

IDL eG MG
Anleitung – Übersicht – Potentielle Aufgaben für Mitarbeiter
Stand 08.05.2025 Version 6
Zeitangaben geschätzt

Block 1 bis 7 – 32 Punkte – 300h/Monat

- Block 1 Reinigung, Recherchen & Reparaturen: 6 Punkte – 140h/Monat
- Block 2 Wartungen & Reparaturen: 5 Punkte – 2h/Monat
- Block 3 Abrechnungen: 4 Punkte – 2h/Monat
- Block 4 Mieterkommunikation: 4 Punkt – 60h/Monat
- Block 5 Schiff & AP: 2 Punkte – 1h/Monat
- Block 6 Familien-Orga: 6 Punkte – 55h/Monat
- Block 7 Post & Buchhaltung: 5 Punkte – 40h/Monat

Block 1 - Reinigung, Recherchen & Reparaturen

6 Punkte – **140h/Monat** (87h + 30h Airbnb + 23h Reno)

- 1 **LZ Mülltonnen** raus- und reinstellen nach Entleerungsplan – **1h/Monat**
- 2 **Reinigung & Pflege** der Objekte
 - a) **LZ Treppenhausreinigung**, Gartenpflege, Winterdienst (detaillierte Liste mit Zeitintervallen) – **4h/Monat**
 - b) **RC Rundgänge**, Post etc. 2-3 x/Woche – aktuell über Micha – **10h/Monat**
 - c) **RB Rundgänge**, Post, Rasenmähen etc. – aktuell über Elfriede (jede einzelne Aufgabe auf Anfrage) – **2h/Monat**
- 3 **Reinigung & Wäsche** Airbnb LZ unter Anleitung AN – **30h/Monat**
- 4 FM **Haushalt**: Einkauf, Kochen, Putzen, Erledigungen etc. – **60h/Monat**
- 5 **Recherchen, Einkäufe, Erledigungen & Fahrten**: wie z.B. gebrauchte Möbel für Airbnb LZ, Portale für Anzeigen recherchieren, Preis-Vergleiche, Bestellungen, Anzeigen-Texte verfassen etc. – **10h/Monat**
- 6 **Einmalige Reinigung, Reparaturen, Renovierung & Einrichtung** – **Zeitangabe variiert pro Auftrag (23h geschätzt)**
 - a) z.B. LZ: Wände ausbessern, Kammern & Keller & Gartenhaus entrümpeln + aufräumen, Balkonwände reinigen etc.
 - b) z.B. RC: einzelne Zimmer nachdem Gesamtplan erstellt renovieren + einrichten, Dach reparieren etc.
 - c) z.B. RB: einzelne Schritte nachdem Gesamtplan erstellt, Solaranlagenbau überwachen nachdem Gesamtplan dazu erstellt etc.

Block 2 – Wartungen & daraus resultierende Reparaturen

5 Punkte – **2h/Monat**

- 7 LZ jährlich Termin vereinbaren (ca. Frühjahr) **Wartung** Heizung + Solaranlage über Firma **Auerbach** – **2h/Jahr**
- 8 RC jährlich **Schornsteinfeger** 3 Schornsteine (Hotel, Seehaus, Waldhaus) – meldet sich ca. September – **2h/Jahr**

- 9 RC halb-jährlich Wartung **Kläranlage** über Firma Mall – melden sich ca. Mai und September – **10h/Jahr**
- 10 RB jährlich **Schornsteinfeger** – melden sich ca. März – **2h/Jahr**
- 11 LZ **Schornsteinfeger** alle drei Jahre – meldet sich, in 2025 wieder dran – **2h/Jahr**

