IMMOBILIEN ZEITUNG 19.11.2015, Ausgabe 46/2015

Bei WEG-Verwaltern folgt auf jedes zweite Angebot ein Auftrag

Mehr Geschäft, bitte! Die Mehrheit der WEG-Verwalter würde sich weitere Anfragen nach Angeboten wünschen. Nur fünf Befragte sind durch die Angebotsabgabe zu sehr belastet.
Bild: BilderBox.com

Die Diskussion über die Einführung einer Fachkundeprüfung rückte die Verwalter in den vergangenen Monaten ins Rampenlicht. Wie ihr Berufsalltag aussieht und welche Entgelte sie aufrufen, wird derzeit in einer Umfrage erforscht.

Der durchschnittliche Stundensatz eines Geschäftsführers oder Inhabers einer Immobilienverwaltung, die in der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) tätig ist, beträgt netto 69,78 Euro. Damit erhält der Chef einer Verwaltung den höchsten Stundensatz. Prokuristen müssen sich mit 64,55 Euro und Ingenieure mit 64,47 Euro begnügen.

Zu diesem vorläufigen Zwischenergebnis kommt eine aktuelle Studie, die der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen in Zusammenarbeit mit dem ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss und dem BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter konzipiert hat. Durchgeführt wird die Studie von Marco Wölfle, Professor am Center for Real Estate Studies der Steinbeis-Hochschule Berlin und der DIA Deutschen Immobilien-Akademie. Wölfle findet die Stundensätze für Ingenieure im Vergleich „fast ein bisschen niedrig". Er könne nicht ausschließen, dass eventuell das Ego des Geschäftsführers beim Ausfüllen eine Rolle gespielt hat.

Dass der Chef einer Verwaltung automatisch den höchsten Stundensatz erzielt, ist nicht selbstverständlich, wie das dritte Branchenbarometer des DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter in diesem Frühjahr offenbarte. In jener Studie erhielten die Ingenieure mit 64,49 Euro etwas mehr als Geschäftsführer/Inhaber (63,79 Euro) und führten das Ranking der Stundensätze an.

Die jetzt von Wölfle präsentierten Zahlen weisen für Sachbearbeiter 49,82 Euro und für Techniker 51,17 Euro als Stundensatz aus. Beide liegen etwa vier Euro über den Werten des DDIV-Branchenbarometers von 2015. Ein Auszubildender schlägt laut IVD-Studie mit einem Stundensatz von 32,12 Euro zu Buche.

Bislang haben sich 343 Verwalter an der Studie von IVD, ZIA und BVI beteiligt, die noch nicht abgeschlossen ist. Im Schnitt erwirtschaften die Befragungsteilnehmer 72% ihres Umsatzes mit Verwaltung, bei 83% macht die Verwaltungstätigkeit mehr als 50% des Umsatzes aus, d.h. es gibt kaum kleine „Krauter" unter den Befragten.

Dennoch sind die Verwalter von der Mitarbeiterzahl eher klein. 43% der Befragten zählen weniger als fünf Mitarbeiter (durchschnittliche Mitarbeiterzahl in dieser Gruppe: 2,62). In der WEG-Verwaltung sind 60% engagiert. Ein Drittel ist in der Mietverwaltung aktiv und nur 7% in der Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Da die WEG-Verwaltung dominiert, wird auch die Abrechnungsbasis pro Einheit (EH) am häufigsten angewandt.

Die Verwalterentgelte (Nettomonatspauschale) für WEG-Verwalter reichen im Mittel von 25,34 Euro (<10 EH) über 21,29 Euro (11 EH bis <20 EH), 19,56 Euro (20 EH bis <50 EH), 18,11 Euro (50 EH bis <100 EH) bis zu 16,85 Euro (> 100 EH). Das niedrigste Angebot beginnt bei 15,95 Euro (>100 EH) und das höchste endet bei 29,42 Euro (< 10 EH).

