

Rückantwort bis 28. Februar 2017

5. Branchenbarometer 2017

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Immobilienverwalterinnen und -verwalter,

das DDIV-Branchenbarometer hat sich inzwischen zum wichtigsten Indikator der Verwalterwirtschaft entwickelt. Allein im vergangenen Jahr nahmen rund 500 Unternehmen an der Umfrage teil und halfen mit, wichtige Kennziffern zu ermitteln. Somit wird es möglich Daten zu erfassen, die Schlussfolgerungen und Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung erlauben.

Die Auswertung gibt Ihnen aber auch die Chance einen eigenen betriebswirtschaftlichen Abgleich und bei Bedarf Anpassungen vorzunehmen.

Ein Schwerpunkt des fünften Branchenbarometers sind Fragen nach der Vergütungsstruktur. Unterstützen Sie uns und tragen Sie dazu bei, belastbare und vergleichbare Daten zu erheben, mit denen wir in Öffentlichkeit und Politik für unsere Branche einstehen können.

Herzlich bitten wir daher um Ihre Unterstützung und Teilnahme an der knapp 15-minütigen Befragung.

Ihr Martin Kaßler
Geschäftsführer

Ihre Daten werden anonymisiert erhoben und ausschließlich im Rahmen des 5. Branchenbarometers ausgewertet. Die Fragen können Sie online unter www.ddiv.de/branchenbarometer oder nachfolgend bearbeiten. Den händisch ausgefüllten Fragebogen übermitteln Sie bitte bis zum 28. Februar 2017 per Fax (030.3009679-22), E-Mail (info@ddiv.de) oder postalisch (DDIV, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin).

Der DDIV und seine Landesverbände stehen für eine starke Gemeinschaft! Wir vertreten ausschließlich die Interessen professioneller Immobilienverwaltungen – das macht uns authentisch, glaubwürdig und kompetent. Weitere Informationen finden Sie unter www.ddiv.de

ALLGEMEINE FRAGEN

Welche Rechtsform hat Ihr Unternehmen?

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <input type="radio"/> Einzelunternehmen | <input type="radio"/> AG |
| <input type="radio"/> Personengesellschaft | <input type="radio"/> Genossenschaft |
| <input type="radio"/> GmbH | <input type="radio"/> sonstige: _____ |

Ist Ihr Unternehmen Teil einer Firmengruppe?

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| <input type="radio"/> ja | <input type="radio"/> nein |
|--------------------------|----------------------------|

Über wie viele Standorte verfügt Ihr Unternehmen?

_____ Standorte

Was ist/sind Ihr/e Tätigkeitsschwerpunkt/e?

(Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> WEG-Verwaltung | <input type="radio"/> Zwangs-/Insolvenzverwaltung |
| <input type="radio"/> Miethausverwaltung | <input type="radio"/> Vermögensverwaltung |
| <input type="radio"/> Sondereigentumsverwaltung | <input type="radio"/> Baubetreuung/
Bauträgergeschäft |
| <input type="radio"/> Gewerbeverwaltung | <input type="radio"/> Facility Management |
| <input type="radio"/> Vermittlung/Maklertätigkeit | |
| <input type="radio"/> Sachverständigentätigkeit | |
| <input type="radio"/> sonstige: _____ | |

In welcher Siedlungsstruktur liegt der Großteil Ihrer verwalteten Einheiten?

- | |
|---|
| <input type="radio"/> Agglomerationsraum (Region mit mind. 300.000 Einwohnern) |
| <input type="radio"/> Verstädterter Raum (Region mit mind. 100.000 Einwohnern) |
| <input type="radio"/> Ländlicher Raum (ländliche Region mit < 100.000 Einwohnern) |

In welchem Bundesland liegt Ihr Hauptsitz?

- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> Baden-Württemberg | <input type="radio"/> Niedersachsen |
| <input type="radio"/> Bayern | <input type="radio"/> Nordrhein-Westfalen |
| <input type="radio"/> Berlin | <input type="radio"/> Rheinland-Pfalz |
| <input type="radio"/> Brandenburg | <input type="radio"/> Saarland |
| <input type="radio"/> Bremen | <input type="radio"/> Sachsen |
| <input type="radio"/> Hamburg | <input type="radio"/> Sachsen-Anhalt |
| <input type="radio"/> Hessen | <input type="radio"/> Schleswig-Holstein |
| <input type="radio"/> Mecklenburg-Vorpommern | <input type="radio"/> Thüringen |

Sind Sie Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände?

- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> in keinem Landesverband | <input type="radio"/> VDIV Mitteldeutschland |
| <input type="radio"/> VDIV Baden-Württemberg | <input type="radio"/> VDIV Niedersachsen/Bremen |
| <input type="radio"/> VDIV Bayern | <input type="radio"/> VNWI Nordrhein-Westfalen |
| <input type="radio"/> VDIV Berlin-Brandenburg | <input type="radio"/> VDIV Rheinl.-Pfalz/Saarland |
| <input type="radio"/> VDIV Hessen | <input type="radio"/> VDIV Sachsen-Anhalt |
| <input type="radio"/> VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern | |

Sind Sie in anderen Interessenverbänden organisiert?

(Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="radio"/> nein | <input type="radio"/> ivd |
| <input type="radio"/> BFW | <input type="radio"/> Haus & Grund |
| <input type="radio"/> GdW | |
| <input type="radio"/> sonstige: _____ | |

FRAGEN ZUM VERWALTUNGSBESTAND

Wie viele Einheiten verwaltete Ihr Unternehmen 2016 insgesamt?

_____ Einheiten gesamt in _____ Objekten
davon:

_____ Einheiten WEG-Verwaltung in _____ WEG
_____ Einheiten Miethausverwaltung in _____ Objekten
_____ Einheiten SE-Verwaltung in _____ WEG
_____ Einheiten Gewerbeverwaltung in _____ Objekten
_____ Einheiten sonstige Verwaltung

Wie veränderte sich die Zahl Ihrer verwalteten Einheiten in 2016 im Vergleich zu 2015? (Bitte absolute Werte angeben: z.B. +400 = 400WE hinzugewonnen; -100 = 100WE verloren; 0 = gleichgeblieben)

WEG-Einheiten: _____ Gewerbe-Einheiten: _____
Miethaus-Einh.: _____ sonstige Einheiten: _____
SE-Einheiten: _____

FRAGEN ZU UMSATZ UND GEWINN

Welchen Jahresumsatz hat Ihr Unternehmen im Tätigkeits-schwerpunkt Immobilienverwaltung im Jahr 2016 realisiert?

_____ EUR Jahresumsatz (netto) 2016

Wie teilt sich dieser Jahresumsatz 2016 auf die einzelnen Verwaltungsbereiche in etwa auf?

_____ % WEG-Verwaltung (ohne Sonderleistungen)
_____ % Miethausverwaltung (ohne Sonderleistungen)
_____ % Sondereigentumsverwaltung (ohne Sonderleistungen)
_____ % Gewerbeverwaltung (ohne Sonderleistungen)
_____ % Sonstiges Verwaltung (ohne Sonderleistungen)
_____ % Sonderleistungen Verwaltung

Mit welchen Umsatzänderungen rechnen Sie für 2017 im Vergleich zu 2016? (Bitte geben Sie die Veränderungen in Prozent an, z.B.: 5% = 5% Wachstum; -3,5% = dreieinhalbprozentiger Rückgang.)

