

10 Vorteile einer professionellen **Hausverwaltung**

So sparen Sie als Vermieter bares Geld



Mario Auer

Dieser Ratgeber wird Ihnen zur Verfügung gestellt von ...



Mario Auer



soll & haben
immobilienverwaltung

Südtiroler Platz 12

A-6330 Kufstein

Tel.: +43 (0) 5372 / 20 80 9

Email: office@dieverwalter.cc

www.dieverwalter.cc

Alle Rechte vorbehalten.

Kein Teil dieses Ratgebers darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Autors verkauft oder anderweitig vervielfältigt bzw. in irgendeiner Form gewerblich genutzt werden. Sie dürfen diesen Ratgeber jedoch sehr gerne in unveränderter Form an Personen weitergeben, die davon profitieren könnten.

Haftungsausschluss und rechtliche Hinweise:

Die hierin enthaltenen Informationen stellen die Meinung des Autors zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dar. Dieser Ratgeber dient nur zu Informationszwecken. Für Fehler oder Schäden, die durch die Verwendung dieses Ratgebers entstehen können, haftet der Autor nicht.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Kennt die aktuellen Gesetzesgrundlagen	5
2. Kommunikation mit den Mietern	6
3. Prüfung des Mieteinganges	7
4. Fachkompetente Reparaturen	7
5. Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen	8
6. Mit dem regionalen Mietmarkt bestens vertraut	9
7. Versicherungscheck	10
8. Optimale Versorger wählen	11
9. Kompetente Netzwerke	12
10. Jahresabrechnungen	13
Schlusswort	15

Vorwort

Eine professionelle Hausverwaltung ist bares Geld wert. Denn sie nimmt Ihnen viele Dinge rund um Ihre Immobilie ab, für die Sie viel Zeit und auch Geld investieren müssten. Doch nicht alle Eigentümer sehen das so.

Noch immer verzichten viele von ihnen auf eine Hausverwaltung für ihr Mietshaus. Sie setzen die Zeit, die sie für die Administration ihrer Immobilie aufwenden müssen, nicht ins Verhältnis zu den Kosten für eine professionelle Hausverwaltung.

Würden sie dies tun, würden sie schnell feststellen, dass der Stundenlohn eines professionellen Hausverwalters geringer ist als der Aufwand für die eigene Erledigung der Geschäfte rund um die vermietete Immobilie. Erst recht wenn ein Eigentümer mehrere Immobilien besitzt und diese voll vermietet sind, steigt der Aufwand enorm.

Denken Sie einmal daran, wie viel Zeit Sie sich sparen, wenn Sie eine professionelle Hausverwaltung für Ihre Immobilie beauftragen. Wertvolle Freizeit, die Sie wesentlich schöner verbringen können. Mit Ihrer Familie und den Kindern zum Beispiel. Denn die professionelle Hausverwaltung kümmert sich grundsätzlich um sämtliche Angelegenheiten, die im Leistungskatalog vertraglich vereinbart wurden.

Von der Instandhaltung der Immobilie bis zur Abrechnung der Betriebskosten. Hinzu kommt die fachliche Expertise. Wo Sie als Eigentümer erst mal recherchieren müssen, was zu tun ist, kann der Hausverwalter schon handeln. Denn er kennt die Rechtslage und weiß, was rechtskonform ist und was nicht.

Ein weiterer Vorteil einer professionellen Hausverwaltung ist die gute Vernetzung der Hausverwaltung in der Region. Man kennt die Handwerksfirmen, die zuverlässig gute Qualität zu fairen Preisen anbieten und man weiß auch, welche Versorger die günstigsten Tarife für die Versorgung mit Energie wie etwa Heizöl oder Strom offerieren. Zudem sind Hausverwaltungen rechtlich fit und bieten eine gute Beratung bei der Erstellung von Mietverträgen und der Kalkulation der Miete zzgl. der monatlichen Nebenkosten.

Ein wichtiger Grund für eine Hausverwaltung ist zudem die Haftung. Sind Mängel die nicht behoben werden in den Wohnungen, stehen Sie als Vermieter in der Haftung. Die Hausverwaltung als verwaltendes Organ übernimmt die Haftung für die von ihr verwalteten Immobilien komplett. So können Sie sich beruhigt und sicher zurücklehnen – wohlwissend, dass Ihre Hausverwaltung einen guten Job macht.

Im Folgenden lesen Sie, welche zehn Gründe für das Engagement einer professionellen Hausverwaltung sprechen und warum Sie unbedingt eine Hausverwaltung für Ihre Immobilie beauftragen sollten.

