



# Optimierung Verwaltervergütung

Rechtsanwalt Steffen Groß

GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



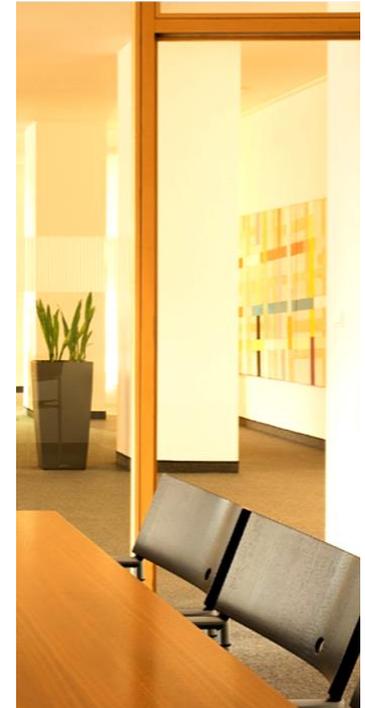
# GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

- seit 2006 spezialisiert auf den Immobiliensektor
- ausschließliche Tätigkeit für Immobilien-Verwalter, Vermieter und Eigentümer
- Mietrecht, WEG-Recht, Datenschutz
- 24 Mitarbeiter, Online-Akte, Report
- Betreuung von über 120.000 Einheiten bundesweit
- digitales Büro und digitale Prozesse
- aktuelle Muster, Vorlagen und Beratung z.B. für Kunden von

 Immo Scout24

 **DKB**  
Das kann Bank

 VERMIETER  
CLUB



**www.LEWENTO.de**

- Das online-Portal von GROSS  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH für  
Immobilien- Verwalter, Vermieter und  
Eigentümer
- Rechtsberatung
- Fachwissen / Lexikon
- aktuelle Urteile & Beiträge
- Akademie mit Online-Seminaren
- Muster und Vorlagen



# Verwaltervergütung – ein ewiges Drama

## Immobilienverwalter

- über 60 Gesetze, ständige Novellierungen; z.B. WEG-Reform, DSGVO, Elektromobilität, Grundsteuerreform, Klimapaket, Energie-Effizienz-Richtlinie, Gebäudeenergiegesetz ...
- hohes Haftungsrisiko
- hohe Anforderungen an Erreichbarkeit, Schnelligkeit, digitale Strukturen
- soll gutes Netzwerk von Handwerkern haben

