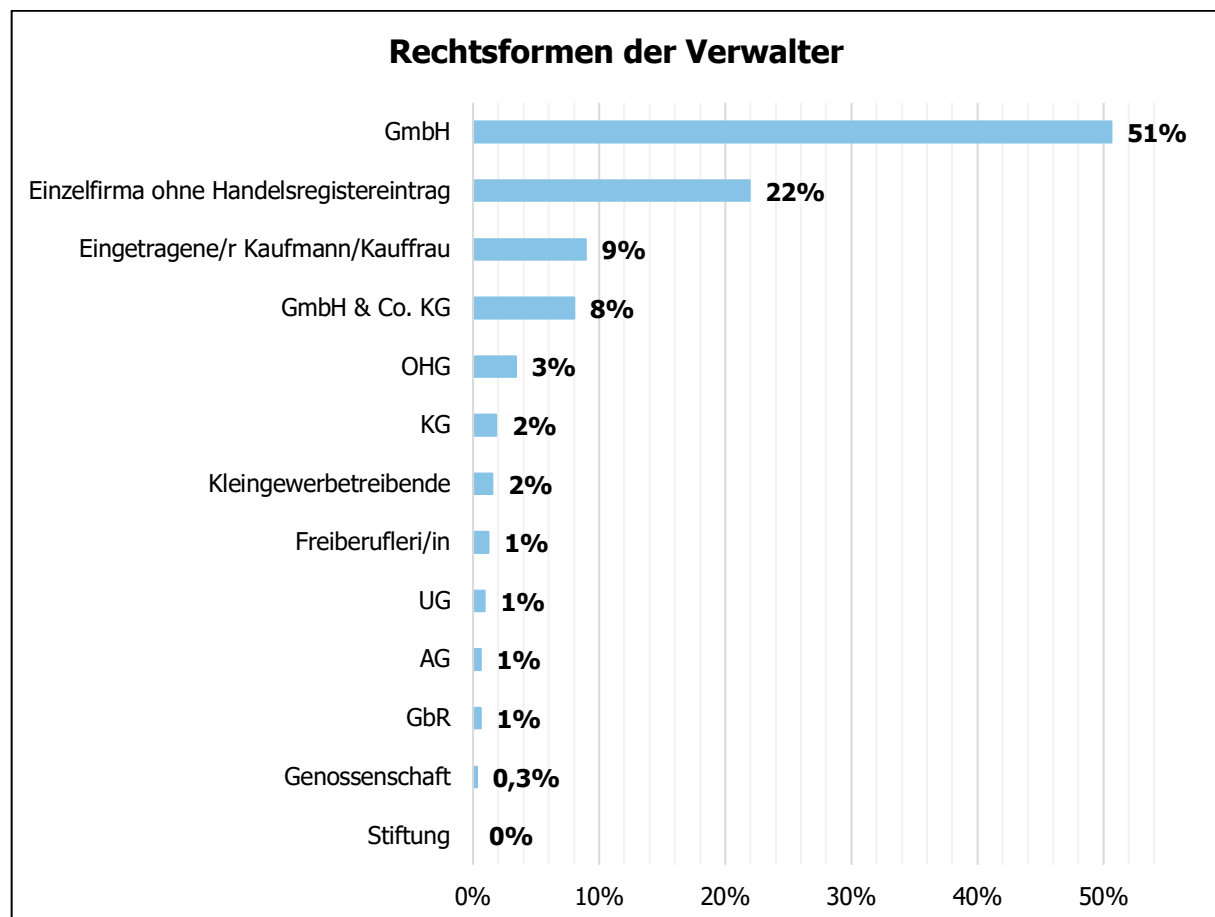
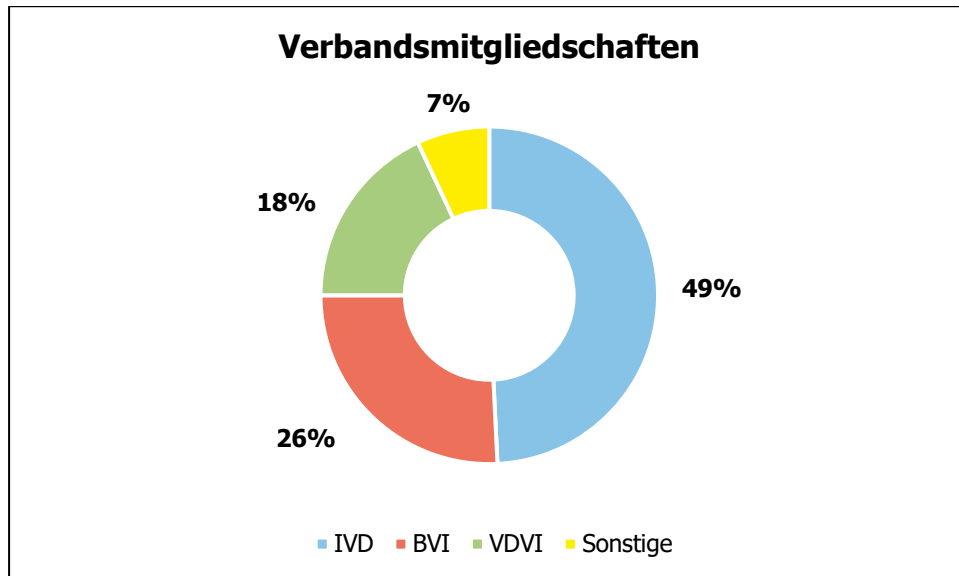


