

DIE IMMOBILIE

10 GRÜNDE FÜR DEN PROFI- HAUSVERWALTER

IMMER DANN, WENN DIE WIRTSCHAFTLICHE GROSSWETTERLAGE IN TURBULENZEN ZU GERATEN DROHT, STEIGT DAS INTERESSE AM „BETONGOLD“, DER IMMOBILIE. **OB AUS EINER IMMOBILIE ALLERDINGS EINE KOMFORTABLE KAPITALANLAGE ODER ABER EINE ARBEITSBESCHAFFUNGSMASSNAHME FÜR DEN ÜBERFORDERTEN INVESTOR WIRD, LIEGT FAST IMMER AN DER WAHL DER RICHTIGEN HAUSVERWALTUNG. HIER EINIGE TIPPS, DIE DIE AUSWAHL ERLEICHTERN SOLLEN.**



Augen auf bei Kauf und Verkauf einer Immobilie. Wer hier zu leichtfertig vorgeht, kann Verluste im fünfstelligen Bereich machen.



FLORIAN SPITZENBERGER
IMMOBILIENVERWALTER & MAKLER

Die Immobilie gilt seit jeher als eine der sichersten und nachhaltig wertstabilen Anlagen überhaupt - gleichzeitig ist sie jedoch auch „pflegeintensiv“. Selbst bei völlig problemlosen Mietverhältnissen ist eine regelmäßige Kommunikation mit den Mietern unverzichtbar, gleichzeitig will eine Immobilie auch in bestem Zustand erhalten sein, um ihren Wert zu behalten. In der Praxis überträgt man die Verwaltung seiner vermieteten Immobilie daher einem Profi: dem Hausverwalter. Doch auch hier gibt es Qualitätsunterschiede. Was genau sind die Faktoren, die einen guten Hausverwalter ausmachen? Hier unsere Checkliste:

1. SCHNELLE REAKTIONSZEITEN
Eines der ersten und wichtigsten Qualitätsmerkmale eines Hausverwalters ist, wie schnell und flexibel er auf Probleme und Anliegen reagiert. Bleiben Projekte eine gefühlte Ewigkeit liegen oder wird jede Reklamation, jedes Problem, jede Reparatur zeitnah, flexibel und unmittel-

bar organisiert? Nichts ist lästiger, als wenn man den „Hund zur Jagd tragen“ muss, sprich den Verwalter immer wieder daran erinnern muss, seinen Job zu erledigen.

2. KOMPETENTE UND FACHGERECHTE ABARBEITUNG
Sich kümmern ist das eine - wirklich Ahnung davon haben ist das andere. Gerade bei nötigen Reparaturen in der Immobiliensubstanz ist Sachkenntnis gefragt, damit ein Problem wirklich ursächlich beseitigt und nicht nur optisch kaschiert wird - und dann später doppelt so aufwändig zu sanieren ist.

3. OFFEN & EHRlich
Wollen Sie einen Hausverwalter, bei dem immer alles „Eitel Sonnenschein“ ist, oder einen, der Ihnen „reinen Wein“ einschenkt, auch wenn es mal unerfreulich ist? Probleme einfach tot zu schweigen funktioniert selten in einer Beziehung - bei einer Immobilie nie. Wenn es Probleme gibt, gehören sie auf den Tisch - so können sie zur Zufriedenheit aller Beteiligten und zur nachhaltigen Werterhaltung

des Objektes gelöst werden. Zwischen guten Vertragspartnern sollte es keine ungeklärten Fragen geben.

4. STETIGE FORTBILDUNG ALLER MITARBEITER
Gerade in Deutschland ist die rechtliche Situation wie auch die Bautechnik eine hoch dynamische Disziplin. Ständig gibt es neue Normen und Vorschriften. Wer hier nicht am Ball bleibt, der handelt sich Ärger ein, erstellt falsche Abrechnungen, verpasst Fristen oder z.B. Möglichkeiten steuerliche Vorteile geltend zu machen. Sich rechtlich, kaufmännisch und technisch auf dem neuesten Stand zu halten ist ein wichtiges Merkmal eines guten Verwalters.

5. FACH- UND TERMINGERECHTE AUSFÜHRUNG IN ALLEN BEREICHEN
Wenn es um eine vermietete Immobilie geht, geht es um ein hochwertiges Gut. Technische Arbeiten müssen nach den gültigen Normen und Vorschriften ausgeführt sein, kaufmännische Prozesse wie

