



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

CRES | Center for Real Estate Studies

UMSETZUNGSREPORT VERWALTERENTGELTSTUDIE

2021 / 2022

Prof. Dr. Marco Wölfle

Wichtigste Informationen vorab

- Die folgenden Seiten stellen eine gekürzte Version der Verwalterentgeltstudie 2021 / 2022 dar und dienen internen Überlegungen für Verwaltungsunternehmen.
- Hierfür werden zunächst die wesentlichen Erkenntnisse im allgemeinen Überblick geschildert. Darauf folgt eine Überlegung, wie betriebswirtschaftlich mit entstehenden Aufwendungen im Verwaltungsbereich umzugehen ist, um kostendeckende Verwaltersätze je Monat und Einheit kalkulieren zu können. Dieser Rechenweg und beispielhafte Ergebnisse werden in den Folgekapiteln dargestellt.
- Neben diesem Dokument wird eine Rechentabelle zur Verfügung gestellt, die für eigene Eingaben und Anpassungen geeignet ist. IVD-Mitglieder finden diese im internen Bereich der Homepage.

Inhaltsverzeichnis

<i>1. Grundlagen der Studie</i>	<i>1</i>
1.1 Beteiligte der Verwalterentgeltstudie.....	1
1.2 Aufbau der folgenden Seiten	1
<i>2. Allgemeine und übergeordnete Daten</i>	<i>2</i>
2.1 Wohneigentumsverwaltung.....	2
2.2 Miet- und Zinshausverwaltung.....	2
2.3 Prozentuale Vergütungen.....	3
2.4 Gewerbeverwaltung	3
2.5 Verwaltung von Garagen	4
<i>3. Gängiges Leistungsportfolio</i>	<i>5</i>
3.1 Leistungsportfolio der WEG-Verwaltung	5
3.2 Leistungsportfolio der Miet- und Zinshaus-Verwaltung	6
3.3 Stundensätze und Sondervergütung	6
<i>4. Sonderauswertung nach Ortsgröße</i>	<i>7</i>
4.1 Wohneigentumsverwaltung.....	7
<i>5. Rechenbeispiel Verwalterentgelt je Einheit</i>	<i>8</i>
5.1 Grundlagen der Berechnung.....	8
5.2 Rechenbeispiel WEG-Verwaltung	9
<i>6. Aufwandsdeckendes Arbeiten</i>	<i>14</i>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prozentuale Vergütungssätze in der Mietverwaltung.....	3
Abbildung 2: Prozentuale Vergütungen in der Gewerbeverwaltung	3

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: WEG-Regelsatz 2021 brutto bundesweiter Durchschnitt	2
Tabelle 2: Miet-Regelsatz 2021 brutto bundesweiter Durchschnitt	2
Tabelle 3: Verwaltungspauschalen von Garagen im Teil- und Volleigentum (brutto)..	4
Tabelle 4: Sonderleistungen der WEG-Verwalter.....	5
Tabelle 5: Sonderleistungen der Miet- und Zinshaus-Verwalter.....	6
Tabelle 6: Stundensätze Verwaltungsleistungen brutto	6
Tabelle 7: WEG-Regelsatz 2021 brutto nach Ortstyp.....	7
Tabelle 8: Stundensätze Verwaltungsleistungen netto.....	9
Tabelle 9: Rechenbeispiel Jahresstundenvolumen.....	9
Tabelle 10: Rechenbeispiel effektive Stundensätze aus Jahresgehältern.....	10
Tabelle 11: Stundenaufwand zur Wahrnehmung üblicher Aufgaben in der regelmäßigen Verwaltung	11
Tabelle 12: Rechenbeispiel Personalaufwand je Immobilie	12
Tabelle 13: Ermittlung durchschnittlicher WEG-Satz je Einheit.....	13
Tabelle 14: Restwertkalkulation aus Verwaltersätzen je Einheit und Aufwand.....	14



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

1. Grundlagen der Studie

Das Center for Real Estate Studies (CRES) hat im Auftrag der folgend genannten Institutionen und Verbände 2021 eine Befragung zu Verwalterentgelten in der Immobilienwirtschaft durchgeführt, die in einem weiteren Dokument ausführlich dargestellt und ausgewertet ist. Die hier vorliegende Erweiterung gibt wesentliche Erkenntnisse in konzentrierter Form wieder, entwickelt daraus mögliche Handlungsideen für Mitglieder des IVD und stellt ergänzende Überlegungen an.

