Ein Hausverwalter sagt seine Meinung

Acht von zehn Verwaltungen wollen die Gebühren erhöhen!
Unser Berufsverband hat gerade mitgeteilt, dass einer Umfrage zufolge acht von zehn Verwaltungen dieses Jahr die Gebühren erhöhen wollen. Ich bin der Meinung, dass es 10 von 10 Verwaltungen tun müssen.
Warum?
Weil in den letzten Jahren so viele zusätzliche (Pflicht-)Aufgaben auf uns Verwaltungen zugekommen sind, dass es mit der bisherigen Vergütung einfach nicht mehr weitergehen kann. Ich stimme als Unternehmer nur ungern in den Tenor der Gewerkschaften ein, aber in diesem Fall haben Sie Recht, wenn sie behaupten, dass die wirtschaftliche Entwicklung sich auch in unserer Branche widerspiegeln sollte. Immobilien werden von Jahr zu Jahr teurer und es werden Unsummen in den Kauf von Wohnungen, Häusern und Kapitalanlagen gesteckt, aber die Verwaltung soll nachher für ein Butterbrot arbeiten.
Zählen wir doch mal auf, was sich in den letzten Jahren an Zusatzaufgaben ergeben hat. Und dies sind ja keine Wahlleistungen, sondern vom Gesetzgeber vorgegebene Pflichten:
An erster Stelle ist da die WEG-Novelle mit all ihren Neuerungen zu nennen. Online-EV, neues Kündigungsrecht, Beiratskontrolle, Vermögensstatus und vieles mehr.
Dann sind da aus der näheren Vergangenheit noch die Trinkwasserverordnung, Rauchwarnmelderpflicht, SEPA, Zensus sowie die haushaltsnahen Dienstleistungen.
Hätte mir jemand vor zehn Jahren gesagt, dass ich meine Verwalterverträge von Jahr zu Jahr anpassen muss, ich hätte ihm den Vogel gezeigt.
Den Vogel habe ich mir selbst häufiger gezeigt. Und zwar beim Vergleich des Arbeitsaufwands mit den eingehenden Verwaltergebühren. Da herrscht ein klares Missverhältnis, das ich jetzt energisch angehen muss.
Denn einen Faktor habe ich bei all den Veränderungen noch gar nicht genannt: Das Personal! Es herrscht ein regelrechter Krieg um die wenigen Fachkräfte am Markt und selbst Quereinsteiger werden höher honoriert als noch vor fünf Jahren die Fachkräfte. Bei dieser Lage kann ich – können wir – gar nicht anders als die Gebühren zu erhöhen. Ich sag ja: nicht acht von zehn, sondern zehn von zehn!

Ihr Hans E. Walter

Autor
Michael Friedrich, Der „Verwalter-Berater“

Materialkosten steigen

Auf Baustellen fehlen auch Arbeitskräfte

In der Bauwirtschaft explodieren nicht nur die viel zitierten Holzpreise. Der vdw Niedersachsen Bremen weist auf eine teilweise dramatische Teuerung und Bauverzögerungen durch fehlende Baustoffe hin.

52 Wohnungsunternehmen beteiligten sich an einer Umfrage des Verbandes. Allein in diesem Jahr wurde danach Dämmmaterial um rund 150 Prozent, Baustahl um bis zu 40 Prozent und Bauholz teils um mehr als 200 Prozent teurer. Die Liste fehlender oder deutlich verteuerter Materialien sei noch viel länger. Die Wohnungsunternehmen nannten in der Umfrage auch Material für Elektro- und Sanitärinstallationen, Fenster, Türen, Sand, Kies, Kupfer und Dachziegel. Vielerorts gebe es keine langfristig festen Zusagen mehr für Materialpreise, die teilweise von Woche zu Woche stark schwankten. Verbandsdirektorin Susanne Schmitt verwies auf Berechnungen des Statistischen Bundesamtes, wonach die Preise für konventionell gefertigte Wohnhäuser im Mai 2021 um 6,4 Prozent über dem Vorjahreswert lagen. Das sei die höchste Steigerung seit 2007 als der Mehrwertsteuersatz von 16 auf 19 Prozent angehoben wurde. Allein von Februar bis Mai 2021 erhöhten sich die Baupreise um 3,6 Prozent.
Zweiter großer Engpass seien die fehlenden Mitarbeiter im Bauhandwerk. Praktisch alle Gewerke seien betroffen, melden die vdw-Unternehmen. Teilweise seien die Handwerksbetriebe aber auch in Kurzarbeit, weil ihnen Materialien fehlen. Wie gravierend die Folgen für den Mietwohnungsbau sind, zeigt der vdw an einem Beispiel aus Hannover: Weil Rohre fehlen, werde ein Entwässerungskanal, an den 200 Wohneinheiten angebunden sind, nicht fristgerecht fertig. Die vdw-Mitglieder melden außerdem, dass im Verbandsgebiet rund 800 neue Wohneinheiten zeitlich im Verzug seien.
Die Knappheit wirke sich bereits auf die Neubaukosten aus. Mittlerweile lägen die Neubaukosten in Ballungsregionen teilweise deutlich über 5.000 Euro pro Quadratmeter. Eine kostendeckende Miete liege dann bei zwölf Euro und mehr.
Susanne Schmitt fordert: „Land und Kommunen müssen alles dafür tun, dass sich diese Preisspirale nicht weiterdreht. Bei den Baulandpreisen ist das Maß längst voll. Außerdem benötigen wir ein Moratorium für bautechnische Anforderungen an den Wohnungsneubau.“ *(Red.)*