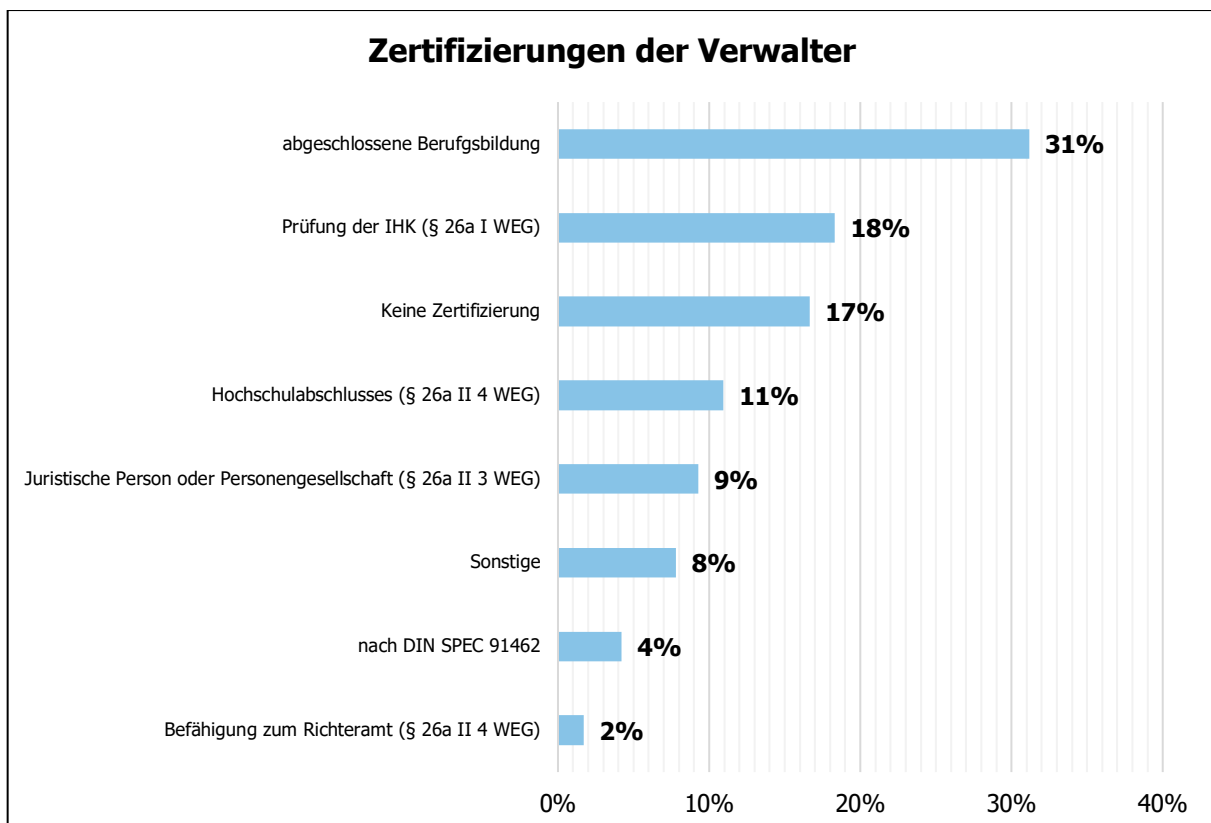
Abbildung 22 zeigt die Anteile der Rechtsformen der Teilnehmer. Die mit Abstand dominante Rechtsform mit der Hälfte der Befragten ist die GmbH. Ein gutes Fünftel der Befragten ist als Einzelfirma ohne Handelsregistereintrag am Markt vertreten. Bei knapp 9 Prozent der Umfrageteilnehmer handelte es sich um eingetragene Kaufleute. Ein Zwölftel der Verwalter tritt als GmbH & Co. KG auf. Lediglich ein Teilnehmer ist als Genossenschaft organisiert, Stiftungen sind im Datensatz nicht vertreten.