Block 3 - Abrechnungen

4 Punkte – **2h/Monat**

- 12 31.12. jeden Jahres alle **Zähler** (im Heizungskeller) ablesen und den Dienstleistern mitteilen – **7h/Jahr**
 - a) LZ: Wasser Leipziger Wasserwerke, Gas Leipziger Stadtwerke, 10x Strom E wie einfach
 - b) 10x Strom E wie einfach zusätzlich noch zum 30.04. ablesen und mitteilen
 - c) RC: 2x Wasser Naturfreundeverein (Ablesung im Sept!), 2x Strom E wie einfach
 - d) RB: Wasser Gemeinde (Ablesung März!)
- 13 Dezember jeden Jahres **Mieterablesungen** (Wasser, Wärme) + Wartung Rauchwarnmelder + Prüfen Zähler über Firma Extern + Salmonellen-Check alle 3 Jahre, Termin an Mieter kommunizieren, Kontrolle Ablauf – Firma Extern meldet sich mit Termin-Vorschlag – **5h/Jahr**
- 14 **Nebenkostenabrechnung** LZ pro Wohnung (jährlich), muss spätestens am 31.12. des Folgejahres bei allen Mietern sein - läuft über Firma aqua calor und dann Wechsel zu **Extern** – **10h/Jahr**
- 15 Daraus **WG-Abrechnungen pro Mieter** inkl. Strom+Internet (jährlich) – nach Abrechnung Firma Extern – **10h/Jahr**

Block 4 - Mieterkommunikation

4 Punkte – **60h/Monat**

- 16 **Anzeigen & Mietersuche**: Portal-Recherche, Texte entwerfen oder bestehende anpassen, Fotos, Interessenten-Kommunikation für z.B. Vermietung, Musik-Unterricht, Verkauf von Möbeln/Objekten, Besichtigungstermine selber oder aus Ferne koordinieren etc. – **10h/Monat**
- 17 **Airbnb**: Anzeigen, Kommunikation Gäste, Preise, Verbesserungen, Abrechnung etc. – **40h/Monat**
- 18 **Mieterkommunikation**: Reparaturen, Anliegen, Abmahnungen etc. – **5h/Monat**
- 19 **Mieterwechsel**: Kündigung, Anzeige, Auswahl, eG Gespräch, Selbstauskunft, Mietvertrag, Kautions, Wohnungsgeberbestätigung, Übernahme & Übergabe, in Mieterliste eintragen Excel Tabelle „IDL eG Mieter+Kautionen“ s. Punkt 2, Teil-Rückzahlung **Kautions** ausgezogener Mieter abzgl. Einbehalt kommende Nebenkostenabrechnungen – **5h/Monat**

Block 5 - Schiff & AP

2 Punkte – **1h/Monat**

- 20 **Schiff**: Wartung, Technik, Ausbau, Verwaltung etc. – **0,5h/Monat**

21 **Aeroponics & GR44+**: Aufbau, Wartung, daraus Aufbau AT bis SS - ???

Block 6 - Familien-Orga

6 Punkte – **55h/Monat**

- 22 FM **Arzt-Termine**: FO Insulin + Augen + Zahnarzt, GA Kieferorthopäde regelmäßig, Kids Zahnarzt 2x/Jahr, Augen ZW jährlich, GA alle 2-3 Jahre, Kinder-Untersuchungen (Krankenkasse schickt Brief und erinnern ca. alle 2 Jahre), GA Uniklinik Orthopäde & Neuropädiatrie alle 1-2 Jahre, Ga Physiotherapie – **10h/Monat**
- 23 FM **regelmäßige Aktivitäten** aktuell GA Tischtennis, MO Pfadfinder – **10h/Monat**
- 24 FM **Kindergeld** über VE – melden sich ca. einmal pro Jahr um Antrag zu prüfen – **1h/Jahr**
- 25 FM **Auto**: KFZ Versicherung, KFZ Steuer – beides wird von VE Konto eingezogen, alle 2 Jahre TÜV, jährlich im Dezember KM-Geld-Abrechnung an IDL eG, Reparaturen, ÖAMTC, Sauberkeit, Tanken etc. – **5h/Monat**
- 26 FM **Förderung** – **15h/Monat**
- 27 FM **Orga**: Schulverwaltung, Kommunikation mit Lehrern, einmalige Aktivitäten wie Geburtstage + Schulveranstaltungen, private Versicherungen (Hausrat, Haftpflicht, Kranken) etc. – **15h/Monat**

