



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Das neue Branchenbarometer NRW Fakten zur Verwalterarbeit

Dr. Roland Nolte

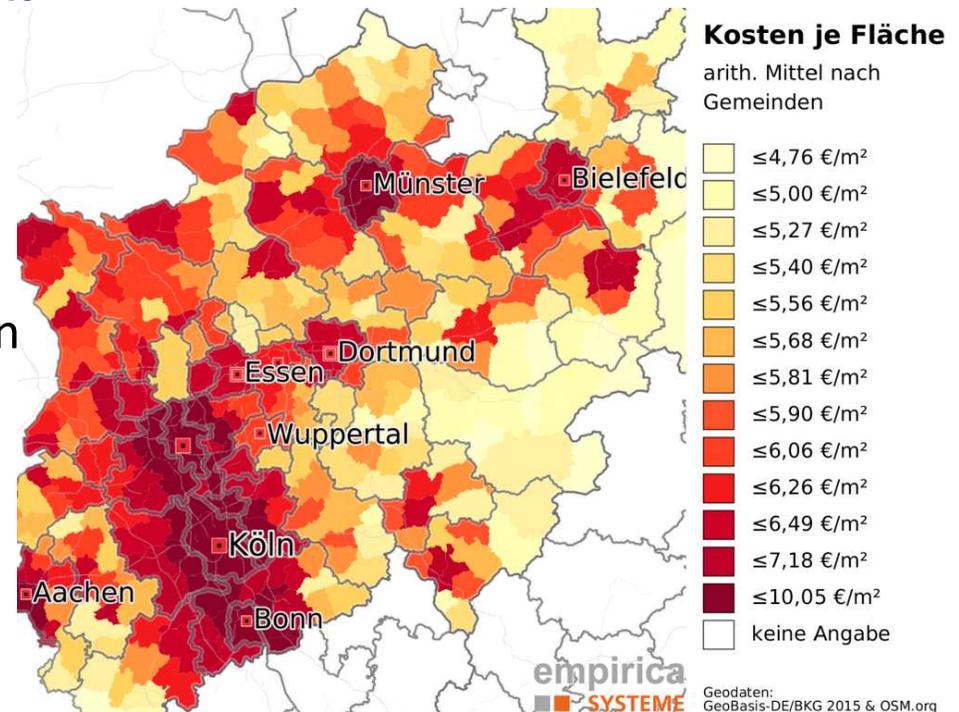
24. Pantaenius-Immobilientagung

DDIV-Branchenbarometer – der Blick auf NRW

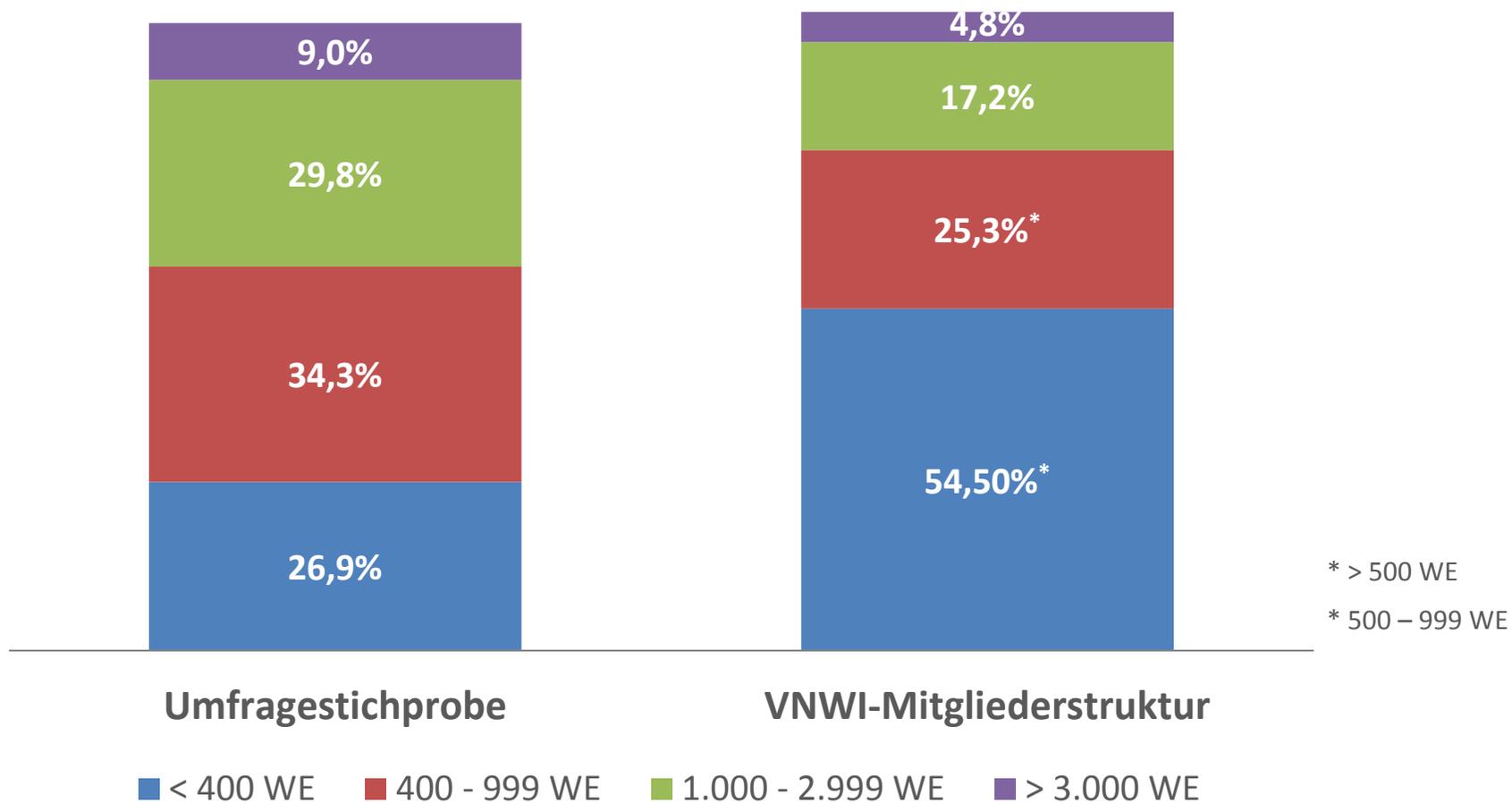
- **Bundesweite Branchenbefragung von Immobilienverwaltern, Frühjahr 2018**
- Daten beziehen sich auf das **Jahr 2017**
- Beteiligung von 281 Unternehmen – **davon 66 aus NRW**
- Inhalte u.a.:
 - **Unternehmensstruktur**
 - **Verwaltungsbestand**
 - **Vergütung**
 - **Umsatz- und Gewinn**
 - **Zukunftsthemen**

NRW – der besondere Wohnungsmarkt

- **Größtes und dichtbesiedeltes Bundesland**
- **Starke regionale Unterschiede** bei Immobilienpreisen, Eigentumsquoten und Wohnstrukturen
- Vergleichsweise kleine HH-Größen, geringe Einkommen, hoher Ausländeranteil
- **Mietermarkt** mit hohem Sozialwohnungsanteil
- **Eigentum vor allem im WEG-Segment**
- 25% der deutschen Eigentumswohnungen stehen in NRW