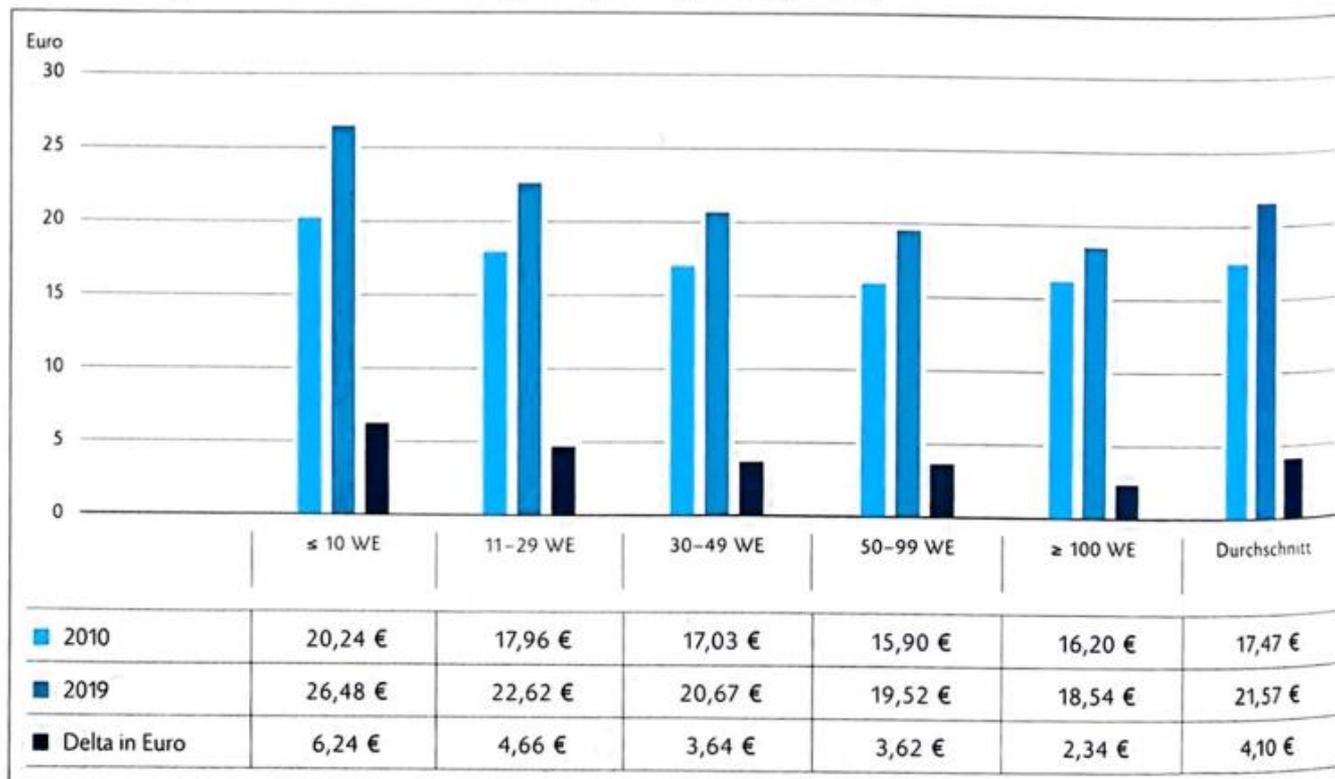
## Eigentümer

- wollen alles haben
- wollen die Haftung beim Verwalter sehen
- wollen möglichst wenig dafür bezahlen

# Anforderungen an WEG-“Verwalter“

- das Aufgabenfeld ist mittlerweile riesig und das Anforderungsprofil an Mitarbeiter groß
- erforderliche Kenntnis (zumindest überschlägig) unter anderem:
  - WEG-Recht, Mietrecht, Datenschutz, Baurecht (60 Gesetze)
  - bauliche Belange: Grundtechniken, Anforderungen, Umsetzung, Kalkulation, Leistungsverzeichnisse zu unterschiedlichen Gewerken einschließlich Gewährleistung und deren Durchsetzung
  - Elektromobilität, Zensus, Solarenergie und Förderung
  - digitale Themen – z.B. digitale Eigentümerversammlung Theorie und praktische Umsetzung
  - Redner-, Kommunikations- und Durchsetzungsfähigkeiten (teilweise vor über 100 Eigentümern)
  - psychologische Fähigkeiten mit schwierigen Eigentümern
  - wirtschaftliche Zusammenhänge innerhalb der Verwaltung erkennen, um Gewinn zu erwirtschaften
  - Akquisefähigkeiten, um neue WEG von einer Beauftragung zu überzeugen
  - teilweise familienunfreundliche Arbeitszeiten mit abendlichen Eigentümerversammlungen
  - **HOHE** Belastbarkeit – physisch und psychisch

## Entwicklung der WEG-Bestandsvergütung 2010/2019 (netto)



## Entwicklung der WEG-Bestandsvergütung 2010/2019 (netto)



## Verwaltervergütung – von 2010 bis 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vergütung 30-49 WE	17,03 €	17,40 €	17,78 €	18,17 €	18,56 €	18,96 €	19,38 €	19,80 €	20,23 €	20,67 €
Inflationsrate in %	1,10	2,10	2,00	1,40	1,00	0,50	0,50	1,50	1,80	
Vergütung bei		17,22 €	17,77 €	18,13 €	18,42 €	18,75 €	19,06 €	19,47 €	20,10 €	20,59 €
Differenz zur Inflationsrate		0,18 €	0,01 €	0,03 €	0,14 €	0,22 €	0,32 €	0,32 €	0,13 €	0,08 €
Steigerung Vergütung ohne Inflation in %		1,075	0,075	0,175	0,775	1,175	1,675	1,675	0,675	0,375

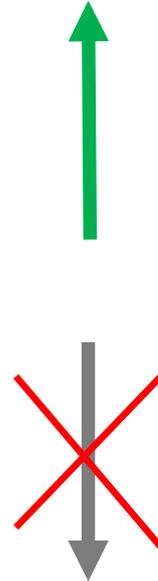
Durchschnittliche Steigerung  
ohne Inflation in %

0,85

## Kalkulation von unten nach oben – am Beispiel Mitarbeiter

4. Frage: Welchen Preis muss ich dafür nehmen?
3. Frage: Wie viel Gewinn will ich machen?
2. Frage: Wie viel brauche ich, um die passenden Mitarbeiter zu halten?
1. Frage: Wie viel brauche ich, um die passenden Mitarbeiter zu finden?

