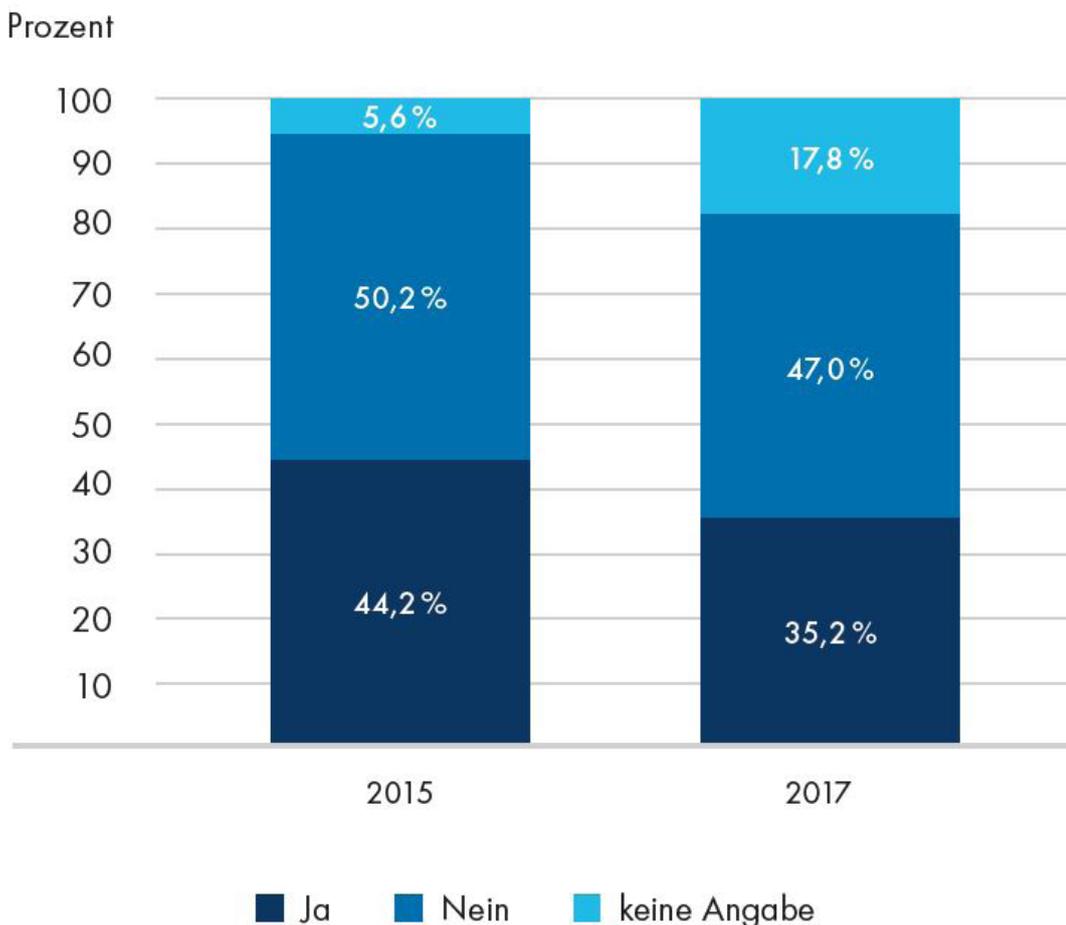


DDIV-Branchenbarometer: Energiewende und E-Mobilität nicht im Bestand angekommen

Energetische Sanierungsmaßnahmen gehen in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich zurück. Zu diesem alarmierenden Ergebnis kommt das 6. DDIV-Branchenbarometer des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV). Hervor stechen zudem die realen Verluste in der WEG-Bestandsvergütung sowie die zunehmende Bedeutung der Vermittlertätigkeit als Geschäftsbereich.

Begleitung energetischer Sanierungsmaßnahme



Zum 6. DDIV Branchenbarometer als Pdf [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild

Energiewende scheitert im Wohnungsbestand - Sanierungstrend rückläufig

Nur 35,2 Prozent der befragten Verwaltungsunternehmen gaben an, 2017 energetische Sanierungen begleitet zu haben. Beim 4. DDIV-Branchenbarometer lag ihr Anteil noch um neun Prozentpunkte höher.