1. Kennt die aktuellen Gesetzesgrundlagen

Wer eine Immobilie vermietet, muss sich auch an Recht und Gesetz halten. Dazu zählen nicht nur die Paragraphen, die in einem Mietvertrag festgeschrieben sind. Auch die baurechtlichen Bestimmungen sind immer wieder Gesetzesänderungen unterlegen. Werden die Vorschriften aus den Gesetzesbüchern nicht fristgerecht umgesetzt, riskiert der Vermieter ein Bußgeld.

Fast jährlich gibt es Neuerungen, die Immobilienbesitzer und Vermieter betreffen. Ein Beispiel ist die Novellierung des Meldegesetzes. Damit sich der Mieter beim Einwohnermeldeamt ordnungsgemäß anmelden kann, benötigt er seit November 2015 zwingend die Einzugsbestätigung vom Vermieter. Ein weiteres Beispiel betrifft die Brandschutzauflagen. In jeder Wohnung müssen seit Januar 2017 zwingend Rauchmelder installiert sein. Mindestens in jedem Schlaf- und Kinderzimmer muss ein Rauchmelder angebracht werden. Auch in Fluren, die als Flucht- und Rettungsweg dienen, muss ein solcher je Etage vorhanden sein.

Dazu kommen die Fristen für die ordnungsgemäße Umsetzung der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Das alles kostet dem Vermieter nicht nur Zeit, sondern – je nach juristischem Kenntnisstand – kann es auch zu jeder Menge Sorgen führen. Denn wer sich nicht ausreichend mit der Materie befasst, bekommt manches gar nicht mit.

Eine professionelle Hausverwaltung sorgt für einen reibungslosen Ablauf bei der Administration Ihrer Immobilie. Die Experten haben täglich mit Herausforderungen rund um Immobilien zu tun und kennen alle Vorschriften und Gesetze genau. Kommt eine Änderung oder Anpassung einer Gesetzesgrundlage auf Sie zu, spricht die Hausverwaltung Sie rechtzeitig an und setzt Sie über erforderliche Maßnahmen in Kenntnis.

Die Profis haben natürlich auch die richtigen Tipps für Sie und wissen genau, wann welche Maßnahmen erforderlich sind und wer sie kostengünstig durchführen kann. Änderungen im Mietrecht werden ggf. in den Mietverträgen angepasst. Die Hausverwaltung kümmert sich um die Kommunikation mit den Mietern und informiert auch diese rechtzeitig über Änderungen von Vorschriften oder über durchzuführende Maßnahmen.

Das alles spart Ihnen jede Menge Zeit und bürokratischen Aufwand. Denn eine professionelle Hausverwaltung sorgt dafür, dass alle Gesetzesgrundlagen jederzeit zuverlässig eingehalten werden. So können Sie sich in Ihrer Freizeit um die wirklich wichtigen Dinge kümmern. Ihre Familie wird es Ihnen danken.

2. Kommunikation mit den Mietern

Wer nur eine einzelne Wohnung vermietet kann auf eine Hausverwaltung verzichten. Denn dann schafft man es in der Regel noch selbst mit den Mietern rege zu kommunizieren. Anders sieht es bei einem größeren Mietshaus wie beispielsweise bei einem Wohn- und Geschäftshaus aus. Dort wachsen Ihnen die Vorgänge schnell über den Kopf.

Nicht wenige Eigentümer, die versuchen ohne Hausverwaltung auszukommen, sind mit ihrer Aufgabe schlichtweg überfordert. Dabei ist die vertrauensvolle und seriöse Kommunikation mit den Mietern im eigenen Haus geradezu unerlässlich – ist sie doch die Basis einer guten Beziehung zwischen Vermieter und Mieter. Die professionelle Hausverwaltung installiert einen festen Verwalter für Ihre Immobilie. Dieser fungiert als kompetenter und verlässlicher Ansprechpartner für Ihre Mieter rund um alle Angelegenheiten im Haus. Die Hausverwaltung ist gegenüber Ihren Mietern sozusagen ein Aushängeschild für Ihr Wohnraumangebot und den Service rundherum. Macht die Hausverwaltung einen guten Job, sind die Mieter zufrieden und die Wohnqualität sowie der Wohnwert in Ihrem Haus steigen.

Ob es sich nun um Fragen zur Betriebskostenabrechnung handelt oder Mängel in einer Wohnung beseitigt werden müssen – der verantwortliche Mitarbeiter der Hausverwaltung steht den Mietern bei all ihren Anliegen mit Rat und Tat zur Seite. Er ist somit Ihr Stellvertreter für alle Mietangelegenheiten. In einer gut funktionierenden Hausgemeinschaft dient der Verwalter auch ein wenig als Kummerkasten für die Sorgen und Wünsche der Mieter.

