

## **Hausverwaltungs-Firma mit 3.772 Wohnungen zu verkaufen**

In der Region Aachen wird ein Hausverwaltungs-Unternehmen mit einem Verwaltungsbestand von 3.772 Wohnungen verkauft. Das Unternehmen besteht seit über 25 Jahren und betreut Wohnungseigentümergeinschaften nach dem WEG-Gesetz (WEG-Verwaltung) sowie Miethäuser.

Die Firma ist als WEG-Verwalter für 2.318 Wohnungen in ca. 122 Wohnungseigentümergeinschaften tätig. Im Mietwohnungsbereich werden 1.454 Mietwohnungen für Kapitalanleger betreut. Alle betreuten Objekte befinden sich in Aachen, der angrenzenden Region Düren bis hin nach Köln.

Mit diesem Objektbestand erwirtschaftet das Unternehmen im laufenden Jahr 2025 einen voraussichtlichen Jahresumsatz von ca. 865.000 Euro. Der Geschäftsführer entnimmt sich eine Vergütung von 96.000 Euro im Jahr und fährt einen Firmenwagen.

Aktuell ist die Hausverwaltungs-GmbH nicht profitabel, da große innerbetriebliche Veränderungsprozesse durchgeführt werden (komplette Umstellung auf digitales Arbeiten und Prozessoptimierungen) und dafür zusätzliches Personal vorgehalten wird.

Die Planung für das Jahr 2025 und 2026 sieht vor, dass bei leicht steigenden Umsätzen, verbunden mit Kostenreduzierungen im Jahr 2026, das voraussichtliche EBITDA bei ca. 150.000 Euro liegt.

Das Büro des Unternehmens befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus, ist knapp 400 qm groß und liegt verkehrsgünstig. Es bietet gute Parkmöglichkeiten sowie eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Außerdem stehen zwei Versammlungsräume zur Verfügung, was für die Objektbetreuer eine große Erleichterung darstellt. Die allermeisten Versammlungen werden hier durchgeführt.

Der Firmengründer arbeitet im Tagesgeschäft mit und hält auch ca. 70-80 der 120 Eigentümerversammlungen im Jahr selbst ab. Neben ihm gibt es zwei weitere Objektbetreuerinnen, die Objekte betreuen und versammeln. Insgesamt sind in der Firma 13 Mitarbeiter tätig, von denen 4 Mitarbeiter „zertifizierte Verwalter“ sind.

Gearbeitet wird mit einer modernen Branchensoftware, mit der übersichtliche Abrechnungen erstellt werden. Zudem ist ein CRM-System im Einsatz, in dem alle Vorgänge erfasst und bearbeitet werden. Die Mitarbeiter können mobil arbeiten, EDV und IT sind modern und es sind in diesem Bereich keine Investitionen notwendig.

Bei den Kunden genießt das Unternehmen einen guten Ruf als verlässlich, engagiert und kompetent. Es besteht eine sehr hohe Kundentreue - zahlreiche Objekte werden schon länger als fünfundzwanzig Jahre betreut.

Das Immobilienverwaltungs-Unternehmen ist aktuell noch nicht optimal organisiert. Hier lassen sich schnell einige Verbesserungen erreichen: strategisch sind einige Einnahmefelder noch nicht erschlossen und das Unternehmen kann mit dem vorhandenen Mitarbeiterstamm weitere Leistungen anbieten oder mehr Objekte betreuen. Hier wartet also eine Vielzahl von Möglichkeiten und Arbeit auf einen neuen Inhaber mit Umsetzungskraft und Ideen.

Gesucht wird ein kompetenter Nachfolger mit Praxiserfahrung aus dem Hausverwaltungs-Bereich, der diesen Betrieb übernimmt und fortführt. Neben fachlicher Erfahrung sollte der Übernehmer eine strukturierte Arbeitsweise und Erfahrung in der Führung von Personal mitbringen.

Der Firmen-Übergang ist zum Sommer 2025 vorgesehen, der Inhaber steht für eine gute Einarbeitungs- und Übergangsphase zur Verfügung.

Der Kaufpreis für dieses regional bestens vernetzte und bekannte Hausverwaltungs-Unternehmen beträgt 650.000 Euro.

Bei erfolgreichem Kauf des Unternehmens durch Sie berechnen wir Ihnen ein Vermittlungshonorar in Höhe von 3% zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis.

Sie fühlen sich angesprochen? Dann melden Sie sich bitte per E-Mail bei Sükran Baysal unter [baysal@piwi-ka.de](mailto:baysal@piwi-ka.de)

Nennen Sie uns bitte Ihre kompletten Kontaktdaten (Adresse, Telefon, Mobilnummer, E-Mail), wir nehmen dann mit Ihnen Kontakt auf.

<b>Region</b>	Aachen
<b>Mitarbeiter</b>	13 Mitarbeiter
<b>Wohnungen</b>	ca. 3.772
<b>Umsatz</b>	ca. 865.000 Euro
<b>Gewinn</b>	ca. 150.000 Euro vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen
<b>Kaufpreis</b>	650.000 Euro zzgl. liquide Mittel und Vermittlungshonorar

---

PIWI Privates Institut der Immobilienwirtschaft GmbH  
Im Hinteracker 11 · 76307 Karlsbad  
Telefon 0721 783 66 98-0 · Telefax 0721 783 66 98-9  
[info@piwi-ka.de](mailto:info@piwi-ka.de) · [www.piwi-ka.de](http://www.piwi-ka.de)

---