

Die angemessene Verwalter- vergütung



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.



Die angemessene Verwaltervergütung

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 den 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

Buchhaltung und Abrechnungen Untergemeinschaften, unterschiedliche Kostenverteilungsschlüssel, Verwaltung der Gelder (Rücklagen), Durchführung des Zahlungsverkehrs, Geldeingangskontrolle und Mahnwesen, Abschluss und Verwaltung von Versorgungs- und Dienstverträgen, Verwaltung von gemeinschaftlichen Geldern (z.B. Rücklagen)

• Technische Betreuung

laufende Überwachung des baulichen Zustands, Beauftragung und Kontrolle von laufenden Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, Einholung von Angeboten, Erstellung von Preisspiegeln und Vorbereitung zur Beschlussfassung, Abschluss erforderlicher Wartungsverträge, Veranlassung der notwendigen / regelmäßigen Sachverständigen-prüfungen, Beachtung der technischen Vorschriften (Brandchutzvorschriften, Energieeinsparverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Trinkwasserverordnung etc.), Verfolgung von Gewährleistungsmängeln, Bearbeitung von Versicherungsschäden,

- **Juristische Betreuung**

weitgehende Kenntnisse über die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der aktuellen Rechtsprechung Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarschaftsrecht, Baurecht, Steuerrecht, Kommunale Verordnungen und Satzungen, allgemeines Schuldrecht und Vertragsrecht (BGB),

- **Mediation**

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.

- **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. 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 Wohnanlage sind nur zu einem angemessenen Preis möglich, der deutlich über sog. Billigangeboten liegt, denn Qualität hat ihren Preis.

Die Verwaltungskosten betragen – grob geschätzt – typischerweise ca. 5% der gesamten Hausbewirtschaftungskosten. Mit diesen kleinen Hebel wird der Löwenanteil der Kosten von 95% 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 zu einem finanziellen Nachteil führen.

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

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

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

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

Die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. betreuen etwa 600.000 Objekte: kleine und große Wohnanlagen, Grundstücke und Gewerbeanlagen, WEG's und Fondsvermögen. Das Eigentum von privaten Kapitalanlegern und institutionellen Investoren.

In der Summe blicken wir auf ein geschätztes Immobilienvermögen von ca. 50 Milliarden Euro. Tendenz weiter steigend. Der jährliche Geldfluss für deren Bewirtschaftung wird auf ca. 2 Milliarden Euro hochgerechnet.

Große Werte bedeuten auch eine große Verantwortung. Um ihr heute und in Zukunft bestmöglich gerecht zu werden, haben sich alle namhaften bayerischen Immobilienverwalter im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. zusammengeschlossen.

Der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. wurde 1978 gegründet und ist der älteste Verwalterverband in Deutschland. Mit seinen über 350 Mitgliedsunternehmen stellt er den größten Landesverband Deutschlands im DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter dar. Der Landesverband bezweckt unter Ausschluss von Erwerbsinteressen die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der im Freistaat Bayern ansässigen Immobilienverwalter und der unmittelbar oder mittelbar mit der Immobilienverwaltung befassten Unternehmen in wirtschaftlicher, wirtschaftspolitischer, bildungspolitischer und technischer Hinsicht.

Die regionale Ausrichtung garantiert viele Vorteile für die Verbandsmitglieder ebenso für die Immobilienbesitzer, die durch das Verbandsmitglied betreut werden. Neben dem überregionalen Austausch von Erfahrungen und Kompetenz durch ständige, aktualisierte Weiterbildung der Verbandsmitglieder, profitieren alle von den kurzen Wegen zur regionalen Organisation und den finanziellen Vorteilen im Verband. Damit ist der Verband der Immobilienverwalter Bayern auch immer ein „**Verband zum Anfassen**“.



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Elisenstraße 3
D-80335 München

Telefon 089 / 55 39 16
Telefax 089 / 5 50 12 07

E-mail info@vdiv-bayern.de