

**Von der Kreisklasse in die Bundesliga:  
Der Immobilienverwalter der Zukunft**

**14. Kölner Verwalterforum**

**16. Februar 2013**

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter  
Martin Kaßler, Geschäftsführer

Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin



## Der Kreisklassenfußballer: ein liebenswürdiger Amateur

- Spielen Fußball als **Hobby**
- Spielen für den Hausgebrauch, zumeist **ohne größere Fachkenntnisse**
- Trainieren – wenn überhaupt - mit einem **Kreisklassencoach**
- Spielen auf einem kreisklassigen **Bolzplatz**, meist Asche- oder Kunstrasen
- Sind zumeist in einem **kleinen Sportverein** aktiv, mit wenig Zuschauern
- Erhalten kein **Entgelt für ihre Leistung**
- Meldung steht in der unteren Spalte der **Lokalzeitung**, neben vielen anderen Ergebnissen von unteren Spielklassen



## Der Profi-Fußballer: anerkannt und beliebt ... nur nicht beim sportlichen Gegner

- Spielen **hauptberuflich** Fußball
- **Trainieren professionell** mit einem größeren Team (Trainerstab, Physiotherapeuten, Ärzte, etc.)
- Haben sich durch Training und (Taktik)-Schulungen **professionelle Spieltechniken** und **strategisches Fachwissen** angeeignet
- Spielen in **vollen Stadien**
- Großer Verein mit **zehntausenden Fans** und Anhängern
- Erhalten ein gutes bis **sehr gutes Gehalt**
- Ziehen **Interesse von Medien**, Unternehmen und anderen Vereinen an



## Bedeutende Liga: Deutsche Immobilienwirtschaft

- 425 Mrd. EUR bzw. 19,1 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (Planung, Erstellung, Finanzierung und Bewirtschaftung von Immobilien) von der Immobilienwirtschaft erbracht
- 276 Mrd. Euro bzw. 12,4 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht
- 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen angelegt, 35 % in Nichtwohnungen. Damit sind 86 % des deutschen Kapitalstocks Immobilien.

**Positive Entwicklung erwartet**

## Deutsche Immobilienwirtschaft: Weiter auf Champions League-Kurs

- Investitionsbereitschaft in Immobilien steigt stetig
  - Anhaltender Aufschwung im Bausektor
  - Sehr günstige Konditionen für Kredite
  - Immobilien gelten bis heute als sichere Anlage und Altersvorsorge
- Bewirtschaftungspotential bislang nicht ausgeschöpft
- Steigende Tendenz zur Auslagerung von Verwalterleistungen
- Demografischer Wandel benötigt mehr als 3 Mio. altersgerechte Wohnungen bis 2020



## Verwalterbranche: Verein mit Potential I

*Die harten Fakten:*

- 2010: 22.300 steuerpflichtige Immobilienverwaltungen mit einem Umsatz von ca. 17,6 Mrd. Euro
- Anteil der Verwalter an der Abteilung „Grundstücks- und Wohnungswesen“ (Umsatzsteuerstatistik) rund 12,2 % (2010)
- „Immobilienboom“ und Tendenz zur Auslagerung von Verwalterleistungen: Nach Umsatzeinbrüchen in 2007/2008 verhältnismäßig gute Ertragslage (BVR-Bericht „Grundstücks- und Wohnungsverwalter“)
- Laut *Creditreform* Mittleres Ausfallrisiko für Insolvenzen

## Verwalterbranche: Verein mit Potential II

*Die aktuellen „Begleitumstände“ – Image und Wahrnehmung*

- Außenauftritt der Branche? Außenauftritt Ihres Unternehmens?
- Für viele nur als Hausmeister sichtbar (Hausmeistertätigkeiten, Hausordnung, Reparaturen)
- Für Mieter: Betriebskostenabrechnungen und Mieteintreiber
- Für Eigentümer: "Das mache ich nebenbei"
- Trennung in Haupt- und Nebenberuf nicht immer sichtbar
- Zwischen Ingenieur und Makler: Binnensicht der Immobilienbranche nahezu neutral

