VDIV-Branchenbarometer 2025: Immobilienverwaltung zwischen Fachkräftemangel, Digitalisierung und notwendiger Vergütungsanpassung

> Laut dem aktuellen VDIV-Branchenbarometer erwarten Immobilienverwalter bis Ende 2025 ein Umsatzwachstum von durchschnittlich 7,8 Prozent und planen deshalb Preisanpassungen von rund zwölf Prozent (bei kleineren Objekten bis zu 17 Prozent). Steigende Kosten und Fachkräftemangel zwingen 57 Prozent der Verwaltungen, unrentable Mandate abzugeben, 14 Prozent nehmen gar keine neuen Kunden mehr an, wodurch immer mehr Eigentümergemeinschaften ohne Verwalter dastehen. 70 Prozent der Unternehmen klagen über Überlastung und steuern mit deutlichen IT-Investitionen – über acht Prozent des Umsatzes fließen in digitale Tools und KI-Automatisierung – gegen. Zugleich gewinnen virtuelle Eigentümerversammlungen an Bedeutung, um Beschlussfähigkeit und Service trotz Personalknappheit zu sichern.

Verbands
Monitor

12.09.2025 | 10 Kommentare | Verbandsbüro-Redaktion | Presse

Inhaltsverzeichnis

Über uns:
Seit über 20 Jahren sind wir im Bereich Marketing und Kommunikation tätig und unterstützen Verbände, Organisationen und Institutionen mit fundierter Praxis- und Branchenexpertise. Unsere Arbeit wird durchweg positiv bewertet – unter anderem auf Trustpilot, ProvenExpert und in Google Bewertungen.

Top Bewertungen | SSL-geschützt | Quellenbasiert recherchiert | Redaktionell geprüft | Unterstützt Ehrenamt & Vereine

Weitere Themen die Sie interessieren könnten: 2025| Pressemitteilung

Jetzt unseren Newsletter abbonnieren

– Branchenbarometer prognostiziert 7,8 % durchschnittliches Umsatzwachstum bis Ende 2025.
– Digitalisierung, klimapolitische Vorgaben und Fachkräftemangel prägen die Immobilienverwaltungsbranche massiv.

– 57 % der Verwaltungen geben unrentable Mandate ab, 70 % leiden unter Personalknappheit.

VDIV-Branchenbarometer 2025: Immobilienverwaltungen zwischen Wachstum, Digitalisierung und Fachkräftemangel

Das neue Branchenbarometer 2025 des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) legt den Fokus auf die aktuelle Lage und die tiefgreifenden Veränderungen in der Immobilienverwaltung. Die Studie zeigt, dass Immobilienverwaltungen weiterhin der **Stabilitätsanker der Branche** sind und trotz vielfältiger Herausforderungen eine positive Geschäftsentwicklung erwarten. So prognostizieren die Unternehmen bis Ende 2025 ein **durchschnittliches Umsatzwachstum von 7,8 Prozent**. Entscheidend für dieses Wachstum sind vor allem Preisanpassungen, die sich bei Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) im Schnitt auf rund **12 Prozent** belaufen, bei kleineren Objekten sogar auf bis zu **17 Prozent**.

Diese Preisanpassungen sind die Antwort auf steigende Personalkosten, klimapolitische Anforderungen und den erheblichen Mehraufwand durch die Einführung digitaler Prozesse. Die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit einer angemessenen Vergütung wird dabei immer deutlicher: **57 Prozent der Verwaltungen beenden mittlerweile Mandate, die nicht rentabel sind**, und **63 Prozent geben besonders zeitaufwändige Objekte ab**, um weiteres Wachstum nicht zu gefährden. Knapp **14 Prozent der Verwaltungen nehmen keine neuen Mandate mehr an**, bei Kleinstverwaltungen ist es sogar mehr als jedes fünfte Unternehmen. Diese Entwicklung führt zu einem Anstieg verwalterloser Eigentümergemeinschaften, was den Werterhalt der Immobilien gefährdet und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben erschwert.