Er kann Angelegenheiten eigenmächtig klären und gegebenenfalls in Kontakt mit Ihnen treten, um geäußerte Wünsche und Anregungen aus der Hausgemeinschaft mit Ihnen als Eigentümer zu besprechen.

Kündigt ein Mieter, übernimmt die Hausverwaltung die komplette Abwicklung der Kündigung. Von der Zwischenabrechnung der Betriebskosten über die Abnahme der Wohnung bis hin zur Rückzahlung der Kautions. Die professionelle Hausverwaltung arbeitet zuverlässig und steht auch mit den Mietern, die ihre Wohnung verlassen wollen, in regem Kontakt.

Gute Dienste leistet Ihnen die professionelle Hausverwaltung auch bei der Suche nach einem geeigneten Nachmieter. Sehr oft finden ausziehende Mieter und die Hausverwaltung gemeinsam einen neuen Nachmieter für die Wohnung. So entstehen Ihnen keine Extrakosten bezüglich der Einschaltung eines Immobilienmaklers und die Renditeplanung ist dank einer nahtlosen Neuvermietung gesichert.

Der Verwalter stimmt mit den ausziehenden Mietern zudem die Rückgabe der Wohnung ab und vereinbart zu diesem Zwecke einen persönlichen Termin. Dabei überprüft der Hausverwalter die Sauberkeit der Wohnung, die ordnungsgemäße Übergabe der eingebauten Armaturen sowie die Vollzähligkeit der Schlüssel. Auch die Durchführung von Schönheitskorrekturen vor dem Auszug der Mieter ist ein wichtiger Punkt bei der Abnahme der Wohnung durch die professionelle Hausverwaltung.

3. Prüfung des Mieteinganges

Jeweils zum Ersten eines Monats müssen die Mieter die Miete überweisen. Ob die Zahlungen auch vollständig und pünktlich eingegangen sind, muss von einem Mitarbeiter der Hausverwaltung kontrolliert werden. Gibt es säumige Mieter, müssen diese gegebenenfalls telefonisch oder schriftlich angemahnt werden. Die Prüfung der Zahlungseingänge kann vor allem bei größeren Objekten sehr zeitaufwendig sein.

Hinzu kommt, dass das Einfordern ausstehender Mieten unangenehm und lästig sein kann. Die professionelle Hausverwaltung kümmert sich notfalls auch um das Eintreiben von Mietschulden mittels eines Inkassounternehmens. Gibt es keinen anderen Ausweg mehr, kümmert sich die Hausverwaltung auch souverän um die Durchführung einer Zwangsräumung der Wohnung. Die professionelle Hausverwaltung erspart Ihnen in diesem Punkt eine Menge Ärger und Papierkram. Zudem kennen die Mitarbeiter der Hausverwaltung die Gesetzeslage sehr gut und wissen genau, welche rechtlichen Schritte zu welchem Zeitpunkt erfolgen können. Die Mietgelder werden genau wie die hinterlegten Mietkautionen von der Hausverwaltung treuhänderisch verwaltet. Sie zahlt davon u.a. die offenen Rechnungen bezüglich der Grundversorgung des Hauses und bildet Rücklagen für Reparaturen.

Sämtliche Zahlungseingänge und Ausgaben werden vom Hausverwalter protokolliert. Somit haben Sie zu jeder Zeit die volle Transparenz über die Zahlungsströme bezüglich Ihrer Immobilie.

4. Fachkompetente Reparaturen

Mängel kommen in der besten Immobilie vor. Umso wichtiger ist es, dass es jemanden gibt, der diese fachlich kompetent rechtzeitig analysiert und umgehend abstellt. Schließlich haben Sie als Vermieter die Pflicht, die Immobilie uneingeschränkt benutzbar und frei von Mängeln zu halten.

Ist etwas dauerhaft nicht in Ordnung und wird der Mangel nicht behoben, hat der Mieter das Recht die Miete zu kürzen also eine Mietminderung vorzunehmen. Die professionelle Hausverwaltung überprüft die Immobilie in regelmäßigen Intervallen und unterbreitet Ihnen Vorschläge zur Beseitigung von Mängeln.

Erfahrene Hausverwaltungen haben Kooperationen mit fachlich versierten Handwerkern aus allen Bereichen. Ob es nun um Tischler-, Maurer- oder Reinigungsarbeiten geht – die Handwerker führen fachkompetente Reparaturen zeitnah durch – koordiniert und kontrolliert von den Experten der professionellen Hausverwaltung. Die Wirtschaftlichkeit Ihrer Immobilie bleibt auf diese Weise dank der Hausverwaltung automatisch erhalten.

Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen werden ebenfalls von der Hausverwaltung geprüft und terminiert. Dabei kommen nur qualifizierte Fachfirmen zum Einsatz, die sich in der Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung sowohl fachlich als auch vom Preis-Leistungs-Verhältnis her über einen längeren Zeitraum bewährt haben. Selbstverständlich stimmen professionelle Hausverwalter sämtliche Maßnahmen im Voraus mit Ihnen als Eigentümer ab.

Die Hausverwaltung legt mit Ihnen gemeinsam in einem Verwaltervertrag vorab fest, welche Einrichtungen in der Immobilie bei der Instandhaltung im Rahmen eines Leistungskatalogs regelmäßig überprüft werden sollen. Dazu gehören in der Regel die Fassade, das Dach, die technischen Anlagen wie zum Beispiel der Heizkessel aber auch die Wartung der Lüftungsanlage und die Überprüfung des Trinkwasseranschlusses und die Prüfung von Geländern im Treppenhaus. Der Hausverwalter überprüft zudem die Qualität der durchgeführten Reparaturen und berichtet dem Eigentümer über die hundertprozentige Beseitigung von Mängeln.

Muss die Immobilie modernisiert oder gar saniert werden, kümmert sich die Hausverwaltung auch um die Koordinierung jedes einzelnen Schrittes. Von der Notwendigkeit und Planung der einzelnen Maßnahmen über die rechtzeitige Information der einzelnen Mieter bis hin zur Begleitung und Überprüfung der einzelnen Umbauvorhaben und die Koordination der beteiligten Handwerksunternehmen. Auf die professionelle Hausverwaltung können Sie sich in jedem Fall verlassen.

5. Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen

Eigentümergeinschaften profitieren ebenfalls durch die Beauftragung einer professionellen Hausverwaltung. Nicht nur, dass sich die Hausverwaltung kompetent und zuverlässig um alle Angelegenheiten des Hauses bzw. der Wohnanlage kümmert. Auch die Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung wird von der professionellen Hausverwaltung gerne organisiert.

So sparen Sie sich die Koordination von Terminen mit den Miteigentümern sowie die Reservierung des Tagungsortes. Zudem muss die Einladung fristgemäß mit einer Vorlaufzeit von zwei Wochen erfolgen. Die professionelle Hausverwaltung stellt vorab die Tagesordnungspunkte auf und erkundigt sich bei den Eigentümern nach

Vorschlägen bzw. Anträgen für die Versammlung. Die Veranstaltung soll genutzt werden um alle wichtigen Punkte abzuarbeiten. Beschlüsse dürfen schließlich nur über Themen gefasst werden, die auf der Tagesordnung als solche deutlich gekennzeichnet sind. Sie soll aber auch nicht länger als nötig dauern. Schließlich ist Zeit Geld und Sie wollen ja auch noch Ihre Freizeit genießen.

Die Eigentümerversammlung ist ein sehr wichtiger Termin für die Hausgemeinschaft der Eigentümer. Dort werden alle Fragen rund um die Immobilie gemeinsam diskutiert und besprochen, die Jahresabrechnung wird präsentiert, Wirtschaftspläne werden gemeinsam aufgestellt und es wird auch darüber abgestimmt, wer die Hausverwaltung im kommenden Jahr durchführen soll. Fragen zur Hausordnung kommen ebenso auf den Tisch wie die Abrechnung der Betriebskosten oder die Abstimmung über die Beauftragung von Reinigungsservices oder Gartenpflegediensten.

Die professionelle Hausverwaltung sorgt zudem dafür, dass die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist. Das ist sie nämlich nur dann, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile auf der Versammlung vertreten sind. Abweichend kann in der Teilungserklärung ein anderes Stimmverhältnis festgelegt sein. Ist die Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig, muss dieses im Sitzungsprotokoll festgehalten werden und der zuständige Hausverwalter muss einen Termin für eine Wiederholung der Versammlung festlegen. Die Wiederholung der Versammlung ist dann auf jeden Fall beschlussfähig, auch wenn wieder nicht alle Eigentümer anwesend sind. Eine Eventualeinberufung zur Versammlung zur Herstellung der Beschlussfähigkeit ist unwirksam und wird von professionellen Hausverwaltungen nicht durchgeführt.

Als Eigentümer einer Wohnung in einer Hausgemeinschaft profitieren Sie von einer Hausverwaltung auf jeden Fall ungemein. Nicht nur bei der Verwaltung und Abrechnung der Betriebskosten und Versicherungen. Auch bei der Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung ist die professionelle Hausverwaltung eine wichtige und vor allem zeitsparende Komponente.