Bei der Mietverwaltung von Wohnungen reicht die Spanne der Entgelte von 16,78 Euro (>60 EH) bis zu 27,34 Euro (<10 EH). Die Mittelwerte betragen 24,08 Euro (<10 EH), 21,41 Euro (11 bis <30 EH), 19,16 Euro (31 bis <60 EH) und 17,50 Euro (>60 EH). Studienleiter Wölfle erwartet regionale Schwankungen und wird dies nach Ende der Umfrage noch für bestimmte Gebiete näher untersuchen.

Betrachtet wird auch, welche Tätigkeiten mit der Grundvergütung abgegolten sind und welche als Sonderleistung abgerechnet werden. In der Miethausverwaltung gaben 65% der Befragten an, gesetzliche Änderungen oder technische Neuerungen in der Grundleistung abzurechnen. Gut ein Drittel der Befragungsteilnehmer reagiert auf solche Entwicklungen hingegen mit einer Sondervergütung, die meist per Stundensatz oder als Jahrespauschale erhoben wird. Es hänge vom Marktumfeld ab, wie sich die Unternehmen in diesem Fall entscheiden, sagt Wölfle. Ein Startup-Unternehmen dürfte eher geneigt sein, solche Veränderungen in die Grundvergütung zu nehmen, schätzt Wölfle.

Fast jeder dritte Mietverwalter hat seine Leistung nach Einführung des Bestellerprinzips angepasst, d.h. mehr maklernahe Leistungen angeboten. Wenn WEG-Verwalter ein Angebot abgeben, dann haben sie im Schnitt eine Erfolgsquote von 52%. Gut jeder vierte WEG-Verwalter holt den Auftrag sogar in mehr als 75% der Fälle. **sma**

> Grundleistung oder Sondervergütung? Das hängt auch vom Markt ab.

Bis zum 27. November 2015 können Verwalter noch an der Umfrage unter www.steinbeis-cres.de (Menü: Forschung – Verwalterentgelt-Studie) teilnehmen.

ANZEIGE

www.olmero.de OLMeRO

Mobile Datenerfassung per App
schnell • einfach • lückenlos

✓ Mängelmanagement
✓ Brandschutzdokumentation
✓ Gutachten

IMMOBILIEN ZEITUNG 19.11.2015, Ausgabe 46/2015

Bei WEG-Verwaltern folgt auf jedes zweite Angebot ein Auftrag

Mehr Geschäft, bitte! Die Mehrheit der WEG-Verwalter würde sich weitere Anfragen nach Angeboten wünschen. Nur fünf Befragte sind durch die Angebotsabgabe zu sehr belastet.
Bild: BilderBox.com

Die Diskussion über die Einführung einer Fachkundeprüfung rückte die Verwalter in den vergangenen Monaten ins Rampenlicht. Wie ihr Berufsalltag aussieht und welche Entgelte sie aufrufen, wird derzeit in einer Umfrage erforscht.

Der durchschnittliche Stundensatz eines Geschäftsführers oder Inhabers einer Immobilienverwaltung, die in der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) tätig ist, beträgt netto 69,78 Euro. Damit erhält der Chef einer Verwaltung den höchsten Stundensatz. Prokuristen müssen sich mit 64,55 Euro und Ingenieure mit 64,47 Euro begnügen.

Zu diesem vorläufigen Zwischenergebnis kommt eine aktuelle Studie, die der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen in Zusammenarbeit mit dem ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss und dem BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter konzipiert hat. Durchgeführt wird die Studie von Marco Wölfle, Professor am Center for Real Estate Studies der Steinbeis-Hochschule Berlin und der DIA Deutschen Immobilien-Akademie. Wölfle findet die Stundensätze für Ingenieure im Vergleich „fast ein bisschen niedrig". Er könne nicht ausschließen, dass eventuell das Ego des Geschäftsführers beim Ausfüllen eine Rolle gespielt hat.

Dass der Chef einer Verwaltung automatisch den höchsten Stundensatz erzielt, ist nicht selbstverständlich, wie das dritte Branchenbarometer des DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter in diesem Frühjahr offenbarte. In jener Studie erhielten die Ingenieure mit 64,49 Euro etwas mehr als Geschäftsführer/Inhaber (63,79 Euro) und führten das Ranking der Stundensätze an.