Block 7 - Post & Buchhaltung

5 Punkte – **40h/Monat**

- 28 **Post** in LZ und RC + **Emails** (aktuell an Verena) aufmachen, bearbeiten, antworten, scannen – Ablage digital & physisch – **15h/Monat**
- 29 **Buchhaltung**, Rechnungen kontrollieren, Überweisungen, Tabellen, Listen etc. – **20h/Monat**
 - a) **Mieteinnahmen** kontrollieren ca. am 10. jeden Monats, Mieter erinnern – entweder über Bank-Excel-Tabelle „GLS Bank *laufendes Jahr*“ in Datei „IDL eG Buchhaltung“ indem man den Vormonat kopiert und als aktuellen Monat nutzt oder über Excel-Tabelle Mieterübersicht in Datei „IDL eG Mieter+Kautionen“
 - b) **Kontodeckung** im Auge behalten vor allem um den 25. jeden Monats für die **3 Darlehen** LZ GLS -20 LZ KfW -21 RC GLS -30 (= Abzahlungen an GLS)
- 30 **Jahresabschluss** für **Steuerberater** vorbereiten + zusammen abschließen (jährlich) – **30h/Jahr**
- 31 **Jahresabschluss RB** selber anfertigen – **5h/Jahr**
- 32 **eG Prüfung** (alle zwei Jahre) – **PDK** kontaktiert uns – **10h/Jahr**

Zu 1 LZ Mülltonnen raus- und reinstellen - ca. 1h/Monat

- nach **Entleerungsplan** s. <https://stadtreinigung-leipzig.de/wir-kommen-zu-ihnen/abfallkalender> dann Straße und Hausnummer eingeben
- Abends oder morgens vor 6 Uhr **rausstellen** (auf den Bürgersteig vor unserer Türe so nah wie möglich an der Straße) und dann nach Leerung so bald als möglich wieder **auf den Hof stellen**
- vor dem Rausstellen immer die Tonnen **kontrollieren**, vor allem dass im Biomüll nur organische Stoffe sind!
- Job wird aktuell ausgeführt von Anne - wenn es ein Mieter aus dem Haus macht, dann pauschal **20 Euro/Monat** Mieterlass
- aktuell **4 gelbe** und **4 blaue Tonnen** (kostenlose Leerung), **1 Biotonne** (die Tonne kostet pauschal pro Jahr, kann also auch halbleer rausgestellt werden) und **2 Restmülltonnen** (kostet pro Leerung, also evt. besser nicht rausstellen, wenn sie nicht voll sind! Wenn eine Tonne zu voll ist, gibt es eine zusätzliche Gebühr von einer halben Tonne!)
- **Anordnung der Mülltonnen** auf dem Hof: Biotonne so weit weg von der Hoftüre wie möglich, damit niemand dazu geneigt ist, dort Restmüll rein zu werfen
- Tonnen einmal/Jahr mit **Gartenschlauch abspritzen** (am besten im Sommer)

Zu 2 Reinigung & Pflege der Objekte

- a) **LZ Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst – ca. 4h/Monat**
- Job wird aktuell ausgeführt von Anne mit Sebastian als Helfer (für Mieter bisher 10 Euro/h auf Rechnung oder Mieterlass)

Detaillierte Liste:

Bitte alle Tätigkeiten immer vorab absprechen (was, wann und wie lang).

