

TITELTHEMA

Hausverwaltung Spielmann jetzt Teil der nunovo Immobilienverwaltung GmbH

WEITERE THEMEN

Durchblick im Verwalterdschungel
Berufszulassung für Verwalter in Kraft getreten

Kompetent. Verlässlich. Modern.

Hausverwaltung Spielmann jetzt unter dem Dach der nunovo Immobilienverwaltung

Die Hausverwaltung Spielmann GmbH gehört seit dem Jahreswechsel 2018/2019 zur Gruppe der nunovo Immobilienverwaltung GmbH aus München. Damit stellt der bisherige Alleingeschäftsführer Stefan Krieg das Unternehmen künftig auf breitere Beine und macht die Hausverwaltung Spielmann fit für die Zukunft.

Die Hausverwaltung Spielmann gehört seit langem zu den größten Immobilienverwaltungsunternehmen im ganzen Landkreis Mühldorf und der Region. Bereits seit Jahrzehnten war das Unternehmen, damals noch unter dem Gründer Erich Spielmann, in der Region als Verwaltung tätig und hat sich über Jahrzehnte eine hohe Bekanntheit erarbeitet. Trotzdem macht der Wandel der Branche auch vor der Hausverwaltung Spielmann nicht halt. Heute gilt noch mehr als damals: Digitalisierung findet statt in allen Branchen und mit zunehmender Geschwindigkeit. Die Wohnungswirtschaft ist davor nicht gefeit. Kunden, gerade die nachrückenden Generationen an Immobilieneigentümern, fordern dieselben einfachen digitalen Abwicklungsprozesse und Zugang zu Informationen wie sie dies vom Online-Einkauf, der Taxi -App oder anderen digitalen Tools kennen. Das Verständnis für langwierige, analoge und intransparente Prozesse wird immer geringer.

Auch die Komplexität im Hausverwalteralltag nimmt durch neue und komplexere Rechtsvorschriften, aufwendigere Jahresabrechnungen und höheren Betreuungsaufwand bei den Immobilien ständig zu. Hinzu kommt die immer schwierigere Personalfindung: In der Region Mühldorf und Waldkraiburg sind gute Immobilienverwalter rar, nur wenige Betriebe bilden in dem Berufsbild überhaupt noch aus und garantieren ein fortwährend hohes Schulungsniveau. Das gleiche gilt für Immobilienbuchhalter, die nur sehr schwer zu finden sind.

Stefan Krieg, der ehemalige Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Hausverwaltung Spielmann GmbH hat sich daher entschlossen, das Unternehmen zukunftsfähiger auszurichten und sich dafür einen starken Partner gesucht, der viel Erfahrung bei den anstehenden Herausforderungen mitbringt. Gleichzeitig wurde die Geschäftsführung erweitert: Die beiden Geschäftsführer der nunovo Immobilienverwaltung GmbH, Moritz Ertl und Dominic Fänders, bilden künftig die neue Geschäftsführung der Hausverwaltung Spielmann GmbH. Stefan Krieg wird weiter für das Unternehmen tätig bleiben und den Wandel mit begleiten.

Als Teil der nunovo Immobilienverwaltung ist die Hausverwaltung Spielmann ab sofort in der Region noch stärker vertreten. Die ebenfalls inhabergeführte nunovo verwaltet im Großraum München und Ulm mit jetzt 50 Mitarbeitern knapp 10.000 Wohnungen und Gewerbeimmobilien. nunovo ist seit 1984 fest im Münchner Süden verankert, bevor die heutigen Geschäftsführer 2014 in die Firma eingetreten sind. In den letzten fünf Jahren hat nunovo branchenweit eine Vorreiterrolle bei vielen Digitalisierungsthemen in der Branche eingenommen und wurde 2018 vom Dachverband deutscher Immobilienverwalter (DDIV) unter mehr als 20.000 Verwaltungen unternehmen bundesweit zum zweitbesten Verwalter Deutschlands gekürt. Der dreißigköpfigen Jury an Branchenexperten gefielen insbesondere die umfassenden Digitalangebote bei nunovo, wie auch der zeitgemäße Kundenservice über alle Kanäle hinweg.