1.1 Beteiligte der Verwalterentgeltstudie

Die Verwalterentgeltstudie wurde unter Beteiligung folgender Gruppen durchgeführt:

- Netzwerk des CRES
- Alumni Immo Freiburg
- Forschungsverband für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht
- IVD Bundesverband
- (Im späteren Verlauf der Studie ergänzt um die Mitglieder des BVI)

1.2 Aufbau der folgenden Seiten

- Wichtigste Übersichten aus der Verwalterentgeltstudie
- Sonderauswertung nach Ortsgröße
- Rechenbeispiel Verwalterentgelt je Einheit
- Rechenbeispiel Arbeitsumfang für vorgegebene Verwaltersätze

2. Allgemeine und übergeordnete Daten

Die folgenden Ausführungen stellen die wichtigsten Tabellen und Abbildungen der Verwalterentgeltstudie noch einmal zur Gesamteinordnung dar.

2.1 Wohneigentumsverwaltung

Tabelle 1: WEG-Regelsatz 2021 brutto bundesweiter Durchschnitt

	WEG-Regelsatz 2021		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
Wohnanlagen bis 10 Einheiten	30,35 €	33,11 €	36,00 €
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	23,80 €	27,05 €	29,75 €
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	22,61 €	24,68 €	27,37 €
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	21,42 €	22,61 €	23,80 €
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	19,04 €	20,71 €	23,15 €

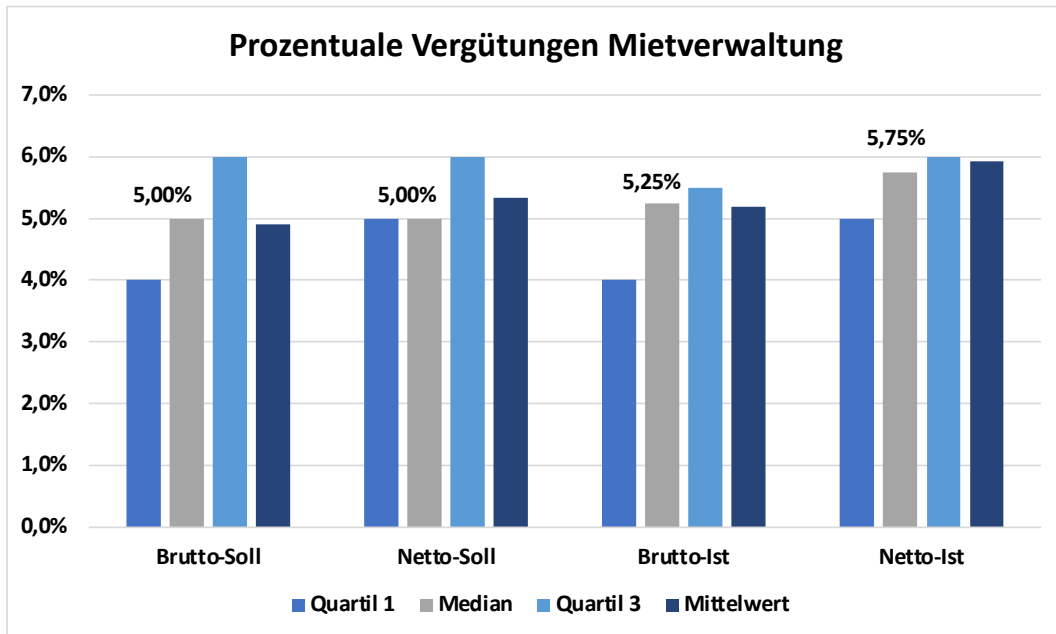
2.2 Miet- und Zinshausverwaltung

Tabelle 2: Miet-Regelsatz 2021 brutto bundesweiter Durchschnitt

	Miet-Regelsatz 2021		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
Wohnanlagen bis 10 Einheiten	29,75 €	32,73 €	38,08 €
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	26,18 €	32,13 €	34,65 €
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	23,80 €	26,78 €	29,75 €
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	22,61 €	25,29 €	29,75 €
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	21,42 €	23,80 €	27,97 €

