



Beispiel-Auswertung des Betriebskosten-Vergleichsrechners der Hausverwaltung Potzler GmbH

www.hv-potzler.de

Auswertungs-Übersicht

Seite 1/9

(!! frei erfundene Beispieldaten !!)

Angaben zum Objekt

Musterstraße 132,
München

Gesamtwohnfläche

9123 m²

Anzahl Wohnungen

140

Umlagefähige Betriebskosten laut II BV (Anlage 3)

Kostenstelle	Ø BKV-Datenbank	Ihre JEA *	+/- **	+/- **
Personal- / Hausmeisterkosten	3,26 €	2,10 €	3,49 €	17,9 %
Allgemeine Ausgaben (z.B. Strom / Wasser)	4,50 €	1,45 €	-1,48 €	-32,2 %
Grundbesitzabgaben	2,04 €	0,72 €	4,72 €	49,1 %
Sach-Versicherungen	2,51 €	0,13 €	-1,02 €	-2,5 %
Aufzugskosten	0,31 €	2,07 €	-1,47 €	-115,2 %
Antennen-/ Kabel Gebühren	1,96 €	0,25 €	0,90 €	21,4 %
Grün- und Außenanlagen	0,73 €	1,26 €	0,67 €	22,2 %
Heizung/Warmwasser/Energie	5,16 €	4,28 €	1,88 €	19,6 %
Kaminkehrer	0,49 €	0,25 €	1,04 €	41,1 %
Umlagefähige Betriebskosten	17,85 €	21,72 €	-4,13 €	-8,9 %

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Kostenstelle	Ø BKV-Datenbank	Ihre JEA *	+/- **	+/- **
Instandhaltung/Investitionen	5,68 €	1,82 €	5,36 €	44,0 %
Zinsaufwendungen/Geldverkehr	1,16 €	0,53 €	0,83 €	42,6 %
Rechtsverfolgung	0,75 €	0,48 €	0,27 €	26,9 %
Verwaltergebühr	1,63 €	2,32 €	-1,69 €	-16,4 %
Auslagen Verwaltungsbeirat	0,24 €	0,56 €	-0,32 €	-58,9 %
Sonstige Kosten	0,77 €	0,38 €	0,38 €	39,7 %
Nicht umlagefähige Betriebskosten	14,52 €	9,29 €	-5,23 €	-30,2 %

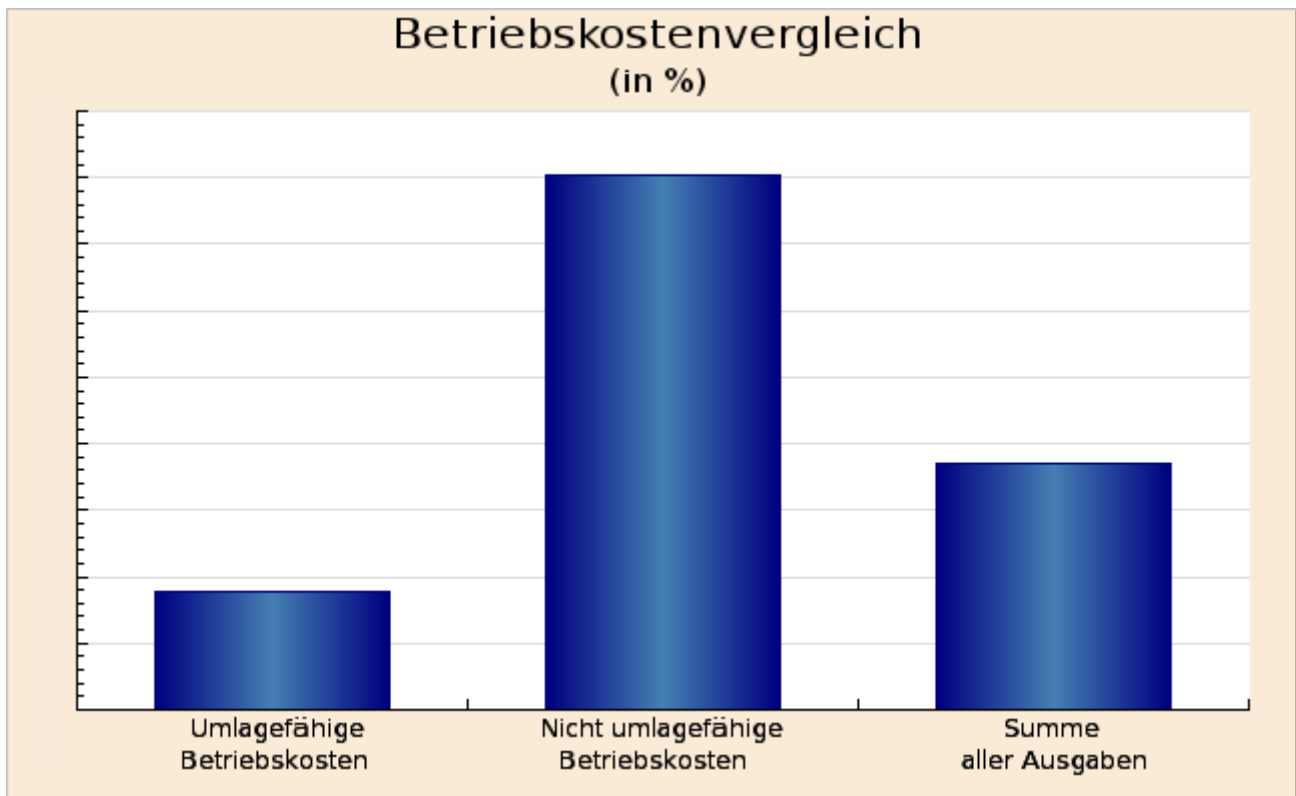
Summe aller Ausgaben	39,56 €	30,05 €	-8,66 €	-8,5 %
-----------------------------	----------------	----------------	----------------	---------------