1. Frage: Welchen Preis will ich am Markt anbieten?
2. Frage: Wie viel Gewinn will ich machen?
3. Frage: Wie viel Geld kann ich ausgeben, um Mitarbeiter zu halten?
4. Frage: Wie viel Geld kann ich ausgeben, um Mitarbeiter zu finden?



# Kalkulation des Aufwandes - Zensus

- Kalkulation am Beispiel des Aufwandes für den Zensus 2021
- alle Positionen berücksichtigen
- „Kleinvieh macht auch Mist“
  
- Basis der Kalkulation: Verwaltung mit 500 Einheiten und 3 Mitarbeitern
- passen Sie die Kalkulation an Ihre konkrete Situation an
- Kalkulation zum Zensus <https://www.lewento.de/mustervorlagen/dsgvo-zensus-2021-kalkulation-verwalter>

	fester Preis	Zeit in Minuten	MA-Stunde Euro/Std	Zeit in Euro	fester Preis + Zeit	Kosten- ver- teilung	gesamt je Einheit
Seminar Zensus	99,00 €	300	80,00 €	400,00 €	499,00 €	500	1,00 €
Abstimmung Vorgehensweise in der Verwaltung		180	80,00 €	240,00 €	240,00 €	500	0,48 €
Schreiben vom StaLA		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	0,08 €
EDV-Modul Zensus wegen Übermittlung an StaLA	500,00 €		80,00 €	0,00 €	500,00 €	500	1,00 €
Kosten für IT-Berater für Installation EDV-Modul Zensus		60	120,00 €	120,00 €	120,00 €	500	0,24 €
interne Abstimmung wegen EDV-Modul und mit IT-Beratern		180	80,00 €	240,00 €	240,00 €	500	0,48 €
Vorlage für Schreiben an Eigentümer von Lewento	14,95 €		80,00 €	0,00 €	14,95 €	500	0,03 €
Vorlage für Schreiben an Mieter von Lewento	14,95 €		80,00 €	0,00 €	14,95 €	500	0,03 €
DSGVO Verfahrensverzeichnis von Lewento	14,95 €		80,00 €	0,00 €	14,95 €	500	0,03 €
DSGVO Vertrag nach Art. 26 mit Eigentümern/WEG	49,95 €		80,00 €	0,00 €	49,95 €	500	0,10 €
Integration Schreiben an Eigentümer in EDV		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	0,08 €
Integration Schreiben an Mieter in EDV		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	0,08 €
Extraktion der Daten aus der EDV		240	80,00 €	320,00 €	320,00 €	500	0,64 €
eventuelle Sammlung der Daten aus Papierakten		10	80,00 €	13,33 €	13,33 €	1	13,33 €
Erstellung Schreiben an Eigentümer per Post	1,00 €	3	80,00 €	4,00 €	5,00 €	1	5,00 €
Erstellung Schreiben an Mieter per Post	1,00 €	3	80,00 €	4,00 €	5,00 €	1	5,00 €
Kommunikation mit Eigentümer		10	80,00 €	13,33 €	13,33 €	1	13,33 €
Kommunikation mit Mieter		10	80,00 €	13,33 €	13,33 €	1	13,33 €
Übermittlung der Bestandsliste an StaLA		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	0,08 €
Aktualisierung der Bestandsliste		3	80,00 €	4,00 €	4,00 €	1	4,00 €
Übermittlung aktualisierte Bestandsliste an StaLA		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	0,08 €
Übermittlung Daten bei vollständiger Auskunft an StaLA		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	0,08 €
DSGVO Löschung von Daten		3	80,00 €	4,00 €	4,00 €	1	4,00 €
<b>Kosten gesamt pro Wohneinheit</b>							<b>62,51 €</b>
<b>Kosten pro WEG</b>						20	<b>1.250,15 €</b>



# Umsatzsteigerung – Beispiel Zensus

- WEG-Verwaltung mit 500 Einheiten
- Mehreinnahmen Zensus – 50,00 Euro pro Einheit x 500 Einheiten = 25.000 Euro

# Bezahlte Stunden vs. nicht bezahlte Stunden

- Ermittlung der nicht bezahlten Stunden in Ihrem Unternehmen
- von Ihnen wird viel erwartet – Sie leisten viel: z.B. Fortbildung, Digitalisierung (kostet alles viel Zeit / Geld)
- berücksichtigen Sie diesen zeitlichen Aufwand bei Ihrer Kalkulation
  
