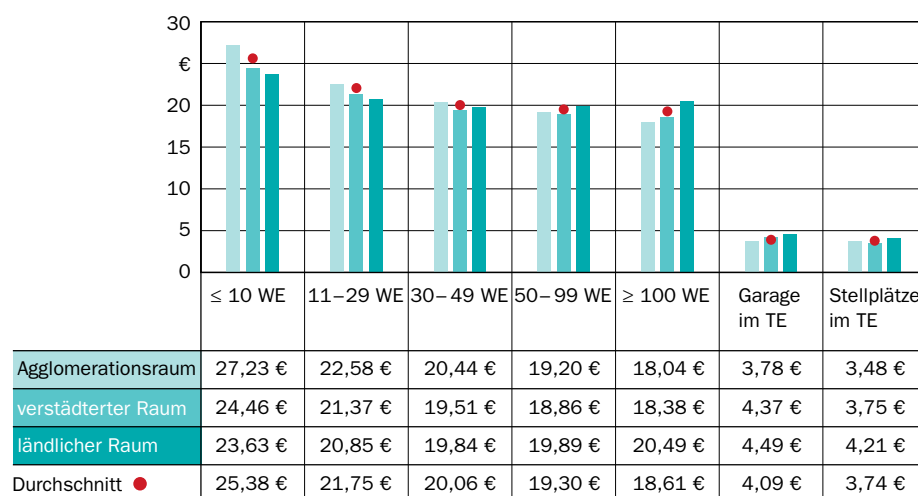


7. VDIV-Branchenbarometer für WEG-Verwalter

Honorare hinken dem Leistungsspektrum hinterher

Laut des aktuellen VDIV-Branchenbarometer sind die Regelsätze der Immobilienverwaltungen für im Bestand betreute Eigentumswohnungen im Jahr 2018 um 4,0 Prozent gestiegen. Auf den ersten Blick ein ordentliches Plus.

Regelsatz WEG-Vergütung nach Siedlungsstruktur (netto)



GRAFIK: VDIV DEUTSCHLAND E. V.

Zieht man jedoch die Inflationsrate von 1,7 Prozent ab, bleibt ein magerer Zuwachs von lediglich 2,3 Prozent. Mit 21,02 Euro je verwalteter Einheit im Bestand hat sich der Regelsatz um 0,81 Euro im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Das Positive daran: Die Negativentwicklung aus dem Vorjahr wurde gestoppt. Denn 2017 stand einem Vergütungsanstieg von 1,5 Prozent eine Inflationsrate von 1,8 Prozent gegenüber und sorgte so noch für einen realen Rückgang bei den Honoraren der Immobilienverwaltungen. Doch das jetzt festgestellte Plus kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Anstieg langfristig gesehen viel zu gering ist. So erhöhte sich die durchschnittliche WEG-Bestandsvergütung seit 2010 nur um 3,55 Euro, inflationsbereinigt nur 0,19 Euro pro Jahr.

Honorarsteigerungen in Großstädten gering

Waren in Agglomerationsräumen¹ die Vergütungen im WEG-Bestand im Jahr 2017 noch deutlich höher als im Branchendurchschnitt, lagen sie mit 21,50 Euro je verwalteter Einheit im vergangenem Jahr nur noch

zwei Prozent darüber. Der Zuwachs fiel mit gerade einmal 0,7 Prozent äußerst gering aus. Dagegen haben die Honorare im ländlichen Bereich mit einem Plus von rund neun Prozent spürbar zugelegt. Sie rangieren mit 20,94 Euro nur noch knapp unter dem Branchenschnitt und vor dem verstädterten Raum, wo bei einem Zuwachs von gut sechs Prozent im Vergleich zu 2017 jetzt 20,52 Euro pro Einheit aufgerufen wurden. Dagegen ging die Schere zwischen den einzelnen Regionen² auseinander. Nachdem die Differenz zwischen höchster und niedrigster Vergütung im Vorjahr lediglich 0,65 Euro betrug, fiel sie mit 1,81 Euro im Jahr 2018 wieder deutlicher aus. Im Norden wurden demnach die besten Durchschnittshonorare je verwalteter Einheit (22,29 Euro) erzielt und in Süddeutschland die niedrigsten (20,48 Euro). Die Region Ost hat dabei nicht nur die rote Laterne abgegeben, sondern rangiert mit einem Vergütungssatz von im Schnitt 21,54 Euro (2017: 20,06 Euro) jetzt auf Platz 2.

Die aktuelle Erhebung verzeichnet zudem für den ländlichen Raum in allen Größenklassen³ Vergütungserhöhungen. Die deutlichsten Zuwächse ergaben sich in Objekten

mit 50 bis 99 Wohneinheiten sowie ab 100 WE. Eine Besonderheit des ländlichen Raums: Im Gegensatz zu Großstädten und verstädterten Räumen erzielten Objekte in ländlichen Gebieten mit mehr als 100 WE höhere Vergütungen als Objekte mit 30 bis 99 WE. Ebenfalls auffällig: In den Großstädten gab es mit Vergütungsrückgängen in den Größenklassen 10 WE bis 29 WE und 30 WE bis 49 WE die Honorarabschläge über alle Größenklassen und Siedlungstypen gegenüber der Vorjahreserhebung. Deutliche Abweichungen in der Vergütung zeigen sich weiterhin bei der Größe der verwalteten Objekte. So berechnen Verwaltungen WEGs mit weniger als zehn Einheiten in Großstädten im Schnitt 9,19 Euro mehr pro Wohneinheit als in Objekten mit über 100 Einheiten. Im ländlichen Raum beträgt die Differenz nur 3,14 Euro. Doch trotz der signifikant höheren Vergütung pro Einheit sind kleine Mandate häufig für Verwaltungsunternehmen nicht interessant. Denn WEGs mit wenigen Einheiten erfordern einen ähnlichen zeitlichen Aufwand wie große Gemeinschaften. Da die Gesamtvergütung jedoch deutlich niedriger ausfällt, sind sie für Immobilienverwalter nicht selten unrentabel.

Vergütung muss erweitertem Leistungsportfolio angepasst werden

Generell ist festzustellen, dass die Vergütungszuwächse in keinem Verhältnis zu den gestiegenen Anforderungen von Gesetzgeber und Wohnungseigentümern stehen. Um langfristig profitabel wirtschaften und hochwertige Leistungen erbringen zu können, ist eine angemessene Vergütung aber unabdingbar.

- 1 Agglomerationsraum: Region mit mind. 300.000 Einwohnern, verstädterter Raum: Region mit mind. 100.000 Einwohnern, ländlicher Raum: ländliche Region mit < 100.000 Einwohnern
- 2 Nord: Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen, Ost: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, West: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Süd: Baden-Württemberg, Bayern
- 3 ≤ 10 WE, 11–29 WE, 30–49 WE, 50–99 WE, ≥ 100 WE

Autor

Arne Degener,
VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.