Für die Kunden der Hausverwaltung Spielmann ändert sich erstmal nichts. Das Team und der Standort in Waldkraiburg bleiben erhalten. In Zukunft profitieren die Kunden schrittweise von etlichen neuen Angeboten und Services. „Wir werden über die kommenden Monate auch den Kunden der Hausverwaltung Spielmann die Vorteile der nunovo zur Verfügung stellen“, so Mitgeschäftsführer Dominic Fänders. „Dazu gehört vor allem das bei unseren Kunden so beliebte Online-Eigentümerportal“. Über das Online-Eigentümerportal können Kunden auf Wunsch alle Dokumente der Liegenschaft rund um die Uhr abrufen, von alten Jahresabrechnungen, über Protokolle bis hin zum Energieausweis für die nächste Vermietung.

Auch können die Kunden das Portal zur Übermittlung von Anfragen nutzen. Der Clou dabei: Die Eigentümer bleiben über den Bearbeitungsstand der Anfragen danach in Echtzeit informiert, zum Beispiel bei aufwendigen Sanierungsmaßnahmen. Das Eigentümerportal gibt es auch als eigene App für das Smartphone oder Tablet, so kann man zum Beispiel das Versammlungsprotokoll schon oft noch am gleichen Abend abrufen oder bekommt auf Wunsch Push-Mitteilungen über anstehende Handwerkertermine. Ebenso profitieren die Bestandskunden der Hausverwaltung Spielmann künftig von vielen Vorteilen der Größe: Aktive Betriebskostensteuerung und Optimierung gehört heutzutage zum absoluten Muss guter Verwaltungen.

Das bedeutet: In regelmäßigen Abständen werden Verträge für Energiebezug, Wartungen, Gebäudeversicherungen und viele andere Kostenfaktoren aufwendig ausgeschrieben. Durch die große Verhandlungsmasse von 10.000 Wohnungen können dabei sehr hohe Einsparungen erzielt werden, was insbesondere bei den Energiekosten und den sonst oft sehr teuren Aufzugswartungen deutlich wird. Ebenfalls erhalten die Kunden der Hausverwaltung Spielmann künftig kostenlose Kontoführung bei einem Spezialinstitut der Immobilienwirtschaft, wodurch für die Kunden nochmals mehrere hundert Euro im Jahr eingespart werden können.

Einen größeren Stellenwert bekommt in Zukunft auch die Fortbildung des Teams. Durch die mittlerweile geltenden Berufszulassungsvoraussetzungen ist Weiterbildung mittlerweile nicht mehr Kür, sondern Pflicht. Die Hausverwaltung Spielmann geht über das vorgeschriebene Maß künftig weit hinaus und versucht, die Voraussetzungen um mehr als das Vierfache zu übertreffen. Schließlich ist das Personal in der Verwaltungsbranche der wichtigste Faktor. Im Münchner Büro von nunovo sitzen zudem viele Spezialisten, auf deren Wissen Kunden der Hausverwaltung Spielmann künftig zurückgreifen können. Experten für Versicherungsschäden, Eigentümerwechsel, Betriebskosten und Rechtsthemen stehen für den gesamten Verwaltungsbestand der nunovo im eigenen Hause zur Verfügung – für die Eigentümer oft die kostengünstigere Option.

Geschäftsführer Moritz Ertl und Dominic Fänders



Berufszulassung für Immobilienverwalter in Kraft getreten

Bereits am 01. August 2018 ist das neue Gesetz zur Berufszulassung von Wohnimmobilienverwaltern in Kraft getreten. Künftig bedarf es für die Ausübung des Verwalterberufes also einer Gewerbeerlaubnis. Damit setzt der Gesetzgeber einen von den Verbänden seit langem geforderten Standard durch.

Immobilienverwalter brauchen nun Berufserlaubnis

In der Vergangenheit war der Beruf des Immobilienverwalters nicht besonders reguliert. Jedermann konnte ein Gewerbe anmelden und als Verwalter tätig werden. Das hat unter anderem dazu geführt, dass es regelmäßig immer wieder Meldungen in die Presse geschafft haben, über Verwalter, die sich an treuhänderisch anvertrauten Geldern bedient haben, die strikte Vermögenstrennung von Betriebs- und Kundenvermögen missachtet oder rechtsungültige Beschlüsse gefasst haben.

Das wird in Zukunft nun deutlich erschwert: Wer seit dem 01. August 2018 als Immobilienverwalter tätig werden möchte, muss nun die sogenannte Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung beantragen. Für die Überprüfung der Voraussetzungen ist in Bayern die IHK München und Oberbayern zuständig. Folgende Punkte müssen Verwalter in Zukunft nachweisen.

Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse

Die IHK verlangt nach Auskünften aus den Gewerbezentralregistern, aus dem Insolvenzregister und nach polizeilichen Führungszeugnissen für alle vertretungsberechtigten Personen.

Haftpflichtversicherung gegen Vermögensschäden

Verwalter müssen gegen Schäden, die sich aus ihrer Tätigkeit ergeben könnten, versichert sein und zwar mit mindestens 500.00 Euro Deckungssumme. In der Vergangenheit gab es eine solche Pflicht nicht, was dazu führte, dass insbesondere kleinere Verwalter nicht oder nur unzureichend mit 100.000 Euro Deckungssumme versichert waren.

Fortbildungspflicht

Viele Betriebe sparten in der Vergangenheit an der Fortbildung ihres Teams. Gleichzeitig werden die kaufmännischen, technischen und juristischen Anforderungen an den Beruf des Verwalters aber immer komplexer. Das führte nicht selten dazu, dass manch ein Verwalter rechtsungültige Beschlüsse gefasst hat oder über gesetzliche Neuerungen nicht informiert war. Das ist in Zukunft passé: Künftig wird Sachkenntnis über eine Weiterbildungspflicht sichergestellt: Für alle verwaltend tätigen Mitarbeiter in den Unternehmen gilt die Erfordernis von mindestens 20 Stunden fachbezogener Weiterbildung über den Zeitraum von drei Jahren. Die Schulungsnachweise müssen gesammelt und Kunden auf Verlangen dargelegt werden können.

Unsere Meinung zu den neuen Zugangsvoraussetzungen

Die Neuerungen waren dringend von Nöten. Es gibt einfach zu viele schwarze Schafe in der Branche, die dem Ruf der Branche regelmäßig schaden. Der Beruf des Immobilienverwalters ist fachlich anspruchsvoll und herausfordernd – dem trägt die neue Regelung in Teilen Rechnung. Gleichzeitig setzen wir uns in den politischen Arbeitsgruppen und den Verbänden für eine weitere Verschärfung dieser Regelungen ein. Zwanzig Stunden Fortbildung über drei Jahre verteilt sind viel zu wenig. Der Anspruch jedes professionellen Verwalters sollte es sein, sein Team mindestens einmal im Quartal umfassend fortzubilden - was natürlich für den Betrieb kostspielig ist.

Digitaler Hausaushang

- ✓ Die Einstiegsseite des Portals ist die digitale Pinnwand, in der Sie sich einen Überblick über Ihre Liegenschaft verschaffen können
- ✓ Dort finden Sie auch die Kontaktdaten Ihrer Ansprechpartner und sehen die letzten Mitteilungen der Hausverwaltung

Dynamisches Ticketsystem

- ✓ Stellen Sie Ihre Anfragen online, wie beispielsweise Schadensmeldungen, Änderungen von Bankdaten oder Eigentümerwechsel
- ✓ Bleiben Sie über den Bearbeitungsstand Ihrer Anfrage in Echtzeit informiert
- ✓ Bei Schadensmeldung via Smartphone können Fotos direkt mitgeschickt werden

