

PROFESSIONELLE HAUSVERWALTUNG

Wer nur nach dem günstigsten Anbieter schaut, gerät selten an den professionellsten Immobilienverwalter. Denn ein echter Profi bringt neben Berufserfahrung und Fachwissen auch das nötige Fingerspitzengefühl mit.



Foto: Mierendorf

Verwaltung macht man nicht nebenher

Haus und Grund. Professionelle Verwalter von Immobilien nehmen sich immer auch Zeit für die zu betreuenden Objekte und die Menschen. Gefragt ist neben Berufserfahrung auch eine ganze Menge Fachwissen.

Dass die Anforderungen an Hausverwalter steigen, stellt Immobilienverwalter Andreas Möck, Geschäftsführer von Die Immobilienverwalter GmbH in Ludwigsburg, schon seit einiger Zeit fest: „Wir werden bezahlt wie Hausmeister, sollen aber Jurist, Bauingenieur, Buchhalter, Steuerexperte, Kommunikationsprofi, Psychologe, Versicherungsagent und Kummerkasten sein.“

Er achtet bei seinem Personal auf Fachwissen und das Zwischenmenschliche. Der Großteil der 4000 von seiner Firma verwalteten Einheiten sind Eigentumswohnungen. „Wir brauchen eine Beziehung zu den Eigentümern und wollen ein gutes und langfristiges Verhältnis aufbauen“, sagt der studierte Betriebswirt. Oft genug bewegen sich seine Objektleiter zwischen der Meinung des Kunden und der machbaren Wirklichkeit. „Menschen, die Fachwissen, Immobilienerfahrung und soziale Kompetenzen mitbringen, gibt es eigentlich nicht auf dem Arbeitsmarkt“, sagt Möck.

VERWALTER SIND BEWAHRER

Er hat seine 14 Mitarbeiter fast alle selbst eingearbeitet sowie aus- und weitergebildet. Verwalter seien Bewahrertypen, die, haben sie einmal den richtigen Platz gefunden, ungern die Arbeitsstelle wechseln.

Seine Firma basiert aber nicht nur auf qualifiziertem Personal wie Immobilienfachwirten, Wirtschaftsingenieuren oder Bankkaufleuten. Aufgrund der Größe des Unternehmens sind Vertretungen bei Krankheit und Urlaub sowie die Erreichbarkeit im Notfall, jederzeit gewährleistet.

PERSÖNLICHE NOTE WICHTIG

Ein guter Verwalter müsse aber nicht immer viele Mitarbeiter haben oder viele Einheiten betreuen, weiß Alexander Haas von der gleichnamigen Immobilienverwaltungs GmbH. Er berät seit Jahren Objektleiter, wie sie ihr Geschäft besser machen können. „Oft ist beim Kleinen die persönliche Note ausgeprägter und der Kunde weiß genau, an wen er sich zu wenden hat.“ Die Flexibilität der kleinen Verwalter sei in jedem Fall ein Vorteil. Er rät Verwaltern, stets Referenzen zur Hand zu haben. Schließlich bedarf es für die Tätigkeit als Gebäudemanager keiner spezifischen Ausbildung. Ein Gewerbeschein genügt. Um sich als echter Profi zu identifizieren, kann eine Verwalterverbandszugehörigkeit oder eine TÜV-Zertifizierung von Vorteil sein.

Den echten Profi erkennt man außerdem am professionelles Auftreten. „Wer sich schon bei der Akquise eines Auftrags

nicht richtig für die Gegebenheiten interessiert, bemüht sich auch später nicht richtig“, so Möck. „Wer alles als Inklusivleistung anbietet, hat oft einen hohen Preisaufschlag für Risiken eingerechnet“, erläutert er. Sonderleistungen wie die Begleitung von Rechtsstreitigkeiten, größere Sanierungsmaßnahmen, sollten deshalb extra vergütet und mit einer Dokumentation nachgewiesen werden. „Ein echter Profi kann besonders glänzen, wenn er Vorgänge jeglicher Art reibungslos abwickelt und keine Zeit mit stän-

digem Suchen verschwendet wird“, rät Consultant Haas. Ein hoher Digitalisierungsgrad hilft, den Kunden schnell und bequem Unterlagen zukommen zu lassen. Immobilienverwalter Möck rät außerdem dazu, Firmen auszusuchen, die ihren Aufgabenschwerpunkt in der Verwaltung haben. Denn: „Eine solche komplexe Tätigkeit kann man nicht nebenher machen.“