Jahresumsatz Verwaltung gesamt _____ %
Jahresumsatz WEG-Verwaltung* _____ %
Jahresumsatz Miethaus-Verwaltung* _____ %
Jahresumsatz SE-Verwaltung* _____ %
Jahresumsatz Gewerbe-Verwaltung* _____ %
Jahresumsatz Sonstige Verwaltung* _____ %
Jahresumsatz Sonderleistungen _____ %

*ohne Sonderleistungen

Wie schätzen Sie Ihre Gewinnentwicklung (= Ergebnis vor Steuern) für den Schwerpunkt Verwaltung im Vergleich zum Vorjahr ein? (Bitte geben Sie die Veränderungen in Prozent an, z.B.: 5% = 5% Wachstum; -3,5% = dreieinhalbprozentiger Rückgang.)

erwartete Gewinnveränderung 2016: _____ %
erwartete Gewinnveränderung 2017: _____ %

FRAGEN ZUR VERGÜTUNG ALLGEMEIN

Wie und wann führen Sie Preisanpassungen in Ihren Beständen durch? (Mehrfachnennungen möglich)

- bei Vertragsverlängerung
- bei laufendem Vertrag angepasst
- vertraglich geregelt durch Staffelung
- vertraglich geregelt durch Indexbindung

Wie hoch fiel Ihre letzte Preisanpassung in Ihren Beständen aus?

- bei Vertragsverlängerung: _____ %
- bei _____: _____ %
(Bitte geben Sie hier den Grund/Anlass ein)

Planen Sie in 2017 eine Preisanpassung der Vergütungssätze in Ihren Bestandsobjekten?

- nein
- bei Vertragsverlängerung: _____ %
- bei _____: _____ %
(Bitte geben Sie hier den Grund/Anlass ein.)

Planen Sie in 2017 eine Preisanpassung der Vergütungssätze in neu akquirierten Objekten?

- ja, um durchschnittlich _____ %
- nein

FRAGEN ZUR WEG-VERWALTERVERGÜTUNG

Wie hoch ist Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der WEG-Verwaltung in Ihren Beständen aktuell im Durchschnitt?

_____ €/Einheit für WEG mit ≤ 10 WE
_____ €/Einheit für WEG mit 11-29 WE
_____ €/Einheit für WEG mit 30-49 WE
_____ €/Einheit für WEG mit 50-99 WE
_____ €/Einheit für WEG mit ≥ 100 WE
_____ €/Einheit für Garagen im TE
_____ €/Einheit für Stellplätze im TE

Welchen monatlichen (Netto-)Regelsatz setzen Sie bei der Bewerbung um neue Objekte an?

_____ €/Einheit für WEG mit ≤ 10 WE
_____ €/Einheit für WEG mit 11-29 WE
_____ €/Einheit für WEG mit 30-49 WE
_____ €/Einheit für WEG mit 50-99 WE
_____ €/Einheit für WEG mit ≥ 100 WE

Wie hoch ist Ihre (Netto-)Vergütung von Sonderleistungen?

Außerordentliche Eigentümersammlung:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €
- Vergütung je Einheit: _____ €
- prozentual: _____ % der monatl. Grundvergütung

Erhebung von Sonderumlagen:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €
- Vergütung je Einheit: _____ €
- prozentual: _____ % des Sonderumlagebetrages

Regulierung von Versicherungsschäden:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €
- Vergütung je Einheit: _____ €
- prozentual: _____ % der Schadenssumme

Lohnabrechnung je Angestellte in der WEG (z. B. Hausmeister):

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €

Erstellung unterjähriger Jahresabrechnungen bei Eigentümerwechsel:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €

Begleitung von Gerichtsverfahren:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- prozentuale Vergütung: _____ % der Anwaltskosten

Verfolgung von Gewährleistungsmängeln:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €

Verwalterzustimmung (zum Verkauf):

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ € je Einheit
- prozentual: _____ % der monatl. Grundvergütung

Eigentümerwechsel:

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ € je Einheit
- prozentual: _____ % der monatl. Grundvergütung

FRAGEN ZUR MIETHAUSVERWALTERVERGÜTUNG**Wie wird Ihre Verwaltungsleistung bei der Miethaus-Verwaltung in der Regel vergütet?**

- pauschal pro Einheit/Objekt
- prozentual (gekoppelt an Miete)

Wenn Sie Ihre Vergütung pauschal berechnen, wie hoch ist Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der Miethausverwaltung?