Der Fachkräftemangel verschärft die Situation zusätzlich: **70 Prozent der Verwaltungen berichten von Überlastung ihrer Mitarbeiter**, ein Drittel davon in starkem Ausmaß, da offene Stellen häufig unbesetzt bleiben. Interne Umstrukturierungen konnten bisher keine spürbare Entlastung bringen. Der Hochlastbetrieb ist vielerorts zur Norm geworden. Als Gegenmaßnahme investieren die Unternehmen verstärkt in die Digitalisierung. Für 2025 sind IT-Ausgaben von mehr als **acht Prozent des Umsatzes** geplant, wobei ERP-Systeme die größte Rolle spielen. Besonders größere Verwalter setzen auf Prozesseffizienz und Automatisierung, etwa durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz: Bereits etwa ein Fünftel nutzt entsprechende Tools, ein weiteres Drittel bereitet deren Einführung vor.

Auch interessant:DAV-Mitgliederrekord 2025: 1,64 Millionen Mitglieder und 36.000 Ehrenamtliche im Deutschen Alpenverein

Ein Beispiel für den digitalen Wandel in der Branche sind virtuelle Eigentümerversammlungen, die 2025 verstärkt zum Einsatz kommen. Diese ermöglichen eine schnellere Beschlussfassung, erhöhen die Flexibilität und entlasten das Personal. Gleichzeitig verbessert sich die Teilnahme der Eigentümer, was die Partizipation stärkt und neue Arbeitszeitmodelle unterstützt.

Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, fasst die Lage so zusammen: „**Eigentümergemeinschaften müssen zur Kenntnis nehmen, dass es schwieriger wird, eine professionelle Verwaltung zu finden. Die Ausgabenlast der Unternehmen hat deutlich zugenommen. War es früher noch opportun, auch Gemeinschaften zu verwalten, die keinen Ertrag generierten, so ist dies heute ausgeschlossen. Die Profitabilität entscheidet über die Zukunft der Unternehmen. Folgerichtig wird der Verwaltungsbestand optimiert und die Vergütung angepasst. Nur so lassen sich Qualität und Service für die Eigentümergemeinschaften sicherstellen.**“ Dieses Zitat unterstreicht die Dringlichkeit für Eigentümer, sich auf die Veränderungen einzustellen und die wirtschaftliche Lage der Verwalter zu akzeptieren, um auch zukünftig eine professionelle Betreuung ihrer Immobilien zu gewährleisten.

Immobilienverwalter im Wandel: Chancen und Herausforderungen der digitalen Transformation

Die Immobilienverwaltung steht vor tiefgreifenden Veränderungen, die Eigentümer, Mieter und die gesamte Immobilienwirtschaft gleichermaßen betreffen. Wesentliche Treiber sind das Wachstum der Branche, ein spürbarer Fachkräftemangel, steigender Vergütungsdruck und vor allem die fortschreitende Digitalisierung. Diese Entwicklungen werfen weitreichende Fragen auf, etwa wie sich Servicequalität und Verwaltungsaufwand in Zukunft gestalten, wie Eigentümerversammlungen ablaufen oder welche Rolle künstliche Intelligenz (KI) spielt. Zugleich benötigen Wohnungsbesitzer und Verwaltungen neue Antworten, um den Werterhalt der Immobilien und die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben sicherzustellen.

Die Ursachen für den Wandel liegen vor allem in steigenden Personalkosten und der Einführung neuer gesetzlicher Anforderungen, die den Arbeitsaufwand der Verwalter deutlich erhöhen. **70 Prozent der Immobilienverwaltungen berichten von Überlastung ihrer Mitarbeitenden**, wie das Branchenbarometer 2025 des VDIV Deutschland aufzeigt, ein Drittel sogar in starkem Ausmaß. Dies führt dazu, dass zahlreiche Unternehmen Mandate ablehnen – insbesondere kleinere Eigentümergemeinschaften finden zunehmend keine professionelle Verwaltung mehr. Die Folge: ein wachsender Anteil sogenannter verwalterloser Gemeinschaften, die Risiken für den Werterhalt und die Umsetzung rechtlicher Verpflichtungen bergen.