Die sogenannten Feierabend- oder auch Bettkantenverwalter sind eine aussterbende Spezies, bekräftigt Berater Haas. „In den

letzten Jahren sind die Anforderungen so enorm gestiegen, dass es gar nicht mehr möglich ist, nebenberuflich zu verwalten.“ Keine Rolle spielt nach Möcks Erfahrung der Standort des Dienstleisters. „Der Verwalter muss nicht im Nachbarhaus sitzen.“ Zum großen Teil sei sein Geschäft eine Tätigkeit am Schreibtisch. „Wenn's brennt, sollte man zuerst die Feuerwehr rufen und nicht den Verwalter. Diese muss schneller vor Ort sein, als wir“, zieht Möck den treffenden Vergleich. *Leila Haidar*

Nicht ohne Verwalter

WEG. Eigentümergemeinschaften brauchen schon kraft Gesetz einen Hausverwalter.

Je größer die Zahl der Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft WEG, desto weiter klaffen die Meinungen miteinander auseinander. Um sicherzustellen, dass die mühsam ausgehandelten Kompromisse auch wirklich umgesetzt werden, schreibt der Gesetzgeber vor, dass jede Eigentümergemeinschaft einen Verwalter bestellen muss. Einer, der alles, was die Eigentümer in ihrer Versammlung beschließen, ausführt: zum Beispiel Handwerker beauftragen, Versicherungen abschließen, sich um den Strom, das Wasser und das Abwasser kümmern, die Leerung der Mülltonnen und den Hausmeisterdienst organisiert. Bezahlt werden diese Kosten von einem Konto, auf das jeder Eigentümer seinen Anteil Wohngeld eingezahlt hat. Der erwähnte Vermittler führt das Konto und regelt auch die Korrespondenz mit der Bank. Er führt die Bücher, die das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Der Hausverwalter tritt nicht immer auf den Plan, wenn etwas Unangenehmes in einer Wohnung passiert: Etwa wenn das Klo nicht funktioniert. Wohl aber geht es den Hausverwalter etwas an, wenn dadurch auch in den Wohnungen anderer Leute die

Toiletten verstopf sind, etwa weil diese ins selbe Fallrohr münden. Der Hausverwalter muss also alle technischen Einrichtungen, die gemeinschaftlich benutzt werden, kennen. Da gehört auch die Einrichtung jeder Wohnung dazu, denn Strom, Wasser, Abwasser und Kabelfernsehen kommen über ein gemeinschaftlich benutztes Netz.

VIELE AUFGABEN

Der Hausverwalter Sorge dafür, dass die Briefkästen richtig beschriftet sind, er macht Zwischenablesungen der Heizkosten- und Wasserzähler bei Umzügen. Einmal im Jahr muss er eine Hausabrechnung erstellen und eine Gegenrechnung der Vorauszahlungen sowie der tatsächlichen Kosten. Er beruft eine Eigentümerversammlung ein, leitet sie und führt dazu ein Protokoll. Auch ans Budget fürs Folgejahr muss er denken. Eine Reihe dieser Aufgaben sind übrigens im WEG (Wohneigentumsgesetz) definiert. Ein gewisser Umfang an technischen Kenntnissen und Fähigkeiten werden in diesem Job nicht unbedingt vorausgesetzt. Aber es macht einen guten Hausverwalter aus, dass er nicht nur Ahnung vom Kaufmännischen hat, sondern auch zumindest bestimmte Handwerksleistungen versteht. Nicht zuletzt ist das für die Rechnungsprüfung sehr wichtig. Da die Berufsbezeichnung Hausverwalter nicht geschützt ist, kann in Deutschland praktisch jeder vom Küchentisch aus diese Dienstleistung anbieten. Immerhin verpflichten Hauswaller-Verbände ihre Mitglieder, eine Vertrauensschadenhaftpflicht abzuschließen. Um Ärger zu vermeiden, sind Eigentümer gut beraten, bei der Wahl ihres Verwalters sehr genau hinzuschauen. *ctw*