**Chance: Imagewandel durch weitere Professionalisierung**

## Binnensicht Image: Irgendwo zwischen Ingenieur und Makler....

### Rangliste zum Ansehen der Immobilienberufe:

### Forschung ganz oben, Makler ganz unten

Wie beurteilen Sie persönlich das Image der nachfolgenden Berufsgruppen?  
1 = sehr schlechtes Image, 4 = neutrale Wertung, 7 = sehr gutes Image

	Score (bereinigt*)
Forschung und Lehre	5,10
Ingenieur/Fachplaner	5,08
Architekt	4,84
Immobilienbewerter	4,67
Immobilienanwalt	4,66
Marktforscher/Research	4,52
Projektentwickler	4,42
Verwalter (Gewerbe)	4,29
Wohnungsunternehmen	4,29
Vermögensverwalter/Asset-Manager	4,14
Verbandsvertreter	4,04
Verwalter (Wohnen)	4,00
Bauunternehmen	3,86
FM-Dienstleister	3,80
Makler (Gewerbe)	3,69
Bauträger	3,67
Finanzierer	3,65
Politik und Verwaltung	3,33
Fonds (offen)	3,31
Fonds (geschlossen)	3,25
Makler (Wohnen)	2,69

Ingenieur →

Verwalter (Gewerbe) →

Verwalter (Wohnen) →

Makler →

\* bereinigt = keine Beurteilung der jeweiligen Berufsgruppe durch sich selbst  
© Immobilien Zeitung; Quelle: Umfrage IZ Trend zum Ansehen der Immobilienberufe von Immo Media Consult



## Immobilienverwaltung: Kreisklasse der Immobilienwirtschaft?

- Geringe Sichtbarkeit innerhalb der (Immobilien-)Wirtschaft
- Bis heute kein definiertes Berufsbild (nur Pflicht zur Gewerbeanzeige § 14 GewO)
- Bis heute keine Mindestvoraussetzungen oder Zugangsbeschränkungen
- Politische Interessenvertretung im Aufbau
- Geringe Vergütungssätze – Bestellung des Verwalters oft nach Preiskriterium
- **Fremdwahrnehmung: Was denkt Ihr Kunde / der Zuschauer / der Eigentümer?**



