



Fragebogen Verwalterentgeltumfrage

Herzlich Willkommen zur Verwalterentgeltumfrage!

Die vorliegende Umfrage führen wir als Kooperationsprojekt des Alumni Immo Freiburg, des Forschungsverbands für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht, des IVD Immobilienverbands sowie der Deutschen Immobilien-Akademie und des Center for Real Estate Studies durch. Durch diese breite Teilnehmergruppe erhoffen wir uns möglichst viele Antworten, damit auch auf regionaler Ebene Daten ausgewertet werden können. Vielen Dank bereits jetzt für Ihre Teilnahme.

Bitte senden Sie Ihre Antworten gern an uns. Hierzu haben Sie drei Möglichkeiten:

Per E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de

Per Fax: 0761 20755-49550

Postalisch: Haus der Akademien, Prof. Dr. Wölfle, Postfach 5366, 79020 Freiburg

Für Fragen steht Ihnen Herr Prof. Dr. Wölfle gern zur Verfügung:
woelfle@steinbeis-cres.de

Teil A: Rahmendaten

A1. In welchem Postleitzahlengebiet bieten Sie Ihre Verwaltungsleistungen an?

(Diese Frage ist für uns zentral wichtig, damit wir später Kennzahlen städtischer von ländlichen Regionen trennen und Ihnen möglichst genaue Informationen liefern können.

Sie können hierbei auch hintere Ziffern kürzen. Ein Verwalter aus Freiburg gibt also 79 statt 79098 bis 79118 an. Für mehrere führende Ziffern sind die weiteren Eingabefelder gedacht. Bundesweit tätige Verwalter können 99999 eintragen).

_____ (nur falls erste Ziffer der PLZ nicht identisch)

_____ (nur falls erste Ziffer der PLZ nicht identisch)

_____ (nur falls erste Ziffer der PLZ nicht identisch)

_____ (nur falls erste Ziffer der PLZ nicht identisch)

A2. Wenn Sie schätzen müssten, wie verteilt sich Ihre Tätigkeit ungefähr?

(Falls Sie ausschließlich in der Verwaltung tätig sind, ignorieren Sie bitte die unteren Fragen. Sie können die Anteile der Tätigkeit gerne daran festmachen, wie Sie Ihre Umsatzanteile abschätzen oder grob überlegen, in welche Aktivitäten Sie wie viel Arbeitszeit anteilig investieren).

_____ % WEG-Verwaltung

+ _____ % Mietverwaltung

+ _____ % Zinshausverwaltung (nur falls von Mietverwaltung abweichend)

+ _____ % Sonderverwaltung

+ _____ % Immobilienverkauf und -vermietung

+ _____ % Immobilienbewertung

+ _____ % weitere Immobilienleistungen

+ _____ % weitere Tätigkeit außerhalb der Immobilienwirtschaft

= 100%

Teil B: Verwaltersätze

B1. Bitte wählen Sie, ob Sie die folgenden Angaben brutto oder netto ohne Umsatzsteuer machen wollen.

(Viele Verwalter orientieren sich an den Sätzen auf ihren WEG-Abrechnungen, die sie auch gegenüber den Eigentümern bei Gesprächen kommunizieren).

- Brutto**-Angaben **einschließlich** 19% Umsatzsteuer
- Netto**-Angaben **ohne** 19% Umsatzsteuer

B2. WEG-Mindestumsatz (nur falls in WEG-Verwaltung tätig)

Falls Sie eine Untergrenze haben, machen Sie bitte Angaben:

Ich nehme Objekte nur in die **WEG-Verwaltung**, falls

wenigstens _____ € (Gesamt-)Umsatz pro Monat erzielt wird.

und / oder

wenigstens _____ Einheiten im Haus sind.

- keine Untergrenze** für WEG-Verwaltung.

B3. WEG-Regelsatz

(Falls Sie in der WEG-Verwaltung tätig sind, machen Sie bitte Angaben, was Sie üblicherweise in Rechnung stellen. Da sich Ihr Objektbestand strukturell unterscheidet, haben wir je Kategorie 3 Angaben vorgesehen: Vom üblichen Mindestpreis aus, bis zum Höchstsatz, über den Sie in der aktuellen Marktlage nicht gehen können oder wollen, sowie den üblichen Durchschnitt.)