- _____ €/Einheit für Wohnhaus mit ≤ 10 Mietwohnungen
- _____ €/Einheit für Wohnhaus mit 11 - 29 Mietwohnungen
- _____ €/Einheit für Wohnhaus mit 30 - 49 Mietwohnungen
- _____ €/Einheit für Wohnhaus mit 50 - 99 Mietwohnungen
- _____ €/Einheit für Wohnhaus mit ≥ 100 Mietwohnungen
- _____ €/Monat für Garagen
- _____ €/Monat für Stellplätze

Wenn Sie Ihre Vergütung prozentual berechnen, wie hoch ist Ihre monatliche (Netto-)Vergütung?

- _____ % der Brutto-Soll Miete _____ % der Netto-Soll Miete
- _____ % der Brutto-Ist Miete _____ % der Netto-Ist Miete

Verlangen Sie neben der prozentualen Vergütung einen pauschalen Mindestsatz?

- nein
- ja, mindestens _____ €

FRAGEN ZUR SE-VERWALTERVERGÜTUNG**Wie wird Ihre Verwaltungsleistung bei der Sondereigentumsverwaltung in der Regel vergütet?**

- pauschal pro Einheit/Objekt
- prozentual (gekoppelt an Miete)

Wenn Sie Ihre Vergütung pauschal berechnen, wie hoch ist Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der SE-Verwaltung?

- _____ €/SE bei gleichzeitiger WEG-Verwaltung
- _____ €/SE ohne gleichzeitige WEG-Verwaltung

Wenn Sie Ihre Vergütung prozentual berechnen, wie hoch ist Ihre Vergütung der Verwaltungsleistung bei der SE-Verwaltung?

- bei gleichzeitiger WEG-Verwaltung:
- _____ % der Brutto-Soll Miete _____ % der Netto-Soll Miete
- _____ % der Brutto-Ist Miete _____ % der Netto-Ist Miete

ohne gleichzeitige WEG-Verwaltung:

- _____ % der Brutto-Soll Miete _____ % der Netto-Soll Miete
- _____ % der Brutto-Ist Miete _____ % der Netto-Ist Miete

MIETHAUS- UND SE-VERWALTERVERGÜTUNG**Wie hoch ist Ihre (Netto-)Vergütung von Sonderleistungen:****Vermietungsleistung (inkl. Exposé, Vermarktung, Besichtigung)**

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €
- prozentuale Vergütung: _____ % der Mieteinnahmen
- das _____-fache der monatlichen Kaltmiete

Mieterwechsel (inkl. Vertragserstellung,-abschluss, Übergabe)

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €
- prozentuale Vergütung: _____ % der Mieteinnahmen

Durchführung Mieterhöhung (inkl. Abgleich Mietspiegel)

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €
- prozentuale Vergütung: _____ % der Mieterhöhung

Unterjährige Betriebskostenabrechnung

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €

FRAGEN ZUR GEWERBEVERWALTERVERGÜTUNG

Wenn Sie Ihre Vergütung prozentual berechnen, wie hoch ist Ihre monatliche (Netto-)Vergütung bei der Gewerbeverwaltung?

_____ % der Brutto-Soll Miete _____ % der Netto-Soll Miete
 _____ % der Brutto-Ist Miete _____ % der Netto-Ist Miete

Wenn Sie Ihre Vergütung mit einem Pauschalbetrag berechnen, wie hoch ist Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der Gewerbeverwaltung?

