

# Hausverwaltung

## Info-Serie Teil 8

### - Controlling in der Hausverwaltung

#### Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Im Anschluß an die bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (7/96), Versicherungswesen (9/96), Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (10/96), Objektbetreuung vor Ort (2,3/97), Optimierung der Bewirtschaftungskosten (6/97), der technischen Bewirtschaftung (9/97) und der Modernisierung von Immobilien (11/97) befaßt sich dieser vorerst letzte Artikel dieser Info-Serie mit dem erforderlichen Controlling durch die Hausverwaltung.

#### Controlling

Der Begriff Controlling wird in der Literatur unterschiedlich definiert. Einigkeit besteht darüber, daß Controlling nicht mit Kontrolle zu verwechseln ist.

Controlling ist ein Steuerungsprozeß zum Zwecke der ergebnisorientierten Zielerreichung. Controlling ist eine Dienstleistung durch Steuerung von Prozessen, Überwachung der unternehmerischen Tätigkeit und durch das damit verbundene Berichtswesen. Für die Wirksamkeit eines Controlling bedarf es regelmäßiger Überprüfungen durch einen Soll-Ist-Vergleich, empfehlenswerterweise in jedem Quartal.

Obwohl Controlling eigentlich

immer ganzheitlich auf ein Unternehmen bezogen ist, ist ein objektbezogenes Controlling zwingend erforderlich, insbesondere für Hausverwaltungen, um den jeweiligen Eigentümern eine optimale Betreuung gewährleisten zu können. Ein objektbezogenes Controlling ergibt sich darüber hinaus auch aufgrund der Tatsache, daß bei Immobilien grundsätzlich eine langfristige Bewirtschaftung und Betreuung gegeben ist durch die lange Lebensdauer einer Immobilie.

Daher wird in diesem Artikel die Möglichkeit und Notwendigkeit eines objektbezogenen Controllings beleuchtet und dargestellt. Als Controllinginstrumente in der Hausverwaltung werden dabei im folgenden die Wirtschaftsplanung, Liquiditätsplanung, Investitionsplanung und die Instandhaltungsplanung als geeignete Instrumente betrachtet.

#### 1. Die Wirtschaftsplanung

Die Wirtschaftsplanung beinhaltet die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben des laufenden Jahres und wird in der Regel im 1. Quartal des laufenden Jahres anhand der Ergebnisse des Vorjahres

erstellt. Dabei erfolgt die Darstellung der einzelnen Beträge üblicherweise kumuliert. Als Beispiel dient die WEG-Verwaltung, bei der die Erstellung eines Wirtschaftsplanes durch den Verwalter zwingend vorgeschrieben ist. Bei der Wirtschaftsplanung ist zu differenzieren nach der Einnahmeseite und nach der Ausgabeseite.

Auf der Einnahmeseite ist einerseits zu prüfen, inwieweit die Grundmieten maßvoll angepaßt werden können. Hier hilft ein Blick in den aktuellen Mietspiegel der Gemeinde. Andererseits ist zu prüfen, ob Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen erforderlich sind, wenn es zu Nachzahlungen bei den Abrechnungen kommt. Auf der Ausgabeseite ist die Entwicklung der Kosten seitens der Versorgungsunternehmen und der kommunalen Abgaben zu beobachten. Kostenoptimierung ist durch Kostenvergleiche und durch Abschluß von Rahmenverträgen generell möglich. Ziel muß es im Interesse des Eigentümers sein, die Einnahmen zu erhöhen und gleichzeitig die Ausgaben zu reduzieren.

## Zwei unter Dach und Fach!



Leipzig 21. – 25.2.1998

### 5 Tage rund um das Handwerk.

Die erste **mitteldeutsche handwerksmesse** bietet ihren Besuchern ein einzigartiges Spektrum handwerklicher Produkte und Leistungen. Betriebe und Innungen aller Branchen stellen sich vor.

Künftige Bäcker, Konditoren, Fleischer, Brauer und Weinküfer zeigen ihr Können – und Sie dürfen probieren!

Kosmetik, Auto, Bauen, Ausbildung – auf der Showbühne ist jeden Tag was los.

Schauen Sie dem Handwerk über die Schulter!

### 9 Tage rund um die Freizeit.



Schon zum 8. Mal präsentiert die HAUS-GARTEN-FREIZEIT ihr vielseitiges Angebot. Ganz gleich, ob es um Dienstleistungen oder Produkte geht: Die Messe richtet sich traditionell an die ganze Familie.

Ein lohnender Besuch für alle Bauherren und den, der modernisieren oder sich neu einrichten will.

Das sportliche Highlight:  
Deutscher Sportklettercup '98



## Alles in allem: eine runde Sache. Überzeugen Sie sich!

Ohne Stau und Fahrstreß preisgünstig zur Messe – inklusive Eintrittskarte!

Fragen Sie auf den größeren Bahnhöfen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen nach dem Pauschalreiseangebot der Deutschen Bahn AG »Kurz- und Tagesreisen '98«.