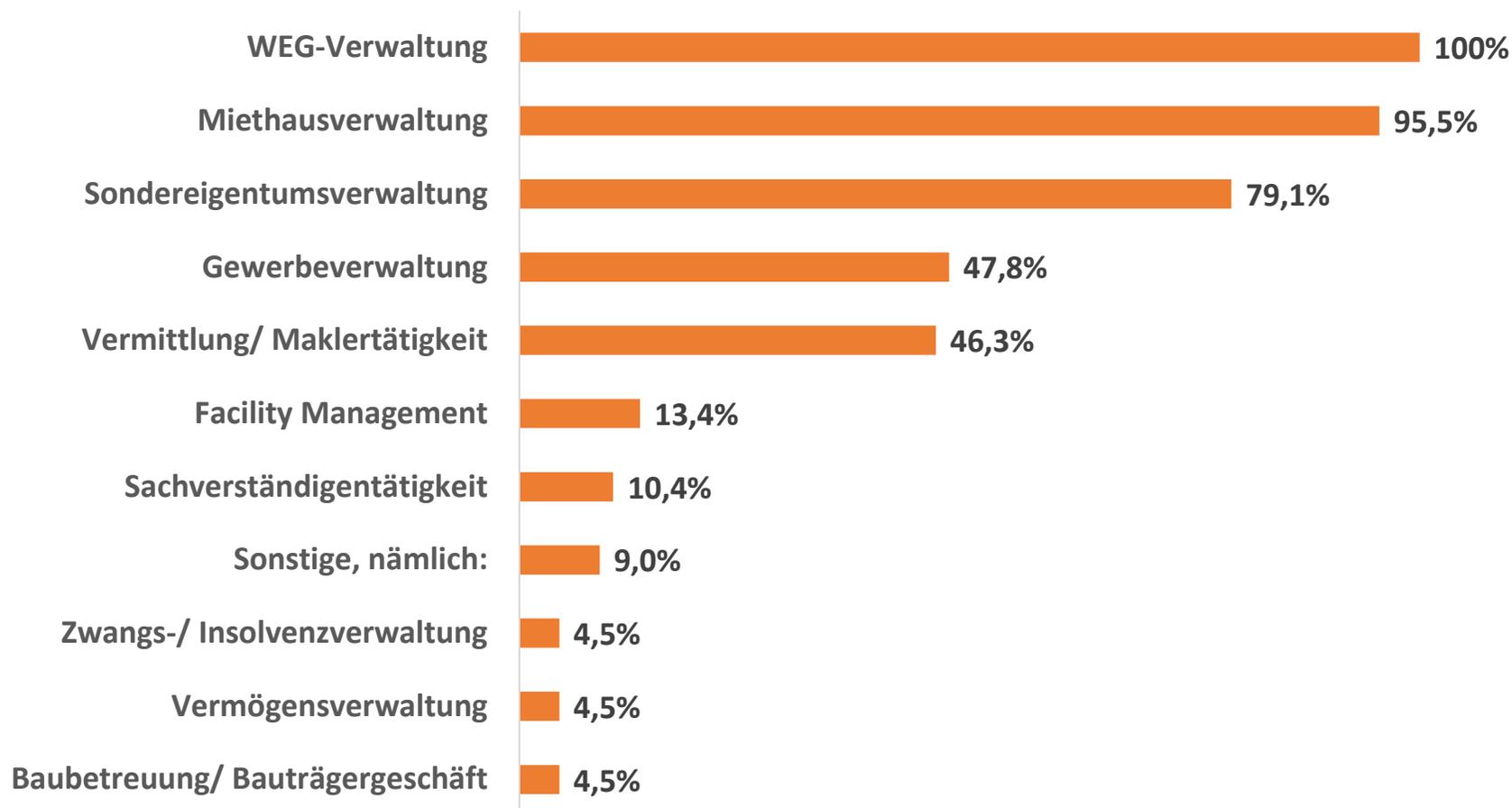


Größenstruktur: Umfragegestichprobe vs. VNWI-Mitglieder

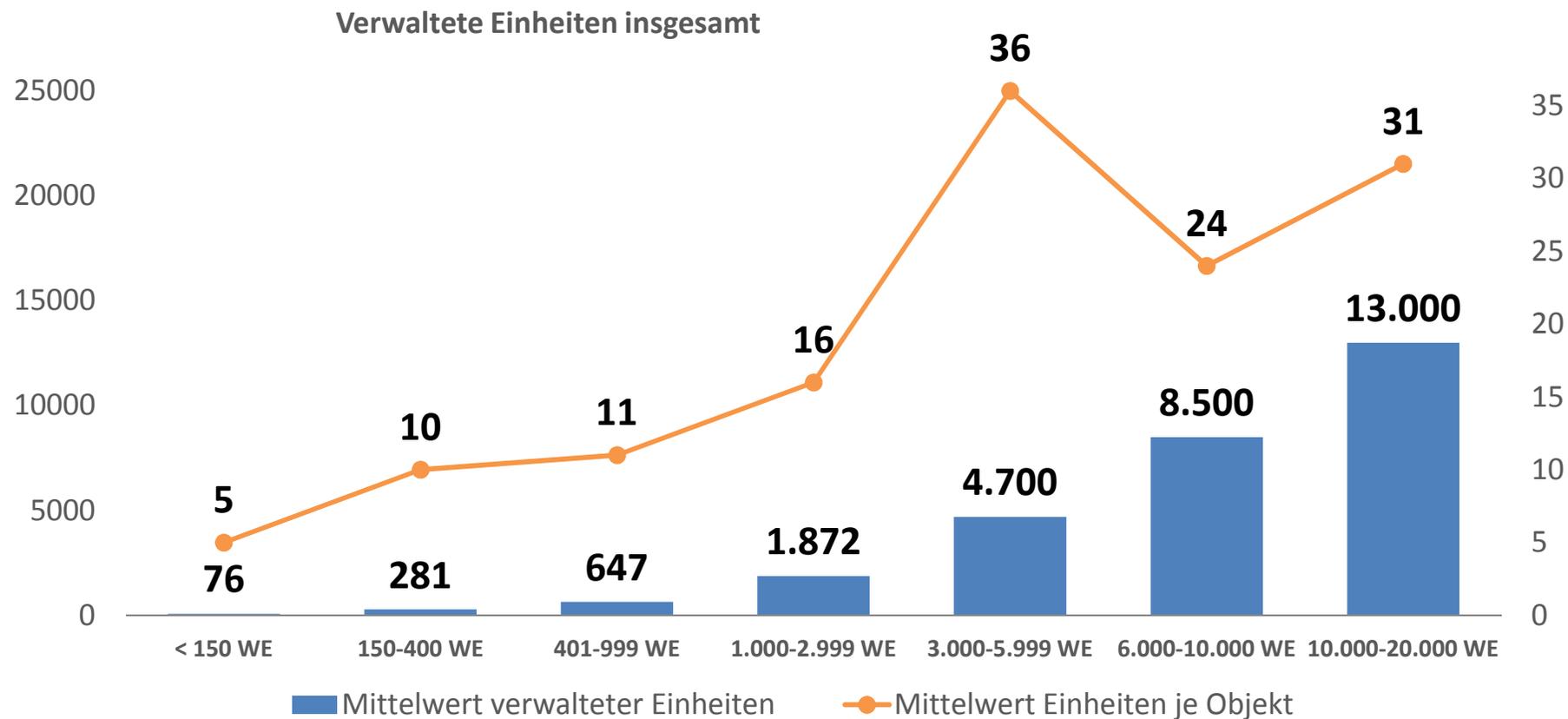


Kerngeschäft WEG-Verwaltung – aber starkes Mietsegment in NRW

Tätigkeitsschwerpunkte (Mehrfachantworten)