Abbildung 23: Mitgliedschaften in Verbänden



In Abbildung 23 wird die anteilige Mitgliedschaft der Teilnehmer in Immobilienverbänden abgebildet. Knapp die Hälfte der Teilnehmer ist Mitglied im Immobilienverband IVD. Ein Viertel der Befragten gehört dem Bundesverband der Immobilienverwalter (BVI) an. 18 Prozent der Teilnehmer besitzen eine Mitgliedschaft im Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDVI).

Abbildung 24: Zertifizierungen und Bildungsabschlüsse



Abschließend wird in Abbildung 24 die Frage der Verwalterzertifizierung betrachtet. Fast ein Drittel der Befragten gab eine abgeschlossene Berufsbildung als Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienfachwirt/-in oder vergleichbare Berufsabschlüsse an. Gut 18 Prozent legten eine Prüfung bei der IHK (gem. § 26a I WEG) ab. Ein Sechstel der Umfrageteilnehmer hingegen hat aktuell (noch) keine Zertifizierung. Hier war die Rückmeldung jedoch, dass bei einigen Verwaltern die Zertifizierungen bereits in Planung sind und im weiteren Jahresverlauf abgeschlossen werden. Jeweils etwa ein Zehntel haben ein Hochschulstudium mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt (gem. § 26a II 4 WEG) absolviert oder treten als juristische Person oder Personengesellschaft (gem. § 26a II 3 WEG) auf.

6. Fragebogen Verwalterentgeltumfrage

Herzlich Willkommen zur Verwalterentgeltumfrage 2023!

Die vorliegende Umfrage führen wir als Kooperationsprojekt des Alumni Immo Freiburg, des Forschungsverbands für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht, des IVD Immobilienverbands sowie der Deutschen Immobilien Akademie und des Center for Real Estate Studies durch. Durch diese breite Teilnehmergruppe erhoffen wir uns möglichst viele Antworten, damit auch auf regionaler Ebene Daten ausgewertet werden können.

Vielen Dank bereits jetzt für Ihre Teilnahme.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne unter folgenden Mailadressen zur Verfügung:

woelfle@steinbeis-cres.de

buchholz@steinbeis-cres.de

TEIL A: RAHMENDATEN

A1: Tätigkeitsbereich

In welcher geographischen Lage liegt der **Schwerpunktbereich** der Tätigkeit

- ☐ Millionenstadt (> 1 Mio. Einwohner)
- ☐ Großstadt (100.000 bis 1 Mio. Einwohner)
- ☐ Mittelstadt (20.000 bis 100.000 Einwohner)
- ☐ Kleinstadt (5.000 bis 20.000 Einwohner)
- ☐ ländlicher Raum (könnte auch als letzte Option anstatt Kleinstadt eingesetzt werden)

A2: Verteilung der Tätigkeiten

Wenn Sie schätzen müssten, wie verteilt sich Ihre Tätigkeit ungefähr?

