

## Worauf sollten Sie bei der Verwalterauswahl achten?

### Woran erkennen Sie eine professionelle Hausverwaltung?

### Sie haben bereits eine Hausverwaltung beauftragt! Fühlen Sie sich gut betreut?

Wie finden Sie den passenden Verwalter für Ihr Immobilien-Vermögen oder überprüfen, ob Sie den richtigen Verwalter ausgewählt haben? Auf welche Punkte müssen sie besonders achten – vor allem weil die Berufsbezeichnung „Immobilienverwalter“ nicht geschützt ist und demnach keine Zulassungsvoraussetzung und keine Versicherungspflicht für diesen Beruf existiert?

*Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache* - Es geht jeden Monat nicht nur um hohe Summen, die abgerechnet und bewegt werden, es geht auch um enorme Vermögenswerte, die bewahrt werden müssen.

### Worauf sollten Sie achten? / Welche Fragen sollten Sie stellen?

Ist Ihr Verwalter vor Ort?

Dies ist maßgebend für die Marktkennntnis, Reaktionsfähigkeit sowie Identifizierung mit dem Objekt und dem Standort. Ihr Verwalter muss nicht um die Ecke sitzen, sollte aber einen zentralen Standort von nicht mehr als 30 KM Entfernung haben.

Wie viele Mitarbeiter beschäftigt das Unternehmen?

Die Motivation, die Erfahrung und der Ideenreiz innerhalb eines Unternehmens mit mehreren Beständen und mehreren Mitarbeitern ist höher und kann sich positiv auf Ihr Objekt auswirken.

Ein Ein-Mann Betrieb kann darüber hinaus bei einem Ausfall die Arbeitskraft nicht kompensieren, wie dies i. d. R. ein Unternehmen mit mehreren Mitarbeitern kann. Mindestens zwei Mitarbeiter sollte das von Ihnen beauftragte Unternehmen beschäftigen.

Ein erfolgreicher Immobilienverwalter beschäftigt darüber hinaus **nur** ausgebildete Fachleute der Immobilienwirtschaft.

Bestehen Checklisten, z. B. für regelmäßige Begehungen?

Es kann nicht schaden, sich das Büro einmal vor Ort anzusehen! Hier können Sie einen Einblick in den Bürobetrieb gewinnen. Lassen Sie sich ggf. auch Musterabrechnungen oder Checklisten, bspw. für die regelmäßige Objektbegehung zeigen.

Gibt es persönliche Ansprechpartner?

Wer telefoniert schon gerne mit einem Callcenter? Schlussendlich arbeiten in allen Unternehmensgrößen –von klein über mittel bis groß- nur Menschen. Wichtig ist jedoch, dass diese sich auch mit dem Objekt identifizieren können.

## Worauf sollten Sie bei der Verwalterauswahl achten?

Wie ist die Kommunikation? Gibt es klar definierte Berichtsstrukturen?

Auch wenn Sie mit der Abgabe der Verwaltung u. a. Ihren eigenen Aufwand reduzieren wollen, ist eine laufende Kommunikation mit Ihnen als Eigentümer unerlässlich für den Objekterfolg. Ferner sollte der Verwalter in der Lage sein, Ihnen jederzeit kurzfristig einen Überblick über die objektrelevanten (Kenn)zahlen, insbesondere der Einnahmen und Ausgaben, geben zu können.

Klare Leistungsanforderung/  
Vertragliche Transparenz

Ist im Verwaltungsvertrag klar definiert, welche Aufgaben übernommen werden und sind die Befugnisse klar geregelt? Haben Sie alle Einzelheiten verstanden? Wenn nicht, fragen sie ruhig! Die Gelegenheit haben Sie im Zweifel kein zweites Mal.

Besteht eine ausreichende Vermögens- und Betriebshaftpflichtversicherung?

Wo Menschen arbeiten, passieren Fehler.

Im schlimmsten Fall kann sich dies auf Ihr Vermögen auswirken. Ein Verwalter sollte eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 Euro ist seit dem 01.08.2018 verpflichtend.

Besteht eine Vertrauensschadenversicherung

Eine Vertrauensschadenversicherung deckt Schäden ab, die aus unerlaubten Handlungen, die bspw. von Betriebsangehörigen begangen werden. Dazu gehören z. B. Betrug, Unterschlagung, Diebstahl, Untreue, Sachbeschädigung oder Sabotage.

Ist eine professionelle Verwaltungs- und Abrechnungssoftware vorhanden/ wie steht es um die Datensicherheit?

Die meisten Verwaltungen verwenden gängige Softwareprodukte. Hier gibt es gute und weniger gute. Aber der Einsatz an sich ist zu empfehlen, da Fehlerquellen hierdurch deutlich reduziert werden.

Wichtiger Aspekt hierbei ist jedoch, wie es um die Datensicherheit steht. Gibt es eine Datensicherung? Nein!!! Im schlimmsten Fall ist Ihr Verwalter bei einer Beschädigung des Speichermediums für mehrere Monate handlungsunfähig und muss alle Daten, sofern möglich, erst wieder mühsam und aufwendig beschaffen und eingeben. Hierunter leidet dann zwangsläufig die Qualität der Verwaltung.

## Worauf sollten Sie bei der Verwalterauswahl achten?

Wie ist die Vertragslaufzeit?

Verlangt der Verwalter, sich langfristig an ihn zu binden? Es liegt auf der Hand: Der Verwalter möchte für seine Leistung entlohnt werden und die Hausverwaltung rechnet sich nur über eine bestimmte Dauer. Aber was ist, wenn Sie mit seiner Leistung nicht zufrieden sind? Hier ist es wichtig, einen Kompromiss hinsichtlich der Vertragslaufzeit zu finden. Zwei bis fünf Jahre Laufzeit sind jedoch als üblich anzusehen.

Fallen neben der Grundgebühr noch weitere Kosten an?

Hier ist die Branche sich uneinig. Viele Verwalter ködern mit einer niedrigen Grundgebühr und berechnen einzelne Leistungen separat. Lassen sich über die Kosten aufklären und fragen explizit danach.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist nicht zum Nulltarif zu bekommen! Dumpingangebote können Sie leicht das Mehrfache der Einsparung der Verwaltungsgebühr kosten; dies durch einen Wertverlust oder zu hohen und unnötigen Instandhaltungsausgaben.

Welche Qualitätsmerkmale gibt es?

Neben der Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die mindestens vorhanden sein sollte, existiert als zusätzliche allgemeine Qualifizierungsmaßnahme der Abschluss zum Immobilienfachwirt. Daneben gibt es noch spezielle Fortbildungen zum Verwalter. Eine Mitgliedschaft in einem Fachverband für die Immobilienwirtschaft kann ein weiteres Indiz für einen qualifizierten Verwalter sein. Ferner sind Mieter- und Eigentümerportale und Prozesssteuerungselemente sowie Bearbeitungsstandards in der heutigen Zeit ein Mindestanforderungen. Gute Verwaltungen gehen mit der Zeit und laufen ihr nicht hinterher.

Compass Immobilien GmbH  
Gesmolder Straße 14  
49084 Osnabrück  
[www.compass-immobilien.com](http://www.compass-immobilien.com)  
[info@compass-immobilien.com](mailto:info@compass-immobilien.com)