## Die Verwaltervergütung im Überblick: Kreisklasse oder Bundesliga?

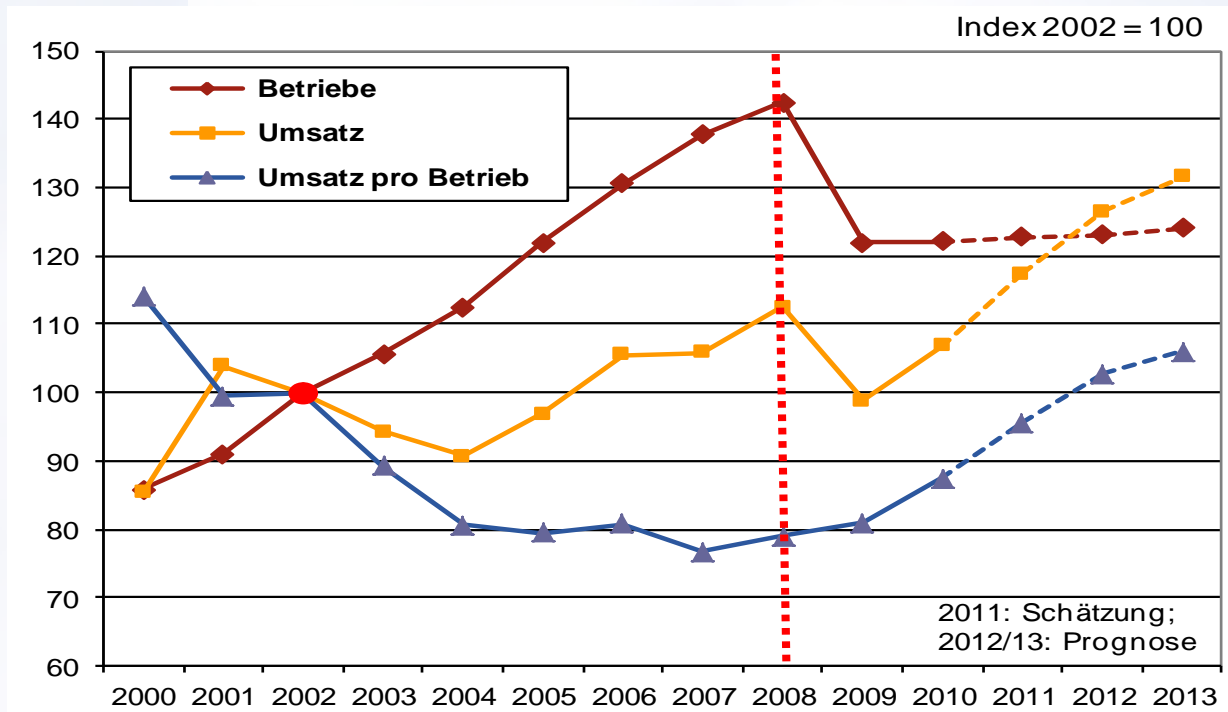
	Gesamt*	Prozent**	Von (Mittelwert)	Bis (Mittelwert)	Maximum
WEG ≤ 10 Wohneinheiten	659	69,81%	17,66 €	22,83 €	45,50 €
WEG ≤ 29 Wohneinheiten	575	60,91%	16,60€	19,31 €	28,00 €
WEG ≤ 49 Wohneinheiten	437	46,29%	16,12€	17,94 €	30,00 €
WEG ≤ 99 Wohneinheiten	292	30,93%	15,02€	16,78 €	25,00 €
WEG ≤ 100 Wohneinheiten	253	26,80%	15,14 €	17,26 €	25,35 €
Garagen innerhalb WEG	410	43,43%	2,23 €	3,33 €	11,00 €
Garagen außerhalb WEG	237	25,11%	3,17 €	4,06 €	15,00 €

Angaben in % \*Mehrfachnennungen möglich

\*\* Basis insgesamt 944 Teilnehmer, Quelle: BSI, 2010

## Konjunkturelle Perspektive: Hervorragende Voraussetzung für den Aufstieg

Betriebe und Umsatz der Grundstücks- und Wohnungsverwalter



Quelle: Statistisches Bundesamt, Umsatzsteuerstatistik; Berechnungen und Vorausschätzungen des ifo Instituts.

## Warum Bundesliga?

### Je Professioneller im Fußball, desto ...

- ... mehr Einnahmen durch Werbung, Merchandising, Ticketverkauf, Vereinsmitglieder etc.  
(je besser die Spieler desto höher die Einnahmen)
- ... mehr Zuschauer und mehr Interessierte (Zeitungen voll mit News über Fußballer, Werbeverträge, Spielerleistungen, Vereinsgeschichten)
- ... größere Lobby für Entscheidungen und Interessen (DFB, WM, EM, Diskussion um Torlinienüberwachung, Einfluss Vereine auf Ausbildung, etc.)
- ... bessere Spieler und Manager
- ... hohes Markenbewusstsein – Kundenbindungsmaßnahme bei Fans



## Warum Bundesliga?

### Je Professioneller der Verwalter, desto ...

- ... komplexer die Dienstleistungskette des Angebotes
- ... flexibler und belastbares „Rundum-Sorglos-Paket“ für den Eigentümer
- ... professionelleres Auftreten als Grundvoraussetzung für unverwechselbare Marke und Image
- ... mehr Zementierung und Ausbau der eigenen Marktposition
- ... mehr in der Lage durch Qualität den Preis vorzugeben