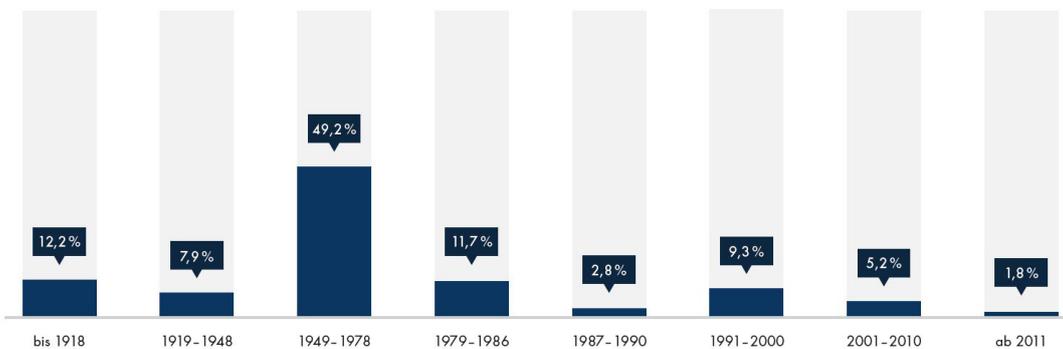
Zurückzuführen ist der Rückgang der insgesamt ohnehin geringen Sanierungsaktivität aus Sicht des DDIV auf den voll ausgelasteten Neubau-Sektor, zu wenig Fachpersonal und fehlende fachliche Kenntnisse in den Verwaltungen. Auch die Zurückhaltung vieler Wohnungseigentümer bei energetischen Sanierungen ist ein Faktor, da nicht immer finanzielle Einspareffekte erzielt werden. Die Unwägbarkeiten im Mietrecht, beispielsweise bei der Modernisierungsumlage, kommen erschwerend hinzu.

Die Sanierungsaktivitäten stehen dabei klar im Verhältnis zur Größe der Verwaltungen: Während nur 19,4 Prozent der Kleinstverwaltungen energetische Sanierungsmaßnahmen begleitet haben, lag die Zahl bei den Verwaltungen mit über 3.000 Einheiten gut dreimal so hoch (59,2 Prozent). „Wenn die Klimaschutzziele der Bundesregierung erreicht werden sollen, muss der Gesetzgeber neue Fördermöglichkeiten anbieten und diese mehr als bislang auf Wohnungseigentümergemeinschaften ausrichten“, fordert Kaßler. „Zudem zeigt sich in der Praxis, dass viele Gemeinschaften nicht von den Einspareffekten einer energetischen Sanierung überzeugt sind. Daher sollte die Bundesregierung eine bundesweite Informationskampagne starten, um die Vorteile einer energetischen Sanierung für Eigentümer und Mieter abzubilden.“

Kaum Fortschritt bei erneuerbaren Energien und E-Mobilität

Mieterstromprojekte durch Photovoltaikanlagen setzten im vergangenen Jahr nur 4,7 Prozent der befragten Unternehmen um. Gerade einmal 6,4 Prozent gaben an, in absehbarer Zeit entsprechende Maßnahmen in den von ihnen verwalteten Objekten umsetzen zu wollen.

Baualter von Eigentumswohnungen



Wenig erfolgversprechend präsentiert sich bislang auch die Mobilitätswende. Zwar stellten 36,6 Prozent der befragten Verwaltungen bei Wohnungseigentümern Interesse am Einbau von Ladestationen fest. Doch bloß 8,1 Prozent der Befragten setzten in den Vorjahren den Einbau um. „In vielen Bestandsgebäuden ist hierfür der kostenintensive Austausch des kompletten Stromnetzes erforderlich. Diese finanzielle Hürde muss gesenkt werden, ansonsten wird die Mobilitätswende stocken“, warnt der DDIV-Geschäftsführer.

Steigerung bei Jahresumsatz und Gewinn erwartet

Laut 6. DDIV-Branchenbarometer liegt der Jahresumsatz 2017 der befragten Unternehmen um 4,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Über alle Geschäftsbereiche rechnen sie für 2018 im Schnitt mit einer Umsatzsteigerung von 6,7 Prozent. Das prognostizierte Betriebsergebnis für 2018 sehen die Unternehmen mit einer 7,1 prozentigen Steigerung zum Vorjahr ebenfalls positiv. Unternehmen mit mehr als 6.000 verwalteten Einheiten erwarten mit einem Plus von bis zu 10,0 Prozent die höchste Steigerung ihres Betriebsergebnisses.

Vermittlertätigkeit nimmt zu – positiver Trend erwartet

Immer mehr Immobilienverwaltungen erschließen die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen als zusätzliches Geschäftsfeld und integrieren es in ihr bestehendes Leistungsspektrum. Bereits 38,6 Prozent der für das 6. DDIV-Branchenbarometer befragten Unternehmen schätzen die Vermittlung mittlerweile als einen wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkt ein – im Vorjahr waren es nur 25,5 Prozent.

Mit 12,4 Prozent wird für diesen Wirtschaftszweig 2018 ein mehr als doppelt so hohes Umsatzwachstum wie in der klassischen Miet- und WEG-Verwaltung erwartet (+ 5,2 Prozent bzw. + 5,7 Prozent). Unternehmen mit über 20.000 Einheiten sehen hier Wachstumsraten von 40 Prozent. „Immobilienverwaltungen kennen ihre Objekte und Eigentümergemeinschaften durch die häufig langjährige Zusammenarbeit und können damit gut einschätzen, welcher Mieter in das Objekt passt. Zudem sind sie bewährter Ansprechpartner für den

Eigentümer. Daher ist diese Entwicklung mit Einführung des Bestellerprinzips nur folgerichtig“, begründet DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler den Anstieg der Vermittlertätigkeit bei Immobilienverwaltungen.

