

VERWALTER-MONITOR:

ENERGETISCHE SANIERUNG IN
WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN –
WIE IST DIE FINANZIELLE LAGE?

The background of the advertisement features a woman in profile, looking upwards and to the right, with her hand resting on her chin in a thoughtful pose. Overlaid on the left side of her face is a semi-transparent image of a modern building with many windows, some of which are illuminated with a warm orange light. The overall background is a soft, out-of-focus blue sky.

Was, wenn Sie Energieverbrauch nicht nur sehen, sondern verstehen?

Smart Metering liefert Verbrauchs-
transparenz auf Knopfdruck –
für Monitoring, strategische Kosten-
einsparungen und ESG-Reportings.



Jetzt auf **techem.de/smart-entscheidung**
informieren und Beratungsgespräch vereinbaren!

VERWALTER-MONITOR:

ENERGETISCHE SANIERUNG IN WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN –
WIE IST DIE FINANZIELLE LAGE?

Vorwort



Key Facts



Ergebnisse



Rücklagen für energetische Sanierungen: Aktueller Stand



Erhöhung der Rücklagen: Durchgeführte und geplante



Risiko einer finanziellen Überforderung



Einschätzung der fachlichen Qualifikation der Mitarbeitenden



Personalkapazitäten



Inhouse-Durchführung oder Vergabe an Extern/One-Stop-Shops



Über die Umfrage



VORWORT





Martin Kaßler
Geschäftsführer VDIV Deutschland

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE IMMOBILIENVERWALTERINNEN UND - VERWALTER,

es kristallisiert sich heraus, dass Gebäudeenergiegesetz (GEG) bleibt in seiner Grundstruktur erhalten. Trotz politischer Ankündigungen bleibt Paragraph 71 mit der 65-Prozent-Regel voraussichtlich bestehen. Änderungen betreffen vor allem Fristen und kommunale Wärmeplanung. Damit bleibt die Pflicht, bei neuen Heizungen einen hohen Anteil erneuerbarer Energien zu realisieren, grundsätzlich bestehen, ab Mitte 2026 in Städten über 100.000 Einwohner und ab 2028 in kleineren Gemeinden. Für Eigentümergemeinschaften und Verwaltungen bedeutet dies: Sie müssen sich auf verbindliche Anforderungen vorbereiten, auch wenn die genaue Ausgestaltung noch angepasst werden kann.

Der VDIV Deutschland hat bereits im März 2023 angesichts der öffentlichen Diskussion eine Blitzumfrage durchgeführt. Mit dieser nun erscheinenden Neuauflage der Umfrage nach einem Abstand von zwei Jahren sollen Entwicklungen untersucht und Veränderungen sichtbar gemacht werden.

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass die gesetzlichen Vorgaben auf eine weiterhin angespannte finanzielle Situation treffen. 88,9 Prozent der Verwaltungen halten die Rücklagen der von ihnen betreuten Gemeinschaften für nicht ausreichend, um eine umfassende energetische Sanierung vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren. Nur 11,1 Prozent sehen ihre WEG in der Lage, solche Maßnahmen eigenständig zu stemmen. Dagegen verfügen 30,9 Prozent über Mittel für gezielte Einzelmaßnahmen. Einzelne, überschaubare Investitionen sind also realisierbar, umfassende Modernisierungsvorhaben dagegen bleiben für viele Eigentümergemeinschaften außer Reichweite.

Hinzu kommen strukturelle Engpässe in der Umsetzung: Lediglich 16,5 Prozent der Immobilienverwaltungen verfügen über ausreichend Personalkapazitäten. Die Mehrzahl ist auf externe Fachplanung oder Projektsteuerung angewiesen. Diese Abhängigkeit verlängert Prozesse und erschwert die kontinuierliche Begleitung von Förderanträgen und Abstimmungen mit Eigentümern.

Das GEG bleibt damit ein zentraler, aber anspruchsvoller Steuerungsrahmen für die Energiewende im Gebäudebestand. Die Politik muss endlich anerkennen, dass ambitionierte Klimaziele ohne eine realistische Förderkulisse, ohne Bürokratieabbau und ohne wirtschaftliche Entlastung der Eigentümergemeinschaften zum Privileg werden. Wenn Klimaschutz im Gebäudesektor gelingen soll, braucht es keine weiteren Auflagen, sondern verlässliche Rahmenbedingungen, die Investitionen auch dort ermöglichen, wo die finanziellen Spielräume längst ausgeschöpft sind.

Mit freundlichem Gruß

Martin Kaßler
VDIV-Geschäftsführer

KEY FACTS



Der VDIV Deutschland hat bereits im März 2023, vor der Veröffentlichung des ersten Referentenentwurfs des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), aufgrund der kontrovers geführten öffentlichen Diskussion eine Blitzumfrage unter Immobilienverwaltungen durchgeführt. Daran beteiligten sich innerhalb von sechs Tagen 1.563 Unternehmen. Mit dieser erweiterten Neuauflage der Umfrage nach einem Abstand von zwei Jahren im Rahmen der Reihe „Verwalter-Monitor“ sollen Entwicklungen untersucht und Veränderungen sichtbar gemacht werden. Hieran beteiligten sich 302 Immobilienverwaltungen.



DIE 10 KEY FACTS:

- Nur 11,1 % der Verwaltungen schätzen die Rücklagen der betreuten WEG als (eher) ausreichend für eine umfassende energetische Sanierung ein. Im Vergleich zu 2023 hat sich dieser Anteil zwar mehr als verdreifacht (von 3,5 %), bleibt aber auf niedrigem Niveau.
- Für gezielte Einzelmaßnahmen (z. B. Wärmepumpe) bestätigen 30,9 % der Unternehmen, dass die von ihnen verwalteten WEG (eher) über ausreichende Rücklagen verfügen. Auch hier ist eine positive Entwicklung gegenüber 2023 zu verzeichnen (Anstieg von 20,0 %).
- Eine Erhöhung der Rücklagenzahlungen wurde 2024 von 62,8 % der Verwaltungen mindestens einem Großteil ihrer WEG empfohlen. Nur 10 % haben dies keiner WEG vorgeschlagen.
- Für die kommenden zwei Jahre planen 71,2 % der Verwaltungen, ihren WEG eine Rücklagenerhöhung vorzuschlagen. Davon haben bereits 82,3 % im Vorjahr eine Erhöhung empfohlen.
- 84,0 % der Immobilienverwaltungen sehen das Risiko einer finanziellen Überforderung einzelner Eigentümer durch höhere Rücklagenzahlungen. 2023 lag dieser Wert bei 91,7 % – ein leichter Rückgang.
- Lediglich 16,5 % der befragten Unternehmen verfügen über ausreichend Personalkapazitäten, um energetische Sanierungen eigenständig zu betreuen. Besonders große Verwaltungen (≥ 3.000 WE) liegen dabei mit nur 9,1 % unter dem Durchschnitt.
- 47,3 % der Verwaltungen schätzen die Qualifikation ihrer Mitarbeitenden energetische Sanierungsmaßnahmen in WEG zu begleiten, als (sehr) gut ein. Dies ist eine moderate Verbesserung gegenüber 2023 (41,2 %), wobei der Anteil mit „sehr gut“ qualifiziertem Personal von 4,9 % auf 10,5 % stieg.
- 83,9 % der Immobilienverwaltungen vergeben energetische Sanierungsvorhaben vollständig oder teilweise an externe Dienstleister.
- 55,4 % der Unternehmen bewerten Generalunternehmer oder sogenannte One-Stop-Shops als (eher) geeignete Lösung für die Umsetzung energetischer Sanierungen. Nur 7,4 % lehnen diese Option vollständig ab. Verwaltungen, die bereits mit externen Dienstleistern arbeiten, stehen dieser Lösung besonders offen gegenüber (57,6 %).
- Der Anteil an Unternehmen mit ausreichend qualifiziertem Personal korreliert mit der verfügbaren Personaldecke: 89,4 % der Verwaltungen mit ausreichenden Kapazitäten verfügen auch über (sehr) gut qualifizierte Mitarbeitende – gegenüber nur 39,0 % bei Unternehmen mit Personalengpässen. Dies verweist auf eine strukturelle Kopplung von personellen Ressourcen und Umsetzungskompetenz: Wo Zeit, Kapazitäten und stabile Teamstrukturen vorhanden sind, gelingt auch der gezielte Kompetenzaufbau deutlich besser.

