

Einkaufsführer Hausverwaltung

Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres
„passenden Verwalters“ beachten sollten



HausLehrer ist deutschlandweit das einzige Beratungsunternehmen, das sich ausschließlich auf die Branche Immobilienverwaltung spezialisiert hat. Zudem verfügt der Inhaber und Gründer, Michael Friedrich, selbst über eine 20-jährige praktische Erfahrung als Verwalter.

Leistungsportfolio HausLehrer

Beratung

Unternehmenskauf
 Unternehmensverkauf
 Akquisition
 Kundenpflege
 Wettbewerbe
 Veranstaltungen
 Kommunikation
 Personal
 Orga + Struktur
 Kostenmanagement
 Controlling
 Nachfolgeregelung
 Expansionspläne
 Demographie
 Zielgruppen
 Image
 Verwalter-Coaching
 Personal

Services

Unternehmensbörse
 Innovationen
 Marketingplan
 Kundenbefragungen
 Unternehmenswert
 neue Geschäftsfelder
 Qualitätsmanagement
 Veranstaltungen
 Wettbewerbe
 Aktionen

Seminare

Verwalter-Bewerbung
 Zeitmanagement
 Unternehmenskauf
 Präsentation
 Eigentümersammlung
 Nachfolgeregelung
 Alleinstellungsmerkmal
 Demographie

Produkte

Verwalter-Bewerbung
 Welcome-Broschüre
 250 Web-Adressen
 Formulare
 Ratgeber
 Berufsbild
 Erfolgsgeschichten
 Newsletter
 Pressemeldungen

Kurzvita: Person + Unternehmen

Michael Friedrich



Kurz-Vita Michael Friedrich

- 51 Jahre, geschieden, zwei Kinder
- Fachhochschulabschluss
- Ausbildung zum Bürokaufmann / Fachrichtung Hausverwaltung
- Sieben Jahre als Angestellter im Bereich Verwaltung/Makler
- 9 Jahre selbständiger Immobilienverwalter/-makler
- seit 12 Jahren freiberuflicher Berater
- Dozent an der Europäischen Immobilien Akademie (EIA)
- HAUFE Online-Trainer
- Vortragsredner auf vielen Verbands- und Firmenveranstaltungen
- Entwicklung und Angebot eigener Seminare + Workshops

Kurz-Vita HausLehrer Unternehmensberatung

Im Jahr 1998 - damals noch als zweites Standbein neben der aktiven Tätigkeit als Verwalter und Makler – gegründet. Die fachlich qualifizierte und auf Themen der Unternehmensentwicklung spezialisierte Beratung der Immobilienverwaltung stand und steht im Focus.

Beispiele von durchgeführten Projekten:

- Aufbau einer Vertriebsstruktur Immobilienmakler für eine namhafte genossenschaftliche Bank in NRW
- Entwicklung und Umsetzung eines Expansionskonzept für eine große Immobilienverwaltung
- Marketingstrategie für die Immobilienkunden einer namhaften Tageszeitung
- Optimierung des Akquisitionsprozesses für eine Immobilienverwaltung / Steigerung der Erfolgsquote um 50 %
- Seminare, Workshops, Coaching zu diversen Themen der Immobilienverwaltung
- Erstellung von professionellen, individuellen Verwalter-Bewerbung für die Neukundenakquise / Kundensicherung
- Beratung und Begleitung bei Unternehmenskäufen / -verkäufen

HausLehrer

Unternehmensberatung
Michael Friedrich
Ideen + Marketing für die
Wohnungswirtschaft

Nietzschestr. 15
40822 Mettmann

Fon +49 (2104)776591
Fax +49 (2104)776592

info@HausLehrer.com



Einkaufsführer Hausverwaltung

Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Sie suchen einen Verwalter für Ihre Immobilie:

Egal ob

- Eigentümergemeinschaft
- einzelne Eigentumswohnung
- Miet- oder Gewerbeobjekt
- oder vielleicht nur eine einzelne Dienstleistung

Was Sie dabei wissen und beachten sollten, erfahren Sie im folgenden.

Verwaltung allgemein

Zunächst einmal sollten Sie wissen, dass der Beruf des Verwalters nicht geschützt ist. Jeder kann sich „Verwalter“ nennen und auch als solcher auftreten. Die Aufgabe eines Verwalters ist aber sehr komplex und anspruchsvoll, wenn man bedenkt, dass dieser sich in buchhalterischen, vielen rechtlichen, technischen und bausubstanzlichen und vor allem im zwischenmenschlichen Bereich auskennen sollte.

WEG / Miete / SE / Gewerbe ?

Zunächst einmal sollten Sie wissen und angeben können, für welche Art von Objekt Sie einen Verwalter suchen. Aus den Unterschieden ergibt sich auch immer eine andere Aufgabenverteilung, die zum Teil gesetzlich vorgeschrieben ist oder aber einzeln ausgehandelt werden kann.

Beginn und Dauer der Verwaltung

Wann soll die Verwaltung beginnen und wie lange sollte diese laufen. Für WEG-Verwaltungen gilt eine maximale Bestelldauer von 5 Jahren. Danach muß dann auf jeden Fall erneut über die Verwaltung im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Bei allen anderen Verwaltungsarten ist die Dauer frei verhandelbar.

Einkaufsführer Hausverwaltung

Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Wir würden aber immer eine kurzfristige Bindung, möglichst mit außerordentlichem Kündigungsrecht innerhalb der ersten 6 Monate (Verwaltung auf Probe) empfehlen. So liefern Sie sich dem Verwalter nicht aus.

