



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

4. DDIV BRANCHENBAROMETER

Ergebnisse der
Jahresumfrage in der
Immobilienverwalterwirtschaft
2016

4. DDIV-BRANCHENBAROMETER

Ergebnisse der Jahresumfrage 2016 des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter in der Immobilienverwalterwirtschaft

Herausgeber:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: 030. 300 9679-0
Telefax: 030. 300 9679-21

E-Mail: info@ddiv.de
Website: www.ddiv.de

© DDIV April 2016

Die DDIV Publikation „4. DDIV-Branchenbarometer- Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2016“ ist kostenfrei über die DDIV-Geschäftsstelle erhältlich. Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände erhalten diese auch im Intranet unter www.ddiv.de. Die Vervielfältigung der Broschüre bzw. Teile davon ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des DDIV e.V. gestattet.

DDIV-Branchenbarometer

Einführung

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) führte bereits zum 4. Mal eine umfassende Branchenanalyse in Form einer bundesweiten Umfrage durch. Dabei wurde die Entwicklung des Wirtschaftszweiges „Immobilienverwaltung“ im Vergleich zu den Vorjahren untersucht. Neben den Umsatz- und Gewinnaussichten wurden bei der Befragung unter anderem Veränderungen in den Vergütungsstrukturen und die Mitarbeiterentwicklung abgefragt.

Darüber hinaus ermöglicht das Branchenbarometer Aussagen zu aktuellen Themen, wie die Begleitung energetischer Sanierungen und altersgerechter Umbauten in WEG.

Der Fragebogen wurde von Dezember 2015 bis Februar 2016 online und postalisch an Immobilienverwaltungen in ganz Deutschland versandt und über verschiedene Medienkanäle beworben. Die vollständigen Umfrageergebnisse von 478 Unternehmen liegen der Auswertung zugrunde. Insgesamt nahmen 493 Unternehmen an der Umfrage teil.

Inhalt

Vorwort zum 4. Branchenbarometer 2016

1. Unternehmensstruktur

- Größenordnung der befragten Unternehmen
- Rechtsform
- Tätigkeitsschwerpunkte
- Marktabdeckung und -ausrichtung

2. Verwaltungsbestand

- Zahl der verwalteten Einheiten
- Entwicklung verwalteter WEG-Einheiten
- Entwicklung verwalteter Miethaus-Einheiten
- Entwicklung verwalteter Gewerbeeinheiten
- Gründe für Hinzugewinn und Wegfall von Einheiten
- Verwalterbestellung
- Vergütung kleiner Eigentümergemeinschaften
- Ablehnung von Eigentümergemeinschaften
- Gründe für die Ablehnung von WEG

3. Umsatz- und Gewinnentwicklung

- Jahresumsatz 2015
- Anteil gewerbesteuerpflichtiger Verwaltungen
- Umsatzprognose 2016 (nach Unternehmensgröße)
- Umsatzprognose 2016 (nach Verwaltungsart)
- Gewinnerwartung 2015
- Gewinnprognose 2016

4. Vergütung

- Grundvergütung 2015
- Erhöhung in Bestandsobjekten in 2016
- Erhöhung in neu hinzugewonnenen Objekten in 2016
- Rahmenverträge

Durchführung der Umfrage

- Schriftliche und onlinebasierte anonyme Befragung von Immobilienverwaltungen bundesweit
- Bewerbung der Umfrage über verschiedene Kanäle, u. a. Verteilung des Fragebogens in der Zeitschrift **DDIVaktuell**, postalisch und auf Veranstaltungen der DDIV-Landesverbände; sowie Bewerbung per E-Mail und Berichterstattung
- Zeitraum der Befragung: Dezember 2015 bis Februar 2016

5. Wohnungsvermittelnde Tätigkeit

- Vor Einführung des Bestellerprinzips
- Nach Einführung des Bestellerprinzips

6. Rechtliche Auseinandersetzungen

- Rechtliche Auseinandersetzungen in 2015
- Gründe für rechtliche Auseinandersetzungen
- Art der Streitbeilegung

7. Energetische Sanierung in WEG

- Begleitung energetischer Sanierungen in 2015
- Sanierungsfahrpläne in Eigentümergemeinschaften
- Vergütung außerordentlicher Sanierungen
- Sondervergütung bei außerordentlichen Sanierungen
- Anstoß zur energetischen Sanierung
- Hemmnisse energetischer Sanierung
- Begleitung altersgerechter Umbauten in WEG
- Altersgerechte Umbauten in WEG

8. Mitarbeiterstruktur und -entwicklung

- Anzahl der Mitarbeiter
- Mitarbeiterentwicklung
- Fachkräftemangel
- Gründe für Fachkräftemangel
- Anteil Ausbildungsbetriebe
- Weiterbildungspflicht in Immobilienverwaltungen

Vorwort zum 4. Branchenbarometer 2016

Der deutsche Wohnungsmarkt steht im Fokus des öffentlichen Interesses. In den Ballungszentren wird Wohnraum immer knapper, und eine zunehmende Zahl von Haushalten sieht im Erwerb von Wohneigentum eine Alternative zur steigenden Mietkostenbelastung. Die öffentliche Hand versucht mit der Ankündigung von Steuervorteilen und der Aufstockung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau den Neubau anzukurbeln. Zudem betrachten Investoren aus dem In- und Ausland deutsche Wohnungen unverändert als hoch attraktive Assetklasse.

Von all diesen Entwicklungen sind die Immobilienverwalter betroffen, spielen sie doch sowohl als Miet- als auch als Wohneigentumsverwalter eine zentrale Rolle für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Um herauszufinden, wie die wirtschaftliche Lage der Immobilienverwalter ist und wie sie die drängenden Herausforderungen einschätzen, hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) zum vierten Mal eine umfassende Branchenanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse basieren auf einer bundesweiten, anonymen Befragung von Immobilienverwaltungen. An dieser Befragung, die zwischen Dezember 2015 und Februar 2016 stattfand, beteiligten sich 478 Unternehmen und damit 87 mehr als im Vorjahr.

Zahl der verwalteten Einheiten nimmt zu – Branche professionalisiert sich

Die Ergebnisse zeigen, dass die Branche der Immobilienverwalter einen Konzentrationsprozess durchläuft. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der verwalteten Einheiten deutlich gestiegen: War damals eine Verwaltung im Durchschnitt noch mit 1.084 WEG-Einheiten befasst, so sind es jetzt 1.489. Besonders häufig bauten mittlere und größere Verwaltungen ihren Verwaltungsbestand aus, während Kleinstverwaltungen häufiger einen Verlust an betreuten WEG-Einheiten vermeldeten. Diese Zahlen lassen einen Trend zur Professionalisierung erkennen: Da die Anforderungen an die Verwalter stetig steigen, bemühen sich Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) verstärkt um professionelle Verwaltungen.

Wachstumsmöglichkeiten ergeben sich auch durch Unternehmensübernahmen. Potenzial darin sehen vor allem große Verwaltungen: 9,5 % der Verwaltungen mit mehr als 3.000 verwalteten Einheiten vergrößerten sich im Jahr 2015 durch die Übernahme eines oder mehrerer Konkurrenten. Auch diese Zahl zeigt, dass es kleine Verwaltungen in Zukunft immer schwerer haben dürften, sich am Markt zu behaupten.

Noch aber ist die Branche kleinteilig und regional geprägt. 27,2 % der Unternehmen, die sich an der Umfrage beteiligten, gehören mit einem Bestand von weniger als 400 verwalteten Einheiten zu den Kleinstverwaltungen, weitere 31,5 % mit einem

Bestand von 400 bis 999 Einheiten zu den Kleinverwaltungen. Der Anteil der mittleren Verwaltungen (1.000 bis 2.999 Einheiten) beträgt 29,1 %, während nur 12,2 % mit einem Bestand von 3.000 und mehr Einheiten zu den großen Verwaltungen zählen. Entsprechend steht die regionale Ausrichtung im Vordergrund; nur 4 % der Verwaltungen sind in drei oder mehr Bundesländern tätig.

Anforderungen an Verwalter steigen – Zulassungsregelungen lassen auf sich warten

Der Trend hin zu größeren, professionellen Verwaltungen wird verstärkt durch die wachsenden Anforderungen, die der Gesetzgeber an die Verwalter stellt. Die Pflicht zur Legionellenprüfung und die Vorgaben des 2015 in Kraft getretenen Bundesmeldegesetzes sind nur zwei Beispiele für zusätzliche Aufgaben, die den Verwaltern in den letzten Jahren auferlegt worden sind. Ohne fundierte technische, juristische und kaufmännische Kenntnisse sind Verwaltungen nur noch schwer in der Lage, diesen Anforderungen zu genügen.

Für den DDIV unterstreicht diese Entwicklung die Notwendigkeit, endlich Mindestanforderungen für Immobilienverwalter einzuführen. Nachdem die Regierungsparteien eine solche Absichtserklärung in ihren Koalitionsvertrag aufgenommen haben, lässt die Umsetzung unverständlicherweise viel zu lang auf sich warten.

Nur wenige energetische Sanierungen

Zu den komplexen Aufgaben der Immobilienverwalter gehört die energetische Sanierung. Hier unterstreicht das 4. Branchenbarometer die Ergebnisse, die bereits 2014 eine gemeinsame Umfrage des DDIV mit der KfW erbracht hat: WEG bleiben bei der energetischen Sanierung deutlich hinter großen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zurück.

Nur 46,8 % der Umfrageteilnehmer haben 2015 mindestens eine energetische Sanierung begleitet. Dabei ist der Anteil umso niedriger, je kleiner die Verwaltung ist: Während 77,8 % der großen Verwaltungen im Bereich der energetischen Sanierung aktiv waren, betrug der Anteil bei kleinen Verwaltungen nur 35,7 %. Bei nebenberuflich tätigen Verwaltern, die nicht mehr als 150 Einheiten betreuen, waren es sogar lediglich 20 %. Das lässt vermuten, dass kleine und mittlere Verwaltungen den umfangreichen Anforderungen, die mit Projekten der energetischen Sanierung verbunden sind, nur schwer gerecht zu werden vermögen. Größere Verwaltungen hingegen verfügen im Idealfall über eigene Techniker, Bauingenieure und Architekten.

Auch bei der Frage nach langfristig abgestimmten Sanierungsfahrplänen zeigt sich ein direkter Zusammenhang mit der Unternehmensgröße.

Im Schnitt haben 39,8 % der Verwaltungen solche Sanierungsfahrpläne erarbeitet; während es aber bei den großen Unternehmen 63,4 % sind, beträgt der Anteil bei den kleinen lediglich 26,2 %.

Damit bestätigen die Ergebnisse des Branchenbarometers eine jüngst veröffentlichte Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), wonach die energetische Sanierung rückläufig ist. Demnach flossen 2014 nur noch 34,8 Milliarden Euro in die energetische Verbesserung von Wohngebäuden und damit 6,1 Milliarden Euro weniger als im Jahr 2010.

Finanzielle Gründe hemmen die energetische Sanierung

Die Hürden für die energetische Sanierung sind dem Branchenbarometer zufolge vielfältig. Am häufigsten als Hemmnisse genannt wurden finanzielle Gründe (64,2 %), gefolgt von Zweifeln an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen (53,2 %) und der Unsicherheit, ob die Maßnahmen sinnvoll sind (22,5 %).

In der Tat stellt die Finanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen für viele WEG ein erhebliches Problem dar, da die dafür erforderlichen Rücklagen oft nicht vorhanden sind. Eine dann nötige Sonderumlage können viele Eigentümer nicht schultern. Um die Sanierungsquote anzuheben, müssen nach Ansicht des DDIV deshalb die KfW-Fördermittel noch besser auf die Bedürfnisse von WEG zugeschnitten werden. Nur so wird es möglich sein, die ehrgeizigen Klimaschutzziele im Wohnungsbestand zu erreichen.

Ein finanzieller Kraftakt ist die Begleitung einer energetischen Sanierung jedoch auch für die Verwaltungen. Das Branchenbarometer zeigt, dass sich diese den zusätzlichen Aufwand mehrheitlich durch eine Sondervergütung entgelten lassen, die sich anteilig an der investierten Bausumme berechnet – im Durchschnitt rund 4 %. Bei großen Investitionen (über 200.000 Euro) rechnen 20,8 % der Verwalter ihre Sonderleistungen über einen Stundensatz ab, der durchschnittlich bei rund 60 Euro liegt.

Aus Sicht des DDIV ist eine angemessene Vergütung für den mit einer energetischen Sanierung verbundenen Mehraufwand zwingend erforderlich. Ansonsten fehlt den Verwaltern der Anreiz, aktiv zu werden, was sich wiederum negativ auf die Sanierungsquote auswirkt. Die Verwaltungen spielen bei der energetischen Sanierung eine entscheidende Rolle: Bei zwei Dritteln aller Sanierungsprojekte kam der Anstoß von der Verwaltung. Nur in je etwa einem Drittel der Fälle initiierten Eigentümer oder der Verwaltungsbeirat die energetische Sanierung.

Wenig Bewegung ist auch beim barrierearmen und seniorengerechten Umbau: 87,6 % der teilnehmenden Verwaltungen erklären, 2015 keinen altersgerechten Umbau begleitet zu haben. Noch am aktivsten waren diesbezüglich die großen Unternehmen, von denen immerhin fast ein Drittel mindestens eine barriere-reduzierende Baumaßnahme initiierte oder begleitete.

Kleine WEG finden immer schwerer eine Verwaltung

Ein weiteres Ergebnis des Branchenbarometers: WEG müssen sich auf weiter steigende Vergütungen einstellen. 2015 haben 70 % der befragten Unternehmen ihre Vergütungssätze erhöht, und zwar im Schnitt um 5,9 %. Für das laufende Jahr streben 73,8 % eine weitere Erhöhung der Grundvergütung bei Verwaltungseinheiten im Bestand an, und zwar um durchschnittlich 5,2 %.

Mit steigenden Preisen rechnen müssen insbesondere kleine WEG. Sie müssen bereits jetzt zwischen 33 und 62 Euro je Einheit und Monat bezahlen und damit rund doppelt so viel wie größere WEG.

Dennoch scheint die Verwaltung kleiner WEG für viele Verwaltungen unwirtschaftlich zu sein. Immerhin 8,2 % aller Verwaltungen haben gar keine WEG mit weniger als 10 Einheiten im Bestand; bei den großen Unternehmen (mit mehr als 3.000 verwalteten Einheiten) sind es sogar 30,4 %. Außerdem erklären fast drei Viertel aller Umfrageteilnehmer, WEG im vergangenen Jahr wegen ihrer fehlenden Größe abgelehnt zu haben. Und obwohl viele Verwaltungen auf Wachstum setzen, trennten sich im vergangenen Jahr 39 % von WEG, weil ihnen diese zu klein – und damit mutmaßlich in der Betreuung zu aufwändig – waren.

Das bedeutet: Offensichtlich haben kleine Eigentümergemeinschaften zunehmend Probleme, professionelle Verwalter für sich zu gewinnen. Sie werden sich deshalb damit abfinden müssen, künftig immer häufiger auskömmliche Festpreise pro WEG (statt pro Einheit) bezahlen zu müssen, um sich überhaupt noch die Dienste einer professionellen Verwaltung zu sichern. Diese Berechnungsmethode stellt derzeit noch eine Ausnahme dar; wenn sie doch zur Anwendung kommt, beträgt der Festpreis je WEG in der Regel zwischen 181 und 280 Euro pro Monat.

Fachkräftemangel spitzt sich zu

Als zentrale Herausforderung für die Verwalterbranche erweist sich aufgrund der Ergebnisse des 4. Branchenbarometers der Fachkräftemangel. Während 2014 erst 62 % der Unternehmen einen Fachkräftemangel befürchteten, so ist dieser Anteil im jüngsten Branchenbarometer auf nahezu 80 % gestiegen.

Das Problem dürfte sich weiter zuspitzen, da ein Drittel aller Verwaltungsunternehmen für das laufende Jahr mit einem Anstieg ihrer Mitarbeiterzahl rechnet. Bei den großen Unternehmen wollen sogar fast 60 % die Belegschaft aufstocken.

Damit gestaltet sich die Suche nach qualifiziertem Personal zu einer der größten Zukunftsaufgaben der Branche. Bereits beklagen sich vier von fünf Verwaltungen, dass die Bewerber nicht ausreichend qualifiziert sind. Jede zweite gibt darüber hinaus an, dass sich auf Stellen nicht genügend Interessenten bewerben.

Umso erfreulicher ist es, dass die Unternehmen sich verstärkt in der Ausbildung engagieren. 2015 beschäftigten 31,9 % aller Unternehmen Auszubildende; im Vorjahr waren es erst 22 % gewesen. Dabei ist die Ausbildungsquote umso höher, je größer das Unternehmen ist. Häufigster Ausbildungsberuf ist Immobilienkaufmann/-kauffrau.

Eine Verpflichtung zur Weiterbildung für Immobilienverwalter bezeichnen nicht weniger als 93 % der Unternehmen als sinnvoll oder sehr sinnvoll. Dieses Ergebnis bestärkt den DDIV in seinen Bestrebungen, die Einführung von Mindestqualifikationen und damit einhergehend eine Weiterbildungspflicht für Verwalter weiter zu forcieren.

Geschäftserwartungen bleiben optimistisch

Auch wenn die Herausforderungen groß sind, so blickt doch die Mehrzahl der Unternehmen, die sich am 4. Branchenbarometer beteiligt haben, optimistisch in die Zukunft. 79,4 % rechnen damit, 2016 den Umsatz im Vergleich zum Vorjahr steigern zu können. Lediglich 5 % befürchten einen Umsatzrückgang. 73,2 % der Verwaltungen rechnen mit einer Gewinnsteigerung, das sind rund 8 Prozentpunkte mehr als bei der vorangegangenen Befragung.