(Falls Sie ausschließlich in der Verwaltung tätig sind, ignorieren Sie bitte die unteren vier Auswahlmöglichkeiten. Sie können die Anteile der Tätigkeit gerne daran festmachen, wie Sie Ihre Umsatzanteile abschätzen oder grob überlegen, in welche Aktivitäten Sie wie viel Arbeitszeit anteilig investieren.)

	% WEG-Verwaltung
	% Mietverwaltung / Zinshausverwaltung
	% Sondereigentumsverwaltung
	% Immobilienmaklertätigkeiten
	% Sachverständigentätigkeiten
	% weitere Immobilienleistungen
	% weitere Tätigkeit außerhalb der Immobilienwirtschaft
Summe	0

TEIL B: VERWALTERSÄTZE

B1: Brutto-/ Nettoangaben

Bitte wählen Sie, ob Sie die nachfolgenden Angaben brutto oder netto ohne Umsatzsteuer machen wollen:

(Viele Verwalter orientieren sich an den Sätzen auf ihren WEG-Abrechnungen, die sie auch gegenüber den Eigentümern bei Gesprächen kommunizieren)

☐ **Brutto**-Angaben **einschließlich** 19 % Umsatzsteuer

☐ **Netto**-Angaben **ohne** 19 % Umsatzsteuer

B2: WEG-Mindestumsatz

(nur falls in der WEG-Verwaltung tätig)

Bitte machen Sie Angaben unter welchen Konditionen Sie neue WEG in die Verwaltung aufnehmen und teilen Sie ggf. die Untergrenze mit:

☐ Ich habe **keine Untergrenze** für die WEG-Verwaltung

☐ Ich nehme nur Objekte in die WEG-Verwaltung, falls wenigstens _____ € (Gesamt-)Umsatz pro Monat erzielt wird

☐ und / oder ich nehme Objekte nur in die WEG-Verwaltung, falls wenigstens _____ Einheiten im Haus sind

☐ Ich nehme keine WEG mehr auf

B3: Regelverwaltersatz – WEG-Verwaltung

Falls Sie in der WEG-Verwaltung tätig sind, geben Sie bitte Ihre übliche Vergütung je Einheit in € an. Wir haben je Kategorie 3 Eingabemöglichkeiten vorgesehen: den **üblichen Mindestpreis („von“)**, den **Höchstsatz („bis“)**, über den Sie mit aktueller Marktlage nicht gehen können oder wollen, sowie den **üblichen Durchschnitt („Mittelwert“)**.

	von	bis	Mittelwert
Wohnanlagen bis 10 Wohneinheiten			
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten			
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten			
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten			
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten			
Garagen im Teileigentum			
Stellplatz im Teileigentum			

B4: Miet- / Zinshausverwaltung-Mindestumsatz

Bitte machen Sie Angaben unter welchen Konditionen Sie neue Objekte in die Miet- /Zinshausverwaltung aufnehmen und teilen Sie ggf. die Untergrenze mit:

☐ Ich habe **keine Untergrenze** für die Mietverwaltung

☐ Ich nehme nur Objekte in die Mietverwaltung, falls wenigstens _____ € (Gesamt-)Umsatz pro Monat erzielt wird

☐ und / oder ich nehme Objekte nur in die Mietverwaltung, falls wenigstens _____ Einheiten im Haus sind

☐ Ich nehme keine Objekte in die Mietverwaltung auf

B5: Miet- / Zinshausverwaltung

Bitte machen Sie Angaben zur üblichen Vergütungssystematik

☐ **Monatspauschale** nicht prozentual

☐ **Brutto-Soll**-Miete in %

☐ **Netto-Soll**-Miete in %

☐ **Brutto-Ist**-Miete in %

☐ **Netto-Ist**-Miete in %

B6: Miet- / Zinshausverwaltung – Pauschale bei Leerstand

Erheben Sie auch bei Leerstand eine Basis- oder Mindestpauschale? Falls ja: Geben Sie Bitte die Höhe der Pauschale an:

☐ Ja

☐ Nein

B7: Regelverwaltersatz – Mietverwaltung / Zinshausverwaltung

Da sich Ihr Objektbestand strukturell unterscheidet, haben wir je Kategorie 3 Angaben vorgesehen: den **üblichen Mindestpreis („von“)**, den **Höchstsatz („bis“)**, über den Sie mit aktueller Marktlage nicht gehen können oder wollen, sowie den **üblichen Durchschnitt („Mittelwert“)**. Angaben bitte je Objekteinheit in €:

	von	bis	Mittelwert
Wohnanlagen bis 10 Wohneinheiten			
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten			
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten			
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten			
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten			
Garagen			
Stellplatz			

B8: Gewerbeverwaltung

Bitte machen Sie Angaben zur üblichen Vergütungssystematik

☐ **Brutto-Soll-Miete in %**

☐ **Netto-Soll-Miete in %**

☐ **Brutto-Ist-Miete in %**

☐ **Netto-Ist-Miete in %**

☐ Mein übliches Vergütungsmodell weicht im Gewerbebereich von obigen Angaben ab

TEIL C: Gängige Konditionen im Bereich Wohnimmobilien

C1: Leistungen WEG-Verwaltung

Bitte machen Sie Angaben, welche Leistungen Sie üblicherweise in der **WEG-Verwaltung** erbringen:

	Grundleistung in Pauschale enthalten	Sondervergütung üblich
Außerordentliche Eigentümerversammlung	☐	☐
Erheben von Sonderumlagen	☐	☐
Regulieren von Versicherungsschäden	☐	☐
Erstellen unterjähriger Jahresabrechnungen	☐	☐
Verfolgen von Gewährleistungsmängeln	☐	☐
Begleiten von Gerichtsverfahren	☐	☐
Verwalterzustimmung (zum Verkauf)	☐	☐
Eigentümerwechsel	☐	☐
Wohngeldinkasso	☐	☐
Informationen an Eigentümer (z.B. Heizungsverbrauch)	☐	☐
Erstellung Hausordnung	☐	☐
Feststellung der Grundsteuererklärung	☐	☐
Zensusabfrage 2022	☐	☐

Bauliche Maßnahmen / Instandsetzungen

Falls Bauliche Maßnahmen / Instandsetzungen mit Sondervergütung:

(wenn möglich, machen Sie Angaben zur gängigen Vergütungsbasis wie zum Beispiel „ab Leistungen über 10.000 € verlange ich 1 % der Auftragssumme“)

☐
☐

Sonstige

☐
☐

C2: Mietverwaltung

Bitte machen Sie Angaben, welche Leistungen Sie üblicherweise in der **Mietverwaltung** erbringen:

	Grundleistung in Pauschale enthalten	Sondervergütung üblich
Inserat und Neuvermietung	☐	☐
Bonitätsprüfung Mietinserat	☐	☐
Vertragsverhandlungen	☐	☐
Vertragsabschluss / -änderungen	☐	☐
Zuarbeit Rechtsbeistand	☐	☐
Betriebskostenabrechnung	☐	☐
Durchführung Mieterhöhung	☐	☐
Zusätzliche Informationen an die Mieter (z.B. durch neue Gesetze)	☐	☐
Bescheinigung nach § 35a EStG	☐	☐
Feststellung der Grundsteuererklärung	☐	☐
Zensusabfrage 2022	☐	☐
Sanierungs-, Modernisierungs- und Bauliche Maßnahmen		
Falls Modernisierungsmaßnahmen mit Sondervergütung: (wenn möglich, machen Sie Angaben zur gängigen Vergütungsbasis wie zum Beispiel „ab Leistungen über 10.000 € verlange ich 1 % der Auftragssumme“)	☐	☐
Sonstige	☐	☐

C3: Sondervergütungen Stundensatz

Falls Sie Sondervergütungen erhalten, in welcher Höhe rechnen Sie **pro Stunde** ab?

