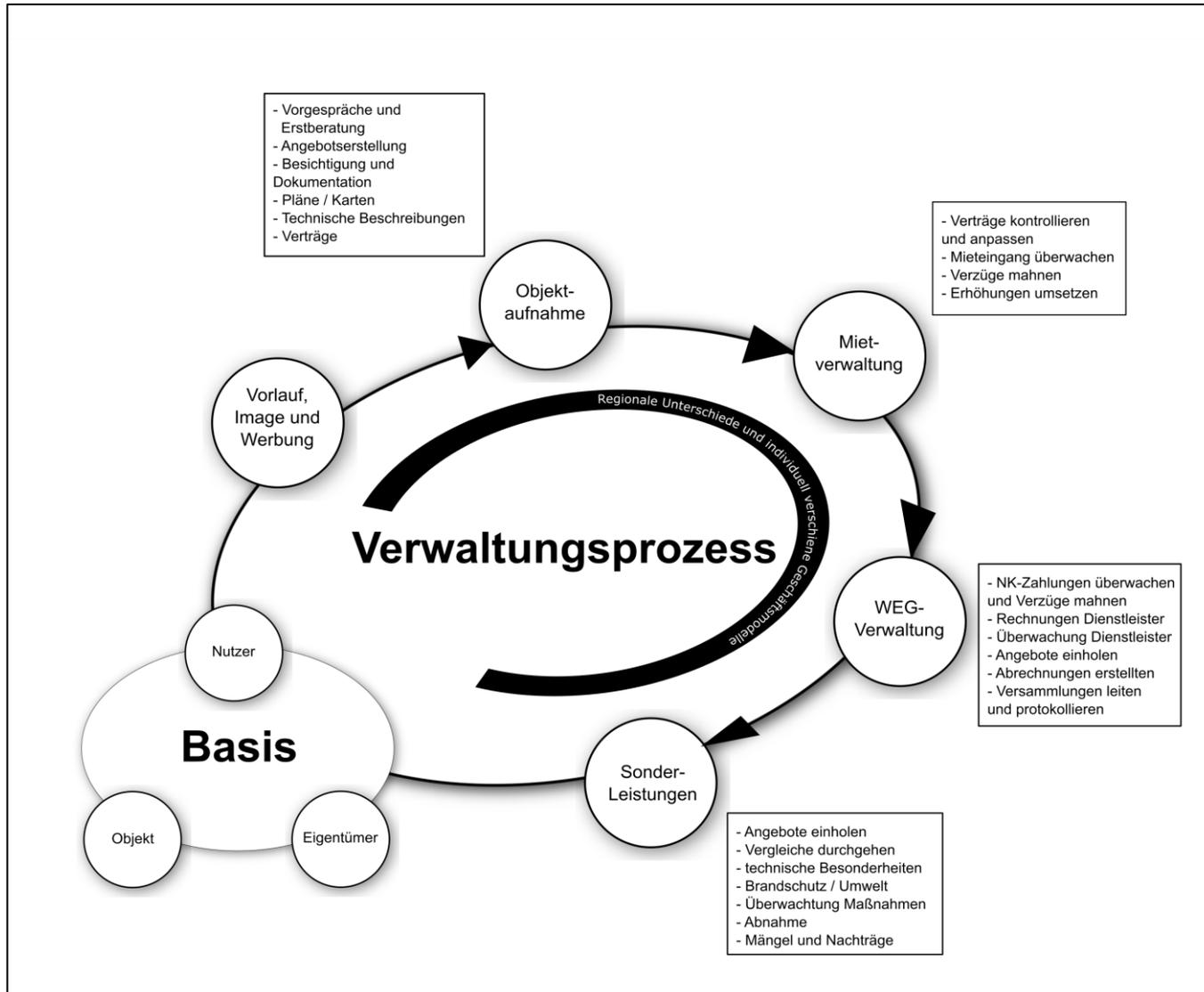


SELBSTVERWALTENDE WEG

Chance oder Risiko für den Verwalter?

UPDATE ODER AUSSCHNITT IM VERWALTERZYKLUS?



WAS MACHEN WEG-VERWALTER EIGENTLICH?

