

Die angemessene Verwalter- vergütung



Aufkleber der jeweiligen Firma

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Billiger muss nicht gleich günstiger sein – teurer ist nicht zwingend besser

Kaum ein Punkt ist für die Kunden so schwer zu beurteilen, wie die angemessene Höhe der Verwaltervergütung. Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen ein paar Anhaltspunkte liefern, um die Vergütung Ihres Verwalters besser beurteilen zu können.

Geiz mag vielleicht geil sein – er führt aber nicht immer zu wirtschaftlichen Ergebnissen. Nur wer an der richtigen Stelle spart und in den entscheidenden Punkten richtig investiert, erzielt unter Strich die optimale Rendite und hat Freude an seiner Immobilie.

Immobilien sind so unterschiedlich wie die Menschen, die in ihnen wohnen. Je nach Größe der Wohnanlage, der Art und dem Umfang der technischen Ausstattung, dem Alter und dem Bauzustand variieren der Verwaltungsaufwand pro Einheit und die Anforderungen an die Verwaltung sehr stark. Professionelle Verwaltungen sind in der Lage, diesen ständig steigenden Anforderungen gerecht zu werden.

Über welche Qualifikation muss Ihre Verwaltung verfügen?

Überlegen Sie sich für jeden der folgenden Arbeitsbereiche, welche besonderen Anforderungen Ihr Haus an Ihre Verwaltung stellt.

• Kaufmännische Betreuung

Das Führen der Buchhaltung und die Erstellung der Abrechnungen ist die Basis der kaufmännischen Verwaltung – und nicht so einfach, wie es sich die meisten Laien vorstellen.

Zu berücksichtigen sind z.B. die Aufteilung in verschiedene Untergemeinschaften oder die Zuordnung der Buchungsvorgänge zu einzelnen Gebäude- oder Bauteilen, die Anwendung und Zuordnung unterschiedlicher Kostenverteilungsschlüssel. Zur kaufmännischen Betreuung gehören auch die Durchführung des Zahlungsverkehrs, die Geldeingangskontrolle und das Mahnwesen, der Abschluss und die Verwaltung von Versorgungs- und Dienstverträgen, Verwaltung von gemeinschaftlichen Geldern (z.B. Rücklagen).

• Technische Betreuung

Neben der laufenden Überwachung des baulichen Zustands und der Beauftragung und Kontrolle von laufenden Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen gehören auch die Einholung von Angeboten, die Erstellung von Preisspiegeln bei größeren Sanierungsarbeiten sowie die Vorbereitung zur Beschlussfassung über solche Arbeiten, der Abschluss erforderlicher Wartungsverträge, die Veranlassung der notwendigen bzw. regelmäßigen Sachverständigenprüfungen, die Beachtung der technischen Vorschriften (Brandschutzvorschriften, Energieeinsparverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Trinkwasserverordnung etc.), die Verfolgung von Gewährleistungsmängeln und Bearbeitung von Versicherungsschäden zur technischen Betreuung.

• Juristische Betreuung

Weitgehende Kenntnisse über die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der aktuellen Rechtsprechung sind für eine ordnungsgemäße Verwaltung unabdingbare Voraussetzung. Die Bereiche Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarschaftsrecht, Baurecht, Steuerrecht, Kommunale Verordnungen und Satzungen, allgemeines Schuldrecht und Vertragsrecht (BGB), gehören zur täglichen Arbeit der Verwaltung. Schon kleine Fehler oder Unkenntnis können hier große Nachteile für die Eigentümer ergeben.

• Mediation

Ein immer wichtiger werdender Punkt ist die Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Interessen und Persönlichkeiten unter den Bewohnern und Eigentümern. Während die Kompromissbereitschaft zu den aussterbenden Tugenden zu gehören scheint, nehmen Eigensinn und die Streitbereitschaft in unserer Gesellschaft immer mehr zu. Für die Verwaltung steigen dadurch die Anforderungen, um zwischen den streitenden Parteien zu vermitteln, tragfähige Kompromisse zu erzielen und den Hausfrieden zu erhalten. Wer in Streit mit den Nachbarn oder Miteigentümern lebt, kann keine Freude an seiner Immobilie haben. Die Fähigkeit, zwischen widerstreitenden Interessen zu vermitteln und tragfähige Kompromisse zu entwickeln, wird in der Verwalterpraxis von Tag zu Tag immer wichtiger.

