

Die moderne Hausverwaltung:



Herausforderung und Erfolgsfaktoren

Sah man früher die Hausverwaltung meist nur als Zustandsbewahrer eines Objekts an, der nur reagiert, so steht dem heutzutage **die moderne Hausverwaltung vorausschauend und proaktiv** gegenüber.



War die Hausverwaltung früher oft nur ein besserer Hausmeisterservice, wird von ihr heute ein breites Spektrum von Tätigkeiten in den verschiedenen Arten der Liegenschaftsbetreuung erwartet. Diese können in der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wie auch in der Verwaltung von Mietwohnraum, Gewerberaum bis zum betreuten Wohnen liegen. Das Spektrum reicht von der klassischen Verwaltung, zum Objekt- und Centermanagement bis hin zum Facility Management.

Dies stellt für die moderne, leistungsorientierte Verwaltung von heute eine hohe Herausforderung dar. Auch durch die starke Zunahme von Gründungen neuer Verwaltungen kann sich der Verwalter nur durch umfassende immobilienwirtschaftliche Kenntnisse langfristig am Markt positionieren. Hierzu gehört zunächst umfangreiches Wissen in den verschiedensten, sich immer wieder ändernden Gesetzen und Verordnungen, wie auch in der kaufmännischen und administrativen Organisation unter der Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Faktoren und Marktkenntnisse. Dazu zählt auch ein zeitnahes Mahn- und Klagewesen mit Kenntnissen in der Zwangsverwaltung und -vollstreckung.

Die Finanzverwaltung für die zur Betreuung anvertrauten Objekte reicht über die Buchhaltung und Abrechnungserstellung bis zum Betriebskostenmanagement mit Kostenanalyse und -minimierung.

Die Erfolgsfaktoren auf einen Blick

- aktuelles rechtliches Wissen
- kaufmännische und administrative Fachkenntnisse
- technische Betreuung
- Beratung und Information von Eigentümern und Mietern
- soziales Management

Technik – “must have” versus “nice to have”

Auch die technische Betreuung der Liegenschaften unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften, wie z. B. der Einhaltung der Energiesparverordnung (EnEV) und Heizkostenverordnung (HKVO) nimmt einen immer stärkeren Stellenwert im Tätigkeitsfeld der Verwaltung ein. Überwachung von

Verkehrssicherungspflichten und Schadensmanagement gehören zu den regelmäßigen Pflichten der Hausverwaltung unter Berücksichtigung der Lebenszyklen einzelner Bauteile. Es sollen Bau- und Bewirtschaftungskosten gesenkt werden, um dadurch die Steigerung der Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

Wachsende Individualisierung in der Hausverwaltung

Neben diesen Aufgaben erwarten die moderne Hausverwaltung weitere Anforderungen und Herausforderungen durch die immer höher werdenden Ansprüche ihrer einzelnen Kunden. Einerseits tritt die Beratung und Information von Wohnungseigentümern in den Vordergrund, andererseits rückt soziales Management und Mietschuldenberatung auf der Mieterseite nach. So individuell jede betreute Liegenschaft ist, so individuell ist auch jeder Kunde. Er erwartet eine flexible und optimale Betreuung. Durch serviceorientiertes, professionelles Immobilienmanagement und vertrauensvolle Zusammenarbeit kann dies gewährleistet werden. Dazu gehören auch zunehmend rhetorisches Geschick und kommunikative Fähigkeiten sowie ein effizient geführtes Beschwerdemanagement, um auf die Belange der Kunden einzugehen.

Der Spagat zwischen verschiedenen Interessen

Nicht selten steht die Verwaltung zwischen den unterschiedlichen Erwartungen von Eigentümern und Mietern. Die Eigentümer legen Wert auf die Rentabilität ihrer Immobilie, die Mieter dagegen erwarten hohe Leistungen für einen geringen Mietzins. Dieser Spagat zwischen den verschiedenen Anforderungen kann die moderne Hausverwaltung nur mit umfassender Kompetenz – Fach- und Rechtswissen vereint mit Einfühlungsvermögen, Engagement und Kundenorientierung – leisten.

Dazu gehören auch die Neuausrichtung der Zielsetzung der Verwaltung sowie das Analysieren der Bearbeitungs- und Unternehmensabläufe. So kann eine moderne Hausverwaltung den sich ständig wachsenden Herausforderungen dieses vielseitigen und zukunftsorientierten Tätigkeitsfelds gerecht werden.



Autorin: Ute Missal

Fachwirtin in der Immobilienwirtschaft, Ausbilderin, seit mehr als 15 Jahren. Inhaberin einer mittelständischen Hausverwaltung. Mitglied in mehreren Prüfungsausschüssen der Industrie- und Handelskammer für Kaufleute in der Immobilienwirtschaft. Jahrelange Erfahrung als Referentin und Dozentin.

Services

Unsere Seminarempfehlung:

52.52 ▶

Crashkurs Mietverwaltung

Von A wie Abnahmeprotokoll bis Z wie Zahlungsverzug
www.haufe-akademie.de/52.52

Dieser Beitrag hat Ihnen gefallen?

Unsere kostenlosen Newsletter halten Sie rund um betriebliche Themen auf dem Laufenden. Einfach anmelden unter:

www.haufe.de/akademie/newsletter

Wir freuen uns über Feedback und Anregungen unter
service@haufe-akademie.de

Telefonisch erreichen Sie uns unter
0761 898-4422