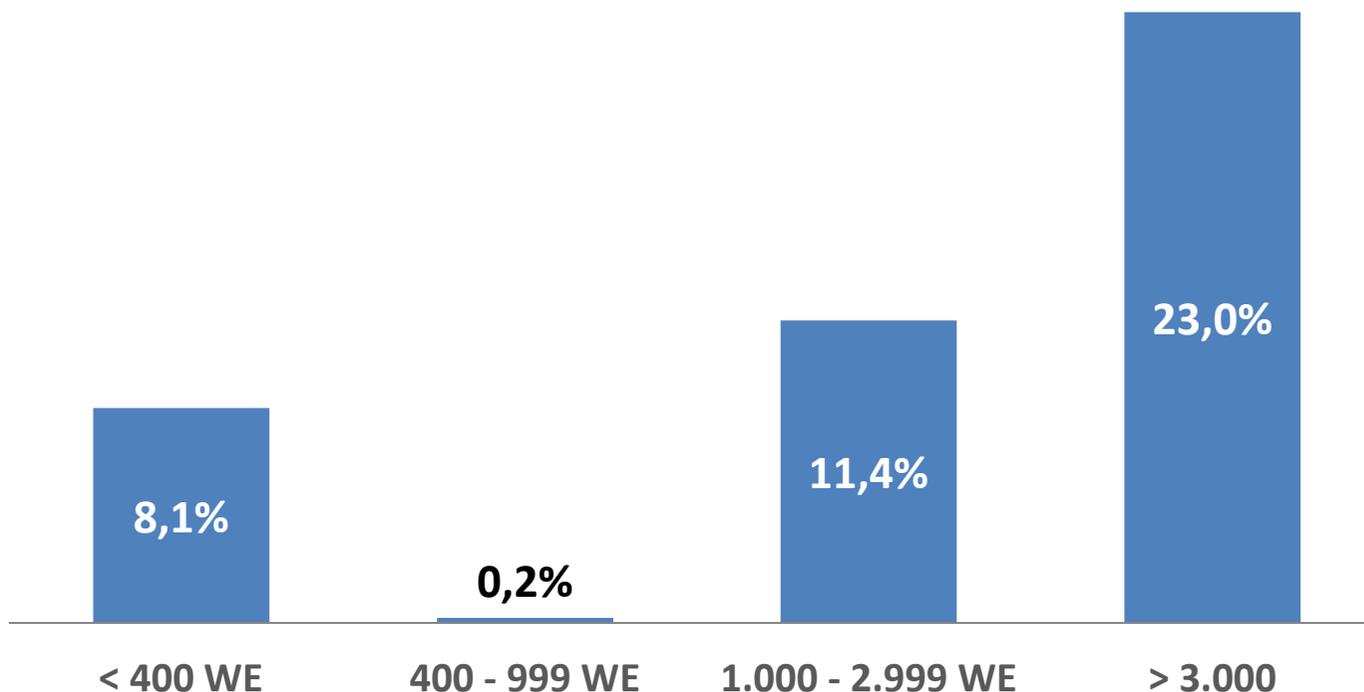


NRW: Klein verwaltet Klein – Groß verwaltet Groß



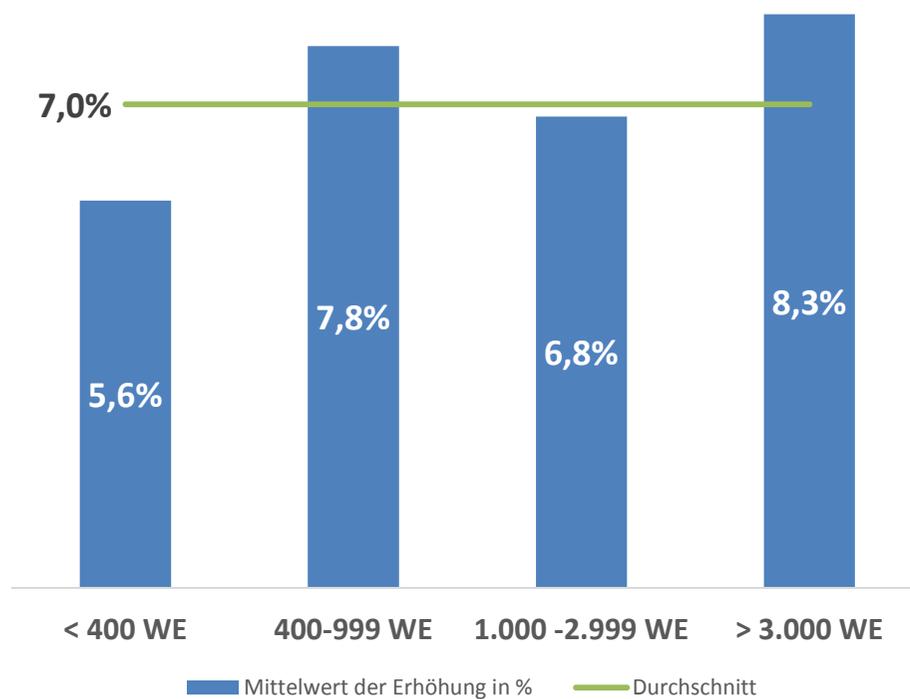
Immobilienverwalter in NRW: Verwaltungsbestand gesteigert

Durchschnittliche Veränderung des WEG-Verwaltungsbestandes
nach Unternehmensgrößenklassen (2018 gegenüber 2017)

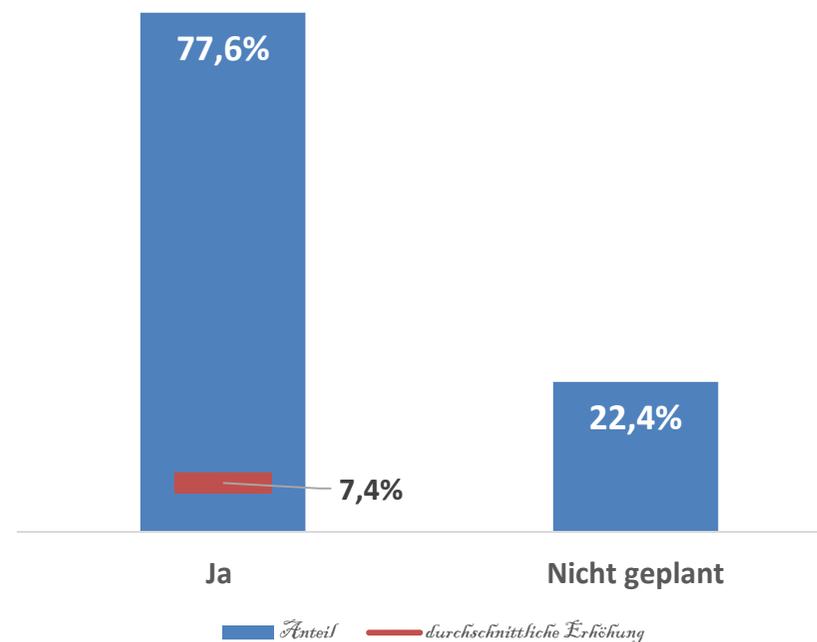


NRW: Vergütungssätze bei Vertragsverlängerungen deutlich erhöht – weitere Steigerung geplant

Höhe der Preisanpassungen bei Vertragsverlängerung (2017)