• Steuerberatung

Das zunehmende Dickicht des deutschen Steuerdschungels stellt auch an Immobilienverwalter von Jahr zu Jahr höhere Anforderungen. Steuerliche Aspekte müssen inzwischen bereits bei der Auftragsvergabe an Handwerker und Dienstleister berücksichtigt werden. Nur eine ordnungsgemäße Buchhaltung sichert dem Wohnungseigentümer und Mieter die Möglichkeit, Steuervorteile geltend zu machen.

Die ordnungsgemäße Verwaltung einer Immobilie setzt die Erfüllung der zuvor genannten Punkte voraus. Das ist nicht so einfach, wie es oft erscheinen mag. Die Tätigkeiten der Verwaltung werden oft mit einem Eisberg verglichen. Was man als Aussenstehender sieht, ist nur die Spitze des Eisbergs, die aus dem Wasser ragt. Der größte Teil verbirgt sich unsichtbar unter Wasser – und birgt große Gefahren.

Struktur der Verwaltervergütung

Die Kalkulation eines angemessenen Verwalterentgeltes ist im voraus kaum möglich, da der Umfang der erforderlichen Arbeiten auch über die Jahre hinweg stark schwankend ist.

Ein Großteil der Tätigkeit ist zumindest für jeweils eine Abrechnungsperiode relativ gleichmäßig. Dazu gehören z.B. die laufende Buchhaltung, die Erstellung von Wirtschaftsplänen und Abrechnungen, die Verwaltung der laufenden Versorgungs-, Wartungs-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge sowie bei Wohnungseigentümergemeinschaften die jährliche Eigentümerversammlung.

Andere Tätigkeiten, wie die Betreuung größerer Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten, die Bearbeitung von Gewährleistungsproblemen und die Bearbeitung streitiger Gerichtsverfahren sind vom Anfall und Arbeitsumfang nicht vorhersehbar.

Der VDIV Bayern e.V. empfiehlt daher folgende Strukturierung für die Verwalterentgelte:

Die gleichmäßigen und vorhersehbaren Tätigkeiten sollten mit einer monatlichen Pauschale entgolten werden. Für die übrigen Arbeiten kann mit der Vereinbarung von entsprechenden Sondervergütungen eine faire Entlohnung erreicht werden.

Art und Umfang der Leistungserbringung

An die Frage, ob diese Grundvoraussetzungen erfüllt werden, schließt sich die Frage an, wie die Verwaltung ihre Leistungen erbringt, und welche Sonderleistungen zusätzlich erbracht werden. Eine höhere Qualifikation der Mitarbeiter und eine intensive Betreuung der Immobilie sind nur zu einem angemessenen Preis möglich, der deutlich über sogenannten Billigangeboten liegt - denn Qualität hat ihren Preis.

Die Schnäppchenjäger-Strategie funktioniert nur bei einzelnen, einmaligen Käufen, nicht jedoch bei einer langfristigen, dauerhaften Geschäftspartnerschaft, wie die Verwaltungstätigkeit sie darstellt. Jede Verwaltung, die mehr leistet, als sie einnimmt, muss zwangsläufig Verlust machen. Dies kann auf Dauer nicht funktionieren. Im übrigen: Wer will sein Vermögen einem Verwalter anvertrauen, der nicht einmal seine eigene Kosten-/Ertragsrechnung

beherrscht? Wer will ernsthaft erwarten, dass eine Verwaltung, die ihre ureigenen wirtschaftlichen Interessen gegenüber ihren eigenen Kunden nicht durchsetzen kann, die Interessen der Eigentümer dann aber beim Handeln im Namen für die Kunden gegenüber Dritten optimal vertritt?

Fazit

Die Verwaltungskosten stellen nur einen geringen Teil der Hausbewirtschaftungskosten dar. Mit diesem kleinen Hebel wird aber der Löwenanteil der Kosten wesentlich beeinflusst.

