Ein Hausverwalter sagt seine Meinung

Der Markt dreht sich.
Selten sieht man in der Presse einen Artikel über unsere Branche. Aber am vergangenen Sonntag war es dann mal wieder so weit. In der Welt am Sonntag las ich die Überschrift „Häuser ohne Verwalter“.
Sofort tauchte ich in den zwar kurzen, aber absolut realitätsnahen Text ein und bemerkte, wie ich beim Lesen zustimmend nickte. Es wurde darüber berichtet, wie der Fachkräftemangel sich auf die Verfügbarkeit von Hausverwaltungen mit freien Kapazitäten – hier besonders für kleine Eigentümergemeinschaften – auswirkte und dass es insgesamt schon jetzt schwer sei, überhaupt noch eine Verwaltung zu finden, die noch Kunden annimmt.
Schön, dass die aktuelle Situation auch einmal von der Tagespresse aufgenommen wird und wir als Branche solche Artikel als Grundlage für die kommenden Diskussionen mit unseren Kunden heranziehen können. Ich jedenfalls habe diesen Artikel sofort fotografiert und meinen Mitarbeitern zur Verfügung gestellt und auch auf der Website veröffentlicht.
Hilfreich finde ich auch, dass in der Welt am Sonntag die vielen Zusatzaufgaben, die der Gesetzgeber über WEG-Novelle, Zertifizierung, Heizkostenverordnung oder der neuen Verordnung zur mittelfristigen Sicherung der Energieversorgung benannt wurden und damit die Komplexität unseres schon vorher anspruchsvollen Jobs erneut herausgestellt wurde.
Ist ja schon immer meine Rede gewesen: Wir sind Spezialisten. Es erkennt und akzeptiert nur kaum jemand!
Abschließend wurde nochmals auf die Initiative zur Durchführung von reinen Online-Eigentümerversammlungen hingewiesen, die ich für richtig halte. Dieses Wischiwaschi mit der hybriden EV macht doch alle nur verrückt und kostet Unsummen an Geld und Aufwand. Wobei ich hier ehrlich gesagt sehr skeptisch bin, was das Ergebnis seitens des Gesetzgebers betrifft.
In der Quintessenz spiegelt dieser Artikel aber in aller Kürze wider, was unsere Branche derzeit durchmacht. Eine drastische Veränderung der personellen und fachlichen Voraussetzungen im Tagesgeschäft. Und die Zukunft wird sicherlich nicht einfacher werden.
Für mich noch mehr Antrieb, meinen Kunden meine Leistung als Verwaltung besser zu „verkaufen“. Im doppelten Sinne.

Ihr Hans E. Walter

Autor
Michael Friedrich, Der „Verwalter-Berater“

Wegen der hohen Inflation

Mieterbund will Verbot des Indexmietvertrages

Angesichts der hohen Inflationsrate und einer steigenden Zahl von Indexmietverträgen für Mietwohnungen fordert der Deutsche Mieterbund ein Verbot dieser Vertragsart. Mieterhaushalte säßen in der Kostenfalle. Sie müssten steigende Kaltmieten und steigende Energiekosten tragen.

Aus der Beratungspraxis seiner Mietervereine in Hamburg, Hannover, Köln, Frankfurt und Düsseldorf schlussfolgert der Deutsche Mieterbund, dass in den Metropolen inzwischen 30 Prozent der abgeschlossenen Mietverträge eine Indexierung enthalten, die eine jährliche Mieterhöhung gemäß der Inflationsrate ermöglichen. In Berlin betreffe das sogar 70 Prozent der neu abgeschlossenen Mietverträge.
Dieser Trend habe 2022 massiv zugenommen, die Beratungszahlen dazu hätten sich mindestens verdoppelt. 2021 habe der Anteil schätzungsweise bei rund 10 bis 15 Prozent der Beratungsfälle gelegen oder war noch niedriger. 2020 sei der Anteil marginal gewesen. Die Mieterhöhungen lägen bei den Mitgliedern des Mieterbundes mit Indexmietvertrag im Schnitt zwischen 5 Prozent bis 15 Prozent, in einigen Fällen aber auch bei bis zu 30 Prozent.

Justizminister kein Freund weiterer Mietrechtsverschärfungen

Angesichts der Inflation und steigender Energiekosten spricht Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten von einer „unzumutbaren Kostenfalle“ für Mieterinnen und Mieter und fordert von Justizminister Marco Buschmann (FDP) ein Verbot des Indexmietvertrages.
Schon im November letzten Jahres hatte sich auch Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) im Gespräch mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung kritisch über Indexmietverträge geäußert und eine Deckelung der Indexierung für Wohnungen und Häuser ins Gespräch gebracht. Sie verwies zum damaligen Zeitpunkt auf eine Bundesratsinitiative des rot-grünen Senats der Stadt Hamburg. Die Hansestadt hat eine Kappungsgrenze von 3,5 Prozent pro Jahr vorgeschlagen,die weder Mieter noch Vermieter unangemessen belasten würde, so Geywitz.
Für eine entsprechende Änderung des Mietrechts ist Bundesjustizminister Marco Buschmann zuständig. Und der ist bekanntlich kein Freund weiterer Mietrechtsverschärfungen.