



1

Gratis



2

Testen Sie jetzt kostenlos **2** Ausgaben der Fachzeitschrift IVV und bestellen Sie noch heute unter:
<http://ivv-magazin.de/complete>

IVV erreicht als praxisorientierte Fachzeitschrift alle Führungskräfte, kaufmännische und technische Entscheider in den Immobilien- und Hausverwaltungen für Wohnimmobilien sowie in den kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbaugesellschaften.

Das Fachmagazin befasst sich mit allen ökonomischen, technischen und politischen Fragen des gewerblichen Mietwohnungsbaus.

www.ivv-magazin.de

VDIV-Branchenbarometer 2022, Teil 2

Corona drückt Betriebsergebnis um fast 15 Prozent

Wie sieht es mit den Stundensätzen in der Immobilienverwaltung aus und mit der Vergütung insgesamt? Wie schätzen Immobilienverwalterinnen und -verwalter die aktuellen Novellen und deren Wirkung ein.

Über alle betrachteten Tätigkeitsfelder und Regionen hinweg stieg der durchschnittliche Stundensatz für nach Aufwand abzurechnende Zusatzleistungen im Jahr 2021 in der Immobilienverwaltung um 6,7 Prozent. Dabei fiel der Zuwachs in den Regionen Nord und Süd geringer aus als in den Regionen West und Ost. Insgesamt zeigt sich beim Stundensatz für Zusatzleistungen eine deutliche Annäherung der Regionen. Noch immer liegt der durchschnittliche Stundensatz für Mitarbeitende in der Region Ost mit 60,15 Euro hinter denen der anderen Regionen, jedoch mit deutlich geringerem Abstand als bisher. Die Entwicklung der Stundensätze zeigt im Zeitverlauf von zehn Jahren erwartungsgemäß über alle Funktionen einen ansteigenden Trend.

Auch die Vergütungen stiegen im Betrachtungszeitraum – wenn jedoch noch nicht ausreichend, um die gestiegenen Anforderungen zu decken. Um langfristig professionelle Dienstleistungen gewährleisten zu können, müssen Immobilienverwaltungen bei allen Objekten ausreichende Vergütungen erzielen. Eine zunehmende Anzahl verlangt daher bei Neumandaten oder Vertragsverlängerungen eine höhere Vergütung. Einige Verwaltungen gehen auch dazu über, statt des Satzes pro Einheit ein pauschale Mindestvergütung für Gemeinschaften anzusetzen. In den Geschäftsfeldern der WEG- und Mietverwaltung setzten die teilnehmenden Unternehmen in etwa jedem dritten Bestandsobjekt Preiserhöhungen um. Zwei von drei WEG-Verwaltungen planen im Jahr 2022 weitere Preis-anpassungen.

Die bisherigen Anpassungen reichen jedoch nicht aus, um die Investitionen in neue Technologien und die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen wirtschaftlich abzufedern. Der Umsatz der Unternehmen lag 2021 bei den Teilnehmenden im Schnitt 26,3 Prozent unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang in den Betriebsergebnissen fiel mit 14,61 Prozent wesentlich geringer aus als der durchschnittliche Umsatzrückgang. Die Differenz lässt sich als Beleg für die vielfältigen Professionalisierungsschritte und Effizienzmaßnahmen in der Branche

werten, auch wenn pandemiebedingt die Sonderhonorare rückläufig waren. Für das Jahr 2022 erwarten die Unternehmen im Durchschnitt eine Steigerung beim Betriebsergebnis um 14,9 Prozent.

Novellen und deren Einschätzung

Die große Mehrheit der Verwaltungsunternehmen hält die hinsichtlich der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geplanten Maßnahmen für nicht ausgewogen. Lediglich die kleineren Unternehmen werten diese positiv: 10,2 Prozent der Unternehmen mit 400 bis 999 Verwaltungseinheiten und 17 Prozent der Unternehmen mit weniger als 400 Einheiten beantworteten die Frage, ob sie die im Rahmen der GEG-Novelle geplanten Maßnahmen für ausgewogen hielten, mit Ja. Auch bei der novellierten Heizkostenverordnung sind die Stimmen in der Umfrage kritisch. Je nach Unternehmensgröße sind 55,9 bis 67,6 Prozent der Meinung, dass die unterjährige Verbrauchsinformation nicht zur Senkung des Energieverbrauchs beitrage. Die monatliche Gebühr für die Verbrauchserfassung beträgt laut Angaben der teilnehmenden Unternehmen je Wohneinheit durchschnittlich 6,01 Euro, die Einrichtungsgebühr liegt bei 110,81 Euro. Je weniger die Wohneinheiten verwaltet werden, desto höher liegt laut Angaben im Branchenbarometer die Einrichtungsgebühr.

Das Branchenbarometer

An der diesjährigen Befragung haben sich 618 Unternehmen beteiligt. Die Publikation (Stand August 2022, 68 Seiten, Softcover-Broschüre, Versand per Post) mit allen Statistiken und Auswertungen ist über www.vdiv.de/publikationen erhältlich.



Autorin
Jennifer Reents,
VDIV