- der gleiche Preis wie bei WEG-Einheiten
- _____ €/Einheit für Gewerbeobjekt innerhalb einer WEG mit gleichzeitiger WEG-Verwaltung
- _____ €/Einheit für Gewerbeobjekt mit ≤ 10 Einheiten
- _____ €/Einheit für Gewerbeobjekt mit 11 – 20 Einheiten
- _____ €/Einheit für Gewerbeobjekt mit ≥ 21 Einheiten

Wenn Sie Ihre Vergütungssätze nach Quadratmetern berechnen, wie hoch ist Ihr monatlicher (Netto-)Regelsatz bei der Gewerbeverwaltung?

_____ € je qm

Wie hoch ist Ihre (Netto-)Vergütung von Sonderleistungen?

Vermietungsleistung (inkl. Exposé, Vermarktung, Besichtigung)

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €
- prozentuale Vergütung: _____ % der Mieteinnahmen
- das _____-fache der monatlichen Kaltmiete

Mieterwechsel (inkl. Vertragserstellung, -abschluss, Übergabe)

- im Regelsatz/Grundvergütung enthalten
- nach Aufwand (Stunden)
- pauschale Vergütung: _____ €
- prozentuale Vergütung: _____ % der Mieteinnahmen

BERECHNUNG VON ZUSATZLEISTUNGEN

Wie hoch sind Ihre (Netto-)Stundensätze zur Vergütung sonstiger Zusatzleistungen im Durchschnitt, die Sie gegenüber Eigentümern abrechnen?

_____ €/Stunde für Geschäftsführer/Inhaber

_____ €/Stunde für Prokurist

_____ €/Stunde für Sachbearbeiter Verwaltung

_____ €/Stunde für Buchhalter

_____ €/Stunde für Ingenieur

_____ €/Stunde für Techniker

_____ €/Stunde für Hausmeister

_____ €/Stunde für Sekretariat

_____ €/Stunde Einheitspreis für alle Mitarbeiter

FRAGEN ZUR MITARBEITERENTWICKLUNG

Wie viele Mitarbeiter beschäftigte Ihr Unternehmen in 2016 im Durchschnitt? (Teilzeitkräfte anteilig berücksichtigen, z.B. Halbtageskraft = 0,5 Personen)

_____ Personen

Wie viele Mitarbeiter davon sind ausschließlich mit der Verwaltungstätigkeit beschäftigt? (Teilzeitkräfte anteilig berücksichtigen, z.B. Halbtageskraft = 0,5 Personen)

_____ Personen

Wie viele Auszubildende beschäftigen Sie derzeit?

_____ weibliche Azubis

_____ männliche Azubis

Wie hat sich die Zahl der Mitarbeiter in 2016 im Vergleich zu 2015 entwickelt?

- gestiegen gleich geblieben gesunken

Wie wird sich die Zahl der Mitarbeiter voraussichtlich 2017 entwickeln?

- steigen gleich bleiben sinken

Sehen Sie Schwierigkeiten künftig qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen?

- ja nein

Wenn ja, welche Gründe hat das?

- nicht ausreichend Bewerber
- zu hoher Vergütungsanspruch der Bewerber
- Bewerber nicht ausreichend qualifiziert, es mangelt an: _____
- sonstige: _____

Verfügen Sie aktuell über freie Stellen im Unternehmen?

- nein
- ja, nämlich: _____ Stellen

Unterstützen Sie Weiterbildungen Ihrer Mitarbeiter, z.B. zum Fachwirt?

- ja nein

ÜBER DIE/DEN BEFRAGTE/N

Persönliche Angaben:

Alter: _____ Jahre

Geschlecht: männlich weiblich

Wie lange sind Sie in der Immobilienverwaltung bereits tätig?

_____ Jahre

Wie stehen Sie zu einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes?

- sehr sinnvoll eher nicht sinnvoll
- ziemlich sinnvoll gar nicht sinnvoll
- weder noch

In welchen Bereichen und Paragrafen sehen Sie den größten Änderungsbedarf?

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!