Checkliste für das Leistungsspektrum der Mietverwaltung nach DIN SPEC 91462



| 4.2 Kaufmännische Aufgaben und Ziele | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|---|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gliederungspunkt | Kategorie | Beschreibung der vertraglichen Leistung | Ergänzende Bemerkung | Grundleistung | Sonderleistung |
| 4.2.1 | Buchhaltung | Verwaltung der treuhänderischen Gelder | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Getrennte Anlage der treuhänderischen Gelder | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Führung der Bankkonten sowie Erfassung und Überwachung aller Buchungen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung (inkl. Heizkostenabrechnung, Betriebskostenabrechnung, Eichfristen, Einnahme-Überschuss mit einer professionellen Verwaltungs-Software, getrennt nach Gesamt- und Einzelabrechnung) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Sollstellung der monatlichen Ein- und Ausgaben | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Einrichtung von SEPA-Lastschriften | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Ausführung aller Zahlungen/Bezahlungen aller Rechnungen unter Beachtung von Skonti und Zahlungszielen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Außergerichtliches Mahnwesen bei Zahlungsverzug | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Beauftragung und Kontrolle aller Versorgungsleistungen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Ausweisung der haushaltsnahen Dienstleistungen (Für Einkommenssteuer) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Führung der Mietsicherheiten getrennt vom Vermögen des Vermieters/ der Immobilienverwaltung | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

DIE DIN-CHECKLISTE...

- ...enthält 90 Positionen von Tätigkeiten, die nicht gleichgewichtet sind...
- Nicht alle davon sind gleichgewichtet
- Idee aus dem BFA-Verwalter
 - Ineffiziente Zeiten begrenzen
 - Notwendige Maßnahmen abwägen
 - Ggf. individuelle Vereinbarungen, aber vor allem Standardleistungen anbieten, die sich idealerweise digitalisieren lassen

ENTGELTE WEG-VERWALTUNG

|  | brutto - vorläufige Auswertung | | | | | | |
|--|--------------------------------|----------------|---------|----------------------------|----------------|---------|-------|
| | WEG-Regelsatz 2021 | | | WEG-Regelsatz 2023 | | | |
| | Preis je Einheit pro Monat | | | Preis je Einheit pro Monat | | | |
| | von | Mitte | bis | von | Mitte | bis | |
| Wohnanlagen bis 10 Einheiten | 30,35 € | 33,11 € | 36,00 € | 29,88 € | 35,70 € | 41,65 € | 7,8% |
| Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten | 23,80 € | 27,05 € | 29,75 € | 28,56 € | 29,75 € | 35,70 € | 10,0% |
| Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten | 22,61 € | 24,68 € | 27,37 € | 24,99 € | 27,37 € | 29,75 € | 10,9% |
| Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten | 21,42 € | 22,61 € | 23,80 € | 23,80 € | 25,00 € | 27,37 € | 10,6% |
| Wohnanlagen größer als 99 Einheiten | 19,04 € | 20,71 € | 23,15 € | 21,42 € | 23,80 € | 24,99 € | 14,9% |

- **WEG-Verwalter kommen im Durchschnitt der Inflation hinterher**

ENTGELTE MIET-VERWALTUNG

|  | brutto - vorläufige Auswertung | | | | | | |
|--|--------------------------------|----------------|---------|----------------------------|----------------|---------|-------|
| | Miet-Regelsatz 2021 | | | Miet-Regelsatz 2023 | | | |
| | Preis je Einheit pro Monat | | | Preis je Einheit pro Monat | | | |
| | von | Mitte | bis | von | Mitte | bis | |
| Wohnanlagen bis 10 Einheiten | 29,75 € | 32,73 € | 38,08 € | 29,75 € | 33,32 € | 40,00 € | 1,8% |
| Wohnanlagen zwischen 11 und 19 Einheiten | 26,18 € | 32,13 € | 34,65 € | 29,75 € | 30,00 € | 35,70 € | -6,6% |
| Wohnanlagen zwischen 20 und 49 Einheiten | 23,80 € | 26,78 € | 29,75 € | 28,56 € | 29,75 € | 34,16 € | 11,1% |
| Wohnanlagen zwischen 50 und 99 Einheiten | 22,61 € | 25,29 € | 29,75 € | 23,80 € | 27,37 € | 29,75 € | 8,2% |
| Wohnanlagen größer als 99 Einheiten | 21,42 € | 23,80 € | 27,97 € | 23,80 € | 25,29 € | 27,97 € | 6,3% |