Regelverwaltersatz WEG-Verwaltung	Preis je Einheit pro Monat		Mittelwert
	von	bis	
Wohnanlagen bis 10 Wohneinheiten			
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten			
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten			
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten			
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten			
Garagen im Teileigentum			
Stellplätze/Carports im Teileigentum			

B4. Mietverwaltung-Mindestumsatz

Falls Sie eine Untergrenze haben, machen Sie bitte Angaben:

Ich nehme Objekte nur in die **Mietverwaltung**, falls

wenigstens _____ (Gesamt-)Umsatz pro Monat erzielt wird.

und / oder

wenigstens _____ Einheiten im Haus sind.

keine Untergrenze für Mietverwaltung.

B5. Mietverwaltung (getrennt von WEG)

Bitte machen Sie Angaben zur üblichen Vergütungssystematik:

Monatspauschale nicht prozentual

Brutto-Soll-Miete: %

Netto-Soll-Miete: %

Brutto-Ist-Miete: %

Netto-Ist-Miete: %

Basis- / Mindestpauschale auch bei Leerstand Ja
 Nein

Regelverwaltersatz Mietverwaltung	Preis je Einheit pro Monat		Mittelwert
	von	bis	
Wohnanlagen bis 10 Wohneinheiten			
Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten			
Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten			
Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten			
Wohnanlagen größer als 99 Einheiten			
Garagen im Teileigentum			
Stellplätze/Carports im Teileigentum			

B6. Zinshausverwaltung

Verwalten Sie über die bisher abgefragten Vergütungsmodelle hinaus noch so genannte Zinshäuser:

Nein

Ja

Falls Ja: Bitte beschreiben Sie die gängigen Vergütungskonditionen in kurzen Worten:

B7. Gewerbeverwaltung

Bitte machen Sie Angaben zur üblichen Vergütungssystematik:

Brutto-Soll-Miete: _____ %

Netto-Soll-Miete: _____ %

Brutto-Ist-Miete: _____ %

Netto-Ist-Miete: _____ %

Mein übliches Vergütungsmodell weicht im Gewerbebereich von obigen Angaben ab:

Nein

Ja

Falls Ja: Bitte beschreiben Sie die gängigen Vergütungskonditionen in kurzen Worten:

Teil C: Gängige Konditionen im Bereich Wohnimmobilien

C1. Bitte machen Sie Angaben, welche Leistungen Sie üblicherweise in der WEG-Verwaltung erbringen?

Leistungsbaustein	Grundleistung in Pauschale enthalten	Sondervergütung üblich
Außerordentliche Eigentümerversammlungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erheben von Sonderumlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regulieren von Versicherungsschäden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erstellen unterjähriger Jahresabrechnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verfolgen von Gewährleistungsmängeln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Begleiten von Gerichtsverfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verwalterzustimmung (zum Verkauf)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigentümerwechsel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterwechsel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mahnverfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kopierarbeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernisierungsmaßnahmen* (s. auch unten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige: _____		<input type="checkbox"/>
Sonstige: _____		<input type="checkbox"/>
Sonstige: _____		<input type="checkbox"/>

***Falls Modernisierungsmaßnahmen mit Sondervergütung:**

Wenn möglich, machen Sie Angaben zur gängigen Vergütungsbasis wie zum Beispiel „ab Leistungen über 10.000 € verlange ich 1% der Auftragssumme“

C2. Bitte machen Sie Angaben, welche Leistungen Sie üblicherweise in der Miet-Verwaltung erbringen?

Leistungsbaustein	Grundleistung in Pauschale enthalten	Sondervergütung üblich
Inserat und Neuvermietung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bonitätsprüfung Mietinteressent	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vertragsverhandlungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vertragsabschluss / -änderungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zuarbeit Rechtsbeistand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebskostenabrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Durchführung Mieterhöhung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernisierungsmaßnahmen* (s. unten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige: _____		<input type="checkbox"/>
Sonstige: _____		<input type="checkbox"/>
Sonstige: _____		<input type="checkbox"/>

***Falls Modernisierungsmaßnahmen mit Sondervergütung:**

Wenn möglich, machen Sie Angaben zur gängigen Vergütungsbasis wie zum Beispiel „ab Leistungen über 10.000 € verlange ich 1% der Auftragssumme“

C3. Falls Sie Sondervergütungen erhalten, in welcher Höhe rechnen Sie pro Stunde ab?