6. Mit dem regionalen Mietmarkt bestens vertraut

Jeder Eigentümer einer Immobilie weiß es: Leerstand kostet Geld und schmälert die Rendite des Objektes. Möchte ein Mieter ausziehen muss während der Kündigungsfrist ein adäquater und solventer Nachmieter gefunden werden. Doch das ist vielfach schwerer, als es im ersten Moment erscheint. Der neue Mieter soll nicht nur einem bestimmten Anforderungsprofil entsprechen und solvent sein, er muss idealerweise auch zur Hausgemeinschaft passen.

Die professionelle Hausverwaltung nimmt Ihnen den Stress bei der Suche nach einem geeigneten Nachmieter ab. Sie inseriert die Wohnung gegebenenfalls in den

einschlägigen Medien in Ihrer Region und hat einen Blick für die Bewerber, die sich für die Wohnung interessieren. Erfahrene Hausverwalter spüren welche Mieter wirklich Interesse an einer Wohnung haben und welche nur mal schauen wollen. Um Zahlungsausfälle zu verhindern, werden die Interessenten genau unter die Lupe genommen. Sie werden im Gespräch nach ihrem Einkommen und den Lebensverhältnissen befragt und im Rahmen einer freiwilligen Selbstauskunft (z.B. bei der SCHUFA) geprüft. Zudem verfügt die professionelle Hausverwaltung üblicherweise über gute Kontakte im regionalen Mietmarkt. Da findet sich ein Interessent auch mal im Gespräch mit anderen Mietern oder bei einem Small Talk unter Kollegen.

Wunderbar ist auch die Organisation und Durchführung von Wohnungsbesichtigungen. Sie brauchen sich weder mit dem bisherigen Mieter bezüglich eines Termins abstimmen, noch haben Sie Theater mit den potenziellen Interessenten. Nicht wenige Menschen nutzen Wohnungsbesichtigungen gar nicht als ernsthafte Interessenten, sondern wollen sich einfach erkundigen, wie eine Wohnung in der Lage ausgestattet ist.

Ein besonderer Vorteil der Hausverwaltung liegt in der realistischen Einschätzung des Mietpreises. Die Experten der Hausverwaltung kennen den Mietenspiegel vor Ort und können sehr gut einschätzen, welchen Preis man bei der Neuvermietung für die Wohnung aufrufen kann. Denn die Miete setzt sich nur zu einem Teil aus der unmittelbaren Lage des Hauses im Ort zusammen.

Der andere Teil bemisst den Zustand der Immobilie. Wurde das Haus modernisiert? Ist auch die Wohnung auf dem neuesten Stand? Eine sanierte Altbauwohnung in einer zentralen Lage kostet mehr Miete, als eine unrenovierte Altbauwohnung am Stadtrand. Damit Sie nicht unter Wert vermieten, hilft Ihnen die Hausverwaltung bei der Kalkulation der Miete. Auch der Umlageschlüssel für die Mietnebenkosten und die Höhe der Abschläge für die monatlichen Betriebskosten können von der Hausverwaltung realistisch bewertet werden.

7. Versicheringscheck

Jede Immobilie braucht eine Wohngebäudeversicherung. Auch ein Mietshaus muss versichert sein, damit potenzielle Schäden wie Feuer, Leitungswasser, Hagel oder Sturm nicht in den Bankrott führen. Steht das Gebäude in einer Gefährdungzone lohnt sich zudem die Extraversicherung gegen Elementarschäden. Diese werden durch die Wohngebäudeversicherung nicht gedeckt.

Dazu zählen alle Arten von Naturkatastrophen wie Erdbeben, Hochwasser, Erdbeben, Schneedruck usw. Zwar ist diese Extraversicherung oft extrem teuer und auch nicht immer leicht abzuschließen – im Schadensfall, der nicht selten die Immobilie zum Großteil zerstört, zahlt sich so eine Versicherung jedoch aus.

Notwendig ist für Immobilieneigentümer auf jeden Fall die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht. Rutscht im Winter ein Passant vor der Immobilie auf Eis aus oder löst sich bei Sturm einmal ein Dachziegel vom Haus und beschädigt ein davor parkendes Auto, springt diese Versicherung für die entstandenen Kosten ein. Auch eine Glasbruch- und Reparaturversicherung kann sinnvoll sein. Besonders dann, wenn zur Immobilie eine große Glasfläche wie etwa ein Wintergarten gehört.