## **Am Aufstieg „schrauben“: Was können wir bieten?** **Der Verwalter als Treuhänder, Partner, Berater und Manager**

- Kaufmännische Expertise
  - Inkasso, Abrechnungen und Buchführung
  - Rechenschaftslegung gegenüber Eigentümern
  - Entwicklung von Nutzungskonzepten
- Expertise in Finanz- und Vermögensverwaltung
  - Steuern und Abgaben
  - Mieterwechsel
  - Verhandlungen mit Ämtern
- Technische Expertise
  - Gesamte Ver- und Entsorgung
  - Instandsetzung und Werterhaltung
  - Objektüberwachung
- Rechtliche Expertise und Verwaltung
  - Vertragsabschlüsse, Vertretung bei/mit Anwälten und vor Gericht
  - Rechtsdienstleistungen nach §5 (Rechtsdienstleistungsgesetz)

## Eine neues Spielfeld - Die Energiewende

- Ziele der Energiewende (Referenzjahr 1990):
  - Treibhausgasemissionen soll von -23% (2012) auf -40 % (2020) und -80 % bis -95% Prozent (2050) sinken
  - Energieeinsparung von -20 % (2020) auf -50% (2050) geplant
- ca. 20 % der Heizungsanlagen bei WEG auf technisch aktuellem Stand
- Nur rund 25 % aller Außenwände bis Baujahr 1978 sind gedämmt, bei WEGs nur knapp 17 %
- Rund 60 % aller Mehrfamilienhäuser müssen perspektivisch saniert werden
- jährliche 2%ige Sanierungsrate pro Jahr: wie ist der aktuelle Stand?
- 50% privater Eigentümer machen keinen Gewinn mit Vermietung, 19% fahren Verluste ein

**... auf wen kommt es künftig an?**

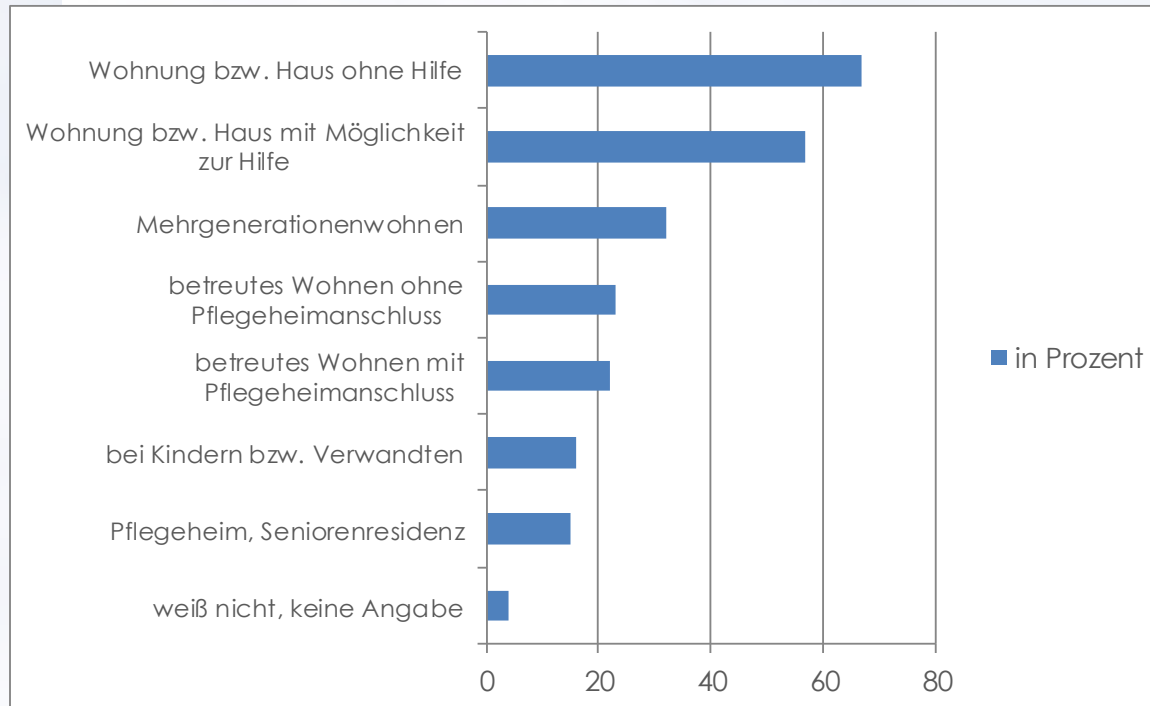


# Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.





