

Hausverwalter: Auf der Suche nach Mister Right

Sie sollten gut beraten und Modernisierungsprojekte professionell steuern können. Denn Fehler von Hausverwaltern sind für Eigentümer-Gemeinschaften kostspielig. Doch wie findet man den Richtigen?

Knapp 40 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland, 13 Prozent davon entfallen auf Wohnungseigentümergeinschaften. Deren Besitz kommt in die Jahre: rund 70 Prozent des Bestands gelten als sanierungsbedürftig. Da kommen auf Hausverwalter immense Aufgaben zu. Als Stellvertreter der Wohnungseigentümer ist es ihr Job, aufwendige Modernisierungen klug zu planen und professionell zu koordinieren. Wer einen neuen Verwalter sucht, sollte also genau prüfen, ob der Auserwählte wirklich die Fähigkeiten vorweisen kann, die seine Stellung erfordert. In der Regel für fünf Jahre bestellt, ist er schwer kündbar. Macht er Fehler, kann das langwierige, kostspielige Verfahren nach sich ziehen.

Hausverwaltung ist Vertrauenssache

Doch gute Hausverwalter zu finden, ist nicht einfach. Einzige Zugangsvoraussetzung zu diesem Beruf ist lediglich der Besitz eines Gewerbescheins. Den kann sich heute jeder besorgen. Auch die Berufsbezeichnung ist nicht geschützt. Und so tummeln sich nicht wenige schwarze Schafe auf dem Verwalter-Markt, die je nach rhetorischer Begabung lange Zeit unerkannt bleiben. Ernst wird es, wenn größere Modernisierungen anstehen. Doch dann ist es meist zu spät, der Vertrag bindet.

Der Hausverwalter-Check

Immobilienverwaltung ist eine anspruchsvolle Tätigkeit, sie erfordert kaufmännische, technische und juristische Kenntnisse. Es geht um die Erhaltung und den Ausbau von Wohnwerten. Ist der Verwalter auf dem neuesten Stand der Gesetzeslage? Kennt er sich mit dem Wohneigentümergebiet (WEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus? Macht er Fortbildungen? „Ein Hausverwalter muss kein Allround-Genie sein“, erläutert Ralf Palm von der BHW Bausparkasse. „Aber er muss entsprechend qualifizierte interne oder externe Mitarbeiter und gute Kontakte zu Sachverständigen vorweisen.“ Im Falle von Modernisierungsvorhaben sollte er auf ein erfahrenes Netzwerk von Qualitäts-Handwerkern zugreifen können. Doch Vorsicht! Netzwerke sind gut, „Kungeleien“ nicht. Es sollten stets mehrere Kostenvoranschläge zum Vergleich vorliegen.

Gesucht: Top-Dienstleister

„Wichtiges Indiz für einen guten Hausverwalter ist seine Mitgliedschaft in einem Verband wie dem BFW oder DDIV. Beide Organisationen verlangen bei der Aufnahme Qualitätsnachweise von ihren Mitgliedern. Dennoch sollte man bei der Suche nach ‚Mister Right‘ auf glaubwürdige Referenzen nicht verzichten“, rät BHW-Experte Ralf Palm. Erst im direkten Gespräch mit den genannten Referenz-Gebern erfährt man, wie sich der Verwalter in der Praxis bewährt. Hat er Erfahrungen mit energetischer Sanierung? Welche Modernisierungsmaßnahmen wurden unter seiner Leitung umgesetzt, mit welchem langfristigen Erfolg? Wie kompetent berät er die Eigentümerversammlung? Keine Frage: Gute Hausverwalter sind „Gold“ wert – und eine gründliche Suche!

BHW Bausparkasse

DDIV = Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

www.ddiv.de

BFW = Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

www.bfw-bund.de

VNWI = Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

www.vnwi.de

IVD = Immobilienverband Deutschland IVD

www.ivd-west.net/