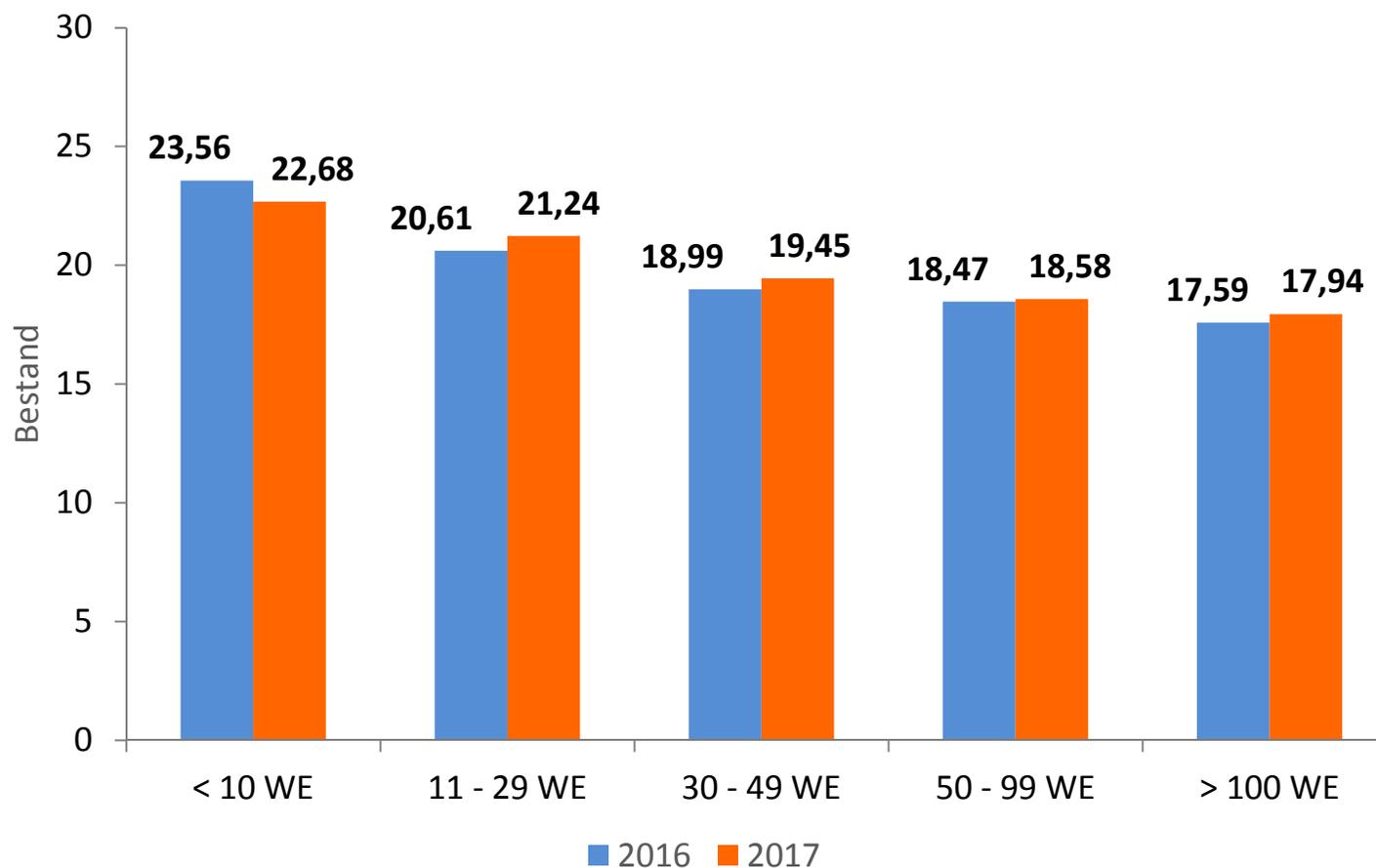


Preisanpassungen im Bestand (geplant 2018)



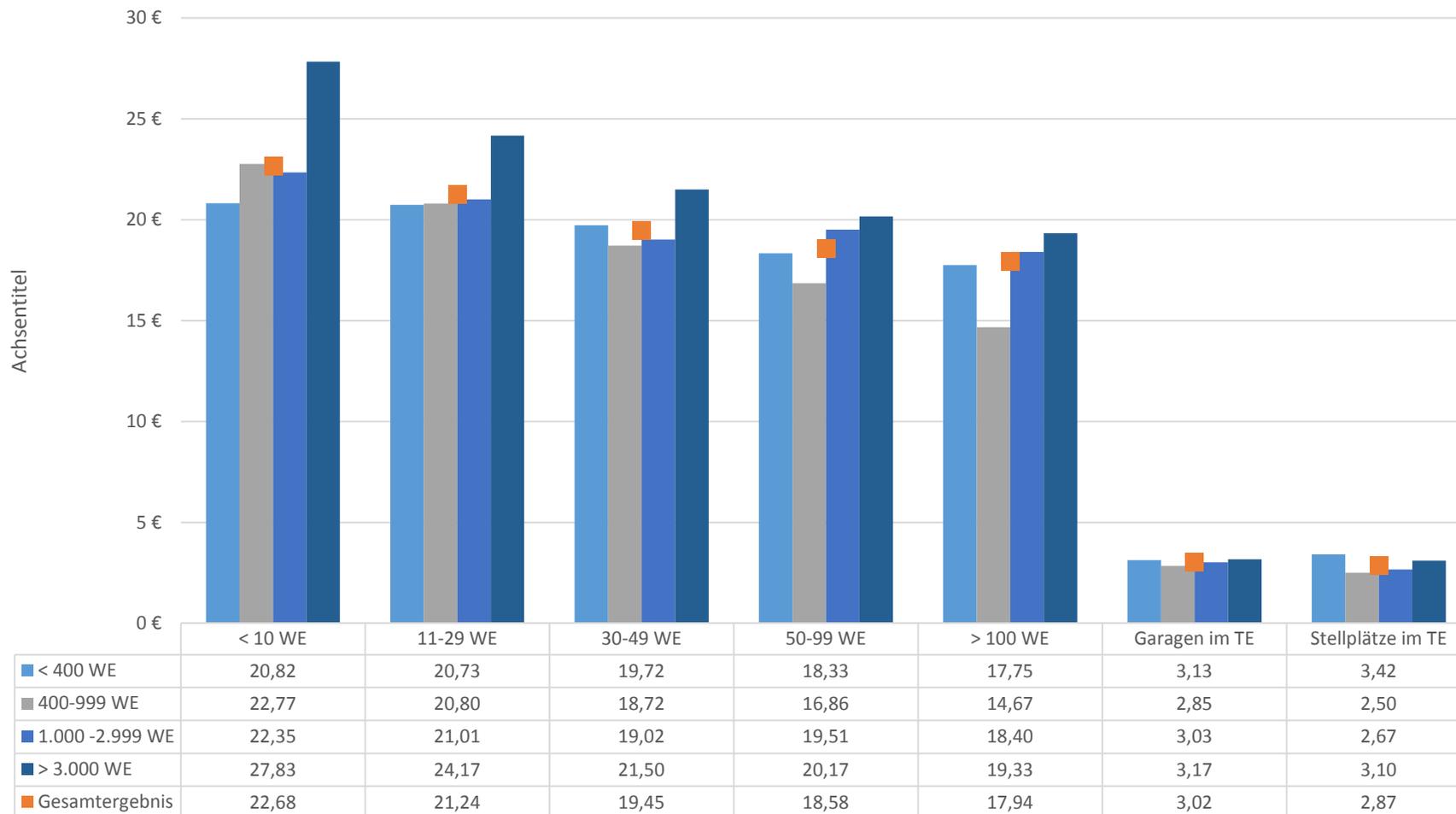
WEG-Vergütung – Kleine Objekte zu günstig

Regelsatz WEG-Vergütung nach Objektgrößen



WEG-Vergütung – Fakten: Die Größe macht's...