1. **Auge** auf den Gehweg, Treppenhaus, Hof haben: ob alles funktioniert, sauber und ordentlich ist – berichten, wenn nicht und absprechen, was wir tun
2. **Treppenhaus Boden** sauber machen: 1x alle 2 Monate nur fegen (ca. 1h), 1x alle 2 Monate fegen + nass wischen inkl. Geländer und Klingeln/Lichtschalter (ca. 2h)
> ca. 1-2h/Monat
3. **Treppenhaus Geländer**, Wohnungstüren, Haustüre, Gartentüre, Kammertüren, Fensterbretter, Wände (wo Nassfläche z.B. hinter den Geländern oder dreckig) wischen, Spinnweben an Decke, um Lampen, unter Treppen: alle 3 Monate
> ca. 3h/alle 3 Monate
4. **Keller** Treppe + Flur fegen, Spinnweben an Decke: alle 6 Monate
> 1h/alle 6 Monate
5. **Garten** alle **Flächen** fegen/aufräumen: Müll einsammeln, Rasen, um Bäume, um Kompost etc, Räder + Mülltonnen weg und fegen, Wege, 1x Ende Herbst Gartenhaus-Dach fegen etc.: alle 3 Monate
> ca. 1h/alle 3 Monate
6. **Garten** pflegen: mähen, evt. Sträucher beschneiden > ca. 2h alle 2 Monate (nur Frühling bis Herbst)
7. **Treppenhaus-Fenster** reinigen inkl. Glasflächen an Haus- und Gartentüre: ca. einmal im Jahr
> ca. 6-8h/Jahr
8. **Fassade** reinigen, evt. streichen, wenn Graffiti: ca. einmal im Jahr

> ca. 1h/Jahr

9. **Schneeschippen & Streuen:** im Winter bei Bedarf

Es gibt 10 Euro/Stunde, auf 5-Minuten genau abgerechnet. Immer direkt nach der Arbeit die Stunden vom Tag und die gesamte Summe aller Stunden des Monats schicken.

Entweder du kannst Rechnungen stellen oder der Betrag wird mit der Miete verrechnet.

b) **RC Rundgänge**, Post etc. – **ca. 10h/Monat**

- 2-3 x/Woche
- Kompletter Rundgang durch alle Objekte innen und außen, sowie Waldstücke, Türen und Fenster kontrollieren
- E-Heizung Seehaus checken (muss nur an sein, wenn draußen unter 0 Grad)
- Heizungen Hotel und Waldhaus kontrollieren, ob auf Standby
- Briefkasten checken, Post öffnen, fotografieren und Verena senden
- Rundgang in Protokoll-Liste eintragen mit Unterschrift (für Versicherung)
- Bei Bedarf Zählerstände (je einmal Strom und Wasser im Hotel und Waldhaus) ablesen
- aktuell über Micha für 100 Euro/Monat

Aktuell **offen** (nicht im Monats-Paket enthalten):

- **Waschbären** beobachten (aktuell Kamera aufgestellt), evt. Loch unter Dach zumachen, evt. raht an Regenrohr
- **Kameras** aufstellen oder nicht? – Micha mit Bekanntem nach Freigabe Kosten ca. 1.350 Euro
- **Glas-Türe Seehaus** austauschen – Auftrag bereits erteilt – warten auf Lieferung Glas, dann Termin Austausch
- Aufräumen und sauber machen **Einbruchs-Spuren**
- **Dächer** reparieren!!!

c) **RB Rundgänge**, Post, Rasenmähen etc. – **ca. 2h/Monat**

- aktuell über Elfriede (jede einzelne Aufgabe auf Anfrage) für 200 Euro/Monat
- mindestens einmal/Monat Rundgang
- wöchentlich Post checken
- Bei Bedarf andere Aufgaben wie Zähler ablesen, Rasen mähen, Schnee schippen etc.

Aktuell **offen**:

- Klärung **Glasfaser**: Kabel verlegen, aufgraben, dann Einblasen organisieren
- **Rasen** mähen
- **Baumstämme** fällen?
- **Brennholz** neu aufschichten
- **Klärung Nutzung**, Vermietung etc.