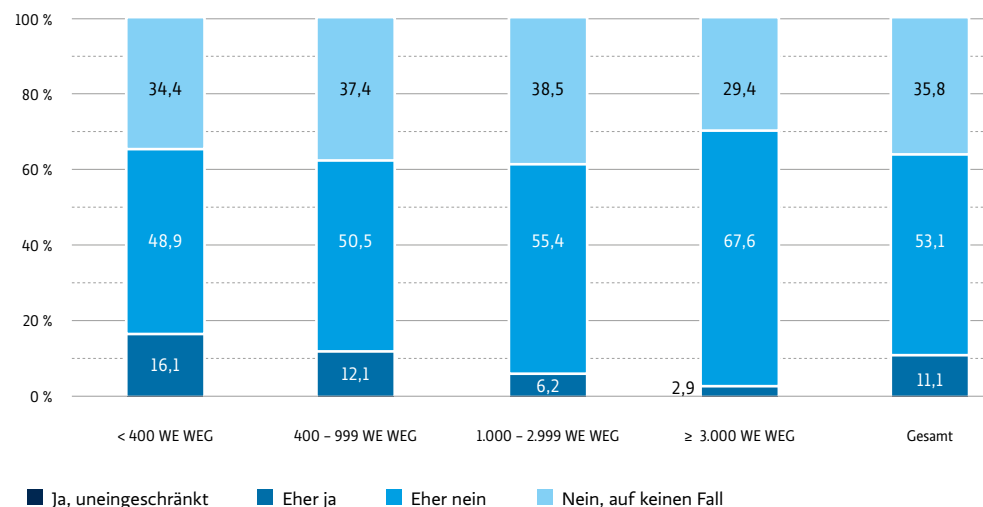
ERGEBNISSE



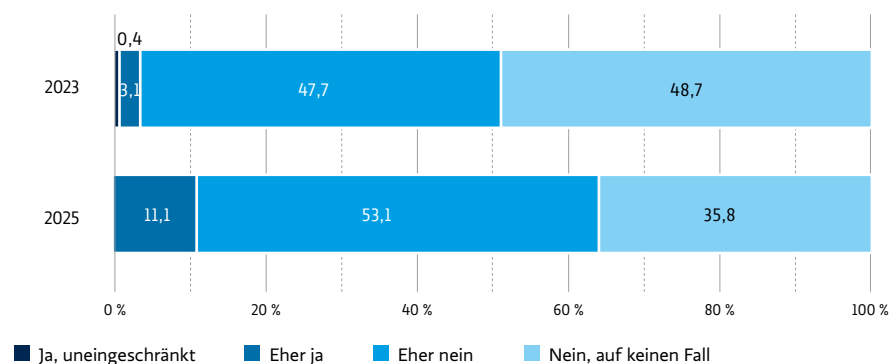
Verfügen die von Ihrem Unternehmen betreuten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) über ausreichend Rücklagen, um eine umfassende energetische Sanierung der jeweiligen Gebäude vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren?

- **88,9 % der teilnehmenden Verwaltungen bewerten die Rücklagen ihrer WEG als nicht ausreichend, um eine umfassende energetische Sanierung vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren (53,1 % „eher nicht“, 35,8 % „auf keinen Fall“).**
- **Keine einzige Verwaltung bescheinigt, dass die Mittel uneingeschränkt zur Verfügung stehen und nur jede zehnte (11,1 %) stimmt eher zu.**
- **Mit zunehmender Unternehmensgröße, gemessen an insgesamt verwalteten WEG-Einheiten (WE WEG)¹ nimmt der Anteil an Unternehmen, die WEG mit ausreichend Rücklagen verwalten, deutlich ab** – unter Verwaltungen ≥ 3.000 WE WEG liegt er lediglich bei 2,9 %.
- Regionale Unterschiede: mit einem Anteil von 22,0 % bestätigen Unternehmen der Region Nord überdurchschnittlich oft, dass die von ihnen verwalteten WEG über annähernd ausreichend Mittel („eher ja“) verfügen, während er unter Unternehmen der Region Ost am geringsten ist (6,0 %).
- **Der Anteil an Unternehmen, deren WEG über ausreichend Eigenmittel verfügen („ja, uneingeschränkt“ und „eher ja“) hat sich von 3,5 % im Jahr 2023 auf 11,1 % verdreifacht, allerdings ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau. Unter Verwaltungen mit weniger als 1.000 WE WEG haben sich die finanziellen Voraussetzungen offenbar verbessert, so dass hier die Zustimmungswerte von 4,4 % auf 16,7% (bei < 400 WE WEG) und 3,4 % auf 12,1 % (400 – 999 WE WEG) der teilnehmenden Unternehmen dieser Größe gestiegen sind.**

Verfügen die von Ihrem Unternehmen betreuten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) über ausreichend Rücklagen, um eine umfassende energetische Sanierung der jeweiligen Gebäude vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren? (Anteile in Prozent | n = 302)



Verfügen die von Ihrem Unternehmen betreuten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) über ausreichend Rücklagen, um eine umfassende energetische Sanierung der jeweiligen Gebäude vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren? (Vergleich der Umfragen 2023 und 2025 | Anteile in Prozent)

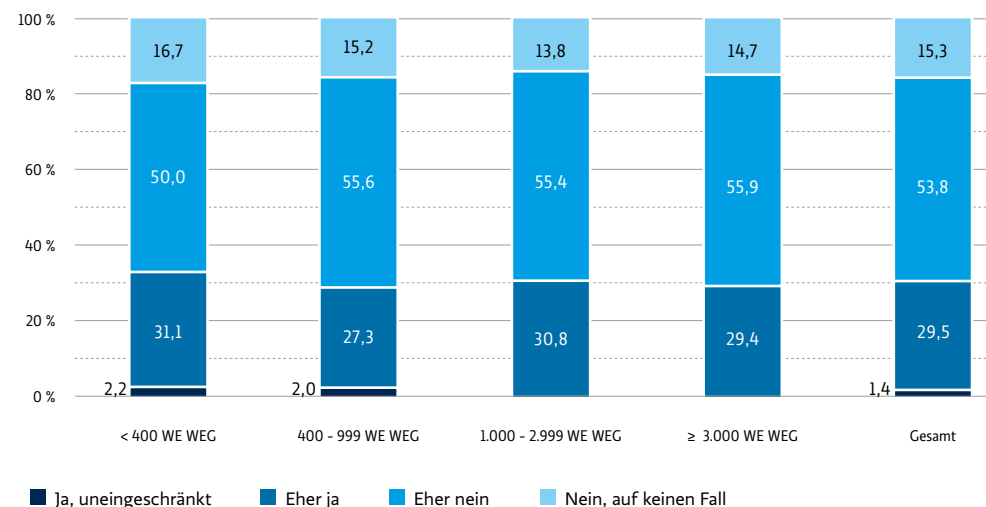


¹ WE WEG: Unternehmensgröße ausschließlich gemessen an Anzahl der verwalteten WEG-Einheiten unabhängig von darüber hinaus verwalteten Einheiten, Einteilung erfolgt in einzelne Cluster.

