

Hausverwaltung mit voller Transparenz

WEG-Verwaltung • Mietverwaltung

Hausverwaltung Andreas Linn
Siemensstraße 64 • 50825 Köln-Neu Ehrenfeld

1. Über uns – Transparenz als Antrieb

Unsere Hausverwaltung ist aus einer persönlichen Erfahrung entstanden: Über mehrere Jahre war ich selbst Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft und erlebte die Zusammenarbeit mit etablierten Hausverwaltungen – mit allen Schwächen, die der Alltag mit sich brachte: unübersichtliche Abrechnungen in Excel und auf Papier, häufige Korrekturen, wenig Einblick in das, was tatsächlich mit der eigenen Immobilie geschah.

Aus diesem Frust entstand eine Idee: eine Software, die die kaufmännischen und buchhalterischen Aufgaben einer Hausverwaltung von Grund auf neu denkt – mit digitaler Erfassung von Versammlungen und Beschlüssen, transparenten Abrechnungen für Eigentümer und Mieter, und jederzeit nachvollziehbaren Buchungen.

Der Antrieb dahinter war immer derselbe: **Jede Eigentümergeinschaft soll zu jedem Zeitpunkt wissen, was mit ihrer Immobilie passiert.**

Auf Basis dieser selbst entwickelten Software bieten wir unsere Verwaltungsleistungen heute auch anderen Eigentümergeinschaften an – mit demselben Anspruch an maximale Transparenz, der am Anfang stand.

Was das für Sie als Eigentümer konkret bedeutet

- **Eigenes Online-Portal:** Jeder Eigentümer erhält einen persönlichen Zugang zum System.
- **Jederzeit Einsicht in die Konten:** Objektkonto, Rücklagen und der eigene Stand sind live einsehbar – keine Wartezeit auf Auskünfte oder Auszüge.
- **Automatisierte Benachrichtigungen:** Das System informiert aktiv – z. B. bei neuen Ausgaben, gefassten Beschlüssen oder veröffentlichten Abrechnungen.

Stetige Weiterentwicklung – über die Buchhaltung hinaus

Aus dieser Grundlage heraus wurde das System kontinuierlich weiterentwickelt, um auch neue Herausforderungen rund um die Verwaltung abzudecken. So unterstützt es heute zusätzlich:

- **Rauchmelderwartung:** jährliche Kontrolle und Austausch nach Ende der Lebensdauer in den verwalteten Einheiten
- **Verbrauchsüberwachung:** laufende Kontrolle von Strom-, Gas- und Wasserverbrauch des Gemeinschaftseigentums – auf Wunsch auch für die einzelnen Einheiten

2. Unsere Leistungen im Überblick

Im Mittelpunkt unseres Angebots steht die **WEG-Verwaltung nach § 26a WEG**. Diese deckt das gemeinschaftliche Eigentum ab (z. B. Treppenhaus, Dach, Fassade) – nicht die einzelnen Wohneinheiten (Sondereigentum) der Eigentümer. Die Leistungen lassen sich in vier Bereiche gliedern:

Kaufmännische Verwaltung

- Führung der Objekt- und Rücklagenkonten
- Laufende Buchhaltung, Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben
- Erstellung der Jahresabrechnung inkl. Einzelabrechnungen für jeden Eigentümer
- Hausgeldverwaltung und Überwachung des Zahlungseingangs

Versammlungen & Beschlüsse

- Vorbereitung und Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung (JEV)
- Vorbereitende Beiratssitzung zur Abstimmung der Tagesordnung
- Digitale Erfassung von Beschlüssen – jederzeit nachvollziehbar im Online-Portal

Technische Verwaltung

- Jährliche technische Begehung des Objekts mit Feststellung von Erhaltungsbedarf
- Koordination von Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen
- Erstellung und Pflege eines Investitionsplans für die Gemeinschaft

Kommunikation mit Eigentümern und Mietern

- Schreiben an Eigentümer (digital und postalisch)
- Bei vermieteten Einheiten: Unterstützung bei der Kommunikation mit Mietern

Möchten Sie auch Ihre eigene Wohneinheit (Sondereigentum) verwalten lassen – z. B. bei Reparaturen oder Vermietung – bieten wir dafür optionale Zusatzleistungen an (Sondereigentumsverwaltung, Mietverwaltung) – siehe Abschnitt 6.