- Ermittlung der größten Blöcke, um dann Optimierungsmöglichkeiten zu finden

# Digitale (Voll-) Zeiterfassung

- Verwaltersoftware bietet m.E. nur selten Vollzeiterfassung an – beim Herstellung nachfragen
- unabhängige Drittanbieter parallel zur eigenen Software
- anfänglicher Aufwand – der sich später bezahlt macht

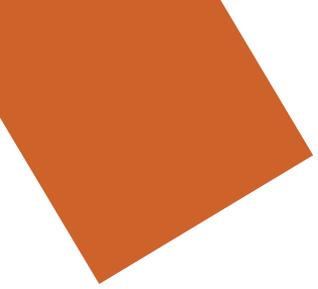
# Transparenz bei der Verhandlung

- pauschale Preise schaffen kein Vertrauen
- Empfehlung: konkret jede Position vorrechnen
- Klarheit bei der Kalkulation schafft Akzeptanz bei der Vergütung – siehe z.B. Kalkulation Zensus

	fester Preis	Zeit in Minuten	MA-Stunde Euro/Std	Zeit in Euro	fester Preis + Zeit	Kostenverteilung	gesamt je Einheit
Seminar Zensus	99,00 €	300	80,00 €	400,00 €	499,00 €	500	<b>1,00 €</b>
Abstimmung Vorgehensweise in der Verwaltung		180	80,00 €	240,00 €	240,00 €	500	<b>0,48 €</b>
Schreiben vom StaLA		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	<b>0,08 €</b>
EDV-Modul Zensus wegen Übermittlung an StaLA	500,00 €		80,00 €	0,00 €	500,00 €	500	<b>1,00 €</b>
Kosten für IT-Berater für Installation EDV-Modul Zensus		60	120,00 €	120,00 €	120,00 €	500	<b>0,24 €</b>
interne Abstimmung wegen EDV-Modul und mit IT-Beratern		180	80,00 €	240,00 €	240,00 €	500	<b>0,48 €</b>
Vorlage für Schreiben an Eigentümer von Lewento	14,95 €		80,00 €	0,00 €	14,95 €	500	<b>0,03 €</b>
Vorlage für Schreiben an Mieter von Lewento	14,95 €		80,00 €	0,00 €	14,95 €	500	<b>0,03 €</b>
DSGVO Verzeichnis von Lewento	14,95 €		80,00 €	0,00 €	14,95 €	500	<b>0,03 €</b>
DSGVO Vertrag nach Art. 26 mit Eigentümern/WEG	49,95 €		80,00 €	0,00 €	49,95 €	500	<b>0,10 €</b>
Integration Schreiben an Eigentümer in EDV		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	<b>0,08 €</b>
Integration Schreiben an Mieter in EDV		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	<b>0,08 €</b>
Extraktion der Daten aus der EDV		240	80,00 €	320,00 €	320,00 €	500	<b>0,64 €</b>
eventuelle Sammlung der Daten aus Papierakten		10	80,00 €	13,33 €	13,33 €	1	<b>13,33 €</b>
Erstellung Schreiben an Eigentümer per Post	1,00 €	3	80,00 €	4,00 €	5,00 €	1	<b>5,00 €</b>
Erstellung Schreiben an Mieter per Post	1,00 €	3	80,00 €	4,00 €	5,00 €	1	<b>5,00 €</b>
Kommunikation mit Eigentümer		10	80,00 €	13,33 €	13,33 €	1	<b>13,33 €</b>
Kommunikation mit Mieter		10	80,00 €	13,33 €	13,33 €	1	<b>13,33 €</b>
Übermittlung der Bestandsliste an StaLA		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	<b>0,08 €</b>
Aktualisierung der Bestandsliste		3	80,00 €	4,00 €	4,00 €	1	<b>4,00 €</b>
Übermittlung aktualisierte Bestandsliste an StaLA		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	<b>0,08 €</b>
Übermittlung Daten bei vollständiger Auskunft an StaLA		30	80,00 €	40,00 €	40,00 €	500	<b>0,08 €</b>
DSGVO Löschung von Daten		3	80,00 €	4,00 €	4,00 €	1	<b>4,00 €</b>
<b>Kosten gesamt pro Wohneinheit</b>							<b>62,51 €</b>
<b>Kosten pro WEG</b>						20	<b>1.250,15 €</b>

# Gewinn

- sagen Sie deutlich: ... **und ich möchte mit der Arbeit für Sie auch Gewinn machen ...**
- suchen Sie sich Vertragspartner, die damit einverstanden sind, dass Sie Gewinn machen
- Vertragspartner, die nicht wollen, dass Sie Gewinn machen – verhindern bei jeder Gelegenheit Ihre Gewinnmöglichkeit
  
- Brauchen und wollen Sie solche Vertragspartner, die Ihnen keinen Gewinn zugestehen?