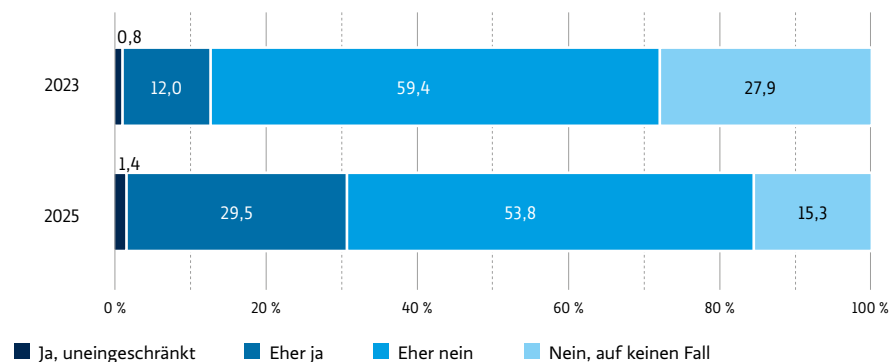
Reichen die vorhandenen Rücklagen in den von Ihrem Unternehmen betreuten WEG nach Ihrer Einschätzung aus, um gezielt Einzelmaßnahmen wie den Einbau einer Wärmepumpe einschließlich aller notwendigen Nebenarbeiten (z. B. Verrohrung, Steuerung, Stromanschluss) zu finanzieren?

- Im Vergleich zu Mitteln für eine umfassende Sanierung, fällt die Einschätzung zu ausreichenden Rücklagen um **Einzelmaßnahmen zu finanzieren, besser aus: 30,9 % der teilnehmenden Unternehmen bestätigen, dass die von ihnen verwalteten WEG über (annähernd) ausreichend Eigenkapital verfügen** (1,4 % uneingeschränkt/29,5 % eher), wobei die Einschätzungen über alle Unternehmensgrößen hinweg vergleichbar sind.
- Bei denjenigen Unternehmen, bei denen die WEG über (eher) ausreichend Rücklagen für eine gezielte energetische Einzelmaßnahme verfügen (30,9 %), würden nur bei 22,5 % die Mittel auch für eine Gesamtsanierung (eher) ausreichen.
- Auf regionaler Ebene bestätigen Unternehmen der Region Süd überdurchschnittlich oft (34,7 %), dass die von ihnen betreuten WEG über ausreichend Rücklagen für Einzelmaßnahmen verfügen, hingegen für energetische Gesamtsanierungen ist der Anteil unterdurchschnittlich (7,1 %).
- Verglichen mit der Umfrage 2023 hat sich der Anteil an Unternehmen, deren WEG über ausreichend Rücklagen für gezielte energetische Einzelmaßnahmen verfügen („ja, uneingeschränkt“ und „eher ja“) von 20,0 % auf 30,9 % erhöht und der Anteil bei denen die WEG auf keinen Fall über entsprechende finanzielle Ressourcen verfügen von 27,9 % auf 15,3 % fast halbiert. Allerdings hat sich der Anteil an Unternehmen, deren WEG vollständig über entsprechende Mittel verfügen, von 0,8 % auf 1,4 % nur marginal verbessert.

Reichen die vorhandenen Rücklagen in den von Ihrem Unternehmen betreuten WEG nach Ihrer Einschätzung aus, um gezielt Einzelmaßnahmen wie den Einbau einer Wärmepumpe einschließlich aller notwendigen Nebenarbeiten (z. B. Verrohrung, Steuerung, Stromanschluss) zu finanzieren? (Anteile in Prozent | n = 302)



Reichen die vorhandenen Rücklagen in den von Ihrem Unternehmen betreuten WEG nach Ihrer Einschätzung aus, um gezielt Einzelmaßnahmen wie den Einbau einer Wärmepumpe einschließlich aller notwendigen Nebenarbeiten (z.B. Verrohrung, Steuerung, Stromanschluss) zu finanzieren? (Vergleich der Umfragen 2023 und 2025 | Anteile in Prozent)

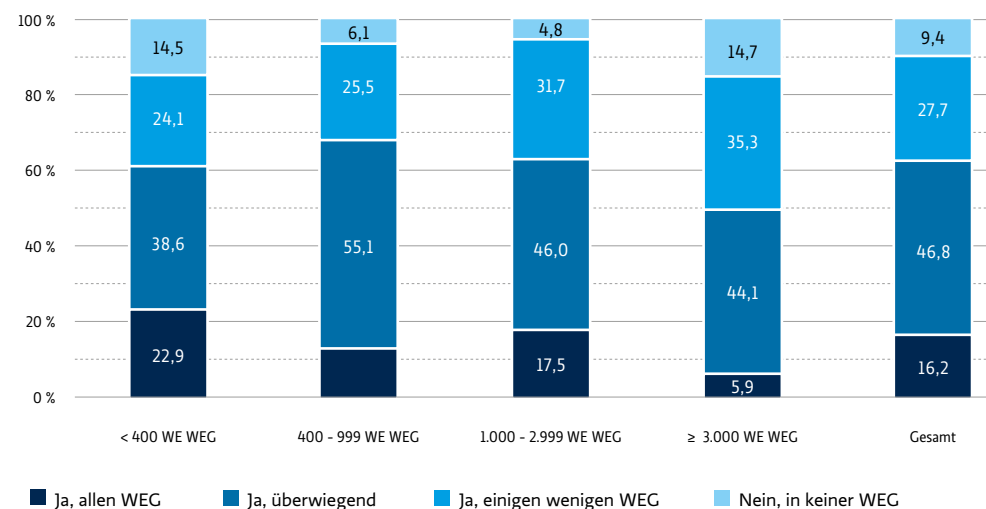


Haben Sie im Jahr 2024 mit Blick auf potenzielle energetische Sanierungsmaßnahmen den von Ihrem Unternehmen betreuten WEG eine Erhöhung der Rücklagenzahlungen vorgeschlagen?

- Die Mehrheit von 46,8 % der Verwaltungen haben im Jahr 2024 mindestens einem Großteil ihrer WEG im Hinblick auf potenziell anstehende energetische Sanierungsmaßnahmen empfohlen, die Rücklagen anzuheben – 16,0 % sogar allen betreuten Gemeinschaften. Nur jedes zehnte Unternehmen (9,4 %) hat keiner ihrer betreuten WEG eine Erhöhung vorgeschlagen.
- Unter den Verwaltungen, die Erhöhungen empfohlen haben (62,9 % aller WEG sowie überwiegendem Anteil), sind es lediglich 8,3 %, die ihre WEG auch für umfassende Sanierungen finanziell gut aufgestellt wissen. Fast ein Drittel (31,2 %) schätzen ein, dass diese aber ausreichende Rücklagen für gezielte Einzelmaßnahmen haben („ja, uneingeschränkt“ und „eher ja“).



