



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

3. DDIV BRANCHENBAROMETER

Ergebnisse der
Jahresumfrage in der
Immobilienverwalterwirtschaft
2015



3. DDIV-BRANCHENBAROMETER

Ergebnisse der Jahresumfrage 2015 des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter in der Immobilienverwalterwirtschaft

Herausgeber:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Dorotheenstraße 35
10117 Berlin

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

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

© DDIV April 2015

Die DDIV Publikation „3. DDIV-Branchenbarometer- Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2015“ 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 – die Strukturanalyse des DDIV

Einführung

Bereits zum 3. Mal hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter eine umfassende Branchenanalyse durchgeführt. Dabei wurde insbesondere die Struktur des Wirtschaftszweiges, die Mitarbeiterentwicklung sowie die Umsatz- und Gewinnaussichten untersucht. Aktuelle Themen, wie der Stand der Trinkwassererprobung und die Begleitung von energetischen Sanierungen und altersgerechten Umbauten in WEG wurden ebenso analysiert wie die Bedeutung von Mindestanforderungen für Verwalter.

Gliederung

Zusammenfassung der Ergebnisse

1. Unternehmensstruktur

- Größenordnung der Unternehmen
- Rechtsform der Unternehmen
- Aufteilung verwalteter Einheiten auf Verwaltungsarten
- Verwaltete Einheiten pro Mitarbeiter
- Anteil Gewerbesteuerpflichtiger Verwalter

2. Marktabdeckung und –ausrichtung

- Räumliche Marktabdeckung
- Ausübung wohnungsvermittelnder Tätigkeit

3. Umsatz- und Gewinnentwicklung

- Jahresumsatz 2014
- Aufteilung Jahresumsatz 2014 auf Verwaltungsarten
- Umsatzprognose 2015 (je Unternehmensgröße)
- Umsatzprognose 2015 (je Verwaltungsart)
- Gewinnerwartung 2014
- Gewinnerwartung 2015
- Anteil Unternehmensverkauf/-kauf/Nachfolge
- Interesse und Zustandekommen von Verkauf/ Kauf/ Nachfolge

4. Verwaltervergütungen

- Erhöhung der Vergütungssätze im Bestand
- Erhöhung der Vergütungssätze bei Erstbestellung
- Abweichung Vergütung Bestand vs. Erstbestellung
- Durchschnittliche Vergütungssätze (Stand 2014)

Methode

- Schriftliche und onlinebasierte anonyme Befragung von Immobilienverwaltungen
- Bewerbung der Umfrage postalisch und per Email
- Zeitraum: 22. April bis 21. Mai 2014

Rücklauf

- 391 Verwaltungen nahmen an der Umfrage teil
- 17 % Rückmeldungen per Fax/Post

5. Betriebsausgaben

- Anteil Personalkosten
- Anteil Raumkosten

6. Mitarbeiterstruktur

- Anzahl der Mitarbeiter
- Anteil Ausbildungsbetriebe
- Veränderung Mitarbeiterzahl 2014
- Entwicklung Mitarbeiterzahl 2015
- Fachkräftemangel
- Umfang Fort- und Weiterbildung

7. Mindestanforderungen an die Verwaltertätigkeit

- Mindestvoraussetzungen
- Weiterbildungspflicht

8. Versicherungen im Gewerbe

- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
- Betriebshaftpflichtversicherung
- Vertrauensschadenversicherung

9. Herausforderungen

- Erstbeprobung Trinkwasser (gemäß TrinkwV)
- Begleitung altersgerechter Umbauten
- Begleitung energetischer Sanierungen 2014
- Inanspruchnahme von KfW-Mitteln

Zusammenfassung der Ergebnisse

Vorbemerkung: Verwalterbranche besteht aus kleinen Unternehmen

Von Januar bis März 2015 befragte der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) Verwaltungsunternehmen bundesweit über deren Struktur, Mitarbeiterentwicklung, Umsatz- und Gewinnaussichten sowie zu deren Vergütungsstrukturen. 391 Unternehmen nahmen daran teil.

An der Umfrage beteiligten sich in gleichen Teilen Kleinst- (unter 400 verwalteten Einheiten), Klein- (401-999 WE) und mittlere Verwaltungsunternehmen (1.000-2.999 Einheiten). Große Verwaltungen mit über 3.000 Einheiten stellten 10 Prozent der Teilnehmer.

Diese Größenverteilung entspricht auch nahezu der Struktur des Wirtschaftszweiges „Immobilienverwaltung“, wonach 45 Prozent aller Verwaltungen einen Jahresumsatz von weniger als 100.000 Euro erwirtschaften. Damit tragen diese Unternehmen in der Summe allerdings nur zu knapp 3 Prozent zum Branchen-Gesamtumsatz bei (Statistisches Bundesamt; Umsatzsteuerstatistik für das Jahr 2013).

9 Prozent der an der Umfrage teilnehmenden Verwalter haben einem Bestand von weniger als 150 Einheiten. Viele davon sind selbständig im Sinne des § 18 Einkommensteuergesetz (EStG). Die überwiegende Mehrheit aller Teilnehmer (88 Prozent) sind gewerblich und hauptberuflich am Markt tätig und gewerbesteuerpflichtig.

Die vorgenommene Einteilung in die Größenklassen Kleinst-, Klein-, mittlere und große Verwaltungen ermöglicht eine realitätsnahe Auswertung und Interpretation der erhobenen Daten.

Die durchschnittliche Immobilienverwaltung ist eine mittlere GmbH mit rund 1.500 verwalteten Einheiten und dem Kerngeschäft der WEG-Verwaltung

Unter Immobilienverwaltungen dominiert die Rechtsform der GmbH mit einem Anteil von 55 Prozent, gefolgt von der Firmierung als Einzelunternehmen (33 Prozent).

Das Kerngeschäft der befragten Verwaltungen ist die WEG-Verwaltung. Im Schnitt sind 60 Prozent des Verwaltungsbestandes WEG-Einheiten, gefolgt von Wohnungen in Miethäusern (18 Prozent) und sonstige Einheiten (11 Prozent), zu denen u.a. Garagen, Stellplätze und Wohnheime zählen.

Eine ähnliche Gewichtung ergibt sich bei der Aufteilung des Jahresumsatzes 2014 auf einzelne Verwaltungsbereiche. Auch verbucht die WEG-Verwaltung den höchsten Umsatz an jährlichen Einnahmen, gefolgt von der Miethausverwaltung.

Bei der regionalen Marktabdeckung verringerte sich gegenüber 2014 die Zahl der ausschließlich lokal agierenden Verwaltungen um 8 Prozentpunkte.

Der Anteil überregional tätiger Unternehmen hingegen verzeichnete einen Zuwachs von 7 Prozentpunkten. Verwaltungen sind vorwiegend regional aktiv (30 Prozent).

Die durchschnittliche Verwaltung beschäftigt 7 Mitarbeiter. Nach Aussage der Unternehmen verzeichnete in 2014 fast jede dritte Verwaltung einen Mitarbeiterzuwachs. Am häufigsten erweiterten mittlere und große Verwaltungen ihren Personalstamm. Über die Hälfte der großen Verwaltungen planen auch in diesem Jahr mit Neueinstellungen. Im Gesamtdurchschnitt sind es mit 26 Prozent allerdings etwas weniger als im Vorjahr, die mit zusätzlichen Mitarbeitern rechnen.

Verwaltungen planen deutliche Erhöhung der Grundvergütung

Von den befragten Unternehmen streben über 60 Prozent eine Erhöhung der Vergütungssätze sowohl in bestehenden als auch in neu zu akquirierenden Objekten an. Dabei ist festzustellen: je größer das Unternehmen, umso höher ist die Bereitschaft die Vergütungssätze anzuheben. Bei Kleinstverwaltungen (bis 400 WE) sehen dies nur knapp 34 Prozent vor, bei mittleren Unternehmen (bis zu 3.000 WE) sind es über 70 Prozent, die eine Steigerung im Bestand durchsetzen wollen. Bei großen Unternehmen (über 3.000 WE) sind es sogar über 85 Prozent. Ähnlich fällt die prozentuale Verteilung bei der Erhöhung der Vergütungssätze im Rahmen einer Erstbestellung aus.

Im Durchschnitt steigen die Vergütungssätze bei einer Erstbestellung des Verwalters in 2015 um knapp 8 Prozent. Bei Bestandsobjekten planen die befragten Verwalter eine durchschnittliche Erhöhung von über 5 Prozent. Im Bestand fällt auf, dass große Verwaltungen ihre Vergütungssätze um rund 4 Prozent anheben wollen, Kleinstverwaltungen hingegen um rund 7 Prozent. Da bei letzteren die Umsatzerwartungen in 2015 etwas verhaltener ausfallen, ist eine Preiserhöhung fast die einzige Möglichkeit, höhere Betriebsausgaben zu kompensieren.

Der DDIV begrüßt die hohe Anzahl an Unternehmen, die ihre Vergütungssätze erhöhen wollen. Denn Ziel der Branche insgesamt muss es sein, dass sich langfristig die steigende Qualität der Verwaltungsleistung auch im Preis widerspiegelt. Die aktuellen Ergebnisse sind angesichts der zunehmenden Erwartungen gegenüber Verwaltern ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Positive Umsatzaussichten für 2015: 70 Prozent der Verwalter erwarten Umsatz- und Gewinnzuwächse

Die Aussagen zur Erhöhung der Grundvergütung decken sich mit den Umsatzerwartungen für 2015. Danach rechnen 69 Prozent aller Verwaltungen mit steigenden Umsätzen. Besonders optimistisch blicken große Verwaltungen mit einem Bestand von über 3.000 WE in die Zukunft. Knapp 80 Prozent rechnen mit Umsatzsteigerungen. 52 Prozent von ihnen sogar mit einem Wachstum von deutlich über 5 Prozent.

Ähnlich positiv fallen auch die Gewinnerwartungen aus: Knapp 70 Prozent aller Unternehmen gaben an, dass sie den Geschäftsgewinn in 2014 gegenüber dem Vorjahr gesteigert haben. 65 Prozent rechnen auch in diesem Jahr mit einem Wachstum. Hingegen attestieren sich 18 Prozent der Kleinstverwaltungen (bis 400 WE) in diesem Jahr Gewinnverluste.

Die geringste Umsatzbewegung wird in der Gewerbeverwaltung erwartet: hier gehen 73 Prozent der Unternehmen von gleichbleibenden Umsätzen aus. Anders verhält es sich bei der WEG-, der Miethausverwaltung und den Sonderleistungen: über die Hälfte rechnen in diesen Segmenten mit einem Umsatzwachstum. Besonders hoch sind die Erwartungen für die WEG-Verwaltung, bei der 25 Prozent mit einem Umsatzplus von über 10 Prozent rechnen.

Anforderungen an die Immobilienverwaltung steigen: höherer Arbeitsaufwand die Folge

Je größer das Unternehmen ist, desto mehr Einheiten werden pro Mitarbeiter verwaltet. Dies liegt in der Natur der Sache, da größere Unternehmen häufiger über spezialisierte Fachabteilungen verfügen (u.a. Abrechnung, technische Betreuung) und Synergieeffekte besser nutzen können.

Neu ist allerdings, dass die steigende Aufgabenlast der Verwalter sichtbare Auswirkungen auf die zu verwaltenden Einheiten hat: Während 2011 noch über 380 WEG-Einheiten pro Mitarbeiter verwaltet wurden, sank die Zahl 2014 um 13 Prozent auf knapp 300 Einheiten pro Mitarbeiter.

Ähnlich verhält es sich bei der Verwaltung von Miethäusern, Sondereigentums- und Gewerbeeinheiten. Damit zeigt sich, dass höhere gesetzliche Anforderungen und der damit verbundene zeitliche Mehraufwand einen direkten Einfluss auf die Arbeit der Verwaltungsbetriebe haben kann. Die Folge ist ein Anstieg der Vergütungssätze zur Deckung der Mehrkosten.

Zwei von drei Verwaltern sind wohnungsvermittelnd tätig

63 Prozent der befragten Verwalter sind wohnungsvermittelnd tätig. 67 Prozent von diesen in der Funktion als Mietverwalter im Rahmen eines Mietverwaltervertrages (ohne Provisionsanspruch), das restliche Drittel als Makler mit Provisionsanspruch.

Die Auswertung lässt zudem erkennen, je größer die Verwaltung, desto seltener sind die Unternehmen wohnungsvermittelnd tätig: Unter großen Verwaltungen ist nur knapp jedes zweite Unternehmen wohnungsvermittelnd tätig.

Es kann vermutet werden, dass sich große Verwaltungen daher auf das Kerngebiet Verwaltung konzentrieren, während kleinere Verwaltungen – vermutlich auch eher im ländlichen Gebiet – breiter aufgestellt sein müssen und wohnungsvermittelnd tätig sind.

80 Prozent der Verwalter erwarten Fachkräftemangel

Als problematisch stufen die Unternehmen die Suche nach Fachpersonal ein. Gaben in 2014 lediglich 62 Prozent der befragten Unternehmen an, einen Fachkräftemangel zu befürchteten, sehen dies aktuell knapp 80 Prozent als eine der größten Herausforderungen der Zukunft. Gefragt sind vor allem WEG- und Mietverwalter. Bereits im laufenden Jahr planen ein Viertel aller Unternehmen weitere Einstellungen. Allerdings bleibt offen, ob sie geeignetes Personal finden.

Der hohe prognostizierte Fachkräftemangel verdeutlicht einmal mehr, wie wichtig es ist, eigenes Personal aus- und weiterzubilden und dieses langfristig an das Unternehmen zu binden.