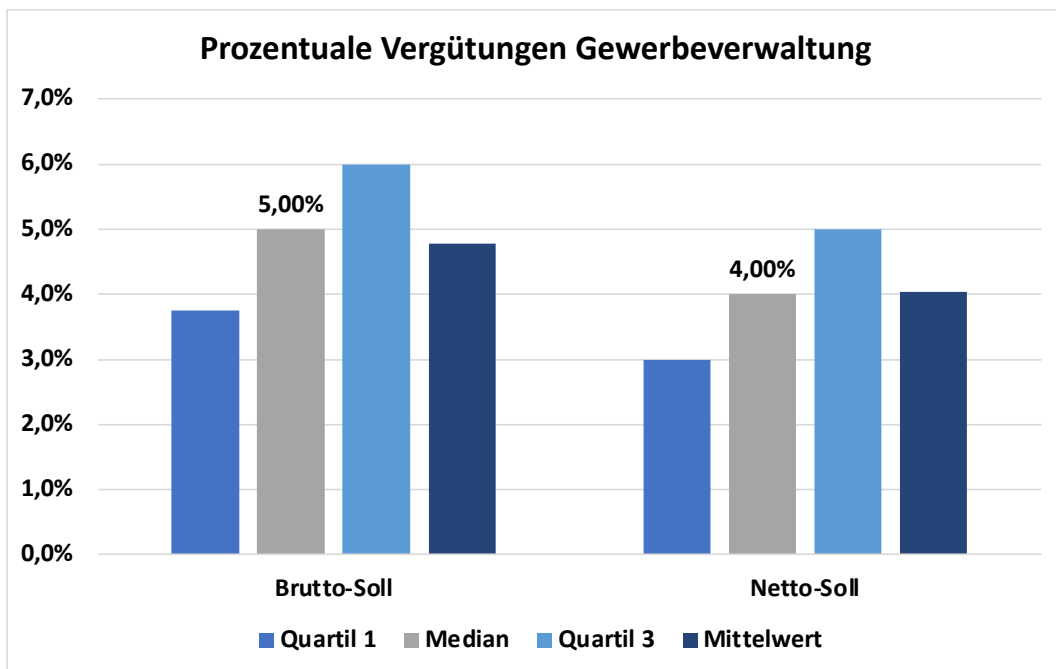
2.3 Prozentuale Vergütungen

Abbildung 1: Prozentuale Vergütungssätze in der Mietverwaltung



2.4 Gewerbeverwaltung

Abbildung 2: Prozentuale Vergütungen in der Gewerbeverwaltung



2.5 Verwaltung von Garagen

Tabelle 3: Verwaltungspauschalen brutto von Garagen im Teil- und Volleigentum

	Garagen-Regelsatz 2021		
	Preis je Einheit pro Monat		
	von	Mitte	bis
WEG-Verwaltung: Garage Teileigentum	3,57 €	4,17 €	5,82 €
WEG-Verwaltung: Stellplatz Teileigentum	3,15 €	4,17 €	5,18 €
Mietverwaltung: Garage Teileigentum	3,57 €	5,95 €	5,95 €
Mietverwaltung: Stellplatz Teileigentum	3,57 €	4,17 €	5,95 €

3. Gängiges Leistungsportfolio

Nicht alle Leistungen der befragten Verwaltungsunternehmen sind in den zuvor dargestellten Grundvergütungen je Monat abgedeckt. Die folgenden Tabellen schildern, wie viel Prozent der Befragten zu den jeweils genannten Tätigkeiten Sondervergütungen abrechnen.

3.1 Leistungsportfolio der WEG-Verwaltung

Tabelle 4: Sonderleistungen der WEG-Verwalter

Sonderleistung WEG-Verwaltung	ja
2te Versammlung	95%
Zustimmung Verkauf	91%
Erstellung Kopie >50	84%
Mahnung außergerichtlich	82%
Erstellung Kopie 1-50	80%
Gerichtliche Vertretung	71%
Mahnung gerichtlich	66%
Abwicklung Versicherungsfall	59%
Nichtteilnahme Lastschrift	58%
Mängelerhebung / -verfolgung	58%
Begleitung Abnahme	57%
Beschlussanfechtung	55%
ET-Wechsel	48%
Besch. §35a EStG	38%
Unterjährige Abrechnung bei Wechsel	37%
Aufstellung Hausordnung	17%

3.2 Leistungsportfolio der Miet- und Zinshaus-Verwaltung

Tabelle 5: Sonderleistungen der Miet- und Zinshaus-Verwalter

Sonderleistung Miet-Verwaltung	ja
Zus. Leistungen wegen Mieterwechsel	60%
Modernisierungsmaßnahmen	52%
Zuarbeit Rechtsbeistand	47%
Vertragsverhandlungen	34%
Bonitätsprüfung Mietinteressent	32%
Vertragsabschluss / -änderungen	27%
Durchführung Mieterhöhung	24%
Betriebskostenabrechnung / Kaution	12%

3.3 Stundensätze und Sondervergütung

Vor dem Hintergrund der Sonderleistung machten alle Verwaltergruppen Angaben zu Stundensätzen. Da Verwalter zumindest kostendeckend arbeiten müssen, lassen sich hierüber auch Eckdaten auswerten, die als Grundlage für die Annahme weiterer Mandate in WEGs oder Miet- und Zinshäusern dienen.