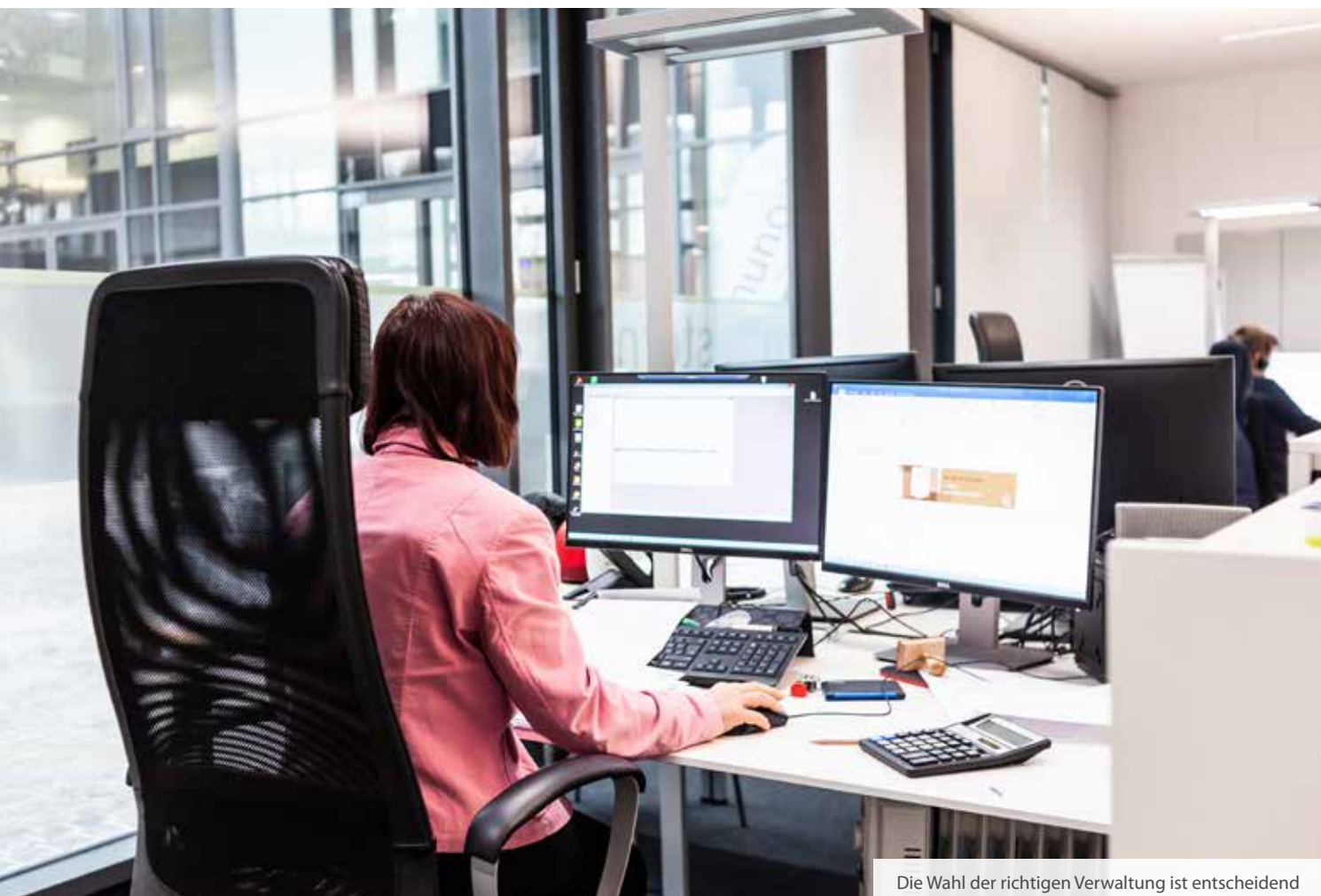


Online-Dokumentenarchiv

- ✓ Alle Dokumente der Liegenschaft stehen zum Download bereit, wie zum Beispiel: Abrechnungen, Verträge, Teilungserklärung und Versicherungspolizen
- ✓ Auf Wunsch erhalten Sie künftig die Einladung zur Eigentümerversammlung und die Abrechnung nur noch digital zum Download

Durchblick im Verwalterdschungel: So erkennen Sie eine gute Verwaltung

In Deutschland gibt es schätzungsweise knapp 20.000 Immobilienverwalter, die um die Gunst der Immobilieneigentümer buhlen. Dabei ist das Angebot jedoch sehr heterogen und von außen schwer zu durchschauen. Für die Kunden wird es immer schwieriger, gute von schlechten Anbietern zu unterscheiden. Wir nennen Ihnen einige Punkte, auf die Sie bei der Wahl Ihres Verwalters besonders achten sollten.



Die Wahl der richtigen Verwaltung ist entscheidend

Die Expertise

Bei der Auswahl seines Verwalters ist natürlich vor allem die Expertise von Relevanz. Dazu gehört primär der Erfahrungsschatz, auf den zurückgegriffen werden kann. Wie lange ist das Unternehmen schon am Markt tätig? Welche Qualifikationen können die Mitarbeiter aufweisen? Idealerweise hat eine Verwaltung Spezialisten für alle drei Säulen der Verwaltungstätigkeit zu bieten: Also für Kaufmännisches, Technisches und Juristisches. Im besten Fall kann eine Verwaltung sogar auf eigene Bautechniker und Hausjuristen zurückgreifen, das spart den Kunden im Fall der Fälle sowohl Zeit, als auch Geld.