Alle Angaben pro m². Die Beträge sind pro m² und Jahr in EUR ausgewiesen.

(!! frei erfundene Beispieldaten !!)

- +/- ** : positive Werte besser, negative Werte schlechter als der Durchschnitt
JEA * : Jahreseinzela abrechnung
II BV : 2. Berechnungsverordnung, in der Regel Bestandteil eines Mietvertrages

(!! alle Texte gekürzt !!)



Grafik: *Werte oberhalb der 0%-Linie bedeuten für Sie eine um die angezeigten Prozentsätze günstigere Bewirtschaftung im Vergleich dem zugrunde liegenden Datenmaterials. Werte unterhalb der 0%-Grenze signalisieren erhöhte Kosten.*

Analyse der umlagefähigen Betriebskosten

Abweichungen zwischen 5 und 10 % liegen in einem tolerierbaren Bereich und bedürfen im Allgemeinen keiner gesonderten Betrachtung. Falls Ihre Wohnanlage/Wohnung um mehr als 10 % vom ermittelten Durchschnitt abweicht, sollten die Gründe der Abweichung nachvollzogen werden.

Personal-/ Hausmeisterkosten

Sofern es hier zu Abweichungen kommt, kann dies sehr unterschiedliche Gründe haben. Es ist möglich, dass die Eigentümergemeinschaft einen besonderen Wert auf [...]

Umlagefähigen Betriebskosten

Seite 3/9

Wird der Hausmeister neben den klassischen Hausmeistertätigkeiten für Reparaturen, Instandsetzungen und Instandhaltungen herangezogen [...]

Bei Abweichungen nach unten sollten Sie sicherstellen, dass [...]

In diesem Kontext ist der Fall einer Hausmeisterwohnung anzusprechen, die im Eigentum der Eigentümergemeinschaft steht. Diese wird in der Regel an den Hausmeister/das Reinigungspersonal vermietet, wobei darauf zu achten ist [...]

Verbrauchsabhängige Ausgaben (Strom, Wasser, Abwasser ...)

Bei verbrauchsabhängigen Positionen ist, wie der Name schon sagt, der Verbrauch eine maßgebende Größe. Änderungen in der Zusammensetzung der Bewohner, Wettereinflüsse oder sich ändernde Lebensgewohnheiten können, insbesondere bei kleineren Eigentümergemeinschaften, zu Abweichungen von Jahr zu Jahr in einer Größenordnung von mehreren Prozenten führen. [...]