22 Prozent aller Unternehmen sind hier bereits aktiv und bilden Nachwuchskräfte aus. Damit liegt die Verwalterbranche im bundesweiten Schnitt von 21,7 Prozent (Durchschnitt 2011; Statistisches Bundesamt, Berufsbildung auf einen Blick, 2013). Tendenziell bieten größere Unternehmen deutlich häufiger und mehr Ausbildungsplätze an als kleine. Unter Verwaltungen bilden zwei von drei großen Unternehmen Auszubildende aus. Die Gründe dafür liegen unter anderem im erhöhten Betreuungsaufwand, vor dem kleine Verwaltungen oft zurückschrecken.

Professionalisierungsdruck steigt: Branche hält Mindestanforderungen für unabdingbar

Fehlendes Fachpersonal aber auch die Selbstreflexion der Tätigkeit führen dazu, dass 99 Prozent aller befragten Unternehmen sich für Mindestanforderungen aussprechen. Die überwältigende Mehrheit halten als Pflichtversicherungen eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (90 Prozent) und eine Betriebshaftpflichtversicherung (82 Prozent) für geboten. 78 Prozent aller Unternehmen plädieren für einen Fach- und Sachkundenachweis als Mindestanforderung und immerhin 73 Prozent sehen eine verbindliche Fort- und Weiterbildungspflicht als unumgänglich. 52 Prozent der Verwaltungen halten den Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung für sinnvoll und 60 Prozent sprechen sich für den Nachweis eines Führungszeugnisses aus.

Mit diesen Ergebnissen sieht sich der DDIV gestärkt in seinen Anstrengungen zur Einführung von Mindestanforderungen für Verwalter, deren Umsetzung die Bundesregierung im Koalitionsvertrag zugesagt hat. Da nahezu 100 Prozent der Verwaltungen den Bedarf sehen und sich für einen verbindlichen Fach- und Sachkundenachweis sowie Pflichtversicherungen aussprechen, hält der DDIV eine Verabschiedung durch den Bundestag in 2015 daher für überfällig und notwendig.

Gleiches gilt für die Pflicht zur Betriebshaftpflicht-Versicherung, die neben der Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung verbindlich durch den Gesetzgeber zu verankern ist.

Der DDIV ist sich sicher, dass der Schutz von Vermögen und Wohngebäuden, die Qualität der Dienstleistung und die weitgehende Garantie zur Umsetzung gesetzgeberischer und klimapolitischer Vorgaben nur durch Mindestanforderungen und neue Anreizsysteme für Verwaltungen gewährleistet werden können.

Kleinstverwaltungen mit gesetzlichen Neuerungen überfordert / Energetische Sanierung und altersgerechter Umbau in WEG weiter schleppend

Einmal mehr zeigen die Ergebnisse der DDIV-Strukturerhebung, dass nicht alle Verwaltungen mit den heutigen Anforderungen Schritt halten können.

Ein beredtes Beispiel dafür ist die gesetzlich festgeschriebene Erstbeprobung des Trinkwassers im Rahmen der novellierten Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Bis zum 31. Dezember 2013 war diese durchzuführen. Es zeigt sich aber, dass nur knapp die Hälfte der Haus- und Immobilienverwaltungen ihre verwalteten Einheiten auf Legionellen bisher untersuchen ließen. Bei Kleinstverwaltungen (bis 400 WE) haben gar ein Viertel der Unternehmen noch nicht einmal 20 Prozent ihres Bestandes erstmalig prüfen lassen.

Allein dieses Beispiel zeigt, wie komplex und umfassend das Tätigkeitsspektrum des Verwalters zunehmend wird und, dass nicht alle Verwaltungen in der Umsetzung Schritt halten können.

Zwar mag es mitunter zu Kapazitätsengpässen bei Handwerkern, Dienstleistern und Prüflaboren kommen, jedoch kann dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass gesetzliche Vorgaben durch Verwaltungsunternehmen nicht immer umgesetzt werden (können). Der Verlierer ist jedoch der Verbraucher – und dies umfasst Mieter und Eigentümer gleichermaßen.

Auch klimapolitische Vorgaben der Bundesregierung finden in Wohnungseigentümer-gemeinschaften kaum Beachtung. Danach haben über 37 Prozent aller Verwaltungen im vergangenen Jahr keine energetischen Sanierungen durchgeführt. Die Sanierungsbereitschaft nimmt dabei weiter ab, je kleiner die Verwaltung ist. Zudem ist ein Rückgang der Inanspruchnahme von KfW-Mitteln um rund 25 Prozent zu konstatieren (im Vergleich zur DDIV/KfW-Studie 2014, Mittelabfrage für 2013).

Gerade einmal 15 Prozent der Unternehmen haben im vergangenen Jahr einen altersgerechten Umbau betreut. Auch hier zeigt sich, je kleiner das Unternehmen, umso geringer eine Umsetzung. Die Hürden für die schleppende Umsetzung sind vielfältig.

Aus Eigentümersicht sind oft finanzielle Hürden (fehlende Instandhaltungsrücklagen, Schwierigkeit Kredite und Finanzierungen zu erhalten, fehlende Anreizprogramme), komplexe Beschluss- und Entscheidungsprozesse der WEG und ein oft fehlender Mehrwert die Gründe. Allerdings sind es nicht immer nur die Eigentümergemeinschaften, die sich gegen Maßnahmen stellen. Oft fehlt es auch an Kenntnissen seitens der Verwalter, um derartig vielfältige Prozesse anzustoßen und professionell zu begleiten. Ein erster Schritt ist die Einführung von Mindestqualifikationen

Verwalterbranche auf Konzentrationsprozess? Mehrheit der Verwaltungen äußert Interesse an Kauf oder Unternehmensnachfolge

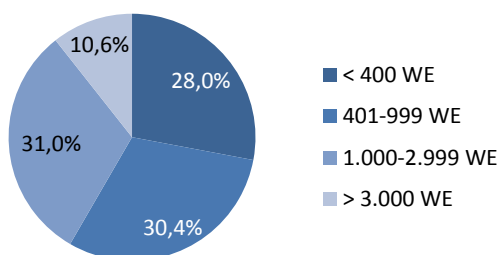
Die Auswertung des 3. DDIV-Branchenbarometers weist darauf hin, dass sich die Branche der Hausverwaltungen komprimieren wird. Zwar tätigten 2014 weniger Unternehmen einen Unternehmenskauf/-verkauf als im Vorjahr. Allerdings steigt das Interesse an Transaktionen deutlich an. Je kleiner die Verwaltung, desto geringer der Anteil derer, die einen Kauf, Verkauf oder eine Nachfolge tätigten oder in Zukunft tätigen wollen.

Fast 10 Prozent der großen Verwaltungen hingegen waren im letzten Jahr in einen Kauf oder eine familieninterne Nachfolge involviert. Verwaltungen mit mehr als 3.000 WE signalisieren zudem mit 63 Prozent Interesse an Unternehmenszukaufen. Abgefragt wurde in der Umfrage auch das Zustandekommen der Transaktion.

74 Prozent derer, die 2014 Erfahrungen mit einem Kauf, Verkauf oder einer Nachfolge gemacht haben, taten dies auf Basis bestehender Kontakte. Zahlreiche Unternehmensübernahmen kamen auch durch Kontakte über das DDIV-Landesverbands-Netzwerk, eine Erbschaft oder familienintern zustande. Unternehmensberatungen sind vor allem bei mittleren und großen Verwaltungen vermittelnd tätig. Zukäufe sind dadurch zu 33 Prozent bzw. 60 Prozent entstanden.

1. Unternehmensstruktur

Größenordnung der Unternehmen

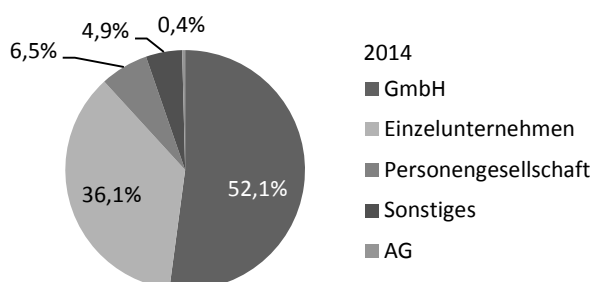
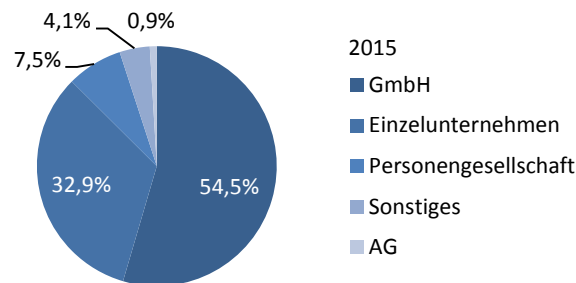


Gruppierungen nach Größenklassen und Regionen

Um die unterschiedlichen Größenklassen der Verwaltungen auszuwerten und die Daten mit den Vorjahresergebnissen abzugleichen, wurden vier Unternehmensgrößen gebildet:

- Kleinstverwaltungen unter 400 verwalteten Einheiten (WE)
- Kleine Verwaltungen mit 401-999 WE
- Mittlere Verwaltungen mit 1.000-2.999 WE
- Große Verwaltungen über 3.000 WE

Rechtsform der Unternehmen



Ergebnis:

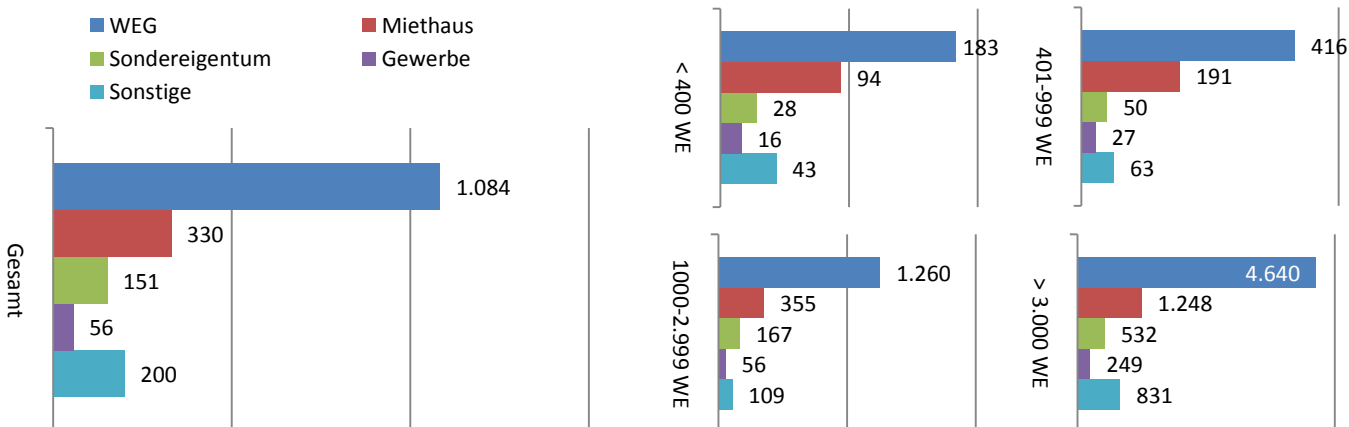
- Relativ gleichmäßige Verteilung am Markt: Kleinstverwaltungen, kleine und mittlere Verwaltungen sind zu je 30% vertreten.
- 9% der Teilnehmer sind Verwaltungen mit unter 150 verwalteten Einheiten.

Ergebnis:

- Rechtsform der GmbH dominiert auch in 2015 mit 55% (2014 waren es 51%).
- 33% der Verwaltungen firmieren als Einzelunternehmen.
- Drei teilnehmende Unternehmen sind börsennotiert.

Aufteilung der verwalteten Einheiten auf einzelne Verwaltungsarten

durchschnittlich verwaltete Einheiten je Unternehmen

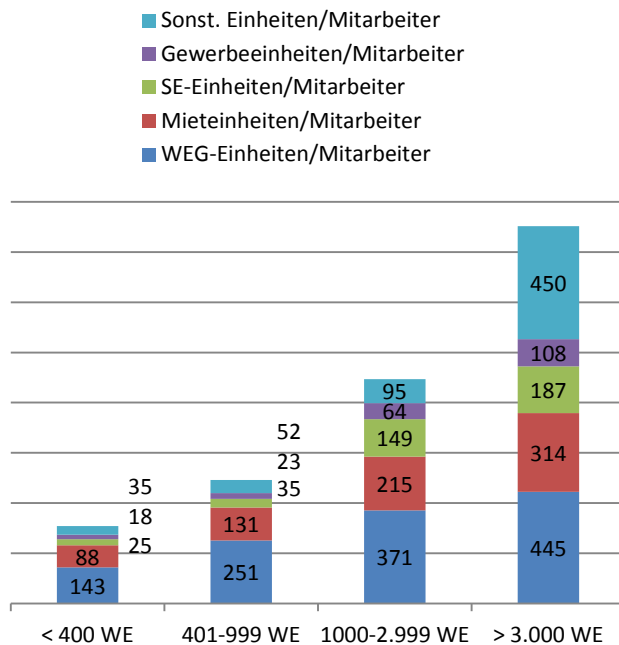


Ergebnis:

- Im Durchschnitt wurden 1.565 Wohneinheiten (WEG-, Miet-,SE-Einheiten) pro Unternehmen verwaltet.
- WEG-Verwaltung bildet Kerngeschäft der Unternehmen: rund 60% aller verwalteten Einheiten sind WEG-Einheiten.