3. Was ist im Grundpreis enthalten?

Den wenigsten Eigentümergemeinschaften ist bewusst, dass das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) jedem Eigentümer einen gesetzlichen Anspruch auf eine „**ordnungsmäßige Verwaltung**“ einräumt (§ 19 WEG). Dazu gehören insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG
6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG (mit Ausnahmen für kleinere Gemeinschaften)

Unsere Grundverwaltung ist von Anfang an so aufgestellt, dass sie diese gesetzlichen Mindestanforderungen vollständig erfüllt – und mit den folgenden Leistungen darüber hinausgeht. Mit der monatlichen Grundverwaltungsgebühr sind bereits enthalten:

- **Eine Beiratssitzung** vor Ort zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung pro Jahr
- **Eine Eigentümerversammlung (JEV)** vor Ort pro Jahr
- **Jahresabrechnung inkl. Einzelabrechnungen** für jeden Eigentümer
- **Anleitung zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung** für vermietete Einheiten
- **Schreiben an Eigentümer, digital:** unbegrenzt
- **Schreiben an Eigentümer, Post:** bis zu 5 pro Einheit und Jahr
- **Eine technische Begehung** des Objekts pro Jahr

Darüber hinausgehender Bedarf (z. B. eine zweite Eigentümerversammlung oder weitere postalische Schreiben) wird transparent nach den in Abschnitt 6 aufgeführten Sätzen abgerechnet.

4. Digitale Services

Unser Online-Portal macht Verwaltung für Eigentümer greifbar und nachvollziehbar – rund um die Uhr, ohne Wartezeit auf Auskünfte:

- **Konten live einsehen:** Objektkonto, Rücklagenkonto und der eigene Eigentümer-Kontostand sind jederzeit aktuell abrufbar.
- **Beschlüsse & Versammlungen digital:** Tagesordnungen, Beschlüsse und Protokolle werden digital erfasst und sind dauerhaft im Portal nachlesbar.
- **Abrechnungen digital:** Jahresabrechnung, Einzelabrechnungen und – bei vermieteten Einheiten – die Nebenkostenabrechnung stehen digital zum Abruf bereit.
- **Dokumentenarchiv:** Wichtige Unterlagen (Verträge, Protokolle, Rechnungen) sind zentral abgelegt und jederzeit einsehbar.
- **Automatisierte Benachrichtigungen:** Das System informiert aktiv über neue Ausgaben, gefasste Beschlüsse oder veröffentlichte Abrechnungen – per E-Mail direkt an die Eigentümer.

Diese digitalen Services sind kein kostenpflichtiges Extra, sondern fester Bestandteil unserer Arbeitsweise – die Grundlage für die Transparenz, die wir jeder Eigentümergemeinschaft bieten möchten.

Zusätzliche Leistungen

Der Zugriff auf die digitalen Services lässt sich optional erweitern:

- **Mieterzugang:** Auch Mieter vermieteter Einheiten können einen eigenen Systemzugang erhalten – mit Einsicht in ihre Abrechnung und ihren Mietvertrag sowie der Möglichkeit, Störungen und Reparaturbedarf direkt im System zu melden.
- **Verbrauchsüberwachung:** Strom-, Gas- und Wasserverbrauch des Gemeinschaftseigentums (optional auch der einzelnen Einheiten) im Blick.
- **Rauchmelderverwaltung:** Übersicht über Prüftermine und Austauschfristen je Einheit.