Ab und an nutzt auch der eine oder andere Bewohner den Allgemeinstrom, um damit Haushaltsgeräte, z.B. im Kellerabteil, zu betreiben. Dies sollten Sie bzw. Ihr Verwalter prüfen und ggf. abstellen. Weiter möchten wir an dieser Stelle auf die Möglichkeit verweisen [...]

Umlagefähigen Betriebskosten

Seite 4/9

Grundbesitzabgaben

Unter dieser Kostenposition werden die Müllgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Niederschlags-/ Entwässerungsgebühren und sonstige, von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedliche Kosten zusammengefaßt. [...]

Bei den Straßenreinigungsgebühren, denen ein Gebührenbescheid zugrunde liegt, sollte die Verwaltung [...]

Die Niederschlagsentwässerungskosten, die ebenfalls von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich angesetzt bzw. erhoben werden, können dadurch verringert werden [...]

Sachversicherungen

Der Gesetzgeber schreibt für Wohnungseigentümergemeinschaften nur sehr wenige Versicherungen vor, die vom Verwalter abzuschließen und zu unterhalten sind. [...]

Aufzugskosten

In vielen Mehrfamilienhäusern stellt der Aufzug einen nicht zu vernachlässigenden Kostenfaktor dar. [...]

Bei Gebäuden, die Gewerbeeinheiten beinhalten [...]

Ein weiterer kostentreibender Faktor stellt insbesondere in größeren Häusern [...]

Grün- und Außenanlagen

Die Größe der Außenanlagen, Ausgestaltung und Nutzung stellen die Haupteinflussfaktoren für die Kosten dar. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass sie bei allen Pflanzmaßnahmen, welche die Gemeinschaft beschließt [...]

