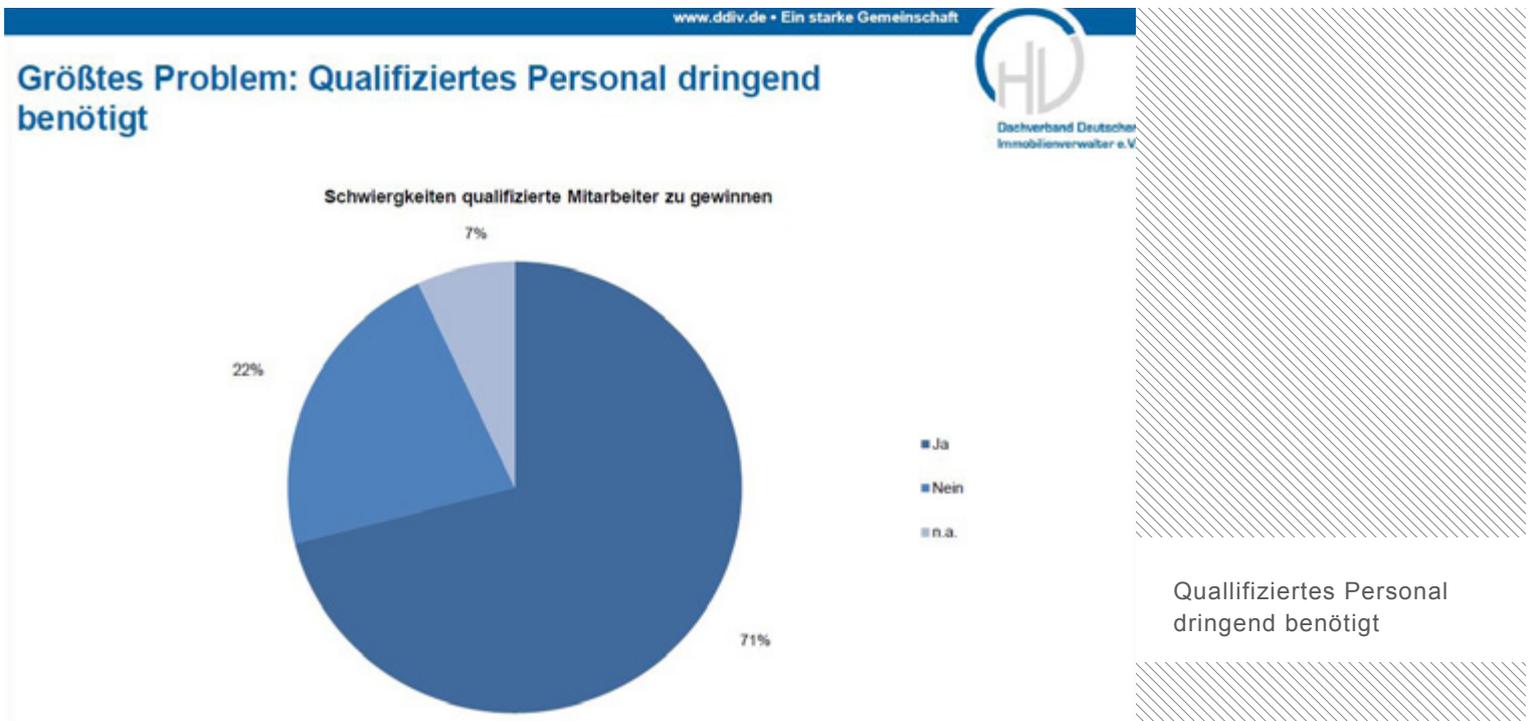


Führung/Kommunikation

Wer sind die Verwalter im DDIV: erstes Branchenbarometer der Immobilienverwaltung!

Erstmals hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) eine Strukturerhebung unter Immobilienverwaltungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt. Das Ergebnis liefert realistische Daten über die Zusammensetzung des Wirtschaftszweiges und zeigt grundsätzlich eine positive Prognose für die Zukunft. Das Branchenbarometer wird künftig jährlich erhoben. An der Erst-Befragung nahmen über 200 Unternehmen teil.



Immobilienverwaltungen sind überwiegend kleinere, inhabergeführte GmbHs

Die Firmierungen als Einzelunternehmen und GmbH sind die zwei Hauptformen der Unternehmensorganisation von Immobilienverwaltungen. 60% aller befragten Unternehmen werden als GmbH geführt. Davon sind auch kleinere Verwaltungsunternehmen überzeugt. Auch wenn die Hälfte der kleinen Unternehmen mit bis zu 400 verwalteten Wohneinheiten (WE) Einzelunternehmen sind, so sind 35% dieser Sparte als GmbH organisiert. Der Inhaber spielt dabei nicht nur bei Einzelunternehmen, sondern bei allen Immobilienverwaltungsunternehmen eine tragende Rolle. 85% aller Firmen werden von Inhabern geführt, die aktiv im operativen Geschäft eingebunden sind – dies gilt auch für größere und große Verwaltungsunternehmen.

Erstes Branchenbarometer der Immobilienverwaltung per Klick!