1. Unternehmensstruktur

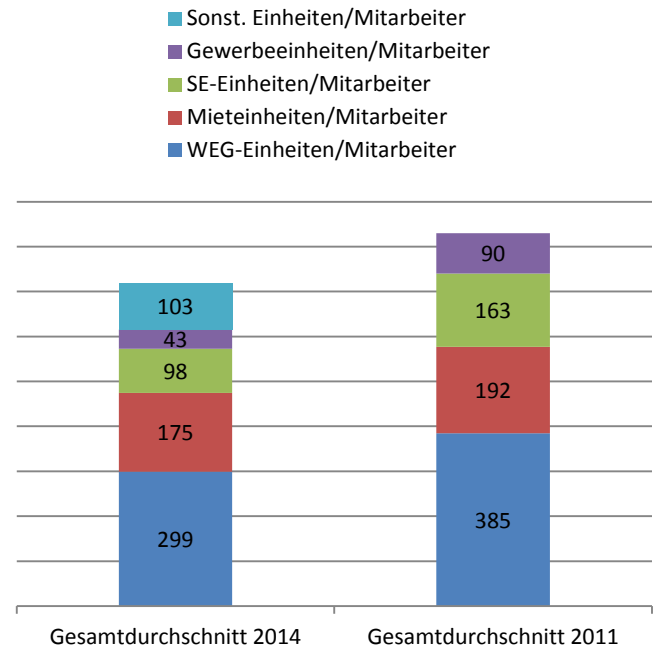
Verwaltete Wohneinheiten pro Mitarbeiter in 2014 nach Größe



Ergebnis:

- Je größer die Verwaltung, desto mehr Einheiten werden je Mitarbeiter verwaltet. Grund dafür: Je größer das Unternehmen desto häufiger gibt es spezialisierte Fachabteilungen (u.a. Abrechnung, technische Betreuung).

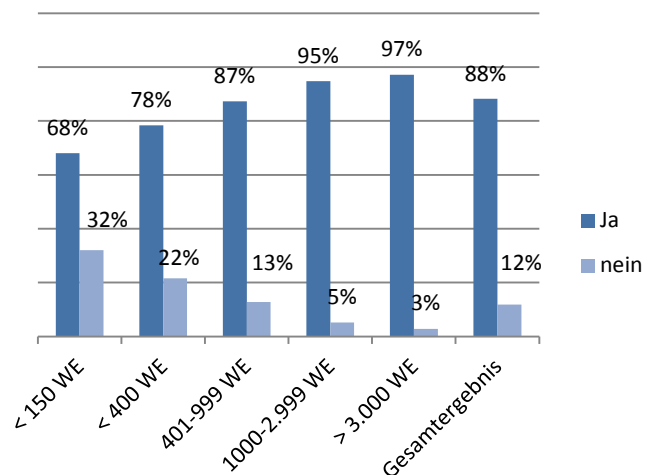
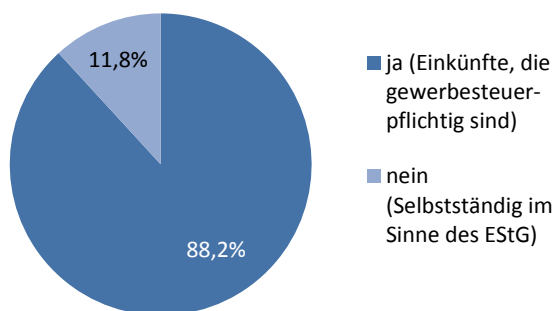
Vergleich verwaltete Wohneinheiten pro Mitarbeiter 2014/2011 (Gesamtschnitt)



Ergebnis:

- Das 1. DDIV-Branchenbarometer mit Ergebnissen aus 2011 verzeichnete im Schnitt noch 13% mehr verwaltete Einheiten pro Mitarbeiter als 2014.
- Gründe dafür: höhere gesetzliche Anforderungen und damit verbunden ein höherer zeitlicher Mehraufwand pro Einheit.

Anteil Gewerbesteuerpflichtiger Verwalter

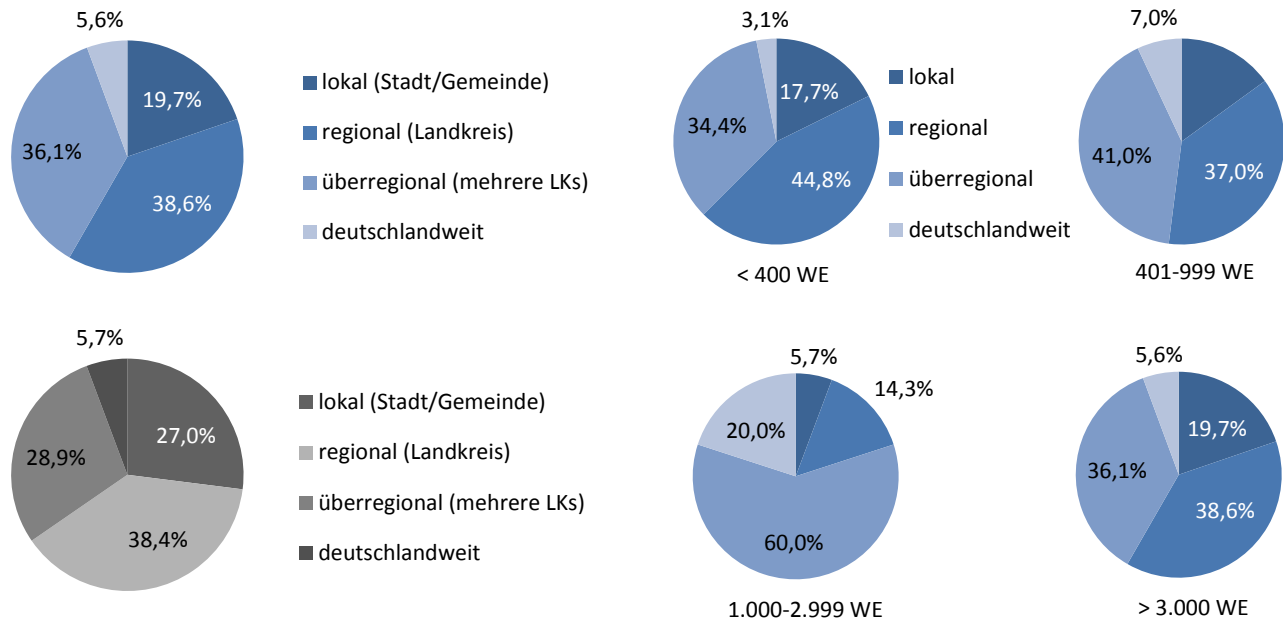


Ergebnis:

- Knapp 90% der Verwaltungen sind gewerbesteuerpflichtig.
- Rund ein Drittel der Verwalter, die weniger als 150 Einheiten betreuen, sind selbstständige Verwalter im Sinne des § 18 Einkommensteuergesetz (EStG) und erzielen damit Einkünfte aus selbständiger Arbeit.

2. Marktabdeckung und -ausrichtung

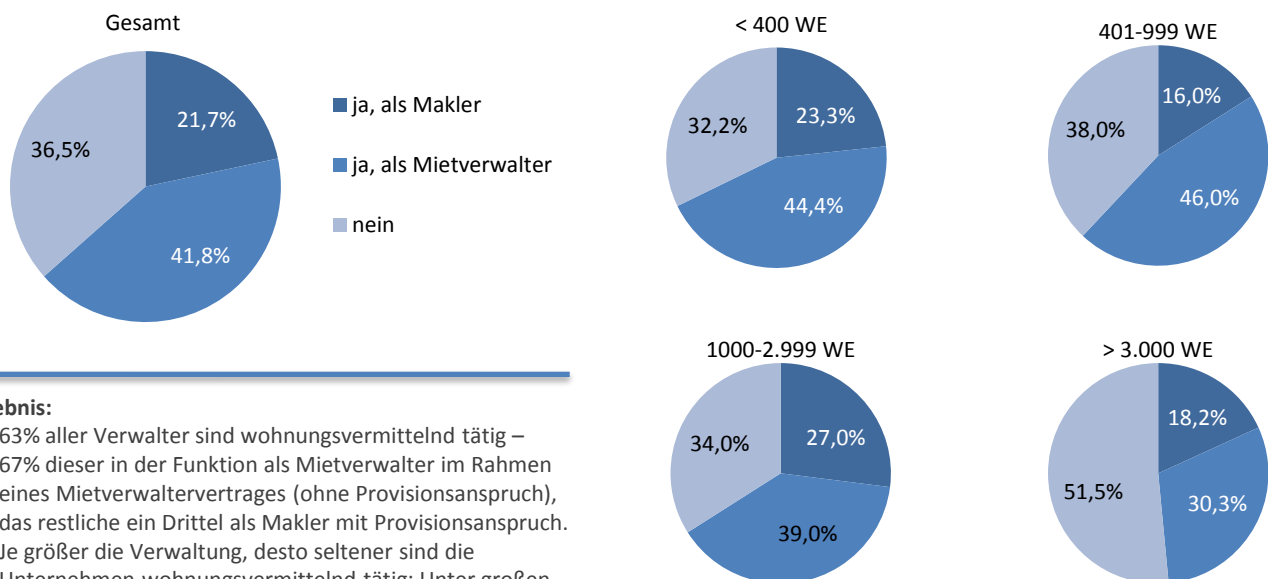
Räumliche Marktabdeckung



Ergebnis:

- Gegenüber 2014 hat die Zahl der ausschließlich lokal agierenden Verwaltungen um 8 Prozentpunkte abgenommen, die der überregionalen Unternehmen hingegen um 7 Prozentpunkte zugenommen.
- Weiterhin dominieren regional agierende Unternehmen am Markt (39%).
- 60% der Unternehmen mit max. 3.000 verwalteten Einheiten sind überregional aktiv.
- Zugleich sind immerhin knapp 20 % der Unternehmen mit mehr als 3.000 WE nur lokal am Markt tätig.

Ausübung einer wohnungsvermittelnden Tätigkeit

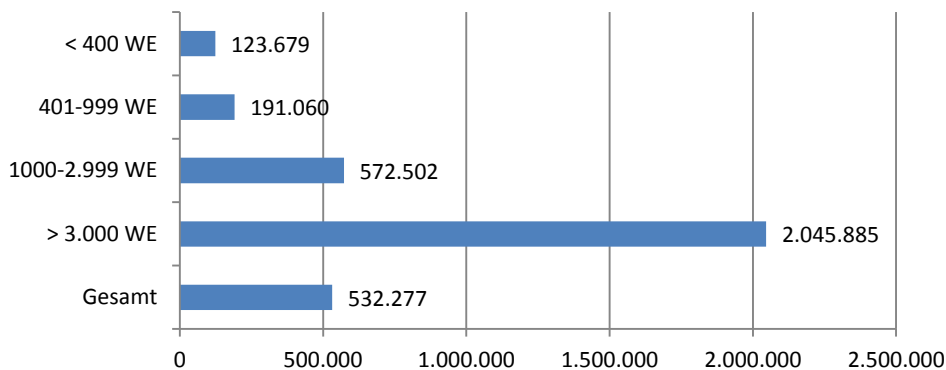


Ergebnis:

- 63% aller Verwalter sind wohnungsvermittelnd tätig – 67% dieser in der Funktion als Mietverwalter im Rahmen eines Mietverwaltervertrages (ohne Provisionsanspruch), das restliche ein Drittel als Makler mit Provisionsanspruch.
- Je größer die Verwaltung, desto seltener sind die Unternehmen wohnungsvermittelnd tätig: Unter großen Verwaltungen ist nur knapp jedes zweite Unternehmen wohnungsvermittelnd tätig.

3. Umsatz- und Gewinnentwicklung

Jahresumsatz 2014 (in Euro)

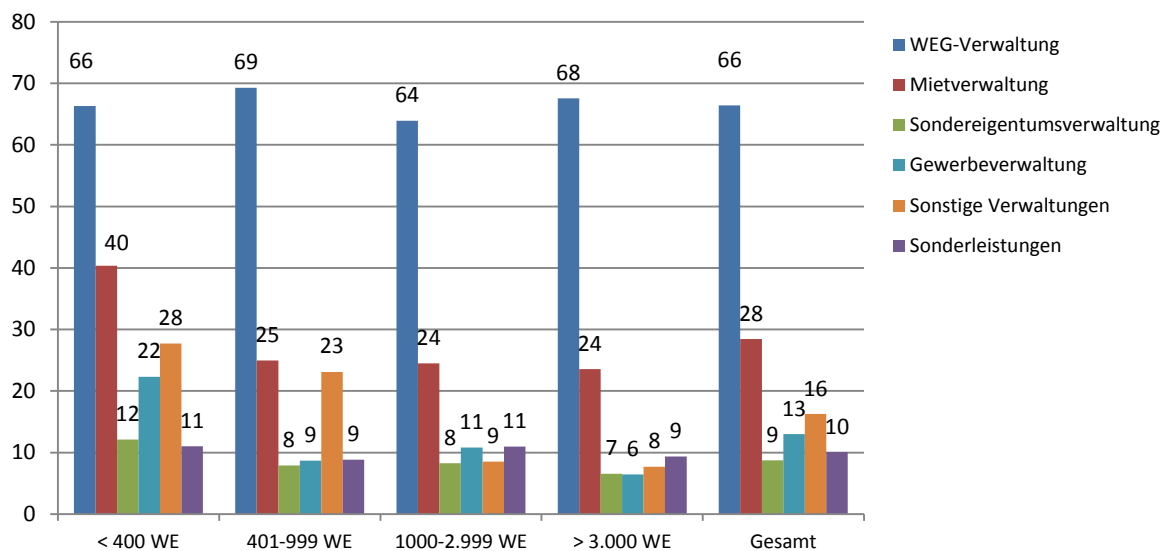


Ergebnis:

- Der Gesamtumsatz lag 2014 bei allen teilnehmenden Unternehmen im Schnitt bei 533.000 Euro.
- Verwalter, die weniger als 150 WE betreuen, haben einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 67.141 Euro.

