

Geld verdienen mit der WEG-Verwaltung 2.0

Wir leben in mehr als turbulenten Zeiten, doch inwiefern schlagen die Auswirkungen auch auf die Rentabilität der Immobilienverwaltung durch?

Die enormen Kostensteigerungen für die Eigentümer werden einerseits zu einer noch höheren Preissensibilität beim Aushandeln von Grund- und Sondervergütungen führen. Andererseits sollte keine Immobilienverwaltung ihre Dienste unter Wert verkaufen, zumal

spricht nur derjenige, der vom Verwalter die Mikrofon-Freigabe erhält. Dass die Versammlung tendenziell eher tagsüber stattfindet und späte, ausufernde Termine mit Sondervergütungen ausgestattet sind, das ist nichts Besonderes mehr. Fakt ist, dass viele Eigentümer mit längeren Anfahrtswegen über Online-Versammlungen dankbar sind. Für diesen Komfort ist man auch bereit, die Hausverwaltung für den gut organisierten Ablauf entsprechend zu honorieren.

Ein unternehmerischer Anpassungsbedarf ist heute für jede Hausverwaltung von existentieller Bedeutung. Schließlich ist über die erwähnten Objektbetreuer-Gehälter hinaus auch eine angemessene Gewinnspanne anzustreben. Klar muss sein, welche Sondervergütungen wie zu positionieren sind. Argumente zur Durchsetzung bei der Vertragsverlängerung sollten den Versammlungsleitern bekannt sein. So sollte jede Immobilienverwaltung für sich überprüfen, welche Geschenke an die Eigentümer doch etwas zu viel des Guten sind.



die zu erfüllenden Leistungen quantitativ und qualitativ stetig zunehmen. Beinahe noch mehr ins Gewicht fällt die Tatsache, dass für die am Arbeitsmarkt praktisch nicht mehr vorhandenen Objektbetreuer steigende Gehälter zu bezahlen sind. Sicherlich hat die Immobilienverwaltung bereits heute einen Wendepunkt erreicht. Die Zeiten der vielen offenbar karitativ tätigen, nicht immer besonders qualifizierten Hausverwalter mit einer überschaubaren All-Inclusive-Grundgebühr sind vorbei.

Diese Verwalter-Zeitenwende wurde beschleunigt durch einen gesamtgesellschaftlichen Wandel mit einer steigenden Erwartungshaltung der Eigentümer und einer rapide sinkenden Gemütlichkeit. Letzteres mag zu bedauern sein, doch lässt die notwendige Professionalisierung der Branche gar nichts anderes zu. Dabei gibt es überaus angenehme Nebeneffekte wie die Veränderung der Gesprächskultur durch die Hybrid-Versammlung. Plötzlich fällt man sich bei der Versammlung nicht mehr ins Wort, denn es

Die Digitalisierungsdividende hört also keinesfalls beim Kundenportal auf, das für fast jede Profi-Verwaltung zu einem unverzichtbaren Standard für eine höhere Rendite geworden ist. Doch geht es nicht nur um Digitalisierungsaspekte: Der Abschied von der Kuschel-Verwaltung hin zu mehr Unternehmertegeist führt zu einer ganz anderen Grundvergütung. Dies vor allem bei kleinen Objekten mit notwendigen Mindestumsätzen und generell Stundensätzen, die nicht, wie früher häufig, als eher peinlich zu betrachten sind.

Die kostenlose Erstellung von Bescheinigungen für die haushaltsnahen Dienstleistungen sind nur ein Beispiel dafür. Die Rechtsprechung hat die Erstellung zwar längst als Verwaltungsaufgabe erkannt, für welche allerdings ebenfalls laut herrschender Meinung eine angemessene Sondervergütung zu bezahlen ist, worauf kurioserweise manche Verwaltung verzichtet.

Solche Sachverhalte gehören, wenn schon nicht beschlossen, dann in den nächsten Verwaltervertrag. Zur neuen Zeit gehört auch das Bewusstsein, dass es für solche Beschlusssfassungen lediglich einer Mehrheit der Eigentümer bedarf. Die nervenaufreibenden Diskussionen mit dem Versuch, allesamt in ein Boot zu bekommen, gehören bei einer solchen pragmatischen Einstellung der Vergangenheit an. Die neue Professionalisierung mit einem angemessenen Rentabilitätsdenken darf gerne eine Versachlichung mit sich bringen, mit der es sich noch angenehmer arbeiten lässt. ■



Der Autor

Der Autor **Alexander Haas** ist Unternehmensberater und Webinaranbieter für Immobilienverwaltungen.

www.haas-unternehmensberatung.de

alexander.haas@haas-unternehmensberatung.de