Regelsatz WEG-Vergütung nach Unternehmensgrößen

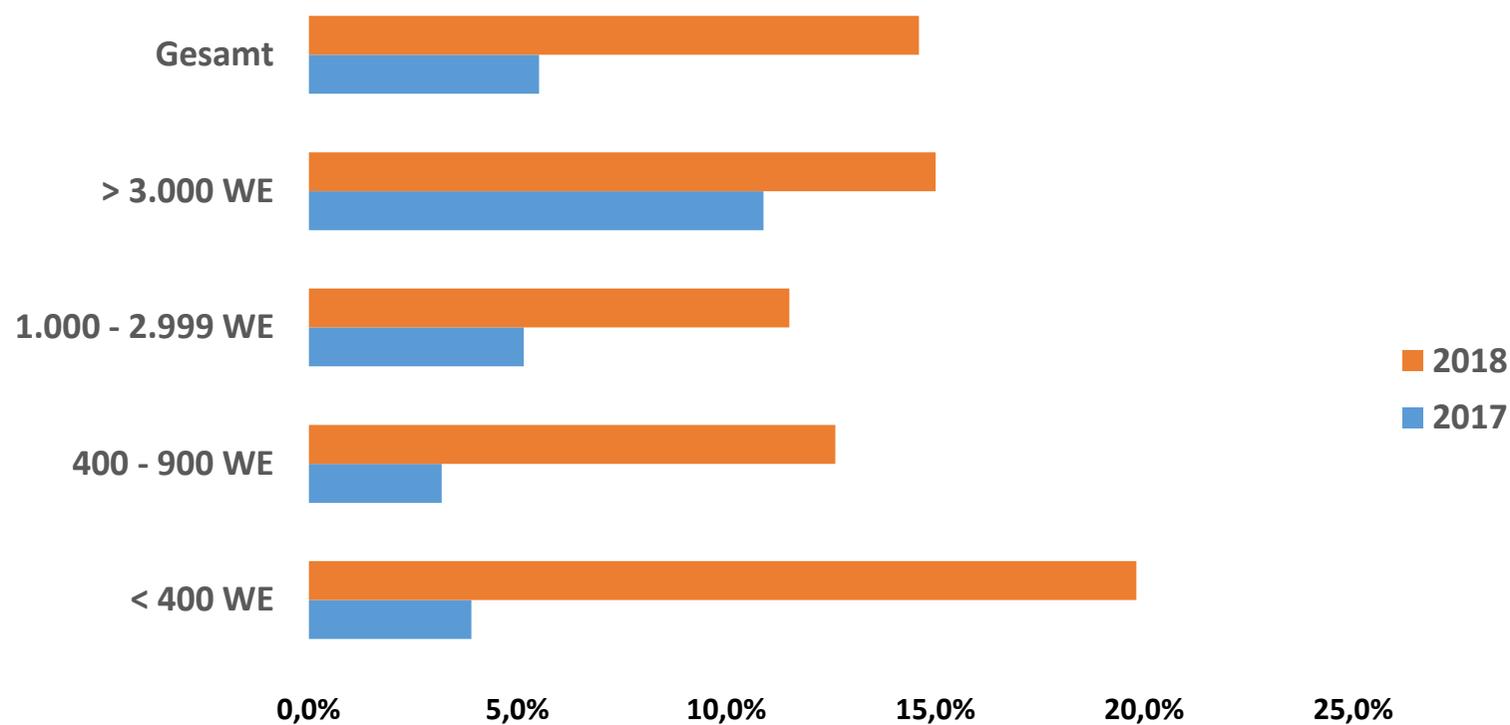


WEG-Vergütung – Schlussfolgerungen: Die Größe macht's...

- Die WEG-Verwaltervergütung (je Einheit) nimmt mit der **Objektgröße** ab – diese **Spreizung müsste** aber eigentlich **größer sein** (WEG-Verwaltervertrag sieht Pauschalisierung vor)
- **Große** Immobilienverwaltungsunternehmen erzielen eine **höhere Vergütung** je WEG-Einheit **als kleinere Anbieter**
- NRW-Anbieter erzielen bei **kleineren Objekten (< 50 WE)** geringere WEG-Vergütungssätze als vergleichbare Anbieter im Bundesdurchschnitt
- Umgekehrt liegen die WEG-Vergütungssätze in NRW für **größere Objekte** ab 50 WE höher als im Bundesdurchschnitt

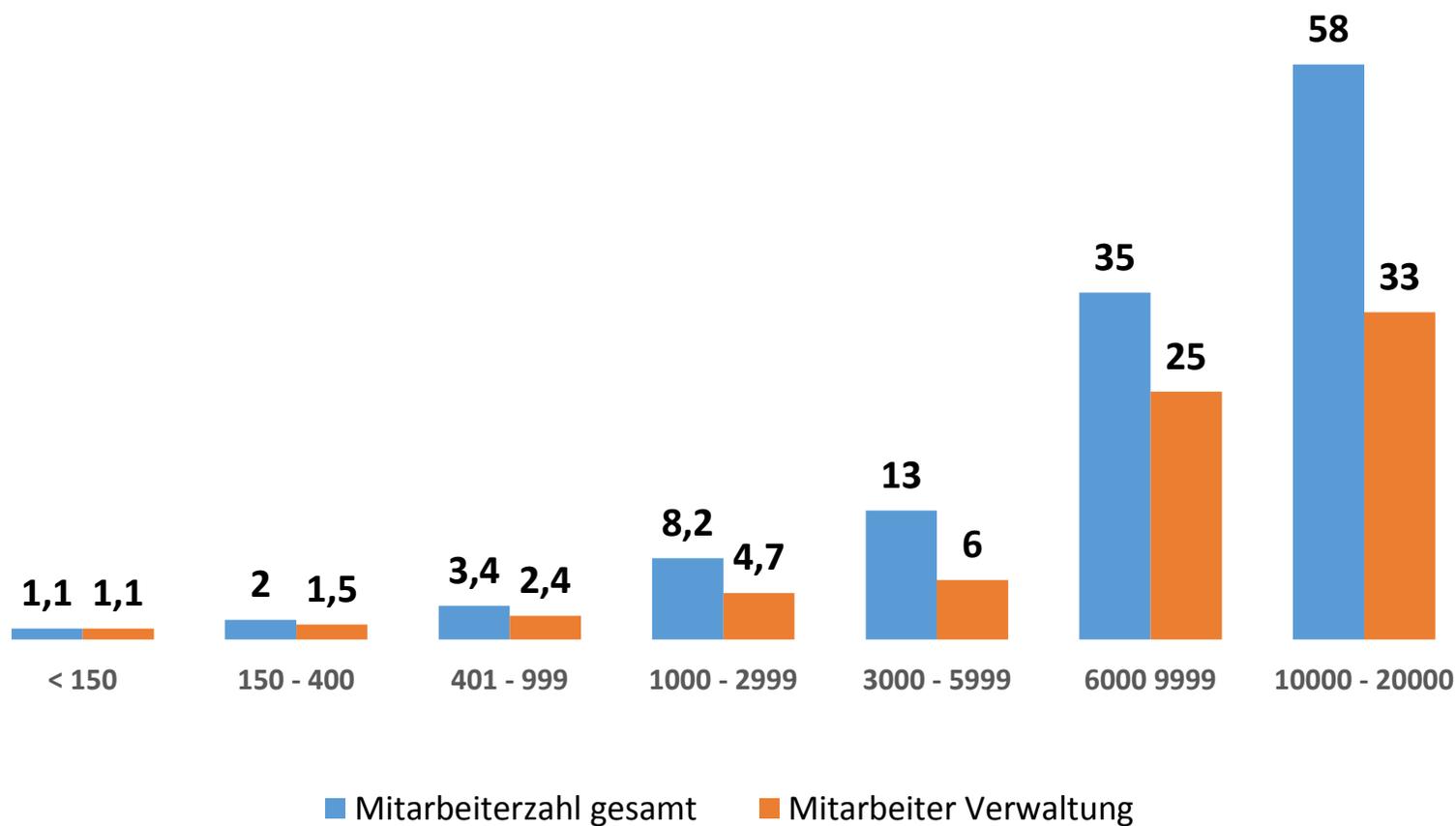
Gewinnprognose für 2018 deutlich erhöht

Erwarteter Gewinnzuwachs 2018 gegenüber dem Vorjahr (in %)