Aufteilung Jahresumsatz 2014 auf die Verwaltungsarten (in %)

Durchschnitt angegebener Werte in der jeweiligen Kategorie



Ergebnis:

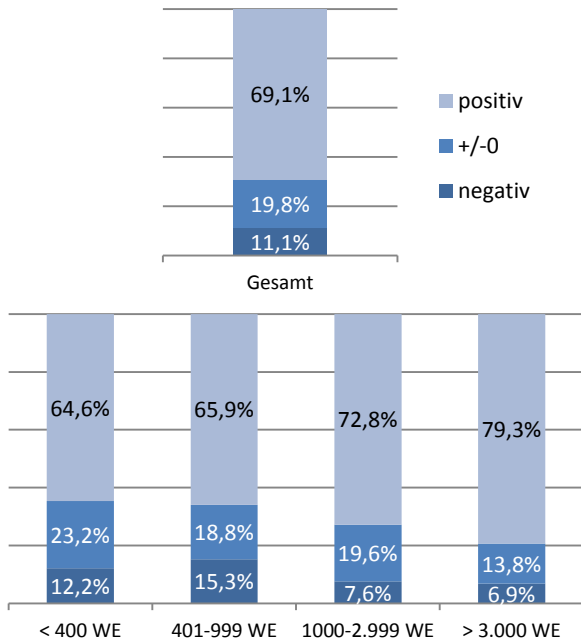
- Der wesentliche Umsatzanteil entfällt auf WEG-Verwaltung, was sich mit Folie 4 (Aufteilung verwalteter Einheiten) deckt
- Rund 10% des Umsatzes werden aus Sonderleistungen/ Sondervergütungen abgedeckt, die nicht Basis der Grundvergütung sind.



3. Umsatz- und Gewinnentwicklung

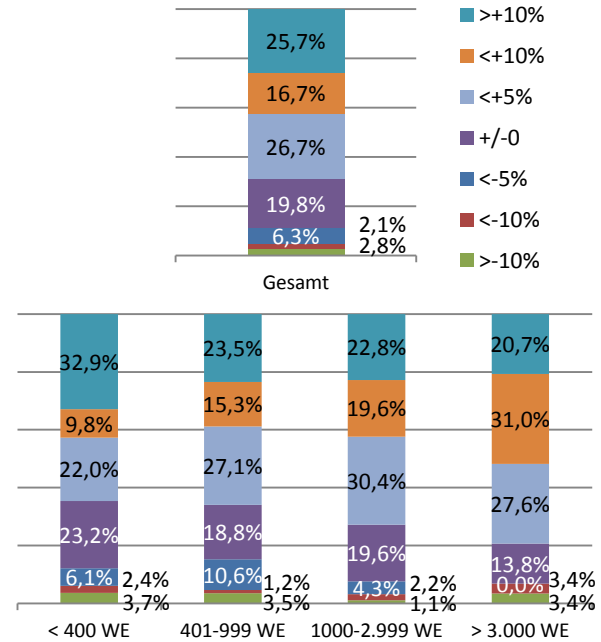
Umsatzprognose 2015

i.V. zu 2014, gruppiert nach Unternehmensgröße



Detaillierte Umsatzprognose 2015

i.V. zu 2014, gruppiert nach Unternehmensgröße

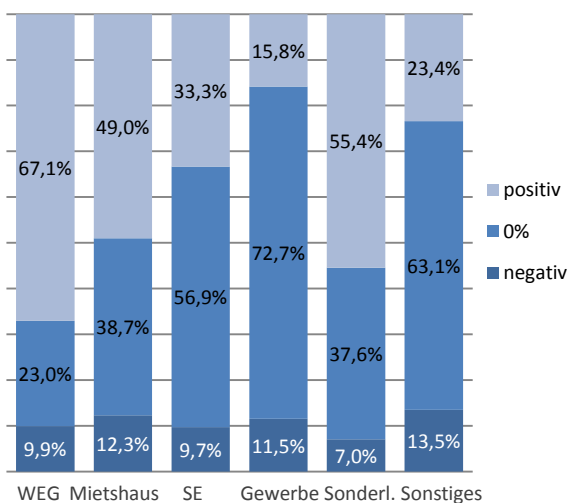


Ergebnis:

- 70% der Befragten blicken positiv in die Zukunft und erwarten in 2015 Umsatzsteigerungen.
- Besonders optimistisch: mittlere und große Verwaltungen.

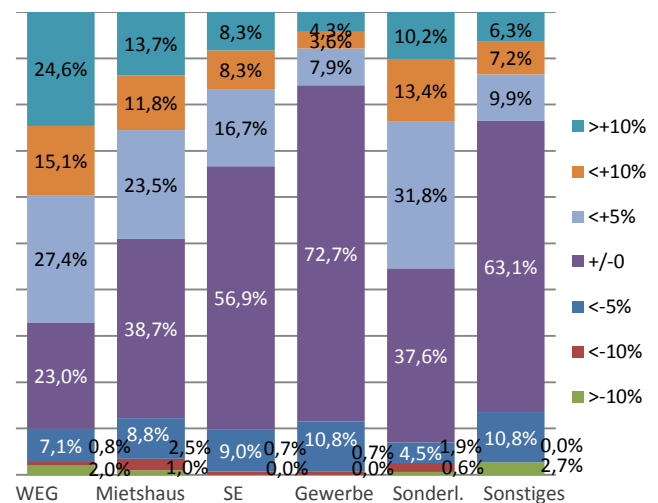
Umsatzprognose 2015

i.V. zu 2014, gruppiert nach Art der Verwaltung



Detaillierte Umsatzprognose 2015

i.V. zu 2014, gruppiert nach Art der Verwaltung



Ergebnis:

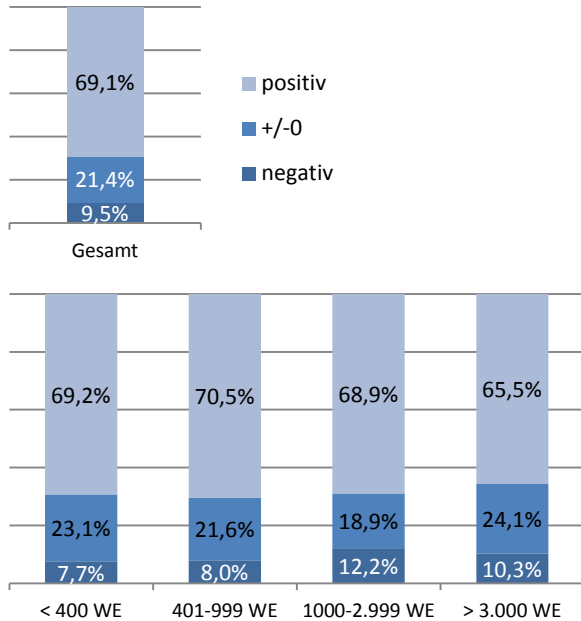
- 70% der Befragten blicken positiv in die Zukunft und erwarten in 2015 Umsatzsteigerungen.
- Besonders optimistisch: mittlere und große Verwaltungen.

Ergebnis:

- 70% der Befragten blicken positiv in die Zukunft und erwarten in 2015 Umsatzsteigerungen.
- Besonders optimistisch: mittlere und große Verwaltungen.

3. Umsatz- und Gewinnentwicklung

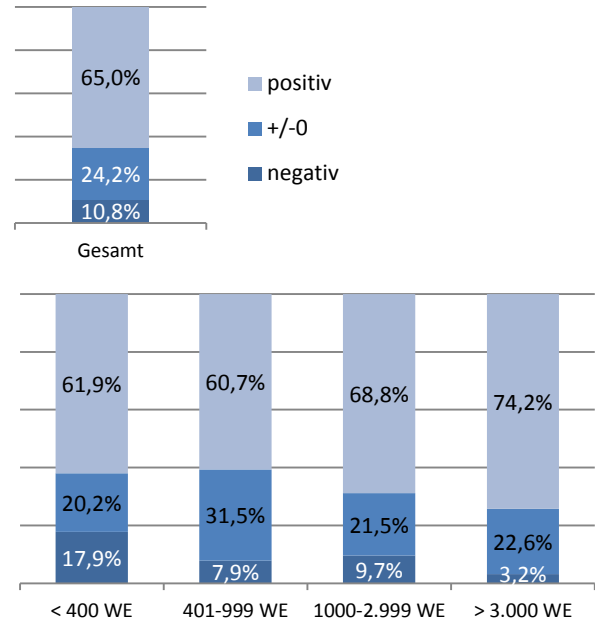
Gewinnerwartungen 2014 i. V. zu 2013



Ergebnis:

- Deutlich positiv fiel der Gewinn in 2014 aus: Rund 70% der Unternehmen verzeichneten 2014 einen steigenden Gewinn im Vergleich zum Vorjahr.
- Bei 31% der Kleinstverwaltungen stieg der Gewinn um über 10% im Vergleich zum Vorjahr.

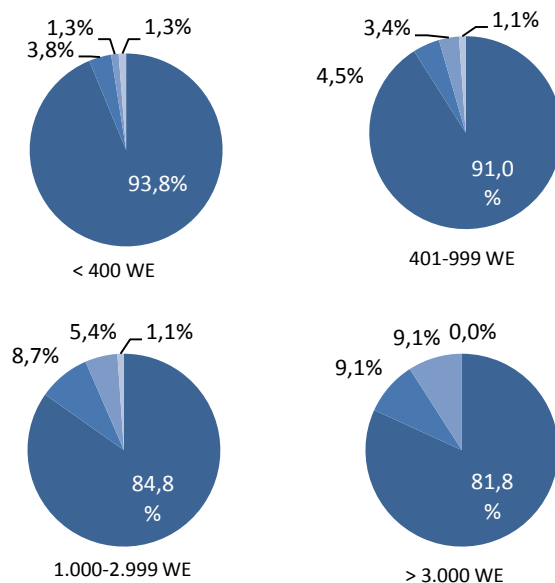
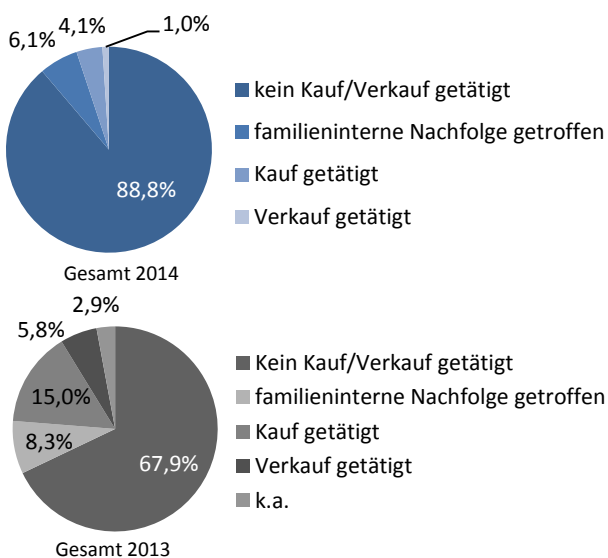
Gewinnerwartungen 2015 i.V. zu 2014



Ergebnis:

- 65 % der Unternehmen erwarten für 2015 steigende Gewinne.
- 18% der Kleinstverwaltungen erwarten Verluste: Dies dürfte als klares Indiz dafür gewertet werden, dass der Professionalisierungsdruck zunimmt und Kleinstverwaltungen Schwierigkeiten haben, sich im Wettbewerb durchzusetzen.

Unternehmensverkauf/-kauf/ familieninterne Nachfolge in 2014



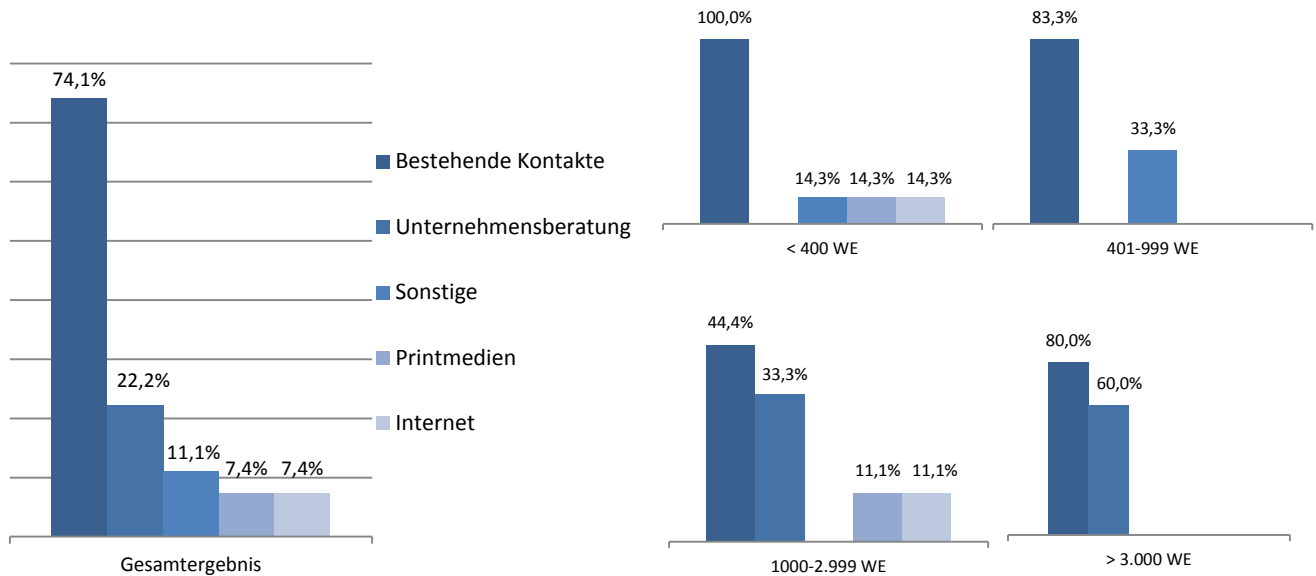
Ergebnis:

- Im Vergleich zu 2013 tätigten in 2014 weniger Unternehmen einen Unternehmenskauf/-verkauf.