# Mut haben

- Ja, es braucht Mut, um Veränderungen herbei zu führen
- Haben Sie diesen Mut!
  
- ... entweder es ändert sich was oder es ändert sich was ...
- ... Nicht gemacht haben Sie schon ....

# Verwaltervergütung – WEG

- Grundfrage: Was lässt Ihr aktueller Verwaltervertrag zu?
- Grundfrage: Wie sollten Sie Ihren zukünftigen Verwaltervertrag gestalten?
  
- BGH gibt sehr detailliert vor, welche Maßnahmen in die Grundvergütung fallen und welche nicht
- Empfehlung: Maßnahmen der Grundvergütung klar, detailliert und eng beschreiben
- diese angemessen kalkulieren und mit den monatlichen Werten ins Marketing gehen
- der Rest wird nach Stunde berechnet (Vollzeiterfassung) – d.h. dieser Teil ist außerhalb der monatlichen Verwalterpauschale
  
- Muster WEG-Verwaltervertrag <https://www.lewento.de/shop/verwaltervertrag/>

# Verwaltervergütung – Sondereigentumsverwaltung

- Grundfrage: Was lässt Ihr aktueller Verwaltervertrag zu?
- Grundfrage: Wie sollten Sie Ihren zukünftigen Verwaltervertrag gestalten?
  
- Empfehlung: Grundsatz Vergütung nach Stunde
- einzelne Tätigkeiten zwecks Vergleichbarkeit zeitlich pauschalieren (z.B. Kosten für monatliche Buchungen, Betriebskostenabrechnung)
  
- Muster Vertrag über Sondereigentumsverwaltung  
<https://www.lewento.de/shop/sondereigentumsverwaltung-verwaltervertrag/?>

# Verwaltervergütung – Mietverwaltung

- Grundfrage: Was lässt Ihr aktueller Verwaltervertrag zu?
- Grundfrage: Wie sollten Sie Ihren zukünftigen Verwaltervertrag gestalten?
  
- Empfehlung: Grundsatz Vergütung nach Stunde
- einzelne Tätigkeiten zwecks Vergleichbarkeit zeitlich pauschalieren (z.B. Kosten für monatliche Buchungen, Betriebskostenabrechnung)
  
- Muster Vertrag über Mietverwaltung <https://www.lewento.de/shop/mietverwaltung-verwaltervertrag/?>

# Kein Geld – keine Leistung

- verweigern Sie konsequent Leistung, wenn Sie dafür kein Geld bekommen
- Beispiel:
- Eigentümer, die keinen SEV-Vertrag haben – erhalten keine Antworten zur SEV und Vermietung
- Verweis auf Dienstleistungsangebot von Dritten – z.B. [www.LEWENTO.de](http://www.LEWENTO.de) oder [www.Vermieterclub.de](http://www.Vermieterclub.de)
- Sie können dieses Dienstleistungsangebot in Ihre eigene Homepage implementieren – wie z.B. <https://www.lewento.de/partner/dkb/>

## Andere Dienstleister

- suchen Sie sich Dienstleister, die Ihnen Arbeit abnehmen
- z.B. Installation von Rauchwarnmeldern – kann an Dritte ausgelagert werden
- z.B. Pauschalierung und Vereinfachung der Heizkostenabrechnung – nicht pro Gerät, sondern pro Wohnung
- z.B. Instandhaltung, Wartung der Heizungsanlage einschließlich Mieterkommunikation – kann an Dritte ausgelagert werden
- z.B. Techem



## Andere Dienstleister

- suchen Sie sich Dienstleister, die Ihnen Arbeit abnehmen
- z.B. Installation von **Wallbox / Elektroladestation** – kann an Dritte ausgelagert werden
- <https://energiehaus-deutschland.de/>

## Andere Dienstleister

- suchen Sie sich Dienstleister, die Ihnen Arbeit abnehmen
- z.B. Zugangsregelung über KiWi für Handwerker
- kein Verwalter muss vor Ort sein – elektronischer Schlüssel gilt für gewisses Zeitfenster und wird danach deaktiviert
- <https://kiwi.ki/>