Die Größe des Betriebs

Auch die Wichtigkeit der Größe des Betriebs sollte man nicht unterschätzen. Krankheitsfälle oder Kinderglück kommen oft unvorhergesehen und stellen natürlich insbesondere kleinere Betriebe vor Herausforderungen. Besondere Vorsicht ist zudem geboten, wenn ein Unternehmen sehr auf den Inhaber ausgerichtet ist. Fällt diese Person aus, beispielsweise unfallbedingt, geht es in solchen Betrieben erstmal nicht weiter voran. Für die Immobilie und alle laufenden Themen in der Liegenschaft bedeutet das erstmal Stillstand – im schlimmsten Fall für viele Monate. Eine gute Faustformel ist daher, dass in jedem einzelnen Team, also der Buchhaltung, dem Kundenservice und der Objektbetreuung mindestens zwei bis drei Kollegen tätig sein sollten. So ist auch die Urlaubsvertretung immer sichergestellt. Unterm Strich bedeutet das, dass eine nachhaltige Personaldecke bei unter 10 Mitarbeitern kaum sicherzustellen ist.

Referenzen und Spezialisierung

Fast genauso wichtig sind Spezialisierung und Referenzen für ähnliche Objekte. Der Immobilienmarkt bietet die Möglichkeit für viele Nebengeschäfte, sei es Maklerei oder Hausmeisterei. Erfahrungsgemäß leidet jedoch die Qualität der Verwaltung unter mehreren Standbeinen. Das ist auch ganz verständlich, schließlich ist es mehr als genug Aufwand, alleine in allen WEG-rechtlichen Neuerungen und Feinheiten auf

dem laufenden Stand zu bleiben. Vielen Immobilieneigentümern ist daher eine Spezialisierung auf die reine, treuhänderische Verwaltungstätigkeit wichtig. Davon profitiert ganz nebenbei auch die Unabhängigkeit der Entscheidungen, schließlich steht der Verwalter dann in keinem Interessenkonflikt bezüglich eigener Beauftragungen. Solche sogenannten In-sich-Geschäfte sind ohnehin nur zulässig, wenn sich der Verwalter vom Paragraphen des Selbstkontrahierungsverbots (§181 BGB) hat befreien lassen – was in der Praxis häufig nicht der Fall ist. Je größer das Gebäude, desto wichtiger sind auch Referenzen ähnlicher Objekte. Nicht viele Verwalter, vor allem im ländlichen Raum, haben Erfahrung mit Hochhäusern, der Abrechnung von Blockheizkraftwerken oder der Sanierung großer Tiefgaragen. Hier sind besondere koordinative Erfahrungen gefragt.

Die Berufszulassung

Selbstredend muss ein potenzieller Verwalter auch eine Reihe formaler Anforderungen erfüllen. Dazu gehören allem voran die gewerberechtlichen Erfordernisse der Berufszulassung. Ein Blick lohnt sich hier auf die Deckungssumme der Vermögensschadenhaftpflicht. 500.000 Euro sind hier das gesetzliche Minimum, besser sollte der Verwalter aber über 1 Mio. Euro aufwärts versichert sein – auch wenn die Versicherungsprämien dafür entsprechend teurer sind.

Der Service

Die Königsdisziplin ist bei der Verwaltersuche das Angebot an zeitgemäßen Services. Moderne Verwalter bieten ihren Kunden heutzutage kostenlosen Zugriff auf ein Online-Portal zur Verwaltung der Immobilie, was auch viele ältere Eigentümer gerne annehmen. In diesem Zuge lohnt auch ein Blick auf die Büroorganisation: Hat der Verwalter seine Prozesse im Griff? Wie lange sind die Antwortzeiten bei Anfragen? Ein gutes Indiz ist hier die Existenz von externen Prozesszertifizierungen oder Checklisten und Prozesshandbüchern. Das ist zwar in den meisten anderen Branchen professioneller Standard, in der Verwaltungsbranche leider aber nach wie vor recht selten.

hv-spielmann.de

Büro Waldkraiburg

Moos 45
84478 Waldkraiburg

+49 (0) 8638 94 140
info@hv-spielmann.de