## ... und auf der Tribüne wird schon über den demographischen Wandel „gefachsimpelt“

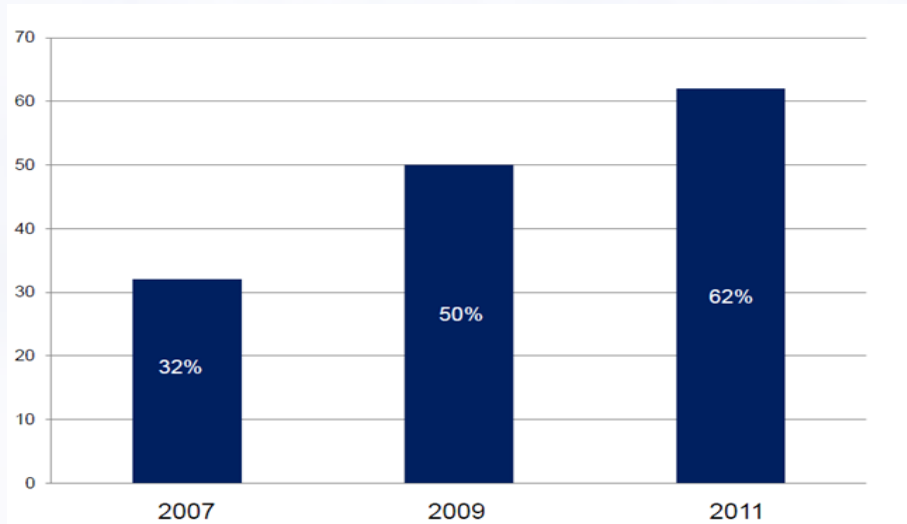


„[...] jeweils 8 von 10 Befragten erachten den Einbau altersgerechter Techniken und Kommunikationsmittel, einen barrierefreien Zugang zur Wohnung sowie eine barrierefreie Umgebung in der Wohnung als wichtige Voraussetzungen für ein selbstständiges Leben im Alter.“

Quelle: TNS Emnid, 2011

## Wie gehen wir es an? Ein qualifiziertes Team ...

- Steigende Aufgabenvielfalt bedarf regelmäßigem Training und Weiterbildung
- Demografischer Wandel auch in der Verwalterbranche spürbar:
  - 62 % der Verwaltungsunternehmen finden:  
„Personalrekrutierung wird schwieriger“
  - Fachkräftemangel droht.