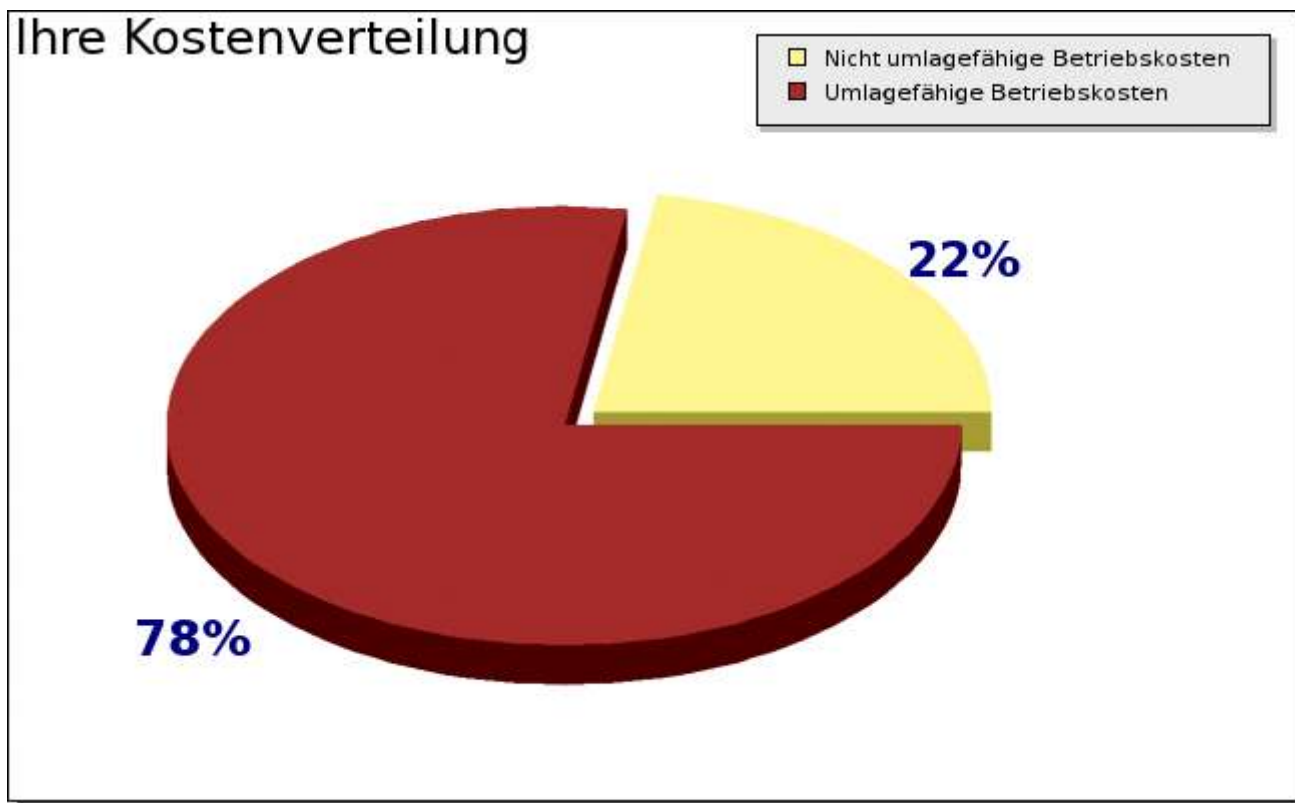
Heizung / Warm-Wasser / Energie

In den meisten Wohngeldabrechnungen stellen die Heizungs- und Energiekosten einen wesentlichen Teil der Gesamtbelastung dar. In Zeiten steigender Energiepreise und sich zunehmend verschärfender Vorschriften, genannt seien die Energiesparverordnung, die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkosten V) und andere, sollte das besondere Augenmerk der Wohnungseigentümer und deren Verwaltung darauf liegen. Hohe Heizkosten können vielfältige Ursachen haben, [...]

(!! alle Texte gekürzt !!)

Sofern Ihre Anlage mit Öl beheizt wird, können auch hier durch kostengünstigen Einkauf deutliche Reduzierungen erreicht werden. [...]

In diesem Zusammenhang können Sie weiterführende Informationen kostenlos über den HeizEnergieCheck bei www.hv-potzler.de/service erfragen.



VA:

Der Versiegelungsanteil eines Grundstücks ist der Teil, bei dem auftretendes Niederschlagswasser (Regen, Schnee) nicht im Untergrund versickert, sondern über die Kanalisation abgeleitet wird.

Analyse der nicht umlagefähigen Betriebskosten

Abweichungen zwischen 5 und 10 % liegen in einem tolerierbaren Bereich und bedürfen im allgemeinen keiner gesonderten Betrachtung. Sofern Ihre Wohnanlage/Wohnung um mehr als 10 % vom ermittelten Durchschnitt abweicht, sollten die Gründe der Abweichung nachvollzogen werden.

Instandhaltung / Investitionen

Die unter dieser Kostenstelle abgerechneten Aufwendungen können sehr starken Schwankungen von Jahr zu Jahr unterliegen. Abhängig vom Alter, Bauzustand und der Art und Weise, ob und wie eine mittelfristige Sanierungsplanung vorhanden ist, sind diese Abweichungen auch nachvollziehbar. [...]

Zinsaufwendungen / Kosten des Geldverkehrs

Bankgebühren sind in den vergangenen Jahren ständig gestiegen. An dieser Entwicklung kommen Verwaltungsgesellschaften und Eigentümergemeinschaften nicht vorbei. Allerdings sollten Sie darauf achten, [...]

Verwaltungsgebühr

Verwalter, die ihre Aufgabe ernst nehmen, sind in vielen Bereichen gefordert Sachkenntnis zu haben und Neues hinzuzulernen. Eine Verwaltung muß Kenntnisse in den Bereichen Buchhaltung, Kaufm. Rechnungswesen, Rechtskenntnisse, technisches Wissen im gesamten Bauhandwerk, Organisations- und Koordinationstalent, Menschenkenntnis und Verhandlungsgeschick besitzen. [...]

