

Zahlen zum Thema Bundesweit gibt es 9,3 Millionen Eigentumswohnungen und mehr als 250.000 Verwaltungsbeiräte
Online Weitere Ratgeber-Themen im Web-Archiv Abendblatt.de/branchen-infos

Drei Referenzen zeigen lassen

Immobilienverwalter übernehmen vielfältige Aufgaben. Eine einheitliche Qualifizierung für den Job gibt es jedoch nicht

HANS-JÖRG MUNKE

„Wenn Hein Diekmann, der als Inhaber der PlusQuadrat ImmobilienService langjährige Branchenerfahrung mitbringt, über seine Aufgaben und sein umfangreiches Arbeitsgebiet spricht, wird es facettenreich, denn Immobilien- und Wohnungsverwalter müssen als Bindeglied und Vermittler zwischen Eigentümern und Mietern von Berufs wegen Multitalente sein.“

„Da kommt einiges an sehr unterschiedlichen Aufgaben zusammen“, sagt Diekmann, „das Kaufmännische in Form von Mietbuchungen und Nebenkostenabrechnungen, die technische Seite, wenn es um die Instandhaltung, den Um- oder Ausbau der anvertrauten Gebäude geht, und die juristische Seite, die etwa bei Mietstreitigkeiten zum Tragen kommt.“ Darüber hinaus müsse man auch noch kommunikative und diplomatische Fähigkeiten mitbringen um als Verwalter etwa in Wohnungseigentümergeinschaften und dort vor allem auf den jährlichen Sitzungen sicher zu agieren. „Man muss sich um alles kümmern und über alles Bescheid wissen“, sagt der langjährige Hausverwalter.

„Immobilienverwalter tangieren viele Bereiche. Eine einheitliche Qualifizierung gibt es aber nicht“, sagt Frank Luckhardt, 1. Vorsitzender des Verbandes Deutscher Hausverwalter e. V. In den letzten Jahren hätten sich daher ganz unterschiedliche Berufsgruppen auf diesen Bereich spezialisiert, so etwa Makler, Architekten, Betriebs- und Volkswirte, Juristen und Steuerberater. Mittlerweile gebe es aber auch Ausbildungen, etwa die zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft oder zum Immobilienfachwirt, die zumindest Teilaspekte vermitteln.

Ohne qualifizierte Verwalter ist ein altersgerechter Umbau in Eigentümergeinschaften nicht zu leisten.

Martin Kaßler, DDIV

In diesem weiten Tätigkeitsfeld den richtigen Partner für die eigene Immobilie oder eine Wohneigentümergeinschaft zu finden ist nicht einfach. „Man gibt dem Verwalter einen großen Wert an die Hand. Da muss die Chemie stimmen“, sagt Frank Luckhardt und empfiehlt, sich mindestens drei Referenzen aus dem avisierten Tätigkeitsfeld zeigen zu lassen. „Geht es um ein Mietshaus, sollten die Arbeitsproben auch aus diesem Gebiet stammen, das gilt entsprechend, wenn eine Verwaltung für eine Wohnungseigentümergeinschaft gesucht wird.“ Zudem sollte ein Verwalter auch aus der Region kommen, in der die zu betreuende Immobilie liege, um bei Problemen schnell vor Ort sein zu können.

Der Bedarf an Dienstleistungen dieser Art stieg in den vergangenen Jahren ständig, da auch der Anteil an Wohneigentum zunimmt. Nach Angaben des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) werden in der Bundesrepublik aktuell über 9,3 Millionen Eigentumswohnungen von rund 23.000 hauptberuflichen Immobilienverwaltungen betreut. Der DDIV vertritt deutschlandweit 1700 Mitgliedsunternehmen mit rund 2,3 Millionen verwalteten Einheiten und sieht einen dringenden Handlungsbedarf, die professionelle Erhaltung und Verwaltung von Immobilien zu fördern. Daher engagiert sich der Verband auch sehr für die fachliche Qualifizierung seiner Mitglieder.