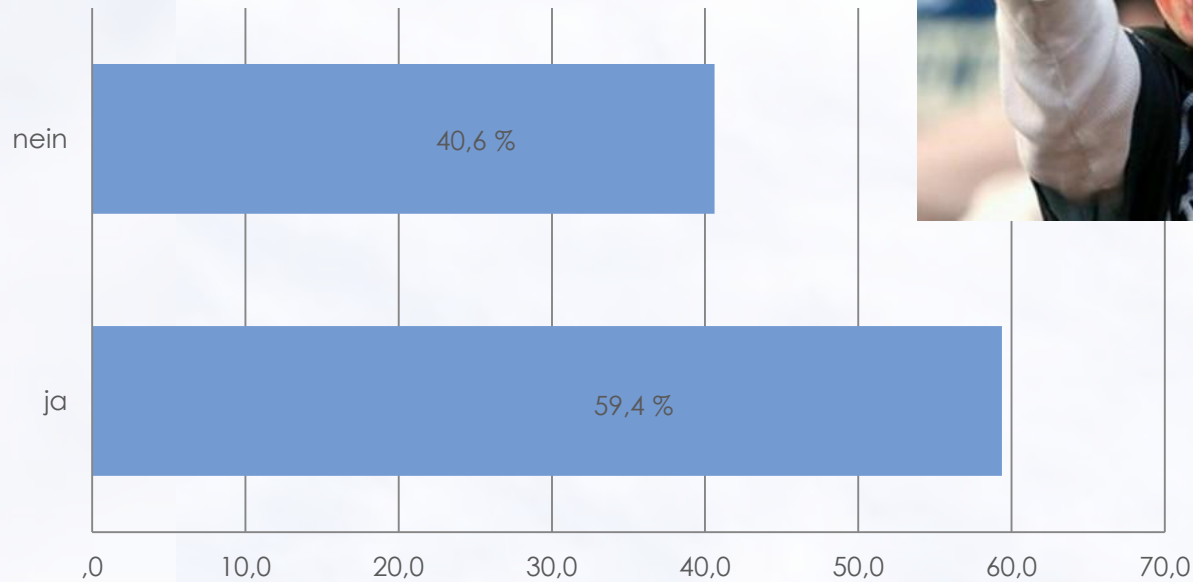


Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH



## Nachwuchsförderung

- „Bilden Sie in Ihrem Unternehmen aus?“



Quelle: InWIS / DDIV



## Professionalisierung der Verwalterbranche

- **Ergebnisse InWIS/DDIV-Marktstudie (2011):**

98%: Anforderungen sind deutlich gestiegen

80%: wirtschaftlicher Druck zu Veränderungen

75%: Rolle des Verwalters hat sich verändert

56%: Konzentrationsprozess wird stattfinden

20%: kein wirtschaftlicher Druck zu Veränderungen

→ **Druck zur Professionalisierung steigt**

→ **93 % der Verwalter wollen Zugangs-  
voraussetzungen, in Form einer  
Versicherungspflicht**



## Herausforderung – Professionalisierung: Feste Spielregeln!

### Mindestanforderungen für Immobilienverwalter?

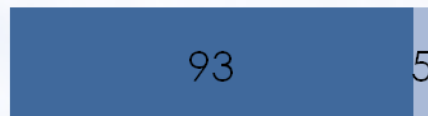
Bedeutung von Merkmalen: 5 =stimme voll zu; 1 = stimme nicht zu

#### an 100 fehlende % = teils/teils

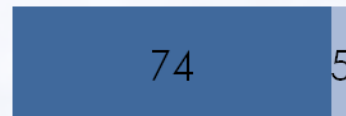
Das Merkmal erhielt von ...% die Bewertung 4 bzw. 5.

Das Merkmal erhielt von ...% die Bewertung 1 bzw. 2.

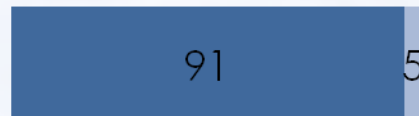
...tragen zu einer Professionalisierung der Branche bei.



...minimieren Rechtsstreitigkeiten.



...stärken das Berufsfeld.



## Mindestvoraussetzungen für Verwalter

„Welche Mindestanforderungen wären Ihrer Meinung nach Voraussetzung, um als Immobilienverwalter zugelassen zu werden?“

	Einzelunternehmen	GmbH	Sonstiges	Gesamt
Nachweis über Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für das Unternehmen	92,9	82,6	100,0	88,6
Anerkannter immobilienwirtschaftlicher Ausbildungsberuf	71,4	82,6	85,7	79,5
Berufserfahrung	78,6	69,6	85,7	75,0
Fortbildungsnachweis	71,4	65,2	71,4	68,2
Nachweis über Sachkundeprüfung	57,1	69,6	14,3	56,8
Beibringen eines amtlichen Führungszeugnisses	28,6	52,2	57,1	45,5
Nachweis über Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung	50,0	30,4	85,7	45,5
Erlaubnispflicht nach Gewerbeordnung analog §34 c	28,6	39,1	42,9	36,4
Vorlage Schufa-Nachweis, ohne Negativ-Eintrag	7,1	43,5	14,3	27,3

Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich

## Professionalisierung in der Umsetzung.....

### Umfrage DDIV/KfW (2011) zu Förderprogrammen der KfW

- Bedeutung des Verwalters bei energetischer Sanierung nimmt zu, doch:
- Mehr als die Hälfte der befragten Verwalter nutzt die KfW Programme bisher selten bis gar nicht, aufgeführte Gründe:
  - Antragsverfahren zu aufwendig
  - Zeit-/Nutzen-Verhältnis
  - Probleme mit Hausbank
- 60 % der Teilnehmer kennen die Förderprogramme eher schlecht oder gar nicht
- Lediglich 5 % kennen die Förderprogramme sehr gut
- 2012: Nur 6 % der KfW-Förderung gehen an WEG



## Vernetzen und trainieren - gemeinsam am Aufstieg arbeiten: DDIV und Landesverbände

- bundesweite Plattform für Immobilienverwalter mit föderaler Struktur
- Sprachrohr für Politik und Öffentlichkeit
- zehn Landesverbände, mehr als 1.600 hauptberufliche Immobilienverwalter
- Jährliche Wachstumsrate von 6% (etwa 100 Unternehmen)
  - **jeden zweiten Werktag entscheidet sich ein Unternehmen neues Mitglied im DDIV zu werden**
- Mitglieder betreuen mehr als 2,2 Millionen WEG-Einheiten mit einem Wert von rund 210 Milliarden Euro
- Dabei verwalten die Mitgliedsunternehmen etwa 130 Millionen Quadratmeter bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche
- Bewirtschaftungskostenumsatz p.a.: ca. 2,7 Mrd. €
- Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung p.a.: ca. 3,4 Mrd. €



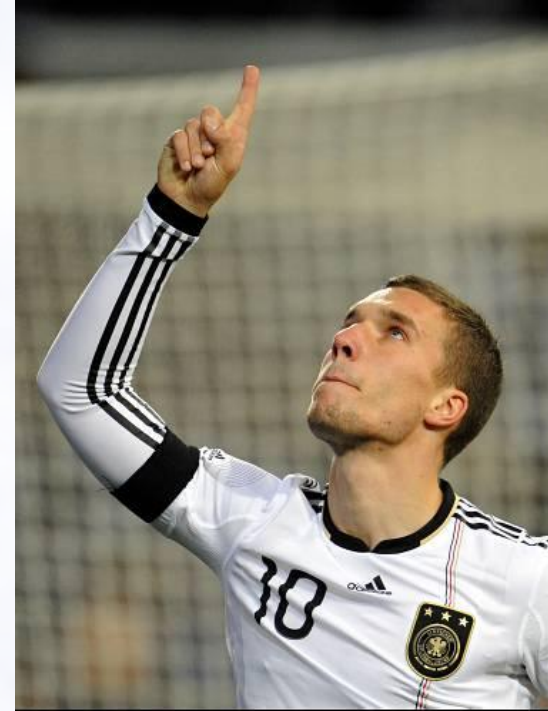
## Strategie des DDIV:

### Professionelle Verwalter brauchen Rechte und Pflichten

- KfW-Vergütung für Verwalter analog Energieberater & Baubegleiter
- Aufhebung Bankendurchleitungsprinzip
- Implementierung von WEG-Förderprogrammen bei der KfW
- Einsichtnahme des Verwalters ins elektronische Grundbuch
- Harmonisierung von WEG- und Mietrecht
- Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter
- Starke Stimme für die Branche: Politik, Medien, Verbraucher - IMAGE

**Qualität muss ihren Preis haben....**

...dann ist nicht nur der Aufstieg in die Bundesliga möglich, sondern auch der Verbleib!



# 25 Jahre



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.



## 21. Deutscher Verwaltungertag

26.09. – 27.09.2013

InterContinental Hotel Berlin



[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)