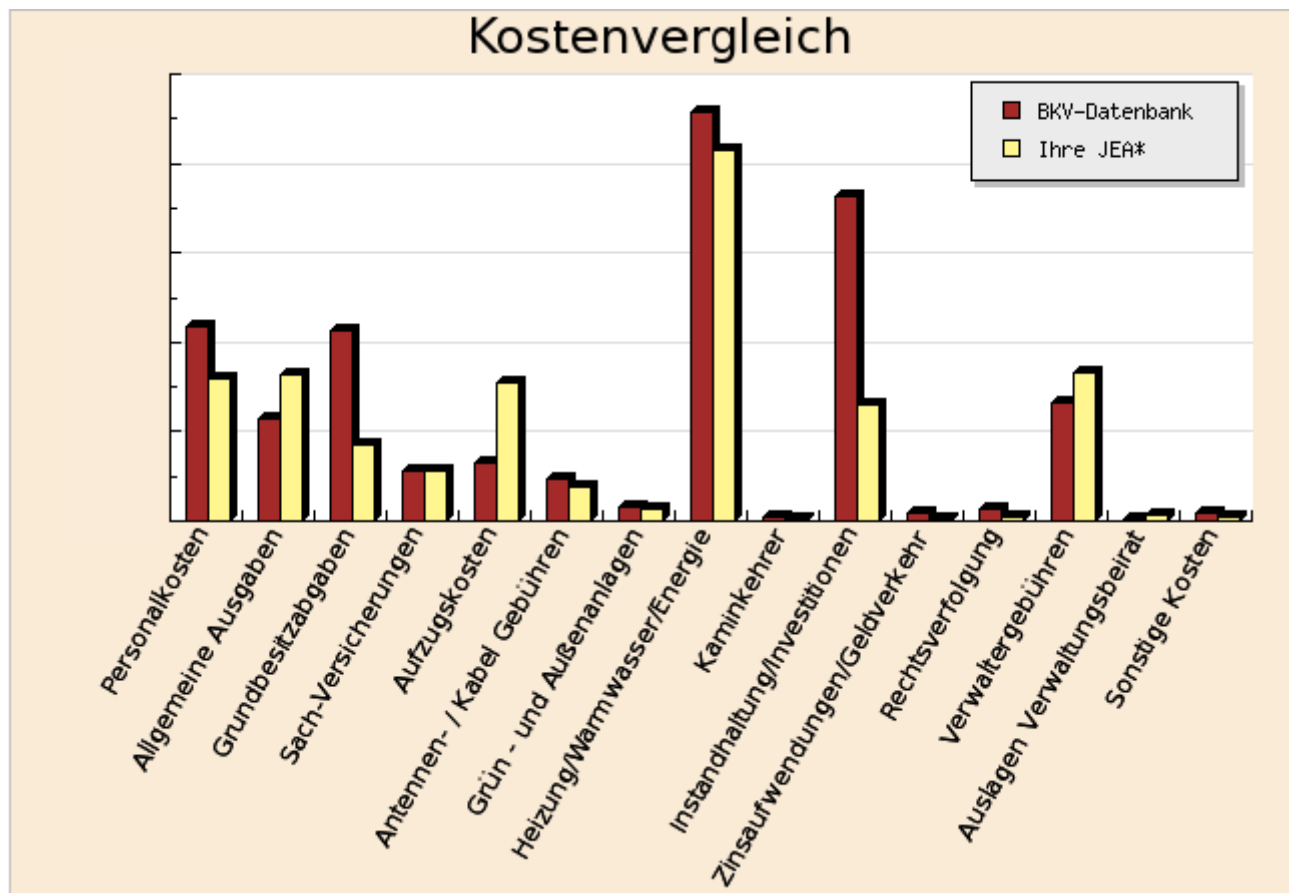
Auslagen Verwaltungsbeirat

Im Wohnungseigentumsgesetz ist das Amt des Verwaltungsbeirates angesprochen und geregelt. Es besteht die Möglichkeit [...]

Sonstige Kosten

Im allgemeinen werden unter sonstigen Kosten alle die Kosten abgerechnet, die sonst nicht exakt einer Kostenstelle zuordenbar sind. Dies wird von Eigentümergemeinschaft zu Eigentümergemeinschaft und von Verwalter zu Verwalter unterschiedlich eng gesehen [...]

Zusammenfassung



Vorstehende Ausführungen dienen dazu, Ihnen möglichst viel Argumentationshilfe und Informationen zu geben, um die Betriebskosten Ihrer Anlage zu optimieren.

Auf Wunsch können wir Ihnen auch qualifizierte Immobilienverwalter für Ihren Postleitzahlenbereich benennen.

Wir hoffen, dass wir Sie mit unserem Gutachten in Ihrem Bemühen um Optimierung der Betriebskosten, im Sinne einer ökonomisch und ökologisch sinnvollen Betriebsführung Ihrer Wohnanlage unterstützen konnten.

Sollten sie weitere Fragen oder Anregungen haben können Sie uns über bkv@hv-potzler.de oder www.hv-potzler.de kontaktieren.