

Der Immobilienverwalter als Treuhänder und Vermögensverwalter

Gerade in der momentan turbulenten Marktsituation ist es für Wohnungseigentümer und Immobilienbesitzer wichtig, bei der Wahl Ihres Verwalters sicherzustellen, dass dieser als Treuhänder das in ihn gesetzte Vertrauen verdient.

Herr v. Hauff, Geschäftsführer der Firmengruppe „Die Fachverwalter“ stellt sich hierzu folgenden Fragen.

Worauf sollten Eigentümer bei der Wahl Ihres Verwalters achten?

In der treuhänderischen Immobilienverwaltung wird die Wichtigkeit der Qualität des Verwalters häufig unterschätzt. Der Kauf der eigenen Wohnung stellt für den Großteil unserer Bevölkerung die wohl größte eigene Investition ihres Lebens dar. In der Auswahl des für die Verwaltung dieses Vermögens geeigneten Verwalters müssen Bonität und klare Qualitätsmerkmale an erster Stelle stehen.

Wie können Eigentümer sicherstellen, dass ihr Verwalter seine Aufgabe als Treuhänder seriös wahrnimmt?

Zunächst einmal ist jeder Immobilienverwalter Vermögenstreuhänder. Immer wieder ist bedauerlicherweise am Markt zu beobachten, dass einzelne Verwalter, sei es aus persönlicher Not oder anderen Motiven widerrechtlich Zugriff auf das Ihnen anvertraute Vermögen nehmen. Daher sollte es für eine Eigentümergemeinschaft, wie für einen Immobilienbesitzer, essentiell sein, dass der Verwalter nicht nur gegen Schäden am Vermögen der Gemeinschaft versichert ist. Er soll-

te darüber hinaus auch dagegen versichert sein, dass einer seiner Mitarbeiter vorsätzlich und widerrechtlich Zugriff auf die Gelder seiner Kunden nimmt. Nur durch eine sogenannte Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung kann sichergestellt werden, dass in diesem Fall für die Eigentümer kein finanzieller Schaden entsteht. Zur Bonitätsprüfung seitens der Wohnungseigentümergeinschaft gehört daher zwingend auch ein Nachweis über eine bestehende Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung.

Welche weiteren Qualitätsmerkmale sollten Ihrer Meinung nach bei der Auswahl im Vordergrund stehen?

Schon in den 90er Jahren wurde durch den Bundesfachverband der Immobilienverwalter nach einer Meinungsumfrage deutlich, dass der Wohnungseigentümer auf einen kleinen Verwaltungsbetrieb Wert legt, um mehr persönliche Nähe zu seinem Verwalter zu haben. Zunehmend zeigt sich durch die gewandelten Markterfordernisse in der heutigen Zeit allerdings, dass dieser emotionale Wunsch mit wirtschaftlichen Risiken einhergeht.

Welche Risiken sehen sie für eine Eigentümergemeinschaft?

Die wirtschaftlichen Risiken liegen zum einen im Bereich des Umgangs mit den Geldern der Kunden. Hier ist essentiell dass der Verwalter, dem erhebliche Geldmittel anvertraut werden über eine einwandfreie Bonität verfügt. Das bedeutet im Hinblick auf die Einlagen der Gemeinschaft auch, dass diese sicher angelegt sein müssen.

Zum anderen liegen diese in der Bewirtschaftung und Werterhaltung der Immobilie selbst.

In Zeiten immer weiter steigender Nebenkosten wird es immer wichtiger die Immobilie kostengünstig zu betreiben und Kostensteigerungen zu minimieren. Dies gilt nicht nur für die laufenden Betriebskosten sondern in besonderem Maße auch für Sanierungsmaßnahmen.

Wie kann ein Verwaltungsunternehmen diesen Risiken aktiv entgegenreten?

Der Verwalter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Einlagen der Eigentümergemeinschaft in jedem Fall in mündelsicheren Wertpapieren oder Bankkonten bei Banken mit einwandfreier Bonität gehalten werden.



Michael v. Hauff
WEG Verwalter seit 1971
Gründer Treubau Verwaltung GmbH
Aufbau der familiengeführten Unternehmensgruppe „Die Fachverwalter“
Dozent für WEG Verwaltung an der Berufsakademie Mannheim
Erfahrung in über 2000 Eigentümerversammlungen

Durch den Abschluss geeigneter Rahmenverträge, das Aushandeln von Rabatten und deren Weitergabe an die Gemeinschaft kann ein Verwaltungsunternehmen aktiv dazu beitragen Betriebskostensteigerungen zu vermeiden. Ein professionelles Verwaltungsunternehmen beschäftigt Architekten und Ingenieure, die mit Ihrem Sachverstand dazu beitragen die Gebäudesubstanz optimal zu erhalten und damit den Wert des anvertrauten Vermögens zu erhalten und zu steigern.

Kommunikationsmöglichkeiten wie eMail und Internet schaffen bei modernen Verwaltungsunternehmen mehr Transparenz für die Eigentümer. So sind für die von uns verwalteten Liegenschaften alle Informationen, die den einzelnen Eigentümer betreffen für diesen, selbstverständlich entsprechend gesichert, in seinem persönlichen Kundenbereich abrufbar.