Ein weiteres Geschäftsfeld eröffnet sich für Verwaltungsunternehmen als Folge des 2015 eingeführten Bestellerprinzips. Seit in aller Regel die Vermieter die Provision übernehmen müssen, nehmen viele davon Abstand, einen Makler mit der Vermietung zu beauftragen. Verwaltungen können diese Dienstleistung oft günstiger erbringen. So erklärt es

sich, dass 55,7 % Prozent der befragten Unternehmen angeben, seit Einführung des Bestellerprinzips zusätzliche Einnahmen durch Wohnungsvermittlung generiert zu haben.

Zusätzliche Aufgaben kommen auf die Unternehmen aber auch in der WEG-Verwaltung zu. Denn vor dem Hintergrund niedriger Zinsen und fehlender Anlagealternativen beschäftigen sich immer mehr Haushalte mit der Frage, ob der Erwerb von Wohneigentum nicht eine Alternative zum Verbleib in der Mietwohnung darstellt. Tatsächlich ist laut einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln der Erwerb von Wohneigentum momentan in allen 402 Landkreisen und kreisfreien Städten günstiger als das Wohnen zur Miete. Daran ändern auch die zuletzt vielerorts kräftig gestiegenen Preise nichts, da diese Preissteigerung durch die niedrigen Zinsen mehr als kompensiert wird.

Vieles deutet deshalb darauf hin, dass die Eigentümerquote in Deutschland steigen wird. Das ist, wie das IW Köln betont, auch sozialpolitisch wichtig: Gerade für Haushalte mit geringem Einkommen stellt das selbstgenutzte Wohneigentum einen wichtigen Baustein der Altersvorsorge dar. Das IW Köln empfiehlt der Politik deshalb, die Eigentumsbildung durch staatlich garantierte Nachrangkredite zu unterstützen – eine Forderung, die aus Sicht des DDIV sehr zu begrüßen ist.

Weitere informative Ergebnisse, die dank der zahlreichen Teilnehmer erhoben werden konnten, finden Sie auf den folgenden Seiten.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.



Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Martin Kaßler
Geschäftsführer

Berlin, im April 2016

1. Unternehmensstruktur

Größenklassen der befragten Unternehmen

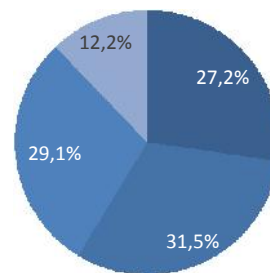
Um die erhobenen Daten in Relation zur Unternehmensgröße auswerten und die Daten mit den Vorjahresergebnissen vergleichen zu können, wurden auch in diesem Jahr die befragten Immobilienverwaltungen nach Unternehmensgröße in folgende vier Größen-Kategorien geclustert:

- Kleinstverwaltungen unter 400 verwalteten Wohneinheiten (WE)
- Kleine Verwaltungen zwischen 400-999 WE
- Mittlere Verwaltungen mit 1.000-2.999 WE
- Große Verwaltungen über 3.000 WE

Diese Größenverteilung spiegelt die kleinteilige Struktur des Wirtschaftszweiges „Immobilienverwaltung“ wider. Dies wird auch durch die jährliche Umsatzsteuerstatistik bestätigt, wonach 2014 44 % aller Verwaltungen einen Jahresumsatz von weniger als 100.000 Euro erwirtschafteten. Sie tragen damit nur zu knapp 3 % zum Branchen-Gesamtumsatz bei (Statistisches Bundesamt; Umsatzsteuerstatistik 2014).

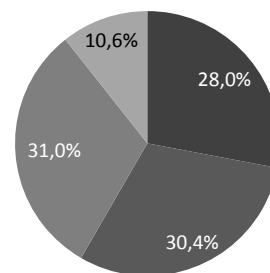
Während die drei ersten Kategorien zu ähnlich gleichen Teilen vertreten sind, ist der Anteil großer Unternehmen erfahrungsgemäß etwas geringer. Im 4. Branchenbarometer liegt dieser bei 12 % (Vorjahr 10,6 %). Darüber hinaus verfügen 7 % der an der Umfrage teilgenommen Verwalter über einen Bestand von weniger als 150 Einheiten und üben die Verwaltertätigkeit i.d.R. im Nebenberuf oder als Nebentätigkeit aus. Knapp die Hälfte (47,4 %) dieser Verwaltergruppe ist selbständig im Sinne des § 18 Einkommensteuergesetz (EStG) tätig.

Die Gruppe der „nebenberuflichen“ Verwalter wird im vorliegenden Branchenbarometer nur vereinzelt berücksichtigt, da die Struktur der hauptberuflich tätigen Verwaltungen im Fokus steht.



Unternehmensgrößen 2016

- < 400 WE
- 400 - 999 WE
- 1.000-2.999 WE
- > 3.000 WE



Unternehmensgröße 2015

- < 400 WE
- 401-999 WE
- 1.000-2.999 WE
- > 3.000 WE

Rechtsformen

Unter Immobilienverwaltungen dominiert weiterhin die Rechtsform der GmbH mit einem Anteil von 63 %, gefolgt von der Firmierung als Einzelunternehmen (27 %).

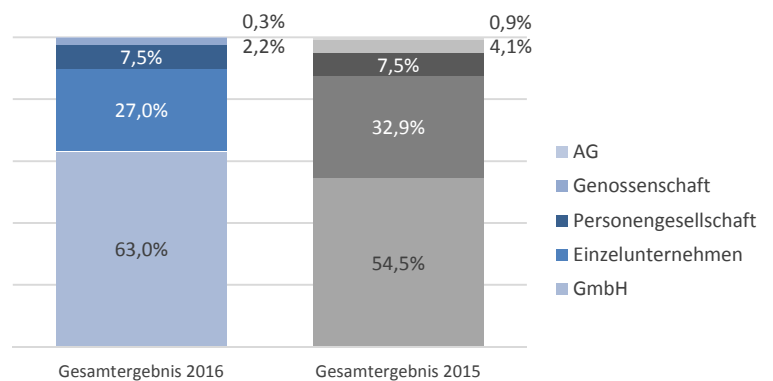
Die Wahl der Rechtsform hängt mit der Größe der Unternehmen zusammen: Während 93 % aller großen Verwaltungen (> 3.000 WE) der Rechtsform der GmbH angehören, sind es bei kleinen Unternehmen (400-999 WE) nur knapp die Hälfte. Bei Kleinstverwaltungen (< 400 WE) zählen nur 37 % der Unternehmen dazu. Kleinstverwaltungen sind überwiegend als Einzelunternehmen tätig und auch bei kleineren Immobilienverwaltungen ist die Rechtsform des Einzelunternehmens verbreitet (35 %).

Eine ähnliche Verteilung stellte sich auch in den vergangenen zwei Jahren dar, wonach 2015 55 % und 2014 51 % der Unternehmen als GmbH firmierten. Tendenziell ist der Anteil der GmbH in den vergangenen Jahren leicht gestiegen.

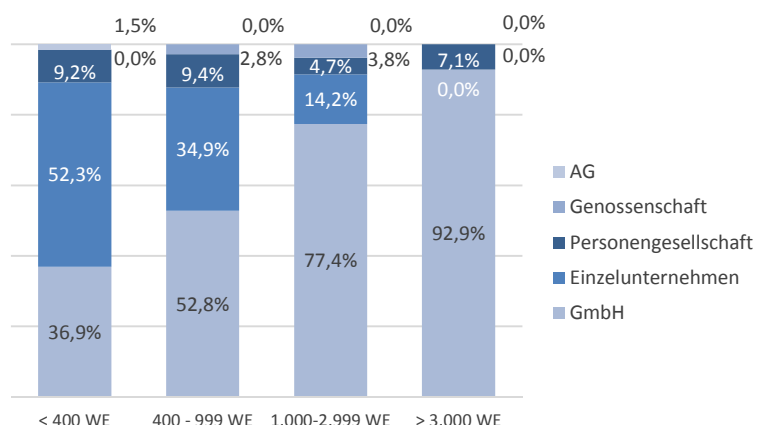
Gesamtwirtschaftlich betrachtet, ist die GmbH zusammen mit dem Einzelunternehmen und der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) die in der Praxis häufigste Rechtsform in Deutschland. Da allerdings eine GbR nicht als Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes eingesetzt werden kann, findet diese Rechtsform in der Branche keine Anwendung.

Während sich Einzelunternehmen vor allem durch geringe Gründungskosten und einfache Handhabung auszeichnen, liegen die Vorteile der GmbH in der gesetzlichen Haftungsbeschränkung, die eigene Rechtspersönlichkeit und die hohe Anerkennung bei Banken, Dienstleistern und Eigentümern.

Rechtsformen Gesamt



Rechtsformen nach Unternehmensgrößen



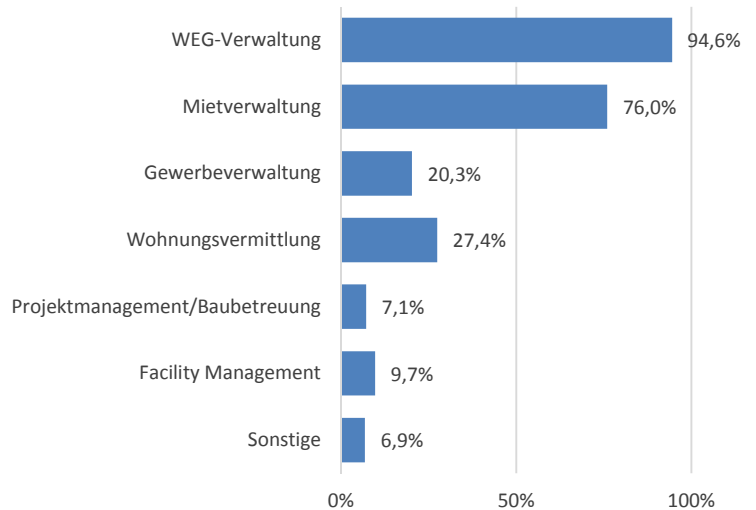
Tätigkeitsschwerpunkte

WEG-Verwaltung dominiert

Bei 95 % der befragten Unternehmen ist die WEG-Verwaltung das Kerngeschäft. Drei Viertel der Unternehmen ist zudem schwerpunktmäßig mit der Mietverwaltung betraut. Wohnungsvermittlung wird von 27 % aller Befragten als Haupttätigkeit benannt, die Verwaltung von Gewerbeeinheiten von 20 % der Unternehmen. Eine nachgeordnete Rolle spielten die Bereiche Facility Management (10 %) sowie Projektmanagement und Baubetreuung (7 %). Vereinzelt sind die befragten Unternehmen noch mit weiteren Kerngebieten befasst, die allerdings sehr unterschiedlich ausfallen (vgl. Abbildung links).

Die genannten Tätigkeitsschwerpunkte decken sich mit der Nennung der Haupteinnahmequellen der Unternehmen (vgl. Seite 16) sowie der Verteilung der Wohneinheiten auf die unterschiedlichen Verwaltungstypen (vgl. Seite 11).

Tätigkeitsschwerpunkte (Mehrfachantworten)



Sonstige Einheiten umfassen u. a. Folgendes:

- Insolvenzverwaltung/Zwangsverwaltung
- Sachverständigentätigkeit, z. B. im Rahmen von Immobilienbewertungen
- Vermögens- und Fondsverwaltung
- Studentenwohnheimmanagement
- Bauträgertätigkeit
- Mietpoolverwaltung

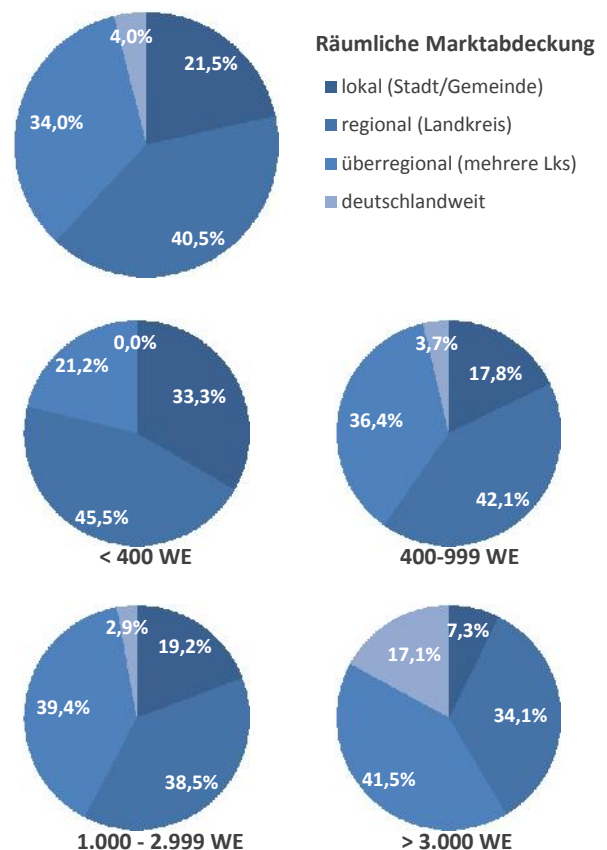
Marktabdeckung und -ausrichtung

Marktabdeckung: Immobilienverwaltungen überwiegend regional ausgerichtet

Die Unternehmen wurden wie im Vorjahr nach der räumlichen Lage ihrer verwaltenden Einheiten befragt. Nach wie vor dominieren am Markt regional agierende Unternehmen, die überwiegend in einem Landkreis aktiv sind. Diese haben einen Anteil von 41 % (2015: 39 %). Über ein Drittel ist zudem überregional, in mehreren Landkreisen, z.T. auch bundeslandübergreifend, tätig. 22 % sind vorwiegend in einer Stadt oder Gemeinde (lokal) und nur 4 % in drei oder mehr Bundesländern und damit deutschlandweit vertreten.

Die regionale Ausrichtung steht dabei in Relation zur Unternehmensgröße: je größer das Unternehmen, desto größer der Aktionsradius, in der die Unternehmen Einheiten verwalten. Große Unternehmen (> 3.000 WE) sind zu 42 % überregional und zu 17 % deutschlandweit tätig. Kleinstverwaltungen hingegen sind nur zu 21 % überregional tätig. Keine dieser Verwaltungen agiert bundesweit.

Die Ergebnisse lassen einen Wachstumstrend unter großen Unternehmen hinsichtlich ihrer räumlichen Marktabdeckung erkennen: Während der Anteil der ausschließlich lokal tätigen Unternehmen um 12 Prozentpunkte zurückging, stiegen die bundesweit agierenden Verwaltungen um 11 Prozentpunkte.



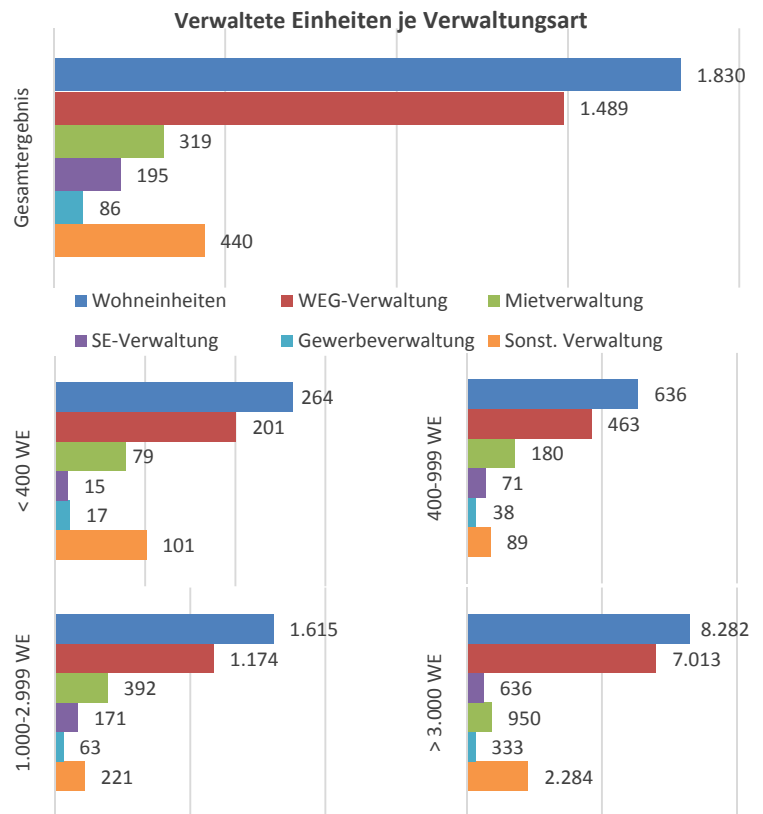
2. Verwaltungsbestand

Zahl der verwalteten Einheiten steigt

Im Vergleich zum Vorjahr, ist die Zahl verwalteter Einheiten spürbar gestiegen. Wurden beim 3. Branchenbarometer noch durchschnittlich 1.084 WEG-Einheiten erfasst, gaben die befragten Verwalter in diesem Jahr 1.489 Einheiten an. Ein Anstieg ist, bis auf WEG-Einheiten mittlerer Unternehmen, in allen Größenklassen zu beobachten (Kleinstverwaltungen: von 183 WEG-Einheiten auf 201; kleine Verwaltungen von 416 WEG-Einheiten auf 463; große Verwaltungen von 4.640 auf 7.013).

Im Durchschnitt verwalteten die Befragten im Jahr 2015 1.830 Wohneinheiten pro Unternehmen; im Vorjahr waren dies 1.565. Auch die Anzahl sonstiger Einheiten ist von durchschnittlich 200 auf 440 Einheiten gestiegen.

Betrachtet man den Anteil einzelner Verwaltungsarten, so waren auch in 2015 im Schnitt 60 % des gesamten Verwaltungsbestandes WEG-Einheiten, gefolgt von Mietwohnungen (Miet- und SE-Einheiten) mit 21 % und sonstigen Einheiten (17 %). Unter „sonstige Einheiten“ subsumieren die Verwaltungen in der Regel Garagen und Stellplätze, Studentenwohnheime, Einheiten im Rahmen der Insolvenzverwaltung, Verwaltung anderer Immobilien (z.B. Industrieobjekte, Ärztehäuser, Einkaufszentren, Einfamilienhäuser) sowie die eingeschränkte Verwaltung von Einheiten (z.B. ausschließlich Buchhaltung, Abrechnung, etc.).