Tabelle 6: Stundensätze Verwaltungsleistungen brutto

	unteres Viertel endet bei	Median	oberstes Viertel beginnt bei
Geschäftsführung / Inhaber	65,00 €	75,00 €	95,00 €
Prokurist	65,00 €	75,00 €	95,00 €
Sachbearbeiter	45,00 €	56,50 €	65,00 €
Ingenieur	79,00 €	80,00 €	110,00 €
Techniker	55,00 €	70,00 €	79,00 €
Hausmeister	35,00 €	35,00 €	50,00 €
Sekretariat	45,00 €	52,50 €	69,00 €
Azubi	25,00 €	29,75 €	35,00 €

Hinweis: Brutto-Sätze je Arbeitsstunde

4. Sonderauswertung nach Ortsgröße

4.1 Wohneigentumsverwaltung

Tabelle 7: WEG-Regelsatz 2021 brutto nach Ortstyp

	WEG-Regelsatz 2021		
	Preis je Einheit pro Monat		
	Land	Stadt	Metropole
Wohnanlagen bis 10 Einheiten	30,77 €	32,05 €	34,08 €
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten	26,31 €	29,07 €	35,19 €
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten	24,06 €	26,81 €	27,13 €
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten	22,35 €	24,28 €	24,28 €
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten	20,74 €	20,74 €	20,74 €

Werden die bisher verwendeten Daten weiter nach Ortsgrößen aufgespalten, ergeben sich leider keine sinnvollen Tendenzen, die zu nutzbaren Schlussfolgerungen auf dem Markt führen.

5. Rechenbeispiel Verwalterentgelt je Einheit

Wie jedes andere Unternehmen sind Immobilienverwalter Teil eines Marktes mit Angebot und Nachfrage. Um einen Preis beziehungsweise eine Monatspauschale festzulegen, stehen Immobilienverwalter zumindest zwischen folgenden beiden Überlegungen:

1. Welcher Preis lässt sich im Rahmen der aktuellen Marktbedingungen bei Kunden / Nachfragern durchsetzen?
2. Welcher Preis muss aus Anbietersicht verlangt werden, damit alle Kosten für Personal, Material und eingekaufte Dienstleistungen gedeckt sind.

Kapitel 2 bis 3 lieferten Anhaltspunkte, welche preislichen Höhen für die Verwalterentgelte in den jeweiligen betrachteten Märkten üblich sind und welche Leistungen im Rahmen dieser Zahlungen erbracht werden. Um aber auch die zweite Überlegung auf der Kostenseite nachvollziehen zu können, sind die ergänzenden Angaben in Kapitel 3 relevant. Verwalter machten zusätzliche Angaben, zu welchen Stundensätzen Sonderleistungen abgerechnet werden. Diese werden für die folgenden Überlegungen beispielhaft zugrunde gelegt.

5.1 Grundlagen der Berechnung

Neben den beschriebenen Marktbedingungen unterscheiden sich Verwaltungsunternehmen nach ihren spezifischen Zielen, Schwerpunktsetzungen sowie den hiernach zu bearbeitenden Prozessen in der Verwaltungstätigkeit. Die folgend dargestellten Berechnungen basieren auf Annahmen zu Durchschnitts- oder allgemein marktüblichen Situationen. Wichtige Grundlagen sind:

- 1. Personalkosten**
 - a. Angaben aus der Verwalterentgeltstudie nach Stundensätzen
 - b. Alternativ können Jahresgehälter auf effektive Arbeitsstundensätze heruntergerechnet werden
- 2. Aufwand je Bezugsgröße**
 - a. Art und Menge der Tätigkeiten, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung erbracht werden
 - b. Anzahl der Stunden, die ein Mitarbeiter für eine üblicherweise anfallende Tätigkeit aufwendet ggf. zzgl. Puffer
- 3. Hochrechnung** auf zu betreuende Einheiten in der Mietverwaltung beziehungsweise Objekte in der WEG-Verwaltung
- 4. Ergänzung um Sachaufwand**
 - a. direkt zurechenbar wie Wegekosten zur Immobilie
 - b. nicht direkt zurechenbar wie Leasingraten oder Versicherungen
- 5. Steuern**
- 6. Gewinnmarge**

Zu Ihrer Unterstützung finden Sie in den folgenden Tabellen nach Möglichkeit auch eine Spalte für eigene Angaben und Überlegungen

5.2 Rechenbeispiel WEG-Verwaltung

1. Personalkosten

Tabelle 8 greift die Stundensätze der Verwalterentgeltstudie auf, verwendet aber Nettoangaben, weil alle relevanten Aufschläge wie auch steuerliche Aspekte erst am Ende der Rechnung übergreifend einbezogen werden sollen.