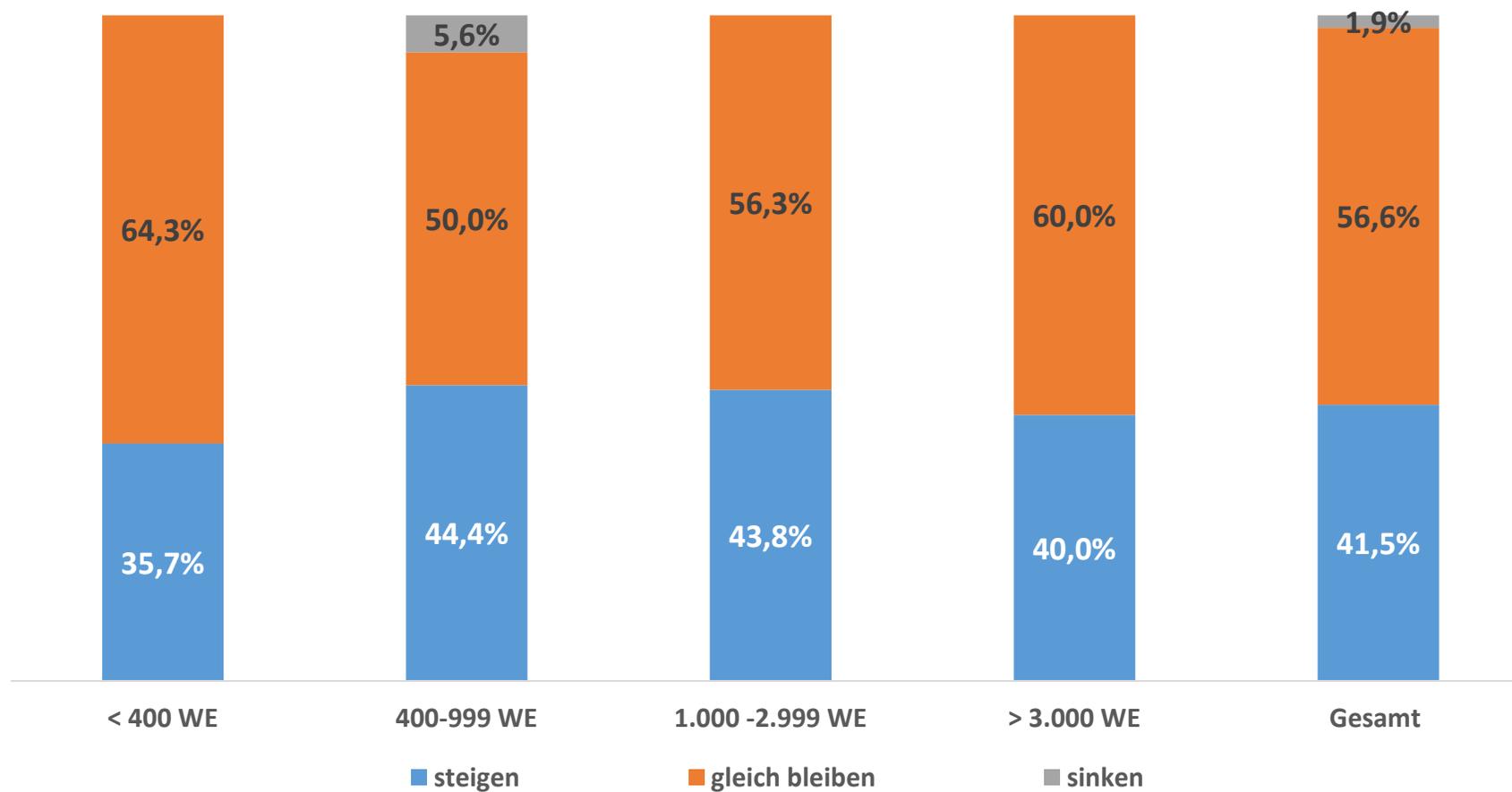
Immobilienverwalter in NRW – vom Einzelkämpfer bis zum Mittelstand

Anzahl der Beschäftigten nach der Unternehmensgrößenklassen 2017



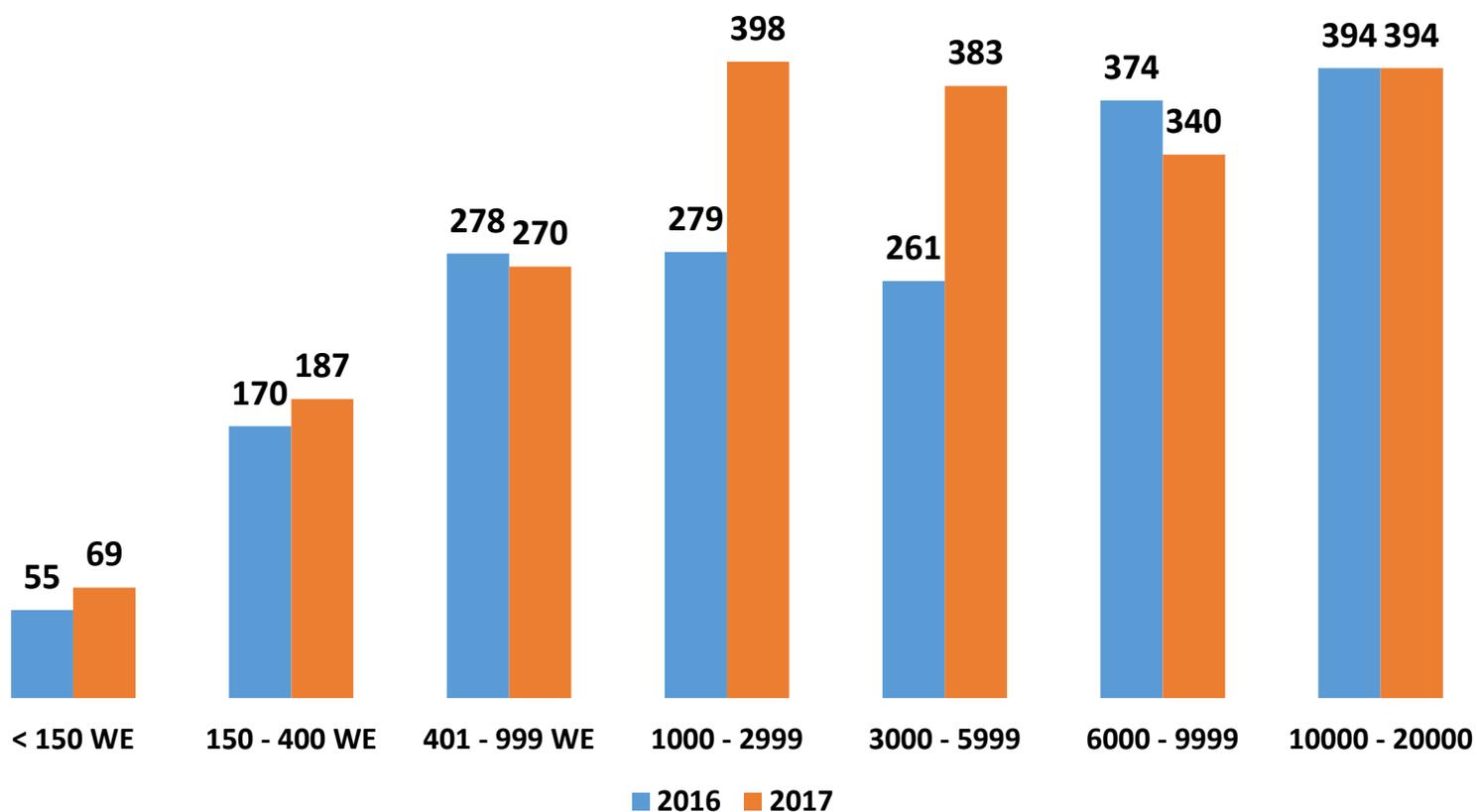
Beschäftigungsaufbau in 2018 auf breiter Linie geplant