3. Umsatz- und Gewinnentwicklung

Wie ist der Kauf/Verkauf oder die Nachfolge 2014 zustande gekommen?

(Mehrfachantworten)

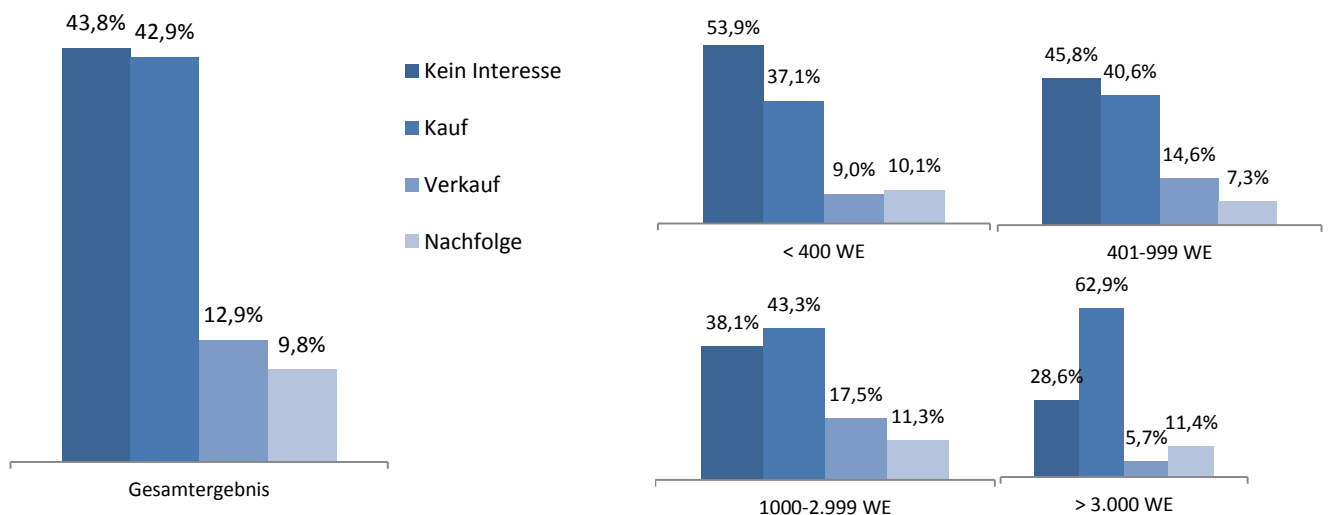


Ergebnis:

- Ein Kauf/Verkauf oder eine Nachfolge kommen am häufigsten (74%) über bestehende Kontakte zustande.
- Zum Teil sind Unternehmensübernahmen durch das DDIV-Netzwerk, eine Erbschaft oder familienintern zustande gekommen.
- Unternehmensberatungen spielen vor allem bei mittleren und großen Verwaltungen eine Rolle: Verwaltungsübernahmen sind dort zu 33%, bzw. 60% über Unternehmensberatungen entstanden.
- Netzwerkveranstaltungen spielten bei den befragten Verwaltungen 2014 keine Rolle.

Interesse an Verwaltungskauf/-verkauf oder Nachfolge?

(Mehrfachantworten)

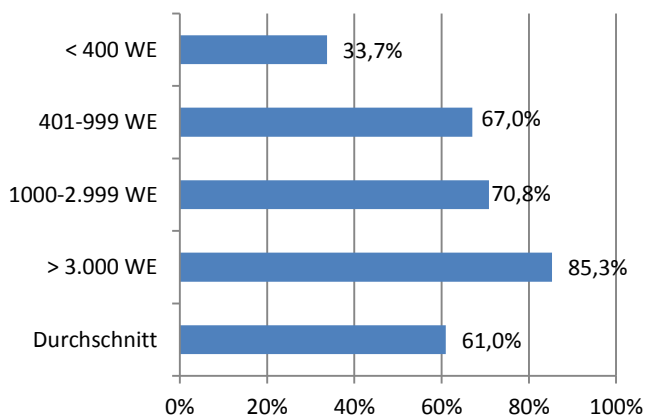


Ergebnis:

- Tendenz erkennbar: je größer das Unternehmen, desto mehr Interesse besteht an einem Kauf.
- 71% der großen Verwaltungen haben Interesse an einer Verwaltungsübernahme – die Mehrheit an einem Verwaltungszukauf.
- Das größte Interesse an einem Verkauf äußerten mittlere Verwaltungen bis 3.000 WE (17,5%).

4. Verwaltervergütungen

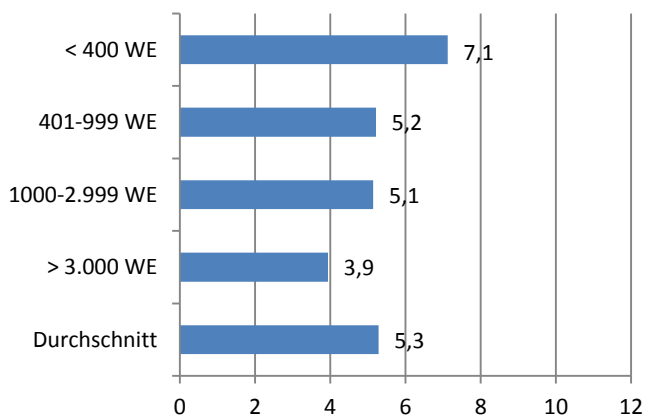
Erhöhung der Vergütungssätze bei Bestandsobjekten in 2015



Ergebnis:

- Je größer die Verwaltung, desto eher ist eine Erhöhung der Vergütungssätze in Bestandsobjekten geplant.
- Unter großen Verwaltungen (> 3.000 Einheiten) sehen 85% eine Anhebung der Vergütungssätze vor.
- Im Schnitt planen 61% der Verwaltungen eine Erhöhung.

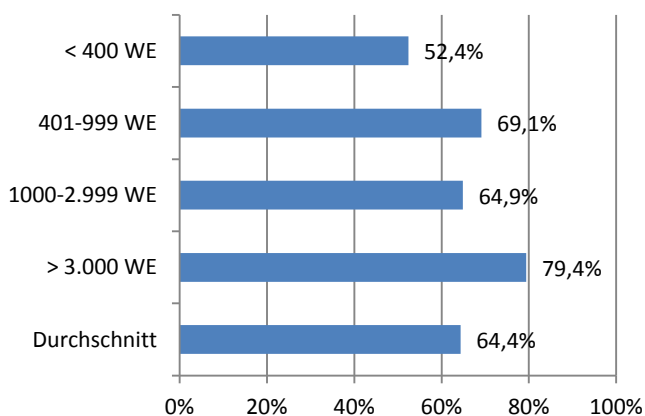
Mittelwert der vorgesehenen Erhöhung bei Bestandsobjekten in 2015 (in %)



Ergebnis:

- Die 61%, die anheben, planen dies im Durchschnitt um 5,3%.
- Je größer die Verwaltung, desto geringer die Erhöhung. Dies könnte damit zusammenhängen, dass zuletzt proportional zum Markt eine bessere Vergütung erzielt werden konnte.
- Große Verwaltungen wollen die Sätze um rund 4% anheben, Kleinstverwaltungen um rund 7%. Da bei letzteren die Umsatzerwartungen in 2015 verhaltener ausfallen, ist dies fast die einzige Möglichkeit, höhere Betriebsausgaben zu kompensieren. Synergieeffektive dürften gering sein.

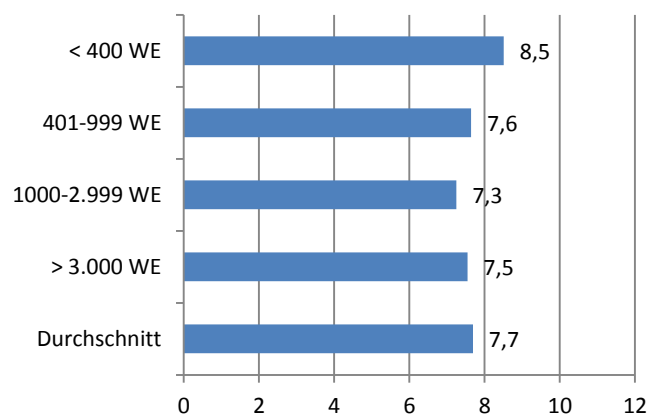
Erhöhung der Vergütungssätze in zu akquirierenden Objekten in 2015



Ergebnis:

- Im Schnitt sehen 64% eine Erhöhung der Vergütungssätze bei einer Erstbetrauung als Verwalter vor.
- Besonders hoch ist der Anteil in großen Verwaltungen (80%), gefolgt von kleinen Verwaltungen (401-999 Einheiten) mit knapp 70%.

Mittelwert der Erhöhung in neu zu akquirierenden Objekten in 2015 (in %)



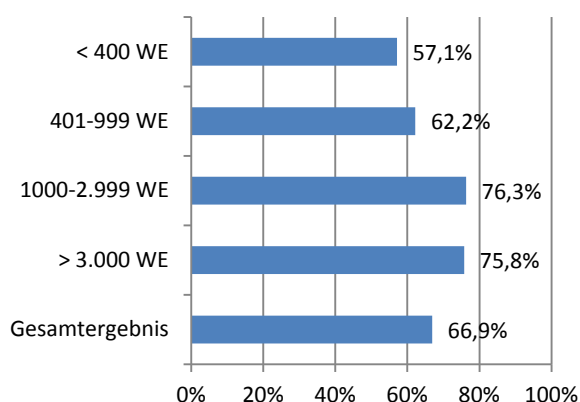
Ergebnis:

- Im Schnitt werden die Vergütungssätze bei neuen Objekten um 7,7% erhöht – hier sind die Antworten auch über die Größenverteilung der Verwaltungen sehr homogen.
- Der Preisanstieg liegt um 2,4 Prozentpunkte höher als die geplante Erhöhung bei Bestandsobjekten.

4. Verwaltervergütungen

Abweichung der Vergütungssätze in neu akquirierten Objekten von Bestandsobjekten in 2015

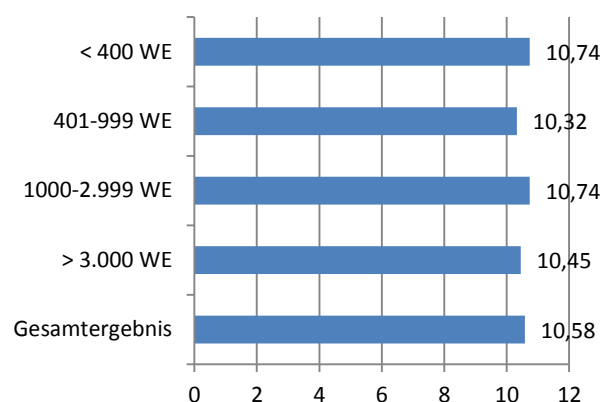
nach Anzahl der Verwaltungen in %



Ergebnis:

- In 2 von 3 Verwaltungsunternehmen weichen die Vergütungssätze bei neuen Objekten von denen in Bestandsobjekten ab.
- Auch hier ist die Tendenz erkennbar: je größer die Verwaltung, desto größer der Anteil der Unternehmen, die unterschiedliche Preisstaffelungen für neue Objekte und bestehende Einheiten haben.

Mittelwert (in %) der Abweichung der Vergütungssätze in neu akquirierten Objekten und Bestandsobjekten in 2015



Ergebnis:

- Wenn Verwaltungen unterschiedliche Vergütungssätze in Bestandsobjekten und neu zu akquirierenden Einheiten berechnen, liegt die Abweichung im Durchschnitt bei 10,6%.

