

Hausverwaltungen verzweifelt gesucht

Krise im Rems-Murr-Kreis: Vor allem Wohnungseigentümergeinschaften in kleineren Häusern finden niemanden mehr

VON PIA ECKSTEIN

REMS-MURR-KREIS. Die Nachfrage sei „groß“, das Angebot „sehr dürrig“, heißt es vom Verein Haus und Grund. Krisenstimmung im Rems-Murr-Kreis. Es geht um Hausverwaltungen. Kleinere Häuser mit weniger als zehn Eigentumswohnungen finden meistens keine mehr. Die Lage ist inzwischen so schlimm, dass der übrige nicht als alarmistisch verschriene Verein sogar ein Seminar plant: „Anleitung zur Selbstverwaltung“.

Keine Verwaltung mehr? Das Geld ist meist nicht der Grund

Wer eine Eigentumswohnung in einem Haus mit mehreren Wohnungen besitzt, braucht entweder jemanden unter den anderen Wohnungseigentümern, der die Verwaltung des gesamten Hauses übernimmt – oder muss selber ran oder bezahlt eine professionelle Hausverwaltung. Das kostet dann jeden Eigentümer ungefähr 30 bis 80 Euro pro Monat. Weniger eher nicht, mehr vielleicht doch; Mag dem einen oder der anderen sauer aufstoßen. Doch das Geld ist nicht der Grund dafür, dass inzwischen sehr viele Häuser ohne Hausverwaltung dastehen. Es gibt, anders als früher, schlicht viel zu wenig Menschen, die diesen Job machen.

Martin Zerrer, erster Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins Waiblingen, Winnenden und Umgebung, und der auch für den Verein tätige Rechtsanwalt Hendrik Leibfritz wissen – wegen häufiger und verzweifelter Anfragen von Vereinsmitgliedern: Vor allem die kleineren Häuser mit höchstens zehn Wohnungen haben Probleme. Denn: Für denselben Aufwand verdient der Hausverwalter viel weniger Geld als bei einem Wohnblock, in dem 40 oder mehr Eigentümer den monatlichen Preis bezahlen. Ein Hausverwalter muss jährlich eine Eigentümerversammlung abhalten und leiten. Außerdem betreut er ein



Hausverwaltung? Rechtsanwalt Hendrik Leibfritz (links) und Martin Zerrer vom Verein Haus und Grund beschäftigt das quasi nicht vorhandene Angebot. Foto: Heiko Potthoff

Haus durch das Jahr hindurch zum einen kaufmännisch. Dazu gehört es, die Buchhaltung zu führen, Rücklagen zu verwalten, die Nebenkostenabrechnungen für das gesamte Haus, also für alle Wohnungen, zu erstellen. Außerdem auch, sogenannte „Versorgungsdienstleister“ zu beauftragen, womit zum Beispiel der Stromlieferant gemeint ist. Auch der Abfall wird manchmal organisiert.

Auch die technische Betreuung eines Hauses gehört zu den Aufgaben. Das bedeutet beispielsweise, dass notwendige Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten beauftragt und koordiniert werden. Auch die Kontrolle der Hausanlagen – etwa Heizung, Wasserversorgung, Klingelanlagen, Aufzug – obliegt dem Verwalter. Der Hausverwalter ist aber kein Hausmeister, der sofort springt, wenn irgend-

wo die Neonröhre ausgetauscht werden muss. Der Hausverwalter stellt höchstens im Auftrag aller Wohnungseigentümer einen Hausmeister oder auch einen Putzdienst ein. Und kontrolliert dessen Arbeit dann auch.

Manche Hausverwaltungen übernehmen zusätzlich auf Wunsch die Mietverwaltung. Dann sorgen sie außerdem auch noch für Wohnungsbesichtigungen, setzen Mietverträge auf, kontrollieren die Mietzahlungen, organisieren Mieterhöhungen und so weiter.

Hausverwaltungen stellen auch zusätzliche Rechnungen

Längst, sagen Zerrer und Leibfritz, würden Hausverwaltungen übrigens die üblichen, kleineren Wartungs- und Kontrollarbeiten als mit dem monatlichen Geld abgegolten be-

trachten. Stünde jedoch Großes an, etwa eine Dachsanierung, werde dafür eine zusätzliche Rechnung gestellt. Genauso wie für zusätzliche Eigentümerversammlungen. Und seien Häuser aufwendig, weil ständig noch mehr Infos, Angebote, Zusatzarbeiten eingefordert oder Nörgeleien abgeladen würden, hätten Hausverwaltungen längst keinerlei Hemmungen mehr, die Zusammenarbeit aufzukündigen. Die Hausverwaltungen könnten die Lücke schnell schließen. Die Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) nicht.

Tatsächlich brechen immer mehr Hausverwaltungen weg: Die Kreisbaugesellschaft in Waiblingen beispielsweise hatte bislang nicht nur die eigenen Häuser verwaltet, sondern auch einen extra Geschäftsbereich, der für die Verwaltung fremder Wohnungseigentümer-

gemeinschaften zuständig war. Zum Ende des Jahres ist Schluss damit. Die Begründung für den Schritt: Die Anforderungen an die WEG-Verwaltungen seien deutlich gestiegen, die Eigentümer hätten „wachsende Ansprüche“ und – ein schwerwiegender Punkt – es kommt kein Nachwuchs nach.

Damit Wohnungseigentümergeinschaften ihr Problem lösen können, sagen Hendrik Leibfritz und Martin Zerrer, gebe es längst viel Software. Wer googelt, findet Programme zum Kauf mit bekannten und weniger geläufigen Namen. Damit die Anwendung und alles Weitere rund um die Hausverwaltung auch in Eigenarbeit klappt, plant der Verein für den Herbst sogar ein Seminar. Der Titel: „Anleitung zur Selbstverwaltung“. Aber wenn einfach niemand den Job machen will, wie findet die WEG dann einen Hausverwalter? Man möge ihn sich „backen“, sagen Leibfritz und Zerrer. Und wer noch in der glücklichen Situation sei, einen kompetenten Hausverwalter zu haben, der möge zu diesem „nett sein“.

Seminar zur Verwaltung von WEGs

Der Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V. plant seine nächste Veranstaltungsreihe für den Herbst 2025. Vier Seminare stehen an. Es geht unter anderem um das Thema Vermietung, um die Sanierung von Immobilien und die Finanzierung derselben und eben auch um die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.

Wer an einer Veranstaltung teilnehmen will, muss sich online anmelden. Anmeldungen sind ab Montag, 29. September, möglich. Mehr Infos zu den Seminaren findet sich demnächst auf der Homepage des Vereins, und zwar unter dem Stichwort „Service“ und „Veranstaltungen“. Dort erfolgt dann auch die Anmeldung.