

## Einkaufsführer Hausverwaltung

Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres  
„passenden Verwalters“ beachten sollten

HausLehrer ist deutschlandweit das einzige Beratungsunternehmen, das sich ausschließlich auf die Branche Immobilienverwaltung spezialisiert hat. Zudem verfügt der Inhaber und Gründer, Michael Friedrich, selbst über eine 20-jährige praktische Erfahrung als Verwalter.

## Leistungsportfolio HausLehrer

### Beratung

Unternehmenskauf  
 Unternehmensverkauf  
 Akquisition  
 Kundenpflege  
 Wettbewerbe  
 Veranstaltungen  
 Kommunikation  
 Personal  
 Orga + Struktur  
 Kostenmanagement  
 Controlling  
 Nachfolgeregelung  
 Expansionspläne  
 Demographie  
 Zielgruppen  
 Image  
 Verwalter-Coaching  
 Personal

### Services

Unternehmensbörse  
 Innovationen  
 Marketingplan  
 Kundenbefragungen  
 Unternehmenswert  
 neue Geschäftsfelder  
 Qualitätsmanagement  
 Veranstaltungen  
 Wettbewerbe  
 Aktionen

### Seminare

Verwalter-Bewerbung  
 Zeitmanagement  
 Unternehmenskauf  
 Präsentation  
 Eigentümerversammlg  
 Nachfolgeregelung  
 Alleinstellungsmerkmal  
 Demographie

### Produkte

Verwalter-Bewerbung  
 Welcome-Broschüre  
 250 Web-Adressen  
 Formulare  
 Ratgeber  
 Berufsbild  
 Erfolgsgeschichten  
 Newsletter  
 Pressemeldungen

# Kurzvita: Person + Unternehmen

Michael Friedrich



## Kurz-Vita Michael Friedrich

- 47 Jahre, geschieden, zwei Kinder
- Fachhochschulabschluss
- Ausbildung zum Bürokaufmann / Fachrichtung Hausverwaltung
- Sieben Jahre als Angestellter im Bereich Verwaltung/Makler
- 9 Jahre selbständiger Immobilienverwalter/-makler
- seit 12 Jahren freiberuflicher Berater
- ehem. IHK- und VHS-Dozent/ Ausbildung von Immobilienkaufleuten
- Schulungsleiter Software im Bereich Immoveverwaltung
- Entwicklung und Angebot eigener Seminare + Workshops

## Kurz-Vita HausLehrer Unternehmensberatung

Im Jahr 1998 - damals noch als zweites Standbein neben der aktiven Tätigkeit als Verwalter und Makler – gegründet. Die fachlich qualifizierte und auf Themen der Unternehmensentwicklung spezialisierte Beratung der Immobilienverwaltung stand und steht im Focus.

### Beispiele von durchgeführten Projekten:

- Aufbau einer Vertriebsstruktur Immobilienmakler für eine namhafte genossenschaftliche Bank in NRW
- Entwicklung und Umsetzung eines Expansionskonzept für eine große Immobilienverwaltung
- Marketingstrategie für die Immobilienkunden einer namhaften Tageszeitung
- Optimierung des Akquisitionsprozesses für eine Immobilienverwaltung / Steigerung der Erfolgsquote um 50 %
- Seminare, Workshops, Coaching zu diversen Themen der Immobilienverwaltung
- Erstellung von professionellen, individuellen Verwalter-Bewerbung für die Neukundenakquise / Kundensicherung
- Beratung und Begleitung bei Unternehmenskäufen / -verkäufen

### **HausLehrer**

Unternehmensberatung  
Michael Friedrich  
Ideen + Marketing für die  
Wohnungswirtschaft

Nietzschesstr. 15  
40822 Mettmann

Fon +49 (2104)776591  
Fax +49 (2104)776592

info@HausLehrer.com



# Warum eine Unternehmensberatung für Immobilienverwaltungen?!

Sehr geehrte Damen und Herren Immobilienverwalter/-innen,

als Praktiker mit über 20-jähriger Erfahrung im Verwaltungsgeschäft bin ich schon früh mit den „klassischen Unternehmensberatern“ namhafter Beratungsfirmen in Kontakt gekommen.

Leider mußte ich damals feststellen, daß weder das Fachwissen noch das Verständnis für unsere Branche bei diesen „Fachleuten“ vorhanden war.