Entwicklung verwalteter WEG-Einheiten

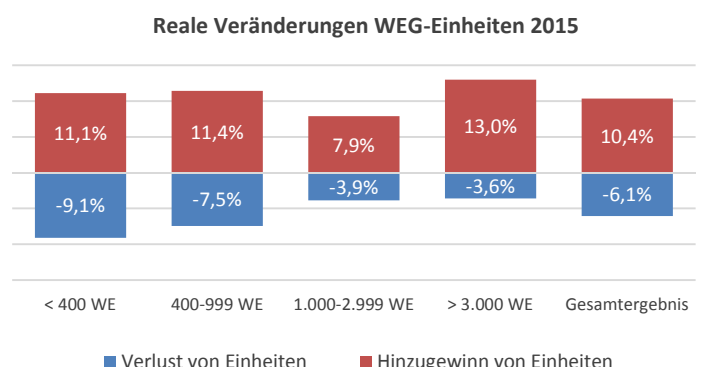
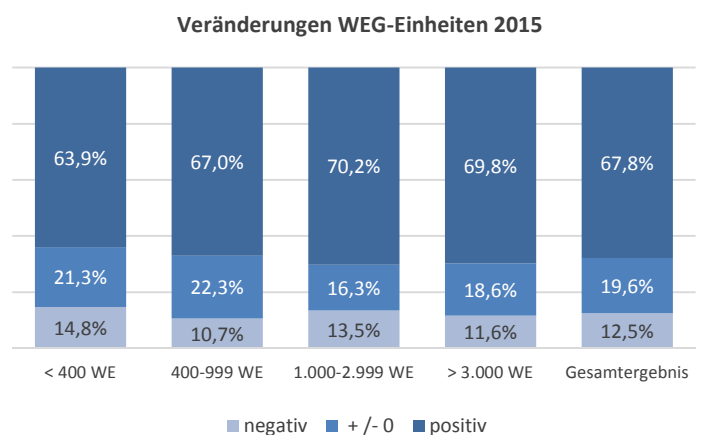
Zahl der verwalteten WEG-Einheiten wächst

Zwei Drittel der befragten Immobilienverwaltungen verzeichneten 2015 einen Zuwachs von WEG-Einheiten, im Schnitt um 10 %. Besonders häufig gewannen mittlere (1.000 – 3.000 WE) und große Verwaltungen (> 3.000 WE) neue Einheiten hinzu.

Verluste von WEG-Einheiten vermeldeten besonders häufig Kleinstverwaltungen (< 400 WE) mit einem Anteil von 15 %, was in einer komplexer werdenden Verwaltungstätigkeit und steigenden Anforderungen begründet liegen könnte. Insgesamt betrachtet verlor jedes achte Unternehmen WEG-Einheiten, im Durchschnitt um 6 %.

Die Ursachen für den Hinzugewinn neuer Einheiten sind vielfältig: Zum einen trägt die positive Entwicklung der Neubauzahlen zum Anstieg der Verwaltungseinheiten bei. Allein in 2014 wurden laut Statistischem Bundesamt so viele Eigentumswohnungen fertiggestellt, wie seit 26 Jahren nicht mehr. Darüber hinaus gewinnen besonders große Unternehmen neue Einheiten durch Zukäufe und Bestandsübernahmen.

Die Ergebnisse lassen zudem einen Trend zur Professionalisierung erkennen: Da die Aufgabenvielfalt spürbar zunimmt und das Anforderungsprofil an Verwalter wächst, führt dies dazu, dass WEG sich verstärkt um professionelle Verwaltungen bemühen.



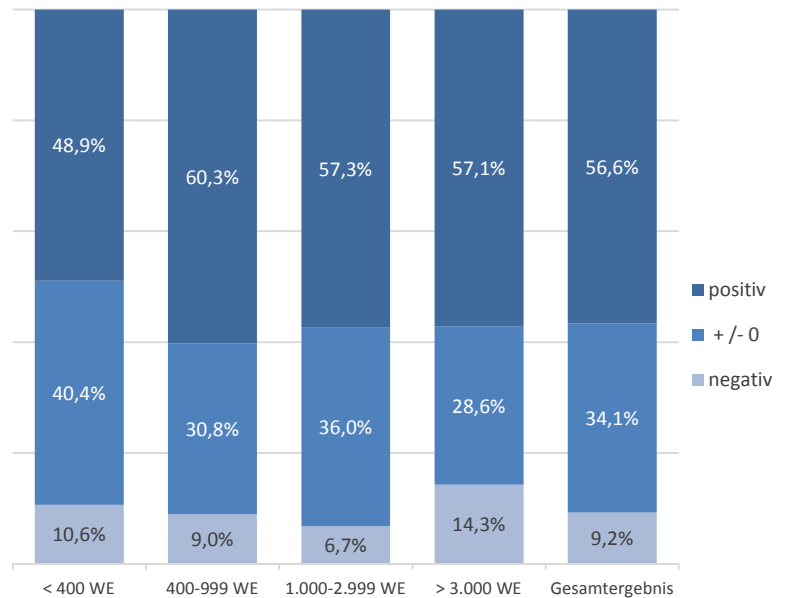
Entwicklung verwalteter Miethaus-Einheiten

Auch die Analyse der Miet- und Gewerbeeinheiten zeigt, dass Immobilienverwaltungen 2015 einen deutlichen Hinzugewinn von Einheiten verzeichnen konnten.

Zunahme auch von Miethaus-Einheiten

Über die Hälfte der Verwaltungen profitiert von einem Zuwachs an Miethaus-Einheiten. Den geringsten Zuwachs verzeichneten dabei Kleinstverwaltungen, unter denen 49 % der Unternehmen neue Einheiten registrierten.

Veränderungen Miethaus-Einheiten 2015

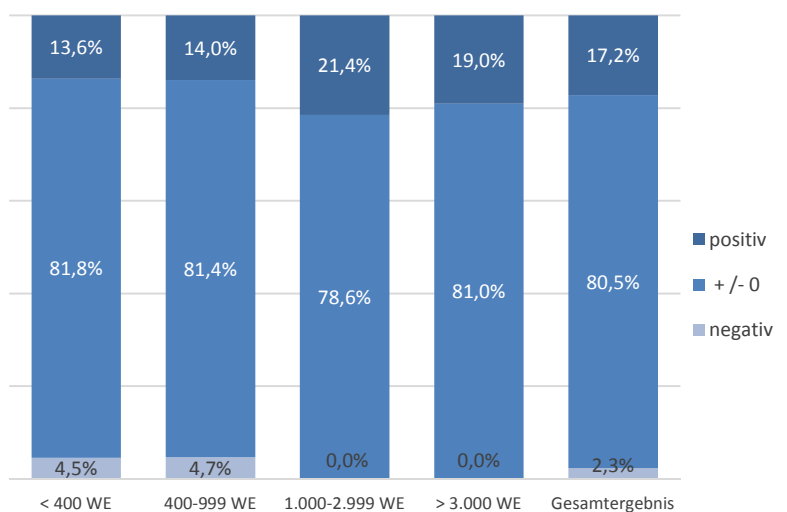


Entwicklung verwalteter Gewerbeeinheiten

Leichter Zuwachs bei Gewerbeeinheiten

Die Veränderungen in der Gewerbeverwaltung hingegen fallen weniger stark aus; möglicherweise weil die Verwaltung von Gewerbeeinheiten noch langfristiger angelegt ist, als die WEG- oder Mietverwaltung. Trotz der Stabilität (bei 81 % hat sich die Zahl der Einheiten im vergangenen Jahr nicht verändert) ist eine positive Entwicklung erkennbar: Während im Schnitt nur 2 % der Unternehmen Gewerbeeinheiten verloren haben, gewannen 17 % neue Einheiten hinzu.

Veränderung Gewerbeeinheiten 2015





Gründe für Hinzugewinn und Wegfall von Einheiten

Empfehlungen und Professionalität sind das A und O

Weiterempfehlungen und professionelles Agieren sind nach Meinung der befragten Unternehmen zentrale Gründe für den Hinzugewinn neuer Einheiten. Das gaben 86 % der Verwalter an. Empfehlungen erfolgen dabei nicht nur von Bestandskunden, Beiräten und Eigentümern, sondern auch durch Rechtsanwaltskanzleien, Banken und Notare.

Clustert man die Ergebnisse nach Unternehmensgröße, werden kleine Unterschiede sichtbar: Mittlere Verwaltungen gewinnen überdurchschnittlich häufig neue Eigentümer auf Grund von Weiterempfehlungen (95 %). Große Unternehmen hingegen nennen häufiger die Professionalität der Verwaltung (86 %) als Grund für den Hinzugewinn. Zudem erweiterten sie ihren Verwaltungsbestand durch Zukäufe.

Unter „sonstige Gründe“ wurde von den Befragten Folgendes genannt:

- Übernahme neuer Objekte von Bauträgern
- Internetpräsenz/Bewertungsportale/aktive Werbung
- Anstieg der Nachfrage (kleine WEG und SE-Einheiten)

Unwirtschaftlichkeit ist für 65 % der Verwalter Trennungsgrund

Der Hauptgrund für den Wegfall von Einheiten in 2015 war die Trennung durch wirtschaftliche Gesichtspunkte. Dies liegt sicher darin begründet, dass Kosten und Aufwand für die Betreuung zu hoch, die Vergütung hingegen zu gering ist.

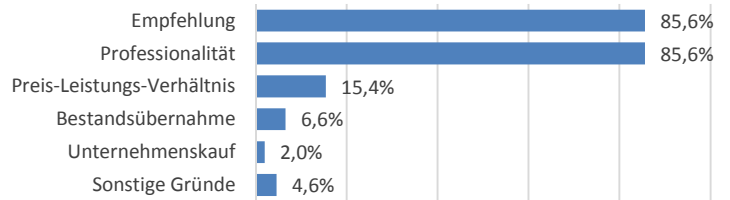
Eng verknüpft mit der Frage nach der Wirtschaftlichkeit ist die Größe verwalteter Einheiten. In 2015 haben sich 39 % der Verwaltungen von kleinen WEG getrennt. In großen und mittleren Verwaltungen (> 1.000 Einheiten) ist dies sogar der zweithäufigste Grund für die Trennung von Verwaltungsobjekten (53 %, bzw. 49 %).

20 % der Kleinst- und kleinen Unternehmen führen auch sonstige Gründe an.

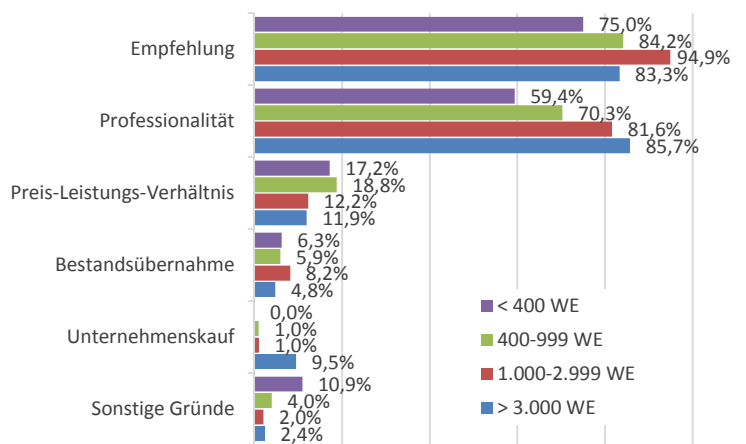
Diese umfassen:

- Persönliche Gründe (Reduzierung der Einheiten auf Grund von Alter/Gesundheit)
- Konflikte mit Eigentümern (schwierige Eigentümer/ Streit innerhalb der WEG)
- Eigentümerwechsel (z.T. in Selbstverwaltung/Insolvenz)
- Verkauf von Objekten

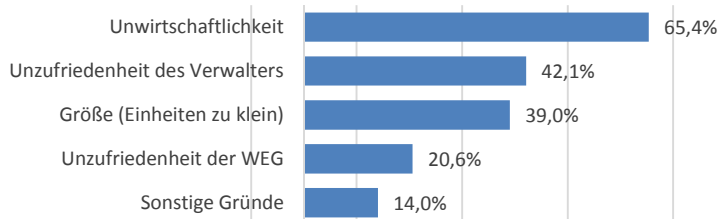
Gründe für Hinzugewinn von Einheiten (Mehrfachantworten)



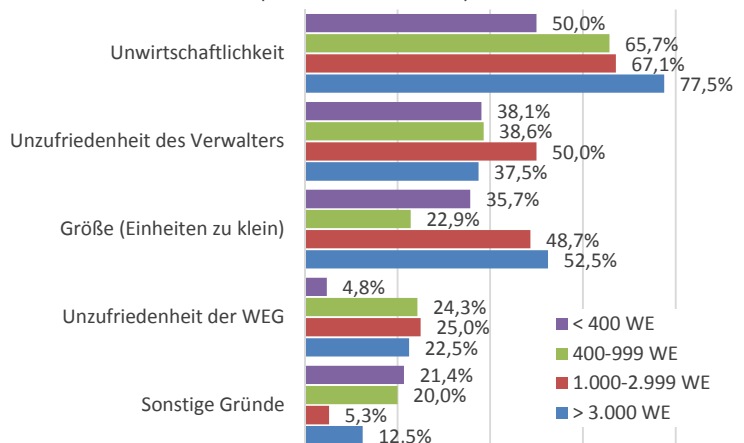
Gründe für Hinzugewinn - nach Verwaltungsgrößen (Mehrfachantworten)



Gründe für Wegfall von Einheiten (Mehrfachantworten)



Gründe für Wegfall - nach Verwaltungsgrößen (Mehrfachantworten)





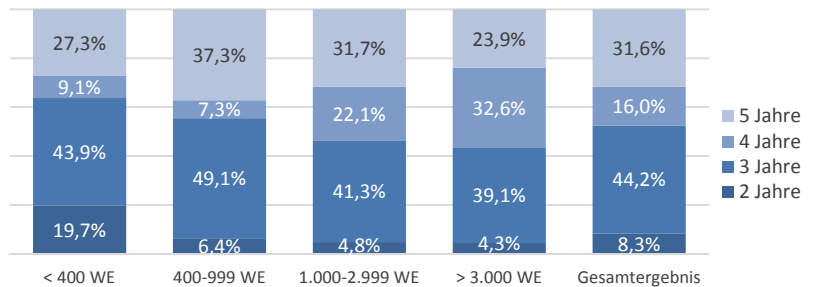
Verwalterbestellung

Wiederbestellung erfolgt im Schnitt auf 3 Jahre

Der durchschnittliche Wiederbestellungszeitraum in Immobilienverwaltungen liegt bei rund drei Jahren, wie 44 % aller Unternehmen angaben.

Gegliedert nach Unternehmensgrößen vereinbaren Kleinst- und Kleinverwaltungen im Schnitt eine kürzere Vertragsdauer, in der Regel von zwei bis drei Jahren; wohingegen die Mehrheit der mittleren und großen Immobilienverwaltungen einen Zeitraum von vier bis fünf Jahre angibt.

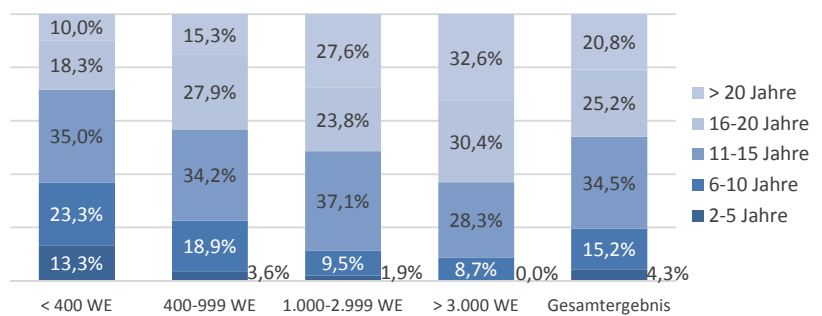
Durchschnittlicher Wiederbestellungszeitraum



Langfristige Bindung an Immobilienverwaltungen

Auch die durchschnittliche Bindung der WEG an die Immobilienverwaltung scheint abhängig von der Größe des Unternehmens zu sein: mehr als die Hälfte der großen und mittleren Unternehmen wiesen darauf hin, ihre Einheiten im Schnitt seit mehr als 16 Jahren zu verwalten; ein Drittel der großen Unternehmen verwaltet den Großteil sogar im Schnitt schon seit mehr als 20 Jahren.

Durchschnitt Dauer einer Verwaltung insgesamt



Vergütung kleiner Eigentümergeinschaften

Kleine WEG bekommen zunehmend Schwierigkeiten professionelle Immobilienverwalter zu finden

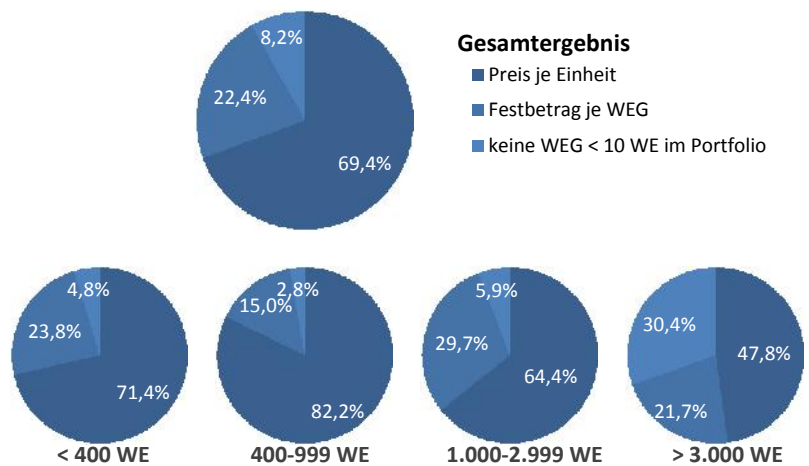
Schon in vorangegangenen Branchenbarometern war die Tendenz erkennbar, dass professionelle Unternehmen die Verwaltung kleiner Unternehmen auf Grund fehlender Wirtschaftlichkeit häufig ablehnen. In der aktuellen Umfrage haben bereits 8 % aller Verwaltungen keine WEG unter 10 Einheiten im Bestand, bei großen Unternehmen sind es sogar über 30 %.

