

## 4.2. Vergütung in der WEG-Verwaltung

### Regelsatz im Bestand

Das 8. VDIV-Branchenbarometer zeigte, dass 2019 der Regelsatz der Vergütung in der WEG-Verwaltung im Bestand um 2,6 Prozent gestiegen war, während die Inflationsrate 1,4 Prozent betrug. 2020 erhöhte sich der Regelsatz im Vergleich zu 2019 um 3,1 Prozent von 21,57 Euro je Einheit und Monat auf durchschnittlich 22,23 Euro<sup>17</sup> (Inflationsrate 0,5 Prozent).

Die Regionen<sup>18</sup> entwickeln sich bei der Vergütungshöhe unterschiedlich. Das ist insbesondere an der Spreizung der Durchschnittswerte zu erkennen. In der Region Nord liegt der durchschnittliche Wert exklusive Garagen und Stellplätze am höchsten mit 24,92 Euro (VJ 20,97 Euro). Dahinter folgen die Regionen Ost mit 22,40 Euro (VJ 22,58 Euro) und West mit 22,11 Euro (VJ 21,77 Euro) pro Einheit. Den niedrigsten Regelsatz verlangt die Region Süd mit 21,28 Euro (VJ 21,11 Euro). Erwähnenswerte Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr sind unter anderem ein starker Zuwachs von 25,6 Prozent in der Region Nord bei Objekten mit mehr als 100 WE. Im Vorjahr wurde in dieser Region bei Objekten mit mehr als 100 WE allerdings ein Rückgang um 15,0 Prozent beobachtet, der sich durch die aktuelle Entwicklung egalisiert.

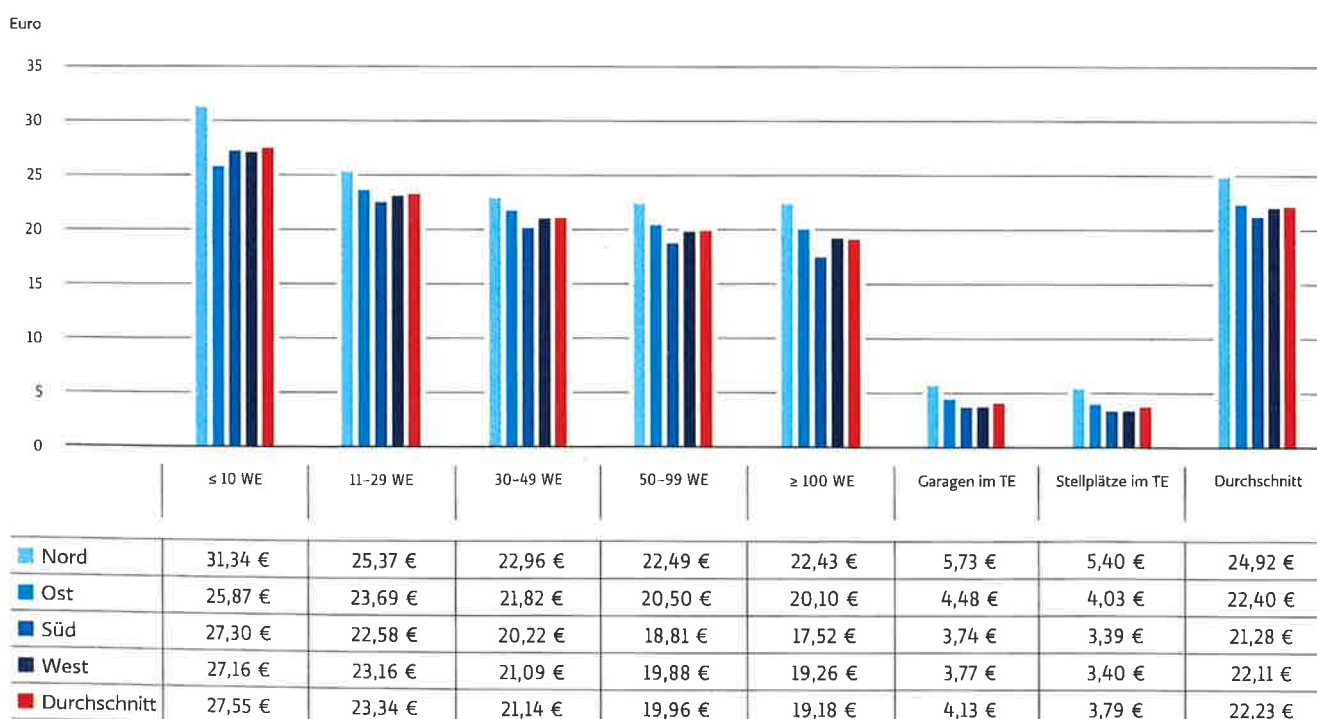
Auch die restlichen Größenklassen der Region Nord verzeichnen einen Zuwachs zwischen 13,0 und 24,3 Prozent.