WERTERHALTENDE IMMOBILIENVERWALTUNG: UNSERE TÄGLICHE ARBEIT

Ebner Gebäudemanagement: Nicht nur Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, sondern auch die Menschen, die darin leben. Für unser Gebäudemanagement steht Fachpersonal aus dem gesamten Spektrum der Immobilienwirtschaft zur Verfügung. Wir sorgen dafür, dass alles funktioniert – vom Aushang bis zur Zufahrt. Wir kümmern uns auch um

- Sicherheitsdienstleistungen
- Raumluft- und Klimatechnik
- Außenflächenpflege
- Gebäudereinigung
- Winterdienst

Beratung: Margarete Oltmanns, Sibylle Scherzer
E-Mail: info@ebner-unternehmen.de
0711/51 50 500 • www.ebner-unternehmen.de



WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG

Hausverwaltung gesucht?
Tel. (07141) 910-3800 info@wb-lb.de

Ihre Immobilie in guten Händen:
Die Wohnungsbauludwigsburg GmbH hilft mit Fachkompetenz, modernem Management und persönlicher Rundum-Betreuung. Ist Verwaltung für Sie eine Sache des Vertrauens? Dann profitieren Sie jetzt von unserer langjährigen Erfahrung in der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften, Miethäusern und Gewerbeobjekten.

www.wb-lb.de

WIR SCHAFFEN RÄUME

seit 1949
Alfred Pfeiffer Immobilien GmbH

- ° GRUNDBESITZ
- ° VERMIETUNG
- ° HAUSVERWALTUNG

Werte schützen und erhalten!

Schloßstraße 69
70176 Stuttgart
+49(0)711-62 19 61

www.pfeiffer-immobilien.de

Sanieren/Renovieren/Modernisieren

Eine Sonderveröffentlichung von Stuttgarter Zeitung und Stuttgarter Nachrichten

Erscheinungstermin: 19. September 2014

Anzeigenschluss: 5. September 2014

Es berät Sie gerne:
Gert Kerzinger
Verkaufsleitung Immobilien
Fon 0711 7205-1608
g.kerzinger@stzw.zqs.de



www.stzw.de

Rauchwarnmelder-Pflicht in Baden-Württemberg bis 31.12.2014

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

AUCH MIT FUNK-FERNINSPEKTION

Jetzt Schutzengel werden: Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

- Individuelle Beratung
- Jährliche Wartung
- Hochwertige Geräte
- Rechtssichere Dokumentation
- Normgerechte Montage
- Infodienst mit 24h Hotline

Weitere Informationen unter minol-rmg.de oder 0711 94 91-1755 (Mo.-Fr. 8:00 bis 20:00 Uhr)

Minol
Brunata
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
70766 Leinfelden-Echterdingen minol.de

» impressum

Redaktion: STZW Sonderthemen
Ingo Dalcolmo
Anzeigen: Marc Becker (verantw.)

HEV Haus und Eigentum Verwaltung Stuttgart GmbH

Ihre professionelle und langjährige Hausverwaltung im Raum Stuttgart freut sich, Ihnen ein Angebot über die Verwaltung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft unterbreiten zu dürfen.

HEV GmbH
Silberbergstr. 126 in 70176 Stuttgart
Tel.: 0711 – 305 66 61, www.hev-stuttgart.de