Tabelle 8: Stundensätze Verwaltungsleistungen netto

	unteres Viertel endet bei	Median	oberstes Viertel beginnt bei	Ihre Über- legungen
Geschäftsführung Inhaber /	54,62 €	63,03 €	79,83 €	
Prokurist	54,62 €	63,03 €	79,83 €	
Sachbearbeiter	37,82 €	47,48 €	54,62 €	
Ingenieur	66,39 €	67,23 €	92,44 €	
Techniker	46,22 €	58,82 €	66,39 €	
Hausmeister	29,41 €	29,41 €	42,02 €	
Sekretariat	37,82 €	44,12 €	57,98 €	
Azubi	21,01 €	25,00 €	29,41 €	

Hinweis: Netto-Sätze je Arbeitsstunde

Liegen keine Stundensätze vor, lassen sich diese auch aus Jahresgehältern herunterrechnen. Um effektive Stundenkosten zu ermitteln, sind die jeweiligen Jahresgehälter einer Qualifikationsstufe im Unternehmen auf tatsächlich erbrachte Stunden zu beziehen. Wird hierfür ein Arbeitsjahr von 52 Wochen angenommen, müssen diese noch um den im Unternehmen üblichen Urlaubsanspruch und durchschnittliche Krankheitsquoten reduziert werden, bevor wöchentliche Arbeitsstunden ergänzt werden können:

Tabelle 9: Rechenbeispiel Jahresstundenvolumen

	Berechnung Durchschnitt	Ihre Über- legungen
Wochen pro Jahr	52	
- Urlaubsanspruch	- 6	
- Krankheit	- 2	
Zwischenergebnis in Wochen (a)	44	
Stunden je Woche (b)	38	
Stunden Jahr (a) x (b) =	1.672	

Personen, die mit 50% beschäftigt sind, lassen sich anteilig darstellen, sofern aus deren Jahresgehalt heruntergerechnet wird. Auszubildende, die üblicherweise 1,5 Tage pro Woche in der Berufsschule lernen, sollten mit 70% der oben ermittelten Jahresstunden (1.672 x 0,7 = 1.170) berücksichtigt werden.

Tabelle 10: Rechenbeispiel effektive Stundensätze aus Jahresgehältern

Gesamtstunden	1.672	Jahresbrutto	21% Lohnnebenkosten	BLK	Stundensatz BLK	Vgl. VES	Ihre Überlegungen
Geschäftsführung / Inhaber	1.672	120.000 €	25.200 €	145.200 €	86,84 €	63,03 €	
Prokurist	1.672	90.000 €	18.900 €	108.900 €	65,13 €	63,03 €	
Sachbearbeiter	1.672	60.000 €	12.600 €	72.600 €	43,42 €	47,48 €	
Ingenieur	1.672	80.000 €	16.800 €	96.800 €	57,89 €	67,23 €	
Techniker	1.672	50.000 €	10.500 €	60.500 €	36,18 €	58,82 €	
Hausmeister	1.672	35.000 €	7.350 €	42.350 €	25,33 €	29,41 €	
Sekretariat	1.672	35.000 €	7.350 €	42.350 €	25,33 €	44,12 €	
Azubi	1.170	12.000 €	2.520 €	14.520 €	12,41 €	25,00 €	
Beispiel weitere MA:	Stunden Jahr ermitteln (a)	Brutto aus Vertrag nutzen (b)	(b) x 0,21 (c)	= (b) + (c) (d)	= (d) / (a) (e)		

Tabelle 10 zeigt ein vollständiges Raster, das unter Nutzung der zuvor ermittelten Jahresstunden mit Hilfe der Jahresbruttogehälter auf Stundensätze schließen lässt. Hierfür werden die Jahresbruttogehälter (Spalte 3) noch um die üblichen Lohnnebenkosten ergänzt, die der Arbeitgeber zu tragen hat. Beispielsweise muss im Falle eines Technikers mit 50.000 € Bruttojahresgehalt bei üblichen rund 21% Lohnnebenkosten des Arbeitgebers mit 60.500 € kalkuliert werden. Erst dieser Gesamtbetrag kann durch die 1.672 Stunden aufgeteilt werden. Diese Berechnung ist in der drittletzten Spalte für alle Qualifikationsstufen veranschaulicht und den Angaben aus der Verwalterentgeltstudie (netto) in der vorletzten Spalte gegenübergestellt.

Für eigene oder weitere Mitarbeiter bzw. abweichende Zahlen sollte wie folgt vorgegangen werden:

1. Ermittlung Jahresstundenanzahl in (a)
2. Jahresbruttogehalt aus Arbeitsvertrag in (b) eintragen
3. Die Zahl aus (b) mit 21% multiplizieren und in (c) eintragen
4. (b) und (c) addieren ergibt (d), die Bruttolohnkosten pro Jahr
5. (d) durch (a) teilen, um in (e) den Stundensatz zu ermitteln

2. Aufwand als Bezugsgröße

Zumindest in der WEG-Verwaltung ist der Aufwand danach zu unterscheiden, ob er durch das gesamte Immobilienobjekt oder einzelne, darin befindliche Einheiten entsteht.