Der zweithöchste Anstieg ist ebenfalls in der Region Nord bei Objekten  $\leq 10$  WE (ein Plus von 24,3 Prozent) zu verzeichnen. Der höchste Rückgang ist in der Region Ost bei Garagen mit -7,5 Prozent festzustellen.

Im Jahr 2020 stiegen die Vergütungen in allen Siedlungsstrukturen. In Großstädten hielt dieser Trend bei Unternehmen aller Größenklassen an. Ausnahmen bildeten lediglich Garagen (-1,2 Prozent) in Agglomerationsräumen und Stellplätze (-0,5 Prozent) in verdichteten Räumen.

Der durchschnittliche Regelsatz in Agglomerationsräumen stieg im Jahr 2020 um 3,7 Prozent auf 23,24 Euro (VJ 22,42 Euro). Nachdem Agglomerationsräume in den vergangenen Jahren große Zuzüge insbesondere von einkommensstarken Bevölkerungsschichten verzeichneten und Verwaltungsunternehmen dadurch leichter Preisanpassungen durchsetzen konnten, überrascht diese Entwicklung nicht. Objekte mit

### Regelsatz WEG-Vergütung nach Region (netto, je Einheit und Monat)



<sup>17</sup> Exklusive Garagen und Stellplätze

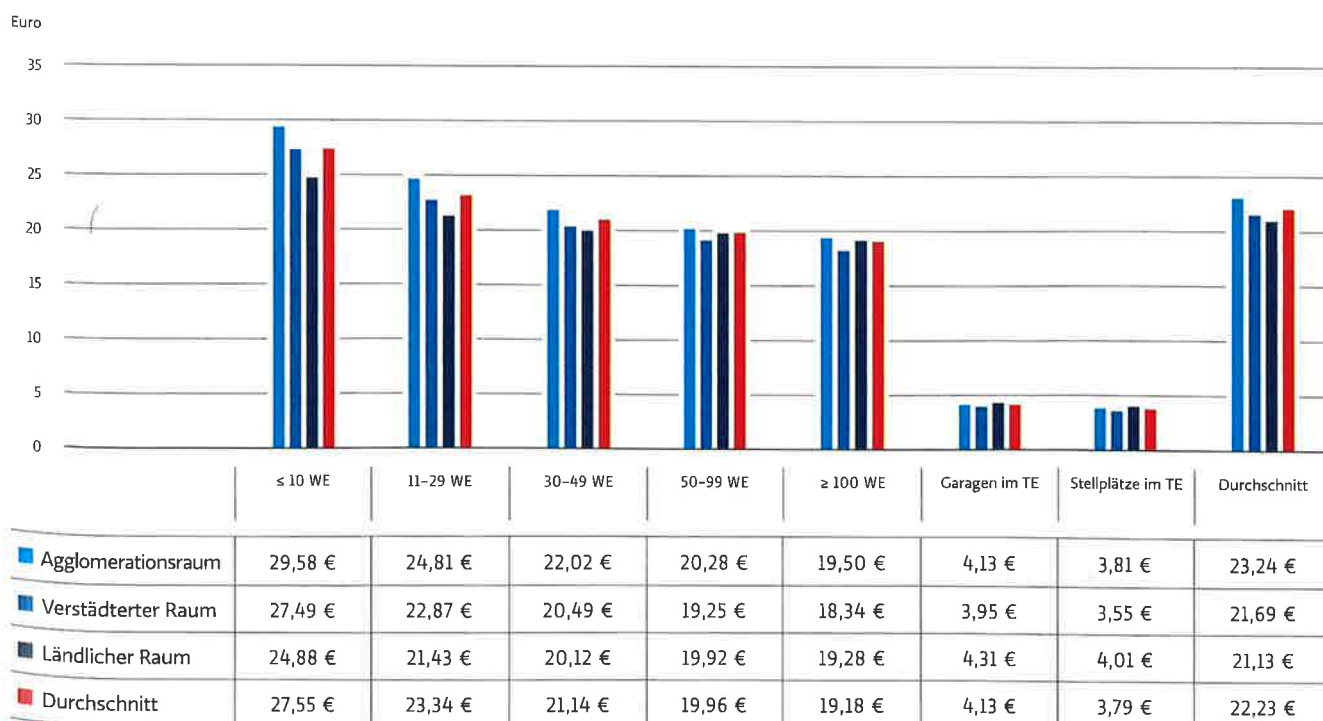
<sup>18</sup> Nord: Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen | Ost: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen | West: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland | Süd: Baden-Württemberg, Bayern