Verwaltervergütungen (Stand 2014)

Grundvergütung je Einheit (netto-Beträge)*

Größe des Objektes	WEG-Verwaltung	SE-Verwaltung	Miethaus-Verwaltung	Gewerbe-Verwaltung
< 10 WE	21,67 Euro	22,27 Euro	23,22 Euro	25,87 Euro
< 29 WE	19,29 Euro	19,62 Euro	20,13 Euro	20,77 Euro
< 49 WE	17,97 Euro	19,43 Euro	20,19 Euro	19,95 Euro
< 99 WE	16,85 Euro	19,44 Euro	18,58 Euro	18,38 Euro
> 100 WE	15,91 Euro	18,50 Euro	17,22 Euro	18,00 Euro

Stundensätze (netto)*

Stundensätze	
Geschäftsführer	63,79 Euro
Ingenieure	64,49 Euro
Sachbearbeiter	45,82 Euro
Techniker	47,35 Euro
Sekretariat	38,39 Euro

*Ergebnisse aus dem 2. DDIV-Branchenbarometer 2014

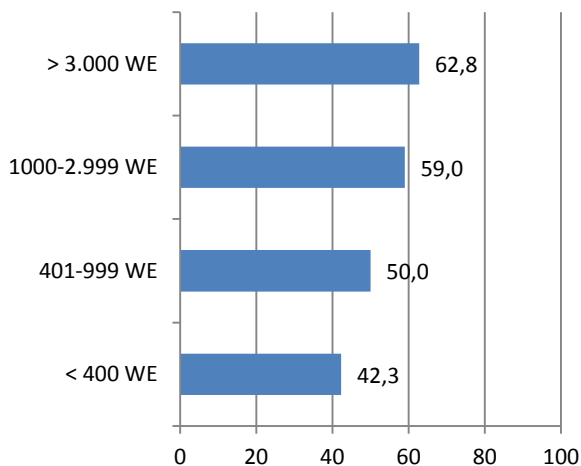
- Vergütungssätze (Pauschalbeträge pro verwaltete Einheit) sind regional sehr unterschiedlich: Sätze liegen in Ballungsgebieten und im Westen des Landes deutlich höher.
- Zu differenzieren gilt, welche Leistungen in der Grundvergütung inkludiert sind; oft werden zusätzliche Eigentümerversammlungen, größere Instandsetzungen und Modernisierungen oder Verwalterzustimmungen gesondert berechnet.
- Insbesondere in den Stundensätzen ist ein deutliches West-Ost-Gefälle sichtbar: Techniker verdienen in den neuen Bundesländern 40%, Ingenieure 20% und Sachbearbeiter 13% weniger als in den alten Bundesländern.

5. Betriebsausgaben

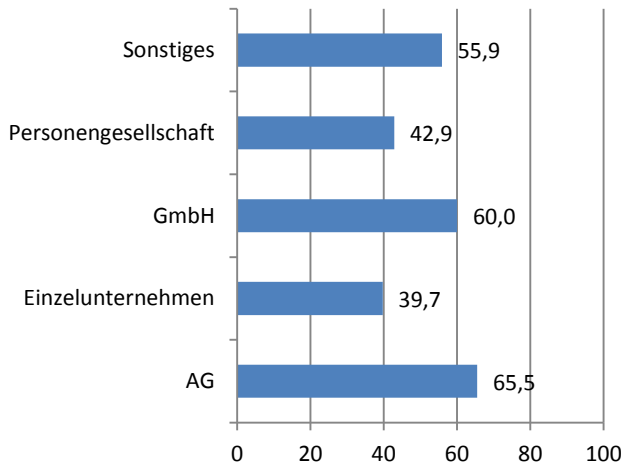
Anteil der Personalkosten in %

(inkl. Lohnkosten) an den Gesamtkosten

- Gruppier nach Unternehmensgröße -



- Gruppier nach Rechtsform-



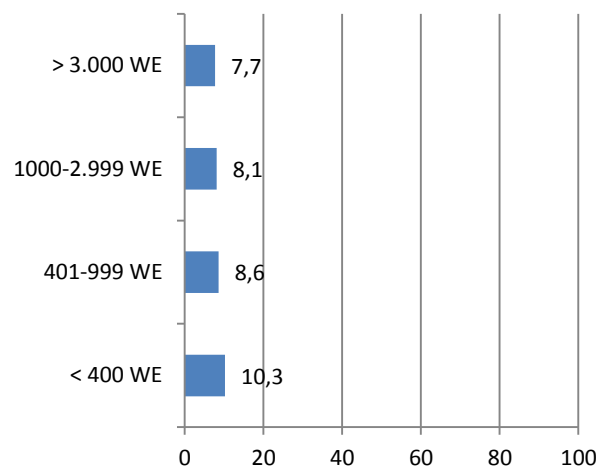
Ergebnis:

- Rund 53% der Kosten in Verwaltungen sind Personalkosten
- Je größer die Verwaltung ist, desto größer ist der Anteil der Personalkosten an den Gesamtkosten.

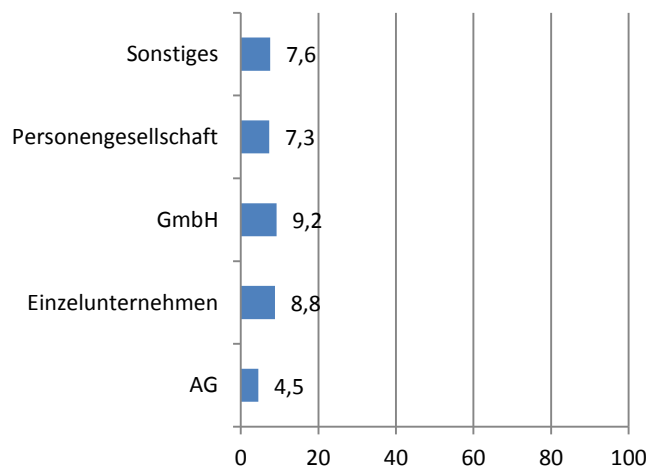
Anteil der Raumkosten in %

an den Gesamtkosten

- Gruppier nach Unternehmensgröße -



- Gruppier nach Rechtsform -

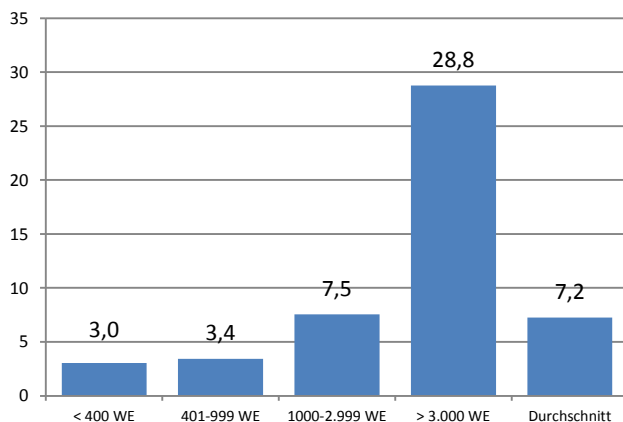


Ergebnis:

- Der Anteil der Raumkosten liegt bei Verwaltungsunternehmen im Schnitt bei 8,8%.
- Bei Kleinunternehmen weisen die Raumkosten einen marginal höheren Anteil an den Gesamtkosten auf als bei großen Verwaltungen.

6. Mitarbeiterstruktur

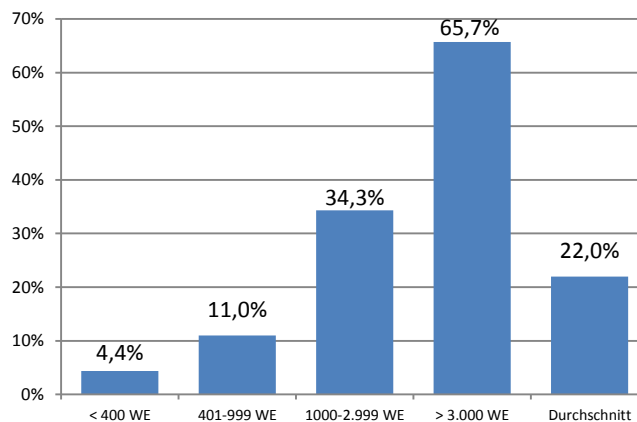
Anzahl der Mitarbeiter



Ergebnis:

- Im Schnitt beschäftigt eine Immobilienverwaltung sieben Mitarbeiter (Ergebnis ist identisch zum 2. DDIV-Branchenbarometer 2014).

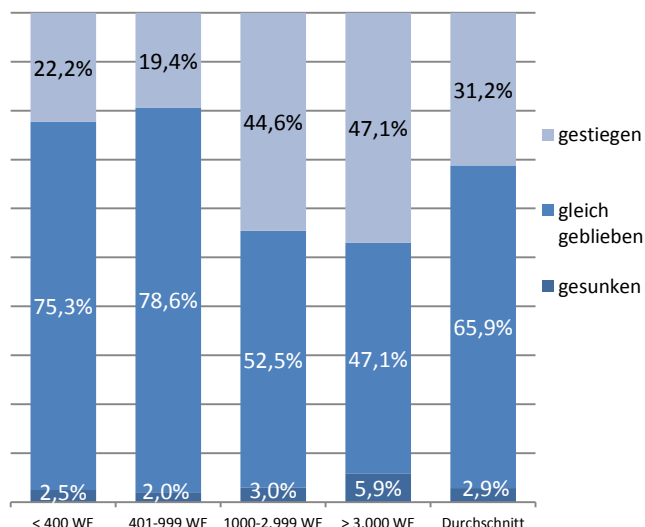
Anteil der Unternehmen die Auszubildende beschäftigen



Ergebnis:

- Je größer Verwaltungen sind, desto häufiger beschäftigen sie Auszubildende.
- Während in kleinen Verwaltungen nur rund jedes 10. Unternehmen Azubis aufnimmt, sind es bei großen Verwaltungen zwei von drei Verwaltungen.

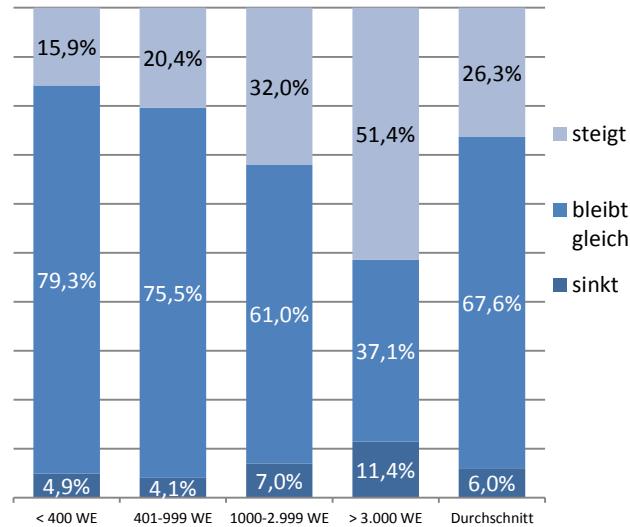
Veränderung der Mitarbeiterzahl in 2014 i.V. zu 2013



Ergebnis:

- Entwicklung der Mitarbeiterzahl ist in 2014 weitestgehend konstant mit positiver Tendenz: in 2 von 3 Unternehmen blieb Mitarbeiterzahl gleich; 31% stellten zusätzliches Personal ein.
- Auffallend: Über 40% der mittleren und großen Verwaltungen stellten zusätzliche Mitarbeiter ein.

Voraussichtliche Entwicklung der Mitarbeiterzahl in 2015 i. V. zu 2014

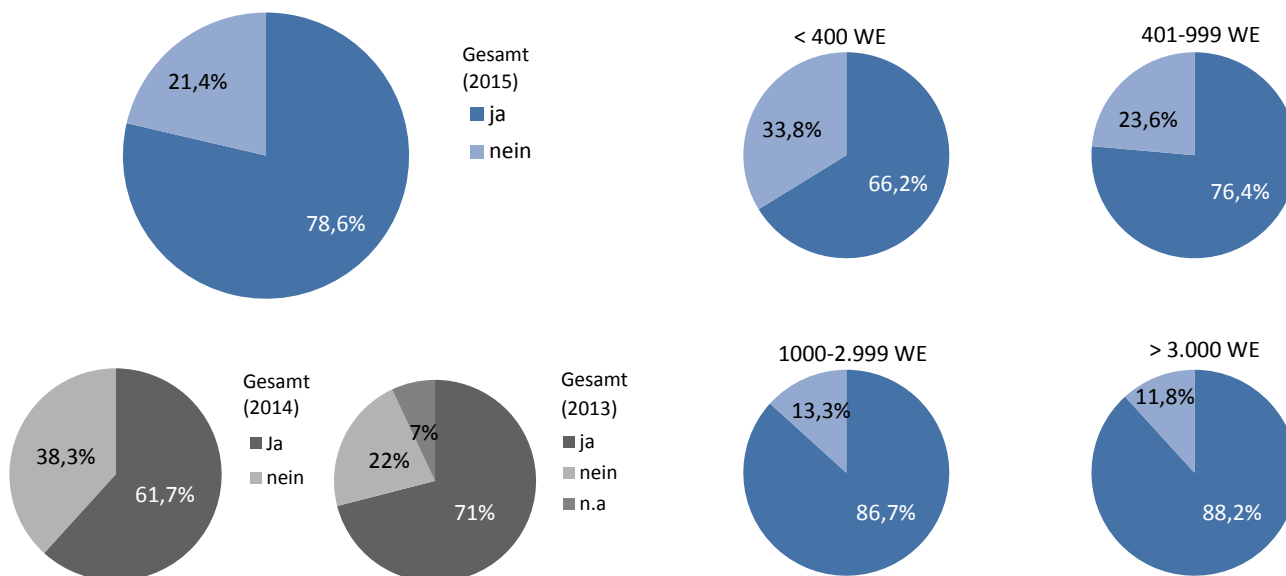


Ergebnis:

- Rund 26% der Unternehmen erwarten 2015 einen Anstieg der Mitarbeiterzahlen.
- Je mehr WE in der Verwaltung sind, um so eher geht man von einem weiteren Anstieg des Personals aus. Dies hängt sicher auch damit zusammen, dass diese Unternehmen größer werden wollen.

