

Missmanagement: Risikofaktor Hausverwalter

„Werte erhalten und mehren“ ist eigentlich das Motto jedes guten Hausverwalters. Doch wie in allen Branchen gibt es auch hier schwarze Schafe – und die zu erkennen ist nicht einfach. Denn Hausverwalter ist in Deutschland kein geschützter Beruf. Es gibt bis jetzt weder bestimmte Qualifikationsanforderungen noch einen gesetzlichen Sachkundenachweis. Vor allem unerfahrene Immobilienbesitzer laufen deshalb Gefahr, an einen Verwalter zu geraten, der ihnen mehr schadet als nutzt. Und Fälle von Missmanagement sind keine Seltenheit: Eine Umfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) im März



Oliver Moll

2017 hat beispielsweise ergeben, dass Wohnungseigentümern wegen unprofessioneller Immobilienverwalter jährlich finanzielle Schäden in Höhe von bis zu 25 Millionen Euro entstehen. Zu den häufigsten und teuersten Fehlerquellen gehören eine schlechte Büroorganisation, wodurch wichtige Dinge wie zum Beispiel Mieterhöhungen vergessen werden, verschleppte Mängel am Objekt und Sanierungsstau sowie formelle Fehler bei Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen. Richtig gefährlich wird es, wenn Hausverwaltungen an der Grenze zur Legalität arbeiten – oder diese sogar überschreiten. Es kommt zum Beispiel immer wieder vor, dass Kauttionen „verloren“ gehen, Mitarbeiter in die eigene Tasche wirtschaften oder Handwerker erpresst werden. Deswegen gilt: Augen auf bei der Wahl der Hausverwaltung! Die freiwillige Mitgliedschaft in renommierten Verbänden ist oft schon ein guter Anhaltspunkt, ob es sich um ein seriöses Unternehmen handelt. Der Hausverwalter sollte zudem eine Berufsausbildung im Immobilienbereich, fundierte juristische Kenntnisse, technisches Verständnis und im besten Fall weitere Qualifikationen zum Immobilienfachwirt oder Immobilienökonom nachweisen können.

Übrigens, ein Sachkundenachweis wird gerade zwar wieder heiß diskutiert, doch selbst wenn das geplante Gesetz spruchreif wird, bringt es Zinshausbesitzern leider wenig. Der Nachweis soll nämlich nur für Makler und WEG-Verwalter gelten, nicht für Miet-Verwalter. Dabei sind die Risiken bei Letzteren zum Teil deutlich höher, da sie nicht das Gemeinschaftseigentum, sondern das gesamte Objekt eines Eigentümers betreuen.

Oliver Moll, Moll & Moll Zinshaus