

„Zur Wertschätzung zählt eben auch die Bezahlung“

BZ-INTERVIEW: Wohnungsverwalter kündigen vermehrt ihre Verträge. Warum ist das so? Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienverwalter Deutschlands, spricht über die Gründe.

■ Von Bernhard Walker

BZ: Offenbar teilen vermehrt Verwalter ihren Kunden, also den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) mit, dass sie die Verwaltung nicht mehr ausüben. Können Sie feststellen, dass das ein Trend ist?

Kaßler: Ja, da gibt es einen Trend. Entweder nehmen Verwalter keine WEG mehr an oder kündigen bestehende Verträge vor allem von kleineren WEG.

BZ: Warum ist das so?

Kaßler: Die Kosten der Verwalter sind zuletzt um deutlich mehr als 20 Prozent gestiegen. Sie investieren in digitale Infrastruktur wie Kundenportale und wollen ihre Mitarbeiter vernünftig bezahlen und weiterbilden. Dazu kommt die allgemeine Preissteigerung, die natürlich auch an den Verwaltern nicht spurlos vorbeigeht. Leider sind manche WEG nicht bereit zu akzeptieren, dass dann auch die Vergütung des Verwalters steigen muss. Dann muss man sich trennen. Und dazu kommt daneben ein grundlegender Wandel.

BZ: Worin besteht der?

Kaßler: Früher gab es etliche Verwalter im Nebenberuf. Diese Zeit ist vorbei, die Aufgaben sind zu komplex geworden. Zudem klagen auch wir über den Fachkräftemangel und Unternehmensstrukturen ändern sich. Die Folge davon ist dann vielfach die Reduzierung des verwalteten Bestandes oder nur noch die Annahme größerer WEG. Die Beststellungszeit war früher in der Regel fünf Jahre, heute sind es oft zwei. Da ist eben viel in Bewegung.

BZ: Was zählt noch dazu?

Kaßler: Viele Verwalter wollen, dass Eigentüerversammlungen zu normalen Bürozeiten stattfinden und nicht am Abend. Dafür finden sich keine Mitarbeiter mehr. Auch geht der Trend hin zu Online-Versammlungen als ergänzende Versammlungsform, um schneller Beschlüsse und Absprachen zu treffen. Verwalter haben auch keine Zeit und kein Personal mehr, um von allen Eigentümern den An-



FOTO: LOTHAR FESSTL (DPA)

Auch die Immobilienverwalter haben mit höheren Kosten zu kämpfen.

ruf entgegenzunehmen, wenn das Licht im Treppenhaus ausfällt oder die blaue Tonne überquillt. Wann soll die Verwaltung denn noch arbeiten? Meist hilft es, wenn die vielen Kartons, die im Zuge des Online-Handels ankommen, vorab zusammengefasst werden und die Kommunikation zwischen Verwaltung und WEG kanalisiert wird, also nur ein definierter Kreis von Eigentümern die „alltäglichen“ Probleme der Verwaltung mitteilt.

BZ: Für die WEG ist es aber ein Problem, wenn sie ihren Verwalter verlieren oder keinen mehr finden.

Kaßler: Natürlich ist das so, das sehe ich sehr wohl. Doch ist bei den Verwaltern kein böser Wille im Spiel, sondern die Veränderung, von der ich sprach. Für Verwalter ist es fraglos herausfordernd, gute

Leute zu finden, sie laufend weiterzubilden und zu halten. Und so wie alles teurer wird, steigen auch beim Verwalter die Kosten. Und eines darf nicht vergessen werden: Zur Wertschätzung zählt eben auch die Bezahlung. Warum soll das bei Verwaltungen anders sein? Für manche WEG kann es eine Alternative sein, nur noch die Abrechnung von der Verwaltung machen zu lassen und ansonsten eigenständig zu agieren. Das funktioniert aber nur bei nicht streitanfälligen kleineren Gemeinschaften.

BZ: Wie sollen aber dann die Pläne der Ampel umgesetzt werden, Stichwort Heizungsstausch?

Kaßler: Ich sehe noch viele ungelöste Probleme. Wie viel kostet das, wie hoch ist die Förderung? Ist das überhaupt für je-

den leistbar? Menschen über 80 sollen die Heizung nicht erneuern beziehungsweise bezahlen. Was aber, wenn in einer WEG einige älter als 80 Jahre sind – und einige nicht? Zahlen die Jüngeren für die Älteren mit? Was ist mit denen, die noch Kredite abzahlen? Da bleibt Berlin viele Antworten schuldig, was mich besorgt.

BZ: Warum?

Kaßler: Viele WEG sind bis heute bei einer Rücklage von 1,50 Euro je Quadratmeter und Monat.

BZ: Und das reicht nicht?

Kaßler: Jedenfalls nicht für eine grundlegende Sanierung. Eine neue Heizung allein hilft ja nicht, wenn die Wände nicht gedämmt und die Fenster zugig sind. Zuvor muss eine gesamtheitliche Planung für das Gebäude erstellt werden. Deshalb fand ich es gut, dass die Ampel im Koalitionsvertrag kostenfreie Sanierungspläne in Aussicht stellte. Die WEG wüssten dann besser, welche Kosten sie erwarten.

BZ: Diese Ankündigung hat die Koalition aber nicht umgesetzt.

Kaßler: Das hat sie bisher leider versäumt. Stattdessen geht die Koalition mit dem Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz den zweiten Schritt vor dem ersten und lässt vielfach Eigentümer, aber in der Folge auch Mieter im Ungewissen, um wie viel es teurer wird.

▶ Martin Kaßler (53) ist Geschäftsführer des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV). Der VDIV repräsentiert etwa 3600 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt circa 8,2 Millionen Wohnungen. Das sind rund 75 Prozent des gesamten Bestands an Eigentumswohnungen in Deutschland.



FOTO: DIE HOFOFOTOGRAFEN GMBH

Martin Kaßler