



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

CRES | Center for Real Estate Studies

Verwalterentgelt-Studie

- Auszug wesentlicher Erkenntnisse -

Prof. Dr. Marco Wölfle



Executive Summary

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

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

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

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

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

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

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

Erhebungszeitraum: 15.10.2015 – 27.11.2015

Kurzinformation zu den Auftraggebern:



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



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



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

Informationen zum CRES

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



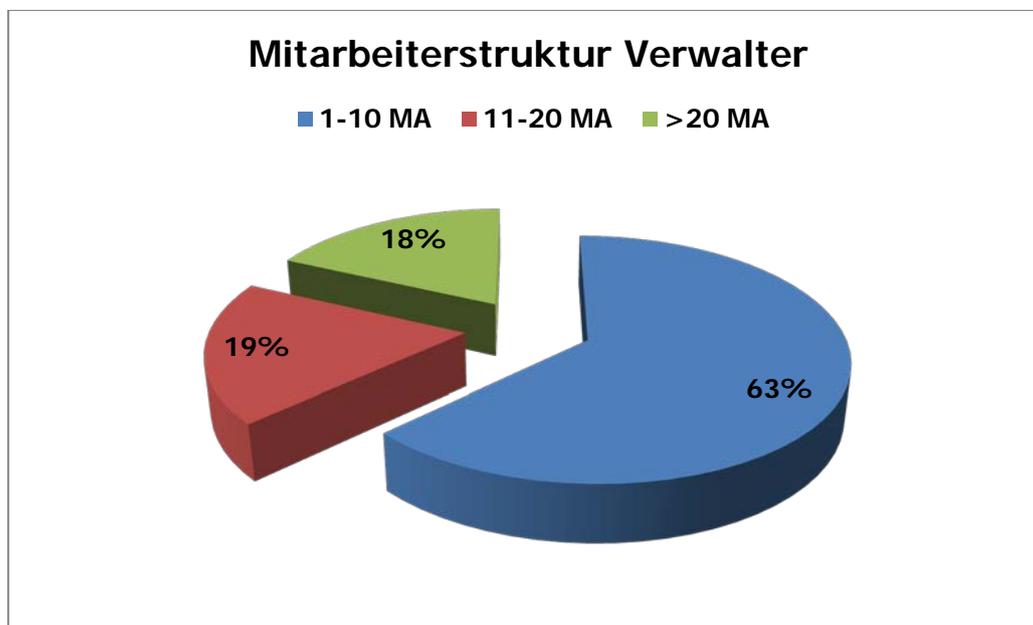
Neben einem berufsbegleitenden sowie dualen Studiengang zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft/Real Estate, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten.

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

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

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

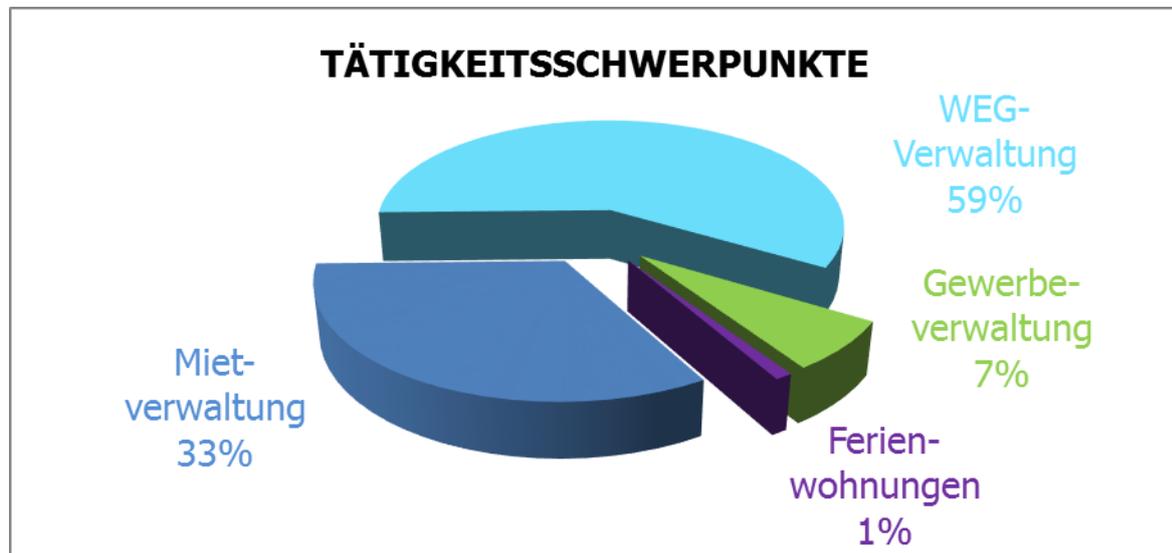
- 71% der Mitarbeiter der Befragten arbeiten schwerpunktmäßig in der Verwaltung und spiegeln daher die Umsatzanteile.



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

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

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



2.3. Verwalterentgelt Mietverwaltung

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

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

2.4. Leistungsumfang

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

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

3.3.2. Verwalterentgelte WEG

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

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

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

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

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

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

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

Die gesamten Studienergebnisse können Sie gerne direkt beim Immobilienverband IVD anfordern:

Immobilienverband IVD
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Telefon: 030 2757260
Internet: www.ivd.net
E-Mail: info@ivd.net

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle
Wissenschaftlicher Leiter

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

Haben Sie Interesse an den gesamten Studienergebnissen?
Melden Sie sich dazu gerne direkt beim Immobilienverband IVD:

Littenstraße 10, 10179 Berlin
Telefon: 030 2757260
Internet: www.ivd.net
E-Mail: info@ivd.net

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