Das Immobilienbüro „Spitzenberger GmbH & Co. KG“ ist vom vielversprechenden Startup innerhalb weniger Jahre zu einer festen Größe im Bereich Hausverwaltung, Immobilienvermittlung, Sanierung und Baubetreuung geworden.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit liegt in der klassischen Hausverwaltung. In diesem hart umkämpften Markt geht es nicht nur um preiswerte und scharf kalkulierte Tarife, sein besonderes Alleinstellungsmerkmal sieht das junge und dynamische Team vor allem im Bereich Service: „Unser Ziel ist es, dem Immobilienbesitzer eine rundherum sorgenfreie Abwicklung und Betreuung seiner Liegenschaften anzubieten. Selbstverständlich wird alles nicht nur organisiert, kontrolliert und beaufsichtigt sondern auch lückenlos dokumentiert, so dass unser Kunde zu jedem Zeitpunkt über den Stand der Dinge informiert ist!“

Abrechnungen, Dokumentationen und Protokolle müssen fristgerecht und in der erforderlichen Form erfüllt werden. Geschieht dies nicht, setzt man den Eigentümer in eine schwierige rechtliche Lage, weil er seinen gesetzlichen Pflichten gegenüber seinem Mieter nicht nachkommt. Das kann teuer werden.

6.

ALLES AUS EINER HAND

Eine gute Hausverwaltung bietet den kompletten Service in einem Unternehmen: Hausverwaltung, Mietverwaltung, WEG Verwaltung und SEV Verwaltung. Werden die Aufgabengebiete getrennt, so ergeben sich zwangsläufig Schnittstellenprobleme. Im Zweifel wird jeder versuchen, die Schuld dem jeweils anderen Dienstleister zuzuweisen. Dem entgeht man, indem man alle Kompetenzen in einem Haus vorfindet.

7.

GROSSES NETZWERK

Verfügt ihre Hausverwaltung über ein großes Netzwerk, insbesondere im Bereich der ortsansässigen Handwerksbetriebe und ist sie dort als solventer und seriöser Auftraggeber gut angesehen? Ob eine Hausverwaltung in der regionalen Handwerkerschaft einen guten Ruf hat, ist für den Immobilieneigentümer eine wichtige Frage. Denn wenn es einmal darum geht, schnell und flexibel dringende Reparaturen zu erledigen oder sich um einen Notfall zu kümmern, dann zeigt sich, was gute Beziehungen wert sind. Ist eine Hausverwaltung in den einschlägigen Kreisen gut vernetzt, dann ist ein wirklich dringendes Problem auch an Wochenenden oder Feiertagen lösbar

und kann schnell und zu fairen Preisen aus der Welt geschafft werden.

8.

ÜBERSCHAUBARE UND TRANSPARENT KALKULIERTE KOSTEN

Verstehen Sie das Angebot und die Kalkulation des Hausverwalters auf Anhieb? Sind alle Positionen klar und transparent? Oder ist das Angebot gespickt mit undurchsichtigen „Servicegebühren“, „Aufwandspauschalen“ oder



Das Team von Spitzenberger Immobilien & Hausverwaltung in Passau: Thomas Wieninger, Florian Spitzenberger, Tanja Zieringer und Tim Baumgartner. (v.l.)

sonstigen, schwer greif- und kontrollierbaren Positionen? Dass auch ein Hausverwaltungsunternehmen Geld verdienen und Gewinne erwirtschaften will und muss ist selbstverständlich, jedoch sollten Kosten und Verrechnungssätze immer klar und nachvollziehbar sein,

alles andere beschädigt mit der Zeit die Vertrauensbasis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter.

9.

MODERNE ORGANISATION

Arbeitet der Verwalter noch mit Techniken und Methoden wie im letzten Jahrhundert oder geht er mit der Zeit? Nutzt er die Möglichkeiten, die durch die Digitalisierung zur Verfügung stehen? Dies ist ein Merkmal, das nicht immer einfach zu beurteilen ist. Fakt ist, dass moderne Verwaltungstechniken - in kompetenten Händen - eine Immobilie erheblich pflegeleichter machen. Wenn alle Protokolle, Dokumentationen, Abrechnungen,

Fotos von Schäden und deren Behebung, etc. in einer digitalen Infrastruktur verwaltet sind, können Prozesse schneller, übersichtlicher und professioneller abgewickelt werden. Zeit ist Geld und Personal das dafür bezahlt werden muss, in Archiven Papierberge zu durchsuchen ist doppelt teuer.

10.

ERREICHBARKEIT IM NOTFALL

Die Handynummer vom Verwalter zu haben ist das eine - ihn tatsächlich auch erreichen zu können, und zwar auch zu ungünstigen Zeiten, ist das andere. Geht man ans Telefon, oder haben Sie das Gefühl „weggedrückt“ zu werden? Ruft man sie kurzfristig zurück, wenn Sie darum bitten? Eigentlich eine Selbstverständlichkeit - aber nicht bei jedem Dienstleister.



Information von:
Spitzenberger GmbH & Co. KG
Regensburger Str. 34 | 94036 Passau
Tel: +49 (0)851 / 95 17 90 50
Mail: info@immobilien-spitzenberger.de
Web: www.immobilien-spitzenberger.de