

Hausverwaltung

Info-Serie: Teil 12

Basiswissen und mehr

Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Im Anschluß an die bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (7/96), Versicherungswesen (9/96), Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (10/96), Objektbetreuung vor Ort (2-3/97), Optimierung der Bewirtschaftungskosten (6/97), der technischen Bewirtschaftung (9/97), der Modernisierung von Immobilien (11/97), dem Controlling (2/98) der Wohnungseigentumsverwaltung (5/98), der Gebäuderekonstruktion (7/98) und der Kundenbetreuung (9/98) befaßt sich dieser Artikel mit dem Grundwissen eines Verwalters und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Die Fachkompetenz

Die fachliche Kompetenz ist eine der drei wesentlichen Grundpfeiler für das Anforderungsprofil und Leistungsspektrum eines Verwalters (s. Artikel 7/96).

Die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen setzen keine Mindestanforderungen an einen Verwalter voraus. Demnach kann jeder als Haus- oder WEG-Verwalter tätig werden.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung setzt jedoch voraus im Interesse der Eigentümer, daß der Verwalter ein Mindestmaß an fachlicher Kompetenz besitzt, um die anfallenden Aufgaben erfolgreich bewältigen zu können.

Im nachfolgenden wird die fachliche Kompetenz eines Verwalters in 3 Stufen gegliedert in Anlehnung an die Ausbildungsberufe in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft:

- a) Grundausbildung
- b) Fortbildung
- c) Lebenslanges Lernen

Nicht betrachtet werden dabei die Studiumsmöglichkeiten an deutschen und europäischen Hochschulen oder Ausbildungsinsti-

stitutionen. Insoweit erfolgt eine Focussierung auf die praxisorientierten Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

1. Die Grundausbildung als Basiswissen

Die Grundausbildung schlechthin für einen Verwalter ist die zwei- bzw. dreijährige Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Diese Ausbildung bieten bundesweit zahlreiche öffentliche und private Ausbildungsinstitutionen an. Empfehlenswert ist in jedem Fall eine staatlich anerkannte Prüfung vor der zuständigen IHK als Bestätigung für den erforderlichen Ausbildungsstand.

Im Rahmen der Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft werden theoretische Grundkenntnisse über die kaufmännischen, technischen und rechtliche Belange in der Immobilienwirtschaft vermittelt. Als Beispiele dienen Mieterhöhungsmöglichkeiten, Betriebskostenabrechnungen, Modernisierung, Abschluß und Kündigung von Mietverträgen, Übergabe und Abnahme von Wohnungen; Maßnahmen der Instandhaltung, Ablauf von Baumaßnahmen; Vertragsmuster rund um die Immobilie und Mahnwesen bei Zahlungsstörungen.

Diese theoretische Ausbildung muß zwingend durch eine parallele praktische Ausbildung ergänzt werden, damit die Kenntnisse praxisorientiert umgesetzt und angewendet werden können.

2. Die Fortbildung

Als klassische Fortbildungsmöglichkeit steht einem Verwalter die Ausbildung zum Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur Verfügung.

Aufbauend auf der kaufmännischen Ausbildung werden bei Fortbildung zum Fachwirt vertiefende Kenntnisse in den kaufmännischen, technischen und rechtli-

chen Bereichen vermittelt. Wesentliche Zielstellung bei der Ausbildung ist die Darstellung und Vermittlung der Zusammenhänge und die damit verbundenen wechselseitigen Auswirkungen der jeweiligen Bereiche.

Darüber hinaus werden die Grundsätze und Ziele der staatlichen Wohnungsbauförderung vermittelt sowie Grundwissen über die Inhalte des Baugesetzbuches.

Zusätzlich werden die Kenntnisse über Finanzierungsmodelle und Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Investitionen in Immobilien dargestellt. Dabei wird auch die Tätigkeit als Bauträger und Baubetreuer beleuchtet.

Die Fortbildung zum Fachwirt eignet sich zum einen als Vertiefung für die kaufmännisch Vorgebildeten sowie als „Seiteneinstieg“ für langjährig Tätige ohne Kaufmanns-ausbildung.

3. Lebenslanges Lernen

Die Ausbildung zum Kaufmann bzw. die Weiterbildung zum Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bieten eine solide Grundlage für ein fundiertes Fachwissen für eine erfolgsorientierte Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien.

Allerdings reicht dies allein nicht aus.

Die ständig steigenden Anforderungen bei der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien aufgrund der permanenten Novellierung von Gesetzen und Verordnungen sowie den stetig wachsenden Ansprüchen der Eigentümer und Mieter erfordern ein permanente Aktualisierung des eigenen Wissens.

Pflichtlektüre sind daher Fachzeitschriften aus der Immobilien-

wirtschaft und dem Wohnungseigentum. Hinzu kommen Sammlungen über die laufende Rechtsprechung, um einfach auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung zu sein zwecks Umsetzung in die Praxis.

Neben der erforderlichen Fachlektüre empfiehlt sich die Teilnahme an ausgewählten Seminaren, um spezielle Kenntnisse zu erhalten bzw. sein eigenes Wissen aufzufrischen. Die Seminarwahl von fachkompetenten Dozenten ist erfreulich, wenn auch die Seminarkosten gelegentlich von der Höhe her fragwürdig sind.

Schließlich empfiehlt sich für Verwalter die Mitgliedschaft und Funktionertätigkeit in Fachverbänden. Vorteilhaft ist hierbei der Informationsstand der Verbände über aktuelle und künftige Entwicklungen und Verbandsmitteilungen über wesentliche Ereignisse in der Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus bieten Verbände regelmäßig sinnvolle Seminare und Weiterbildungsveranstaltungen an.

RESÜMEE

In Interesse der Eigentümer und auch im eigenen Interesse haben Hausverwalter für eine fundierte Aus- und Fortbildung nachweislich Sorge zu tragen.

Diese Grundkenntnisse als Mindestmaß an fachlicher Kompetenz sind permanent zu aktualisieren.

Aufgabe des Verwalters muß es sein, diesem Anspruch und diesen Anforderungen gerecht zu werden.

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

Davidstraße 2

04109 Leipzig

Telefon: 0341 - 2 16 90 -0

Telefax: 0341 - 2 16 90 -99

e-mail: domus-immobilien @ t-online.de

internet: <http://www.domus-immobilien.de>

WIESBADEN ■ LEIPZIG ■ DRESDEN ■ BERLIN



DOMUS
HAUSVERWALTUNG GMBH