

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG



STEIGENDE BETRIEBSKOSTEN: HERAUSFORDERUNG
FÜR PROPERTY MANAGER UND LÖSUNGEN

SERGEY KOYNOV



STEIGENDE BETRIEBSKOSTEN: HERAUSFORDERUNG FÜR PROPERTY MANAGER UND LÖSUNGEN

In den zurückliegenden drei Jahren sind die Betriebskosten für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland deutlich gestiegen. Diese Entwicklung stellt Property Manager vor immense Herausforderungen. Steigende Betriebskosten führen nicht nur zu einer Zunahme von Widersprüchen seitens der Mieter, sondern auch zu einer höheren Fluktuation und erhöhtem Leerstand. Der Autor erläutert in diesem Beitrag, welche Herausforderungen zu bewältigen sind und wie diesen seitens der Property Manager begegnet werden kann. Ein wichtiger Punkt sei die Auslagerung von Tätigkeiten an spezialisierte Dienstleister. Red.

Seit 2021 sind die Betriebskosten in Deutschland um bis zu 20 Prozent gestiegen, was insbesondere durch die Preissteigerungen im Bereich der Gebäudeversicherung, Fernwärme und Facility-Management-Dienstleistungen bedingt ist. Zusätzlich tragen die verschärften ESG-Kriterien zur Belastung bei, da ineffiziente Energieklassen die Betriebskosten für Eigentümer weiter in die Höhe treiben.

Diese externen Faktoren sind jedoch nur ein Teil der Herausforderungen, die auf den Schultern der Property Manager lasten. Mit der Zunahme der Betriebskosten wächst auch die Komplexität der Verwaltung. Ein zentraler Faktor ist die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten, die seit dem 1. Januar 2022 gilt. Diese verpflichtet Gebäudeeigentümer, die Mieter monatlich über ihren Verbrauch zu informieren.

Wachsende Menge an Daten

Die damit verbundene erhöhte Datenerfassungsdichte führt zu einer drastischen Arbeitsbelastung der Property Manager. Neben den rechtlichen Anforderungen müssen sie mehr Zeit für Ausschreibungen und die Suche nach kostengünstigeren Subunternehmern aufwenden, um den steigenden Kosten entgegenzuwirken.

DER AUTOR

SERGEY KOYNOV

Geschäftsführender
Gesellschafter, IntelliWay
Services GmbH, Frankfurt
am Main



Foto: IntelliWay Services GmbH

Die Zunahme digitaler Daten und die dadurch entstehenden Fehlerquellen verschärfen das Problem weiter. Die Verwaltungstätigkeiten werden teurer, da mehr Personal benötigt wird, um die wachsenden Mengen an Daten zu bearbeiten. Dieser erhöhte Arbeitsaufwand führt häufig zu Fehlern in der Betriebskostenabrechnung, was wiederum die Zahl der Widersprüche durch Mieter in die Höhe treibt. Besonders im gewerblichen Bereich nutzen Mieter solche Widersprüche häufig, um Zahlungen von Betriebskosten und Mieten zu verzögern, was die Lage zusätzlich verschärft.

Nicht nur die Mieter stellen höhere Ansprüche an Property Manager – auch die Eigentümer üben zunehmend Druck aus. Da sie versuchen, Mieterfluktuationen zu vermeiden und gleichzeitig die Betriebskosten im Blick zu behalten, bewerten sie die Leistungen der Property Manager kritischer. Diese erhöhte Erwartungshaltung führt häufig dazu, dass Eigentümer innerhalb der ersten drei Jahre nach der Beauftragung den Property Manager wechseln. Dies ist jedoch oft kontraproduktiv, da der Wechsel der Verwaltung die Objektkennntnis reduziert und somit die Effizienz der Immobilienverwaltung weiter sinkt. Umfassende Zyklen von mindestens fünf Jahren sind zielführender, da allein ein gründliches Onboarding des neuen Property Managers mindestens ein Jahr in Anspruch nimmt.

Ein wesentlicher Punkt zur Entlastung der Property Manager ist die Optimierung der Verwaltungsprozesse. Eine der vielversprechendsten Lösungen besteht darin, zeitaufwendige, administrative Tätigkeiten auszulagern. Durch die Zusammenarbeit mit spezialisierten Dienstleistern können Property Manager von Aufgaben wie der Mieterstammdatenpflege, der Rechnungsprüfung und Vorkontierung, der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen

sowie dem Mahnwesen und der Reparaturkoordination entlastet werden. Dies gibt ihnen die notwendige Zeit, sich auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren: die Optimierung der Immobilienverwaltung, die Ausschreibung von Dienstleistungen, die Akquisition neuer Mieter und die Bindung bestehender Mietparteien.

Outsourcing, Betriebskostenkontrolle und Leerstandsmanagement

Neben dem Outsourcing empfiehlt es sich, die Betriebskosten durch eine genaue Überwachung aller Ausgaben und die Einhaltung geplanter Wartungszyklen zu senken. So können teure Reparaturen vermieden werden. Ein effektives Leerstandsmanagement, das die Verwaltung von Rechnungsadressen, Zählerdaten und Vertragsdokumentationen umfasst, trägt ebenfalls dazu bei, die Kosten zu kontrollieren. Eigentümer können ihrerseits durch Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen zur Verbesserung der Immobilienverwaltung beitragen.

Aufgrund der steigenden Komplexität und der wachsenden Anforderungen auf dem Immobilienmarkt wird deutlich, dass Property Manager oft an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Viele Unternehmen kämpfen mit einem Mangel an qualifiziertem Personal oder sehen sich mit zu hohen Gehaltsforderungen konfrontiert. In solchen Fällen erweist sich die Zusammenarbeit mit flexiblen, externen Dienstleistern als besonders hilfreich. Qualifizierte Dienstleister wie IntelliWay Services können durch ihre umfangreiche Erfahrung und ihre Kenntnis der Abläufe dazu beitragen, Fehler zu minimieren und die Datenqualität zu verbessern.

Insgesamt zeigt sich, dass durch den Einsatz externer Dienstleister, die Optimierung interner Prozesse und eine enge Zusammenarbeit mit den Eigentümern viele der Herausforderungen im Property Management gemeistert werden können. Trotz der steigenden Betriebskosten und der zunehmenden Komplexität der Aufgaben gibt es konkrete Ansätze, um die Belastungen der Property Manager zu reduzieren und gleichzeitig die Qualität der Verwaltung zu verbessern. ■