WEG-Bestandsvergütung real gesunken

Im vergangenen Jahr passten zwar 92,9 Prozent der Befragten ihre Vergütungssätze bei einer Vertragsverlängerung an, und 41,7 Prozent setzten eine Erhöhung im laufendem Vertrag um. Dennoch sank der Regelsatz real um 0,3 Prozent. Denn dem nur geringen Vergütungsanstieg für WEG-Bestandsobjekte um 1,5 Prozent steht eine Inflationsrate von 1,8 Prozent gegenüber.

Interessant ist die annähernd identische Vergütungserhöhung bei den Kleinst- und den großen Verwaltungen (+ 3,8 Prozent zu + 3,3 Prozent). Kleinverwaltungen mit 400 bis 999 Einheiten mussten hingegen Vergütungseinbußen um 1,7 Prozent hinnehmen. Mittlere Unternehmen mit 1.000 bis 2.999 Einheiten verzeichnen nur einen minimalen Anstieg um 0,4 Prozent.

Seit 2010 hat sich die durchschnittliche WEG-Bestandsvergütung inflationsbereinigt um 5,8 Prozent erhöht. Das entspricht im Durchschnitt einem inflationsbereinigten Anstieg um 1,02 Euro. „Das Aufgabenspektrum von Immobilienverwaltungen erweitert sich regelmäßig und stellt die Unternehmen vor große organisatorische und finanzielle Herausforderungen. Diese Entwicklung spiegelt sich aber nicht in den Vergütungssätzen wider. Hier muss dringend nachgebessert werden“, betont der DDIV-Geschäftsführer.

Die aktuelle Erhebung ergibt zudem, dass in Großstädten und Ballungsgebieten weiterhin signifikant höhere Vergütungen erzielt werden. Eine Veränderung zeigt sich allerdings bei der Betrachtung der Regionen Deutschlands: Hier nähern sich nach deutlichen Unterschieden in den Vorjahren die durchschnittlichen Vergütungssätze einander an.

Mietverwaltung: Vergütung leicht im Plus, Anteil am Jahresumsatz rückläufig

2017 betrug der durchschnittliche Regelsatz in der Mietverwaltung 22,24 Euro je Einheit und Monat – das entspricht einem Anstieg zum Vorjahr um lediglich 0,10 Euro. Inflationsbereinigt stieg die Mietverwaltervergütung zwischen 2010 und 2017 um 6,0 Prozent und damit um weniger als ein Prozent pro Jahr. Die steigenden Anforderungen an die Verwaltungen stehen somit in keinem angemessenen Verhältnis zur Entwicklung der Vergütung. Im Vergleich zur Vorjahresehebung ist der Anteil der Mietverwaltung am Jahresumsatz von 24,0 auf 17,5 Prozent gesunken – obwohl sie mittlerweile bei 88,3 Prozent der Befragten einen Tätigkeitsschwerpunkt darstellt, im Vorjahresreport waren es noch 70,9 Prozent.

Anteil der Kleinstverwaltungen rückläufig

Seit 2014 ist die Zahl der Kleinstverwaltungen mit weniger als 400 verwalteten Einheiten um 30,5 Prozent zurückgegangen. Verwaltungen mit über 3.000 Einheiten hingegen haben ihren Anteil nahezu verdoppelt (2014: 9,8 Prozent; 2018: 18,3 Prozent). „Die zunehmende Professionalisierung der Immobilienbranche führt anscheinend zu einem Trend: Kleinere Verwaltungen schließen sich zusammen, um den wachsenden Anforderungen gerecht werden zu können, oder werden von größeren Verwaltungen übernommen“, erläutert Kaßler.

Franziska Bock

Über das 6. DDIV-Branchenbarometer:

Zwischen Mitte Januar und Ende März 2018 beteiligten sich bundesweit insgesamt 476 Verwaltungsunternehmen an einer anonym durchgeführten Umfrage zur Struktur der Branche, Vergütungsentwicklung, baulichen Maßnahmen, Umsatz- und Gewinnerwartungen sowie Mitarbeiterstruktur. Seit seiner Erstauflage im Jahr 2012 hat sich das DDIV-Branchenbarometer zum Standardwerk für wirtschaftliche Rahmendaten der Immobilienverwalterbranche entwickelt.

Über den DDIV:

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen Landesverbänden vertritt der Verband mehr als 2.600 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten rund 5,9 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 590 Milliarden Euro, darunter allein 3,9 Millionen Eigentumswohnungen. Der DDIV tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung. Er setzt sich ein für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Arbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).