

Hausverwaltung/Mietverwaltung/WEG/Nebenkostenabrechnung

Allgemeine Info:

Hausverwaltung – Kosten pro Einheit

Hausverwaltungen gibt es bekanntlich viele und oft ist es gar nicht so leicht, das richtige Unternehmen für seine Immobilie zu finden, wobei auch stets die **Kosten recht unterschiedlich** sind und letztendlich auch unter anderem von den Besonderheiten der jeweiligen Immobilie und von der einzelnen Hausverwaltung abhängen.

Ich möchte an dieser Stelle ein paar Grundlagen zu den **Hausverwaltungskosten** pro Einheit vermitteln. Angebote von Hausverwaltungen können sehr stark schwanken. Unterschiede von 100% können vorkommen. Zum Beispiel, wenn eine Hausverwaltung die Leistung für 12,00 € anbietet, eine andere Verwaltung aber für 24,00 €. Das ist keine Seltenheit und kommt immer auf das einzelne Unternehmen an. Wie stark möchte die Verwaltung wachsen? Wie groß ist das Unternehmen bereits? Gerade am Anfang der Selbständigkeit bieten Hausverwalter oftmals günstige Preise an, um einen Einstieg in den Markt zu bekommen. Das soweit vorab – kommen wir konkret zur Miet- und WEG-Verwaltung.

Mietverwaltungskosten können ganz unterschiedlich hoch sein. Hier ein paar Eckpunkte zu den Hausverwaltungskosten pro Einheit bei der Mietverwaltung:

- Die Kosten hängen sehr stark von der Größe der Immobilie ab.
- Je größer das Haus, desto günstiger ist die Verwaltung pro Einheit.
- Bei einer Anlage mit 50 Mietwohnungen könnten die Hausverwaltungskosten z.B. 17,00 € pro Einheit betragen.
- Bei einem Zweifamilienhaus mit nur zwei vermieteten Wohnungen kann das Entgelt pro Wohnung ohne weiteres 35,00 € betragen.
- Bei der Mietverwaltung wird das Verwalterhonorar auch gerne prozentual von den Mieteinnahmen angegeben. Somit ist der Verwalter immer daran interessiert, im Sinne des Vermieters zu handeln und z.B. bestmögliche Mieten zu vereinbaren und keine Wohnungen leer stehen zu lassen.
- Prozentuale Hausverwaltungskosten könnten z.B. 5% der Kaltmiete betragen. Ebenso wären 6% der Warmmiete möglich. Die Schwankungen hängen wie gesagt stark von der Objektgröße ab und natürlich auch von der Lage der Immobilie / von der Vermietbarkeit.

Auch WEG-Verwaltungskosten können ganz unterschiedlich hoch sein. An dieser Stelle auch ein paar Ansatzpunkte zu den Kosten einer Hausverwaltung pro Einheit bei der WEG-Verwaltung:

- Üblich für eine größere Anlage (z.B. mit mehr als 80 Wohnungen) wären sicherlich 14,00 € pro Wohnung.
- Bei einem „normalen“ Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen sind sicherlich 18,00 € vertretbar.
- Ebenso wie bei der Mietverwaltung gehen die Kosten pro Einheit auch bei der WEG-Verwaltung stark nach oben, wenn es sich um ein sehr kleines Haus handelt. Bei zwei oder drei Wohnungen sind 30,00 € und mehr sicherlich nicht unüblich. Das bedeutet auch, dass bei kleinen Häusern das höher ist als bei großen Wohnanlagen

- Gerade bei der WEG-Verwaltung kommt es oft vor, das insbesondere kleinere Gemeinschaften verstritten sind. Eine solche Situation wirkt sich unmittelbar auf den Preis aus. **Kleine WEG + verstritten = sehr hoher Preis**. Das Angebot und die Nachfrage regeln hier ganz deutlich den Preis. Eine kleine und im Streit befindliche Gemeinschaft wird es schwer haben, eine Verwaltung zu finden. Man könnte auch sagen, dass sich ein Verwalter den Umgang mit verstrittenen Eigentümern bezahlen lassen wird.

Ich hoffe, man merkt, dass alle Angaben nur ganz grobe Richtwerte darstellen. Im Übrigen sind alle Werte Netto Preise ohne Mehrwertsteuer.