

## Verwaltung, die nicht auf Zuruf funktioniert, sondern nach Plan.

Warum unsere Verwaltergebühr über dem Marktdurchschnitt liegt – und was Sie dafür konkret bekommen. Ein Positionspapier für Eigentümergemeinschaften, Verwaltungsbeiräte und Kapitalanleger in Mainz und im Rhein-Main-Gebiet.

### 1. Die Ausgangslage: Der Markt ist auf Menge optimiert, nicht auf Qualität

Die Verwaltergebühr für WEG-Verwaltung bewegt sich 2026 typischerweise zwischen 22 und 45 € netto je Einheit und Monat – kleine Objekte und Ballungsräume liegen deutlich darüber: In München, Stuttgart oder Frankfurt sind für Gemeinschaften unter zehn Einheiten 40 bis 60 € keine Ausnahme. Wer am unteren Rand dieser Spanne anbietet, muss die Kalkulation über die Menge retten: mehr Einheiten je Mitarbeiter, weniger Zeit je Vorgang.

Was daraus folgt, ist kein Charakterfehler der Branche, sondern schlichte Arithmetik:

- **Erreichbarkeit leidet.** Das Telefon klingelt durch, weil die Person am anderen Ende drei andere Vorgänge offen hat.
- **Abrechnungen verspäten sich.** Die Buchhaltung wird gesammelt und erst nach dem Jahreswechsel aufgearbeitet – dann sind es zwölf Monate Rückstand auf einmal.
- **Schäden wachsen.** Wer nur reagiert, sieht die feuchte Stelle erst, wenn sie die Decke erreicht hat.

Der Preis, den eine Gemeinschaft am Anfang spart, taucht später an anderer Stelle wieder auf – nur größer.

### 2. Unser Ansatz: erst automatisieren, dann Menschen dort einsetzen, wo sie zählen

#### 2.1 Die Administration läuft automatisiert

Rechnungseingang und Belegerfassung, Zahlungsverkehr und Bankabgleich, Dokumentenablage, Beschlussammlung, Versammlungsorganisation, Serienkorrespondenz und Fristenüberwachung sind bei uns durchgängig digitalisiert und weitgehend automatisiert. Diese Arbeiten erzeugen keinen Wert für Sie – sie müssen nur korrekt und pünktlich passieren. Genau dafür ist Software besser geeignet als ein Mensch.

Der Effekt ist nicht, dass wir weniger arbeiten – sondern dass unsere Arbeitszeit dort ankommt, wo sie zählt: bei Ihrem Objekt, bei Ihren Handwerkern, bei Ihrem Anruf.

#### 2.2 Die Auslastung ist bewusst begrenzt

Wir betreuen bewusst weniger Einheiten je Mitarbeiter, als es der Markt zulässt, und wachsen nur so schnell, wie wir Kapazität aufbauen. Ein Mandat, das wir nicht in zugesagter Qualität betreuen könnten, nehmen wir nicht an. Das ist der Grund, warum bei uns jemand freundlich ans Telefon geht: nicht, weil wir netter sind – sondern weil derjenige gerade nicht unter Wasser steht. Freundlichkeit ist eine Frage der Kapazität, nicht der Unternehmenskultur.

#### 2.3 Wir buchen tagesaktuell

Unsere Buchhaltung ist zu jedem Zeitpunkt auf dem aktuellen Stand. Das hat zwei Konsequenzen: Wir können jederzeit belastbar Auskunft über die Liquidität Ihrer Gemeinschaft geben – und die Jahresabrechnung ist kein Kraftakt, sondern ein Abschluss. Deshalb können wir sie spätestens sechs Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres vorlegen.

#### 2.4 Wir arbeiten am Markt, nicht gegen ihn

Handwerkerleistungen kosten, was sie kosten. Wer Angebote systematisch nach unten drückt, bekommt entweder keinen Termin oder keine Qualität. Wir kalkulieren Hausgeld und Erhaltungsrücklage realistisch statt beschlussfreundlich und bezahlen marktgerecht. Das Ergebnis: Unsere Handwerker kommen – auch freitagnachmittags.

