

Hohe Qualitätsansprüche an Immobilienverwalter

Die Aufgaben und Leistungen von Hausverwaltern werden oft unterschätzt. Die Immobilienverwaltung ist eine äußerst vielschichtige Tätigkeit, die ein großes Spezialwissen erfordert, so Ralph Kullmann, Geschäftsführer und verantwortlich für das gesamte Facility Management der Pflugfelder-Unternehmensgruppe.

Die Bauphase ist die kürzeste Lebensperiode einer Immobilie, die aber am intensivsten von Architekten, Fachingenieuren und Bauleitern überwacht wird. Nach dieser „Geburtsphase“ geht die Verantwortung auf den Eigentümer über. Oft ist er mit den vielfältigen Aufgaben und Problemen überfordert. Will man Wert und Substanz der Immobilie erhalten, ist eine kompetente Verwaltung unabdingbar.

Hausverwalter verantworten daher ein komplexes Aufgabengebiet. Selbst die Verwaltung weniger Mietwohnungen lässt sich nicht nebenbei erledigen. So sind die Kontrolle von Mietzahlungen, die Betriebskostenabrechnungen mit den Mietern, die Überwachung von Hausmeistern, die Vertragsverhandlungen mit öffentlichen Versorgern, der Abschluss und die Überwachung von Hausversicherungsverträgen, die Buchhaltung und die Abwicklung des Zahlungsverkehrs für den Eigentümer nur



Ralph Kullmann, verantwortlich für das gesamte Facility Management der Pflugfelder-Unternehmensgruppe. Foto: Pflugfelder

einige der Pflichten eines Immobilienverwalters. Angesichts der vielfältigen Tätigkeit ist es verwunderlich, dass die Berufsbezeichnung „Hausverwalter“ nicht geschützt oder durch eine Berufszulassungsordnung oder Berufszulassungsvorschriften reglementiert ist. Nach Auffassung des Verbandes IVD sollte ein Hausverwalter über eine Grundqualifikation mit Bezug zur Immobilienwirtschaft verfügen. Die klassische Ausbildung ist der Immobilienkaufmann oder aber ein gut ausgebildeter akademischer Quereinsteiger.

Eine der Kernaufgaben bei der Verwaltung von Wohnungseigentum ist die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Weitere Aufgaben sind die Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlungen, die Erstellung eines Wirtschaftsplanes

und der jährlichen Abrechnungen. Auch muss für die Anlage des Gemeinschaftsgeldes, die Ausarbeitung und Überwachung der Hausordnung und vor allem für ausreichenden Versicherungsschutz gesorgt werden. Der Verwalter kümmert sich also um alles, was für die Bewirtschaftung von Immobilien notwendig ist und sorgt dafür, dass Schäden am Gebäude und damit verbundene Gefahren vermieden werden.

Auch bei Streitigkeiten unter den Eigentümern ist oft der Hausverwalter gefragt. Erfahrungen in der Mediation von Konflikten können helfen, gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Wohnungseigentümern zu vermeiden und so wirtschaftlichen Schaden nahezu zu verhindern. Hierfür ist die Kenntnis der aktuellen Rechtslage ein absolutes Muss, da sich fast quartalsweise Änderungen in den gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben, die in der Verwaltung zwingend zu berücksichtigen sind.

Da es sich bei Immobilien um beträchtliche Vermögenswerte handelt, die man in fremde Hände übergibt, sollte der Verwalter sorgfältig ausgesucht werden und neben einer einschlägigen Ausbildung auch überzeugende Referenzen vorweisen können. So wird die Nachfrage nach kompetenten Verwaltungsdienstleistungen weiter zunehmen. Fragen zur Dienstleistungspalette eines Immobilienverwalters beantworten die Pflugfelder-Berater unter der Telefonnummer (071 41) 93660. (red)