„Ohne qualifizierte und professionelle Immobilienverwalter sind die Energiewende und ein altersgerechter Umbau in Wohnungseigentümergeinschaften nicht zu leisten“, mahnt Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV. Nur fachlich versierte Immobilienverwalter überblickten die vielfältigen Anforderungen und gaben Wohnungseigentümern Hilfestellung bei der Umsetzung. Seit Langem fordert der DDIV deshalb die Einführung von Fachkundenachweisen.

Auch das Thema der Versicherungspflichten von Immobilienverwaltern ist noch ungeklärt. „Für unsere Mitglieder ist zumindest eine Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung verpflichtend“, sagt Luckhardt. Der DDIV fordert darüber hinaus, auch eine Vertrauensschadenversicherung sowie eine Betriebs- beziehungsweise Berufs-



Der Hausverwalter ist auch Ansprechpartner bei Instandhaltungsfragen Foto: Jessica Arend

haftpflichtversicherung in der Gewerbeordnung vorzuschreiben, um Verbrauchern mehr Sicherheit zu geben.

In der Branche gibt es jedoch einen Trend zur Professionalisierung. „Die

Zeiten der Küchentisch-Verwalter sind endgültig vorbei“, sagt Experte Hein Diekmann. „Hinzu kommt außerdem: Es gibt immer mehr Aufgaben. Aktuell beispielsweise die Verpflichtung zur Le-

gionellenprüfung und die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf das neue SEPA-Verfahren, vor ein paar Jahren waren es die separate Ausweisung haushaltsnaher Dienstleistungen, der Einbau von Rauchwarnmeldern und Wärmehäusern sowie das Thema der energetischen Sanierung. Dazu kommen immer wieder Neuerungen im Wohnungseigentümergebiet (WEG). Man ist in diesem Beruf ständig mit Neuem konfrontiert.“

Sind sowohl Eigentümer als auch Mieter zufrieden, macht der Beruf Freude

Ein weiterer Aspekt ist laut Diekmann, dass man in seinem Beruf auf alle Maßnahmen, die rund um die Immobilie ergriffen werden, stets mit dem besonderen Blick des Verwalters schauen müsse. „Passt man bei Handwerkern nicht auf, was sie bauen, oder bei Architekten, was sie planen, bekommt man oft Lösungen, die gut aussehen, aber unpraktisch und pflegeintensiv sind“, sagt Diekmann. Denn zu den Aufgaben des Verwalters gehöre es, jede Maßnahme und Ausführung durch beauftragte Firmen immer unter dem Aspekt der Langfristigkeit und Nachhaltigkeit zu betrachten. Darauf sei der Beruf schließlich angelegt.

Aber es gebe natürlich auch durchaus positive Seiten in seinem vielseitigen Job, meint Diekmann. Wenn sich ein Gebäude, das man in schlechtem Zustand übernommen habe, durch geeignete Baumaßnahmen und gute Entscheidungen so entwickle, dass die Einnahmen nach oben gingen und sowohl die Eigentümer wie auch die Mieter zufriedener seien, dann mache der Job sogar richtig Spaß.

Besuch ist erlaubt – Vermieter dürfen keine Vorgaben machen

„Mieter dürfen in ihrer Wohnung so oft und so viel Besuch empfangen, wie sie wollen. Es spielt keine Rolle, ob es sich um Herren- oder Damenbesuch handelt, wie lange der Besuch bleibt, ob er regelmäßig oder unregelmäßig kommt, all das geht den Vermieter laut Deutschem Mieterbund nichts an. Klauseln im Mietvertrag, die ein Besuchsverbot aussprechen oder Einschränkungen dieses Besuchsrechts vornehmen, sind regelmäßig unwirksam. Der Vermieter darf den Mieterbesuch auch nicht verhindern oder verbieten. Gleichgültig ob ein Hundehaltungsverbot besteht oder nicht, der Mieter darf auch Besuch empfangen, der einen Hund mitbringt.“ (dpa)

