

# Hausverwaltung

Info-Serie: Teil 5

## Optimierung der Hausbewirtschaftungskosten

*Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen*

Im Anschluß an die bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (Ausgabe 7/96), Versicherungswesen (Ausgabe 9/96), Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (Ausgabe 10/96) und Objektbetreuung vor Ort (Ausgabe 2-3/97) befaßt sich dieser Artikel mit den Hausbewirtschaftungskosten und deren Optimierung. Dazu werden die entsprechenden Bewirtschaftungskosten vorgestellt und Optimierungsmöglichkeiten dargestellt.

### Bewirtschaftungskosten

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung einer Immobilie setzt die Kenntnis der Hausbewirtschaftungskosten voraus, damit diese bei Bedarf optimiert werden können. Die Bewirtschaftungskosten sind abschließend geregelt in der II. Berechnungsverordnung und gesetzliche Grundlage für die Ermittlung der Kostenmiete für den preisgebundenen Wohnraum. Die Bewirtschaftungskosten können somit analog angewandt werden, auch für den preisfreien Wohnraum. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:

1. die Abschreibung
2. das Mietausfallwagnis
3. die Instandhaltungskosten
4. die Betriebskosten
5. die Verwaltungskosten

### 1. Die Abschreibung

#### a) Begriffsbestimmung

Abschreibung ist die jährliche verbrauchsbedingte Wertminderung und ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu ermitteln. Neben der normalen Abschreibung je nach Nutzungsart gibt es auch noch Sonderabschreibungsmöglichkeiten.

#### b) Optimierung

Hier hat der Verwalter keine direkten Optimierungsmöglichkeiten, da die Abschreibungssätze bei der normalen Abschreibung vorgegeben sind und die Sonderabschreibung in Abhängigkeit der persönlichen Verhältnisse des Eigentümers zu gestalten sind.

### 2. Das Mietausfallwagnis

#### a) Begriffsbestimmung

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, z. B. für Mietausfälle und leerstehenden Wohnraum.

#### b) Optimierung

Hier bestehen keine Möglichkeiten, da

das Mietausfallwagnis nur für preisgebundenen Wohnraum gilt.

### 3. Instandhaltungskosten

#### a) Begriffsbestimmung

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus § 536 BGB, wonach der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache in einem gebrauchsfähigen Zustand während der Mietzeit zu erhalten.

#### b) Optimierung

Hier besteht ein erhebliches Optimierungspotential seitens des Verwalters. Generell gilt, Mängel an den Häusern und in der Wohnung frühestmöglich zu erkennen, um diese sofort beheben zu können. Dies reduziert die Kosten der Mängelbeseitigung und verhindert zu dem mögliche Folgeschäden. Die Früherkennung von Mängeln kann am besten der eigene Außendienst gewährleisten (s. Artikel 2/3/97).

Besondere Bedeutung bekommen jedoch die Vorbeugemaßnahmen und das damit verbundene Vorschlagswesen von dem Verwalter. Ein Verwalter muß dem Eigentümer im Bedarfsfall Vorschläge für erforderliche Maßnahmen unterbreiten, um künftige Mehrkosten zu vermeiden oder Mieteinnahmen zu realisieren. Klassisches Beispiel für Vorbeugemaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz vor Frostschäden vor der Winterperiode, um Frostmängel zu verhindern und damit verbundene Mietverluste durch Mietminderungen. Das beste Beispiel für das Vorschlagswesen sind Mängelbeseitigungen in Leerwohnungen, um künftige Mieteinnahmen erzielen zu können.

Im unmittelbaren Zusammenhang mit den Instandhaltungskosten stehen Überlegungen über Modernisierungsmaßnahmen, die unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten und Wirtschaftlichkeit auf Vorschlag des Verwalters gemeinsam in Erwägung ge-

zogen werden können. Vorteilhaft bei Modernisierungsmaßnahmen sind deren Umlagefähigkeit auf die Miete. Dies ist bei Instandhaltungsmaßnahmen nicht möglich, die Instandhaltung geht allein zu Lasten des Eigentümers.

