



# Die 7 wichtigsten Kriterien zur Auswahl Ihrer passenden Hausverwaltung:

## **1. Wie lange und mit welcher Unternehmensform ist die Hausverwaltung bereits im Immobiliengeschäft tätig?**

Die Mehrzahl der Immobilieneigentümer sucht eine Hausverwaltung, die bereits Erfahrungen am Markt sammeln konnte. Die gängigsten Unternehmensformen für Immobilienverwaltungen sind die GmbH und die des Einzelunternehmens (z.B. Hausverwaltung TEUTO, Thomas Bitter). Zum Thema Erfahrungen lässt sich anführen, dass gerade neu gegründete Verwaltungen eher kleinere Objekte annehmen. Größere und somit in der Regel auch erfahrenere Unternehmen scheuen oftmals das eher ungünstige Verhältnis von Aufwand und Ertrag. Somit liegt es in der Natur der Sache, dass Eigentümer von kleineren Immobilien zu tendenziell kleineren Hausverwaltungen finden.

## **2. Wo hat die Hausverwaltung ihren Firmensitz?**

Im Interesse des Eigentümers ist es, eine Verwaltung mit Firmensitz in Objektnähe zu finden. Hausverwaltungen bevorzugen oftmals Aufträge in einem Umkreis von ca. 50 km. Im Zeitalter von E-Mails, Telefon und Onlinezugriff auf viele wichtige Dokumente ist es nicht zwingend erforderlich, dass die Verwaltung in der „Nachbarschaft“ sitzt. Vielmehr ist es entscheidend, dass die Verwaltung regelmäßig vor Ort ist, um z.B. Handwerker oder Reinigungsarbeiten zu steuern und zu überwachen.

## **3. Wo liegen die Stärken der Hausverwaltung?**

Mitunter spezialisieren sich Hausverwaltungen auf WEG- oder Mietverwaltung. Hier gilt es zu prüfen, in wie weit die Verwaltung Stärken in dem gewünschten Verwaltungsbereich vorweisen kann. Bei hohem Leerstand im Miethaus kann auch eine Maklertätigkeit der Hausverwaltung für den Eigentümer von Vorteil sein. Auf der anderen Seite muss der Eigentümer als Auftraggeber entscheiden, ob er einen Spezialisten in Sachen Verwaltung sucht oder eher einen Allrounder, der auch noch die Vermietung übernimmt.

## **4. Wie viele Mitarbeiter beschäftigt die Immobilienverwaltung?**

Die Mitarbeiteranzahl geht mit den Erfahrungen und mit der Größe des Unternehmens einher. Wichtig ist hier, ob der Eigentümer von einem Sachbearbeiter XY betreut werden möchte oder eine kleine Verwaltung mit oftmals individuellerer, persönlicher Betreuung vorzieht.

## **5. Was gehört zum Leistungsumfang und wie gliedert sich die Vergütung?**

Unbedingt sollte im Verwaltervertrag der Leistungsumfang geregelt sein. Wie oft ist der Hausverwalter oder ein entsprechender Mitarbeiter vor Ort und prüft z.B. den Gebäudezustand. Fallen weitere Kosten für den Eigentümer an? Hier sind z.B. Kosten für Mahnungen an die Mieter zu nennen oder auch die Weiterbelastung von Portokosten etc. Die Vielzahl der Verwaltungen lässt sich pauschal vergüten, sodass keine weiteren Kosten für den Eigentümer anfallen.

**Ausnahme:** In aller Regel werden die Betreuung von umfangreichen Bauleistungen am Haus und die Neuvermietung von vakanten Wohnungen separat abgerechnet.

## 6. Wie steht es um die persönliche und telefonische Erreichbarkeit?

Mangelnde persönliche und telefonische Erreichbarkeit ist ein wesentlicher und häufig genannter Punkt wegen dem Eigentümer ihre Hausverwaltung wechseln. Verwaltungen mit kundenunfreundlichen Telefon- und Sprechzeiten verärgern regelmäßig den Eigentümer und auch dessen Mieter.

## 7. Ist die Verwaltung durch eine Berufshaftpflichtversicherung abgesichert?

Die Frage der Haftpflicht ist für Verwaltungen aller Unternehmensformen und für alle Auftraggeber essentiell. Eine Berufshaftpflichtversicherung gehört zur Grundausstattung für eine Immobilienverwaltung. Diese Haftpflichtversicherung deckt Vermögensschäden in vertraglich vereinbarter Höhe ab. In aller Regel sind das 100.000,00 € pro Schadensfall. Diese greift, wenn einem Dritten (z.B. Eigentümer oder Mieter) ein finanzieller Schaden entsteht, weil die Hausverwaltung eine Wohnung beispielsweise doppelt vermietet hat. Auch werden Schäden, die durch die nicht Einhaltung von Wartungsintervallen entstehen, abgedeckt (z.B. Wartung an der Heizungsanlage oder am Aufzug). Ohne entsprechende Versicherung haften Verwalter (bei einem Einzelunternehmen) mit ihrem privaten Vermögen.

(Quelle: <http://www.hausverwalter-vermittlung.de/blog/suche-hausverwaltung-darauf-mussen-sie-unbedingt-achten/>)

## Ihre Entscheidungshilfe:

Kundenservice wird bei der Hausverwaltung **TEUTO**, Thomas Bitter, **GROSS** geschrieben.

**Zuverlässigkeit**, hohes **fachliches und handwerkliches Können** sehe ich als Grundlagen meiner Arbeit. Bei mir finden Sie **kundenfreundlichen Service** von der Anfrage bis zur detaillierten und transparenten Rechnungsstellung.

Lassen Sie uns bevorstehende Aufgaben **gemeinsam** annehmen und Lösungen erarbeiten. Gern treten wir mit Ihnen in den Dialog und überzeugen Sie von unseren Möglichkeiten.

**Ich bin persönlich für Sie da !**



THOMAS BITTER

Hausverwaltung **TEUTO**

Kundenservice wird bei mir GROSS geschrieben !

**THOMAS BITTER Hausverwaltung TEUTO**

Jöllennecker Str. 236 a · 33613 Bielefeld · Telefon: 0521 325 96 87 · Fax: 0521 325 96 86 · Mobil: 0152 06714722

Web: [hausverwaltung-teuto.de](http://hausverwaltung-teuto.de) · E-Mail: [info@hausverwaltung-teuto.de](mailto:info@hausverwaltung-teuto.de)