	Stundensatz in Euro
Geschäftsführer / Inhaber	
Prokurist	
Sachbearbeiter	
Ingenieur	
Techniker	
Hausmeister	
Sekretariat	
Auszubildender	
Allgemeiner Satz, falls nicht nach obigem Schema differenziert wird	

C4: Anpassung des Verwalterentgelts in bestehenden Verträgen:

- ☐ führe ich selten bis nie durch
- ☐ prozentuales Vergütungsmodell, daher keine weiteren Erhöhungen
- ☐ Orientierung an der EZB-Zielinflationsrate (2 %)
- ☐ sonstige Indexklausel
- ☐ regelmäßig ggf. jährlich um (%)
- ☐ regelmäßig ggf. jährlich um (€/WE)
- ☐ bei Verlängerung / Neubestellung um (%)
- ☐ bei Verlängerung / Neubestellung um (€/WE)
- ☐ anderer Anlass / bitte nennen und erläutern:
- ☐ Sondererhöhung (Inflationsausgleich) um (%)
- ☐ Sondererhöhung (Inflationsausgleich) um (€/WE)

☐ weitere Erhöhungen sind geplant

C5: Marktlage:

Wie ausgelastet sind Sie und Ihre Mitarbeiter derzeit?

Sehr stark ausgelastet



sehr unausgelastet

C6: Selektionsstrategie

Bitte schätzen Sie ein, wie Sie mit Anfragen für neue Verwalterobjekte umgehen:

☐ ich **reduziere** den Bestand an Verwalterobjekten

☐ ich nehme grundsätzlich **keine weiteren** Verwaltungsobjekte an

☐ ich nehme **nur** Objekte mit **hohen Entgelten** an

☐ ich nehme gerne **weitere** Verwaltungsobjekte an

☐ ich **ersetze** Objekte zur **Optimierung von Fahrtwegen**

☐ ich **ersetze** kleinere Objekte durch **größere**

☐ ich **ersetze** Objekte mit geringeren Entgelten durch **ertragreichere**

C7: Erfolgsquote bei Angebotsabgabe

Bitte schätzen Sie ein, wie viele Angebote für neue Verwaltungsaufträge Sie erfolgreich (mit Auftragserteilung / Bestellung) schreiben:

(Diese Angabe ist hilfreich bei der Einschätzung Ihres administrativen Aufwands.)

% Erfolgsquote

C8: Sonderfrage Inflation (1)

In welchen Bereichen haben Sie als Verwalter selbst mit gestiegenen Kosten zu kämpfen?

☐ Energiekosten

☐ Mieterhöhung der Geschäftsräume

☐ Lohnanpassungen Ihrer Mitarbeiter

☐ Kostensteigerungen bei den Dienstleistungspartnern

☐ Verbrauchsmaterialien

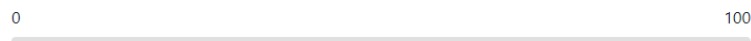
☐ Sonstige:

C9: Sonderfrage Inflation (2)

Anzahl der Fälle:

An wie viele Ihrer Kunden haben Sie die gestiegen Kosten Ihres Geschäftsbetriebs weitergegeben?

(0 %: Keine Weitergabe möglich - 100 %: An alle Kunden)



C9: Sonderfrage Inflation (3)

Höhe der weitergegebenen Kosten:

In welchem Umfang konnten Sie die gestiegenen Kosten Ihres Geschäftsbetriebs an Ihre Kunden weitergeben?

(0 %: Keine Weitergabe möglich - 100 %: Vollständige Weitergabe)



TEIL D: RAHMENDATEN TEIL 2

D1: Aktueller Verwaltungsbestand

Wie groß ist Ihr **aktueller Verwaltungsbestand?** (Wohnimmobilien)

	Objekte / Häuser	Anzahl Wohneinheiten
WEG-Verwaltung		
Miet- / Zinshausverwaltung		

D2: Verwaltungsbestand (2)

Wie groß ist Ihr **aktueller Verwaltungsbestand**? (Sonstige)

Gewerbeverwaltung (in qm Gewerbe)

Garagen / TG-Plätze (in Stück)

Stellplätze (in Stück)

D3: Wie viele Personen gemessen in Ganztagesstellen (GTS) sind in Ihrem Unternehmen tätig?

(Halbtagesstellen bitte mit 50 Prozent berücksichtigen bzw. andere Teilzeitstellen entsprechend anteilig.)

