

Hausverwaltung

Info - Serie: Teil 1

- Anforderungsprofil und Leistungsspektrum
- Überlegungen zur Auswahl des Verwalters durch den Eigentümer

Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Üblicherweise ist die Wahl des Verwalters durch die /den Eigentümer eine auf Dauer angelegte Entscheidung. Der Erhalt und die Entwicklung der jeweiligen Liegenschaft liegt dann in dem treuhänderischen Geschick des Verwalters.

Die Wahl des Verwalters ist somit eine äußerst wichtige Entscheidung des/der Eigentümer(s), die wohlüberlegt und geprüft sein sollte. Dazu nachstehend einige Kriterien, die die Auswahl erleichtern können. Anforderungen und Leistungsumfang des Verwalters werden einerseits vom Eigentümer objektspezifisch nach den eigenen Vorstellungen formuliert, andererseits gibt es allgemeine Anforderungen und Leistungspotentiale eines Verwalters.

Das allgemeine Anforderungsprofil und Leistungsspektrum

Für die Hausverwalter gibt es ein eigenes Berufsbild: den Kaufmann und/oder Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit staatlich anerkanntem IHK-Abschluß. Eine derartig nachgewiesene Ausbildung ist Garant für ein Mindestmaß an Qualität der Verwaltung. Der Kaufmann- und/oder Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat den Nachweis praktischer Fähigkeiten und theoretischer Kenntnisse erbracht, die die Basis für eine ordnungsgemäße Verwaltung bilden. Dies sind auszugsweise:

- laufende Vermietung und die damit verbundene Mieterbetreuung
- Überwachung der Mieteingänge inklusive Mahnwesen
- die Abrechnung gegenüber dem Eigentümer und den Mietern
- Die Optimierung der Bewirtschaftungskosten
- Bestandserhaltung mit regelmäßiger Objektbesichtigung
- Bestandsentwicklung mit Vorschlagswesen für Modernisierungen
- Durchsetzung zulässiger Mieterhöhungen zur Ertragssteigerung
- Baubetreuung für Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

Das Berufsbild spiegelt demnach das Profil und das mögliche Aufgabepotential eines Verwalters wider.

Die speziellen Anforderungen an den Verwalter

1. Die fachliche Kompetenz
Wichtigstes Kriterium ist ohne Zweifel die nachzuweisende fachliche Kompetenz des Verwalters und der Mitarbeiterschaft in kaufmännischer und technischer Hinsicht. Eine fundierte Grundausbildung allein reicht jedoch nicht aus, um den durch die Gesetzgebung und Rechtsprechung ständig umfassenderen Ansprüchen an den Vermieter - also den Eigentümer - gerecht zu werden. Eine permanente Weiterbildung ist regelmäßig erforderlich. Dies gilt insbesondere für alle Verwalter in den östlichen Bundesländern durch die fortwährenden Übergangsvorschriften. Der Bezug von entsprechenden Fachzeitschriften ist somit obligatorisch.

2. Die soziale Kompetenz
Soziale Kompetenz beinhaltet das Verhalten gegenüber den Eigentümern und den Mietern. Dazu gehört vor allem die Fähigkeit, das Handeln dieser Personenkreise zu verstehen und sich in sie hineinzuversetzen. Dies gilt für den menschlichen Umgang in Wort und Schrift. Insbesondere bei mehreren Eigentümern einer Liegenschaft ist die Berücksichtigung aller Interessen sorgfältig auszuloten und untereinander zu vermitteln. Dies bedarf der erforderlichen Flexibilität und Argumente.

Das Verhalten gegenüber den Mietern bekommt eine immer wichtigere Bedeutung. Die Stärkung der Mieterrechte durch den Gesetzgeber und zunehmende Vertretung der Mieterinteressen durch Mietervereine und Rechtsanwälte, haben generell zu einer intensiven Mieterbetreuung zu führen. Insbesondere seien hier als Beispiel Modernisierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Mietanpassungsmöglichkeiten sowie die jährlich abzurechnenden Nebenkosten genannt. Eine regelmäßige Mieterbetreuung beugt potentiellen Konflikten - die zeit- und kostenintensiv sind - wirksam vor. Dies bedarf des notwendigen Fingerspitzengefühls.

3. Die konzeptionelle Kompetenz
Ein Verwalter sollte schließlich in der Lage sein, über den „Tellerrand“ hinauszuschauen, d.h. die Fähigkeit besitzen, Probleme und Chancen im Zusammenhang erkennen und gleichzeitig aus verschiedenen Perspektiven zu betrachten. Unter Berücksichtigung der Branchenentwicklung, der öffentlichen Fördermittelprogramme, der Steuerpolitik des Staates, der Städtebauplanung, technischen Innovationen und weiteren Aspekten muß der Verwalter den Eigentümer perspektivisch beraten und betreuen.

Zusammenfassung

Eine ordnungsgemäße Verwaltung im Interesse der Eigentümer setzt die in ihrem Wesen genannten Kompetenzen voraus. Wichtig ist ferner die



DOMUS
HAUSVERWALTUNG GMBH
Karl - Ferlemann - Straße 14
04177 Leipzig - Lindenau
Telefon 0341 - 480 31 80
Telefax 0341 - 480 31 82

daraus resultierende Verpflichtung, daß die jeweilige Liegenschaft individuell entsprechend den objektspezifischen Anforderungen und Gegebenheiten betreut wird. Daraus folgt weiterhin, daß eine Hausverwaltung nur sinnvoll direkt vor Ort ist.

Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung muß sich der Verwalter sinnvoller technischer Hilfsmittel bedienen. Vorrangig ist der - noch nicht überall erfolgte - PC-Einsatz unter Anwendung eines speziellen Hausverwaltungsprogrammes für die Abrechnungserstellung und das erforderliche Controlling. Für die tagesaktuellen Bankdaten ist ein Btx-Zugang notwendig und für den sofortigen Informationsaustausch ein separater Faxanschluß.

Empfehlungen für Hauseigentümer

Für die Verwalterauswahl gibt es objektive Kriterien, die zu berücksichtigen sind, um die Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaft auf Dauer sicherstellen zu können. Ordentliche Verwalter werden dazu sicherlich Referenzen benennen können. ■

Rainer Hummelshaim
GF DOMUS Hausverwaltung GmbH
Kaufmann und Fachwirt der
Grundstücks- + Wohnungswirtschaft
Diplom - Kaufmann
IHK - Dozent

PICCA Computer GmbH

Büro: Hauptstraße 12
04668 Kleinbardau/Grimma
Tel.: 03437 - 6 11 88
Fax.: 03437 - 6 15 23



Ihr kompetenter Partner für Ihre Hausverwaltung

- Mietverwaltung
- Wohneigentumsverwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Verwaltung gemischter Objekte (Wohnung und Gewerbe)

und mehr mit der **KHK - Hausverwaltung**
- Wir liefern Ihnen die Komplettlösung -