- Entgelte der Mietverwaltung wachsen nicht gleichmäßig zur Inflation

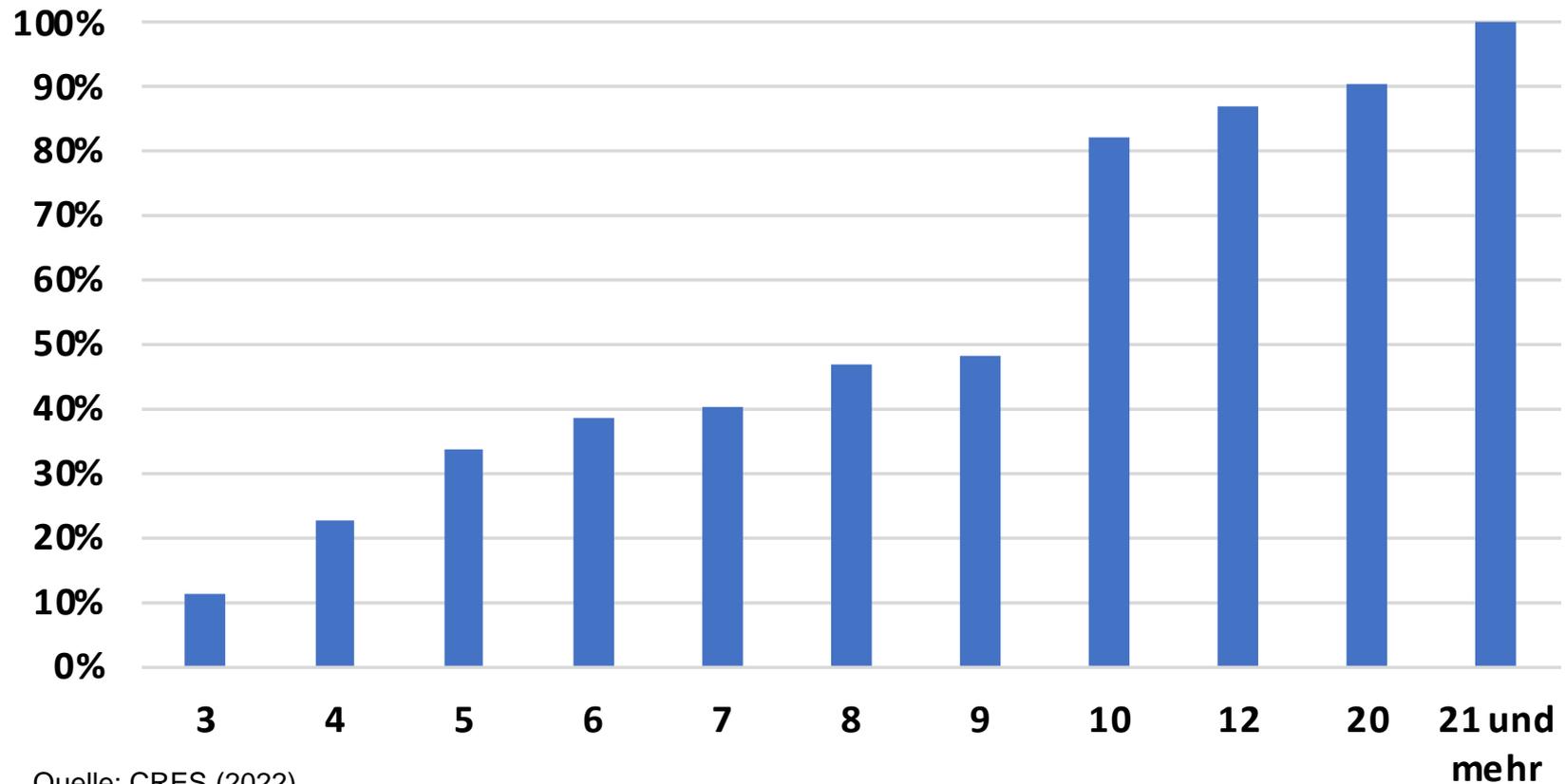
SONDERLEISTUNGEN

| Sonderleistung WEG-Verwaltung | ja |
|-------------------------------------|------------|
| 2te Versammlung | 95% |
| Zustimmung Verkauf | 91% |
| Erstellung Kopie > 50 | 84% |
| Mahnung außergerichtlich | 82% |
| Erstellung Kopie 1-50 | 80% |
| Gerichtliche Vertretung | 71% |
| Mahnung gerichtlich | 66% |
| Abwicklung Versicherungsfall | 59% |
| Nichtteilnahme Lastschrift | 58% |
| Mängelerhebung / -verfolgung | 58% |
| Begleitung Abnahme | 57% |
| Beschlussanfechtung | 55% |
| ET-Wechsel | 48% |
| Besch. §35a EStG | 38% |
| Unterjährige Abrechnung bei Wechsel | 37% |
| Aufstellung Hausordnung | 17% |

