



Outsourcing



Warum sie lieber einige Arbeiten an der Immobilie outsourcen sollten, anstatt alles selber zu erledigen.

Ich höre oft das viele Vermieter alles selber machen wollen, sei es die Verwaltung der Mietobjekte, die Betriebskostenabrechnungen, die Probleme der Mieter klären, Neuvermietungen, sowie auch Angebote einholen und das Managen und Kontrollieren der Handwerker.

Das Ganze kann auch sehr nervenaufreibend sein. Alles nur um Geld zu sparen, aber ich sage ihnen, es wird am falschen Ende gespart.

Die Gefahr ist, dass sie ihre Tätigkeiten nur mit einem Halbwissen erledigen, und Fehler werden sie nun mal Geld kosten. Deshalb sollten sie einen Verwalter hinzuziehen. Er ist neben dem Steuerberater der 2. Wichtigste.



Ein Beispiel: Sie erstellen die Betriebskostenabrechnung selbst.

Der Mieter merkt das und traut es ihnen nicht zu, anschließend geht er zum Anwalt.

Das ist für den Mieter eine Leichtigkeit. Der Anwalt findet auf jeden Fall etwas in ihrer Betriebskostenabrechnung und wird sie entweder um eine Rückzahlung fordern oder wird eine Klage vor Gericht anfechten.

Das Ganze kostet sie Geld, Zeit und Nerven, sie werden dann vor Gericht meist wenig Chancen haben.



Im Anschluss wird der Mieter misstrauisch, es kann zu weiteren Komplikationen in den nächsten Jahren führen. Denn er wird Fehler suchen und vielleicht auch einiges provozieren.

Outsourcing heißt gewisse Arbeitsbereiche abgeben d.h. lassen Sie lieber ihre Betriebskostenabrechnung von jemanden erstellen, der das auch wirklich gelernt hat. Also geben Sie die komplette Verwaltung der Immobilie einem Verwalter. Sehen sie das ganze wie ein Unternehmen, denn eine Immobilie ist ein Unternehmen. Sie sind trotzdem immer noch der Chef im Ring und haben das sagen, d.h. wollen Sie eine Mieterhöhung durchsetzen, beraten sie sich mit ihrem Verwalter und er wird Ihnen per Rat und Tat beiseite stehen. Er wird dann die Mieterhöhung für sie durchsetzen. Weiterhin bildet der Verwalter zwischen Mieter und Vermieter einen Puffer, der ihnen Ärger erspart.

Wenn sie also die Verwaltung selbst übernehmen, haben sie des Öfteren Kontakt mit dem Mieter, somit sind sie auf einer ganz anderen Ebene mit ihm.

Der Verwalter managt ihre Immobilie in ihrem Sinne.



Er kennt die wichtigsten Schritte bei zahlungsunwilligen Mieter. Er kennt die typischen Sorgen und Nöte ihrer Mieter und hat auch eventuell eine Warteliste von Mietinteressenten.

Bei einem Beispiel von mir, konnte der Verwalter meine Wohnung neu vermieten ohne nur eine Anzeige zu schalten oder eine Besichtigung durchzuführen. Er kannte die Mieter bereits aus einem anderen Mehrfamilienhaus. Was echt ein großer Vorteil war.

Wollen sie die Betriebskostenabrechnung mit ihrem Mieter abends durchgehen, weil der Mieter dazu Fragen hat?

Ich denke nein.

Wollen sie ständig vom Mieter an einem Samstagabend angerufen werden? Die Heizung ist kalt oder gluckert. Der Wasserhahn tropft usw.

Ich denke nein.

Suchen sie sich eine gute Verwaltung, keine 1 Mann Firma, denn was ist wenn der Verwalter krank ist, gibt es ein Vertreter? Ebenfalls wäre eine sehr große Verwaltung nicht ratsam. Denn diese werden ihrer 1-2 Immobilien nicht so wirklich viel Aufmerksamkeit geben.

Natürlich gibt es noch viel mehr Möglichkeiten einige Arbeiten abzugeben.

Bsp. Hausmeister, Steuerberater, Gärtner usw. Denken Sie einmal darüber nach.

In diesem Sinne



Auf gute Investments