Daten zum Verwaltungsobjekt

Verwalter benötigen zur Angebotsabgabe einige Daten zum Objekt. Diese sollten Sie zwar anonym aber wahrheitsgetreu angeben, da weder Ihnen noch dem Verwalter gedient ist, wenn Sie Probleme oder ggf. die Anzahl der Wohnungseinheiten nicht korrekt wiedergeben. Der Verwalter benötigt daher folgende Informationen:

- ✓ Anzahl der Wohnungseinheiten/TG-Stellplätze
- ✓ Baujahr
- ✓ Regionale Lage (Stadt / Stadtteil)
- ✓ Bei Miet- und Gewerbe-Objekten den Betrag der Bruttojahresmiete
- ✓ Anstehende oder bereits laufende Prozesse (Miet-/Hausgeldklagen oder z.B. Bauprozesse)
- ✓ Anstehende oder bereits laufende Sanierungen oder Reparaturen
- ✓ Warum sind Sie mit dem bisherigen Verwalter unzufrieden ?

Auswahl des Dienstleisters

Unter dem Aspekt, dass ähnlich wie bei Maklern, der Berufsstand nicht geschützt ist, gelten die Mitgliedschaften bei den verschiedenen Berufsverbänden durchaus als Qualitätsmerkmal, da sich diese einige Regeln auferlegt haben, die Nichtmitglieder meist nicht erfüllen. Die namhaftesten Verbände sind

- BFW – Bundesfachverband der Wohnungsverwalter e.V.
- DDIV – Dachverband der deutschen Immobilienverwalter e.V.
- IVD – Immobilienverband Deutschland e.V.

Einkaufsführer Hausverwaltung

Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Mitglieder dieser Verbände müssen sich Geschäftsordnungen unterwerfen, Aufnahme Richtlinien erfüllen und einen Wissenstand nachweisen.

An eine Mitgliedschaft in einem Verwalterverband kann der Abschluß einer ausreichenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gebunden sein (z.B. BFW)

Ein weiterer neuer Weg ist unter

www.Deutsche-HausFAIRwalter.de

möglich.

Hier kann der suchende Kunde aus einer Liste von Hausverwaltungen seiner Region aussuchen und entscheiden, wer für ihn der richtige Verwalter ist.

Mit kundenorientierten Angeboten wie

- der „Verwaltung auf Probe“
- oder „Das versprechen wir Ihnen“
- ... und vielem mehr ...

Erhalten Sie als Kunde genau das, was Sie möchten.

Die Sicherheit, gut und leistungsgerecht „verwaltet“ zu werden.

Auch sollen Sie auf solche Dinge wie Alter des Unternehmens, Referenzen von anderen Kunden, nachweisbares Fachwissen des Unternehmers und seiner Mitarbeiter und auch der Zahl der Mitarbeiter achten.

Einkaufsführer Hausverwaltung

Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Verwaltung ist eine personengebundene Dienstleistung und muß daher auch von Menschen erbracht werden.

Erreichbarkeit und Kommunikation sind daher ein sehr wichtiger Faktor.

Ebenfalls sollten Sie auf die Nutzung eines namhaften und den rechtlichen Anforderungen genügenden Spezial-Hausverwaltungs-Software achten. Lassen Sie sich vom Verwalter Musterausdrucke für Abrechnungen oder Wirtschaftspläne zeigen. Sind diese leicht verständlich und nachvollziehbar ?

Tipps und Tricks

Auf dem deutschen Markt gibt es schätzungsweise 10.000 Verwalter, die hauptberuflich tätig sind und eine noch größere Zahl von nebenberuflichen Verwaltern.

Achten Sie darauf, dass Sie die Verwaltung in die Hände eines hauptberuflich aktiven Verwalters legen, der mindestens einen Bestand von 300 bis 400 Wohnungseinheiten verwaltet.

Der in der Regel abzuschließende Verwaltervertrag (nicht zwingend erforderlich !!) sollte auf jeden Fall von Ihnen geprüft werden, da sich hier Probleme auftun könnten.

Der Vertrag regelt nicht nur die Kompetenzen – die Sie selbst mit dem Verwalter aushandeln sollten – sondern auch die Rechte und Pflichten sowie die Vergütung des Verwalters.

Einige Standard-Vertragswerke zu diesem Bereich sind im Handel erhältlich, können aber nie die individuellen Ansprüche enthalten, die Sie oder das zu verwaltende Objekt erwarten. Nehmen Sie sich daher die Zeit, diesen Vertrag entweder selbst zu prüfen oder im Zweifelsfall mit einem Fachmann zu besprechen.

Einkaufsführer Hausverwaltung

Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Preisgestaltung

Der Verwalter kalkuliert seine Preise in der Regel nach folgendem Schema:

- ✓ **bei WEG- und Sondereigentums-Objekten**
nach der Anzahl der Wohnungseinheiten, wobei die Preise – regional sehr unterschiedlich – zwischen 12,00 und 25,00 € pro WE und Monat zzgl. MwSt. schwanken
- ✓ **bei Miet- und Gewerbe-Objekten**
wird fast immer nach der Höhe der Bruttojahresmiete berechnet. Die durchschnittlichen Werte liegen in diesem Bereich, je nach Umfang der Aufgaben, zwischen 3 % und 6 % der Bruttojahresmiete zzgl. MwSt.