Die Vergütung der WEG-Verwaltung erfolgt in den meisten Fällen über die Berechnung eines Festpreises pro Einheit und Monat. Dies ist auch bei kleinen Eigentümergeinschaften mit unter 10 Einheiten der Fall. Allerdings unterscheiden sich die Vergütungssätze deutlich von den Durchschnittswerten, die sich 2013 im Schnitt zwischen 16 und 22 Euro (netto, pro Einheit monatlich) bewegten (vgl. 2. DDIV-Branchenbarometer 2014). Für die Verwaltung kleiner WEG verlangten die befragten Verwaltungen in 2015 zwischen 33 und 62 Euro pro Einheit und Monat und damit doppelt so viel.

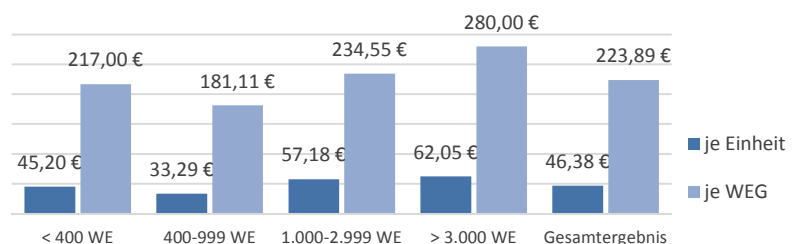
In wenigen Fällen (im Schnitt zwischen 15 % und 30 % aller Unternehmen) werden kleine Verwaltungen auch mit einem Festpreis je WEG, in der Regel zwischen 181 Euro und 280 Euro pro Monat vergütet.

Gesamtergebnis

- Preis je Einheit
- Festbetrag je WEG
- keine WEG < 10 WE im Portfolio



Mittelwerte der Vergütungssätze kleiner WEG



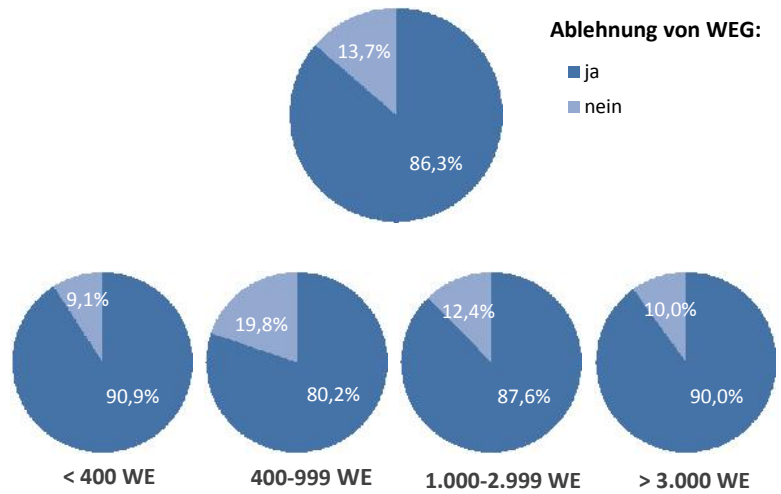


Ablehnung von Eigentümergemeinschaften

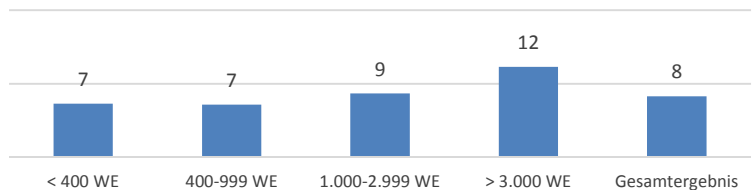
86 % haben Anfragen von WEG abgelehnt

Immobilienverwaltungen sind zunehmend kritischer und wägen Anfragen von WEG immer häufiger nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ab: 2015 haben gut 86 % aller Immobilienverwalter Anfragen von WEG abgelehnt. Besonders häufig wiesen große Verwaltungen und Kleinunternehmen Eigentümergemeinschaften zurück (90 %).

Das Hauptargument dafür ist die Größe der Verwaltungsobjekte, wobei die Definition „kleine WEG“ abhängig von der Größe der Verwaltungsunternehmen ist. Im Schnitt fallen unter „kleine WEG“ Eigentümergemeinschaften mit weniger als 10 Einheiten; für große Verwaltungen liegt die Grenze bei 12 Einheiten.



Definition der Größe "kleine WEG" nach Einheiten



Gründe für die Ablehnung von WEG

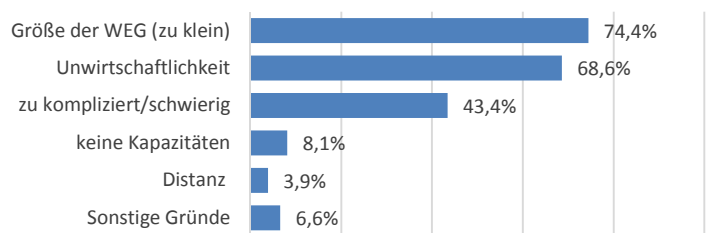
Kleine WEG finden immer seltener professionelle Verwaltung

Die Gründe für die Ablehnung von Eigentümeranfragen sind am häufigsten WEG-Größe (74 %) und Unwirtschaftlichkeit (69 %). Die Gründe werden besonders häufig bei großen und mittleren Verwaltungen angegeben. Darüber hinaus werden auch komplizierte Eigentumsverhältnisse und Unstimmigkeiten innerhalb der WEG als Argumente für die Ablehnung von Anfragen benannt.

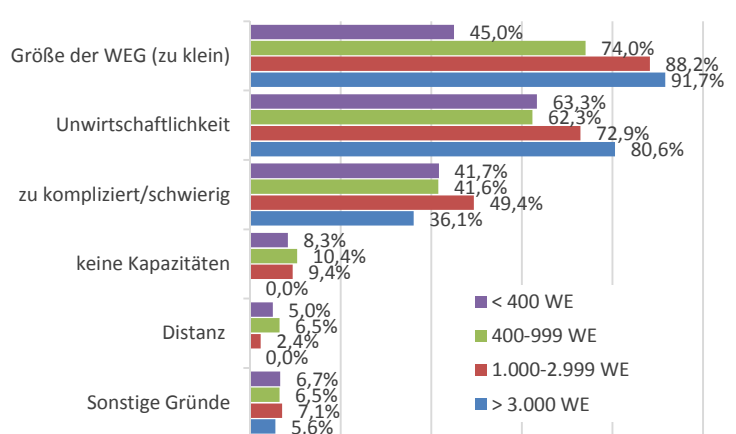
Für Kleinst-, kleine und mittlere Verwaltungen spielen gelegentlich auch örtliche Distanzen zwischen Verwaltungsobjekt und Unternehmenssitz sowie Fragen der Kapazität (z.B. begrenzt durch Altersgründe oder bereits ausgelastete Mitarbeiter) eine Rolle.

Kleine Eigentümergemeinschaften haben zunehmend Probleme professionelle Verwaltungen zu finden. Das liegt einerseits am geringen Vergütungsniveau der Verwaltungsleistung, andererseits am permanent steigenden Anforderungsprofil, das höhere Qualifikationen erfordert. Auf Grund erweiterter Verantwortungsbereiche und wachsender Erwartungen seitens der Eigentümer und des Gesetzgebers ist davon auszugehen, dass es kleine WEG in Zukunft noch schwerer haben werden, professionelle Verwalter für sich zu gewinnen.

Gründe für Anlehnung von WEG – Gesamtergebnis (Mehrfachantworten)



Gründe für Ablehnung - nach Verwaltungsgrößen (Mehrfachantworten)





3. Umsatz- und Gewinnentwicklung

Jahresumsatz steigt in 2015

Der Gesamtumsatz lag im Schnitt bei 578.234 Euro. Damit ist dieser im Vergleich zum Vorjahr (532.000 Euro) um rund 8 % gestiegen. Die größten Umsatzgewinne verzeichneten mittlere (+18 %) und große Verwaltungen (+11 %).

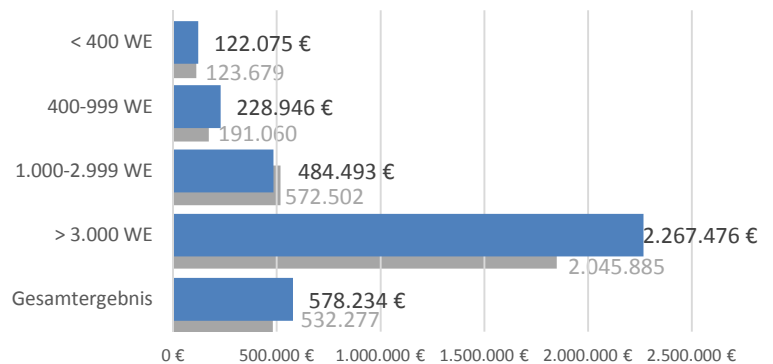
Beim Vergleich tatsächlicher Werte mit denen des Vorjahres ist jedoch Vorsicht geboten, da aufgrund der anonymen Datenerfassung und dem Teilnehmerzuwachs an der Umfrage davon auszugehen ist, dass die aktuelle Datenbasis von der des Vorjahres abweicht. Dennoch ist durchaus ein Wachstumstrend erkennbar, der auch durch die Ergebnisse der Umsatz- und Gewinnerwartungen bestätigt wird.

WEG-Verwaltung weiterhin größter Umsatzanteil

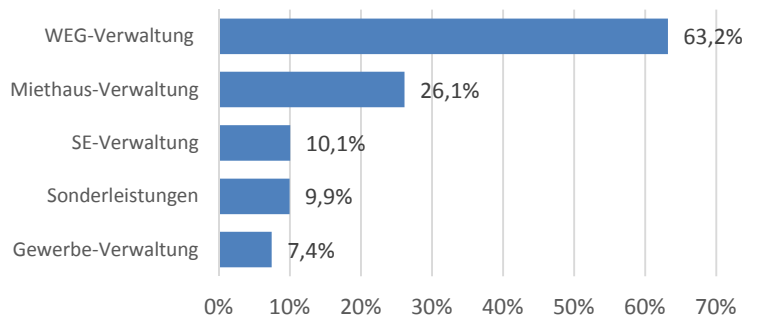
Der wesentliche Umsatzanteil entfällt mit 63 % auf die WEG-Verwaltung. Das deckt sich mit den Angaben zum Kerngeschäft der befragten Unternehmen. Rund 10 % des Umsatzes stammen aus Sonderleistungen oder Sondervergütungen, die nicht Basis der Grundvergütung sind.

Unter Sonderleistungen fallen laut der Befragten unter anderem die Begleitung von Baumaßnahmen, zusätzliche Abrechnungen (Nebenkosten, Heizkosten), Begleitung von Gerichtsverfahren, Verwalterzustimmungen, Hausmeisterdienste, außerordentliche Eigentümerversammlungen, Eigentümerwechsel und die Abwicklung von Versicherungsschäden.

Jahresumsatz 2015 (2014)



Aufteilung des Jahresumsatzes 2015



Anteil gewerbesteuerpflichtiger Verwaltungen

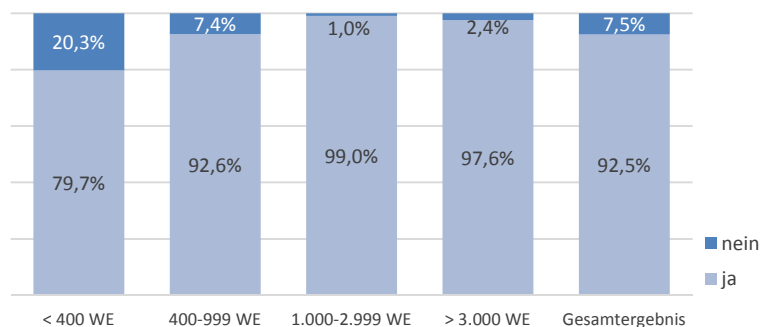
93 % der Unternehmen sind gewerbesteuerpflichtig

Deutlich über 90 % der befragten Immobilienverwaltungen erzielen mit ihrer Tätigkeit Einkünfte, die gewerbesteuerpflichtig sind. Sie nehmen damit gewerblich und hauptberuflich am Marktgeschehen teil. Nur 8 % sind selbstständig im Sinne des EStG.

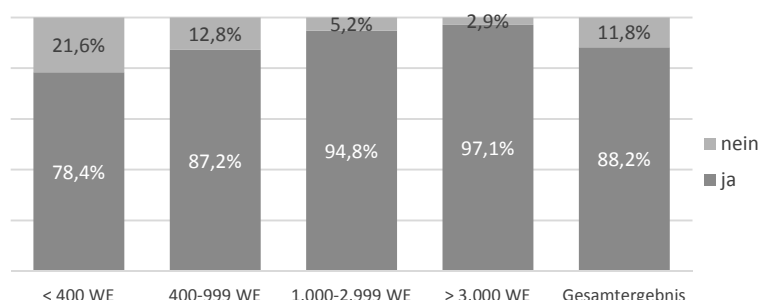
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der Gewerbesteuerpflichtigen sowohl insgesamt als auch nach einzelnen Größenklassen leicht angestiegen. In 2015 waren 88 % aller Verwalter gewerbesteuerpflichtig.

Nebenberuflich tätige Verwalter (mit einem Bestand von weniger als 150 Einheiten) sind mit 47,4 % selbstständig.

Gewerbesteuerpflichtige Verwalter



Gewerbesteuerpflichtige Verwalter 2015





Umsatzprognose 2016 – nach Unternehmensgröße

79 % rechnen mit Umsatzsteigerungen in 2016

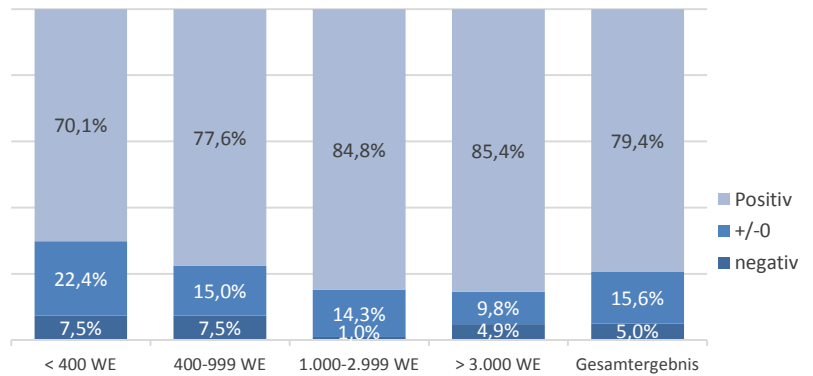
Die überwiegende Mehrheit der Unternehmen geht in 2016 von einem höheren Umsatz aus als im Vergleich zum Vorjahr. Die Hälfte davon rechnet mit einem Plus von bis zu 5 %, ein Viertel sogar mit einem Zuwachs von über 10 %.

Ein Umsatzrückgang wird lediglich von 5 % der Verwaltungen prognostiziert, am häufigsten von Kleinst- und kleinen Unternehmen mit weniger als 1.000 Einheiten (7,5 %).

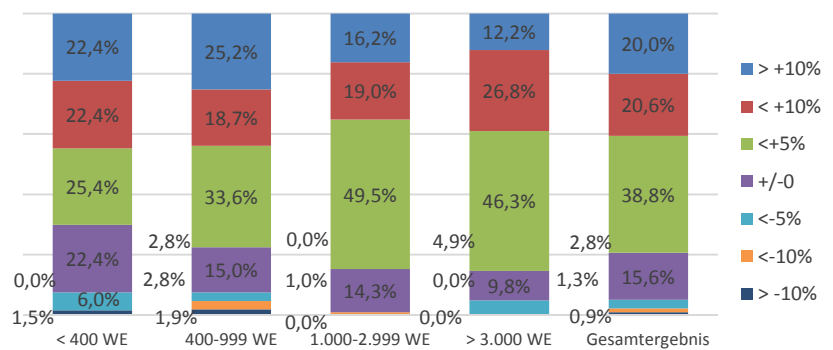
Betrachtet man die Ergebnisse nach der Unternehmensgröße, so fällt auf, dass die Erwartung an Umsatzsteigerungen mit der Größe der Unternehmen zunimmt.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Immobilienverwaltungen noch optimistischer: während in diesem Jahr 79 % der Unternehmen Umsatzsteigerungen erwarten, waren es im vergangenen Branchenbarometer 69 %.

Prognose Jahresumsatz 2016



Prognose Jahresumsatz 2016 - detailliert



Umsatzprognose 2016 – nach Verwaltungsarten

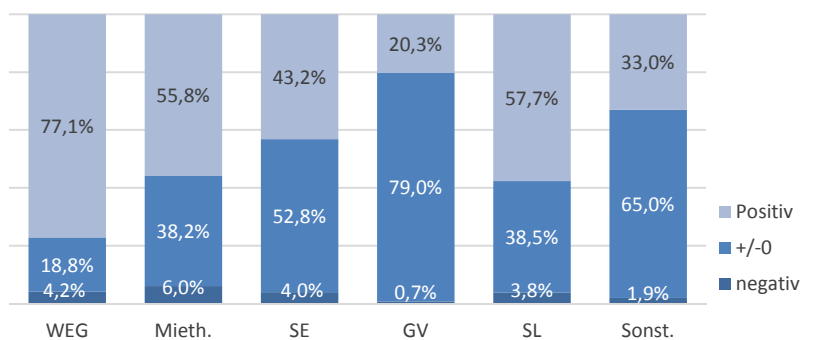
Umsatzsteigerung durch WEG-Verwaltung

77 % aller Verwaltungen erwarten in 2016 einen höheren Umsatz in der WEG-Verwaltung als im Vorjahr, mehr als die Hälfte davon rechnet mit einem Plus von bis zu 5 %.

