



Wie hoch darf eine Verwaltergebühr sein?

Eigentümergeinschaften, die einen Verwalter neu bestellen wollen, kennen zumeist nur ein Kriterium: Der Bruttoendpreis je Wohnung und Jahr.

Dem einen oder anderen verantwortungsvollen Eigentümer ist schon bewusst, dass es doch erhebliche Unterschiede geben muss in der Qualität. Nur selten setzt sich dieses Denken aber durch – letztendlich wird dem augenscheinlich günstigsten Verwalter mit großer Wahrscheinlichkeit der Vorzug gewährt.

Dabei stellt die Verwalterwahl eine gewichtige Entscheidung dar – geht es doch darum, das wertvolle Lebenskapital erhalten zu wissen. Nicht selten greift der neue Hausverwalter, der eigentlich Vermögensverwalter ist, auch auf enorme Geldwerte in Form von Rücklagen zu. Ein Vermögensverwalter aber erhält ein Vielfaches der Verwaltergebühr eines Hausverwalters im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Egal, wie gut oder schlecht ein Vermögensverwalter arbeitet – er erhält bis zu 1,5% des verwalteten Vermögenswertes im Jahr als Vergütung.

Beispiel:

Fond mit einem Wert von € 300.000,00; Vergütung des Fondsverwalter 1,5% = € 4.500,00.

Eine Hausverwaltervergütung für eine 4-Zimmer-Wohnung mit gleichem Wert wird im Höchstfall € 500,00 brutto betragen.

Wodurch unterscheiden sich Verwaltungsfirmen?

Die guten Hausverwaltungsfirmen

- haben eine ausreichende Versicherungsdeckung für eigenes Verschulden;
- sind in einem Verband organisiert;
- gehen regelmäßig auf Weiterbildung und bieten solche Ihren Beiräten an;
- vermeiden prozessuale Angelegenheiten;

Die Liste ist eigentlich unendlich. Nur um beispielhaft weitere Argumente zu nennen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit: Erreichbarkeit, Präsenz, Schulungsbereitschaft, Regionale Nähe, Ausbildungsbetrieb usw.

Ein Hauptaugenmerk legen wir auf die Optimierung der Betriebskosten. Durch Kooperation und u.a. Bildung einer Einkaufsgemeinschaft ist es gelungen, Kostensicherheit in einigen Kostenarten des Mehrfamilienhauses zu schaffen.



Der Energieeinkauf

Die Kunden der Erdbories & Wenningmann Immobilienverwaltungen können sich bzgl. der Entwicklung der Gaspreise gelassen zurücklehnen. Ein Gasrahmenvertrag mit den Stadtwerken Hamm ermöglicht, Dank eines s.g. Tranchen Modells flexibel und der Entwicklung des Gasmarktes entsprechend günstig auf Termin einzukaufen.

Alleine durch diesen geldwerten Vorteil sind bereits Großteile der Verwaltergebühr eingespart.

Dieser Rahmenvertrag ist einmalig. Üblicherweise können Gaspreise maximal für 12-24 Monate festgelegt werden.

Der Rahmenvertrag Versicherung

Unsere Kunden sind besser versichert. Auch hier ermöglicht ein entsprechendes Prämienvolumen, die Aufwendungen für Versicherungsverträge des einzelnen Hauses zu optimieren. Und dabei sind die Versicherungsbedingungen erheblich verbessert gegenüber Standardverträgen. Die Schadensabwicklung ist optimiert. Der Vorteil ist, dass nicht das einzelne Haus betrachtet wird, sondern der Rahmenvertragspartner. Unverhältnismäßige Prämienanpassungen, hohe Selbstbeteiligung oder Versicherungsausschluss können somit weitestgehend vermieden werden.

Dieser geldwerte Vorteil zeigt sich durch – um bis zu 25% - reduzierte Versicherungsprämien.

Eine Verwaltergebühr kann also nicht pauschaliert betrachtet werden. Jede Verwaltung hat eine andere Kalkulationsgrundlage – weil der Aufwand, den die Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft betreibt, sich stark unterscheidet.

Ihr Team der DEW Immobilienverwaltung GmbH