Abrechnungsgruppe	Stundensatz in Euro
Geschäftsführer/in bzw. Inhaber/in	
Prokurist/in	
Sachbearbeiter/in	
Ingenieur/in	
Techniker/in	
Hausmeister/in	
Sekretariat	
Auszubildende/r	
Allgemeinsatz, falls nicht nach obigem Schema differenziert wird	

C4. Erhöhungen bestehender Verträge:

führe ich selten bis nie durch

regelmäßig ggf. jährlich um: _____ % oder _____ € / WE

bei Verlängerung / Neubestellung um: _____ % oder _____ € / WE

anderer Anlass / bitte nennen und erläutern:

C5. Marktlage / Selektionsstrategie:

Wie ausgelastet sind Sie und Ihre Mitarbeiter derzeit?

Sehr stark ausgelastet Überhaupt nicht ausgelastet

Bitte schätzen Sie ein, wie Sie mit Anfragen für neue Verwaltungsobjekte umgehen?

- ich **reduziere** den Bestand an Verwaltungsobjekten
- ich nehme grundsätzlich **keine** weiteren Verwaltungsobjekte an
- ich nehme gerne **weitere** Verwaltungsobjekte an
- ich **ersetze** Objekte zur **Optimierung von Fahrtwegen**
- ich **ersetze** kleinere Objekte durch **größere**
- ich **ersetze** Objekte mit geringen Entgelten durch **höherpreisige**

C6. Erfolgsquote bei Angebotsabgabe:

Bitte schätzen Sie ein, wie viele Angebote für neue Verwaltungsaufträge Sie erfolgreich (mit Auftragserteilung / Bestellung) schreiben?

(Diese Angabe ist hilfreich bei der Einschätzung Ihres administrativen Aufwands.)

_____ %
Erfolgsquote

Teil D: Rahmendaten Teil 2

D1. Wie groß ist Ihr aktueller Verwaltungsbestand?

- WEG-Verwaltung:** _____ Objekte / Häuser mit _____ WE
- Miet-Verwaltung:** _____ Objekte / Häuser mit _____ WE
- Zinshäuser:** _____ Objekte / Häuser
- Gewerbeverwaltung:** _____ qm Gewerbe

Daneben in eigenständiger Verwaltung

- Garagen / TG-Plätze:** _____ Stück
- Stellplätze:** _____ Stück

D2. Wie viele Personen gemessen in Ganztagesstellen (GTS) sind in Ihrem Unternehmen tätig?

(Halbtagesstellen bitte mit 0,5 angeben bzw. andere Teilzeitstellen entsprechend anteilig).

_____ Anzahl Mitarbeiter in GTS

Davon: _____ Anzahl Mitarbeiter in der Verwaltung

D3. In welchen der folgenden Immobilienverbände sind Sie bzw. Ihr Unternehmen Mitglied?

(Mehrfachnennung möglich)

- IVD Immobilienverband
- VDIV
- BVI
- Sonstige / bitte angeben:

D4. Falls wir Sie über die Auswertung auf dem Laufenden halten dürfen, hinterlassen Sie uns bitte gerne Ihre Kontaktdaten:

Firma: _____

Ansprechpartner: _____

Mailadresse: _____

Teil E: Optionale Zusatzfrage

E1. Welche der folgenden Aufgaben sehen Sie als zusätzliche Einnahmequellen für Verwalter?

Leistungsbaustein	Ja, nutze ich bereits/ biete ich bereits an	Sollte wie folgt vergütet werden...
Soziale Dienstleistungen (altersgerechtes Wohnen usw.)	<input type="checkbox"/>	
Kommunikationsportale für Mieter / Eigentümer	<input type="checkbox"/>	
Planung und Umsetzung einnahmerelevanter Außeninstallationen wie Packstationen oder Mobilfunkantennen	<input type="checkbox"/>	
Diesbezüglich Einnahmenverwaltung	<input type="checkbox"/>	
Technik Online-Versammlungen	<input type="checkbox"/>	
Sonstige: _____	<input type="checkbox"/>	
Sonstige: _____	<input type="checkbox"/>	
Sonstige: _____	<input type="checkbox"/>	

Haben Sie vielen Dank für Ihre Zeit und Teilnahme.