Leipziger Messe GmbH  
Messe-Allee 1 · D-04356 Leipzig  
Telefon: (03 41) 678-0  
Telefax: (03 41) 678-82 52



Geöffnet von 9.30 bis 18.00 Uhr



## 2. Die Liquiditätsplanung

Soweit der Wirtschaftsplan die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben aufzeigt, so stellt die Liquiditätsplanung konkreter und auf dem Wirtschaftsplan aufbauend die Fälligkeiten der geplanten Einnahmen und Ausgaben dar. Die Fälligkeiten sind insofern von Bedeutung, da ständig eine ausreichende Liquidität gegeben sein muß, um die laufenden Ausgaben fristgemäß begleichen zu können. Problematisch an der Liquiditätsplanung ist die Tatsache, daß die Ausgaben sicher, die Einnahmen jedoch unsicher sind, da Mietrückstände bekanntlich leider keine Seltenheit sind. Hier bedarf es also eines zeitnahen Mahnwesens, um die Mietrückstände weitestgehend zu minimieren, damit eben die Liquidität gesichert ist.

## 3. Die Investitionsplanung

Bei der Investitionsplanung handelt es sich um Überlegungen und Möglichkeiten auf der Grundlage der Wirtschafts- und Liquiditätsplanung inwieweit Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität realisierbar sind. Investitionen in Immobilien sind stets langfristiger Natur und sind dann empfehlenswert, wenn die Mehrmieteinnahmen die Investitionskosten mindestens decken. Denkbar sind Modernisierungsmaßnahmen einzelner oder aller Mietbereiche, um den Vermietungsstand zu erhalten bzw. zu erhöhen. Denkbar sind darüber hinaus auch die Gestaltung und Anlegung von Gemeinschaftsanlagen, einfach um die Attraktivität zu erhalten bzw. zu optimieren. Sofern möglich, kann über einen Dachgeschoßausbau oder die Schaffung von Stellplätzen nachgedacht werden. Bei der Investitionsplanung spielen demnach sowohl technische als auch kaufmännische Belange eine Rolle, die nur gemeinsam betrachtet werden können.

Bei der Investitionsplanung ist zwingend zu prüfen, inwieweit ggf. öffentliche Mittel in Betracht kommen, um den eigenen Investitionseinsatz zu reduzieren.

## 4. Die Instandhaltungsplanung

Regelmäßig vernachlässigt wird die Aufstellung eines objektbezogenen Instandhaltungsplanes, aus dem die planmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen

hervorgehen, die zur Erhaltung der Immobilie bezogen auf deren Lebensdauer notwendig sind. In einem derartigen Instandhaltungsplan sind die turnusmäßigen Arbeiten wie Treppenhausestrich, Fassadenprüfung, Heizungserneuerung, Dachdeckung und weitere Maßnahmen enthalten.

Die Kosten für die Bestandserhaltung der Immobilie im Wege der Instandhaltungsplanung fließen in die Investitionsplanung ein und sind überschlägig im Rahmen einer langfristigen Planung zu ermitteln und entsprechende Rücklagen aus dem Mieteinnahmen zu bilden.

## Resümee

Die in ihrem Wesen ansatzweise aufgezeigten Controllinginstrumente sind geeignet und auch zwingend erforderlich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Immobilien.

Wichtig ist, daß es sich hierbei sowohl um kurzfristige als auch um langfristige Maßnahmen zur Überwachung und Steuerung des gewünschten Bewirtschaftungserfolges handelt. Durch ein zeitnahes Berichtswesen wie Quartalsabrechnungen kann ein Soll-Ist-Vergleich Auskunft über einen ggf. erforderlichen Handlungsbedarf geben.

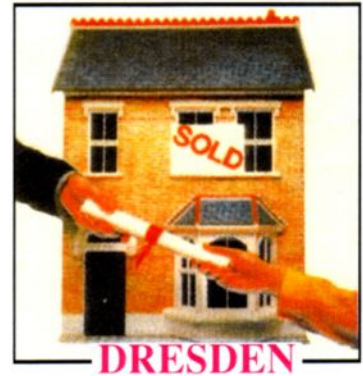
Die im Wege des Controlling zu ermittelnden Daten können mit geeigneten EDV-Programmen verhältnismäßig einfach aufgerufen und dargestellt werden.

Ein ergebnisorientiertes Controlling ist jedoch nur möglich, wenn der jeweilige Eigentümer auch konkrete Zielvorgaben macht bzw. diese gemeinsam mit dem Verwalter entwickelt.

Aufgabe des Verwalters muß es sein, diesem Anspruch und diesen Anforderungen gerecht zu werden. ■

Rainer Hummelsheim  
DOMUS Hausverwaltung GmbH  
Kaufmann und Fachwirt  
der Grundstücks + Wohnungswirtschaft  
Diplom-Kaufmann,  
IHK-Dozent

## Die Immobilienfachmesse SAX-IMMOBILIA & EIGENHEIM



Ausstellung • Fachprogramm  
4.-6. September 1998

Ausstellungszentrum  
Straßburger Platz



## Anmeldeunterlagen:

Dresdner Ausstellungsgesellschaft mbH

01307 Dresden, Stübelallee 2a

Tel. 03 51 / 44 58 - 0

Fax 03 51 / 4 59 34 37

Tel. 03 51 / 25 24 001

Fax 03 51 / 25 24 071

Tel./Fax 03 51 / 2 56 15 68

Davidstraße 2

04109 Leipzig

Telefon: 0341 - 2 16 90 -0

Telefax: 0341 - 2 16 90 -99

e-mail: domus-immobilien @ t-online.de

internet: <http://www.domus-immobilien.de>

WIESBADEN ■ LEIPZIG ■ DRESDEN ■ BERLIN

  
DOMUS  
HAUSVERWALTUNG GMBH