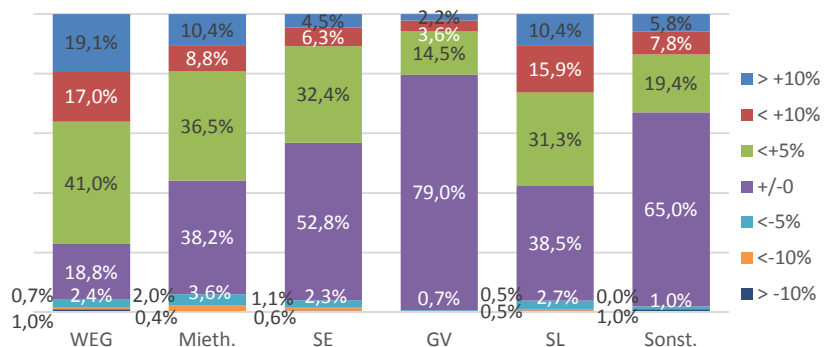
Jedes fünfte Unternehmen geht sogar von einer Zunahme von über 10 % aus.

Mehr als die Hälfte der Unternehmen rechnet zudem mit Umsatzsteigerungen in der Miethaus-Verwaltung (56 %) sowie durch sonstige Leistungen (58 %).

Prognose Jahresumsatz nach Verwaltungsarten



Prognose Jahresumsatz nach Verwaltungsarten - detailliert





Gewinnerwartung 2015

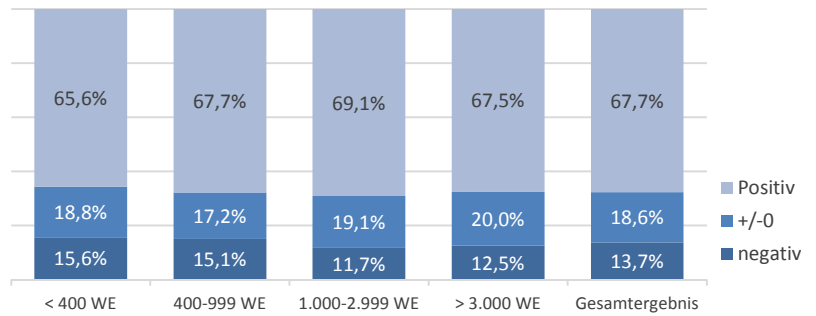
Zwei Drittel rechnen mit Gewinnsteigerungen

Die Mehrheit der befragten Immobilienverwaltungsunternehmen steigerten ihre Gewinne, unabhängig von der Unternehmensgröße. 23 % vermeldeten einen Zuwachs von über 10 %.

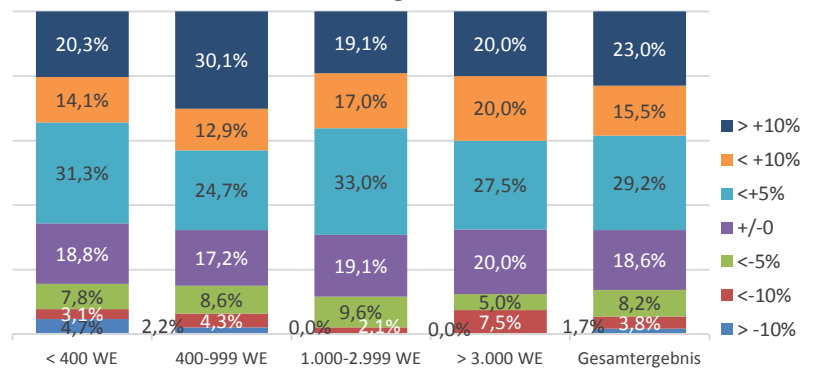
Damit bestätigen sich die Erwartungen aus dem Vorjahr, nach denen 65 % der Unternehmen Gewinnsteigerungen für das Jahr 2015 prognostizierten (vgl. DDIV-Branchebarometer 2015).

In den Gewinnerwartungen besonders optimistisch sind kleine Verwaltungen (400-999 Einheiten). In dieser Größenklasse gehen 30 % von einer Gewinnsteigerung von mehr als 10 % aus.

Gewinnerwartungen 2015



Gewinnerwartung 2015 - detailliert



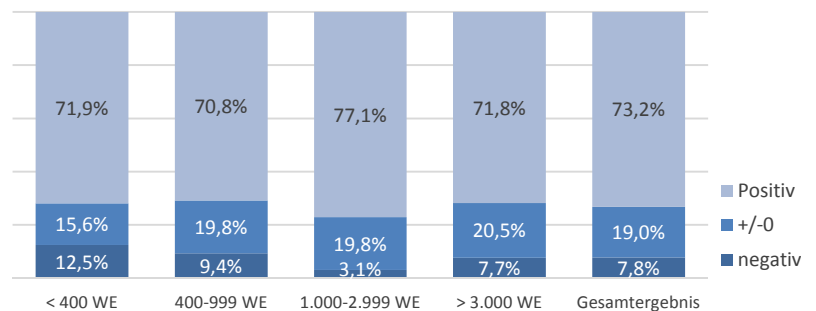
Gewinnprognose 2016

Steigende Gewinne auch in 2016

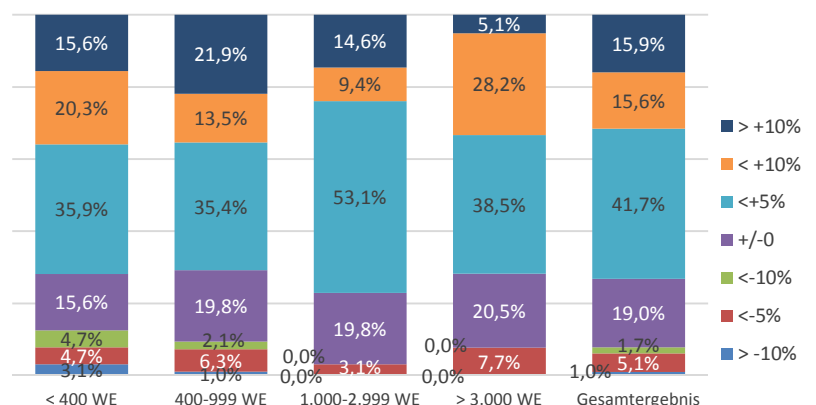
Die Mehrheit der befragten Unternehmen blickt positiv in die Zukunft: 73 % der Unternehmen rechnen auch für das Jahr 2016 mit einer weiteren Zunahme ihrer Gewinne. Der Anteil der Unternehmen, die einen höheren Gewinn erwarten, ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 8 Prozentpunkte gestiegen.

Unter den großen Verwaltungen (> 3.000 Einheiten) erwartet der Großteil Zuwächse von 1 bis 10 %, nur 5 % gehen von einer Gewinnsteigerung von über 10 % aus.

Prognose Gewinnentwicklung 2016



Gewinnprognose 2016 - detailliert



4. Vergütung – Grundvergütung 2015

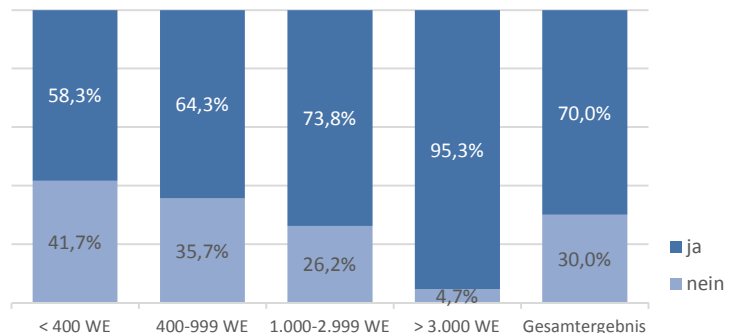
Erhöhung der Vergütungssätze in 2015

70 % der befragten Unternehmen haben 2015 ihre Vergütungssätze erhöht – im Schnitt um 6 %. Geclustert nach Unternehmensgrößen wird erkennbar, dass dieser Anteil von Unternehmen proportional zur Unternehmensgröße zunimmt. Große Verwaltungen setzten zu 95 % Preissteigerungen um, Kleinstverwaltungen nur zu 58 %.

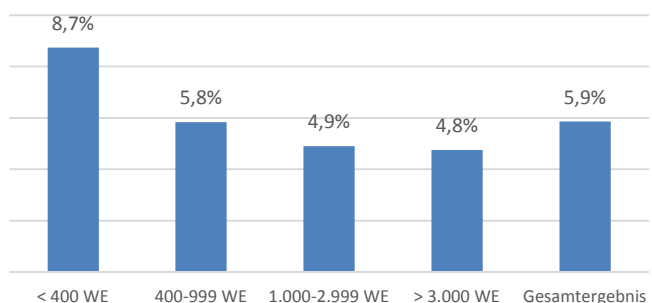
Interessanterweise verhält es sich mit dem Prozentsatz der Preissteigerung genau gegenteilig: Während große Verwaltungen ihre Vergütungen im Schnitt um 5 % erhöhten, hoben Kleinstverwaltungen ihre Sätze um knapp 9 % an.

Vergleicht man die Ergebnisse mit dem Vorjahr, so haben 2015 knapp 10 % mehr Unternehmen ihre Vergütungssätze angehoben, als ursprünglich geplant. Denn im 3. Branchenbarometer Anfang 2015 kündigten nur rund 60 % der Unternehmen Vergütungserhöhungen an.

Erhöhung Vergütungssätze in 2015



Mittelwerte der Vergütungserhöhungen 2015



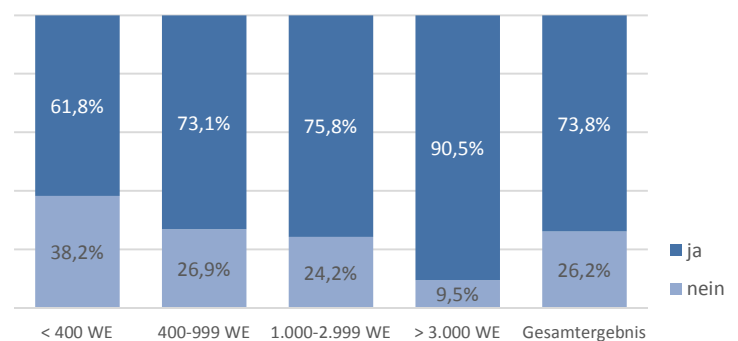
Vergütung – Erhöhungen in Bestandsobjekten in 2016

Drei Viertel der Unternehmen planen 2016 eine Erhöhung im Verwaltungsbestand

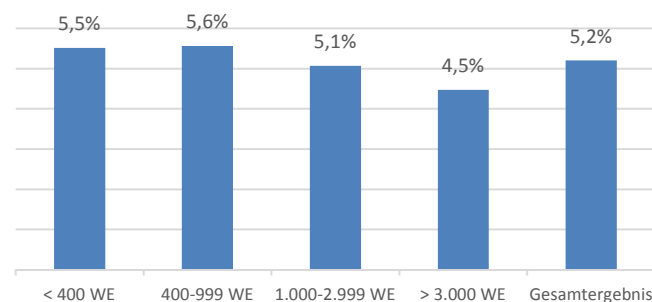
74 % der Immobilienverwaltungen wollen in diesem Jahr ihre Entgelte in bestehenden Verwaltungseinheiten um 5 % erhöhen.

Es zeigt sich erneut ein proportionaler Zusammenhang mit der Unternehmensgröße und dem Anteil der Unternehmen, die eine Erhöhung vorsehen. Besonders hoch ist der Anteil mit 91 % unter großen Verwaltungen.

Geplante Erhöhung Vergütungssätze 2016 / Bestand



Mittelwerte geplanter Vergütungserhöhungen 2016





Vergütung – Erhöhung in neu hinzugewonnenen Objekten

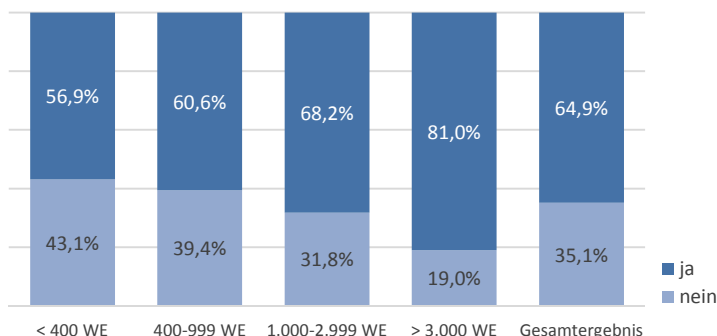
Mehrheit erhöht Preise bei neu akquirierten Objekten

Neben der Vergütung im Verwaltungsbestand, wurde auch die Entwicklung in neu akquirierten Objekten untersucht. Dies umfasst sowohl neu errichtete Objekte in Erstverwaltung als auch die Übernahme bereits bestehender Eigentümergemeinschaften, die einen Verwalterwechsel vollzogen haben.

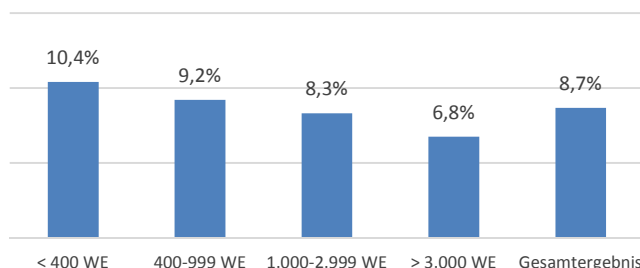
Für diese Einheiten sehen 65 % der Verwalter eine Erhöhung ihrer Vergütungssätze um 9 % vor. Auch hier ist der Anteil in großen Verwaltungen (81 %) besonders hoch, gefolgt von mittleren Verwaltungen (1.000-2.999 Einheiten) mit 68 %.

Kleinstverwaltungen, bei denen 57 % eine Preissteigerung bei Neuobjekten anstreben, rechnen im Fall einer Erhöhung mit einer im Branchenvergleich überdurchschnittlichen Anhebung von etwa 10 %.

Geplante Erhöhung der Vergütung 2016 / Neuobjekte



Mittelwerte geplanter Erhöhungen 2016 / Neuobjekte



Rahmenverträge

Versicherungspakete neben Gasversorgung am häufigsten abgeschlossene Rahmenverträge

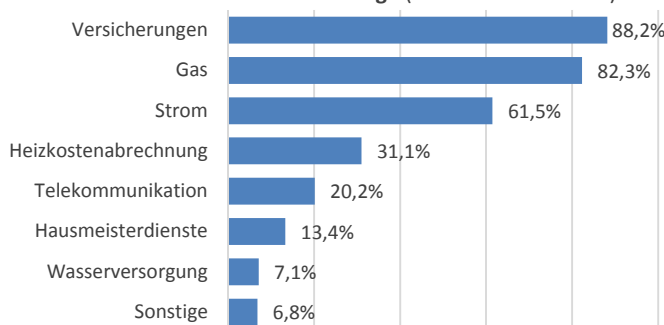
86 % aller befragten Unternehmen verfügen über Rahmenverträge, mit denen Verwalter und Eigentümer zumeist Sonderkonditionen oder besondere Leistungspakete erhalten.

88 % davon haben Rahmenverträge über Versicherungen abgeschlossen, 82 % Rahmenverträge für die Gasversorgung. Danach folgt die Stromversorgung mit 62 %. Darüber hinaus werden Rahmenverträge für Wartungen (z.B. Aufzüge, Heizungsanlagen, Feuerlöscher, Brandschutz), bei Finanzinstituten, Müllentsorgung sowie Ingenieur- und Handwerkerleistungen genannt.

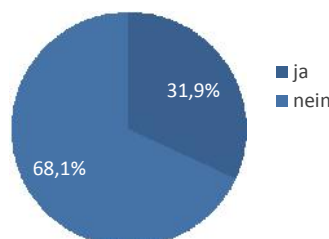
32 % der Verwalter äußerten Interesse an weiteren Rahmenverträgen, vor allem in folgenden Bereichen (nach der Häufigkeit der Nennung gelistet):

- Versorgung (Strom, Gas, Wasser)
- Wartungsverträge (Aufzüge, Feuerlöscher)
- Hausmeisterdienste
- Heizkostenabrechnung
- Versicherung
- Abfallmanagement
- Handwerkerleistungen (Heizung, Sanitär, Dachdecker)
- Aufzugsnotruf
- Postzustellung
- Kabelfernsehen

Bestehende Rahmenverträge (Mehrfachantworten)



Interesse an weiteren Rahmenverträgen





5. Wohnungsvermittelnde Tätigkeit – vor Bestellerprinzip

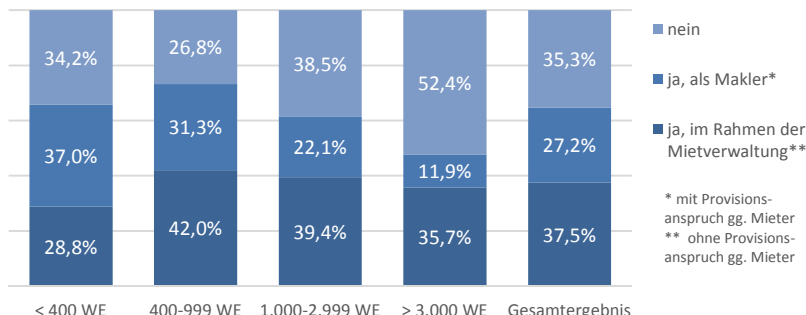
65 % aller Verwalter vor Bestellerprinzip bereits wohnungsvermittelnd tätig

Da fast drei Viertel der befragten Verwaltungen die Mietverwaltung als Tätigkeitsschwerpunkt angaben, überrascht es nicht, dass Anfang 2015 fast zwei Drittel der Unternehmen auch wohnungsvermittelnd tätig sind, davon viele in Form der Mietverwaltung. Dabei erhält der Verwalter den Auftrag vom Eigentümer und vermittelt Wohnraum ohne einen Provisionsanspruch gegenüber potentiellen Mietern. 27 % der Unternehmen makeln zudem Fremdbestände.