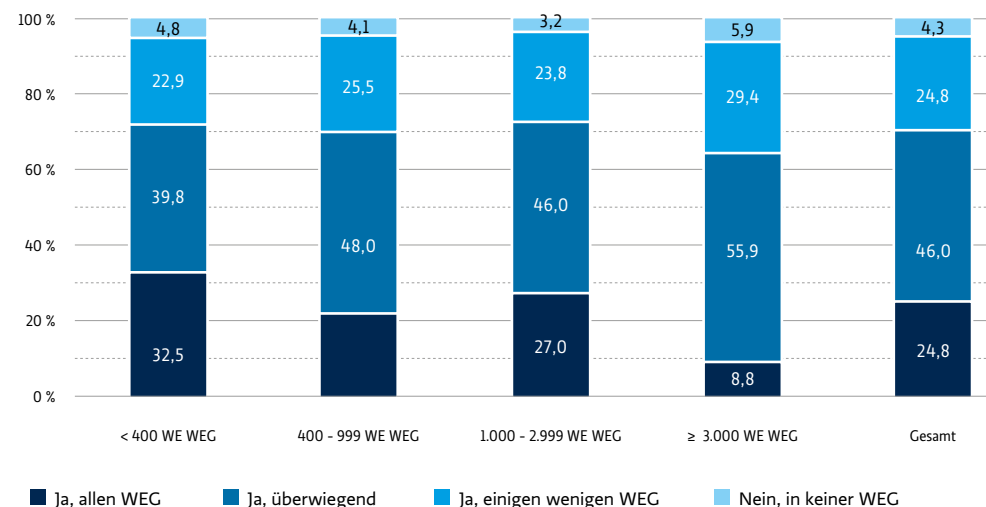
Haben Sie im Jahr 2024 mit Blick auf potenzielle energetische Sanierungsmaßnahmen den von Ihrem Unternehmen betreuten WEG eine Erhöhung der Rücklagenzahlungen vorgeschlagen?
(Anteile in Prozent | n = 302)



Planen Sie, im Hinblick auf absehbare energetische Sanierungsmaßnahmen in den kommenden zwei Jahren eine Erhöhung der Rücklagenzahlungen in den von Ihrem Unternehmen betreuten WEG anzuregen?

- 70,8 % der Verwaltungen planen in den kommenden zwei Jahren, ihren WEG eine Rücklagenerhöhung vorzuschlagen – 24,8 % bei allen, 46,0 % bei einem überwiegenden Teil.
- Von den 62,9 % der Unternehmen, die entweder allen, oder dem überwiegenden Anteil an WEG zuletzt eine Erhöhung vorgeschlagen haben, werden 82,3 % auch in den kommenden zwei Jahren ihren Gemeinschaften eine Erhöhung vorschlagen („ja allen WEG“: 30,9 % und „ja, überwiegend“: 51,4 %).
- Vor allem Verwaltungen mit sehr pessimistischer Rücklageneinschätzung sehen Handlungsbedarf: Von den 35,8 % der teilnehmenden Unternehmen, die die Rücklagen der von ihnen betreuten WEG als **überhaupt nicht ausreichend für eine umfassende Sanierung** einstufen, werden 73,8 % **allen oder dem überwiegenden Anteil** eine Erhöhung der Rücklagen in den kommenden zwei Jahren vorschlagen.
- Von den 15,3 % teilnehmenden Unternehmen, die die Rücklagen der von ihnen betreuten WEG als überhaupt nicht ausreichend für energetische Einzelmaßnahmen einstufen, werden 70,5 % **allen oder dem überwiegenden Anteil** eine Erhöhung der Rücklagen in den kommenden zwei Jahren vorschlagen.

Planen Sie, im Hinblick auf absehbare energetische Sanierungsmaßnahmen in den kommenden zwei Jahren eine Erhöhung der Rücklagenzahlungen in den von Ihrem Unternehmen betreuten WEG anzuregen?
(Anteile in Prozent | n = 302)



Sehen Sie das Risiko, dass einzelne Eigentümer bei Erhöhung der Rücklagenzahlungen im Zuge einer Sanierung finanziell überfordert sein könnten?

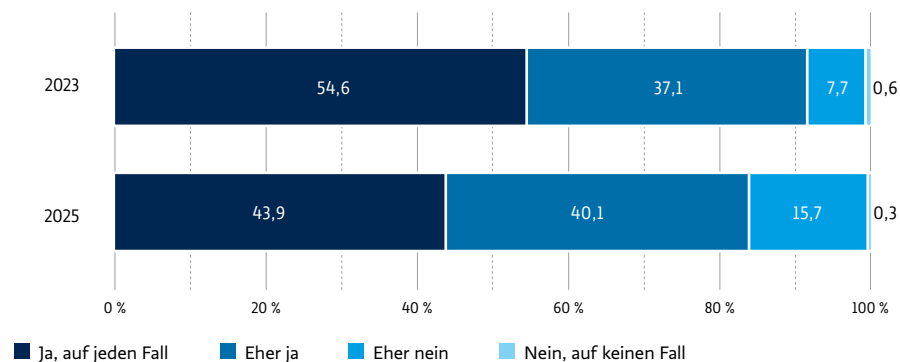
- 84,0 % der Verwaltungen sehen das Risiko, dass einzelne Eigentümer durch höhere Rücklagenzahlungen finanziell in Schieflage geraten könnten. Gegenüber der Erhebung aus 2023 (91,7 %) ist dieser Wert leicht zurückgegangen. Besonders deutlich ist der Rückgang bei den Unternehmen, die diese Sorge „auf jeden Fall“ bestätigen: von 54,6 % (2023) auf 43,9 % (2025).
- Zwischen durchschnittlicher Größe der verwalteten WEG und dem Risiko einer finanziellen Überforderung ist kein statistischer Zusammenhang messbar.

Wie schätzen Sie die fachliche Qualifikation in Ihrem Unternehmen ein, um energetische Sanierungsmaßnahmen und/oder energetische Baumaßnahmen in WEG fachlich zu begleiten und umzusetzen (z. B. Projektsteuerung, Ausschreibung, Kommunikation mit Fachplanern)?

- 47,3 % der Verwaltungen stufen die Qualifikation ihrer Mitarbeitenden zur Begleitung energetischer Sanierungsmaßnahmen als (sehr) gut ein, was einen leichten Anstieg gegenüber 2023 (41,2 %) bedeutet.
- Der Anteil der Verwaltungen mit „sehr gut“ qualifizierten Mitarbeitenden hat sich von 4,9 % auf 10,5 % mehr als verdoppelt.
- Ein statistischer Zusammenhang zwischen der Unternehmensgröße nach Anzahl verwalteter Einheiten und dem Qualifikationsniveau der Mitarbeitenden ist nicht feststellbar.