6. Mitarbeiterstruktur

Schwierigkeiten, künftig qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen

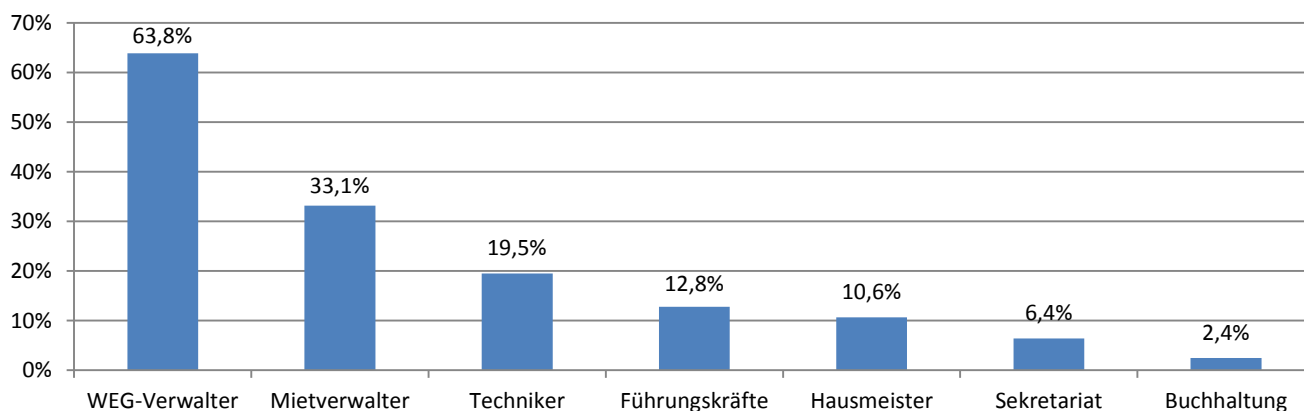


Ergebnis:

- Fast 80% der Verwalter sehen Schwierigkeiten, in Zukunft qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen – die Anzahl derer übersteigt sogar die Ergebnisse in 2014 und 2013.
- Je größer das Unternehmen, desto dramatischer wird diese Situation bewertet.

In welchen Bereichen werden qualifizierte Mitarbeiter besonders benötigt?

(Mehrfachantworten)

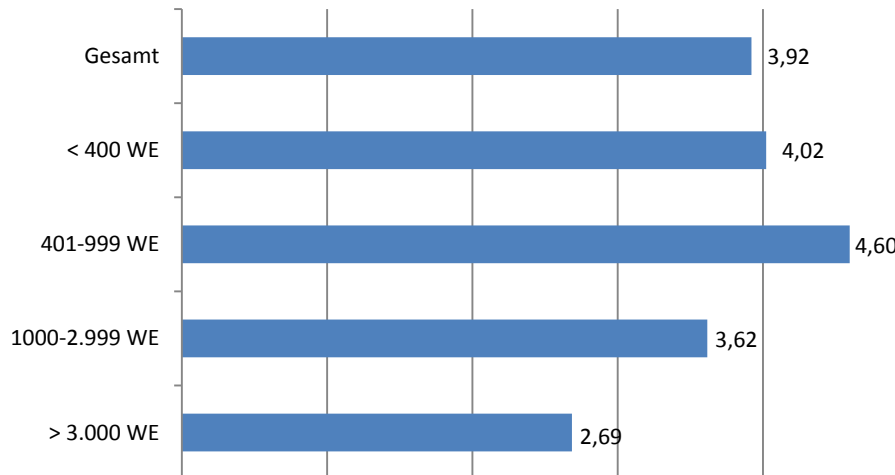


Ergebnis:

- Qualifizierte WEG-Verwalter sind wie bisher, auch künftig sehr gefragt – damit rechnen 64% der befragten Verwaltungen.

6. Mitarbeiterstruktur

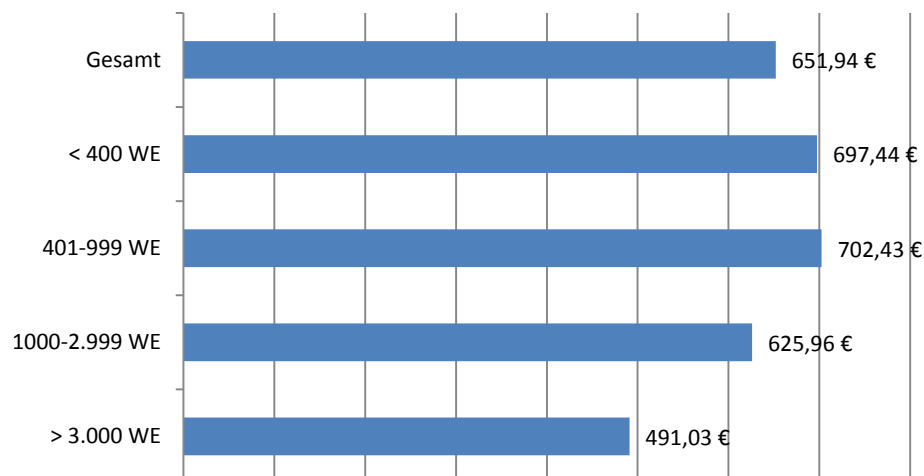
Anzahl der Tage für Fort- und Weiterbildungen pro Mitarbeiter



Ergebnis:

- In kleineren Verwaltungen wird mehr Zeit für Fort- und Weiterbildung aufgewendet: während durchschnittlich 3,9 Tage dafür aufgewendet werden, sind es bei kleinen Verwaltungen 4,6 Tage. Zurückzuführen ist dies darauf, dass (aufgrund geringeren Fachpersonals) Generalisten und damit oft die Inhaber selbst sich schulen lassen.

Ausgaben für Fort- und Weiterbildungen in Euro pro Mitarbeiter



Ergebnis:

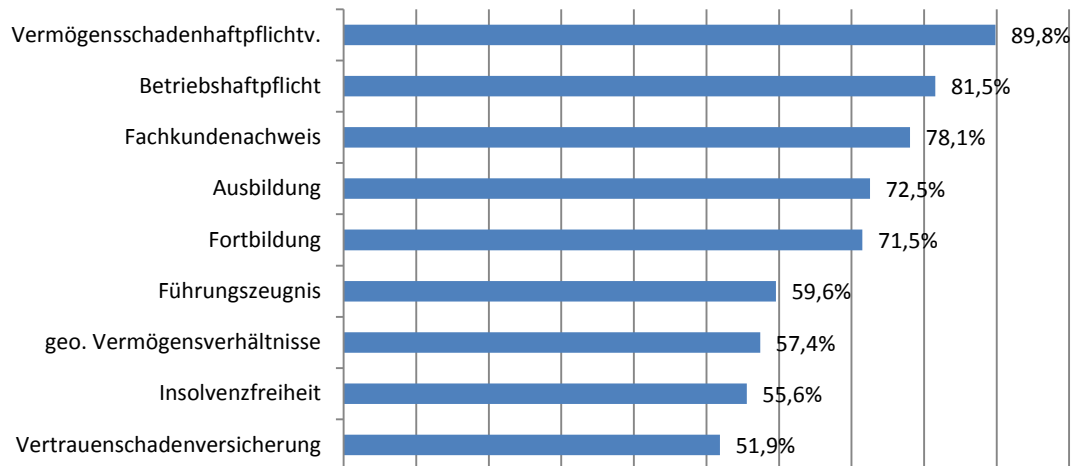
- Das vorliegende Ergebnis deckt sich mit der Anzahl der Fortbildungstage und der Interpretation, dass in kleineren Verwaltungen, aufgrund der dünnen Personaldecke und geringer Spezialisierung einzelner Mitarbeiter, der Inhaber mehr in seine eigene Fortbildung investiert.



7. Mindestanforderungen an die Verwaltungstätigkeit

Voraussetzungen, die als Mindestanforderungen für Verwalter gelten sollten

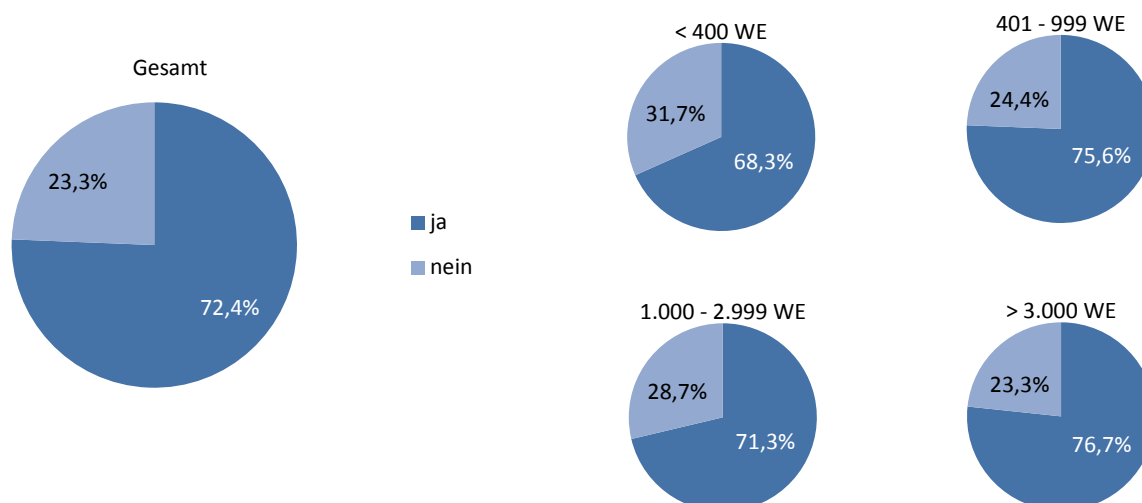
(Mehrfachantworten)



Ergebnis:

- 99% der befragten Verwalter halten bestimmte Mindestvoraussetzungen für Verwalter als zwingend geboten – nur 1% erachtet keine der aufgelisteten Kriterien als notwendig:
- 90% der Verwalter halten den Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für erforderlich.
- 82% erachten eine Betriebshaftpflichtversicherung für notwendig.
- 78% bestehen auf einen Fach- und Sachkundenachweis.
- 73% sind der Meinung, dass eine Ausbildung mit technischen, rechtlichen und buchhalterischen Befähigungen als Mindestvoraussetzung gelten sollte.
- Für 71,5% der Verwalter ist der Nachweis einer regelmäßigen Fort- und Weiterbildung fundamental.
- 60% fordern den Nachweis eines einwandfreien amtlichen Führungszeugnisses als Minimum.
- 57% erachten einen Nachweis geordneter Vermögensverhältnisse und 56% den Nachweis einer Insolvenzfreiheit (beides durch Schufa-Auszug oder Selbstauskunft) für geboten.
- Deutlich über die Hälfte der Verwaltungen (52%) verlangen den Nachweis einer Vertrauensschadenversicherung.

Fortlaufende gesetzliche Weiterbildungspflicht für Verwalter geboten



Ergebnis:

- 72% halten eine gesetzliche Weiterbildungspflicht für Verwalter für angemessen. Auch kleinere Verwaltungen sprechen sich mehrheitlich dafür aus.

8. Versicherungen im Gewerbe

Anteil derer, die über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung verfügen

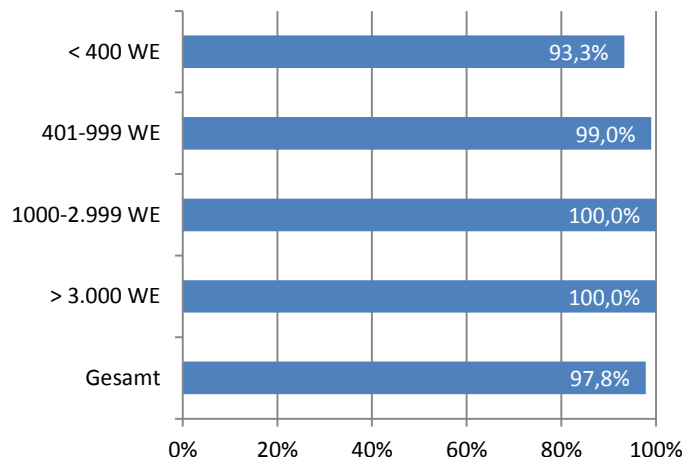
Ergebnis:

- Alle Verwaltungen mit mehr als 1.000 Einheiten verfügen über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.
- Der Anteil liegt auch bei kleinen Verwaltungen von 400-1.000 Einheiten mit 99 % äußerst hoch.
- Ebenso verfügen Kleinstverwalter (mit bis zu 150 WE) in der Mehrzahl (82,8%) über solche eine Versicherung.

→ Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist häufigste Verwalterversicherung am Markt

Deckungssumme Vermögensschadenhaftpflichtversicherung:

- Die Deckungssumme variiert je nach Jahresbruttoumsatz: je größer die Verwaltung, desto höher die Deckungssumme
- Die Spanne der genannten Deckungssumme liegt zwischen 100.000 Euro und 10.000.000 Euro pro Unternehmen.
- Im Gesamtdurchschnitt beträgt die Deckungssumme 630.000 Euro.



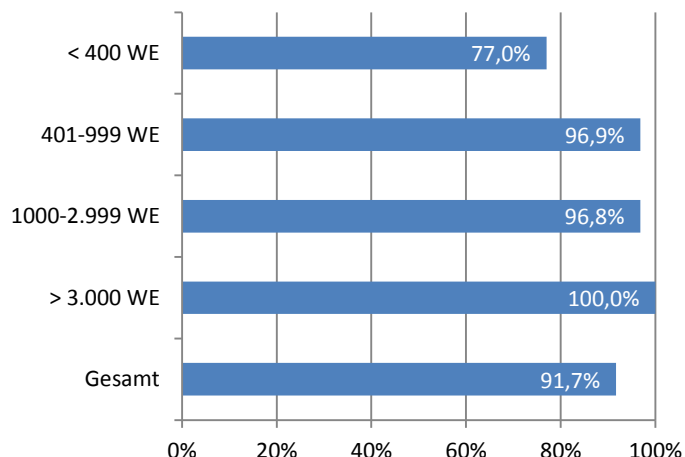
Anteil derer, die über eine Betriebshaftpflichtversicherung verfügen

Ergebnis:

- Die Betriebshaftpflichtversicherung spielt eine ähnlich große Rolle wie die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung:
 - 100%ige Deckung bei großen Verwaltungen
 - Mit 97% auch flächendeckend bei kleinen und mittleren Verwaltungen präsent.
- Bei Kleinstverwaltungen (bis 400 WE) eine Quote von 77%. Der Grund dafür: nur 63% der Verwalter mit unter 150 WE, verfügen über eine Betriebshaftpflichtversicherung.