Tabelle 11: Stundenaufwand zur Wahrnehmung üblicher Aufgaben in der regelmäßigen Verwaltung

Wesentliche Regelaufgaben	Aufwand Objekt in h	Aufwand Objekt je WE in h	Ihr Aufwand je Objekt in h	Ihr Aufwand je Einheit in h
Eigentümerversammlung	8	0,25		
Kundenbetreuung	15	0,75		
Kaufmännische Betreuung	10	2		
Beispiel weitere Aufgabe:	(a)	(b)	= (a)	= (b) x Einheiten
			= (a) + (b) x Einheiten	

Tabelle 11 greift diese Gedanken auf. Die zweite Spalte enthält beispielhafte Stundenanzahlen, die für drei gängige Aufgaben der WEG-Verwaltung anfallen. Da für jede WEG eine jährliche Eigentümerversammlung notwendig ist, sind Zeiten für Vor- und Nachbereitung, Fahrtweg und Durchführung durchschnittlich anzusetzen. Neben den 8 h, die je Objekt angegeben sind, enthält die benachbarte Zelle den Wert 0,25 h je Einheit. Die 8 h sollen darstellen, dass auch bei größeren zu verwaltenden Objekten manche Tätigkeiten keinen zusätzlichen Zeitaufwand verursachen. Ein geringfügiger Größeneffekt entsteht dennoch, zum Beispiel durch größere Verteilerkreise und entsprechend weitere Themenfelder, die auf oder über Versammlungen diskutiert werden. Die 0,25 h je Einheit sollen diesem geringfügigen Größeneffekt Rechnung tragen.

Ähnlich sind auch die beiden darunter befindlichen Regelaufgaben dargestellt. Für die allgemeine Kundenbetreuung ggf. auch im Rahmen von technischen Kleinaufgaben vor Ort sind 15 h je Objekt und 0,75 h je Einheit beispielhaft eingetragen. Entsprechend finden sich 10 h und 2 h als Beispielzahlen für die kaufmännischen Aufgaben. Auch hierbei sind Wegezeiten sowie Nachbereitungen zu berücksichtigen und zu bemerken, dass wiederum die letzten beiden Spalten Raum für eigene Überlegungen ermöglichen.

In der letzten Zeile wird die Überlegung nochmal mit Platzhaltern veranschaulicht. (a) bezeichnet die Stunden, die je Objekt anfallen. (b) sollte noch mit der Gesamtzahl der Einheiten je Objekt multipliziert werden, um eine Gesamtsicht am Ende unten rechts zu ermöglichen. Grundsätzlich können auch weitere Zeilen für weitere Aufgaben hinzugefügt werden. Zu diesem Zweck ist das Rechenschema dargestellt.

3. Hochrechnung auf zu betreuende Einheiten in der Mietverwaltung bzw. Objekte in der WEG-Verwaltung

Tabelle 12: Rechenbeispiel Personalaufwand je Immobilie

Gesamtstunden	Stunden -satz BLK	Aufwand je Objekt in h	Aufwand je WE in h	Anzahl WE im Objekt	Gesamt Objekt in h	Gesamt Objekt in Euro	Ihre Über- legungen
Geschäftsführung / Inhaber	86,84 €	4,00	0,25	36	13,00	1.128,95 €	
Prokurist	65,13 €			36	0,00		
Sachbearbeiter	43,42 €	14,00	2	36	86,00	3.734,21 €	
Ingenieur	57,89 €			36	0,00		
Techniker	36,18 €	5,00	0,25	36	14,00	506,58 €	
Hausmeister	25,33 €	5,00	0,25	36	14,00	354,61 €	
Sekretariat	25,33 €	5,00	0,25	36	14,00	354,61 €	
Azubi	12,41 €			36	0,00		
Gesamt pro Objekt und Jahr:						6.078,95 €	

Werden die genannten Stundenzahlen, die sich aus den Aufgaben ergeben, den jeweiligen Aufgabenträgern wie Sachbearbeitern oder Technikern gegenübergestellt, so hilft Tabelle 12 mit einem Beispiel. Die Gesamtstundenzahl stimmt mit der vorherigen Tabelle überein und ist auf eine Wohnimmobilie in der WEG-Verwaltung mit 36 Einheiten bezogen. Die Gesamtstundenzahlen der drittletzten Spalte sind mit den Stundensätzen der vorherigen Überlegungen zu multiplizieren. Daraus ergeben sich die Personalaufwendungen der vorletzten Spalte.