Anzahl der Beschäftigten - Prognose 2018



Verwaltete Einheiten pro Beschäftigtem – die Großen schaffen mehr

Verwaltete Einheiten pro Beschäftigten (in der Verwaltung)
nach Unternehmensgrößenklassen



Immobilienverwalter: Zwischen Altersprozessen und Technologietrends

Altersprozesse

- Wohnungsbestand
- WEG-Mitglieder
- Eigene Belegschaft

Technologietrends

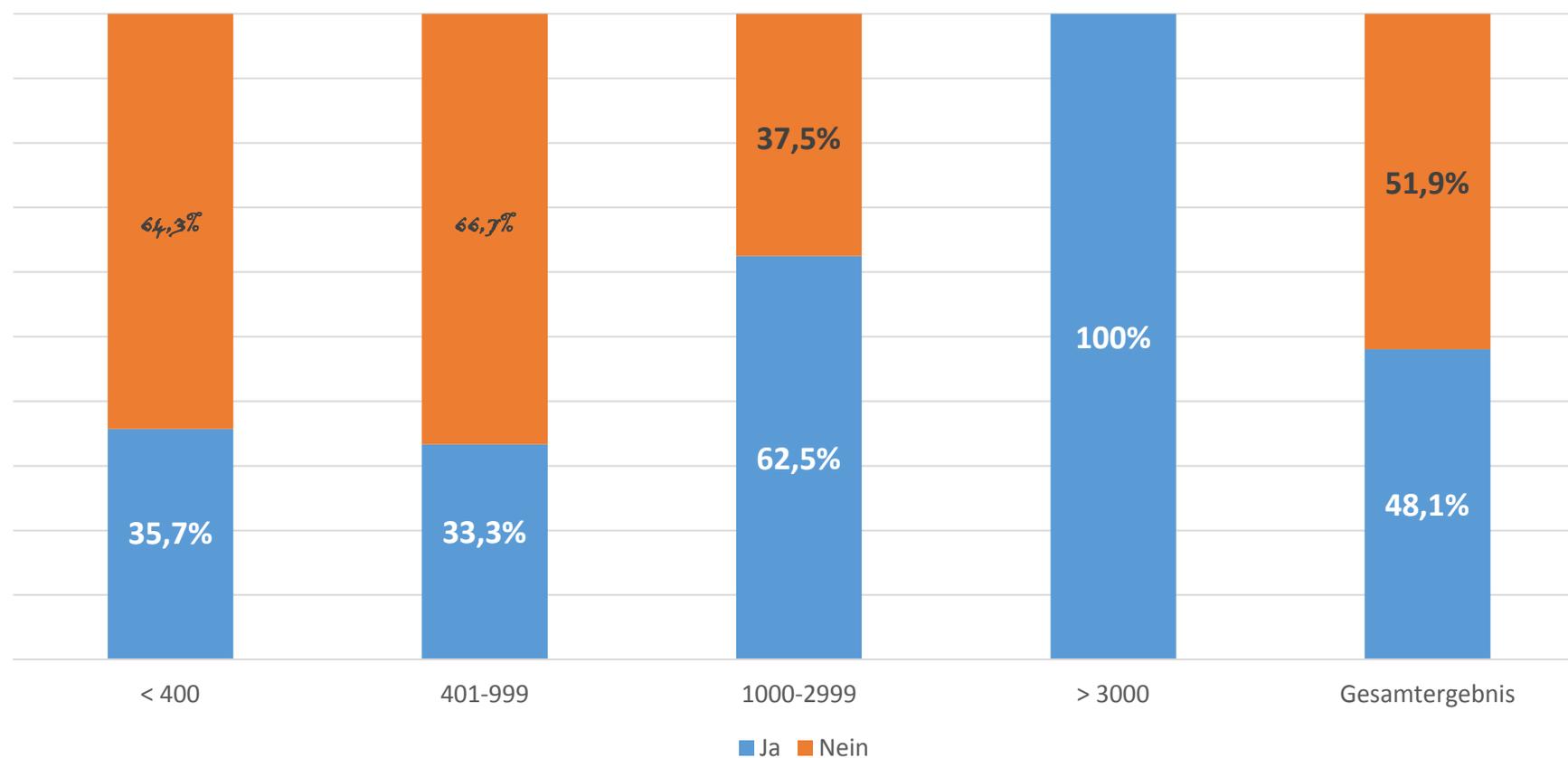
- Elektromobilität
- Digitalisierung
- Neue Energien und Baustoffe

Modernisierung

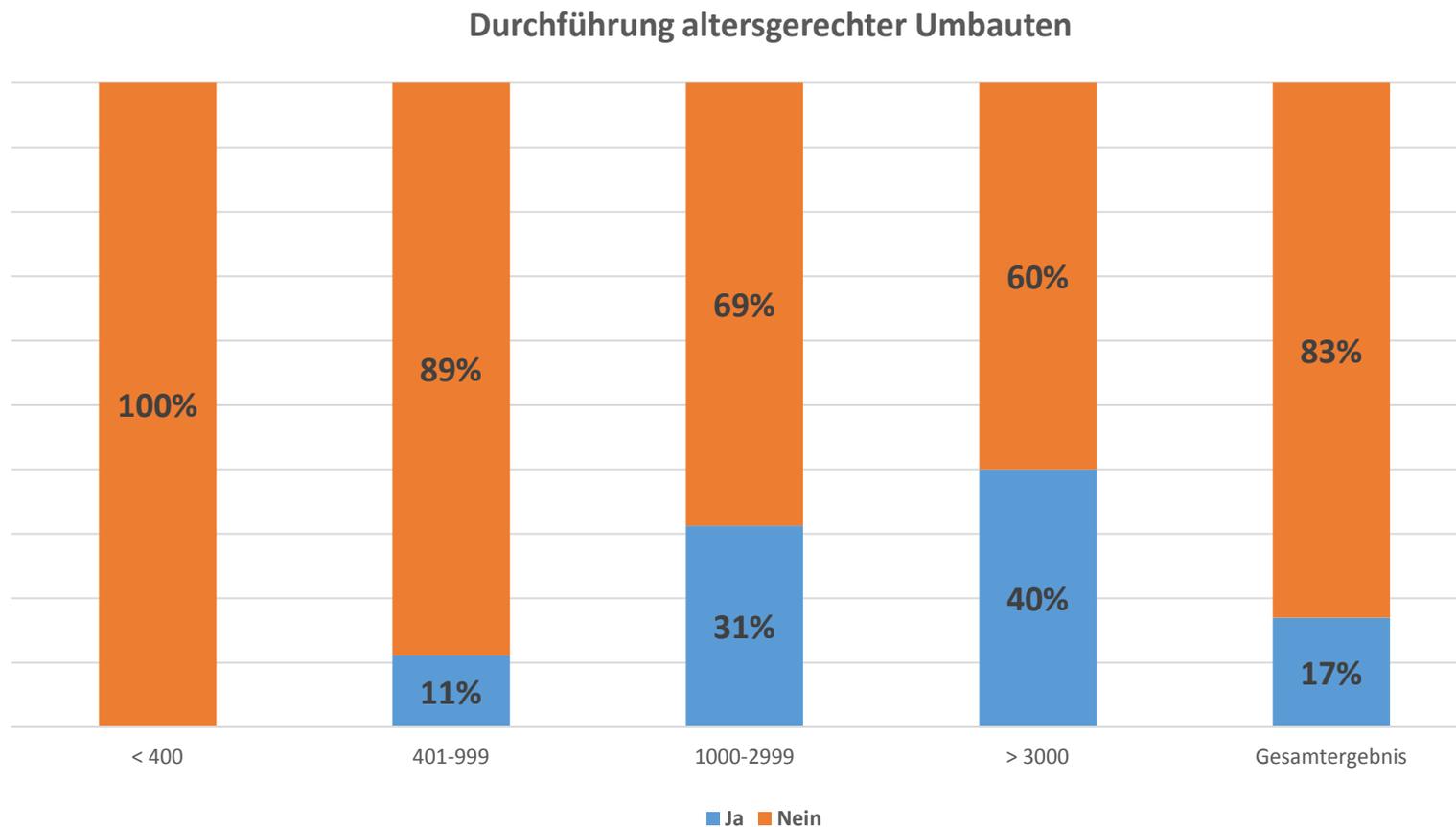
- E-Mobil-Infrastruktur
- Energetische Sanierung
- Altersgerechter Umbau