### 3. Was wir daraus verbindlich zusagen

| Leistung              | Unser Standard                                               | Marktüblich                                                                           |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jahresabrechnung      | Spätestens 6 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres          | Häufig 9–18 Monate. Das WEG nennt keine ausdrückliche Frist – nur eine „angemessene“. |
| Eigentümerversammlung | Einberufung zeitnah nach Fertigstellung der Jahresabrechnung | Gesetzlich nur „mindestens einmal im Jahr“ (§ 24 Abs. 1 WEG)                          |

| Leistung                           | Unser Standard                                                                                      | Marktüblich                                                    |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Buchhaltung</b>                 | Tagesaktuell gebucht – wir sind jederzeit auskunftsfähig                                            | Stapelverarbeitung, belastbare Zahlen erst zum Jahresabschluss |
| <b>Telefonische Erreichbarkeit</b> | Mo–Do 9–16 Uhr, Fr 9–12 Uhr persönlich mit festem Ansprechpartner. Notfallnummer rund um die Uhr    | Enge Sprechzeiten, Anrufbeantworter, Rückruf ungewiss          |
| <b>Schriftliche Anfragen</b>       | Antwort innerhalb von einem Werktag                                                                 | Unverbindlich                                                  |
| <b>Schadensmeldung</b>             | Online-Meldung in 2 Minuten, Aufnahme am selben Werktag, Priorisierung in akut / dringend / regulär | Bearbeitung nach freier Kapazität                              |
| <b>Objektbegehung</b>              | 1× jährlich dokumentiert, mit Maßnahmen- und Budgetplan, zusätzlich anlassbezogen                   | Anlassbezogen, also meist erst nach dem Schaden                |

#### 4. Die Rechnung, die selten aufgemacht wird

Die Verwaltergebühr ist der am leichtesten vergleichbare und zugleich kleinste Kostenblock einer Eigentümergemeinschaft. Verglichen wird sie trotzdem am härtesten. Ein Beispiel, was auf der anderen Seite steht:

|                                                                                 |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Mehrpreis gegenüber einem Billiganbieter (Annahme: 12 € netto je Einheit/Monat) | + 144 € je Einheit/Jahr                                                             |
| Bei einer Gemeinschaft mit 20 Einheiten                                         | + 2.880 € je Jahr                                                                   |
| Ein einziger zu spät erkannter Wasserschaden im Dachbereich                     | schnell 15.000 € +                                                                  |
| Eine Sonderumlage wegen zu niedrig kalkulierter Rücklage                        | oft fünfstellig                                                                     |
| <b>Fazit</b>                                                                    | <b>Die Verwaltergebühr ist der kleinste Posten – und der mit dem größten Hebel.</b> |

#### Was das bei uns konkret heißt

Unsere Vergütung liegt – abhängig von Objektgröße, Lage, Einheitenzahl und Aufwand – zwischen 27 und 55 € netto je Einheit und Monat. Wir kalkulieren jedes Objekt einzeln, weil pauschale Preise entweder den kleinen Gemeinschaften schaden oder uns. Was Sie nicht bekommen, ist ein Kampfpfeis, der später über Sondervergütungen wieder eingesammelt wird.

Hinzu kommt, was sich schlecht in Euro fassen lässt: eine Abrechnung, die so spät kommt, dass die Nachzahlung überrascht. Eine § 35a-Bescheinigung, die erst nach der Steuererklärung eintrifft. Ein Beirat, der ehrenamtlich erledigt, wofür er eine Verwaltung bezahlt.

#### 5. Für Kapitalanleger und Vermieter

In der Sondereigentumsverwaltung wirkt dasselbe Prinzip direkt auf Ihre Rendite. Tagesaktuelle Mietbuchhaltung heißt: Ein Zahlungsrückstand fällt in Tagen auf, nicht in Monaten, und das Mahnwesen läuft, bevor daraus ein Räumungsverfahren wird. Betriebskostenabrechnungen erstellen wir innerhalb der zwölfmonatigen Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 BGB – wer sie reißt, kann Nachforderungen endgültig nicht mehr geltend machen.

#### 6. Fazit

**Qualität in der Verwaltung ist kein Versprechen, sondern eine Kalkulationsfrage.** Wer eine Verwaltung nach dem niedrigsten Preis auswählt, kauft eine Kalkulation, die Erreichbarkeit, Pünktlichkeit und Vorausschau nicht enthalten kann. Wir haben uns bewusst anders aufgestellt: automatisierte Administration, begrenzte Auslastung, tagesaktuelle Zahlen, marktgerechte Preise. Das kostet mehr – und rechnet sich an der Stelle, an der es teuer wird. *HEINAND trägt die Vornamen der Großväter unseres Inhabers: Heinz und Ferdinand. Deren Maßstab war „ein Mann, ein Wort“. Daran lassen wir uns messen – auch an den Fristen in dieser Tabelle.*

#### Sprechen Sie uns an.

HEINAND Immobilien · Philipp Hartung · Menimaneweg 4 · 55130 Mainz · 06131 6248240 · [info@heinand.de](mailto:info@heinand.de) · [www.heinand.de](http://www.heinand.de)  
Wir verwalten im Umkreis von 35 km um Mainz. Die Erstberatung ist kostenfrei.