Auch interessant:Zuckersteuer-Debatte: Deutschland ist Zuckergetränke-Europameister – foodwatch fordert vor CDU-Parteitag Abgabe

Die Digitalisierung gilt als Schlüssel, um diesen Herausforderungen zu begegnen und den Wandel aktiv zu gestalten. Viele Verwalter setzen verstärkt auf digitale Lösungen, um Prozesse zu automatisieren und administrative Aufgaben zu entlasten. Für das Jahr 2025 planen sie, mehr als **acht Prozent ihres Umsatzes in IT-Investitionen** zu stecken, wobei Enterprise-Resource-Planning (ERP)-Systeme die größte Rolle spielen. Besonders große Unternehmen fördern die Nutzung von Automatisierung und die Integration von KI: Schon knapp ein Fünftel der Verwaltungen nutzt entsprechende Technologien, ein weiteres Drittel bereitet deren Einführung vor.

Ein Beispiel für den digitalen Aufbruch ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Während solche Treffen früher hauptsächlich in Präsenz oder als Hybridformat stattfanden, wird 2025 der Übergang zu rein virtuellen Versammlungen verstärkt vorangetrieben. Dies erhöht die Flexibilität, ermöglicht eine schnellere Beschlussfähigkeit und fördert eine höhere Beteiligung der Eigentümer. Zudem schaffen digitale Formate neue Freiräume für moderne Arbeitszeitmodelle und entlasten die Beschäftigten.

Warum betrifft die Entwicklung der Immobilienverwaltungen alle?

Die Veränderungen in der Immobilienverwaltung wirken sich direkt auf Eigentümergemeinschaften, Mieter und die gesamte Immobilienwirtschaft aus. Für Eigentümer bedeutet der zunehmende Vergütungsdruck, dass Verwaltungen ihre Mandatsbestände selektiver gestalten und nur wirtschaftlich tragbare Objekte betreuen. **Rund 57 Prozent der Verwaltungen trennen sich von Mandaten, die nicht rentabel sind**, und etwa 14 Prozent nehmen keine neuen Mandate mehr an. So steigen die Fallzahlen verwalterloser Objekte mit erheblichen Konsequenzen für den Immobilienwert und die Einhaltung gesetzlicher Pflichten.

Mieter spüren den Wandel indirekt, denn die Servicequalität und Verwaltungseffizienz sind entscheidend für den Alltag in den Wohnanlagen. Eine professionell geführte Verwaltung trägt zum Werterhalt der Immobilie bei und sorgt für transparente Abläufe – Aspekte, die auch beim Mieterschutz eine Rolle spielen.

Auch interessant:Deutscher Hockey-Sieg in Australien: 5:2-Auftakt gegen Pakistan in der FIH Pro League mit Zitaten von Henning

Gleichzeitig beeinflussen diese Veränderungen die gesamte Immobilienwirtschaft. Die Entwicklungen in der Verwaltung steuern maßgeblich die Stabilität des Wohnungsmarktes mit. Denn Verwalter sichern die Umsetzung klimapolitischer Vorgaben, Modernisierungen und Instandhaltungen. Qualität und Verfügbarkeit professioneller Verwaltungsdienste bleiben deshalb ein zentraler Faktor für die Branche.

Digitale Tools als Schlüssel für den Wandel?

Die Digitalisierung ist nicht mehr nur Zukunftsvision, sondern Realität in der Immobilienverwaltung. **Automatisierungsprozesse, ERP-Systeme und KI-Anwendungen** bieten erhebliches Potenzial, die Effizienz zu steigern und die Personalknappheit zu mildern. Etwa durch digitale Eigentümerversammlungen, automatisierte Abrechnungssysteme oder smarte Kommunikationsplattformen können Verwaltungsaufgaben weniger zeitintensiv und transparenter gestaltet werden.

Darüber hinaus eröffnen digitale Tools Chancen für neue Arbeitszeitmodelle und eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Die Entlastung der Mitarbeitenden ist angesichts der anhaltenden Überlastung notwendig, um langfristig Fachkräfte zu binden und neue zu gewinnen.

