

Hausverwaltung

Info-Serie: Teil 4

- Die Objektbetreuung unmittelbar vor Ort

Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Im Anschluß an die bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (Ausgabe 07/96), Versicherungswesen (Ausgabe 09/96) sowie Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (Ausgabe 10/96) befaßt sich dieser Artikel mit der Notwendigkeit der Objektbetreuung vor Ort. Dazu werden die Gründe erläutert und Realisierungskonzepte beleuchtet.

OBJEKT BETREUUNG

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung einer Immobilie setzt voraus, daß der Verantwortliche permanent über die Geschehnisse vor Ort im Bilde ist. Eine erfolgreiche Bewirtschaftung kann nicht aus der Ferne realisiert werden. Dies ist ein wesentliches Argument für die Einsetzung eines Verwalters, der am Ort niedergelassen ist.

GRÜNDE FÜR DIE OBJEKT BETREUUNG VOR ORT

a) technisch bedingte Gründe

Immobilien unterliegen der Abnutzung, dies zum einen altersbedingt, zum anderen gebrauchsbefehigt. Bei Neubauten oder modernisierten Altbauten ist die regelmäßige Präsenz vor Ort notwendig, um die Bausubstanz im Hinblick auf mögliche Gewährleistungsansprüche zu beobachten. Ferner ist die ordnungsgemäße Nutzung der Mietbereiche und Allgemeinbereiche auf eine pflegliche Behandlung zu überwachen. Vor allem unsanierte Altbauten sind - unabhängig vom Vermietungsstand - regelmäßig zu besichtigen. Je eher Mängel festgestellt werden, um so früher können dann deutlich günstigere Reparaturmaßnahmen veranlaßt werden. Schließlich ist ständig die Haustechnik wie Heizung, Wasser- und Energieleitungen zu überwachen.

b) wirtschaftliche Gründe

Aufgrund der ständig steigenden Betriebskosten für die Bewirtschaftung von Immobilien müssen regelmäßig die verbrauchsabhängigen Energieträger überwacht werden. Bei Mehrverbrauch sind die Mietervorauszahlungen anzupassen, bei Minderverbrauch die Abschlagszahlungen an die Versorgungsunternehmen. Müllentsorgung durch Dritte ist zu verhindern, ebenso Allgemeinstrombezug zu mie-

tereigenen Zwecken. Zu Vergleichszwecken sind die Verbrauchszähler zum Zeitpunkt der Jahresablesung der Energieversorger zu dokumentieren. Bei teilweisem Leerstand ist darauf zu achten, daß kein Schwarzbezug erfolgt, dadurch gehen Mieteinnahmen verloren. Schließlich ist darüber hinaus die Gewährleistung der Verkehrssicherungs- und Obhutspflichten zur Abwehr von Gefahren und Schadensersatzansprüchen von Bedeutung.

c) Kontaktpflege mit Mietern

Die regelmäßige Präsenz vor Ort fördert die Kommunikation mit den Mietern. Die Mieter sind eine wichtige Informationsquelle, die zum wechselseitigen Vorteil genutzt werden muß. Eine gute Kontaktpflege garantiert auch einen schnelleren Informationsfluß, der z. B. in Havariefällen entscheidend sein kann. Die Kontaktpflege mit den Mietern ist dahingehend auszurichten, auf eine gute Nachbarschaft hinzuwirken.

REALISIERUNGSKONZEPTE FÜR DIE OBJEKT BETREUUNG VOR ORT

a) Der aktuelle Anlaß

Die wohl einfachste Variante, die Objektbetreuung vor Ort umzusetzen, ist die Ortsbesichtigung aus aktuellem Anlaß. Beispiele dafür sind Wohnungsübergaben und Reparaturmaßnahmen. Hier erfolgt die Betreuung quasi nach dem Zufallsprinzip. Nachteilhaft ist dabei die fehlende Regelmäßigkeit. Durch große Zeitabstände kann kein Einfluß auf die Entwicklung vor Ort genommen werden, notwendige Informationen fehlen.

b) Einsatz von Hausmeistern

Die beliebteste Variante für die Objektbetreuung vor Ort ist die Ein-

setzung von Hausmeistern. Üblicherweise werden diesen noch zusätzliche Aufgaben wie Hausreinigung und Gartenpflege übertragen.

In diesem Fall werden faktisch eigene Aufgaben auf den Hausmeister delegiert. Erfolgreich ist diese Variante aber nur dann, wenn der Hausmeister regelmäßig kontrolliert wird und der Informationsfluß gewährleistet ist. Nachteilhaft ist, daß durch die Hausmeistertätigkeit die Betriebskosten für die Mieter empfindlich höher ausfallen und damit zu einer höheren Gesamtmiete für die Mieter führen. Die Gesamtmiete ist aber ein wesentliches Argument für die Vermietung und betrifft damit unmittelbar die Eigentümer. Ferner sind die Hausmeisterkosten in der Regel nicht vollständig auf die Mieter umlagefähig, wenn dem Hausmeister auch Verwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben obliegen. Diesen Kostenanteil muß der Eigentümer tragen. Im Ergebnis zahlt also der Eigentümer zusätzlich für diese Verwaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dies aber kann nicht im Interesse der Eigentümer sein.

Als Kostentreiber kann dann auch die Situation bezeichnet werden, in dem Verwalter gesellschaftseigene oder -abhängige Hausmeisterunternehmen gründen und beauftragen, um hier doppelt an einer Immobilie zu verdienen.

c) Der eigene Außendienst

Die zweifelsohne beste Realisierung der Objektbetreuung ist der verwaltereigene Außendienst. Hier hat der Verwalter speziell für den Außendienst geschulte Mitarbeiter, die die „Augen vor Ort“ sind. Ständig vor Ort präsent, sind sie ein Garant für aktuelle Informationen und Kenner der Geschehnisse vor Ort. Turnusmäßige Terminplanungen stellen



HAUSVERWALTUNG GMBH

Davidstraße 2

04109 Leipzig

Telefon 0341 - 480 31 80

Telefax 0341 - 480 31 82

sicher, daß regelmäßig die Betreuung vor Ort gewährleistet ist. Die turnusmäßigen Termine werden des weiteren ergänzt durch Begehungen aus aktuellem Anlaß oder Besichtigungen, die sich aus dem örtlichen Zusammenhang mit anderen Verwaltungsobjekten ergeben. Der einzige Nachteil besteht darin, daß der Verwalter die Kosten für den Außendienst selber zahlen muß. Deswegen ist dieses Realisierungskonzept auch selten.

RESÜMEE

Eigentümer haben ein Anspruch auf eine optimale Betreuung ihrer Immobilien. Eine erfolgreiche Immobilienbewirtschaftung setzt eine wirtschaftliche und technische Betreuung vor Ort voraus. Aufgabe des Verwalters muß es sein, diesem Anspruch gerecht zu werden.

Eigentümerinteressenorientierte Verwalter realisieren die Objektbetreuung durch einen eigenen Außendienst. Dadurch tragen sie auch noch dazu bei, daß den Eigentümern keine zusätzlichen Kosten entstehen und dementsprechend der Bewirtschaftungserfolg im Ergebnis höher ausfällt.

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

PICCA Computer GmbH

Büro: Hauptstraße 12

04668 Kleinbardau/Grimma

Tel.: 03437 - 76 11 88

Fax.: 03437 - 76 15 23



Ihr kompetenter Partner für Ihre Hausverwaltung

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

und mehr mit der **KHK - Hausverwaltung**