Mit Einführung des Bestellerprinzips zum 1. Juni 2015 sank bei knapp der Hälfte der befragten Unternehmen, mit makelnder Tätigkeit (die bis dahin Provisionen vom Mieter erhielten) die Nachfrage nach Wohnraumvermittlungen.

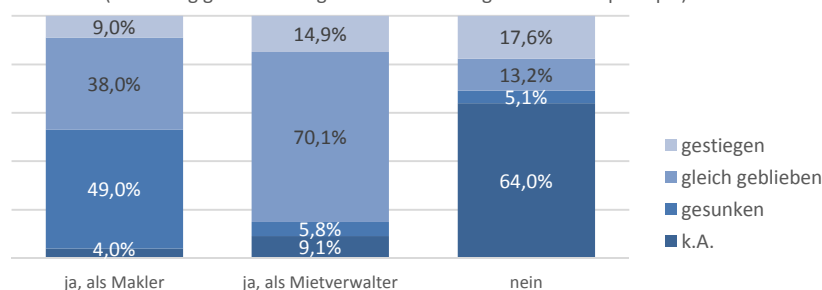
Unter den von Eigentümern beauftragten und vergüteten Mietverwaltern hingegen hat sich die Nachfrage bei 70 % der Unternehmen nicht verändert, bei 15 % stieg diese sogar.

Waren Sie vor Einführung des Bestellerprinzips zum 1. Juni 2015 wohnungsvermittelnd tätig?



Veränderung Nachfrage Wohnungsvermittlung

(in Abhängigkeit der Tätigkeit vor Einführung des Bestellerprinzips)



Wohnungsvermittelnde Tätigkeit – nach Bestellerprinzip

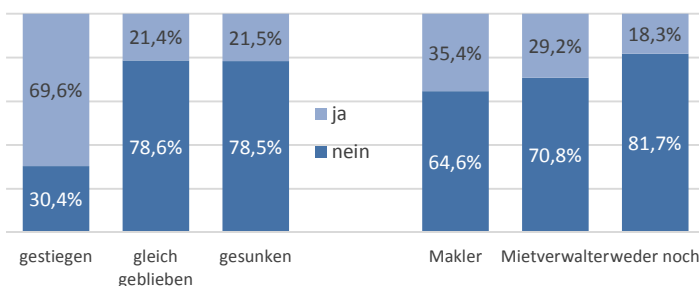
29 % der Verwalter bieten seit Inkrafttreten des Bestellerprinzips verstärkt Wohnungsvermittlung an

Das Bestellerprinzip veränderte die Wohnungsvermittlung. Durchschnittlich 30 % aller Unternehmen bieten seitdem verstärkt die Wohnungsvermittlung als Dienstleistung an.

Vergleicht man die Ergebnisse des Angebots mit der seit dem Bestellerprinzip veränderten Nachfrage, so haben vor allem die Unternehmen ihre Bemühungen verstärkt, bei denen die Nachfrage nach wohnungsvermittelnden Leistungen gestiegen ist.

Bieten Sie verstärkt Wohnungsvermittlung an?

(in Abhängigkeit, ob Nachfrage seit Bestellerprinzip gestiegen ist)

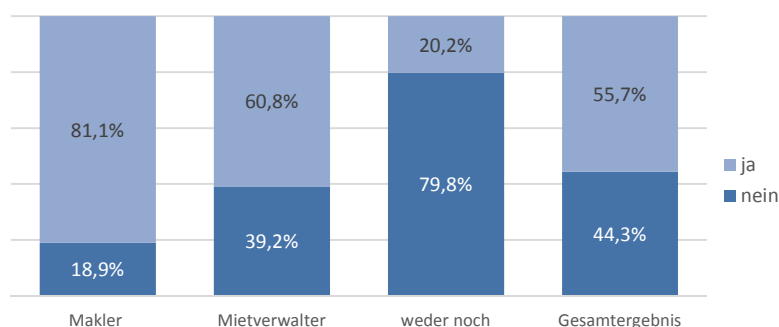


56 % der Befragten generieren mit Wohnungsvermittlung zusätzliche Einnahmen

Im Schnitt konnte die Mehrheit der Befragten seit Einführung des Bestellerprinzips zusätzliche Einnahmen durch wohnungsvermittelnde Tätigkeiten generieren. Besonders hoch war der Anteil bei makelnden Verwaltern (82 %) und bei denjenigen (81 %), die eine erhöhte Nachfrage registriert haben. Auch 61 % der Mietverwalter konnten zusätzliche Einkünfte verzeichnen.

Zusätzliche Einnahmen durch Wohnungsvermittlung?

(in Abhängigkeit der Tätigkeit vor Einführung des Bestellerprinzips)





6. Rechtliche Auseinandersetzungen in 2015

Konfliktreiche Beziehung zwischen Eigentümern und WEG

Über zwei Drittel der Unternehmen erlebten 2015 rechtliche Auseinandersetzungen zwischen Eigentümern und WEG. Dabei nehmen mit der Größe der Unternehmen Anteil und Anzahl rechtlicher Auseinandersetzungen zu.

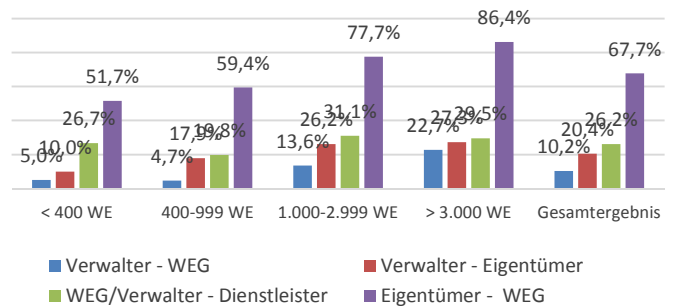
Die häufigsten Gründe waren Beschlussanfechtungen (56 %) und Streitigkeiten zu Hausgeldzahlungen (49 %). Im Rahmen von komplexen Instandhaltungs- und Sanierungsprojekten, kommt es zudem zu Rechtsstreitigkeiten zwischen WEG/Verwalter und Dienstleister (siehe Abbildung unten).

Die Häufigkeit und die Themen der Rechtsstreitigkeiten sind insofern nicht überraschend, als dass Experten davon ausgehen, dass in nahezu jeder Eigentümerversammlung aufgrund inhaltlicher Fehler oder Formfehler mindestens ein Beschluss anfechtbar ist. Diese Entwicklung schlägt sich auch in der Statistik nieder, wonach sich die BGH-Rechtsprechung seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 versechsfacht hat. Darüber hinaus betreffen 23 % aller Zivilprozesse Streitigkeiten zu Wohnraummietsachen. Das zeigt einmal mehr die Komplexität der Verwaltungstätigkeit

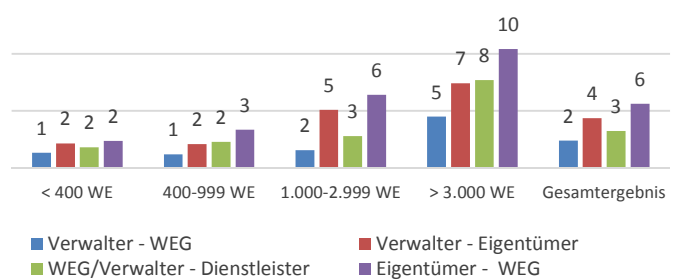
Unter sonstige Gründe wurde Folgendes aufgeführt:

- Baumängel/ Gewährleistungsmängel
- Sondervergütungen/Rücklagen
- Streitigkeiten auf Grund von Vertragsauflösung/Kündigung

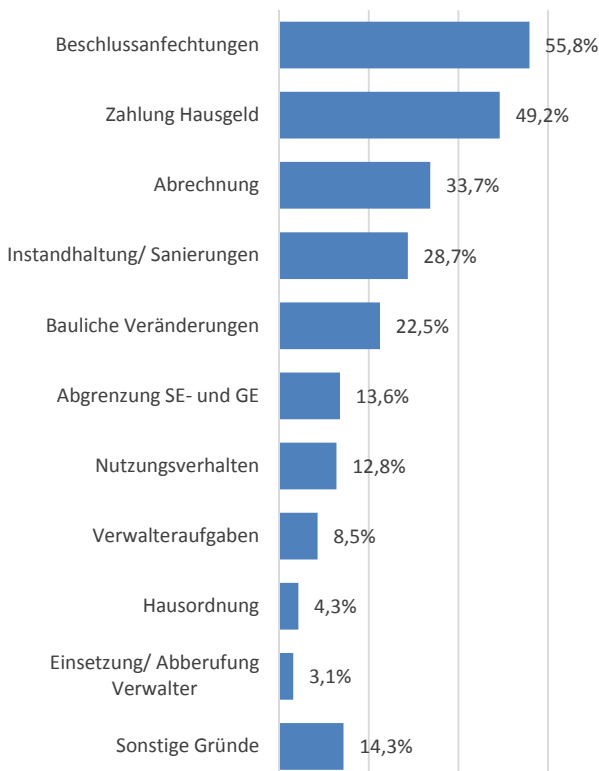
Anteil rechtlicher Auseinandersetzungen in 2015
(Mehrfachantworten)



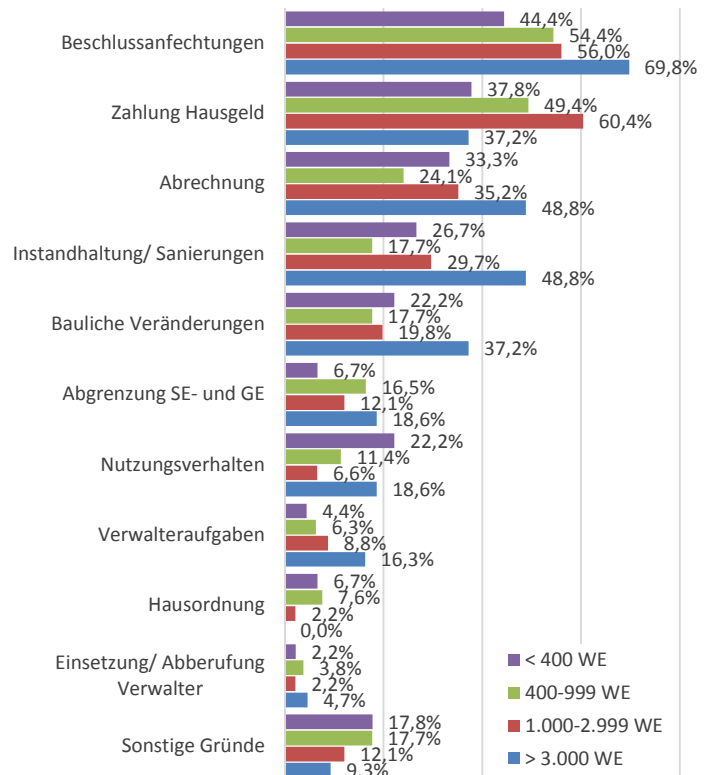
Mittelwert der Anzahl rechtlicher Auseinandersetzungen
(Mehrfachantworten)



Gründe für rechtliche Auseinandersetzungen –
Gesamtergebnis (Mehrfachantworten)



Gründe für rechtliche Auseinandersetzungen –
nach Verwaltungsgrößen (Mehrfachantworten)



Art der Streitbeilegung

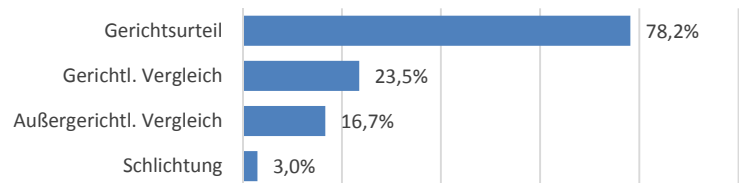
78 % klären rechtliche Auseinandersetzungen vor Gericht

Die Beilegung von Streitigkeiten erfolgt bei Immobilienverwaltungen und WEG überwiegend durch Gerichtsbeschluss (78 %).

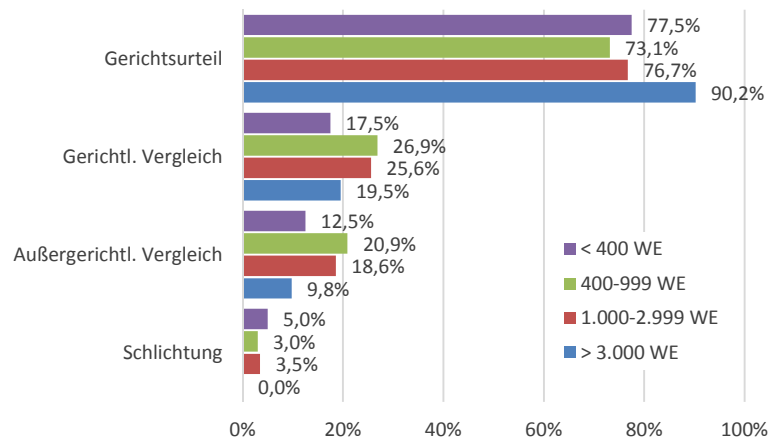
Auf kostengünstigere Verfahren, wie die außergerichtliche Streitbeilegung, wird bisher nur selten zurückgegriffen (17 %). Vor allem große Unternehmen wenden diese Form der Streitbeilegung kaum an (10 %).

Schlichtungsverfahren spielen mit 3 % keine Rolle.

Art der Streitbeilegung – Gesamtergebnis
(Mehrfachantworten)



Art der Streitbeilegung - nach Verwaltungsgrößen
(Mehrfachantworten)



7. Energetische Sanierung in WEG

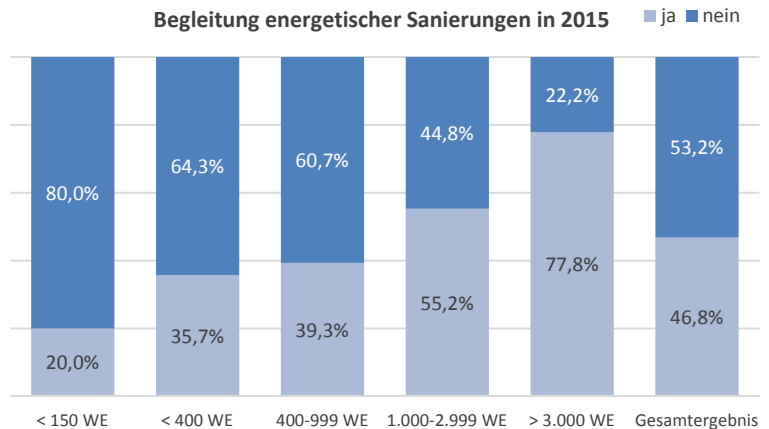
Je größer die Verwaltung, desto häufiger energetische Sanierungsmaßnahmen

Die meisten Erfahrungen mit Sanierungsprojekten, die oft langfristig, komplex und aufklärungsintensiv sind, haben große Immobilienverwaltungen mit mehr als 3.000 Einheiten. 78 % der Unternehmen dieser Größe gaben an, energetische Sanierungsprojekte in 2015 begleitet zu haben.

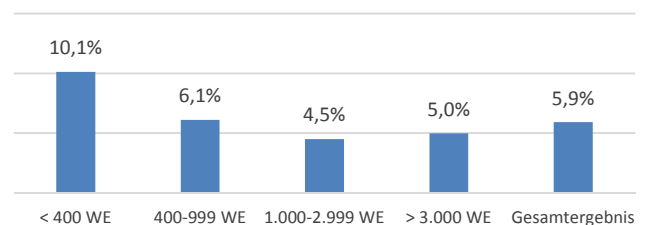
Ein Grund dafür ist sicherlich, dass diese in der Regel breiter aufgestellt sind und teilweise eigene Techniker, Bauingenieure, Architekten und Juristen beschäftigen.

Das Branchenbarometer bestätigt erneut, dass Kleinstverwaltungen (< 400 Einheiten) und mittlere Verwaltungen (400-999 Einheiten) den umfangreichen Anforderungen, die mit energetischen Sanierungsprojekten einhergehen, nur schwer gerecht werden können. Sichtbar wird dies besonders an nebenberuflich tätigen Verwaltern mit weniger als 150 Einheiten, die nur vereinzelt energetische Sanierungen begleitet haben (20%).

Begleitung energetischer Sanierungen in 2015



Anteil der in 2015 energetisch sanierten Einheiten



Sanierungsfahrpläne in Eigentümergemeinschaften

Je größer die Verwaltung, desto häufiger WEG-Sanierungsfahrpläne

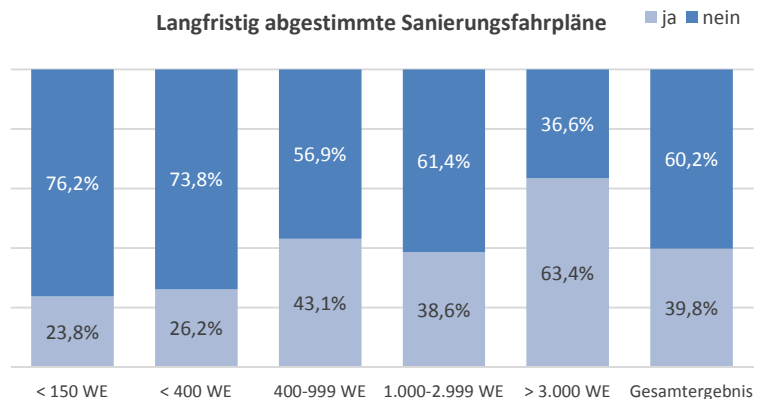
Auch bei der Frage nach langfristig abgestimmten Sanierungsfahrplänen besteht ein Zusammenhang mit der Unternehmensgröße bzw. der Anzahl verwalteter Einheiten. Im Schnitt ist dies bei 40 % aller Verwaltungen der Fall, bei großen Verwaltungen bei 63 %.

Im Schnitt verfügen 30 % aller Eigentümergemeinschaften über langfristige Sanierungsfahrpläne. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Zahl im Gesamtbestand von über 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften deutlich geringer sein wird.