≤ 10 WE und ≥ 100 WE konnten durchschnittlich ein Wachstum von 5,2 Prozent und 4,6 Prozent erreichen.

Im verstärkerten Raum stieg der durchschnittliche Regelsatz um 3,2 Prozent auf 21,69 Euro (VJ 21,18 Euro). Die nominal größte Vergütungssatzsteigerung ließ sich im Jahr 2020 im verstärkerten Raum bei ≤ 10 WE mit 1,11 Euro bzw. 4,2 Prozent realisieren (VJ 26,38 Euro).

Konnte im vorangegangenen VDIV-Branchenbarometer noch eine durchwachsene Entwicklung für den ländlichen Raum verzeichnet werden, zeigt die aktuelle Erhebung einen durchgehenden Anstieg der Vergütungserhöhungen. Der durchschnittliche Regelsatz beläuft sich nun auf 21,13 Euro (+2,8 Prozent zum VJ).

**Regelsatz WEG-Vergütung nach Siedlungsstruktur (netto, je Einheit und Monat)**



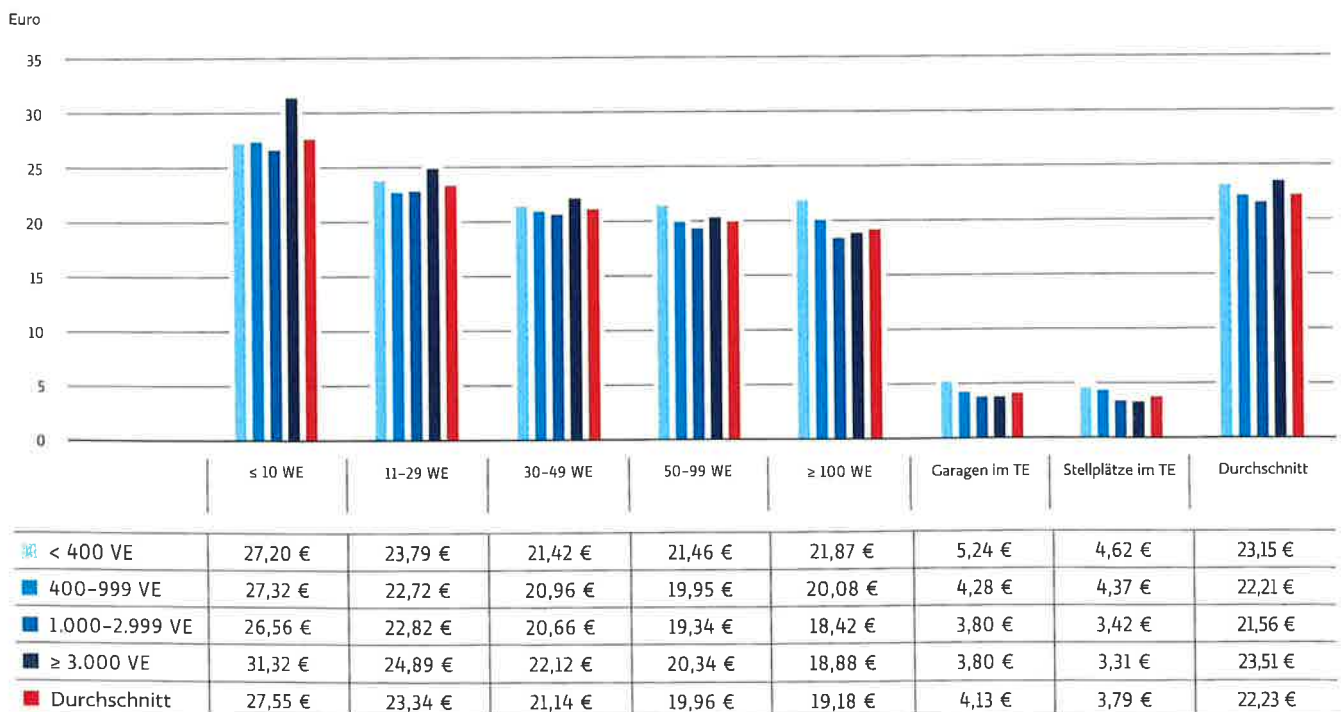
Analysiert man die Regelsätze für die WEG-Vergütung unter Berücksichtigung der Unternehmensgrößen, scheint es so, dass große Unternehmen ( $\geq 3.000$  VE) nur ein eingeschränktes Interesse an kleinen Verwaltungsobjekten haben. Größere Unternehmen verlangen für Objekte mit wenigen Verwaltungseinheiten bis zu 4,12 Euro mehr pro Einheit und Monat als kleine Wettbewerber. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Abweichung um 35,5 Prozent geschrumpft (VJ 6,38 Euro). Der seit längerem zu beobachtende Trend zu Abwehrangeboten ist erneut sichtbar.