### 4. Betriebskosten

#### a) Begriffsbestimmung

Betriebskosten sind die Kosten, die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks laufend entstehen.

#### b) Optimierung

Bei den Betriebskosten besteht prinzipiell ein umfangreiches Optimierungspotential und auch ein entsprechender Bedarf. Dies ergibt sich allein aus der Tatsache, daß die Betriebskosten als „2. Miete“ die Gesamtmiete beeinflussen (s. Artikel 10/96).

Bei nahezu jeder Betriebskostenart besteht die Möglichkeit der Optimierung, sprich Kostenreduzierung. Beispielsweise die verbrauchsabhängigen Kosten wie Müllabfuhr und Wasser, Hinweise auf bereitstehende Glas- und Papiercontainer an die Mieter genügen bereits in den meisten Fällen, um die Müllkosten zu minimieren. Auch die risikogerechte Versicherung reduziert die Betriebskosten (s. Artikel 9/96). Bei Änderungen der Nutzungsarten können Anträge auf Wertfortschreibungen gestellt werden, um die Grundsteuer zu reduzieren. Betriebskosten wie Hausreinigung oder Gartenpflege werden gern gegen ein verhältnismäßig geringes Entgelt von Mietern übernommen, so daß auch hier Einsparungspotential besteht.

Vor allem bei Wohnungsleerständen ist zwingend erforderlich, die Abschlagszahlungen an die Versorgungsunternehmen anzupassen, um Überzahlungen und damit Liquiditätsverluste zu vermeiden. Diese gehen sonst zu Lasten des Eigentümers.

Im Ergebnis ist festzustellen, daß die Optimierung der Betriebskosten auch die Gesamtmiete reduziert, wodurch



**DOMUS**  
HAUSVERWALTUNG GMBH  
Davidstraße 2  
04109 Leipzig  
Telefon 0341 - 2 16 90 -0  
Telefax 0341 - 2 16 90 99

die Vermietbarkeit und auch die Langfristigkeit von Mietverhältnissen nachhaltig verbessert wird.

### 5. Verwaltungskosten

#### a) Begriffsbestimmung

Die Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen. Dies ist das Entgelt für die Verwaltungstätigkeit.

#### b) Optimierung

Auch hier besteht die Möglichkeit der Optimierung. Üblicherweise werden die Verwaltungskosten je Wohneinheit berechnet unabhängig vom Vermietungsstand und belasten den Eigentümer zu 100 %. Als Anreiz können beispielsweise erfolgsabhängige Verwaltungskosten vereinbart werden, wie z. B. Anzahl der vermieteten Einheiten oder ein Prozentsatz der Mieteinnahmen. Dies stellt in der Regel sicher, daß der Verwalter sich im Interesse des Eigentümers voll engagiert und damit seine eigenen Einnahmen erhöhen kann.

### Resümee

Eigentümer haben einen Anspruch auf eine optimale Betreuung ihrer Immobilien. Zu einer optimalen Bewirtschaftung gehören Kenntnisse und vor allem Maßnahmen zur Minimierung der laufenden Bewirtschaftungskosten, um die Kosten für den Eigentümer zu reduzieren. Aufgabe des Verwalters muß es sein, diesem Anspruch und diesen Anforderungen gerecht zu werden.

Rainer Hummelsheim  
DOMUS Hausverwaltung GmbH  
Kaufmann und Fachwirt der  
Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft  
Diplom-Kaufmann  
IHK-Dozent

**PICCA Computer GmbH**

Büro: Hauptstraße 12

04668 Kleinbardau/Grimma

Tel.: 03437 - 76 11 88

Fax.: 03437 - 76 15 23



## Ihr kompetenter Partner für Ihre Hausverwaltung

- Mietverwaltung
- Wohneigentumsverwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Verwaltung gemischter Objekte (Wohnung und Gewerbe)

und mehr mit der **KHK - Hausverwaltung**