

## Ein Hausverwalter sagt seine Meinung

Bis 2027 geht jede fünfte Führungskraft in den Ruhestand. So zumindest berichtet es die Fachpresse und trifft damit genau den Nerv in unserer Branche ... wobei ja mit Sicherheit nicht nur bei uns!

Was die Sache aber insgesamt so prekär macht, ist, dass nicht nur viele Chefs und Chefinnen in den Ruhestand gehen – verdient haben diese ihn allemal – sondern auf der anderen Seite nicht genügend junge Menschen nachrücken.

Wer will schon in die Niederungen unseres hektischen und teils menschlich belastenden Jobs herabsteigen, wenn er bei einem der großen Player für mehr Gehalt einen ruhigen Nine-to-five-Job hat?

Mittlerweile bekommt man ausgebildetes Personal mit profunden Praxiserfahrung am offenen Markt gar nicht mehr, sondern muss diese anderenorts abwerben. Was ich und viele meiner Kollegen nicht leisten können. Die Konsequenz: Ich habe einen Aufnahmestopp für neue Objekte verhängt und es kommt nur ein neues Objekt in die Verwaltung, wenn ein anderes geht. Andererseits versuche ich, getreu dem Appell des Bundesverbands zur Erhöhung der Verwaltergebühr („Acht von zehn Verwaltungen wollen die Gebühren erhöhen“) meine Vergütung ebenfalls anzuheben und gleichzeitig in die Digitalisierung und maßgeblich in die Personalbindung zu investieren. Wenn ich aber höre, welche Summen meinen Mitarbeitern von Wettbewerbern so angeboten werden, wird mir schwindelig. Das kann ich mir selbst im besten Fall nicht leisten.

Jetzt fällt mir und uns als Branche das eigene Verhalten in den letzten Jahrzehnten auf die Füße: Nämlich, dass wir uns zu billig verkauft haben und die Marktentwicklung gelinde gesagt verpennt haben. Mein großer Vorteil ist, dass ich es über die Jahre geschafft habe, meinen Mitarbeitern ein gutes Umfeld und eine tolle Gemeinschaft zu bieten.

Einzig die Gesamtentwicklung unserer Branche lässt mich positiver in die Zukunft schauen. Die steigende Bautätigkeit und die abnehmende Zahl an HV-Unternehmen werden dafür sorgen, dass die Nachfrage nach unserer Dienstleistung höher sein wird als das Angebot. Und das bedeutet höhere Verwaltergebühren. Und diese brauchen wir. Dringend!

Ihr Hans E. Walter

Autor

Michael Friedrich, Der „Verwalter-Berater“



## Statistisches Bundesamt Preise für Bauland 2020 so hoch wie nie

Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie im Jahr 2020. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, kostete ein Quadratmeter baureifes Land durchschnittlich 199 Euro. Im Jahr 2010 hatte der Quadratmeterpreis noch bei 130 Euro gelegen.

Je nach Bundesland und Gemeindegröße zeigte sich dabei ein erhebliches Preisgefälle: So zahlten Grundstückskäufer in den Flächenländern Bayern und in Baden-Württemberg im Jahr 2020 mit 349 beziehungsweise 245 Euro besonders viel für einen Quadratmeter Bauland. In Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern wurde nur ein Bruchteil dieses Betrags fällig: Hier lagen die Preise zwischen 46 und 63 Euro.

Grundsätzlich steigen die durchschnittlichen Kaufwerte mit der Gemeindegröße. In Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern kostete ein Quadratmeter Bauland 2020 im Schnitt 71 Euro. In den 14 größten Städten mit mindestens 500.000 Einwohnern mussten Käufer mit durchschnittlich 1.213 Euro das 17-Fache bezahlen.

### Baugrundstücke in Geschäftsgebieten etwas teurer als in Wohngebieten

Mehr als drei Viertel (76 %) aller Verkäufe baureifen Landes waren Transaktionen von Grundstücken in Wohngebieten. Hier kostete der Quadratmeter Bauland 234 Euro. In Geschäftsgebieten waren die Grundstücke mit durchschnittlich 242 Euro pro Quadratmeter unter allen Baugebieten am teuersten.

Der Quadratmeterpreis in Wohngebieten geschlossener Bauweise lag dabei mit 309 Euro pro Quadratmeter rund 92 Euro höher als in Wohngebieten offener Bauweise (217 Euro). Bei geschlossener Bauweise dürfen Gebäude ohne Abstand errichtet werden (beispielsweise Reihenhäuser), die offene Bauweise hingegen erfordert einen seitlichen Grenzabstand.

In Dorfgebieten wurde dagegen nur ein Quadratmeterpreis von durchschnittlich 62 Euro erzielt. Neben der Wohnnutzung ist in Dorfgebieten ausschließlich der Bau von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zulässig. Darüber hinaus sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe erlaubt, die der Versorgung des Gebietes dienen. (Red.) 