Darüber hinaus sichert nur eine gute Verwaltung die Zufriedenheit mit der Immobilie, die eine sehr große Investition für jeden Eigentümer darstellt.

Ersparnisse beim Verwalterhonorar führen oft durch höhere Kosten bei den restlichen Bewirtschaftungskosten zu insgesamt höheren Gesamtkosten. Ein vermeintlich wirtschaftlicher Vorteil kann (langfristig) zu einem finanziellen Nachteil führen.

„Qualität bleibt bestehen, auch wenn der Preis längst vergessen ist“ (Henry R. Royce, Firmengründer von Rolls-Royce).

„Es gibt kaum etwas auf der Welt, das nicht irgend jemand ein wenig schlechter machen kann und ein wenig billiger verkaufen könnte, und die Menschen, die sich nur am Preis orientieren, werden die gerechte Beute solcher Machenschaften.“

Es ist unklug, zuviel zu bezahlen, aber es ist auch unklug, zu wenig zu bezahlen. Wenn Sie zuviel bezahlen, verlieren sie etwas Geld – das ist alles. Wenn Sie dagegen zuwenig bezahlen, verlieren Sie manchmal alles, da der gekaufte Gegenstand (die bezahlte Dienstleistung, Anm. der Redaktion) die ihm zuge dachte Aufgabe nicht erfüllen kann.

Das Gesetz der Wirtschaft verbietet es, für wenig Geld viel Wert zu erhalten. Nehmen Sie das niedrigste Angebot an, müssen Sie für das Risiko, das Sie eingehen, etwas hinzurechnen. Wenn Sie dies tun, dann haben Sie auch genug Geld, um für etwas Besseres mehr zu bezahlen.“ (John Ruskin, engl. Sozialreformer, 1819-1900)

Diese Fachinformation haben Sie von einem Mitglied des Verbandes der Immobilienverwalter erhalten. Die Mitgliedschaft eines Immobilienverwalters im Verband der Immobilienverwalter bringt Ihnen als Eigentümer folgende Vorteile:

- Verpflichtung zur regelmäßigen Fort- und Weiterbildung
- Führung des Logos des Verbandes als Qualitätsmerkmal und Gütesiegel
- Unterhalten einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung
- Anerkennung der Berufsordnung des Verbandes

- Nutzung von Rahmen- und Gruppenverträgen des Verbandes
- Verbandsverwalter verhalten sich kollegial, fair und sachlich im Wettbewerb

Die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter betreuen etwa 1,4 Millionen Objekte: kleine und große Wohnanlagen, Grundstücke und Gewerbeanlagen, WEG's und Fondsvermögen, aber auch das Eigentum von privaten Kapitalanlegern und institutionellen Investoren.

In der Summe blicken wir auf ein geschätztes Immobilienvermögen von ca. 120 Milliarden Euro. Tendenz weiter steigend.

Große Werte bedeuten auch eine große Verantwortung. Um dieser heute und in Zukunft bestmöglich gerecht zu werden, wurde der Interessenverband Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. 1988 zunächst als Dachverband Deutscher Hausverwalter e.V. gegründet.

Der DDIV ist - bundesweit flächendeckend - in zehn eigenständige, regional orientierte Verwalterverbände gegliedert, die sich gemeinsame Ziele gesetzt haben und diese im Rahmen ihrer Mitgliedschaft im DDIV verfolgen. Der DDIV bezweckt unter Ausschluss von Erwerbsinteressen die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der in Deutschland ansässigen Immobilienverwalter und der unmittelbar oder mittelbar mit der Immobilienverwaltung befassten Unternehmen in wirtschaftlicher, wirtschaftspolitischer, bildungspolitischer und technischer Hinsicht.

Bundesweite und zunehmend auch europäische Interessen werden im Dachverband wahrgenommen. Um der Stimme der gesamten Immobilienbranche mehr Gewicht zu verleihen haben sich neben dem DDIV die weiteren Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen. Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche bundesweit und auf europäischer Ebene gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern.



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Telefon 030 / 30 09 67 90
Telefax 030 / 30 09 6 7 921

E-mail office@ddiv.de
Internet www.ddiv.de