



Oliver Moll, Moll & Moll Zinshaus: „Ein guter Hausverwalter schützt Rendite und Substanz einer Anlageimmobilie.“

## Schlüssel zum Ertrag

**HAUSVERWALTUNG** Immobilien als Kapitalanlage stehen derzeit bei den deutschen Anlegern hoch im Kurs. Um dauerhaft attraktive Renditen sowie einen Wertzuwachs des Objekts zu erzielen, sollten Erwerber auf die Auswahl des Verwalters achten.

Sachwerte wie Mehrfamilienhäuser sind ein beliebtes Investment in Deutschland. Solche sogenannten Zinshäuser sollen Erträge auf das Eigenkapital erwirtschaften. Wenn wie in der aktuellen Situation die Immobilienpreise steigen und die Renditen schrumpfen, ist ein guter Mietshausverwalter nötig, der Rendite und Substanz schützt, ohne dabei rechtliche Risiken einzugehen.

Allerdings fehlen der Hausverwalter-Zunft klare Regeln. Auch wenn die meisten Verwaltungen seriös arbeiten, gibt es schwarze Schafe. Grundeigentümer sollten daher genau prüfen, wem sie ihren

Immobilienbesitz anvertrauen. Doch woher nimmt man einen guten Verwalter? Klare Zulassungskriterien zum Beruf gibt es in Deutschland nicht. Selbst Referenzen sind nur bedingt aussagekräftig, denn naturgemäß sind dort nur Kunden genannt, die mit ihrem Verwalter zufrieden sind.

### Umfangreiches Know-how nötig

Fakt ist: Die Aufgaben eines Hausverwalters sind so umfangreich wie anspruchsvoll. Der idealtypische Verwalter verfügt daher über eine ausgezeichnete Büroorganisation, nachweisliche Immo-

bilien-Kompetenz, Kenntnisse in Fragen der Bautechnik und ist versiert im Immobilien-Recht. Trinkwasserverordnung, Mietrechtsänderungsgesetz, das BGH-Urteil zu Haustieren in Mietwohnungen – mit all dem müssen Verwalter sich auseinandersetzen und dabei vorausdenken, um sachgerechte Empfehlungen abzugeben. Essenziell dafür ist die Ausbildung – nicht nur des Inhabers, sondern auch der Sachbearbeiter.

Sie sollten mindestens einen Abschluss als Immobilien-Kaufmann, besser Immobilienfachwirt haben. Zusätzlich sollten Verwalter auch technische

oder juristische Expertise belegen können, etwa durch regelmäßige Fortbildungen oder Kooperationen.

Eigentümer sollten auch darauf achten, dass der Hausverwalter Mitglied in einem Berufsverband ist, etwa dem Immobilienverband Deutschland (IVD). Aufgenommen wird nur, wer Fachkunde nachweist und von Kollegen empfohlen wurde. Weltgrößter und ältester Verband der Immobilienwirtschaft ist die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), die neben einer strengen Aufnahmeprüfung die Einhaltung eines Verhaltenskodexes von ihren Mitgliedern fordert. Ob ein Hausverwalter Mitglied in diesen Verbänden ist, lässt sich am Siegel im Briefkopf erkennen oder bei den Verbänden erfragen. Eine Garantie für einwandfreie Arbeit ist die Mitgliedschaft allein aber nicht.

### Technische Kompetenzen

Hausverwaltungen kümmern sich neben der laufenden Instandhaltung auch um Sanierung und Modernisierung der Gebäude: Bei modernen, wärmegeprägten Häusern etwa müssen die Fassaden alle zehn bis zwölf Jahre ausgebessert werden. Lassen Verwalter das schleifen, steigen die Instandhaltungskosten und die Rendite sinkt.

Gefragt sind hier die wirtschaftlich-technischen Kompetenzen eines Hausverwalters. Zunächst analysiert er, welche Maßnahmen wirtschaftlich für den Eigentümer sinnvoll sind und lässt Aufwand und Kosten der energetischen Sanierung kalkulieren. Er prüft die Ergebnisse, plant, begleitet sowie koordiniert Baumaßnahmen mit einem Architekten. Bei Fehlern berufen sich Handwerker gern auf falsche Vorgaben.

Hat der Verwalter dann Aufgaben übernommen, für die er nicht qualifiziert war und besitzt keine ausreichende Versicherung, muss er den Schaden zumindest zum Teil selbst begleichen – nicht immer bekommen die Eigentümer dann auch ihr Geld. Sie sollten daher vorab erfragen, über welche Baukenntnisse der Verwalter verfügt und ab wann er keine Haftung mehr übernehmen kann und so zusätzliche Kosten für Architekten und Ingenieure entstehen.

Immobilienbesitzer sollten insgesamt prüfen, wie ihr Verwalter versichert ist: Besteht eine Haftpflicht- und Vermögensschadensversicherung und zusätzlich eventuell sogar eine Vertrauensschadensversicherung, die die Eigentümer vor grob

fahrlässigen oder vorsätzlich verursachten Schäden durch den Verwalter oder die Mitarbeiter schützt? Die Mindestversicherungshöhe sollte dabei zweimal jährlich 100.000 Euro abdecken. Ein Verwalter, der entsprechend der Dienstleistungs-Informationspflichtenverordnung arbeitet, muss dies offenlegen. Es klingt banal, doch für eine gute Hausverwaltung ist ein geordneter Bürobetrieb das A und O. Dies umfasst drei Aspekte: ausreichende Präsenz, transparente Arbeitsrichtlinien und professionelle Aktenführung.