Dies war für mich das Startzeichen, mich selbst um die positive Entwicklung meines Unternehmens zu kümmern und solche Themen wie **Marketing, Akquisition, Kundenzufriedenheit und Qualitätsmanagement** auf die Immobilienverwaltung umzuwandeln und anzuwenden. Was woanders bereits sehr erfolgreich umgesetzt wurde sollte doch auch in der Verwaltung Gewinn bringen. Und das tat es auch!!

Die Erkenntnis aus dieser Erfahrung?!!

Die pure Konzentration auf die Fachthemen der Verwaltung, sprich rechtliche Themen, ist zwar gut. Jedoch sollte man die Entwicklung des eigenen Unternehmens nicht vernachlässigen.

Denn was nützt es Ihnen, wenn Sie guten Umsatz machen, die Kosten Sie aber auf der anderen Seite auffressen oder Sie sich im Tagesgeschäft verzetteln. Ganz zu schweigen von der Kundenakquise und dem Marketing, die in unserer Branche leider immer noch stiefkindlich behandelt werden.

Ich habe mich daher der Beratung zu all diesen „ungewöhnlichen Themen“ verschrieben. Ideen entwickeln, diese erfolgreich und zu Ihrem Vorteil umsetzen, Kunden zufriedener machen und neue für das Unternehmen finden.....

.....weil ich der Meinung bin, daß auch Immobilienverwaltungen sich gezielt auf ihre erfolgreiche Zukunft vorbereiten sollten.

Immovative Grüße

Michael Friedrich



## HausLehrer

Unternehmensberatung  
Michael Friedrich  
Ideen + Marketing für die  
Wohnungswirtschaft

Nietzschestr. 15  
40822 Mettmann

Fon +49 (2104)776591  
Fax +49 (2104)776592

info@HausLehrer.com



# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Sie suchen einen Verwalter für Ihre Immobilie:

Egal ob

- Eigentümergeinschaft
- einzelne Eigentumswohnung
- Miet- oder Gewerbeobjekt
- oder vielleicht nur eine einzelne Dienstleistung

Was Sie dabei wissen und beachten sollten, erfahren Sie im folgenden.

### **Verwaltung allgemein**

Zunächst einmal sollten Sie wissen, dass der Beruf des Verwalters nicht geschützt ist. Jeder kann sich „Verwalter“ nennen und auch als solcher auftreten. Die Aufgabe eines Verwalters ist aber sehr komplex und anspruchsvoll, wenn man bedenkt, dass dieser sich in buchhalterischen, vielen rechtlichen, technischen und bausubstanzlichen und vor allem im zwischenmenschlichen Bereich auskennen sollte.

### **WEG / Miete / SE / Gewerbe ?**

Zunächst einmal sollten Sie wissen und angeben können, für welche Art von Objekt Sie einen Verwalter suchen. Aus den Unterschieden ergibt sich auch immer eine andere Aufgabenverteilung, die zum Teil gesetzlich vorgeschrieben ist oder aber einzeln ausgehandelt werden kann.

### **Beginn und Dauer der Verwaltung**

Wann soll die Verwaltung beginnen und wie lange sollte diese laufen. Für WEG-Verwaltungen gilt eine maximale Bestellungszeit von 5 Jahren. Danach muß dann auf jeden Fall erneut über die Verwaltung im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Bei allen anderen Verwaltungsarten ist die Dauer frei verhandelbar.

# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Wir würden aber immer eine kurzfristige Bindung, möglichst mit außerordentlichem Kündigungsrecht innerhalb der ersten 6 Monate ( Verwaltung auf Probe ) empfehlen. So liefern Sie sich dem Verwalter nicht aus.

### Daten zum Verwaltungsobjekt

Verwalter benötigen zur Angebotsabgabe einige Daten zum Objekt. Diese sollten Sie zwar anonym aber wahrheitsgetreu angeben, da weder Ihnen noch dem Verwalter gedient ist, wenn Sie Probleme oder ggf. die Anzahl der Wohnungseinheiten nicht korrekt wiedergeben. Der Verwalter benötigt daher folgende Informationen:

- ✓ Anzahl der Wohnungseinheiten/TG-Stellplätze
- ✓ Baujahr
- ✓ Regionale Lage ( Stadt / Stadtteil )
- ✓ Bei Miet- und Gewerbe-Objekten den Betrag der Bruttojahresmiete
- ✓ Anstehende oder bereits laufende Prozesse ( Miet-/Hausgeldklagen oder z.B. Bauprozesse )
- ✓ Anstehende oder bereits laufende Sanierungen oder Reparaturen
- ✓ Warum sind Sie mit dem bisherigen Verwalter unzufrieden ?

