

VDIV-Branchenbarometer 2022, Teil 1

Trotz Personalmangel ist Zahl der Mitarbeiter leicht gestiegen

Wohnungsbau und Klimaschutz, Gaspreise und CO₂-Bepreisung, Digitalisierung und Fachkräftemangel – das alles treibt die Branche um, keine Frage. Aber wie schätzen Verwaltungen die aktuelle Lage ein? Wie ist ihre Meinung zu Novellen, Vergütungsstruktur, rentablen Bestandsgrößen und Sanierungsmaßnahmen? Wie entwickeln sich Stundensätze und die Struktur der Belegschaft? Das VDIV-Branchenbarometer 2022 gibt Aufschluss.

Der ambitionierte Plan der Regierung, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, kann nur gelingen, wenn die über zehn Millionen Eigentumswohnungen – insgesamt gut ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes Deutschlands – einbezogen werden. Sanierungen müssen ermöglicht werden, indem Förderungen zuverlässig und Finanzierungsmodelle überarbeitet werden. Doch der Sanierungsstau wächst. Die Mehrheit der Immobilienverwaltungen, die sich an der Verbandsumfrage beteiligt haben, rechnet in absehbarer Zeit mit einer Ausweitung des Sanierungsstaus aufgrund fehlender

Handwerksfirmen und steigender Materialpreise. Mehr als ein Viertel sieht den Grund in durch die COVID-19-Pandemie ausgefallenen Eigentümerversammlungen und dadurch verschobenen Beschlüssen. Die Teilnehmenden des diesjährigen Branchenbarometers gaben zum Zeitpunkt der Erhebung, d.h. zwischen Mitte Januar und Ende April 2022, an, in 70 Prozent ihrer Bestände keine regulären Versammlungen durchführen zu können. Umso wichtiger ist die rechtliche Grundlage für reine Online-Versammlungen, wozu das Bundesjustizministerium (BMJ) noch dieses Jahr einen Referentenentwurf vorlegen will.

größen und Regionen hinweg sind im Schnitt 2,9 Auszubildende beschäftigt. Nicht überall sind die Ausbildungsstellen besetzt, in anderen Unternehmen wiederum werden zusätzlich Berufsanfänger übernommen, die ihre Ausbildung in anderen Verwaltungsunternehmen absolviert haben.

Ein weiterer Schritt, um Mitarbeitende in der Verwaltung zu entlasten und dem Fachkräftemangel zu begegnen, ist die Bestandsbereinigung. Nur 12,1 Prozent der befragten Unternehmen bemühen sich aktiv, neue Gemeinschaften zu akquirieren, die meisten konzentrieren sich auf ihren vorhandenen Bestand. Was früher undenkbar war, ist heute immer öfter der Fall: Unrentable Gemeinschaften werden abgestoßen. Zudem geben 51,3 Prozent an, trotz Anfragen über Empfehlungen auf die Übernahme von Eigentümergemeinschaften zu verzichten. Die befragten Verwaltungsunternehmen lehnen verstärkt Angebote ab oder unterbreiten sogenannte Abwehrangebote. Effizienzsteigerung erreichen die Unternehmen, in dem sie nur neue Mandate mit einer Mindestanzahl an Wohneinheiten annehmen.

Hier scheint ein Trend erkennbar zu sein: Das Selbstbewusstsein der Immobilienverwaltungen wächst. Schwierige oder unrentable Gemeinschaften werden nicht mehr „traditionell weiter betreut“, sondern erhalten keine Vertragsverlängerung bzw. werden gar nicht erst angenommen. Im Kontext des Fachkräftemangels wird sich das Augenmerk auf die rentablen Gemeinschaften potenzieren und kleinere Gemeinschaften werden in Zukunft seltener ein professionelles Unternehmen finden, das ihre Wohneinheiten verwaltet. Inzwischen haben Verwaltungsunternehmen zunehmend die Wahl und Eigentümergemeinschaften müssen sich bemühen, eine (gute) Verwaltung zu finden. Da das neue Wohnungseigentumsgesetz die Möglichkeit bietet, nur Teilleistungen anzubieten, entsteht perspektivisch ein neuer Markt.



Schwierige oder unrentable Gemeinschaften werden nicht mehr traditionell weiter betreut.

Unternehmen verstärken Ausbildung

Der Fachkräftemangel nimmt weiter zu, auch in der Immobilienwirtschaft. Bei den Teilnehmenden ist die durchschnittliche Mitarbeiterzahl dennoch im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Dem Fachkräftemangel wird, wo es möglich ist, durch eine höhere Zahl an Auszubildenden entgegengewirkt. Auch in die Weiterbildung der Mitarbeitenden wird investiert. Die Unternehmen wurden dieses Jahr zum ersten Mal befragt, wie hoch ihr Budget für die Weiterbildung pro Kopf ist. Die Antwort: Im Durchschnitt sind es 1.363 Euro pro Person und Jahr. Unternehmen wissen um die Relevanz gut ausgebildeter und motivierter Teammitglieder. Über alle Unternehmens-

Das Branchenbarometer

An der diesjährigen Befragung haben sich 618 Unternehmen beteiligt. Die Publikation (Stand August 2022, 68 Seiten, Softcover-Broschüre, Versand per Post) mit allen Statistiken und Auswertungen ist über www.vdiv.de/publikationen erhältlich.



Autorin
Jennifer Reents,
VDIV

