

Warum die Erhöhung Ihrer Verwaltergebühren speziell seit der WEG-Novelle 2020 essentiell ist



Argumentationshilfe für Immobilienverwalter bei der Verhandlung des Verwalterhonorars

In den letzten Jahren hat sich der Arbeitsalltag des WEG-Verwalters rasant – teils positiv aber auch erschwerend – verändert.

Die WEG Novelle 2020 hat sicherlich einige Erleichterungen geschaffen, jedoch für den WEG-Verwalter in der Praxis auch einige Themen mit sich gebracht, die zum einen mehr Zeitaufwand und Personal fordern, zum anderen auch höhere Kostenfaktoren produzieren.

Mit den Honorarsätzen, die bisher marktüblich waren, sind diese neuen Herausforderungen nicht zufriedenstellend zu bedienen, deshalb sollte sich jeder WEG-Verwalter seiner Leistung und seines Wertes sehr bewusst sein und diese auch zu einem passenden Wert honoriert sehen.

Wir möchten Ihnen mit der folgenden Zusammenstellung Argumente an die Hand geben, die Sie in der Diskussion über Ihre Verwalterhonorarerhöhung nutzen können: sowohl in Bezug auf Ihre Kostensituation, als auch in Bezug auf den erhöhten Zeitaufwand, den Sie einplanen müssen:

Was hat sich in Bezug auf die Kosten einer WEG-Verwaltung verändert?

- Verpflichtende **Versicherungskosten** sind gestiegen (Vermögensschadenhaftpflicht / Betriebshaftpflicht)
- Verpflichtende **Weiterbildungen und Prüfungsgebühren** für die Zertifizierung, verpflichtende jährliche Weiterbildungen/Seminare
- Upgrade und Beratungskosten in Bezug auf der digitalen **Technik, Hardware + Software** für Online-Meetings-/Versammlungen, Hybrid-Versammlungen, Verwaltersoftware inkl. Online-Beleageinsicht – Stichwort ‚digitale Verwaltung‘
- **Porto und Portalkosten** für den parallelen Versand an Mailadressaten und Postadressaten
- **Inflation** - betrifft alle Bereiche
- Bedarf an mehr **Personal** für Zusatzaufgaben (siehe Veränderungen Zeitaufwand) bei insgesamt stark steigenden Gehältern, insbesondere bei Neu-Einstellungen
- Erhöhtes Risiko eines grundlosen kurzfristigen **Honorarverlustes** bedingt durch die neue jederzeitige Kündigungsmöglichkeit seit der WEG-Novelle und damit fehlende Personalplanungssicherheit
- Erhebliche **Firmenwertminderung** aufgrund dieser neuen Kündigungsmöglichkeiten

Was hat sich in Bezug auf den Zeitaufwand einer WEG-Verwaltung verändert?

- Starker Anstieg der **Kundenkommunikation** durch mehr digitale nutzbare Kommunikationswege, die auch zeitlich unbegrenzt genutzt werden
- Wunsch nach **Erreichbarkeit rund um die Uhr** / Notfallhotline bzw. sofortige Reaktionszeiten
- Erwartung, **Eigentümersammlung generell bis spät in den Abend** zu führen; eloquentes Auftreten mit Kommunikations- und mit Durchsetzungsfähigkeit notwendig
- **Pflege** mehrerer **digitaler Medien**, Portale, HV-Software, Schnittstellen etc.
- **Paralleler Versand** an Mailkreise und Postkreise

Warum die Erhöhung Ihrer Verwaltergebühren speziell seit der WEG-Novelle 2020 essentiell ist



Argumentationshilfe für Immobilienverwalter bei der Verhandlung des Verwalterhonorars

- Zusatzforderungen an die **Abrechnungserstellung** (Musterabrechnung 3.0) wie der detaillierte Vermögensbericht, tendenziell eine höhere Anzahl an Abrechnungskreisen durch neue, einfachere Beschlussmöglichkeiten etc.
- Erhöhter **Personalbedarf bei Eigentümerversammlungen**, z.B. bei Hybrid-Versammlungen sowie in Bezug auf die komplexere Auszählung von Abstimmungen, z.B. in Hinsicht auf Sanierungsmaßnahmen durch neue Beschlussbedingungen oder mögliche neuer Untergruppen
- **Angebotseinholung** – auch bei kleineren Instandhaltungsmaßnahmen besteht die Pflicht, drei Angebote zu präsentieren – was in Zeiten des Handwerkermangels und wenig bis keiner Antwortquote sehr zeitraubend sein kann; erwartet wird auch Wissen in baulichen Belangen (Grundtechniken, Umsetzung, Kalkulation, Leistungsverzeichnisse)
- **Stetiges Update des rechtlichen Wissens**: Verfolgung der gesetzlichen Änderungen von 60 Gesetzen und Verordnungen und deren häufiger Novellierung wie DSGVO, Umsetzung und Kontrolle von volatilen Pandemiebedingungen für Versammlungen, Gebäudeenergiegesetz, Heizkostenverordnung, Fördermittel, Photovoltaik, Nebenkostenprivileg etc.
- Vermehrte und umfangreiche Informationsbereitstellung und komplexe Vorbereitung von **Beschlussfassungen zu neuen privilegierten Maßnahmen** (energetische Maßnahmen, E-Mobilität, Barrierereduzierung, Einbruchschutz und Breitbandausbau)

Übergreifend hat sich weiterhin Folgendes für Sie geändert:

- Durch Beschluss sind **Sonderaufgaben** auf den Verwalter übertragbar, die bislang nicht im allgemein üblichen Leistungskatalog enthalten waren.
- Dies bewirkt, dass **kein Standard- Leistungsverzeichnis** mehr als Grundlage für die Honorarkalkulation für den Vergleich mit Mitbewerbern gilt.
- Die erhöhten Forderungen als auch die teils sehr unsachliche Umgangsweise mit Verwaltern und deren Angestellten lässt einen **Fachkräftemangel** entstehen – was Ihr Wissen und Ihre Erfahrung noch wichtiger und wertvoller macht.

Die Erwartungshaltung Ihrer Kunden ist hoch – teils zu hoch bei niedrigem Honorar – und in den letzten Jahren immer weiter angewachsen, wodurch sowohl physische als auch psychische Belastung steigen. Der Beruf des Immobilienverwalters darf dadurch seine Attraktivität nicht weiter verlieren und den damit verbundenen Fachkräftemangel weiter verschlimmern. Diesem Teufelskreis kann gemeinsam entgegengetreten werden.

Bevor Sie und Ihre Mitarbeiter das Ende Ihrer Leidenschaft erreichen und diesen an sich sehr vielseitigen und interessanten Beruf aufgeben, diskutieren Sie mit Ihren Kunden. Erklären Sie ihnen die o.g. Veränderungen und finden Sie einen für beide Seiten akzeptablen Kompromiss auf Augenhöhe, bspw. auch ein „Bonussystem“ für pflegeleichte WEGen.