Anzahl Mitarbeiter in GTS

Davon

Anzahl Mitarbeiter in
der Verwaltung

D4: Geben Sie bitte die Rechtsform Ihres Unternehmens an:

☐ Eingetragene/r Kaufmann / Kauffrau

☐ Kleingewerbetreibende

☐ Einzelfirma ohne Handelsregistereintrag

☐ Freiberufler/in

☐ GbR

☐ OHG

☐ KG

☐ GmbH

☐ GmbH & Co. KG

☐ AG

☐ Genossenschaft

☐ Stiftung

☐ Sonstige / bitte angeben

D5: In welchen der folgenden Immobilienverbände sind Sie bzw. Ihr Unternehmen Mitglied?

(Mehrfachnennung möglich)

☐ IVD Immobilienverband

☐ BVI

☐ VDIV

☐ Sonstige / bitte angeben:

D6: Sind Sie zertifizierter Verwalter?

(Mehrfachnennung möglich)

☐ Zertifiziert nach **DIN SPEC 91462**

☐ Zertifiziert durch **Prüfung der IHK** (§ 26a I WEG)

☐ Zertifiziert durch die Erfüllung der Voraussetzungen als **juristische(r) Person** oder **Personengesellschaft** (§ 26a II 3 WEG)

☐ Zertifiziert aufgrund der **Befähigung zum Richteramt** (§ 26a II 4 WEG)

☐ Zertifiziert aufgrund des **Hochschulabschlusses** mit **immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt** (§ 26a II 4 WEG)

☐ Zertifiziert aufgrund der abgeschlossenen **Berufsausbildung** zum/zur **Immobilienkaufmann/-frau** oder einem **vergleichbarem Berufsabschluss** (§ 26a II 4 WEG) (bitte die Berufsbildung nennen)

☐ **Keine Zertifizierung**

☐ **Sonstige** Zertifizierung/ bitte angeben:

D7: Falls wir Sie über die Auswertung auf dem Laufenden halten dürfen, hinterlassen Sie uns bitte gerne Ihre Kontaktdaten:

Firma

Ansprechpartner

Mailadresse

Absenden

Informationen zum CRES

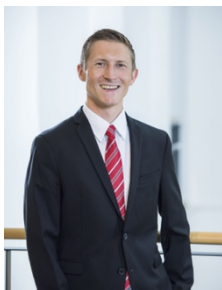
Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsintegrierte Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule (SH) gegründet.



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor in den Bereichen Immobilienwirtschaft/Real Estate sowie Immobilienbewertung, 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 weiterzuentwickeln.

Ansprechpartner bei der Durchführung und für Rückfragen zur Studie



Prof. Dr. Marco Wölfe ist Dekan der Fakultät Leadership & Management und akademischer Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES). Er studierte und promovierte an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die ihm für seine Leistungen im Rahmen der Promotion den „Constantin-von-Dietze-Forschungspreis“ verlieh.

In der Lehre vertritt Prof. Wölfe methodische Fächer wie Statistik, wissenschaftliches Arbeiten, das betriebliche Rechnungswesen, Volkswirtschaftslehre. Speziell in der Immobilienwirtschaft unterrichtet er kaufmännisches Facility Management, Property Management,

Wohnungspolitik sowie Immobilien- und Kapitalmärkte.

Sein Forschungsschwerpunkt liegt im Bereich empirischer Marktanalysen zu Mieten und Kaufpreisen, Verwalterkosten und der Marktregulierung.



Daniel Buchholz ist wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Center for Real Estate Studies (CRES). Zuvor studierte er an der Universität Hohenheim Wirtschaftswissenschaften (B.Sc.), sowie an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg Volkswirtschaftslehre (M.Sc.).

Seine Arbeitsschwerpunkte liegen in der Datenbeschaffung und statistischen -auswertung.

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle

**Dekan der Fakultät Leadership and Management
Akademischer Leiter Center for Real Estate Studies**

CRES – Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School for
Real Estate and Management

Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg

E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de
Telefon: 0761-20755-50
Internet: www.steinbeis-cres.de

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