| Sonderleistung Miet-Verwaltung | ja |
|-------------------------------------|------------|
| Zus. Leistungen wegen Mieterwechsel | 60% |
| Modernisierungsmaßnahmen | 52% |
| Zuarbeit Rechtsbeistand | 47% |
| Vertragsverhandlungen | 34% |
| Bonitätsprüfung Mietinteressent | 32% |
| Vertragsabschluss / -änderungen | 27% |
| Durchführung Mieterhöhung | 24% |
| Betriebskostenabrechnung / Kautions | 12% |

WEG-VERWALTUNG-MINDESTANZAHL

Mindestanzahl verwaltete Einheiten



Quelle: CRES (2022).

HAUPTTÄTIGKEITEN KONZENTRIEREN SICH AUFS RECHENWERK (1/2)

- Führung der Bankkonten sowie Erfassung und Überwachung aller Buchungen
- Erstellung Jahresabrechnung
 - Heiz- und Betriebskosten
 - Einzelabrechnungen
 - → Softwareeinsatz!
- Soll-Stellung der monatlichen Ein- und Auszahlungen
- Einrichtung SEPA-Lastschriften
- Ausführung der Zahlungen auf Basis von Rechnungen und Verträgen
 - Beachtung von Skonti und Zahlungszielen
 - Freigabe durch Eigentümer

HAUPTTÄTIGKEITEN KONZENTRIEREN SICH AUFS RECHENWERK (2/2)

- Erstellung der Abrechnung der Haushaltsnahen Dienstleistungen
- Erstellung von Wirtschaftsplänen
- Erstellung des Vermögensberichts
- Berechnung und Fakturierung Sonderumlagen

VERSAMMLUNGEN UND KOMMUNIKATION

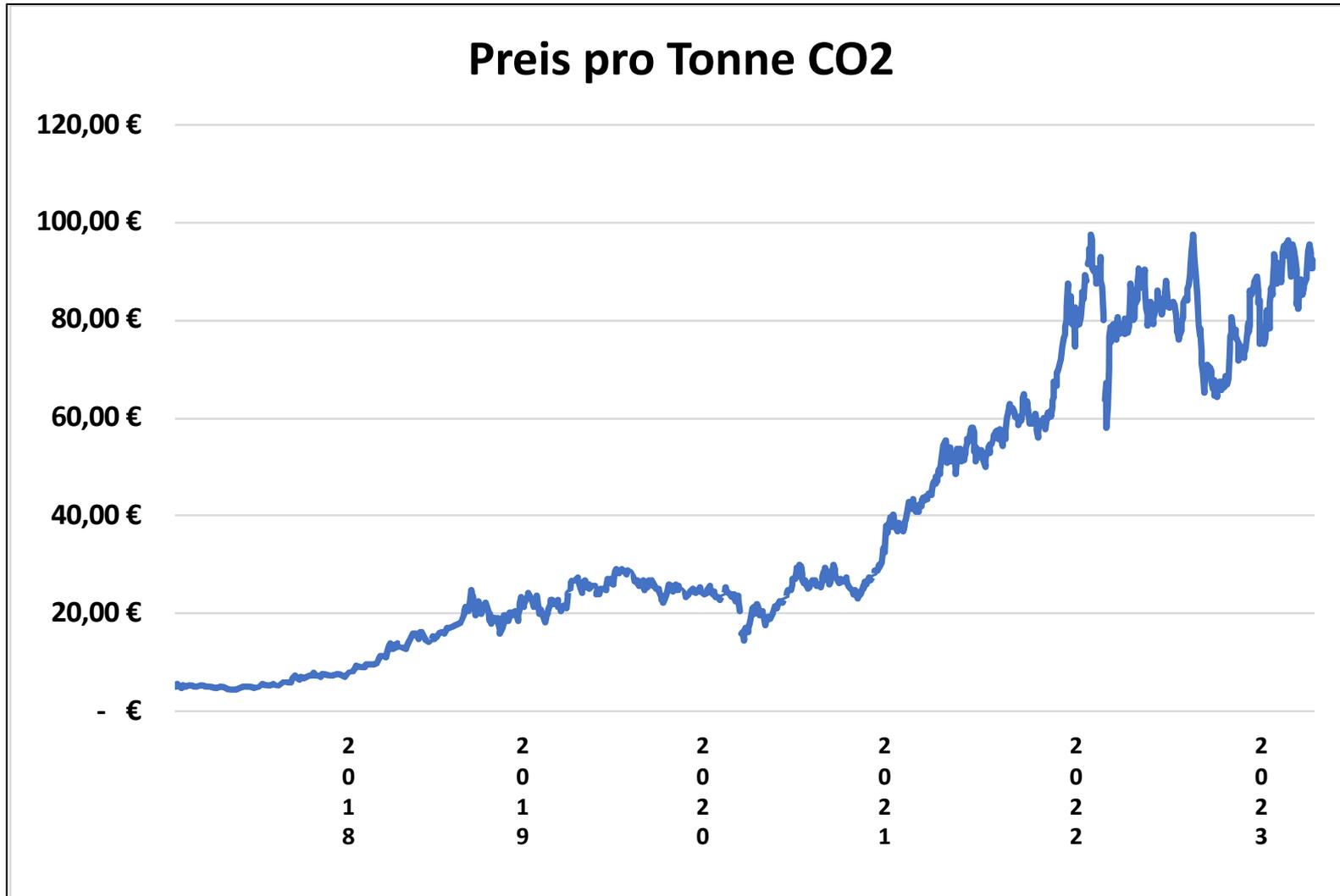
- **KEINE** Teilnahme an Eigentümergehärenderversammlungen
- Abstimmung / regelmäßige Teilnahme
Verwaltungsbereitssitzungen
- Erstellung des Vermögensberichts
- Berechnung und Fakturierung Sonderumlagen