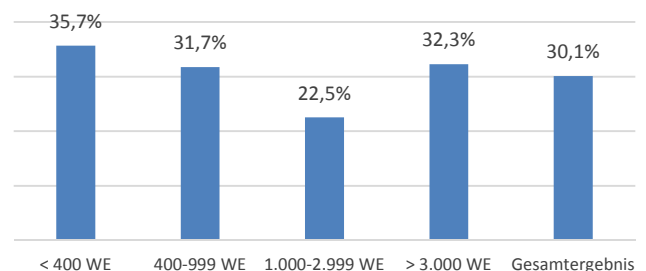
Langfristige Instandhaltungs- und Modernisierungspläne stellen für Hausverwaltungen ein wichtiges Kommunikations- und Beratungsinstrument dar. Auf Basis des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfes ermöglichen sie es Eigentümern, sich mit notwendigen Investitionen frühzeitig innerhalb der Eigentümergemeinschaft auseinanderzusetzen.

Gesamtkonzepte dieser Art können die schrittweise Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen unterstützen. Zu dieser Erkenntnis kam auch eine Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu Investitionsprozessen bei WEG (2014).

Langfristig abgestimmte Sanierungsfahrpläne



Anteil verwalteter Einheiten mit Sanierungsfahrplan





Vergütung außerordentlicher Sanierungen

Vergütung außerordentlicher Sanierungen erfolgt mehrheitlich über eine anteilige Sondervergütung

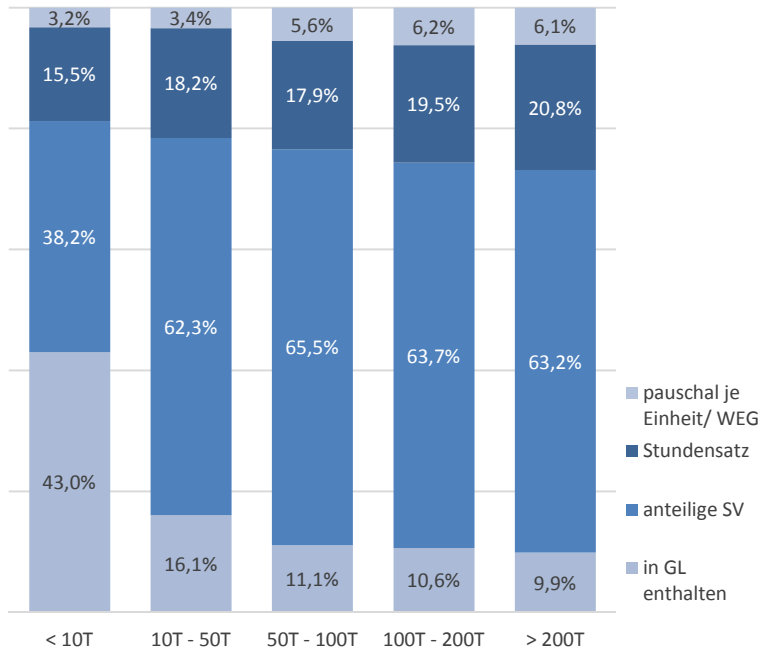
Die Begleitung energetischer oder außerordentlicher Sanierungen durch Immobilienverwaltungen werden zumeist durch eine Sondervergütung abgerechnet. Diese errechnet sich anteilig aus der investierten Bausumme. Vor allem bei Investitionssummen die über 10.000 Euro liegen wird im Schnitt so verfahren (über 60 %).

Investitionen unter 10.000 Euro sind bei 43 % aller Verwalter in der Grundleistung enthalten, so dass keine Sondervergütung durch die Gemeinschaft erfolgt.

Ebenfalls interessant: Der Anteil der Unternehmen, die außerordentliche Sanierungen nach Aufwand und Stundensätzen abrechnen, steigt mit der Höhe der Bausumme. Bei Investitionen über 200.000 Euro rechnen 21 % der Verwalter ihre Sonderleistungen über einen Stundensatz ab.

Pauschale Vergütungen je WEG oder Einheit kommen nur vereinzelt vor und werden von maximal 6 % der Unternehmen angewendet.

Vergütung von Verwaltungsleistungen bei außerordentlichen Instandsetzungen/Sanierungen nach Höhe des Bauvolumens



Sondervergütung bei außerordentlichen Sanierungen

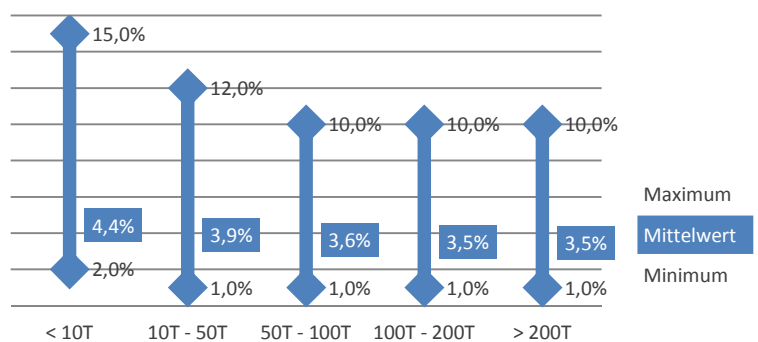
Sondervergütung beträgt im Schnitt zwischen 3,5 und 4,4 % anteilig von der Investitionssumme

Die zwei häufigsten Vergütungsarten außerordentlicher Sanierungen werden in den zwei Grafiken links dargestellt, wobei der Durchschnittswert gemeinsam mit Minimum- und Maximum-Wert abgebildet wird.

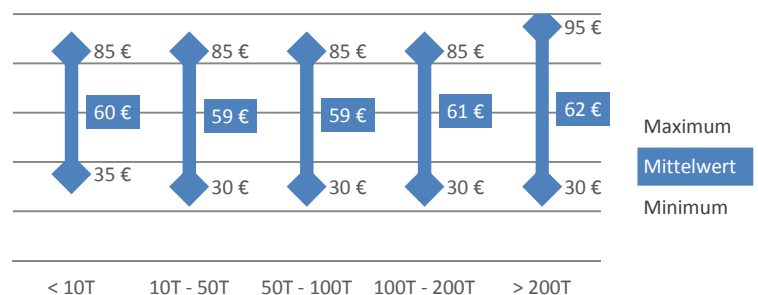
Die anteilige Sondervergütung von Sanierungen beträgt im Schnitt zwischen 4,4 % (Investitionssumme < 10.000 Euro) und 3,5 % (Investitionen von über 200.000 Euro) der jeweiligen Bausumme.

Die Spannweite der Sondervergütung nach Stundensatz liegt zwischen 30 Euro und 92 Euro; die durchschnittlichen Vergütungssätze liegen zwischen 59 Euro und 62 Euro je Stunde.

Spannweite anteiliger Sondervergütung (SV)



Spannweite der Sondervergütung nach Stundensatz





Anstoß zur energetischen Sanierung

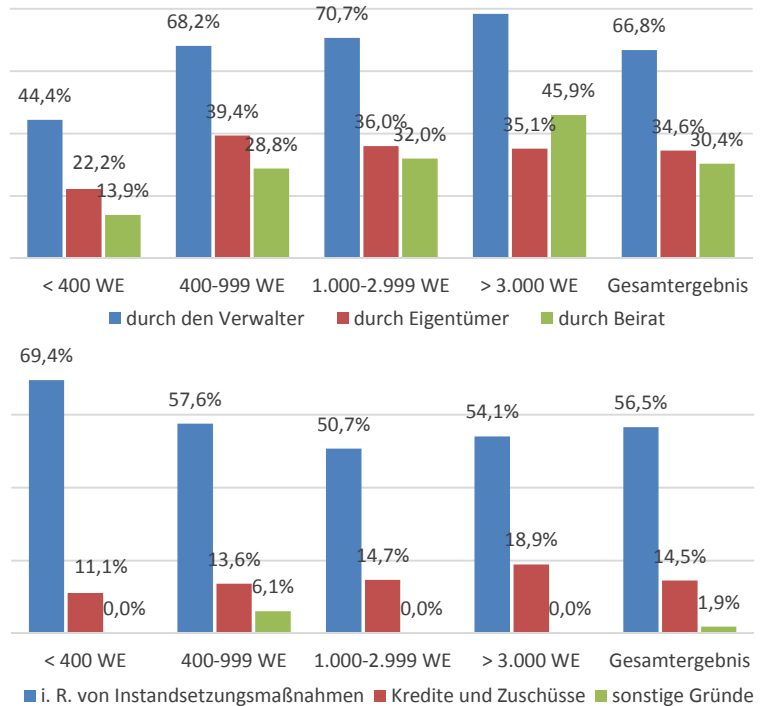
Energetische Sanierungsprojekte zumeist von Immobilienverwaltern initiiert

Bei 67 % aller energetischen Sanierungen gab der Verwalter den Impuls. Zudem wurden 57 % der Sanierungen im Rahmen notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt. Die Initiierung solcher Maßnahmen durch Eigentümer oder Beiräte erfolgte im Schnitt in 35 %, bzw. 30 % der Fälle.

Das beratungsintensive Themenfeld erfordert in der Planungsphase die Informationsbeschaffung, Informationsaufbereitung sowie die Präsentation sinnvoller Maßnahmen durch die Verwaltung. Diese beratende Tätigkeit stellt eine entscheidende Basis für die Entscheidung einer WEG zur energetischen Sanierung dar. Weitere Gründe für den Anstoß zu energetischen Sanierungen ergeben sich u. a. aus gesetzlichen Auflagen und finanziellen Anreizen beispielsweise durch Förderprogramme und Zuschüsse der KfW.

Die Auswertung zeigt aber, dass die treibende Kraft in diesem Prozess die Verwaltung ist. Vor dem Hintergrund einer jährlichen WEG-Sanierungsrate von weit unter einem Prozent, sollte sich der Gesetzgeber die Frage stellen, wie diese Prozesse weiter angekurbelt werden können. Dabei muss auch ein zusätzlicher Anreiz für die Verwaltungen in den Überlegungen eine Rolle spielen.

Anstoß zu energetischen Sanierungen durch ... (Mehrfachantworten)



Hemmnisse energetischer Sanierung

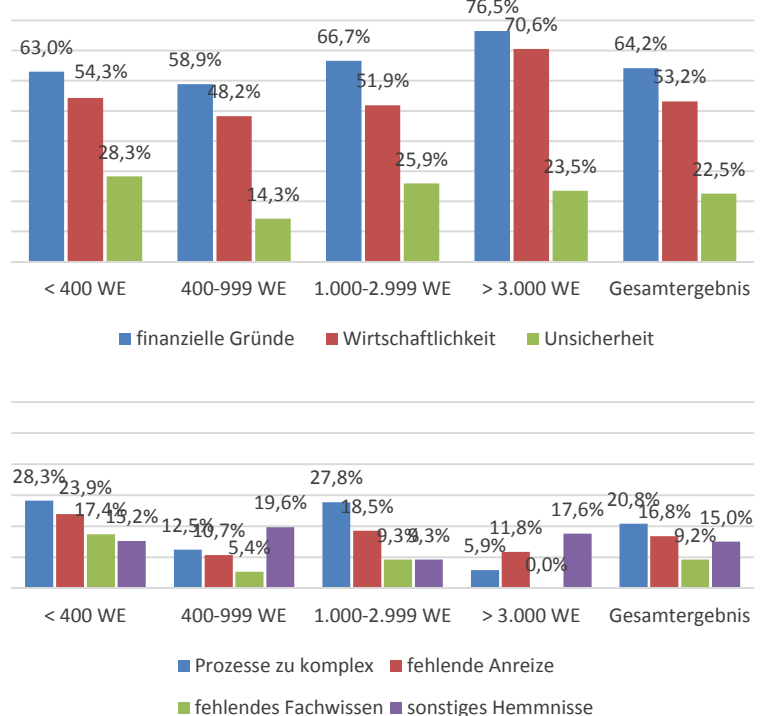
Finanzielle Gründe und unzureichende Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen hindern Sanierungsfortschritt

Sanierungsprozesse scheitern vor allem aus finanziellen Gründen, gaben fast zwei Drittel aller Verwalter an. Oft reichen die Rücklagen der WEG nicht aus, um umfangreiche Sanierungen durchzuführen; dann werden häufig Sonderumlagen nötig, die jedoch meist nicht von allen Eigentümern getragen werden können. Ältere Eigentümer stehen Sanierungen zumeist kritisch gegenüber und mit dem Alter sinkt auch die Kreditwürdigkeit. Energetische Sanierungen scheitern oft auch an Fragen der Amortisation.

Bei Immobilienverwaltungen stellt die Komplexität energetischer Sanierungsprozesse oft ein Hindernis dar. Hier wird ein Bedarf an entsprechenden Weiterbildungen deutlich. Zudem fehlt es an konkreten Anreizen für Verwalter, energetische Sanierungsprozesse anzustoßen und durchzuführen. So werden i. d. R. beratende Tätigkeiten in der Planungsphase nicht vergütet, bzw. wird dies erst nach finalem Beschluss über die Sanierung festgelegt.

Als weitere Gründe, die den Sanierungsprozess behindern, wurden zudem die schlechte, bzw. nicht vorhandene Vergütung, fehlendes Personal zur Umsetzung und hohe Haftungsrisiken benannt.

Hemmnisse energetischer Sanierung (Mehrfachantworten)





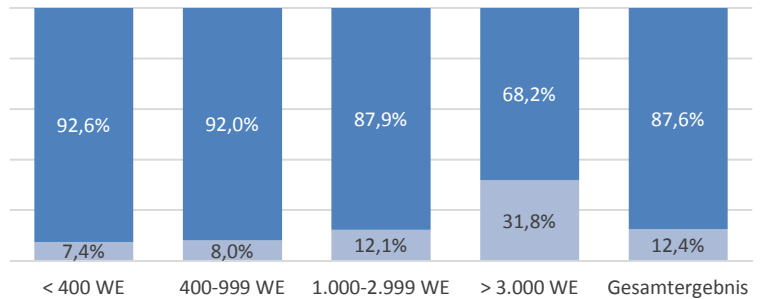
Begleitung altersgerechter Umbauten in WEG

Altersgerechter Umbau weiterhin kein Thema in WEG

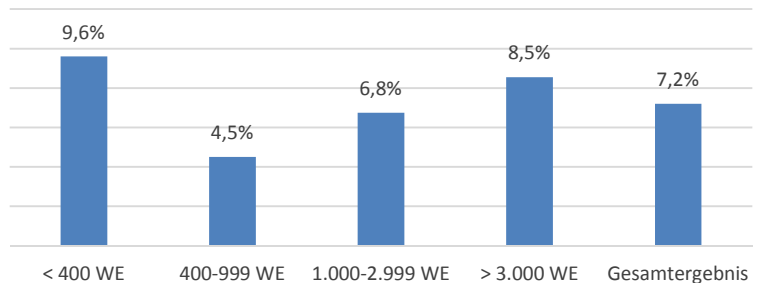
Fast 90 % aller Verwaltungen haben in 2015 keinen altersgerechten Umbau in Eigentümergemeinschaften begleitet. Mit einem Anteil von 32 % waren am häufigsten noch große Unternehmen mit über 3.000 Einheiten eingebunden; unter Kleinunternehmen haben nur 7 % barrierearme Baumaßnahmen initiiert und begleitet.

Auch der Anteil verwalteter Einheiten, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden, ist mit 7 % gering und verdeutlicht, dass altersgerechte Umbauten in WEG nur selten durchgeführt werden.

Begleitung altersgerechter Umbauten in 2015 ■ ja ■ nein



Anteil altersgerecht sanierter Einheiten in 2015



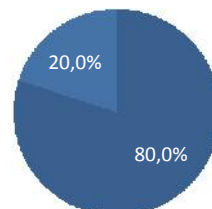
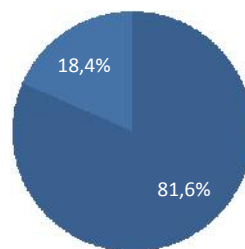
Altersgerechte Umbauten in WEG nur im Gemeinschaftseigentum

Altersgerechte Umbauten finden hauptsächlich im Gemeinschaftseigentum statt

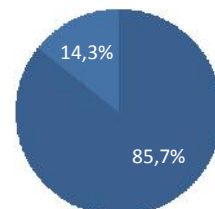
Barrierearme Baumaßnahmen, die von durchschnittlich 12 % der befragten Immobilienverwalter im vergangenen Jahr begleitet wurden, fanden zu über 80 % im Gemeinschaftseigentum statt. Dieser hohe Wert kann einerseits damit zusammenhängen, dass WEG-Verwalter ausschließlich mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums betraut sind und der Anteil an SE-Verwaltern im Vergleich zum WEG-Verwalter geringer ausfällt. Zum anderen liegt auch der Grund nahe, dass die Reduzierung von Barrieren im Gemeinschaftseigentum Grundlage für die spätere Sanierung der einzelnen Wohneinheiten sein kann, so beispielsweise die Reduzierung von Treppen und Schwellen im Eingangsbereich oder der Einbau eines Fahrstuhls.