Energetische Sanierungsmaßnahmen – durchweg ein Thema

Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2017



Durchführung altersgerechter Umbauten – es stockt bei den Kleinen

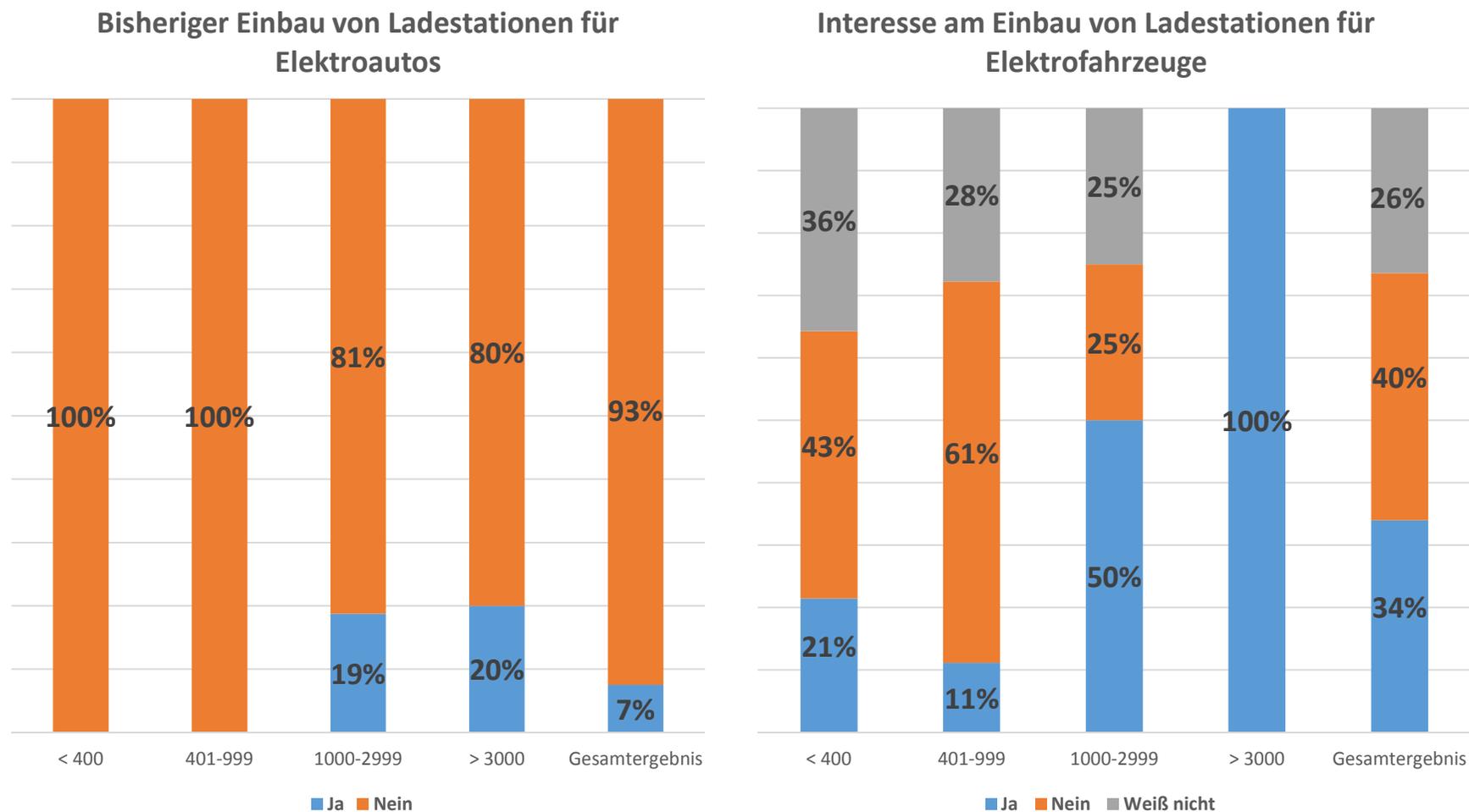


DDIV-Kompodium – Energetische Sanierung



- Information über energetische und Barriere reduzierende **Sanierungsmaßnahmen in WEG** und deren Fördermöglichkeiten
- Überblick über aktuelle gesetzliche Grundlagen, staatliche **Förderprogramme** und sanierungsrelevante Akteure
- **Praxiskapitel** zur Umsetzung energetischer Sanierungen in WEG inklusive Checklisten

Ladestationen für Elektrofahrzeuge – das Interesse steigt



Technischer Leitfaden – Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Der Technische Leitfaden

Ladeinfrastruktur
Elektromobilität
Version 2



<https://www.dke.de/de/themen/mobility/praxisnaher-leitfaden-ladeinfrastruktur-fuer-elektromobilitaet>

Herausgeber

DKE
VDE DIN

bdew
Energie. Wasser. Leben.

ZVEI:
Die Elektroindustrie

ZVEH 

Fazit

- Der Verwaltermarkt in NRW ist **durch Kleinunternehmen geprägt**, aber **große Objekte** werden fast durchweg von „**großen**“ Anbietern betreut
- **Verwaltungsbestand** und **Vergütungen** wurden – und werden – deutlich **erhöht**, aber **kleine Objekte** werden weiterhin **zu preiswert** betreut
- Die **Gewinnprognosen** für 2018 haben sich gegenüber dem Vorjahr **deutlich erhöht**
- Es ist ein **deutlicher Beschäftigungsaufbau** auf ganzer Linie **geplant**
- **Technologietrends** treiben den Verwalter und bieten **Chancen zur Differenzierung im Markt** (Aktiv- statt Passivstrategie)



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Das neue Branchenbarometer NRW Fakten zur Verwalterarbeit

Dr. Roland Nolte
nolte@vnwi.de