Um eine Wohnimmobilie mit den genannten Zahlen personalkostendeckend zu verwalten sind netto zumindest 6.078,95 € zu erwirtschaften.

Gesamtstunden	Stunden -satz BLK	Aufwand je Objekt in h	Aufwand je WE in h	Anzahl WE im Objekt	Gesamt Objekt in h	Gesamt Objekt in Euro
Beispiel weiteren MA:	für (a)	(b)	(c)	(d)	$\frac{(b)}{(a)} + (c) \times (d) = (e)$	$(a) \times (e) = (f)$

Auch hier findet sich unter der vorherigen Tabelle eine Beispieldarstellung für weitere Mitarbeiter. Sind die Stundensätze in Spalte (a) bekannt, können wiederum mit der Überlegung des Aufwands je Objekt (b) und für die einzelne Einheit (c) Gesamtwerte ermittelt werden. (c) muss mit (d) multipliziert werden, um den Gesamtaufwand zu ermitteln, der durch die Einheiten entsteht. Hinzu kommt der Aufwand je Objekt

4. Ergänzung um Sachaufwand
5. Steuern
6. Gewinnmarge

Immobilienverwaltung ist im Wesentlichen eine Dienstleistung, die durch Personalaufwand dominiert wird. Dennoch entstehen mit der Dienstleistung verbundene Sachaufwendungen. Hierunter zählen unter anderem Kosten für Büroräumlichkeiten der Verwaltungsmitarbeiter, gegebenenfalls weitere Lagerräume, IT-Infrastruktur und Softwarelizenzen sowie Betriebs-PKW. Da sich diese Kosten erheblich zwischen verschiedenen Verwaltern unterscheiden, werden für die folgende Überlegung pauschal 80 € pro Einheit und Jahr angenommen. So müssen die zuvor ermittelten 6.078,95 € um 2.880,00 € ergänzt werden.

Tabelle 13: Ermittlung durchschnittlicher WEG-Satz je Einheit

Position	Betrag	Aufschlag	Ihre Überlegungen
Personalaufwand	6.078,95 €		
Sachaufwand	2.880,00 €		
Zwischensumme	8.958,95 €		
mit Gewinnaufschlag	10.302,79 €	15%	
mit USt	12.260,32 €	19%	
Satz je WE bei 36 WE	28,38 €		

Tabelle 13 veranschaulicht diese Rechnung in den ersten Zeilen. Wird mit der gängigen Durchschnittrendite von KMU in Höhe von 15% gerechnet und dann noch die Umsatzsteuer von derzeit 19% aufgeschlagen, ergibt sich ein Gesamtbetrag von 12.260,32 €. Aufgeteilt auf 12 Monate und 36 WE, müsste ein WEG-Verwalter zur Kostendeckung und Erwirtschaftung einer Gewinnmarge 28,38 € je Monat und Einheit brutto abrechnen.

Die Tabelle erlaubt weiterführende Überlegungen zur Kostendeckung. Soll aus marketingtechnischen Gründen oder anderen Erwägungen (z.B. weitere, benachbarte Liegenschaften in der eigenen Verwaltung und damit Wegesynergien für den Verwalter) ein günstigeres Angebot an eine WEG gemacht werden, kann dieser seine Preisuntergrenze ermitteln, indem die 15% reduziert werden. Im vorliegenden Beispielfall ergäbe sich bei untypischen 0% Gewinnmarge ein Satz von 24,68 € je Einheit und Monat. Dies stellt die unterste kostendeckende Zahl für den Verwalter dar. Bei 24,67 € oder weniger macht er an dieser Immobilie Verluste und sollte von einem Vertragsschluss absehen.

Der oben eingefügte Sachaufwand ist pauschal erfasst. Zwei weitere Überlegungen stehen hierfür grundsätzlich zur Verfügung. Manche Verwaltungsunternehmen verfügen über sehr differenzierte Reportmöglichkeiten im innerbetrieblichen Rechnungswesen. Sie könnten ggf. diese genauen Zahlen dort eingeben. Einen einfacheren Zugang liefert möglicherweise aber die BWA eines Unternehmens. Hier findet sich im Bereich Aufwand eine Aufschlüsselung der Kostenarten. Die Personalkosten werden in den SKR 03 und SKR 04 zuerst geführt und sind ein Teil der Gesamtkosten. Werden die restlichen Kosten zusammengerechnet und diese Summe Prozentwert der Personalkosten bestimmt, muss nur der ermittelte Prozentsatz als Sachaufwand in obiger Tabelle auf die Personalkosten aufgeschlagen werden.

