



Die Hausverwaltung Dullinger in Würzburg. Foto: Hausverwaltung Dullinger.

WOHNEN ([HTTPS://WWW.WUERZBURGERLEBEN.DE/WOHNEN/](https://www.wuerzburgerleben.de/wohnen/))

Hausverwaltung – Was ist das eigentlich?

AG (<https://www.wuerzburgerleben.de/author/annagerner/>)

11. Mai 2017

 ([whatsapp://send?text=Schau dir diesen interessanten Artikel an: https://www.wuerzburgerleben.de/2017/05/11/hausverwaltung-was-ist-das-eigentlich/](https://whatsapp://send?text=Schau%20dir%20diesen%20interessanten%20Artikel%20an%3A%20https%3A%2F%2Fwww.wuerzburgerleben.de%2F2017%2F05%2F11%2Fhausverwaltung-was-ist-das-eigentlich/))

Dullinger Hausverwaltung im Interview

Sie sind auf der Suche nach einer professionellen Hausverwaltung in und um Würzburg? Die Tätigkeit des Hausverwalters und Immobilienverwalters ist bislang in der Bundesrepublik Deutschland nicht geschützt, im Gegensatz zu anderen europäischen

Ländern. Es gibt aktuell keine messbaren Qualifikationen oder Anforderungen. Für Wohnungseigentümergeinschaften wie auch Eigentümer von Mietshäusern ist eine objektive Auswahl des Immobilienverwalters daher oft schwer möglich. Die Auswahl eines professionellen Verwalters ist aber von besonderer Bedeutung für den Wert des Eigentums. Dr. Christian Dullinger von der Dullinger Hausverwaltung (<http://www.dullinger-hausverwaltung.de/>) in Würzburg gibt nachfolgend Antworten auf ein paar wichtige Fragen zum Thema Hausverwaltung.

Wie würden Sie Ihre Aufgabe in wenigen Worten beschreiben?

Wir nehmen als Hausverwaltung in Würzburg die Interessen unserer Kunden wahr. Hierbei unterscheiden sich die Interessen sowie die Kunden in großem Maße. Teilweise handelt es sich um Anleger, die in kleine Objekte oder Wohnungen ihr Vermögen anlegen und auf der anderen Seite sind es Investoren, die größere Objekte professionell betreut sehen möchten. Dementsprechend sind auch die Interessen weitläufiger. Wir sehen uns als Dienstleister, die mit einem großen Fachwissen sowie guten Verbindungen für unsere Kunden das jeweils beste Ergebnis erzielen möchten.

Herr Dr. Dullinger, egal ob Wohnung oder Hausbesitzer – wann weiß ich, dass ich eine Hausverwaltung benötige?

Als Immobilienbesitzer sind Sie Investor und damit weder Handwerker, noch Makler, noch Hausverwalter, noch Spezialist für Bauwesen oder Baurecht. Möglicherweise verfügen Sie über die Kompetenz des einen oder anderen Schwerpunktes, aber in der Regel sind Sie der Eigentümer, der die Immobilie als Wertanlage sieht und diese je nach Persönlichkeit und Immobilienstrategie in sicheren Händen sehen möchte. Früher oder später stoßen Sie an Grenzen, welche eine gebündelte Kompetenz einer professionellen Hausverwaltung erfordern.

Was haben Sie dabei besonders im Blick?

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen ganz klar die Kundenbeziehungen. Ihnen wollen wir verlässlich den Rücken freihalten. Dabei spielen Nachhaltigkeit und Werterhalt in unserem Handeln die zentralen Rollen, um unseren Kunden nicht nur die Arbeit abzunehmen, sondern auch Freude an der Immobilie zu bereiten. Sprich: Für eine bestmögliche Rentabilität zu sorgen.

Bei Mietshäusern genau wie bei Wohnungseigentümergeinschaften kommt es nicht selten zu Krach. Ob zwischen Mietern und Eigentümern oder zwischen Eigentümern untereinander. Wie können Sie hier weiterhelfen?

Größere Mietshäuser oder Wohnungseigentümergeinschaften, von denen wir gerade sprechen, stellen tatsächlich besondere Herausforderungen an eine Hausverwaltung. Die Interessen und Bestrebungen von Eigentümern, die Ihre Wohnungen vermieten, sind genauso zu beachten, wie die von Mietern und Eigentümern, die selbst in dem Objekt wohnen. Ebenso die Verhältnisse der einzelnen Eigentümer untereinander. Neben einer immer professionellen Verwaltung und Steuerung ist hier oft auch diplomatisches Fingerspitzengefühl gefragt. Wichtig dabei ist immer ein vertrauensvolles und faires Miteinander gemäß dem Motto: „Zuerst verstehen und dann verstanden werden.“

Wenn man aus Ihrem Büro schaut, blickt man direkt auf die Würzburger Residenz? Es gibt schlechtere Orte zum Arbeiten oder?