### Auswahl des Dienstleisters

Unter dem Aspekt, dass ähnlich wie bei Maklern, der Berufsstand nicht geschützt ist, gelten die Mitgliedschaften bei den verschiedenen Berufsverbänden durchaus als Qualitätsmerkmal, da sich diese einige Regeln auferlegt haben, die Nichtmitglieder meist nicht erfüllen. Die namhaftesten Verbände sind

- BFW – Bundesfachverband der Wohnungsverwalter e.V.
- DDIV – Dachverband der deutschen Immobilienverwalter e.V.
- IVD – Immobilienverband Deutschland e.V.

# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Mitglieder dieser Verbände müssen sich Geschäftsordnungen unterwerfen, Aufnahme Richtlinien erfüllen und einen Wissenstand nachweisen.

An eine Mitgliedschaft in einem Verwalterverband kann der Abschluß einer ausreichenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gebunden sein ( z.B. BFW )

Ein weiterer neuer Weg ist unter

**[www.Deutsche-HausFAIRwalter.de](http://www.Deutsche-HausFAIRwalter.de)**

möglich.

Hier kann der suchende Kunde aus einer Liste von Hausverwaltungen seiner Region aussuchen und entscheiden, wer für ihn der richtige Verwalter ist.

Mit kundenorientierten Angeboten wie

- der „Verwaltung auf Probe“
- oder „Das versprechen wir Ihnen“
- ... und vielem mehr ...

Erhalten Sie als Kunde genau das, was Sie möchten.

Die Sicherheit, gut und leistungsgerecht „verwaltet“ zu werden.

Auch sollen Sie auf solche Dinge wie Alter des Unternehmens, Referenzen von anderen Kunden, nachweisbares Fachwissen des Unternehmers und seiner Mitarbeiter und auch der Zahl der Mitarbeiter achten.

# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

Verwaltung ist eine personengebundene Dienstleistung und muß daher auch von Menschen erbracht werden.

Erreichbarkeit und Kommunikation sind daher ein sehr wichtiger Faktor.

Ebenfalls sollten Sie auf die Nutzung eines namhaften und den rechtlichen Anforderungen genügenden Spezial-Hausverwaltungs-Software achten. Lassen Sie sich vom Verwalter Musterausdrucke für Abrechnungen oder Wirtschaftspläne zeigen. Sind diese leicht verständlich und nachvollziehbar ?

### Tipps und Tricks

Auf dem deutschen Markt gibt es schätzungsweise 10.000 Verwalter, die hauptberuflich tätig sind und eine noch größere Zahl von nebenberuflichen Verwaltern.

Achten Sie darauf, dass Sie die Verwaltung in die Hände eines hauptberuflich aktiven Verwalters legen, der mindestens einen Bestand von 300 bis 400 Wohnungseinheiten verwaltet.

Der in der Regel abzuschließende Verwaltervertrag ( nicht zwingend erforderlich !! ) sollte auf jeden Fall von Ihnen geprüft werden, da sich hier Probleme auftun könnten.

Der Vertrag regelt nicht nur die Kompetenzen – die Sie selbst mit dem Verwalter aushandeln sollten – sondern auch die Rechte und Pflichten sowie die Vergütung des Verwalters.

Einige Standard-Vertragswerke zu diesem Bereich sind im Handel erhältlich, können aber nie die individuellen Ansprüche enthalten, die Sie oder das zu verwaltende Objekt erwarten. Nehmen Sie sich daher die Zeit, diesen Vertrag entweder selbst zu prüfen oder im Zweifelsfall mit einem Fachmann zu besprechen.



# Einkaufsführer Hausverwaltung

## Was Sie bei Suche und Auswahl Ihres „passenden Verwalters“ beachten sollten

### Preisgestaltung

Der Verwalter kalkuliert seine Preise in der Regel nach folgendem Schema:

- ✓ **bei WEG- und Sondereigentums-Objekten**  
nach der Anzahl der Wohnungseinheiten, wobei die Preise – regional sehr unterschiedlich – zwischen 12,00 und 25,00 € pro WE und Monat zzgl. MwSt. schwanken
- ✓ **bei Miet- und Gewerbe-Objekten**  
wird fast immer nach der Höhe der Bruttojahresmiete berechnet. Die durchschnittlichen Werte liegen in diesem Bereich, je nach Umfang der Aufgaben, zwischen 3 % und 6 % der Bruttojahresmiete zzgl. MwSt.