Kleinstunternehmen verzeichnen einen Vergütungszuwachs in großen Objekten mit  $\geq 100$  WE von 14,2 Prozent, gefolgt von Gemeinschaften mit 11–29 WE mit 8,4 Prozent Wachstum. Eine minimale Vergütungsveränderung ist bei großen Unternehmen in kleinen Objekten (-0,9 Prozent) zu verzeichnen.

Die durchschnittliche WEG-Bestandsvergütung hat sich seit 2010 um 27,3 Prozent bzw. 4,76 Euro (VJ 4,10 Euro) erhöht. Das entspricht im Durchschnitt einem Anstieg um rund 0,48 Euro pro Jahr. Die Inflationsrate liegt zwischen 2010 und 2020 kumuliert allerdings bei 13,5 Prozent<sup>19</sup>. Somit ergibt sich ausgehend vom Basisjahr 2010 eine Nettoerhöhung in der

WEG-Bestandsvergütung um 13,8 Prozent (VJ 10,5 Prozent) bzw. 2,41 Euro. Heruntergerechnet auf die einzelnen Jahre entspricht dies einem Plus von durchschnittlich nur 1,4 Prozent bzw. 0,24 Euro pro Jahr. Dieser Wert ist deutlich zu gering. Das Aufgabenspektrum von Immobilienverwaltungen hat sich enorm erweitert und Verwalter sehen sich kontinuierlich neuen Herausforderungen und Aufgaben gegenüber. Hierzu zählen beispielsweise gesetzliche Änderungen und neue Auflagen, Megatrends wie Digitalisierung, Fachkräftemangel, Personalkostensteigerungen, verändertes Kundenverhalten sowie neue Eigentümer- und Mieterstrukturen. Ohne eine angemessene Steigerung der Vergütung können Unternehmen langfristig weder gesetzliche Anforderungen erfüllen noch hochwertige Arbeit durch qualifizierte Fachkräfte leisten.

Regelsatz WEG-Vergütung nach Unternehmensgröße (netto, je Einheit und Monat)



<sup>19</sup> Statistisches Bundesamt Deutschland

Vergütung bei Neubewerbung nach Region (netto, je Einheit und Monat)



Differenz Neubewerbungen zu Bestandsvergütung (netto, je Einheit und Monat)