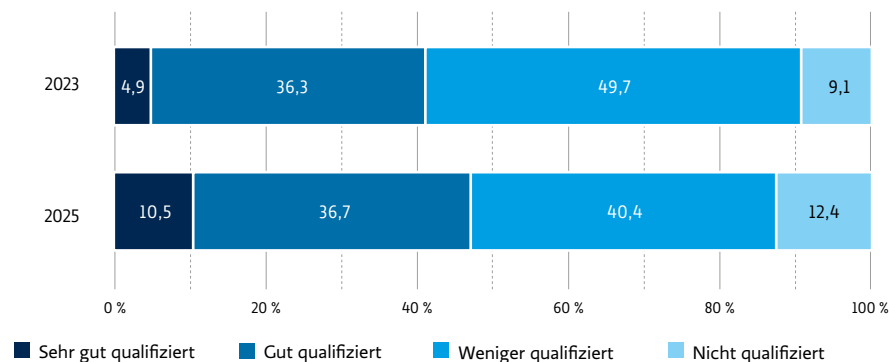
Sehen Sie das Risiko, dass einzelne Eigentümer bei Erhöhung der Rücklagenzahlungen im Zuge einer Sanierung finanziell überfordert sein könnten?

(Vergleich der Umfragen 2023 und 2025 | Anteile in Prozent)



Wie schätzen Sie die fachliche Qualifikation in Ihrem Unternehmen ein, um energetische Sanierungsmaßnahmen und/oder energetische Baumaßnahmen in WEG fachlich zu begleiten und umzusetzen (z. B. Projektsteuerung, Ausschreibung, Kommunikation mit Fachplanern)?

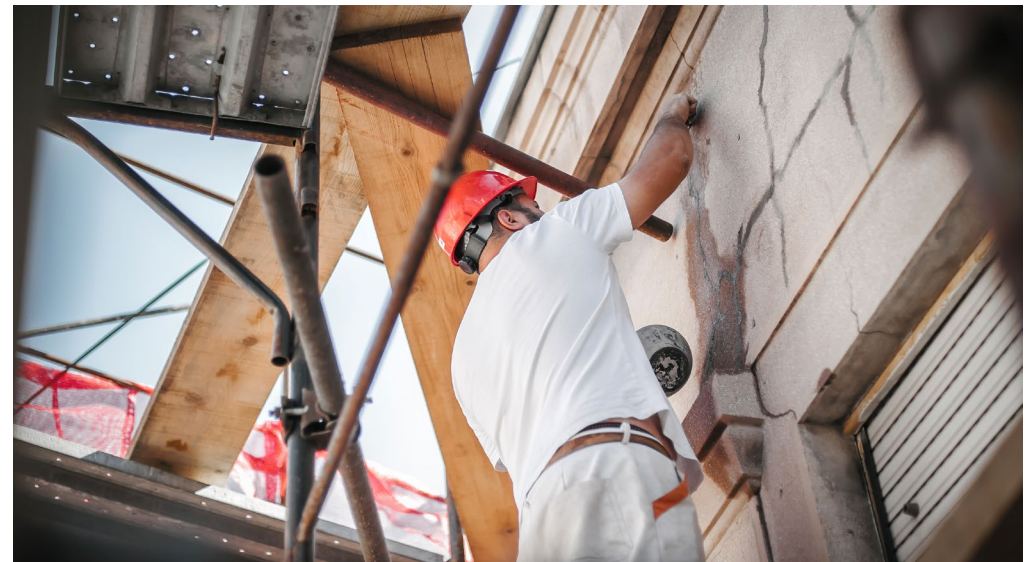
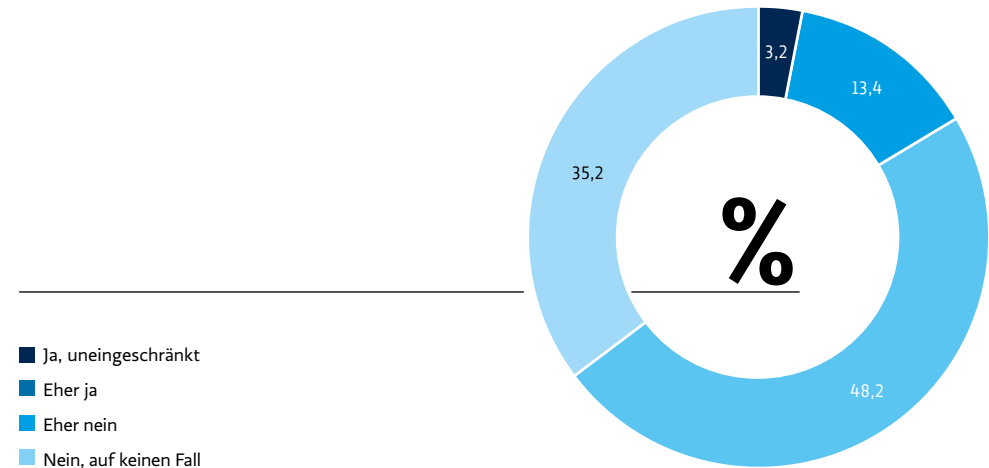
(Vergleich der Umfragen 2023 und 2025 | Anteile in Prozent)



Verfügt Ihre Immobilienverwaltung derzeit über ausreichend Personalkapazitäten, um energetische Sanierungen und/oder energetische Baumaßnahmen in WEG eigenständig zu koordinieren und umzusetzen (z. B. ohne wesentliche Auslagerung der Projektsteuerung)?

- Der Anteil an Unternehmen, der seine Personalkapazitäten als ausreichend einschätzt, hat sich gegenüber 2023 von 14,9 % zu 16,5 % in 2025 kaum verändert.
- Der Anteil an Unternehmen, die ihre Personaldecke als ausreichend oder eher ausreichend einschätzen, sinkt mit der Anzahl der verwalteten WEG-Einheiten von 19,3 % in Unternehmen mit < 400 WE WEG auf 9,1 % bei ≥ 3.000 WE WEG.
- Mit einem Anteil von 19,5 % bestätigen Unternehmen der Region Nord überdurchschnittlich oft, dass ihre Personaldecke ausreicht, um energetische Sanierungs- oder Baumaßnahmen in WEG eigenständig zu begleiten, während das in Unternehmen der Region Ost für unterdurchschnittlich viele Verwaltungen gilt (12,0 %), obwohl beide Regionen eine ähnliche Verteilung der teilnehmenden Unternehmen bei der Anzahl der Mitarbeitenden sowie bei der Unternehmensgröße nach Anzahl verwalteter WE WEG aufweisen.
- Unternehmen, die angeben über ausreichend Personal zu verfügen, geben zu 89,4 % an auch über gut oder sehr gut qualifiziertes Personal für die Begleitung von energetischen Sanierungs-/Baumaßnahmen zu verfügen, während der Anteil bei Unternehmen ohne ausreichende Personaldecke nur bei 39,0 % liegt.