- **ALLE** weiteren Aufgaben sind kommunikationsintensiv und für die Eigentümer schwer zu bewerten, daher
 - **ENTWEDER:** rigoros ablehnen und auf den Vertrag verweisen
 - **ODER:** nach Aufwand

STUNDENSÄTZE NACH VES 2021

| | unteres Viertel endet bei | Median | oberstes Viertel beginnt bei |
|------------------------------|--|----------------|---|
| Geschäftsführung / Inhaber | 65,00 € | 75,00 € | 95,00 € |
| Prokurist | 65,00 € | 75,00 € | 95,00 € |
| Sachbearbeiter | 45,00 € | 56,50 € | 65,00 € |
| Ingenieur | 79,00 € | 80,00 € | 110,00 € |
| Techniker | 55,00 € | 70,00 € | 79,00 € |
| Hausmeister | 35,00 € | 35,00 € | 50,00 € |
| Sekretariat | 45,00 € | 52,50 € | 69,00 € |
| Azubi | 25,00 € | 29,75 € | 35,00 € |
| Hinweis: Brutto-Sätze | | | |

PREISTREND CO2-ZERTIFIKATE



Quelle: EEX / Center for Real Estate Studies (2023).

CO2-PREISRECHNER

| Brennstoff | CO2-Emission | Einheit | Verbrauch gesamt Jahr |
|--------------------------|-------------------|----------|----------------------------|
| Gas | 0,22 | kg / kWh | 43.132 kWh |
| Öl | 0,28 | kg / kWh | Quadratmeter Objekt / Haus |
| Jahr | Preis je 1.000 kg | Einheit | 296 m2 |
| 2021 | 25 | Euro | Verbrauch je m2 |
| 2022 | 30 | Euro | 146 kWh |
| 2023 | 35 | Euro | CO2 bei... |
| 2024 | 45 | Euro | Gas |
| 2025 | 55 | Euro | 32,06 kg |
| Gesamtkosten nach Jahren | | | berechnen für Jahr |
| 2023 | 332,12 | Euro | 2023 |
| 2024 | 427,01 | Euro | Umlage Jahresbetrag |
| 2025 | 521,90 | Euro | 332,12 Euro |
| Anteil Mieter | | | Umlage an Mieter |
| unter 12 kg | 100% | | - Euro |
| 12 bis 17 kg | 90% | | - Euro |
| 17 bis 22 kg | 80% | | - Euro |
| 22 bis 27 kg | 70% | | - Euro |
| 27 bis 32 kg | 60% | | - Euro |
| 32 bis 37 kg | 50% | | 166,06 Euro |
| 37 bis 42 kg | 40% | | - Euro |
| 42 bis 47 kg | 30% | | - Euro |
| 47 bis 52 kg | 20% | | - Euro |
| ab 52 kg | 10% | | - Euro |

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Raum für Fragen und Diskussion -