5. Übernahmeprozess

Ein Wechsel der Hausverwaltung klingt aufwändig – mit einem strukturierten Übergabeprozess sorgen wir dafür, dass nichts verloren geht und Sie von Anfang an Einblick in Ihre Immobilie haben:

1. Übernahme und Prüfung der Unterlagen: Wir sichten die von der bisherigen Verwaltung übergebenen Unterlagen (Verträge, Protokolle, Abrechnungen, Kontostände) und gleichen sie ab.
2. Einrichtung der Konten: Objektkonto und Rücklagenkonto werden eingerichtet bzw. übernommen und im System abgebildet.
3. Erstbegehung: Eine erste Begehung des Objekts mit Sichtprüfung und Feststellung des aktuellen Erhaltungsbedarfs – damit Sie sofort einen aktuellen Überblick über den Zustand Ihrer Immobilie erhalten.
4. Einrichtung im Online-Portal: Alle relevanten Daten und Dokumente werden ins System übernommen – ab diesem Zeitpunkt haben Sie als Eigentümer Zugriff auf Ihr Portal.

Die einmalige Übernahmepauschale deckt den damit verbundenen Aufwand ab (siehe Abschnitt 6).

6. Preise/Konditionen

Grundverwaltung (WEG – Gemeinschaftseigentum)

Leistung	Preis
Verwaltung nach § 26a WEG (bis zu 8 Einheiten)	38,00 € / Monat / Einheit
Verwaltung nach § 26a WEG (mehr als 8 Einheiten)	32,00 € / Monat / Einheit
Stell-/Lagerplätze im Gemeinschaftseigentum	5,00 € / Monat / Einheit

Im Grundpreis enthalten sind die in Abschnitt 3 aufgeführten Leistungen.

Einmalige Übernahme (bei Wechsel der Hausverwaltung)

Leistung	Preis
Übernahmepauschale	699,00 €
Einrichtung der Objekt- und Rücklagenkonten	145,00 €
Erstbegehung mit Sichtprüfung und Feststellung von Erhaltungsbedarf	145,00 €
Übernahme und Prüfung der zur Verfügung gestellten Informationen	145,00 €
Eigentümerwechsel	450,00 €

Sondereigentumsverwaltung innerhalb der WEG (optional, für einzelne Eigentümer)

Möchten Sie auch Ihre eigene Wohneinheit (Sondereigentum) verwalten lassen, buchen Sie dies zusätzlich und unabhängig von einem Beschluss der Eigentümerversammlung:

Leistung	Preis
Verwaltung von Sondereigentum	28,00 € / Monat / Einheit
Jährliche Rauchmelderwartung (enthalten in Sondereigentumsverwaltung)	28,00 € / Jahr
Stell-/Lagerplätze (Teileigentum)	5,00 € / Monat / Einheit

Mietverwaltung (optional, für vermietete Einheiten)

Leistung	Preis
Mietverwaltung (bis 800,00 € Nettokaltmiete)	45,00 € / Monat / Einheit
Mietverwaltung (ab 800,00 € Nettokaltmiete)	4,5 % der Nettokaltmiete

Enthalten sind u. a. eine Betriebskostenabrechnung pro Jahr, digitale und postalische Schreiben an Mieter sowie Zahlungserinnerungen bei Zahlungsverzug.

Weitere Zusatzleistungen

Leistung	Preis
Investitionsplan	120,00 €
Nebenkostenabrechnung komplett (ohne gebuchte Mietverwaltung)	50,00 €
Schreiben an Mieter	5,00 € / Stück
Mahnschreiben	5,00 € / Stück

Ausdruck	2,00 € / Stück
Technische Begehung (zusätzlich)	35,00 € / Stunde
Fahrtkosten ab 20 km	14,60 € / Stunde

Stundensätze für individuelle Leistungen

Rolle	Preis
Geschäftsführer	55,00 € / h
Verwalter, zertifiziert	35,00 € / h
Verwalter, nicht zertifiziert	25,00 € / h
Aushilfe	13,90 € / h (2026), 14,60 € / h (2027)

Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit anwendbar. Pro Objekt können abweichende Konditionen individuell vereinbart werden.

Immobilienverwaltung für Objekte ohne WEG-Struktur

Verwalten Sie ein Mehrfamilienhaus im Alleineigentum (keine WEG, kein Sondereigentum)? Auch dafür bieten wir eine passende Immobilienverwaltung an – sprechen Sie uns gerne an.

7. Kontakt / Ansprechpartner

Hausverwaltung Andreas Linn

Siemensstraße 64

50825 Köln-Neuheitenfeld

Telefon: 0160 2913387

E-Mail: alinn@koelnrausch.de