Verfügt Ihre Immobilienverwaltung derzeit über ausreichend Personalkapazitäten, um energetische Sanierungen und/oder energetische Baumaßnahmen in WEG eigenständig zu koordinieren und umzusetzen (z. B. ohne wesentliche Auslagerung der Projektsteuerung)? (Anteile in Prozent | n= 302)



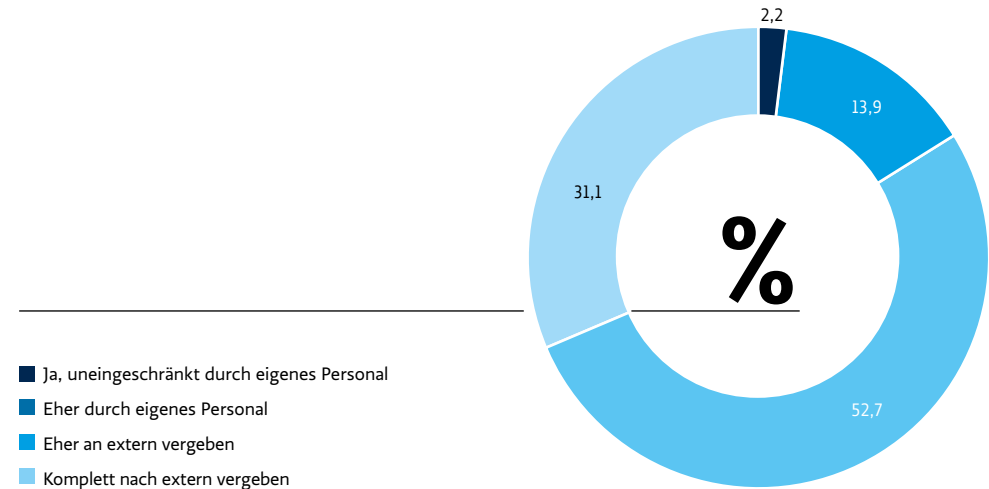
Werden energetische Sanierungsvorhaben und/oder energetische Baumaßnahmen in Ihrem Hause überwiegend intern durch das eigene Personal betreut, oder lagern Sie diese Aufgaben vollständig oder teilweise an externe Dienstleister (z. B. Energieberater, Projektsteuerer) aus?

- Die Mehrheit der Unternehmen (83,9 %) lagert die Betreuung von Sanierungsvorhaben und/oder energetischen Baumaßnahmen ganz oder teilweise an externe Dienstleister aus, wobei der Anteil mit der Unternehmensgröße ansteigt. Unter den großen Unternehmen mit ≥ 3.000 WE WEG vergeben 90,9 % diese Aufgabe an andere Firmen.
- Nur 16,1 % setzen überwiegend auf internes Personal, wobei kleine Verwaltungen dies häufiger tun (< 400 WE WEG: 23,0 % / 400 - 999 WE WEG: 18,4 %).

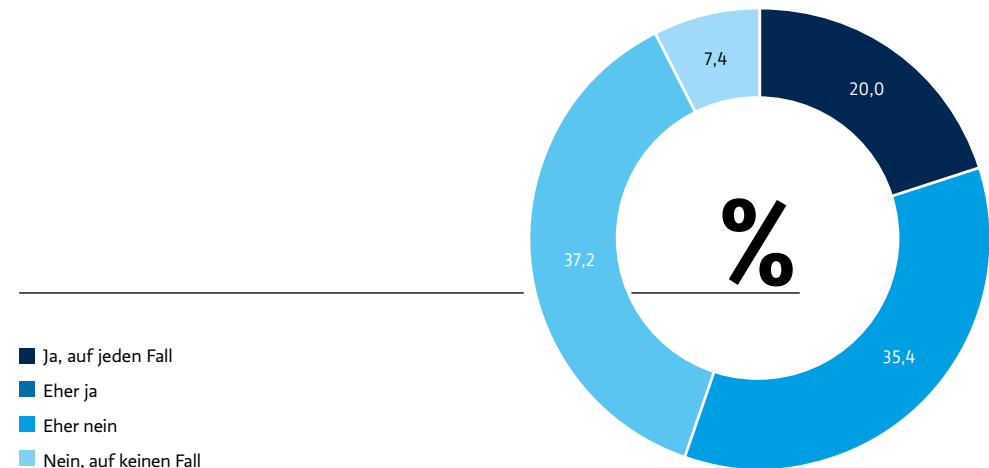
Halten Sie den Einsatz von Generalunternehmern bzw. sogenannten One-Stop-Shops (Anbieter, die Planung, Ausführung und ggf. Finanzierung aus einer Hand bieten) für eine geeignete Lösung, um den Sanierungsstau im Gebäudebestand effizient abzubauen?

- 20,0 % der Verwaltungen halten den Einsatz sogenannter One-Stop-Shops (Generalunternehmen für Planung, Ausführung und ggf. Finanzierung) für uneingeschränkt geeignet, weitere 35,4 % bewerten sie als eher geeignet. Mehr als ein Drittel (37,2 % „eher nein“) können sich das bisher eher nicht vorstellen, v. a. größere Unternehmen (≥ 3.000 WE WEG: 51,5 %)
- Insgesamt lehnen nur 7,4 % der Unternehmen die Nutzung solcher Anbieter kategorisch ab.
- Verwaltungen, die bereits externe Dienstleister nutzen, zeigen sich dabei deutlich aufgeschlossener als solche mit interner Umsetzungskompetenz: 22,3 % würden auf jeden Fall und 35,3 % „eher“ davon Gebrauch machen aber nur 8,9 % „auf jeden Fall“ und 35,6 % „eher“, die „eher“ oder „uneingeschränkt“ eigenes Personal dafür einsetzen.

Werden energetische Sanierungsvorhaben und/oder energetische Baumaßnahmen in Ihrem Hause überwiegend intern durch das eigene Personal betreut, oder lagern Sie diese Aufgaben vollständig oder teilweise an externe Dienstleister (z. B. Energieberater, Projektsteuerer) aus? (Anteile in Prozent | n= 302)



Halten Sie den Einsatz von Generalunternehmern bzw. sogenannten One-Stop-Shops (Anbieter, die Planung, Ausführung und ggf. Finanzierung aus einer Hand bieten) für eine geeignete Lösung, um den Sanierungsstau im Gebäudebestand effizient abzubauen? (Anteile in Prozent | n= 302)



ÜBER DIE UMFRAGE



Untersuchungsansatz

- Erhebungsmethode: Onlinepanelbefragung
- Zielgruppe: Immobilienverwaltungen mit Tätigkeitsfeld WEG-Verwaltung
- Stichprobengröße: n = 302
- Erhebungszeitraum: 10. April – 27. April 2025

Teilnehmende

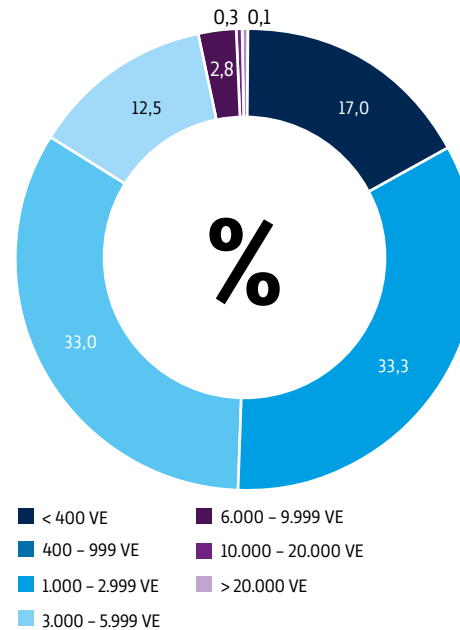
Unternehmensgröße nach verwalteten Einheiten

- An der Umfrage haben schwerpunktmäßig Immobilienverwaltungen mit bis zu 2.999 verwalteten Einheiten (VE ohne Garagen/Stellplätze/Gemeinschaftsräume/Grundstücke) teilgenommen – insgesamt 83,3 % der Befragten.
- Im Mittel verwalten die Teilnehmenden 1.946 VE.