6. Aufwandsdeckendes Arbeiten

Neben der Situation in Vertragsverhandlungen bei der Aufnahme neuer WEG oder bei Vertragsverlängerungen, ist Verwalter auch relevant, wie viel Stunden geleistet werden können, wenn ein Verwaltungsentgelt bereits festgelegt ist und aus der Vergangenheit besteht. Insofern führen die folgenden Überlegungen die Aussagen des vorherigen Kapitels „rückwärts“ durch.

Tabelle 14: Restwertkalkulation aus Verwaltersätzen je Einheit und Aufwand

Position	Wert / Betrag	Ihre Überlegungen
Bruttosatz je WE	29,75 €	
Nettosatz je WE bei 19% USt	25,00 €	
Gewinnmarge	15%	
Netto ohne Gewinn	21,74 €	
Sachaufwand netto je WE und Jahr	80	
Sachaufwand netto je WE und Monat	6,67 €	
Restbetrag Personalaufwand Zwischenschritt	15,07 €	
Anzahl Einheiten	36	
Monate	12	
Restbetrag Personalaufwand pro Jahr	6.511,30 €	
Stundenzahl Mitarbeiter A	20	
Stundensatz Mitarbeiter A	50,00 €	
Ergebnis Mitarbeiter A	1.000,00 €	
Rest nach Mitarbeiter A	5.511,30 €	
Stundenzahl Mitarbeiter B	20	
Stundensatz Mitarbeiter B	70,00 €	
Ergebnis Mitarbeiter B	1.400,00 €	
Rest nach Mitarbeiter B	4.111,30 €	
Stundenzahl Mitarbeiter ...	20	
Stundensatz Mitarbeiter ...	70,00 €	
Ergebnis Mitarbeiter ...	1.400,00 €	
Rest nach Mitarbeiter ...	2.711,30 €	

Um eine Art Restwert- oder Restgewinnkalkulation darzustellen nutzt Tabelle 14 beispielhafte Werte in Spalte 2. Sind im Verwaltervertrag 29,75 € brutto je Einheit und Monat vorgesehen, so ergeben sich netto 25 €. Nach Abzug der zuvor verwendeten Gewinnmarge von 15% stehen dem Verwalter 21,74 € zur Deckung seines Aufwands zur Verfügung.

Die zuvor pauschal angenommenen 80 € je Einheit und Jahr werden auf Monatswerte heruntergerechnet und von den 21,74 € abgezogen, so dass sich 15,07 € je Einheit ergeben, die als Personalaufwand pro Monat zur Verfügung stehen. Daher ist die zuvor verwendete Anzahl von 36 Einheiten verwendet worden. Durch die 12 Monate des Jahres stehen 6.511,30 € für Personalaufwand zur Verfügung.

Die verschiedenen, an einem Objekt beteiligten Mitarbeiter sind mit ihren Stundenzahlen unten aufgeführt. Diese Darstellung hat den Vorteil, dass nach jedem Mitarbeiter eine Art Zwischenbilanz gezogen werden kann. Gegebenenfalls kann auch ein Mitarbeiter mit verschiedenen Tätigkeiten doppelt aufgeführt werden, um zwischen Grundleistungen und gegebenenfalls nicht abgerechneter Sonderleistungen unterscheiden zu können. Die Darstellung mit Monaten hat den Vorteil, dass auch überlegt werden kann, welche Aufwendungen in einem Rumpfgeschäftsjahr mit weniger Monaten durch die Entgelte gedeckt werden können.

Informationen zum CRES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsintegrierte Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor in den Bereichen Immobilienwirtschaft/Real Estate sowie Immobilienbewertung, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten. Ein weiterer Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiterzuentwickeln.

Ansprechpartner bei der Durchführung und für Rückfragen zur Studie



Prof. Dr. Marco Wölfle ist Dekan der Fakultät Leadership & Management und akademischer Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES). Er studierte und promovierte an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die ihm für seine Leistungen im Rahmen der Promotion den „Constantin-von-Dietze-Forschungspreis“ verlieh.

In der Lehre vertritt Prof. Wölfle methodische Fächer wie Statistik, wissenschaftliches Arbeiten, das betriebliche Rechnungswesen, Volkswirtschaftslehre. Speziell in der Immobilienwirtschaft unterrichtet er

kaufmännisches Facility Management, Property Management, Wohnungspolitik sowie Immobilien- und Kapitalmärkte.

Sein Forschungsschwerpunkt liegt im Bereich empirischer Marktanalysen zu Mieten und Kaufpreisen, Verwalterkosten und der Marktregulierung.

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle

**Dekan der Fakultät Leadership and Management
Akademischer Leiter Center for Real Estate Studies**

CRES – Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School for
Real Estate and Management

Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg

E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de

Telefon: 0761-20755-50

Internet: www.steinbeis-cres.de

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.