Eine Rechtsschutzversicherung ist auf jeden Fall eine kluge Versicherung. Kommt es zu Streitigkeiten mit den Mietern, können die Gerichtskosten schnell in die Höhe schießen. Mit dem Rechtsschutz müssen Sie sich um juristische Auseinandersetzungen rund um Ihr Haus keine Sorgen machen.

Die professionelle Hausverwaltung prüft Ihre bestehenden Versicherungen für die Immobilie. Mit dem Blick eines Experten zeigt sie Ihnen Einsparpotentiale auf. Sie deckt auch auf, wo Sie möglicherweise unterversorgt sind – wo also noch Handlungsbedarf besteht. Die erfahrene Hausverwaltung und ihre fachkompetenten Mitarbeiter analysiert präzise wie die einzelnen Versicherungen in ihrem Schutz zusammenwirken und ob möglicherweise der Wettbewerb in diesem Fall ein günstigeres Angebot für eine Versicherung unterbreitet.

Auch bei der Meldung entstandener Schäden bei der Versicherung leistet Ihnen die Hausverwaltung sehr gute Dienste. Zum einen kennt sie die Kommunikation der Gebäudeversicherungen und kann den Schaden gut einschätzen (und damit auch die Geldsumme).

Zum anderen setzt sie die Schadenersatzansprüche des Mieters konsequent durch. Sie ersparen sich dadurch im Schadensfall die manchmal sehr komplizierte Kommunikation mit dem Versicherungsunternehmen und damit einhergehend jede Menge Papier. Die Hausverwaltungsprofis wissen zudem genau, welche Versicherungen für Ihre Immobilie wirklich sinnvoll sind.

Sie verfügen über das notwendige rechtliche Hintergrundwissen und können aus Erfahrung bewerten, wie Ihre Immobilie versichert sein muss. Recht häufig haben die Hausverwalter noch Tipps, bei welcher Versicherung der Abschluss am günstigsten ist – wo man also viel Leistung und Schutz für seinen monatlichen Beitrag bekommt.

8. Optimale Versorger wählen

Die Preise für Öl, Gas und Strom schwanken heutzutage sehr stark. Um eine optimale Versorgung zu gewährleisten und auch den Anspruch der Mieter auf den günstigsten Anbieter zu garantieren, sollten die Preisentwicklungen täglich beobachtet werden. Nur so kann man flexibel reagieren und Aufträge ordern oder den Anbieter wechseln, wenn die Preise niedrig sind.

Als Vermieter haben Sie allerdings meistens keine Zeit diese Marktbeobachtung vorzunehmen. Schließlich haben Sie in der Regel selbst einen Beruf, der einen Großteil Ihrer Zeit in Anspruch nimmt.

Die Hausverwaltung hat die Marktpreise für Rohstoffe wie Öl und Gas hingegen fest im Blick. Sie weiß zudem, welche Preise gerechtfertigt sind und bei welchen Dienstleistern in der Region sie den besten Preis bekommt. Nutzen Sie auch diese Expertise und profitieren Sie von optimierten Heizkosten in Ihrem Zinshaus. Da Sie für die Kosten eines Jahres in Vorleistung treten, haben Sie als Eigentümer ein großes Interesse daran an dieser Stelle Kosten zu sparen. Auch Ihre Mieter freut es, wenn die Nebenkostenabrechnung günstige Heizkosten präsentiert.

Auch bei den Kosten für Gas und Strom lässt sich kräftig an der Preisschraube drehen. Kaum ein Markt unterliegt derzeit so starken Schwankungen wie der Energiemarkt. Die Auswahl ist groß. Zahlreiche Anbieter werben um die Gunst der Kunden. Warum nicht auch hier von den Anbietern mit den besten Preisen profitieren und öfter mal wechseln? Die professionelle Hausverwaltung kennt auch die Preise auf dem Energiemarkt.

Sie beobachtet wie sich die Tarife für Gas und Strom entwickeln. Wie schon die Handwerker gehören zum Netzwerk der guten Hausverwaltungen auch faire Energieversorger. So können Sie wählen, ob Sie den günstigsten Preis oder vielleicht sogar einen Ökostromanbieter wählen wollen. Vielleicht lohnt sich auch die Installation einer Solaranlage auf dem Dach des Hauses?

Die professionelle Hausverwaltung berät Sie gern bei der Frage, ob sich eine eigene Solarstromanlage für Ihr Objekt rechnet. Je nach Anbieter und Fördertopf kann hier ein Teil oder sogar der komplette Bedarf an Strom aus der hauseigenen Stromquelle geschöpft werden. Auch in diesem Punkt merken Sie es wieder: Der Einsatz einer Hausverwaltung für Ihr Wohn- und Geschäftshaus hat nur Vorteile.