Gesamtergebnis

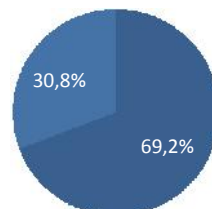
- Gemeinschaftseigentum
- Teileigentum



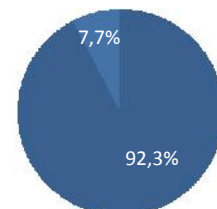
< 400 WE



400-999 WE



1.000-2.999 WE



> 3.000 WE

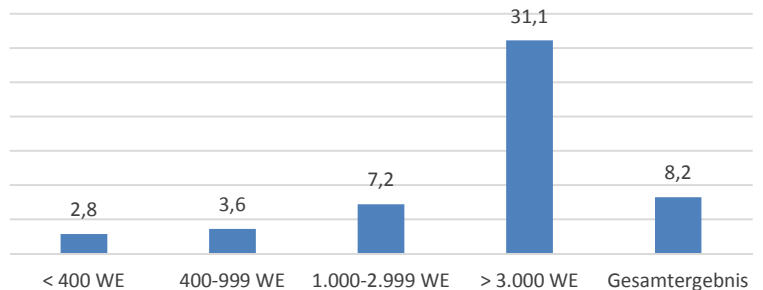
8. Mitarbeiterstruktur

Anzahl der Mitarbeiter steigt

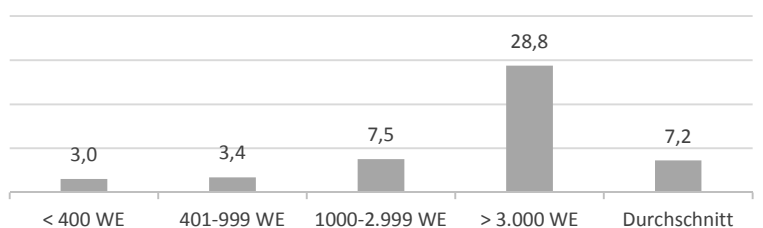
Die befragten Immobilienverwaltungen verzeichnen im Jahr 2015 einen leichten Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr. Während 2014 noch durchschnittlich sieben Mitarbeiter je Unternehmen tätig waren, sind es 2015 rund acht. Die Gründe für den leichten Personalzuwachs liegen unter anderem in erweiterten Verantwortungsbereichen und Aufgabenspektren für Immobilienverwalter, z. T. bedingt durch neue Gesetze wie das Bundesmeldegesetz, die Rauchwarnmelderpflicht und Trinkwasserverordnung.

Zugleich steigen die Erwartungen einiger Eigentümer hinsichtlich Service und Erreichbarkeit. Dies setzt auch eine Anpassung der Unternehmen an neue Entwicklungen, wie die Digitalisierung voraus. Dadurch entsteht auch innerhalb der Branche ein zunehmender Professionalisierungsdruck. Hinzu tritt ein drohender Fachkräftemangel. All dies führt in der Folge dazu, dass nachhaltiges Personalmanagement in Immobilienverwaltungen mehr und mehr an Bedeutung gewinnt.

Anzahl Mitarbeiter 2015 (Durchschnitt)



Anzahl Mitarbeiter 2014 (Durchschnitt)



Mitarbeiterentwicklung

67 % aller großen Verwaltungsunternehmen erweiterten 2015 ihren Mitarbeiterstamm

In 2015 stellten knapp 41 % aller Unternehmen neue Mitarbeiter ein – und damit deutlich mehr Unternehmen als zu Beginn des Jahres erwartet wurden. Anfang 2015 rechneten lediglich 26 % mit einem Anstieg der Mitarbeiterzahl.

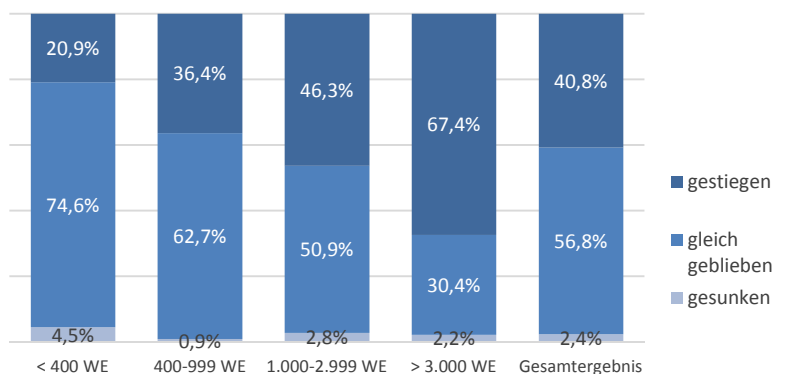
Je größer die Verwaltung, desto häufiger ein Personalzuwachs

Personalzuwachs haben vor allem große Verwaltungen: In zwei von drei Unternehmen ist die Anzahl der Mitarbeiter in 2015 gestiegen. Doch auch Kleinstverwaltungen wachsen: immerhin wurde dort in jedem fünften Unternehmen die Personalstärke erweitert.

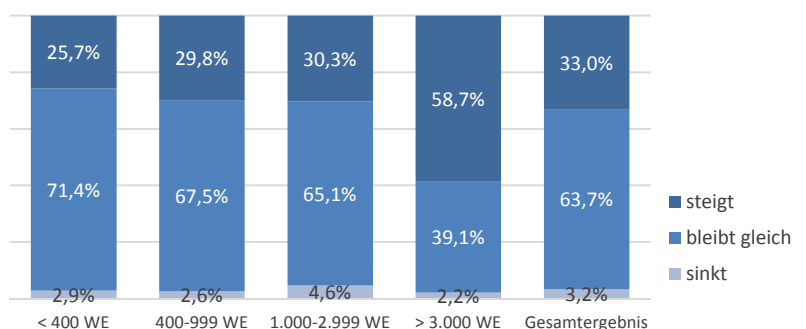
Ein Drittel rechnet auch in 2016 mit Personalzuwachs

33 % aller Verwaltungsunternehmen rechnen auch in 2016 mit einem Anstieg. Fast 60 % der großen Unternehmen wollen den Personalstamm weiter ausbauen. Bei allen anderen Verwaltungen (Kleinst-, kleine und mittlere Unternehmen) prognostizieren 25 % bis 30 % einen Personalzuwachs. Diese Entwicklung überrascht nicht, da weiterhin eine konstante bis wachsende Auftragslage zu erwarten ist (vgl. VR-Report vom März 2016). Allerdings bleibt offen, ob die Unternehmen auch geeignetes Personal finden werden.

Entwicklung Mitarbeiterzahl in 2015 im Vergleich zu 2014



Erwartete Entwicklung der Mitarbeiterzahl in 2016



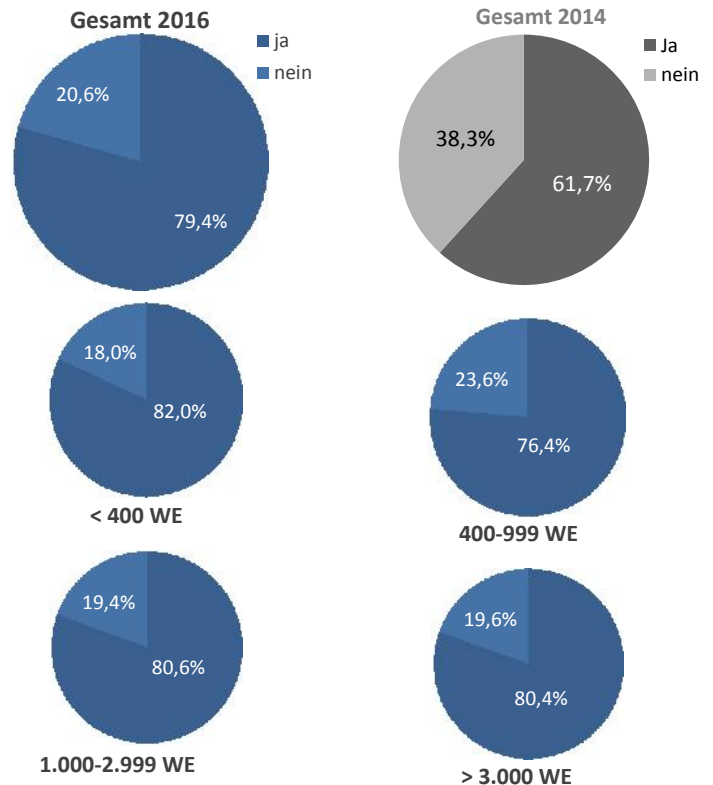


Fachkräftemangel

80 % erwarten einen Fachkräftemangel

Weiterhin problematisch bleibt die Suche nach Fachpersonal. Gaben in 2014 lediglich 62 Prozent der befragten Unternehmen an, einen Fachkräftemangel zu befürchten, steigt die Zahl zwei Jahre später auf 80 %. Damit gestaltet sich die Suche nach adäquatem Personal zu einer der größten Herausforderungen für die Zukunft.

Besonders häufig werden qualifizierte und erfahrene WEG- und Mietverwalter gesucht (vgl. 3. Branchenbarometer 2015, Seite 20).

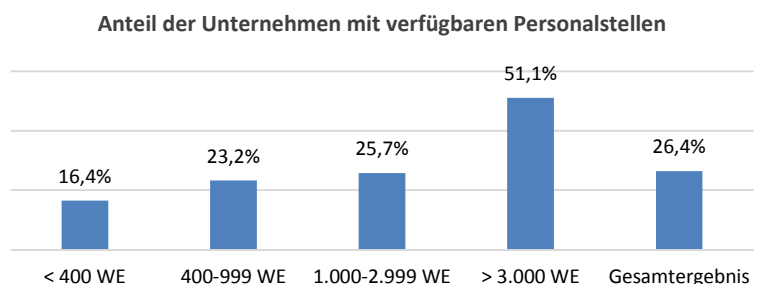
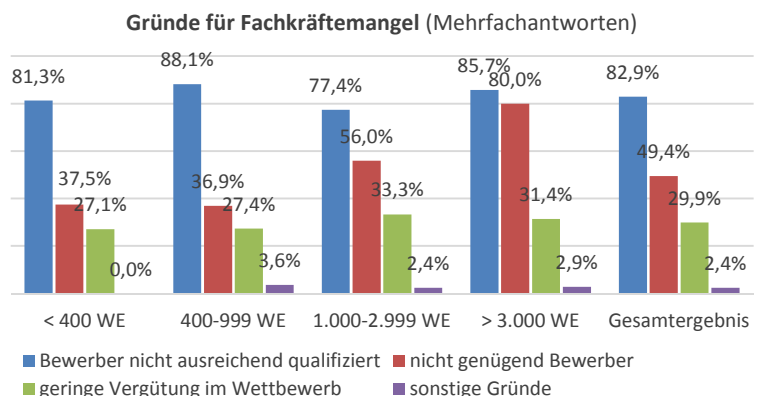


Gründe für Fachkräftemangel

Bewerber nicht qualifiziert genug

Die Gründe des zunehmenden Fachkräftemangels sind vielfältig. 83 % aller Unternehmen beklagen sich darüber, dass die Bewerber nicht ausreichend qualifiziert sind. Dies ist vor allem bei WEG-Verwaltern problematisch; da diese neben kaufmännischen und technischen Grundverständnis auch rechtliches Fachwissen mitbringen müssen. Dies ist auch gesetzlich begründet: Seit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 ist die Zahl der BGH-Urteile in diesem Bereich sprunghaft angestiegen. Zudem sorgen neue und novellierte Gesetze für zusätzliche Aufgaben und führen zu neuen Haftungsfragen.

Neben der Qualifikation geben knapp die Hälfte aller Unternehmen an, dass sich nicht ausreichend Bewerber auf verfügbare Stellen bewerben. Dies ist vor allem ein Problem von großen Unternehmen (80 %). Knapp 30 % der Verwaltungen nennen zudem eine geringe Vergütung als Grund für den Fachkräftemangel.





Anteil Ausbildungsbetriebe

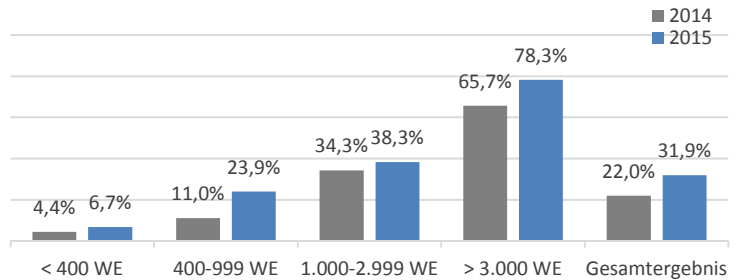
Immobilienverwaltungen bilden häufiger aus

Der prognostizierte Fachkräftemangel erhöht die Bedeutung der Ausbildungsbetriebe in der Immobilienverwaltung. Die Zahl der Unternehmen, die eigenes Personal ausbilden, ist innerhalb eines Jahres deutlich angestiegen – und das über alle Unternehmensgrößen hinweg: während der Anteil 2014 bei 22 % lag, beschäftigten 2015 knapp 32 % der Unternehmen Auszubildende. Bei kleinen Unternehmen (400 bis 999 WE) verdoppelte sich die Zahl der Ausbildungsbetriebe sogar von 11 % auf knapp 24 %.

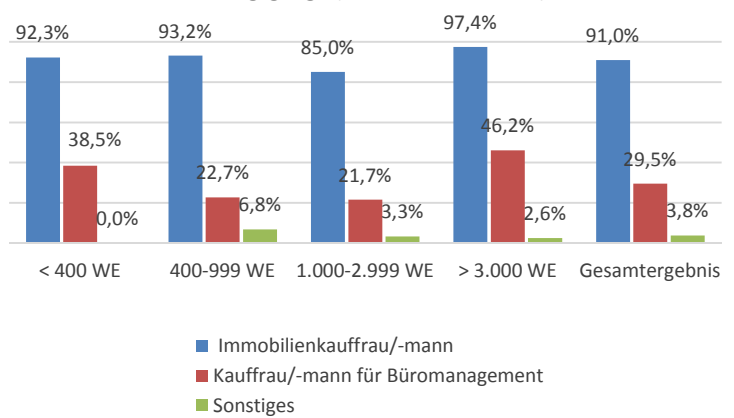
Damit liegt die Verwalterbranche weiterhin über dem bundesweiten Schnitt von 20,7 % (Durchschnitt 2014; Berufsbildungsbericht des BMBF, 2015). Der Anteil der Ausbildungsbetriebe ist dabei abhängig von der Unternehmensgröße: je mehr Einheiten verwaltet werden, desto häufiger bilden die Unternehmen selbst aus. Die Gründe dafür liegen unter anderem im erhöhten Betreuungsaufwand, vor dem kleine Verwaltungen häufiger zurückschrecken. Zudem steigt mit der Größe auch der Anteil von Unternehmen, die ausbildungsberechtigt sind.

Im Schnitt bilden die Unternehmen ein bis zwei, große Verwaltungen zwischen drei und vier Nachwuchskräfte aus, am häufigsten Immobilienkauffrauen/-männer. Zunehmend bieten Unternehmen auch Ausbildungsmodelle für Studenten von Berufsakademien und Hochschulen an.

Anteil der Unternehmen, die Azubis beschäftigen



Ausbildungsgänge (Mehrfachantworten)



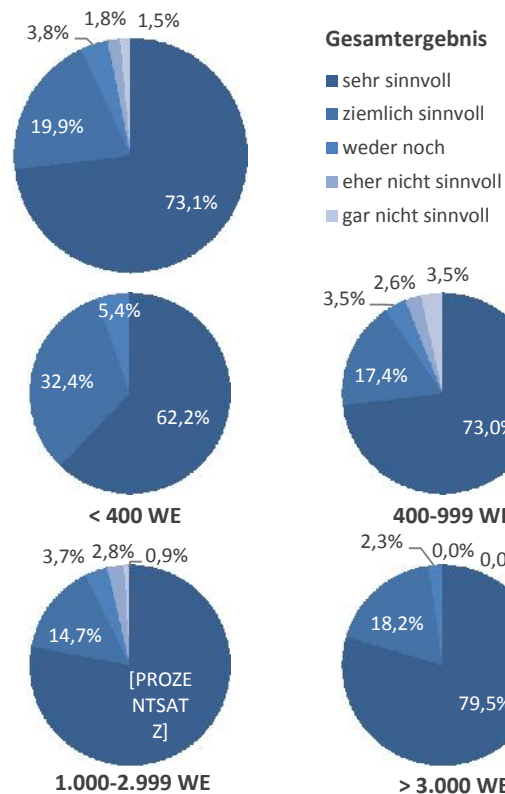
Weiterbildungspflicht in Immobilienverwaltungen

93 % halten Weiterbildungspflicht für geboten

Über die Notwendigkeit kontinuierlicher Weiterbildung besteht branchenintern Konsens. 73 % der befragten Unternehmen erachten eine Verpflichtung zur Weiterbildung für Immobilienverwalter als sehr sinnvoll, 20 % als sinnvoll. Lediglich 3,3 % der hier befragten Verwalter lehnen eine Weiterbildungspflicht ab.

Immobilienverwaltung ist ein komplexes Tätigkeitsfeld, das kaufmännische, technische und rechtliche Fachkenntnissen erfordert. Bereits heute müssen Immobilienverwalter täglich über 50 Gesetze und Verordnungen im Alltag kennen und anwenden. Gleichzeitig unterliegt die Branche kontinuierlich veränderten und neuen Anforderungen durch Gesetzgeber und Rechtsprechung. Neue oder novellierte Gesetze führen oft nicht nur zu einer veränderten Rechtslage, die in der Praxis beachtet werden muss, sondern bergen zusätzliche Haftungs- und Informationspflichten. Eine regelmäßige Weiterbildung ist daher dringend erforderlich.

Das Ergebnis bestätigt den DDIV in seinen Bestrebungen, die Einführung von Mindestqualifikationen und damit einhergehend auch eine Weiterbildungspflicht für Verwalter weiter zu forcieren.





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. ist der Berufsverband der Immobilienverwalter in Deutschland. Mit seinen zehn Landesverbänden und über 2.000 Mitgliedsunternehmen spricht der Spitzenverband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter in Deutschland.

Als Branchenverband fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für seine Mitglieder ist der DDIV zentrale Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen. Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung und bietet eine Vielzahl von Fortbildungen sowie ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Immobilienverwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich hauptberufliche Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine gesicherte wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung.

Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltung in Deutschland und weiß sich ausschließlich den Interessen von Immobilienverwaltern verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und zu einem kompetenten Ansprechpartner.

Die Arbeit des DDIV überzeugt jede Woche zahlreiche Immobilienverwaltungen: Jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen, Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände zu werden. Werden auch Sie Teil einer starken Gemeinschaft!

Sichern Sie sich die Mitgliedschaft als Qualitätsnachweis am Markt!

www.ddiv.de

Der DDIV steht für:

2.000

hauptberufliche
Mitgliedsunternehmen

35.000

qualifizierte
Beschäftigte

4,1 MIO

verwaltete
Wohneinheiten

**7,4 MRD
EURO**

jährliche
Investitionskosten

**490 MRD
EURO**

Gesamtwert
verwalteter Einheiten



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.