Eigentümer einer Gemeinschaft sollten sich kennen

„Oft haben Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, und Selbstnutzer nicht den für eine Vollmachtserteilung für anstehende Entscheidungen notwendigen Kontakt zueinander. Der Verband Wohnen im Eigentum rät ihnen, Mittel zu suchen, um den Kontakt aufzunehmen. So kann zum Beispiel eine Liste angelegt werden, in der alle Eigentümer namentlich erwähnt werden und die beim Verwalter eingesehen werden kann. Ob dieser sie auf Wunsch auch – gegen Kostenerstattung – zuschicken muss, ist rechtlich nicht ganz sicher. Aber wenn ein Verwalter diesen kleinen Service ohne triftigen Grund verweigert, sollte vielleicht über seine Ablösung nachgedacht werden.“ (cbs)

ANZEIGE



Expertenverzeichnis Hamburg

Ihre Immobilien-Experten in Hamburg!

Hamburg-Altstadt

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien
seit 1935

Beratung in allen Immobilien-Angelegenheiten. Wir sind Experten für die Verwaltung, Vermittlung und Bewertung von Immobilien.

Dr. O. Campe & Co.e.K
Hermannstr. 16
20095 Hamburg
Tel. 040-325 43 20
www.dr-campe-immobilien.de

Immobilien

Billstedt

GABRIEL & SOHN

Wir sind Spezialisten auf den Gebieten Hausmakler und Grundstücksmakler. Verwaltung von klassischen Zinshäusern u. Wohnungseigentümergeinschaften

Firma Gabriel & Sohn OHG
Korwerweg 22
22117 Hamburg
Tel. 040-89 70 82 0
www.gabriel-sohn.de

Grundstücksverwaltung

Groß Borstel

GERSTEL KG
Immobilienverwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)

Bevor Sie sich entscheiden überzeugen Sie sich von unseren Leistungen durch ein persönliches Gespräch.

Gerstel KG
Sportallee 47
22335 Hamburg
Tel. 040-514 84 20
www.gerstel-kg.de

Immobilien

Wellingsbüttel

SK-Immobilien

Verwaltung - Vermietung -
Verpachtung - Verkauf

SK-Immobilien
Rolfinkstr. 22
22391 Hamburg
Tel. 040- 63 60 38 80
www.gattig-immobilien.de

Immobilien

Bahrenfeld

ROLLS
IMMOBILIEN
KONTOR
seit 1935

Vermietung exklusiver Quartiers-Immobilien für Gewerbe und Wohnen: Die Marzipanfabrik, Westend Village, Otto von Bahrenpark, Schokoladenfabrik.

ROLLS Immobilien KontorGmbH
Gasstraße 2, Haus 1
22761 Hamburg
Tel. 040-89 96 00 60
www.rolls-immobilien.de

Immobilien

Fuhlsbüttel

K&C
CO
KRUSE & CO
MACKENBURG

Sie treffen die Entscheidung. Wir kümmern uns um den Rest. Verkauf, Vermietung, Beratung

Kruse & Co. Immobilien KG
Ratsmühlendamm 25
22335 Hamburg
Tel. 040-59 35 37 34
www.kruse-co.de

Immobilienmakler

Niendorf/Schnelsen

ENGEL & VÖLKERS

Entdecken Sie den Wert Ihrer Immobilie. Wir stehen Ihnen mit unserer umfassenden Dienstleistung zur Verfügung - sofort nach Ihrer Kontaktaufnahme.

Engel & Völkers
Oldesloer Str. 27
22457 Hamburg
Tel. 040-559 754 0
www.engelvoelkers.com

Immobilien

Winterhude

FAUST + TIEDEMANN

Immobilientransaktionen - vom Verkauf Ihres Hauses, Kauf einer Wohnung bis zur Vermietung

Faust + Tiedemann Immobilien
Dorotheenstraße 64
22301 Hamburg
Tel. 040 - 600 82 200
www.faustundtiedemann.de

Immobilien

Jetzt kostenlos eintragen unter
www.abendblatt.de/expertenverzeichnis
oder rufen Sie uns an unter Tel. 040/347-2 82 16