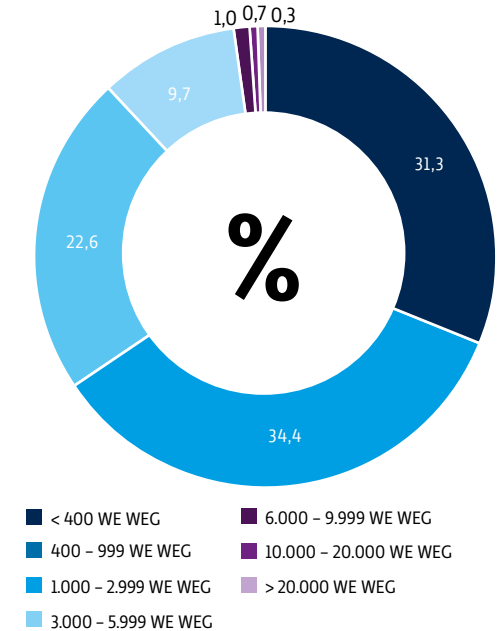
Unternehmensgröße nach verwalteten WEG-Einheiten

- Die Mehrheit der teilnehmenden Immobilienverwaltungen verwaltet bis zu 999 Wohneinheiten WEG (65,6 %).
- Die teilnehmenden Unternehmen haben einen durchschnittlichen Verwaltungsbestand von 1.407 WE in der WEG-Verwaltung.

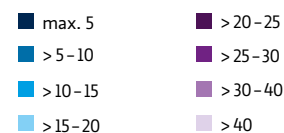
Unternehmensgröße teilnehmender Verwaltungen nach insgesamt verwalteten Einheiten (VE) (ohne Garagen/Stellplätze/Gemeinschaftsräume/Grundstücke) (Anteile in Prozent | n = 302)



Unternehmensgröße teilnehmender Verwaltungen nach verwalteten WEG-Einheiten (Anteile in Prozent | n = 302)



Unternehmensgröße teilnehmender Verwaltungen nach durchschnittlicher Größe der verwalteten WEG-Objekte in WE WEG/WEG-Objekt (Anteile in Prozent | n = 302)

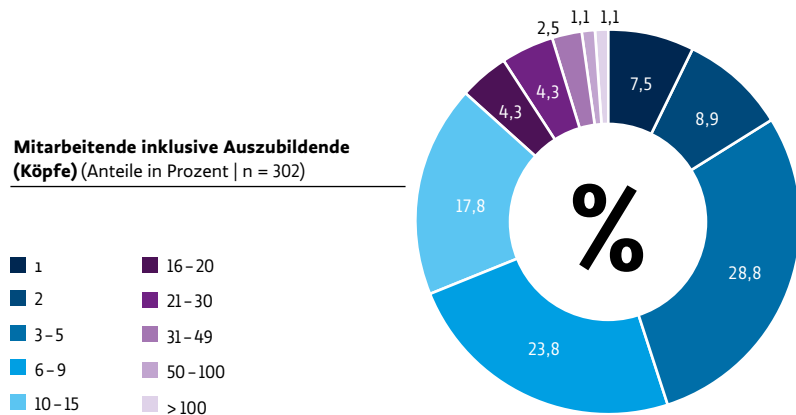


Mittlere Objektgrößen

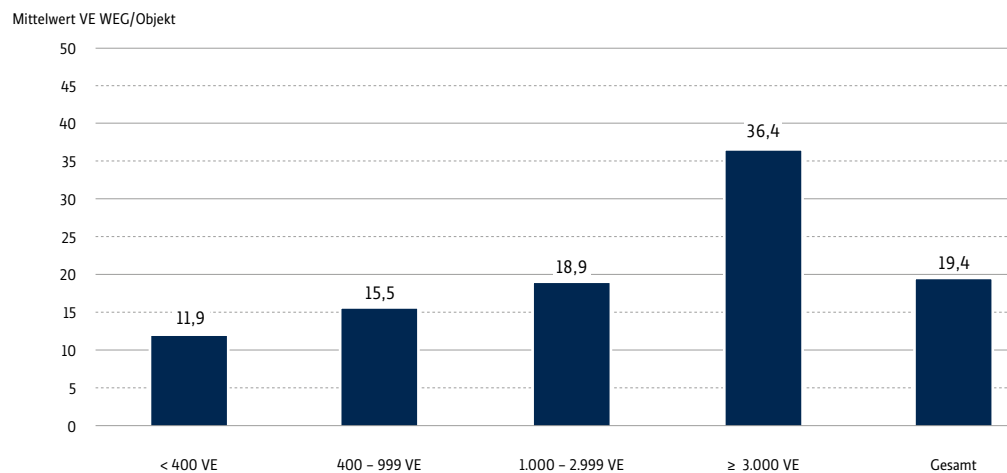
- Die durchschnittliche Objektgröße der teilnehmenden Immobilienverwaltungen beträgt 19,4 WE je WEG-Objekt und ist mit der Unternehmensgröße (nach Anzahl verwalteter Einheiten) ansteigend.
- 20,6 % der Immobilienverwaltungen verwalten WEG-Objekte mit einer durchschnittlichen Größe von > 5 bis 10 WE, 25,8 % WEG-Objekte mit einer durchschnittlichen Größe von > 10 bis 15 WE.

Unternehmensgröße nach Mitarbeitenden (Köpfe)

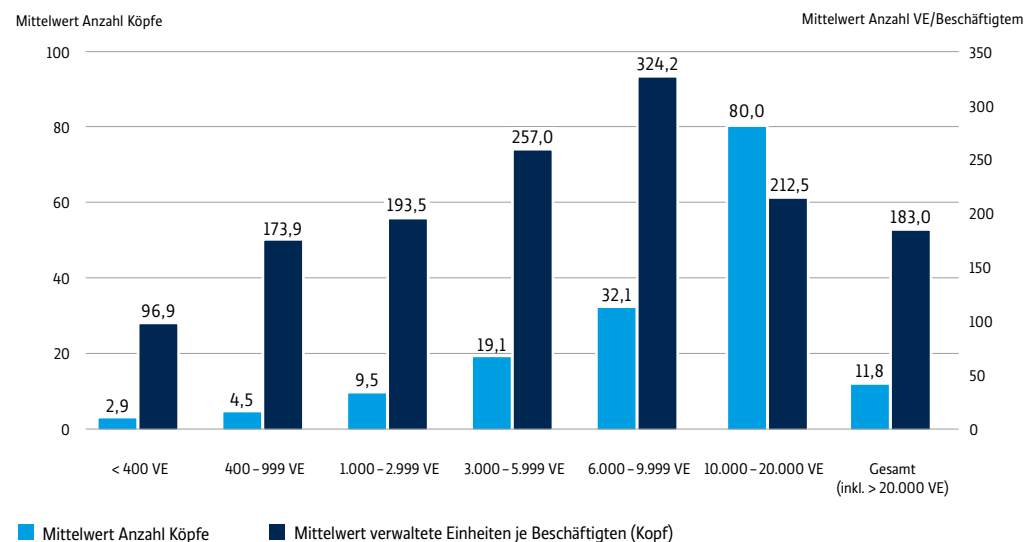
- Im Mittel beschäftigen die teilnehmenden Unternehmen 11,8 Mitarbeitende inklusive Auszubildende (Anzahl Köpfe). Pro Kopf, unabhängig von der jeweiligen Tätigkeit im Unternehmen, werden 183 Einheiten (ohne Garagen/Stellplätze) verwaltet.
- Die Mehrheit zählt zu den Kleinstunternehmen² (gemessen an der Mitarbeiterzahl) und hat maximal 9 Beschäftigte (69,0 %).
- Etwas mehr als ein Viertel (28,8 %) gehört zur Kategorie kleine Unternehmen mit 10 bis maximal 49 Mitarbeitenden.



