

Immobilienverwalter verkaufen ihre Dienste nicht teuer genug

Drei von vier Immobilienverwaltern wollen ihre Vergütungssätze in diesem Jahr anheben, fand der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) heraus. Im Durchschnitt wird eine Preiserhöhung von 5% angestrebt. Doch zu welchen Preisen bieten Verwalter ihre Leistungen zurzeit eigentlich an? Eine Antwort gibt eine aktuelle Studie des Center for Real Estate Studies (Cres) aus Freiburg.



Das Cres hat Ende 2015 im Auftrag dreier Branchenverbände – Immobilienverband Deutschland (IVD), Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI) und Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) – per Umfrage die Struktur von Verwalterentgelten unter die Lupe genommen. An der Umfrage teilgenommen haben bundesweit knapp 500 Verwaltungsunternehmen.

In der WEG-Verwaltung liegt die Grundvergütung bei Wohnanlagen mit mehr als 99 Einheiten demnach im Durchschnitt netto bei

17,10 Euro pro Einheit und Monat. Bei Anlagen mit 50 bis 99 Einheiten beläuft sich der Mittelwert auf 18,37 Euro und bei Gebäuden mit 20 bis 49 Wohnungen auf 19,67 Euro. Da die Verwalter oft einen objektbezogenen fixen Aufwand treiben müssen, steigt die den Eigentümern in Rechnung gestellte Grundvergütung für gewöhnlich mit einer abnehmenden Zahl an betreuten Einheiten pro Objekt. So verlangen WEG-Verwalter bei Wohnanlagen mit elf bis 19 Einheiten durchschnittlich 21,34 Euro, und bei Objekten mit zehn oder weniger Einheiten werden sogar 25,58 Euro fällig.

Die Grundvergütung von Verwaltern steigt mit einer abnehmenden Anzahl betreuter Einheiten pro Objekt – und umgekehrt. Bild: magele/fotolia.com

In der Verwaltung von Mietwohnungen liegen die Kosten je Einheit und Monat bei Wohnhäusern mit weniger als elf Einheiten im Schnitt bei 22,74 Euro. Wächst das Objekt auf bis zu 30 Wohnungen, wird es der Studie zufolge allerdings im Mittel der befragten Verwalter nicht billiger, wie zu erwarten wäre,

sondern deutlich teurer (25 Euro). Die Spanne reicht hier jedoch von 15 Euro bis 30 Euro, während sie bei Wohnhäusern mit zehn oder weniger Einheiten in der Spitze bis zu 40 Euro reicht. Häuser mit 31 bis 60 Einheiten schlagen in der Verwaltung mit einer Grundvergütung von durchschnittlich 19,53 Euro zu Buche. Und die Verwaltung von Objekten mit mehr als 60 Wohnungen kostet den Eigentümer im Durchschnitt 18,01 Euro.

Die Cres-Studie fächert auch regionale Unterschiede in der Verwaltervergütung auf. Auf der Grundlage von regionenspezifischen Mittelwerten und Standardabweichungen wurden Koeffizienten ermittelt, die eine Anpassung der Mittelwerte an einzelne Bundesländer erlauben und Immobilienverwaltern somit auch auf dieser Ebene ermöglichen sollen, zu sehen, wo sie in puncto Vergütung im Wettbewerb stehen.

Als Region mit den überdurchschnittlichsten Verwalterentgelten zeigt sich Berlin. Dort liegt die Spanne der Umrechnungskoeffizienten bei 1,15 bis 1,30. Heißt im Klartext: Verlangen Verwalter in Deutschland z.B. in der WEG-Verwaltung im Schnitt 25,58 Euro pro Einheit und Monat für Wohnanlagen mit weniger als zehn Einheiten, dann sind in Berlin auch Werte von 29,42 Euro ($25,58 \text{ Euro} \times 1,15$) bis 33,25 Euro ($25,58 \text{ Euro} \times 1,30$) nicht zu hoch gegriffen.

Für Hamburg reicht die Spanne der Umrechnungskoeffizienten von 1,12 bis 1,22, dort sind im genannten Beispiel also Vergütungssätze von 28,65 Euro bzw. 30,70 Euro üblich. In der Hansestadt können Verwalter, so könnte man sagen, die vom Cres errechneten Mittelwerte also am zweistärksten nach oben hin anpassen, ohne marktunübliche Honorare zu verlangen. In Hessen liegt die Bandbreite zwischen 1,00 und 1,10, in Bayern findet sich eine Spanne von 0,97 bis 1,07 und in Nordrhein-Westfalen reicht sie von 0,96 bis 1,06. In Brandenburg dagegen werden vor allem in den ländlicheren Gebieten deutlich geringere Sätze verlangt. Dort liegt der obere Umrechnungskoeffizient bei 1,00 und der untere bei 0,90.

Ob Verwalter in Berlin und Hamburg im landläufigen Sinne am teuersten sind, lässt sich laut Marco Wölfe, dem Wissenschaftlichen Leiter des Cres und Autor der Studie, nicht mit Sicherheit sagen. Schließlich würden bestimmte Verwalterleistungen mitunter

regional unterschiedlich über die Grundvergütung abgedeckt oder als Sonderleistung separat vergütet. Und in begehrten Immobilienmärkten wie Berlin oder Hamburg, wo die Mieten steigen und kräftig investiert wird, haben Verwalter z.B. mit (energetischen) Sanierungen deutlich mehr zu tun als in bei Mietern, Selbstnutzern und Anlegern weniger angesagten Landstrichen, wo tendenziell eher nur Standardleistungen gefragt sind. Allerdings werden erhöhte Verwaltungsleistungen infolge von außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen ab einem Bauvolumen von 10.000 Euro von den meisten Verwaltern als Sonderleistungen abgerechnet.

Große regionale Unterschiede

Eine weitere spannende Frage ist, wie sich die Vergütungssätze in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Da das Cres erstmals eine solche Erhebung durchgeführt hat, kann Wölfe keinen direkten, belastbaren Vergleich ziehen. Einer der Auftraggeber des Cres, der IVD, vergleicht in seiner Verbandszeitschrift Ergebnisse der Cres-Studie mit einer Untersuchung von 2010, die die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) in Auftrag gegeben hatte. Fazit: Die Verwalterentgelte seien seitdem „nur unwesentlich gestiegen“, und unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex seien sie „tatsächlich sogar rückläufig“.

Wölfe findet diese Argumentation zumindest nicht unplausibel: Ein Blick in die BSI-Studie zeige, dass „unsere Werte nicht so weit von den BSI-Werten weg sind“. Als Beispiel führt er die Vergütungssätze von WEG-Verwaltern von Wohnanlagen ab 100 Einheiten an: In dieser Kategorie bewegten sich die Grundvergütungssätze in der BSI-Studie von 2010 zwischen 15,14 Euro und 17,26 Euro. Wölfe kommt in seiner aktuellen Untersuchung auf 15,58 Euro bis 17,82 Euro.

Die Verwalter würden also „nicht viel mehr verlangen“ als vor fünf Jahren, hätten dafür aber mehr zu tun als damals. Denn all die Gesetze und Verordnungen, die sie inzwischen beachten müssten, hätten ihren Aufwand erheblich erhöht: „Mietrechtsnovellierung, energetische Vorschriften, Brandschutz: All das produziert einen höheren Kostendruck, und es ist fraglich, ob dieser Druck eins zu eins an die Auftraggeber weitergegeben werden konnte“, so Wölfe. Mit hoher Wahrscheinlichkeit gebe es heute „mehr Inhalt zum gleichen Preis“. **hat**