Denn neben der Abnahme vieler lästiger Pflichten kümmern sich die Experten auch um den Einkauf der benötigten Energieversorgung zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis in Ihrer Region. Darauf können Sie sich verlassen.

9. Kompetente Netzwerke

Besitz verpflichtet. Gerade eine Immobilie muss gepflegt und instandgehalten werden. Nicht nur weil so die Rendite auch in Zukunft gewährleistet bleibt – die Bausubstanz und das Inventar sollen schließlich geschont werden. Jedes Objekt hat Platz für jede Menge Aufgaben, die am besten von Fachleuten erledigt werden.

Kleinere Reparaturen übernimmt am besten ein Hausmeisterservice. Er fungiert zumeist als die gute Seele des Hauses, hält die Immobilie in Schuss und erkennt

meist auch mögliche Schäden, bevor sich die Ausmaße verschlimmern. Auch die Gebäudereinigung wird oft vom Hausmeisterservice übernommen. Das Treppenhaus, die Kellerflure und Dachböden bleiben somit stets sauber und rein.

Größere Reparaturen oder Modernisierungen übernehmen professionelle Handwerker. Maler und Lackierer kümmern sich um die Farbe der Fassade und in den Wänden des Treppenhauses. Dachdecker und Zimmerleute kümmern sich um Reparaturen am Dachstuhl. Fernstechniker kümmern sich um Störungen an der Kabelfernsehanlage.

Für die Grundstückspflege vom Rasenmähen über das Schneiden der Hecke bis zum Aufsammeln von Laub ist Sache der Gärtner. Dazu kommen noch eine ganze Reihe von weiteren Dienstleistern. Buchhalter, Controller, Steuerberater und Finanzexperten, die für die finanzielle Verwaltung der Immobilie nötig sein können. Experten sind auf jedem Fachgebiet gefragt.

Doch wie kommt man an die fachmännisch korrekt arbeitenden Dienstleister wenn man sie braucht? Wie findet man die Besten der Besten ihres Fachs? Seien wir ehrlich: zumeist doch nur durch Zufall oder aus Erfahrung. Wer einmal einen Handwerker beauftragt hat, merkt sehr schnell, ob Preis- und Leistungsverhältnis stimmen und die Arbeiten sachkundig ausgeführt wurden.

Das gilt für Reparaturen genauso wie für die Gebäudereinigung. Sparen Sie sich das Blinde-Kuh-Prinzip! Durch das Engagement einer professionellen Hausverwaltung haben Sie Zugriff auf ein kompetentes und seriöses Netzwerk von professionellen und erfahrenen Dienstleistern.

Sämtliche Unternehmen im Netzwerk der Hausverwaltung haben sich bereits bewährt. Die oft langjährige Zusammenarbeit der Hausverwaltung mit diesen Unternehmen garantiert Ihnen, dass Ihre Immobilie in guten Händen ist und alle Arbeiten fach- und sachgerecht in hoher Qualität wunschgerecht ausgeführt werden.

So müssen Sie Ihre Erfahrungen mit den Dienstleistern gar nicht mehr selbst sammeln, sondern können den Experten vertrauen. Sie profitieren von der Erfahrung von Fachleuten, die jeden Tag Immobilien betreuen und dort Herausforderungen zu lösen und Objekte zu betreuen haben. Die Individualität steht dabei immer im Vordergrund. Die Fachleute stehen Ihnen gern mit Rat und Tat zur Seite.

10. Jahresabrechnungen

Einmal im Jahr steht Ihnen als Vermieter eine große Menge Papierkram ins Haus. Nämlich dann, wenn die Jahresabrechnungen fällig werden. Einerseits müssen die Nebenkosten bezahlt werden. Andererseits gilt es, diese Kosten anteilig auf die Mieter im Haus umzulegen. Dabei passieren in der Praxis häufig Fehler. Jede zweite

Nebenkostenabrechnung in Österreich soll Mietrechtsexperten zufolge fehlerhaft sein. Auch gilt es, bestimmte Fristen einzuhalten.

Sie merken schon: In der Nebenkostenabrechnung liegt viel Stoff für Fehler und Konflikte. Vermeiden Sie diesen Stress und geben Sie die Jahresabrechnungen in die Hände einer professionellen Hausverwaltung. Diese betreut das ganze Jahr über die fälligen Rechnungen und zahlt diese gewissenhaft und pünktlich. Die Hausverwaltung sammelt die Belege und erstellt im vorgegebenen Zeitraum die Nebenkostenabrechnung für die einzelnen Mieter. Eine fristgerechte und pünktliche Zustellung an die Mieter in Ihrer Immobilie ist garantiert.