Regionale Verankerung von Immobilienverwaltungen bestätigt

Immobilienverwaltungsunternehmen sind fast ausschließlich regional aktiv. 78% aller Befragten haben ihr Einzugsgebiet und eine Teil-Marktabdeckung innerhalb einer Region. Nur 13% sind schmaler eingegrenzt und decken lediglich einen lokalen Markt ab. Hingegen gibt es mit 9% nur einen kleinen Anteil, der überregional oder deutschlandweit agiert. Ein Markt über die Grenzen der Bundesrepublik hinaus existiert für die befragten Immobilienverwaltungen derzeit nicht.



WEG-Verwaltung ist Hauptwirtschaftszweig

Die Verwaltung von Wohnungseigentum ist das Kerngeschäft der befragten Verwaltungen. Mit rund 63% entfällt der größte Anteil auf die Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften. Miethausverwaltung tritt ebenso wie Sondereigentumsverwaltung und Gewerbeverwaltung in den Hintergrund des Tätigkeitsfeldes der befragten Unternehmen. Auffallend ist, dass bei Verwaltungen mit mehr als 3.000 verwalteten Einheiten, die sonstige Verwaltung wie Parkraumbewirtschaftung, Studentenwohnheime etc. die zweitgrößte Rolle spielt.

Spielraum beim Verwaltungsoptimum

Während kleine Verwaltungen (unter 400 WE) nur rund 140 Wohnungen pro Mitarbeiter verwalten, sind es bei den mittleren Unternehmen (401-3.000 WE) rund 330 Wohnungen und bei großen Unternehmen sogar über 1.000 WE. Im Ergebnis wird deutlich, dass pro Mitarbeiter mehr Wohneinheiten verwaltet werden, je größer das Verwaltungsunternehmen ist. Größere Unternehmen sind durch effektivere Organisationsstrukturen in der Lage tagesaktuelle Anforderungen und Grundkosten besser zu verteilen als kleinere Unternehmen. Damit bleibt kleineren Unternehmen weniger Zeit für die eigentliche Verwaltungstätigkeit.

Die Strukturhebung ergab zudem, dass die Befragten Unternehmen das Optimum an verwalteten Einheiten pro Mitarbeiter höher einschätzen als den Ist-Zustand. Es lässt darauf schließen, dass Unternehmen noch freie Kapazitäten beim Personal sehen. Die Differenz lag bei allen Größenklassen bei rund 40 WE. Lediglich die derzeitige Miethausverwaltung bei großen Unternehmen mit über 3.000 verwalteten WE übersteigt das angestrebte Optimum.

Unternehmen sehen noch freie Kapazitäten beim Personal

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...
STRATEGISCHE MARKETINGBERATUNG
MIT KREATIVEN LEISTUNGEN!

ANALYSE | STRUKTURIERUNG | OPTIMIERUNG | KONZEPT | TEXT | GRAFIK

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de

Stabiler Umsatz und positive Wachstumsaussichten für die Branche

Im Vergleich von 2011 auf 2012 ist der Jahresumsatz bei der Hälfte aller Unternehmen gestiegen. Besonders profitieren konnten die kleinen und mittleren Verwaltungsunternehmen (bis zu 3.000 verwalteten WE), während die großen Firmen hingegen einen mehrheitlich gleichbleibenden Umsatz verzeichneten. Die befragten Unternehmen blicken positiv in die Zukunft und rechnen mit einem weiteren Umsatzwachstum in den kommenden Jahren. Nach Angaben der Immobilienwirtschaft liegen besonders Eigentumswohnungen im Trend, deren Kaufpreise allein in 2013 bereits um fast 6 Prozent gestiegen sind. Durch die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum in Ballungsgebieten und Großstädten sowie die günstige Zinslage wird erwartet, dass Immobilienverwalter auch in Zukunft vom kräftigen Aufschwung des Wohnungsneubaus profitieren können. Der Zuwachs an Eigentumswohnungen stärkt in der Folge auch die Rolle und den Markt von Immobilienverwaltungen. Es ist daher wenig überraschend, dass 40% aller Befragten mit weiteren Gewinnsteigerungen rechnen. 38% gehen von einem gleichbleibenden und nur 8% von einem negativen Wachstum aus.

Größtes Problem: Qualifiziertes Personal dringend benötigt

Fast dreiviertel aller Unternehmen sehen Schwierigkeiten, künftig qualifizierte und kompetente Mitarbeiter zu gewinnen. Bei größeren Verwaltungsunternehmen steigt die Zahl derer sogar auf über 80%. Diese Ergebnisse bestärken den DDIV in seiner Arbeit, sich auch weiterhin für die Aus- und Weiterbildung einzusetzen. Gleichzeitig deuten die Ergebnisse an, dass stärker an der Attraktivität des Tätigkeitsfeldes und am Image des Immobilienverwalters gearbeitet werden muss, um fähiges Personal anwerben zu können. Auch die vom DDIV geforderte Einführung von Zugangsvoraussetzungen und ein gesetzlich verankertes Berufsbild könnten zur Aufwertung des Tätigkeitsfeldes beitragen.

gesetzlich verankertes
Berufsbild nötig

Stephanie Benusch

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann
ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