Die jetzt von Wölfle präsentierten Zahlen weisen für Sachbearbeiter 49,82 Euro und für Techniker 51,17 Euro als Stundensatz aus. Beide liegen etwa vier Euro über den Werten des DDIV-Branchenbarometers von 2015. Ein Auszubildender schlägt laut IVD-Studie mit einem Stundensatz von 32,12 Euro zu Buche.

Bislang haben sich 343 Verwalter an der Studie von IVD, ZIA und BVI beteiligt, die noch nicht abgeschlossen ist. Im Schnitt erwirtschaften die Befragungsteilnehmer 72% ihres Umsatzes mit Verwaltung, bei 83% macht die Verwaltungstätigkeit mehr als 50% des Umsatzes aus, d.h. es gibt kaum kleine „Krauter" unter den Befragten.

Dennoch sind die Verwalter von der Mitarbeiterzahl eher klein. 43% der Befragten zählen weniger als fünf Mitarbeiter (durchschnittliche Mitarbeiterzahl in dieser Gruppe: 2,62). In der WEG-Verwaltung sind 60% engagiert. Ein Drittel ist in der Mietverwaltung aktiv und nur 7% in der Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Da die WEG-Verwaltung dominiert, wird auch die Abrechnungsbasis pro Einheit (EH) am häufigsten angewandt.

Grundleistung oder Sondervergütung? Das hängt auch vom Markt ab.

Die Verwalterentgelte (Nettomonatspauschale) für WEG-Verwalter reichen im Mittel von 25,34 Euro (<10 EH) über 21,29 Euro (11 EH bis <20 EH), 19,56 Euro (20 EH bis <50 EH), 18,11 Euro (50 EH bis <100 EH) bis zu 16,85 Euro (> 100 EH). Das niedrigste Angebot beginnt bei 15,95 Euro (>100 EH) und das höchste endet bei 29,42 Euro (< 10 EH).

Bei der Mietverwaltung von Wohnungen reicht die Spanne der Entgelte von 16,78 Euro (>60 EH) bis zu 27,34 Euro (<10 EH). Die Mittelwerte betragen 24,08 Euro (<10 EH), 21,41 Euro (11 bis <30 EH), 19,16 Euro (31 bis <60 EH) und 17,50 Euro (>60 EH). Studienleiter Wölfle erwartet regionale Schwankungen und wird dies nach Ende der Umfrage noch für bestimmte Gebiete näher untersuchen.

Betrachtet wird auch, welche Tätigkeiten mit der Grundvergütung abgegolten sind und welche als Sonderleistung abgerechnet werden. In der Miethausverwaltung gaben 65% der Befragten an, gesetzliche Änderungen oder technische Neuerungen in der Grundleistung abzurechnen. Gut ein Drittel der Befragungsteilnehmer reagiert auf solche Entwicklungen hingegen mit einer Sondervergütung, die meist per Stundensatz oder als Jahrespauschale erhoben wird. Es hänge vom Marktumfeld ab, wie sich die Unternehmen in diesem Fall entscheiden, sagt Wölfle. Ein Startup-Unternehmen dürfte eher geneigt sein, solche Veränderungen in die Grundvergütung zu nehmen, schätzt Wölfle.

Fast jeder dritte Mietverwalter hat seine Leistung nach Einführung des Bestellerprinzips angepasst, d.h. mehr maklernahe Leistungen angeboten. Wenn WEG-Verwalter ein Angebot abgeben, dann haben sie im Schnitt eine Erfolgsquote von 52%. Gut jeder vierte WEG-Verwalter holt den Auftrag sogar in mehr als 75% der Fälle. **sma**

Bis zum 27. November 2015 können Verwalter noch an der Umfrage unter www.steinbeis-cres.de (Menü: Forschung – Verwalterentgelt-Studie) teilnehmen.

ANZEIGE

www.olmero.de OLMeRO

Mobile Datenerfassung per App
schnell • einfach • lückenlos

✓ Mängelmanagement
✓ Brandschutzdokumentation
✓ Gutachten