Heizkosten, Gas- und Fernwärme, Strom, Gebühren für die Entsorgung von Abwasser und Müll, Kosten für die Reinigung der Dachrinne, Kabelfernsehen oder die gemeinschaftliche SAT-Antenne, Aufwendungen für die Feuerlöschertüchtung, die Schornsteinreinigung, Ungezieferbekämpfung, Grundsteuer, Versicherungen, Straßenreinigung sowie die Honorare für die Gebäudereinigung und Gartenpflege sind Posten, um deren Abrechnung Sie sich schon bald nicht mehr selbst kümmern müssen.

Denn die Experten der Hausverwaltung wissen genau, welche Kosten sie auf die Mieter umlegen dürfen und welche nicht. Sie besitzen langjährige Routine und Erfahrung im Erstellen von Betriebskostenabrechnungen. Fehlerhafte Abrechnungen sind darum weniger wahrscheinlich.

Der Einsatz einer Hausverwaltung bei der Betriebskostenabrechnung kommt also nicht nur Ihnen zugute. Auch Ihre Mieter profitieren von korrekt erstellten und pünktlich angefertigten Jahresabrechnungen. Das reduziert Ihren Stresslevel. Denn Sie müssen sich das Jahr über nicht selbst mit dem Bezahlen von Rechnungen aus dem laufenden Betrieb und dem Sammeln der Dokumente herumschlagen.

Außerdem wird es keine Beanstandungen an den Abrechnungen geben. Das gibt Ihnen ein gutes Gefühl, dass die Mieter und Ihre Immobilie in guten Händen von Experten sind. Somit haben Sie wieder einmal mehr Zeit für andere Dinge gewonnen. Ihre Freunde und Ihre Familie werden es Ihnen danken.

Schlusswort

Nun kennen Sie die zehn wichtigsten Gründe für die Beauftragung einer professionellen Hausverwaltung. Auf ein Engagement zu verzichten lohnt sich wirklich nur, wenn Sie sehr kleine überschaubare Mieteinheiten wie etwa eine Wohnung besitzen. Geht es aber um ein komplettes Mietshaus, sollten Sie über den Einsatz einer professionellen Hausverwaltung nachdenken.

Wenn Sie nicht gerade von Hauptberuf Vermieter sind, verfügen Sie zumeist nicht über die Erfahrung und haben oft auch nicht die Zeit, sich intensiv mit den Details auseinanderzusetzen. Die Folge sind mögliche Fehlentscheidungen, teurere Konditionen bei Handwerkern und Energielieferanten, mangelnde Instandhaltungen oder längere Leerstände. Einhergehend damit kommen viele Sorgenfalten auf Ihre Stirn und die Rendite schmälert sich.

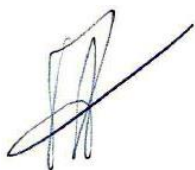
Eine kompetente Hausverwaltung nimmt Ihnen nicht nur alle Arten von Aufgaben rund um die Betreuung Ihrer Immobilie ab. Sie sorgt auch für Zufriedenheit unter den Mietern. Denn wenn ein Verwalter fester Ansprechpartner für alle Belange im Haus ist, steht er ihnen auch jederzeit partnerschaftlich zur Seite und nimmt die Sorgen und Nöte der Mieter ernst. Zufriedene Mieter wiederum sorgen für eine hohe Mietquote – was gut für die Rendite Ihrer Immobilie ist.

Grundlage für die professionelle Hausverwaltung ist ein fairer Vertrag mit einem ausführlichen und exakt definierten Leistungsverzeichnis, was zu den Aufgaben der Hausverwaltung in Ihrem Mietshaus zählen soll. Lassen Sie sich von den vordergründig hohen Kosten für die Hausverwaltung also nicht abschrecken. Kalkulieren Sie einmal genau durch, wie viel Zeit und Sorgen Ihnen die Betreuung Ihres Objektes durch eine professionelle Hausverwaltung einspart.

Vereinbaren Sie dann einen unverbindlichen Termin und schauen Sie einmal, welche Leistungen Sie für Ihr Mietshaus von der Hausverwaltung tatsächlich benötigen. Eine gute und kompetente Hausverwaltung zahlt sich letztendlich immer aus. Für Sie, weil Sie wissen, dass alle Aufgaben rund um das Haus zeitnah und fristgerecht erledigt werden. Und auch für Ihre Mieter, die sich in Ihrem Haus wohlfühlen, weil Sie qualifiziert betreut werden und das Haus in dem sie leben in Schuss gehalten wird.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Beste Grüße



Mario Auer