Die Umsetzung dieses digitalen Wandels verlangt Investitionen und gezielte Strategie. Während große Verwaltungen bereits mit umfassenden IT-Budgets arbeiten, stehen kleinere Unternehmen vor der Herausforderung, begrenzte Mittel effizient einzusetzen. Nicht zuletzt muss auch die Servicequalität erhalten bleiben, damit Eigentümer und Mieter vom Fortschritt profitieren.

Wesentliche Herausforderungen und Chancen für die Immobilienverwaltungen auf einen Blick:

- **Fachkräftemangel:** Überlastete Mitarbeitende, offene Stellen bleiben häufig unbesetzt
- **Vergütungsdruck:** Erhöhte Personalkosten und gesetzliche Anforderungen führen zu Preisanpassungen und selektiver Mandatsannahme
- **Digitalisierung:** Investitionen in Automatisierung und KI zur Effizienzsteigerung und Entlastung
- **Verwalterlosigkeit:** Zunahme unverwalteter Gemeinschaften mit Risiken für Werterhalt und Rechtssicherheit
- **Servicequalität:** Notwendigkeit, bei wachsendem Aufwand und Personalmangel eine stabile Betreuung sicherzustellen

Die Ergebnisse des VDIV-Branchenbarometers 2025 verdeutlichen, dass die Branche einen grundlegenden Wandel erlebt. Entscheidungen und Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Digitalisierung, prägen die Zukunft von Verwaltungen, Eigentümern und Mietern gleichermaßen. Nur durch eine Kombination aus effizientem Management, moderner Technik und angepassten Arbeitsmodellen lässt sich der steigenden Komplexität begegnen und die Stabilität der Immobilienwirtschaft erhalten.

Auch interessant:Lufthansa und Lufthansa Cargo lehnen Schlichtung ab: Vereinigung Cockpit warnt vor Eskalation im Tarifkonflikt Die Informationen und Zitate in diesem Beitrag basieren auf einer Pressemitteilung des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Newsletter-Anmeldung

Vorname

Nachname

E-Mail

☐ Indem Du fortfährst, akzeptierst Du unsere Datenschutzerklärung.

Abonnieren

NACHRICHTEN ZUM THEMA

Gesetzliches Auskunftsrecht für Medien gegenüber Bundesbehörden im Bundestag
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 6 Kommentare

Meeresschutz-Appell zur Umweltministerkonferenz setzt Fokus auf wirksame Schutzgebiete in Nord- und Ostsee
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 9 Kommentare

Führerscheinreform: ACE sieht Fortschritte, zweifelt aber an Ersparnis von 1.400 Euro
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 11 Kommentare

WWF-Bilanz zum ersten Regierungsjahr: Was Umweltvereine jetzt im Klima- und Naturschutz beachten müssen
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 8 Kommentare

USK-Regeln zur gamescom 2026 schaffen klare Vorgaben für Jugendschutz und Kennzeichnung
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 11 Kommentare

AvD-Bilanz zur Verkehrspolitik rückt hohe Mobilitätskosten im Vereinsalltag in den Fokus
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 7 Kommentare

Natürlicher Klimaschutz an Meeren und Küsten eröffnet neue Perspektiven für Projekte
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 12 Kommentare

Kreislaufwirtschaft in der Textilbranche erreicht den Vereinsalltag
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 9 Kommentare

Brand in Cloppenburg: Warum krisenfeste Vereinsräume für die Jugendarbeit entscheidend sind
WEITERLESEN »
07.05.2026 • 9 Kommentare

Weitere aktuelle Themen aus anderen Kategorien

Bild erstellen Presse Ratgeber Vorteilswelt

Mai 7, 2026 | Presse

Gesetzliches Auskunftsrecht für Medien gegenüber Bundesbehörden im Bundestag

Mai 7, 2026 | Ratgeber, Werbeartikel

Werbewirkung am Tisch: Wie Verbände und Vereine bei Jahreshauptversammlungen mit bedruckten Servietten ein geschlossenes Markenbild erzeugen

Mai 7, 2026 | Presse

Meeresschutz-Appell zur Umweltministerkonferenz setzt Fokus auf wirksame Schutzgebiete in Nord- und Ostsee

Mehr laden

10 Kommentare

Keller Arndt sagt:

Es ist besorgniserregend zu sehen, dass viele Verwaltungen keine neuen Mandate annehmen können. Was denkt ihr darüber? Gibt es Lösungen für diese Herausforderung?