Die laufende Schulung der Mitarbeiter in einem sich stetig wandelnden Umfeld, nicht nur in rechtlicher, sondern auch in technischer Hinsicht ist für den professionellen Immobilienverwalter selbstverständlich. In der Firmengruppe „Die Fachverwalter“ ist seit Jahren ein unternehmensweites Fortbildungsprogramm ins Leben gerufen worden, in dem jeder unserer Mitarbeiter durch interne und externe Spezialisten mehrmals jährlich auf den aktuellen Stand in steuerlicher, rechtlicher und technischer Hinsicht gebracht wird.

Was ist für Sie eine gute Verwaltung?

Aus meiner Sicht zeichnet sich eine gute Verwaltung dadurch aus, dass sie die Gratwanderung zwischen persönlicher Nähe zum Kunden und auf Größe und Erfahrung beruhender Professionalität schafft.

Die Fachverwalter®

Was können Sie von uns erwarten?

Als Unternehmen der Fachverwalter® verwalten wir Ihre Immobilie nicht nur, sondern betreuen sie umfassend.

Als Ihr professioneller Partner rund um die Immobilie bieten wir Ihnen Lösungen und Leistungen, die weit über die rechtlichen Anforderungen an einen Verwalter hinausgehen.

- Persönliche Betreuung durch einen eigenen, direkten Ansprechpartner vor Ort
- Tägliche Erreichbarkeit
- Übersichtliche Auswertungen, nachvollziehbare Abrechnungen, klare Planungen und Wirtschaftspläne
- Individuelle Instandhaltungsplanung (IIRP)
- Zugriff auf alle relevanten Daten zu Ihrer Immobilie im gesicherten Kundenbereich
- Professionelle, regelmäßige Begehungen durch unsere eigenen Techniker und Architekten
- Flexible Vertragsgestaltung und Laufzeiten

Durch unsere bundesweit eigenständigen Filialen haben Sie in jedem Fall Zugriff auf einen Ansprechpartner in Ihrer Nähe, der den lokalen Markt und Ihre Immobilie kennt, denn wir glauben, dass Immobilienbetreuung persönlich und vor Ort stattfinden muss.

Andererseits erlaubt uns unser bundesweiter Zusammenschluss in Ihrem Interesse Rahmenverträge mit Versorgern und Lieferanten abzuschließen und Rabatte für Sie auszuhandeln, die nur durch die mehr als 45.000 von uns betreuten Einheiten möglich sind.

Unser gesellschaftliches Engagement

Unser wirtschaftlicher Erfolg gibt uns die Möglichkeit, soziale Verantwortung in der Region wahrzunehmen. Durch Sponsoring von Kultur- und Sportinitiativen, Unterstützung von Aktionen und sozialer Einrichtungen, aber auch durch die Berufsausbildung junger Menschen beweisen wir, dass wir uns nicht nur unserer unternehmerischen, sondern auch unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind.

- Heidelberger Sinfoniker
- Kinder unterm Regenbogen des Radiosenders „Radio Regenbogen“
- OBDACh e.V. Heidelberg
- Jugendsport
- Tonkünstlerverband Baden-Württemberg
- Mannheimer Graffiti Künstler - Studio 68

Wohnungseigentumsverwaltung

Das Vertrauen ist eine zarte Pflanze. Ist es einmal zerstört, so kommt es so bald nicht wieder. OTTO VON BISMARCK

Wer genau hinschaut, darf sich sicher sein: nur eine umsichtig praktizierte Unternehmensphilosophie schafft Vertrauen – in die eigenen Möglichkeiten und die Gewissheit, die gestellten Erwartungen unserer Kunden in aller Konsequenz erfüllen zu können.

Wer vertraut, nimmt an, dass Prozesse einen vorhersehbaren und positiven Verlauf nehmen. Vertrauen schenken bedeutet auch, dass gemeinsame Werte und moralische Prinzipien in die zukünftigen Abläufe Eingang finden.

Für uns ist es somit selbstverständlich, durch Glaubwürdigkeit, Beständigkeit und Transparenz, das in uns gesetzte Vertrauen zu erhalten.

Als eines der größten inhabergeführten Immobilienunternehmen Deutschlands mit ca. 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, kümmern wir uns um die Weiterentwicklung der rd. 1000 Wohn- und Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von etwa 4,5 Mrd. Euro, die wir zum Teil seit über 35 Jahren bundesweit betreuen. In diesem Zusammenhang halten wir treuhänderische Einlagen in Höhe von über 50 Mio. Euro.

Der intensive Kontakt zu unseren Kunden, die Zeit, die sich unsere Verwalter gerne für Fragen und Ortstermine nehmen und unser umfassendes Wissen rund um die Immobilie schaffen einen unschätzbaren Wert: Das Vertrauen unserer Kunden.



Die Fachverwalter · Am Exerzierplatz 6 · 68167 Mannheim
Tel.: 0621/3005-0 · Fax: 0621/30 05-152
info@fachverwalter.de · www.fachverwalter.de