

Wie findet man die richtige Hausverwaltung – unsere Checkliste als Hilfestellung

Diese Checkliste soll Ihnen helfen, die für Sie und Ihre Immobilie richtige Hausverwaltung zu finden. Zudem kann die Checkliste als Unterstützung für die Überprüfung der aktuell mandatierten Hausverwaltung verwendet werden. Holen Sie sich in jedem Fall mehrere Angebote von verschiedenen Hausverwaltungen für Ihr Objekt ein und vergleichen Sie die Konditionen, Leistungen und auch die Persönlichkeit. Um die Überprüfung zu vereinfachen, stellen wir Ihnen die wichtigsten Fragen unten nochmal übersichtlich zusammen.

1. Allgemeines

- ➔ Führt der Verwalter seine Tätigkeiten hauptberuflich aus?
- ➔ Hat der Verwalter eine Ausbildung in der Immobilienbranche?
- ➔ Werden Fortbildungen und Schulungen vorgenommen?
- ➔ Ist der Verwalter auf Grund seiner räumlichen Entfernung zum Objekt überhaupt in der Lage ordnungsgemäß zu verwalten?
- ➔ Hat der Verwalter eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung?
- ➔ Kann der Verwalter Referenzen aufzeigen, die idealerweise zu Art und Umfang der angefragten Verwaltertätigkeit passen?
- ➔ Gibt es eine Vertretung im Krankheits- oder Urlaubsfall?
- ➔ Sind die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters klar und transparent ausgewiesen?

2. Kaufmännische Organisation

- ➔ Hat der Verwalter ein Büro und ist der Bürobetrieb professionell?
- ➔ Sind die Belege und Ordner ordnungsgemäß geführt?
- ➔ Ist der Verwalter gut erreichbar, auch in Notfällen (E-Mail / Telefon)?
- ➔ Werden die Eigentümerversammlungen professionell geleitet?
- ➔ Erfolgt die Einladung zur Versammlung fristgerecht und kundenorientiert?
- ➔ Wird vom Verwalter eine Beschlussammlung geführt?
- ➔ Sind die erstellten Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne verständlich und übersichtlich?

- ➔ Bekommen Eigentümer oder Beiräte auf eigenes Verlangen Einsicht in die Verwaltungs- und Buchhaltungsunterlagen?
- ➔ Sind die Bewirtschaftungskonten auf den Namen der WEG oder des Eigentümers vertreten durch die Hausverwaltung geführt?
- ➔ Sind auch die Rücklagenkonten auf den Namen der WEG oder des Eigentümers geführt?
- ➔ Ist den Eigentümern die Einsicht in die Original-Bankunterlagen möglich?
- ➔ Hat der Verwalter ausreichend Berufserfahrung und kaufmännisches Verständnis?

3. Technische Organisation

- ➔ Werden regelmäßig Objektbegehungen durchgeführt und Begehungsprotokolle vom Verwalter angefertigt?
- ➔ Sind Wartungsverträge für das Objekt abgeschlossen worden?
- ➔ Hat der Verwalter einen festen Firmenpool und arbeitet er mit professionellen Handwerkerfirmen zusammen?
- ➔ Erfolgt die Einladung zur Versammlung fristgerecht und kundenorientiert?

4. Preisgefüge

- ➔ Im Schnitt liegt die pauschale Grundvergütung für WEG-Verwaltung je nach Region und Größe der Anlage zwischen 16 Euro und 30 Euro netto pro Einheit und Monat.
- ➔ Für die Verwaltung von Mietshäusern zahlen Eigentümer im Schnitt je nach Region und Größe der Anlage zwischen 17,50 Euro und 25 Euro netto pro Einheit und Monat.
- ➔ Für die Verwaltung vermieteter Eigentumswohnungen, die so genannte Sondereigentumsverwaltung, liegen die durchschnittlichen Entgelte je nach Region zwischen 18,50 Euro und 26 Euro netto pro Einheit und Monat.*¹

Viele Prüfkriterien sollten möglichst mit einer positiven Antwort bewertet werden. Beispielsweise bei negativen Bewertungen im Internet sollten Sie besonders aufmerksam werden, detailliert bei der Hausverwaltung nachfragen und ggf. weiteren Rat einholen.

Bedenken Sie auch, dass Sie nicht auf der Suche nach irgendeinem Verwalter für Ihr Eigentum sind, sondern nach dem, der am besten zu Ihnen passt.

¹ Quelle: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.