Antworten

↪ **Klaudia13** sagt:

Vielleicht könnten wir als Eigentümergemeinschaften zusammenarbeiten und uns gegenseitig unterstützen? Das könnte helfen!

Antworten

Harndt sagt:

Eine Kooperation wäre sicher hilfreich! Auch Netzwerke könnten eine Lösung sein.

Antworten

Gero44 sagt:

Klimapolitische Vorgaben sind wichtig für die Zukunft, aber sie bringen auch viel Druck mit sich. Wie sieht es mit den Kosten aus? Können wir uns das leisten?

Antworten

↪ **Zander Silvia** sagt:

Das ist ein guter Punkt! Ich denke, wir müssen mehr über nachhaltige Praktiken in der Immobilienverwaltung sprechen und herausfinden, wie wir diese umsetzen können.

Antworten

Vetter Ekkehard sagt:

Das Umsatzwachstum von 7,8 % klingt vielversprechend, aber ich mache mir Sorgen um die Qualität der Dienstleistungen. Wie können wir sicherstellen, dass trotz der Preisanpassungen alles gut läuft?

Antworten

Pmoser sagt:

Die Digitalisierung scheint eine große Rolle zu spielen. Ich bin gespannt, wie virtuelle Eigentümerversammlungen tatsächlich funktionieren werden. Hat jemand bereits an einer teilgenommen?

Antworten

↪ **Enrico Wulf** sagt:

Ich habe an einer virtuellen Versammlung teilgenommen und fand es sehr praktisch! Man konnte von zu Hause teilnehmen und die Diskussion war trotzdem lebhaft.

Antworten

Henning Yusuf sagt:

Ich finde es wirklich interessant, wie sich die Immobilienverwaltungsbranche verändert. Besonders der Fachkräftemangel ist ein großes Problem. Hat jemand Erfahrungen damit gemacht, wie man gute Mitarbeiter findet?

Antworten

↪ **Walther Nikolaus** sagt:

Ja, das Thema ist echt wichtig! Ich denke, dass flexible Arbeitszeiten helfen könnten, mehr Leute anzuziehen. Wer hat hier schon mal solche Modelle ausprobiert?

Antworten

Schreibe einen Kommentar

Deine E-Mail-Adresse wird nicht veröffentlicht. Erforderliche Felder sind mit * markiert

Kommentar *

Name

E-Mail-Adresse

Website

☐ Name, E-Mail-Adresse und Website in diesem Browser für meinen nächsten Kommentar speichern.

Kommentar abschicken

Über das Autor:innen-Netzwerk von verbandsbuero.de

Die Beiträge auf verbandsbuero.de entstehen in einem redaktionellen Netzwerk aus festangestellten und freien Redakteurinnen und Redakteuren mit langjähriger Erfahrung in Marketing, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit. Unser Team ist seit vielen Jahren eng in der Vereins- und Verbandswelt vernetzt und arbeitet kontinuierlich mit Organisationen, Verbänden und Institutionen aus unterschiedlichen Bereichen zusammen.

Viele Inhalte werden gemeinschaftlich recherchiert, geschrieben und redaktionell überarbeitet. Dieses kollaborative Vorgehen stellt sicher, dass fachliche Tiefe, Praxisnähe und unterschiedliche Perspektiven in jeden Beitrag einfließen. Aus diesem Grund veröffentlichen wir unsere Inhalte bewusst als Netzwerk-Arbeit und nicht immer unter dem Namen einzelner Autor:innen.

Die redaktionelle Verantwortung liegt beim Netzwerk von verbandsbuero.de. Alle Beiträge basieren auf fundierter Praxiserfahrung, aktuellem Fachwissen und einem klaren Fokus auf die Anforderungen von Vereinen, Verbänden und Non-Profit-Organisationen.

Alle Beiträge

Erklärung zur Barrierefreiheit

© 2026 Alle Rechte vorbehalten

Newsletter-Anmeldung

Vorname

Nachname

E-Mail

☐ Indem Du fortfährst, akzeptierst Du unsere Datenschutzerklärung.