## Andere Dienstleister

- suchen Sie sich Dienstleister, die Ihnen Arbeit abnehmen
- Mieterkommunikation
- <https://www.oracom.de/>
- weniger Unterbrechung in der Arbeit
- qualifizierte Aufnahme und Aufbereitung der Meldungen

## Andere Dienstleister

- suchen Sie sich Dienstleister, die Ihnen Arbeit abnehmen
- z.B. Mahnverfahren, Klageverfahren bei offenen Forderungen
- konsequente Abgabe an entsprechende Dienstleister
- rechtliche Maßnahmen muss der Verwalter nicht machen – das kostet zusätzlichen Aufwand und erhöht das Haftungsrisiko
- z.B. Forderungsmanagement durch GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
[www.gross.team](http://www.gross.team)

## Andere Dienstleister

- suchen Sie sich Dienstleister, die Ihnen Arbeit abnehmen
- die anderen Dienstleister kosten Geld - Ja
- die anderen Dienstleister erbringen aber eine Leistung gegenüber den Eigentümern
- die Eigentümer bezahlen für diese Leistung (oft wesentlich unkomplizierter, als Ihre Verwaltergebühren zu erhöhen)

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Strausberger Platz 1  
10243 Berlin



kanzlei@gross.team



+49 30 419 939 66 - 0



[www.gross.team](http://www.gross.team)

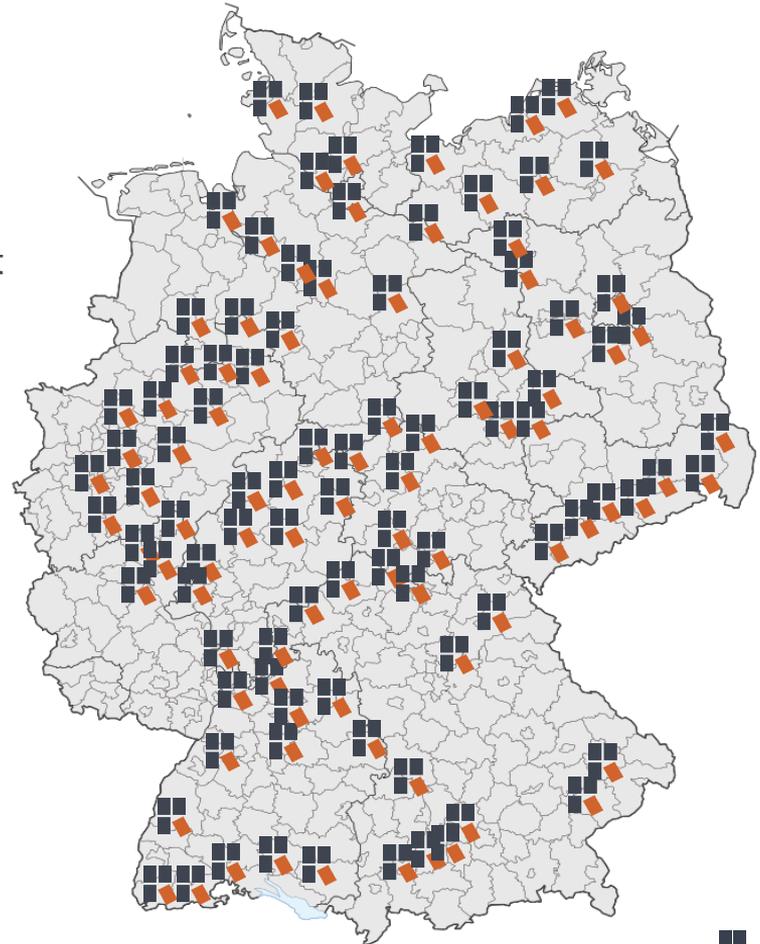


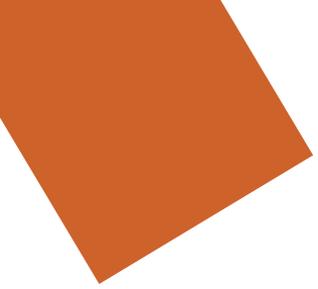
GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



# Hinweis

- Die Ausführungen dieser Folien sind stark vereinfacht und konzentrieren sich auf wesentliche Aspekte.
- Sie sollen einen Überblick zum Thema geben.
- Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.
- In Ihrem konkreten Fall sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.
- Die Quellen der verwandten fremden Fotos sind [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com) und [www.pexels.com](http://www.pexels.com).





# Stand

November 2022