

Führung / Kommunikation

Mindestlohngesetz hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft / DDIV fordert weiterhin Änderungen

Eine Umfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter unter 250 Immobilienverwaltern ergab: MiLoG betrifft 70 Prozent aller Beschäftigten in Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen, jedes 2. Unternehmen zog personelle Konsequenzen, die Hälfte der Befragten verzichtet auf Neueinstellungen, Pflicht zur Dokumentation und Prüfung der Arbeitszeitznachweise bereitet weiterhin große Probleme, nur jedes 4. Unternehmen hat bisher Haftungsausschluss mit Subunternehmen geregelt

Eine vom DDIV durchgeführte Umfrage unter bundesweiten Immobilienverwaltern kam zum Ergebnis, dass knapp 70 Prozent aller Beschäftigten in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und Immobilienverwaltungen unmittelbar vom Mindestlohngesetz betroffen sind. Für sie gilt die mit dem Gesetz zum 1. Januar 2015 eingeführte Auszeichnungspflicht (§17 MiLoG). Geringfügig Beschäftigte, Minijobber und Beschäftigte unter anderem aus dem Bau-, Gaststätten- und Gebäudereinigungsgewerbe sind demnach verpflichtet, ihre wöchentliche Arbeitszeit einschließlich Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit aufzuzeichnen. Der Nachweis muss dem Arbeitgeber innerhalb von sieben Tagen zur Prüfung und Dokumentation vorliegen. In WEG und Hausverwaltungen trifft dies vor allem angestellte Hausmeister, Gärtner und Reinigungskräfte aber auch Beschäftigte in der Verwaltung selbst.

Hausmeister, Gärtner und
Reinigungskräfte

Wöchentliche Arbeitszeitdokumentation bereitet größte Schwierigkeiten

Insbesondere die praktische Umsetzung der Arbeitszeitdokumentation stellt Immobilienverwaltungen und ihre Beschäftigten vor große Herausforderungen und einen erheblichen Mehraufwand. Mehr als die Hälfte der Befragten bezeichnete die Anwendung der Dokumentationspflicht als schleppend oder katastrophal, nur 10 Prozent fühlen sich gut oder sehr gut aufgestellt. Als Gründe wurden unter anderem eine fehlende Sorgfalt der Beschäftigten bei der Aufzeichnung und ein geringes Verständnis für die Notwendigkeit der Dokumentationspflicht genannt. Darüber hinaus führen sprachliche Barrieren, unterschiedliche Altersstrukturen und Bildungsgrade dazu, dass Mitarbeiter häufig damit überfordert sind. Auch die Entfernung zwischen dem Büro der Immobilienverwaltung und dem Arbeitsort der Beschäftigten erschweren die Umsetzung der Arbeitszeitdokumentation. Einige Unternehmer berichteten zudem über Mitarbeiter, die es ablehnen, Arbeitszeitznachweise gemäß MiLoG zu führen.

Mehraufwand führt zu Kostensteigerungen in der Immobilienverwaltung

Die Umsetzung der neuen Vorschriften führen bei Immobilienverwaltungen zu einem erheblichen Mehraufwand. Die Prüfung und Anpassung von Arbeitszeiten, Stundenlöhnen und Verträgen sowie die wöchentliche Arbeitszeitdokumentation führte zu einem einmaligen Mehraufwand von durchschnittlich 25 Stunden. Darüber hinaus sind monatlich weitere vier Stunden für die Abfrage, Erinnerung und Prüfung der Arbeitszeitznachweise erforderlich.

Jedes dritte Unternehmen verzeichnete aufgrund des MiLoG gestiegene Lohnkosten, im Schnitt um 9,1 Prozent. Knapp zwei Drittel der Verwalter haben daraufhin mit Preissteigerungen reagiert: 26 Prozent haben die Mehrkosten an die WEG weitergereicht. Jede fünfte Immobilienverwaltung hat zudem die Grundvergütung, jede siebente die Stundensätze erhöht. Die Ergebnisse lassen darauf schließen, dass Immobilienverwaltungen den finanziellen Mehraufwand nicht ohne weiteres abfedern können. Die Vielzahl neuer

Mehrkosten an die WEG
weitergereicht

Gesetze und Verordnungen führt dazu, dass Verwaltungen zunehmend ihre Vergütungsstruktur den neuen Bedingungen anpassen. Bereits das 3. DDIV-Branchenbarometer ergab, dass in diesem Jahr über 60 Prozent der Immobilienverwaltungen ihre Vergütungssätze zwischen fünf und acht Prozent angehoben haben.

Personelle Konsequenzen die Folge

Jedes zweite Unternehmen hat auf das MiLoG mit personellen Veränderungen reagiert. Am häufigsten wurden Tätigkeiten an Fremdunternehmen ausgelagert (29 Prozent). Jedes achte Unternehmen verringerte die Stundenzahl seiner Beschäftigten. In neun Prozent der Unternehmen führte das MiLoG sogar zu Kündigungen. Nur vereinzelt führte das Gesetz zu Personalzuwachs, um den erhöhten Aufwand in der Personalabteilung und der Lohnabrechnung abfedern zu können. Zusätzlich dazu verzichtet knapp jedes zweite Unternehmen auf Neueinstellungen vor allem von geringfügig Beschäftigten. In Zeiten von Nachwuchssorgen und Fachkräftemangel wird dies jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Branche haben.

Verzicht auf
Neueinstellungen

Nur jede 4. Verwaltung hat einen Haftungsausschluss mit Subunternehmen geregelt

Die Umfrage ergab zudem, dass nur knapp ein Viertel der befragten Unternehmer einen Haftungsausschluss geregelt haben, obwohl im MiLoG eine verschuldensunabhängige Generalunternehmerhaftung enthalten ist. Hintergrund könnte sein, dass viele der befragten Unternehmer sich mit diesem Haftungsrisiko noch nicht ausreichend befasst haben, da knapp ein Drittel der Befragten die Frage nicht beantworteten. Auch gaben einige Unternehmen an, dass bisher die Zeit fehlte, bzw. die Umsetzung des Haftungsausschlusses noch in Arbeit sei.

Fazit: MiLoG weiterhin Thema in Immobilienverwaltungen und WEG

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass Immobilienverwaltungen weiteren Handlungsbedarf bei der Umsetzung des MiLoG haben. Denn auch die zum 1. August 2015 in Kraft getretene Novellierung hat kaum positive Auswirkungen, da lediglich die Einkommensschwelle für die Aufzeichnungspflicht abgesenkt wurde und diese für im Unternehmen tätige Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und Eltern ganz entfiel. Der DDIV drängt daher auf eine Überarbeitung der Regelungen insbesondere zur Aufzeichnungs- und Dokumentationspflicht. Nach § 9 MiLoG muss jährlich über eine Anpassung des Gesetzes entschieden werden.

Die Gesamtauswertung der
Umfrage ist bei Bedarf über
die DDIV-Geschäftsstelle unter
info@ddiv.de erhältlich.

Unsere Ideen gehen weiter.

Wärme und Strom, im eigenen Quartier produziert, kombiniert mit intelligenten Mehrwerten – wir entwickeln innovative Energiekonzepte für das Wohnen von morgen.

- Sie interessieren sich für Projekte, Trends und aktuelle Brancheninformationen? Dann informiert Sie unser URBANA UPDATE:

www.urbana.de/update

Wir managen urbane
Energie-Infrastrukturen.
Individuell und überall
in Deutschland.

URBANA.

Zukunft einschalten