Die Lage im Herzen Würzburgs gegenüber der Residenz ist für unsere Kunden und uns ideal, was Anbindung und Flair angeht. Sie ist aber auch Sinnbild für unsere Philosophie. Wir tun nicht nur alles dafür, um Würzburgs erste Adresse (<http://www.dullinger-hausverwaltung.de/>) für das Thema Hausverwaltung zu sein, sondern wollen der Stadt auch viel zurückgeben. Dazu engagieren wir uns durch aktive Mitarbeit in sozialen Organisationen. Wir tun das nicht nur, weil wir uns hier sehr wohl fühlen. Sondern weil wir als Unternehmen auch eine Verantwortung für andere haben.

Welches Image oder welcher Mythos haftet Ihrem Job an?

Mittlerweile gibt es zu jedem Berufsbild in Deutschland Vorurteile, da sind Hausverwaltungen keine Ausnahme. Jedoch ist oft eine Verwechslung zu Immobilien-Maklern gegeben. Und natürlich rühren solch Vorurteile auch von gewisser Wahrheit. Bei der einen oder anderen Hausverwaltung würde es sich sicherlich lohnen etwas die Vergangenheit des Verwalters zu betrachten oder einen tieferen Einblick genießen zu dürfen. Es wäre nicht verwunderlich, wenn sich bei tieferer Betrachtung hier der eine oder an-

dere Branchenfremde oder fachlich Unkundige aufzutun würde, die leider für das schlechte Image verantwortlich sind. Aber so ist es ja, wie gesagt, in jeder Berufsgruppe.

Wie halten Sie dem entgegen? Wie kann man die Situation verbessern?

In unserem Unternehmen setzen wir auf genau durchdachte Strukturen sowie Prozesse mit der Dienstleistung im Fokus. Wir arbeiten ständig an der Performance und der zukünftigen Ausrichtung des Unternehmens.

Sie haben Bauwesen und Wirtschaftsingenieurwesen studiert und danach Promoviert. Sie haben eine ungewöhnlich gute Ausbildung als Hausverwalter. Wollen Sie neue Maßstäbe setzen?

Ja und Nein. Ich müsste lügen, wenn ich sagen würde, dass wir dadurch nicht profitieren. Mehr und mehr unserer Kunden haben schlechte Erfahrungen gemacht mit „billigen“ Hausverwaltungen und kommen dann zu uns. Viele Eigentümer und Investoren kaufen sich ein Eigenheim für 300.000 Euro und mehr, zahlen diese über 30 Jahre ab und wollen nicht mal 12.- Euro pro Monat für einen Hausverwalter ausgeben. Diese Rechnung geht meist nur zeitweise gut und wir betreuen und beraten viele solcher Kunden dann gerne sobald die Mängel sich häufen. Und Ja, wir wollen natürlich auch Maßstäbe setzen, besonders bei größeren Investoren.

Was haben Sie in Ihrem Job gelernt?

Am Ende zählt der Umgang mit den Menschen und das lernen Sie nicht im Studium. Und meist ist es dann genau dieser Punkt, die ausschlaggebend für den Erfolg ist.

Was erleben Sie oft mit solch Kunden?

Meist sind es Vorurteile, mangelnde Kommunikation und Aufklärung. Daraus resultiert dann meist ein Verhalten das aus Teilen von Ärger und Angst besteht. Menschen abzuholen, Aufzuklären und Ihnen die Probleme abzunehmen führt in den meisten Fällen zu einem positiven Ergebnis.

Welche Haupttrends sehen Sie in den Veränderungen von Hausverwaltungen, denen man folgen sollte?

Ich bin kein Trendforscher und analysiere diese unterschiedlichen Märkte nicht. Persönlich kann ich jedoch zwei Richtungen erkennen. Zum einen ist es eine strikte Professionalisierung der Unternehmen auf hohem Niveau sowie Qualitätsstandards. Auf der anderen Seite besteht ein hoher Bedarf an Kommunikation, dem Rechnung getragen werden muss.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen die Dullinger Immobilien Verwaltung zur Verfügung unter:

Dullinger Immobilien Verwaltung

Hofstraße 20

97070 Würzburg

Tel: 0931 8806 3636

info@dullinger-immobilien.de (mailto:info@dullinger-immobilien.de)

www.dullinger-hausverwaltung.de (http://www.dullinger-hausverwaltung.de)

Dieser Artikel entstand in Zusammenarbeit mit unserem externen Redakteur Dr. Christian Dullinger.

- ANZEIGE -



AUCH INTERESSANT