Deckungssumme Betriebshaftpflichtversicherung:

- Die Deckungssumme variiert zwischen 100.000 Euro bis 10.000.000 Euro – je nach Größe der Unternehmen.
- Auch hier klare Tendenz erkennbar: je größer die Verwaltung, desto höher die Deckungssumme.
- Durchschnittlicher Wert der Deckungssumme insgesamt: 2.300.000 Euro.



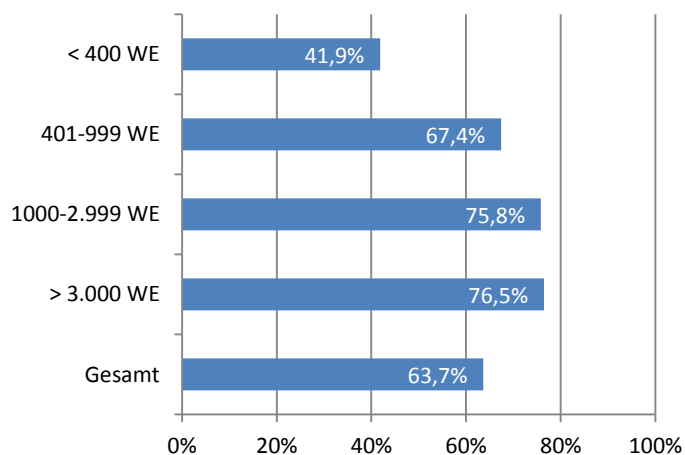
Anteil derer, die über eine Vertrauensschadenversicherung verfügen

Ergebnis:

- Die Vertrauensschadenversicherung hängt von der Unternehmensgröße ab: je größer, um so höher die Wahrscheinlichkeit eines Abschlusses.
- Ab 1.000 WE sind 75% aller befragten Unternehmen versichert.

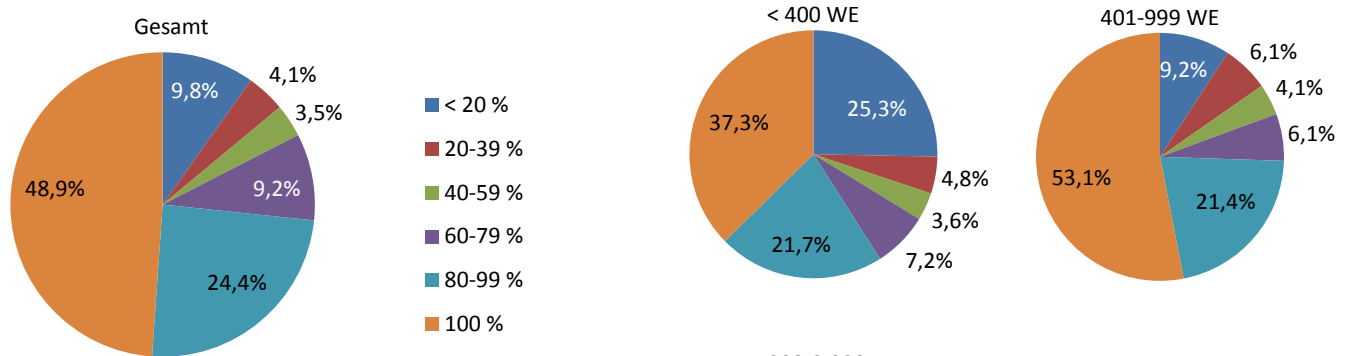
Deckungssumme Vertrauensschadenversicherung:

- Die Deckungssumme variiert auch hier je nach Größe der Verwaltung und Anzahl der Mitarbeiter/innen.
- Die Spanne der Angaben liegt zwischen 100.000 Euro und 5.000.000 Euro.
- Im Mittelwert sind die Unternehmen mit einer Versicherungssumme von 1.105.000 Euro abgedeckt.



9. Herausforderungen

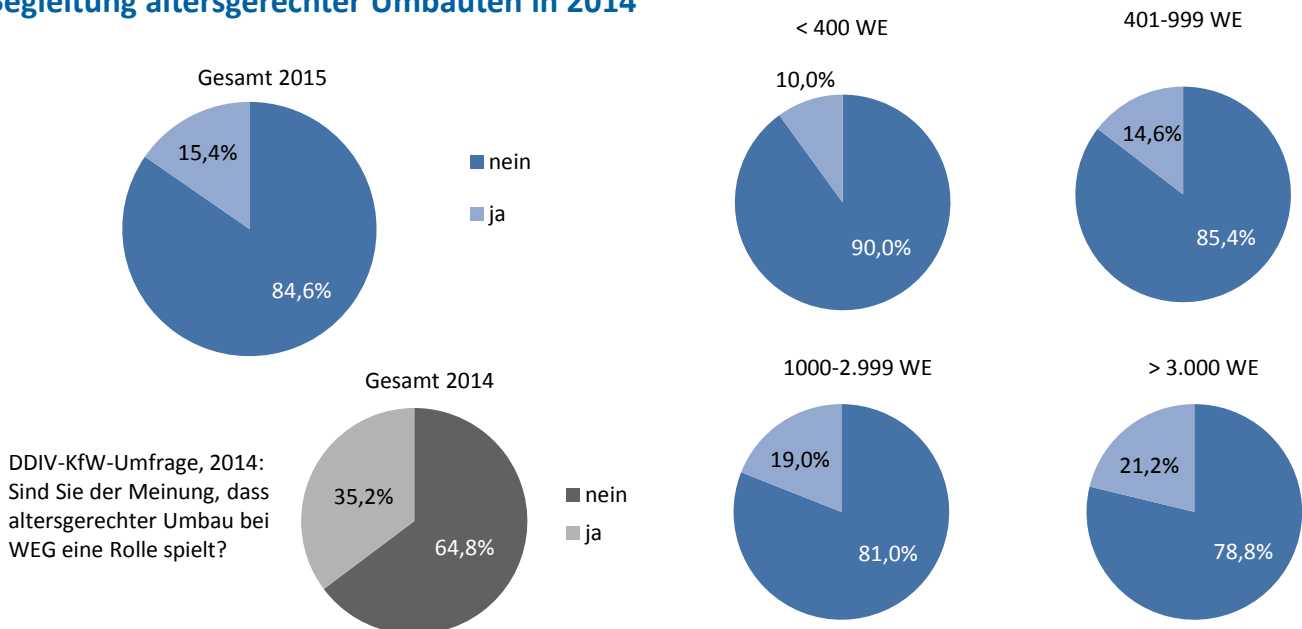
Durchführung einer Erstbeprobung des Trinkwassers in verwalteten Einheiten (in %)



Ergebnis:

- Nur knapp die Hälfte aller Verwaltungen hat bis Ende 2014 eine Trinkwasser-Erst-Beprobung gemäß der Trinkwassernovelle in allen ihren verwalteten Einheiten durchgeführt.
- Besonders im Rückstand sind Kleinstverwaltungen mit unter 400 verwalteten Einheiten: hier hat sogar ¼ der Unternehmen bisher weniger als 20% seines Bestandes erstbeprob.
- Große Verwaltungen haben zu 90% im Großteil ihrer verwalteten Einheiten eine Erstbeprobung durchgeführt.

Begleitung altersgerechter Umbauten in 2014

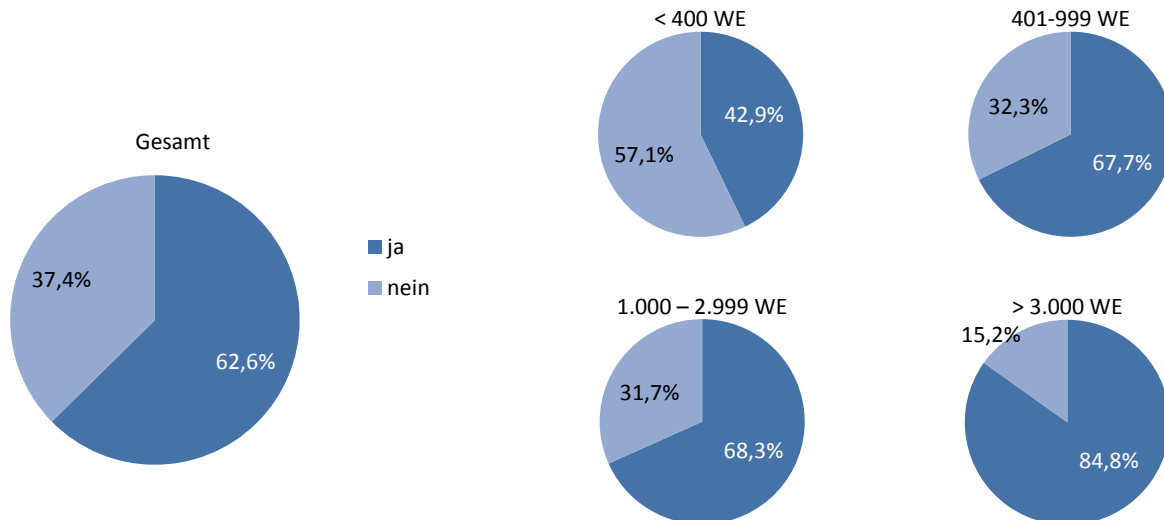


Ergebnis:

- Altersgerechte Umbauten werden nur sehr selten durchgeführt.
- Lediglich jeweils 20 % der mittleren und großen Verwaltungen waren hier in 2014 aktiv.
- Dies unterstreicht Ergebnisse aus einer KfW-DDIV-Umfrage 2014, bei denen zwei Drittel der Verwaltungen angaben, dass „Altersgerechter Umbau“ kein Thema in WEG ist.

8. Herausforderungen

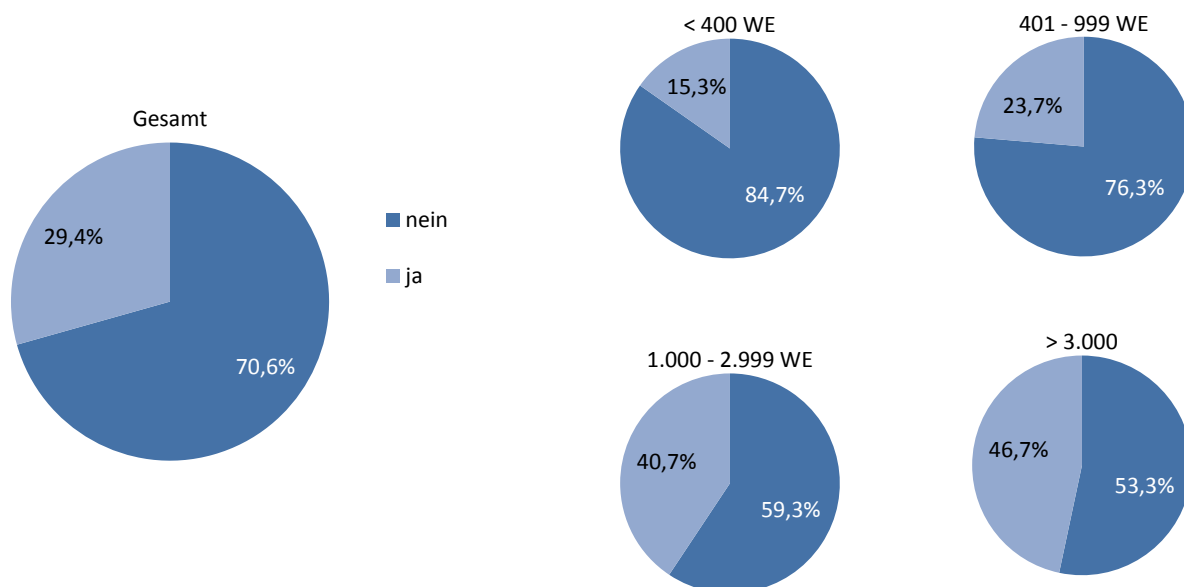
Begleitung energetischer Sanierungsmaßnahmen in 2014



Ergebnis:

- Je größer die Verwaltung, desto höher die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen in 2014.
- Im Vergleich zu 2013 (KfW-DDIV-Umfrage 2014) ist ein minimaler Anstieg der Sanierungsaktivitäten pro Verwaltung zu verzeichnen. Allerdings haben im Durchschnitt mehr als 37% der Unternehmen keine energetischen Sanierungen durchgeführt.
- Die Auswertung lässt keinen Schluss zu, wie viele Einheiten und wie umfangreich energetisch saniert wurde.

Inanspruchnahme von KfW-Mitteln bei energetischer Sanierung in 2014



Ergebnis:

- Nur 30% der Verwalter haben in 2014 KfW-Mittel in Anspruch genommen – 2013 (DDIV-KfW-Umfrage 2014) lag der Anteil bei 46%. Dies dürfte auf das allgemein niedrige Zinsniveau zurückzuführen sein.
- Je größer die Verwaltung, desto höher der Anteil derer, die KfW-Mittel abgerufen haben.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.