Mittlere Objektgrößen WEG (n = 302)



Durchschnittlich Beschäftigte inkl. Auszubildende nach Unternehmensgröße (Köpfe) sowie durchschnittlich verwaltete Einheiten je Beschäftigtem (ohne Garagen/Stellplätze) (Mittelwerte Anzahl Köpfe | Mittelwert Anzahl VE/Beschäftigtem | n = 302)



² Definition KMU (kleine und mittlere Unternehmen) des Statistischen Bundesamtes in Anlehnung an die Empfehlung (2003/361/EG) der Europäischen Kommission nach Umsatz- und Beschäftigtengrößenklassen

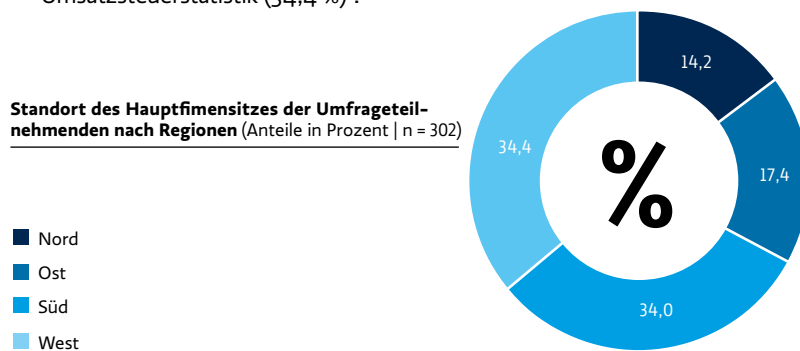
Geschäftsfelder

- Neben der WEG-Verwaltung bieten 73,0 % der teilnehmenden Immobilienverwaltungen als Tätigkeitsfeld die Mietverwaltung an und 56,0 % die Sondereigentumsverwaltung.
- Viele Immobilienverwaltungen haben ein großes Dienstleistungsspektrum: 36,9 % decken vier oder mehr und 24,6 % drei Tätigkeitsfelder ab. Die Anzahl an Tätigkeitsfeldern steigt mit der Anzahl der verwalteten Einheiten an: der Anteil von vier oder mehr Tätigkeitsschwerpunkten beträgt bei Unternehmen mit ≥ 3.000 VE 31,3 %, bei kleinen Unternehmen < 400 VE nur 7,5 %. 41,5 % der teilnehmenden Verwaltungen des Größencluster < 400 VE bieten nur die Weg-Verwaltung an aber nur 14,6 % im Cluster ≥ 3.000 VE.

Regionale³ Zugehörigkeit (Standort des Hauptfirmensitzes)

- Jeweils etwas mehr als ein Drittel der teilnehmenden Unternehmen haben ihren Hauptfirmensitz in den Regionen West (34,4 %) oder Süd (34,0 %), 17,4 % in der Region Ost und 14,2 % in der Region Nord. Gemessen an der Unternehmensanzahl der Umsatzsteuerstatistik (Vorankmeldungen 2023) sind Unternehmen der Region Süd leicht überrepräsentiert (28,4 %), Regionen Ost (18,9 % der Unternehmen gemäß Umsatzsteuerstatistik Vorankmeldungen) und Nord (18,4 %) leicht unterrepräsentiert, teilnehmende Unternehmen der Region West hingegen entsprechen ihrem Anteil an der Umsatzsteuerstatistik (34,4 %)⁴.

Standort des Hauptfirmensitzes der Umfrageteilnehmenden nach Regionen (Anteile in Prozent | n = 302)

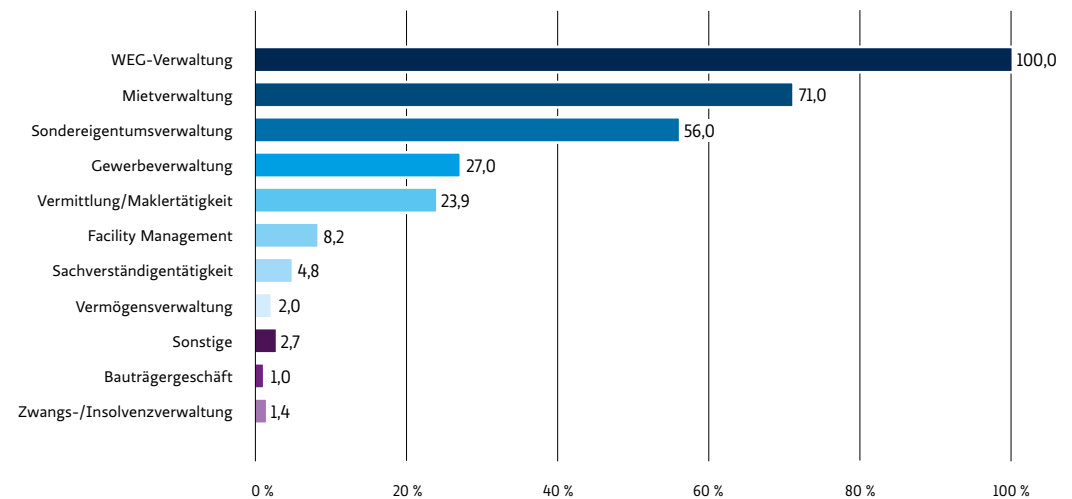


³ Regionen: Nord: Niedersachsen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Bremen
 Ost: Brandenburg, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Sachsen-Anhalt, Sachsen
 Süd: Baden-Württemberg, Bayern; West: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland

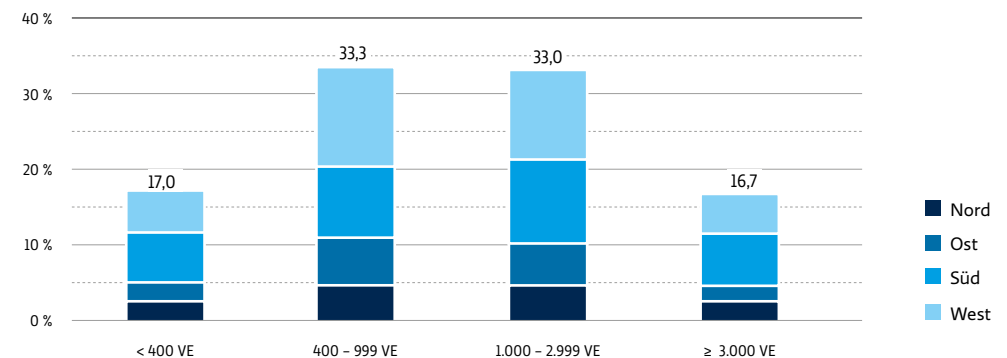
⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025: Umsatzsteuerstatistik Vorankmeldungen, Berichtsjahr 2023, Wirtschaftszweig WZ08-6832 Verw.v. Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, Stand 06.05.2025

Geschäftsfelder der teilnehmenden Immobilienverwaltungen

(Anteile in Prozent | n = 302)



Unternehmensgröße nach Anzahl verwalteter Einheiten (VE) teilnehmender Verwaltungen sowie deren Hauptfirmensitz nach Region (Anteile in Prozent | n = 302)





Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin
T 030 300 96 79 - 0

www.vdiv.de

Stand: Oktober 2025