Punkt eins: Eigentümer sollten unbedingt einmal ins Büro kommen. Manche Verwalter haben gar keines und arbeiten am heimischen Küchentisch. So ist kaum die Erreichbarkeit durch genügend Telefon- und Mitarbeiterkapazitäten sichergestellt. Natürlich ist ein Hausverwalter auch einmal im Außendienst unterwegs, doch täglich zwei Stunden Präsenzzeit im Büro ist zu wenig. Eigentümer, die einen Hausverwalter suchen, sollten fragen: Wird die Post täglich gelesen? Wird täglich gebucht? Wie sieht es aus mit Urlaubszeitregelungen? Gibt es Notdienste vor Ort oder am Telefon?

Punkt zwei: Professionelle Hausverwalter haben das Vorgehen zu ihren täglichen Kernaufgaben, für alle Mitarbeiter zugänglich, schriftlich dokumentiert. Ganz besonders gilt dies für die zentrale Frage der Mietbuchhaltung. So sind etwa die Arbeitsschritte im Falle eines Zahlungsverzugs und der nötigen Mahnungen festgelegt. Die Alarmglocken jedes Eigners sollten läuten, wenn er hört, dass nur monatlich gebucht wird, Rechnungen wiederholt verspätet bezahlt werden, die Jahresabrechnung fehlerhaft oder Unterlagen zur Instandhaltung unvollständig sind.

### Organisation ist entscheidend

Punkt drei umfasst die Aktenführung für jeden Mieter und jedes Objekt und die Aufbewahrung aller Vorgänge in sachgerechter und geordneter Form. Dazu gehört die sichere Datenspeicherung und die Verwendung moderner, branchenspezifischer Software. Alle Daten müssen während der Objektbetreuung auch physisch dokumentiert und im Anschluss archiviert werden. Sie sollten auf einen Griff verfügbar sein. Das ist wichtig, denn diese Unterlagen werden auch herausgegeben, wird etwa ein Zinshaus verkauft.

Skeptiker lassen sich einfach eine Mietakte zeigen und fragen: Gibt es ein

Notfallkonzept im Falle der Zerstörung der EDV oder dem Verlust der Akten, etwa durch Feuer? Sind alle drei Punkte gewährleistet, können Eigentümer aufatmen. Sie haben offenbar einen Profi vor sich.

Sind alle Punkte gecheckt und ein Immobilienprofi gefunden, besteht oft noch eine Hürde – der Preis. Es gilt: Der billigste Verwalter ist nicht unbedingt der beste. Einige Hausverwalter bieten ihre Dienste schon ab zehn Euro je Wohnung und Monat an. Solche „Schaufenstertarife“ sind nicht ohne Tücken. Hier liegt der Teufel im Detail, bei den Zusatzgebühren.

### Vorsicht vor Billiganbietern

Ein professioneller Verwalter in einer Großstadt wird seine Leistungen kaum für weniger als 60 Euro pro Stunde anbieten können. Und sechs Stunden Arbeit sollte man im Monat schon in ein Haus investieren, ganz gleich, wie groß es ist. Für die umfassende Betreuung eines Zinshauses sind mindestens zehn Arbeitsstunden monatlich nötig. Jedoch: Je mehr Wohnungen verwaltet werden, desto günstiger wird oft der Preis pro Einheit. Auch sollte man den Verwalter eher an seinem Erfolg messen und in Form einer laufenden Provision, bezogen auf die Mieteingänge, vergüten. Hier sind sechs Prozent bezogen auf die Brutto-Istmieten durchaus gängig.

Wichtig auch: Es gibt zwei Arten von Immobilienprofis. Einmal große Namen, die oft für institutionelle Anleger mehrere tausend Einheiten verwalten. Sie liefern professionelle Verwaltung mit einheitlichen Standards und umfassendem Reporting – individuelle Lösungen sind jedoch nicht ihr Metier.

Private Eigentümer, die vielleicht ein, zwei Zinshäuser über Jahre selbst verwalten und ein fast freundschaftliches Verhältnis zu den Mietern haben, brauchen dagegen eher einen Vollblutdienstleister. Dieser verwaltet in der Regel eine überschaubare Anzahl Objekte und kennt die Eigentümer persönlich. Solche Hausverwalter sind flexibel in der Zusammenstellung ihrer Angebote. Sie verfolgen für jeden Auftraggeber eine eigene Strategie, je nachdem, ob dieser das Objekt nur zeitweise als Kapitalanlage nutzt oder langfristig im Familienvermögen halten will. Eigentümer sollten also vorab überlegen, was genau sie von ihrer Verwaltung erwarten und mehrere Angebote einholen. ■

**Oliver Moll** ist Geschäftsführer der Moll & Moll Zinshaus GmbH, Hamburg.