

## Hausverwalter im Fokus

# Verantwortung ist gefragt

**Professionelle** Hausverwaltungen haben in Hamburg seit der Kaiserzeit Tradition. Sie betreuen Vermögen manchmal über Generationen

Seit die Renditen auf Geldanlagen auf Minimalwerte schwinden und Unsicherheit die Finanzmärkte beherrscht, haben Immobilien als sichere Häfen für das Kapital Konjunktur. Damit wachsen auch die Aufgaben für professionelle Hausverwaltungen, die diese sicheren Anlagen nicht nur optimal betreuen, sondern möglichst deren Wert auch mehrten sollen.

Denn angesichts der Pflegeintensität von Immobilien sind die privaten Eigentümer in den meisten Fällen überfordert, wenn sie sich um Mieter und Abrechnungen, bauliche Probleme und Sanierung kümmern müssen, von anstehenden Entwicklungen in die Zukunft einmal ganz abgesehen.

Die Hanseaten setzten schon traditionell auf die Immobilie als Anlage. Der Handwerker der Kaiserzeit baute sich sein Zinshaus, und in keiner anderen deutschen Stadt wurden Kontorhäuser schon vor 1900 so professionell geplant, vermarktet und verwaltet wie in Hamburg. Gas, Wasser, Heizung, Reinigung – all das hatten schon die Makler und Verwalter vor über 100 Jahren fest im Griff. Kein Wunder also, dass an der Elbe mehr als anders-

wo Hausverwaltungen mit Tradition tätig sind, die über Generationen das Vermögen von Familien betreuen. Beispiel ist die Richard Großmann KG, die im April ihren 100. Geburtstag feiert und für Beständigkeit, gewachsene Kundenbeziehungen und langjährige Immobilienkompetenz steht. Das Unternehmen ist konsequent auf das Mehrfamilienhaus ausgerichtet, nämlich spezialisiert auf die Zinshausverwaltung als Verwalter und auf die Vermittlung solcher Objekte als Makler. Eine WEG-Verwaltung findet nicht statt.

Das Unternehmen bietet als Spezialist für Verwaltung und Vermittlung den Kunden einen Mehrwert, während sich viele andere Firmen doch auf einen dieser Geschäftszweige beschränken. Der Vorteil: „Der Hausverwaltungskunde von RG hat privilegierten Zugang zu den derzeit raren Angeboten am Zinshausmarkt und kann so sein Portfolio in den gewünschten Lagen ausbauen“, sagt Immobilienexperte Winfried Lux.

Zu den Traditionsunternehmen zählt auch Arnold Hertz & Co., um 1900 gegründet. Inzwischen ist die 4. Generation seit Jahren im Tagesgeschäft aktiv. Damit vereint Arnold Hertz den reichen Erfahrungsschatz des Familienunternehmens mit der frischen Kreativität erfolgreicher Beraterteams. Zu den Kernkompetenzen gehören: wohnwirtschaftliches und gewerbliches Investment, gewerbliche Vermietung, Verkauf von Wohnimmobilien sowie das Immobilienmanagement, Assetmanagement und Facilitymanagement. Mit einer Zweitniederlassung in Rostock verwaltet die Firma insgesamt ein Verwaltungs-

volumen von rund 435.500 Quadratmetern. Seit 1988 ist das Unternehmen eines der Gründungsmitglieder der DIP.

Im Bereich Immobilien-Management betreut die Grundstücksverwaltung für private und institutionelle Kunden vor allem Gewerbeimmobilien, Mietshäuser, Wohnungsanlagen und Wohn- und Geschäftshäuser und bietet umfangreiches infrastrukturelles Management an. Im Fokus stehen im Verantwortungsbereich von Holger Hertz die Senkung der Kosten und die Steigerung der Einnahmen zur Verbesserung der Objektrendite für die Eigentümer. Durch einen regelmäßigen Check-up werden sämtliche Verträge und Abläufe durchleuchtet und Schwachstellen identifiziert, um Potenziale der betreuten Grundstücke zu mobilisieren.

Zu den Basisdienstleistungen zählen die kaufmännische und buchhalterische Betreuung, die technische Steuerung bis hin zur täglichen Objektpflege wie Wartung, Reinigung und Winterdienste. Durch die internen



**Wohnwünsche im Wandel – urbane Standorte sind bei Käufern und Mietern gefragt, darunter die Quartiere der inneren Stadt**

Foto: www.mediaserver.hamburg.de/ C. Spahr/bier



**Die Neubauten in der Hafencity zählen zu den attraktivsten Wohnungsbeständen der Stadt – für Mieter ebenso wie für Anleger. Das gilt auch für die Bauten im Bereich der Magellan-Terrassen**

Foto: www.mediaserver.hamburg.de/T. Hampel

Vermietungsabteilungen für Wohnen und Gewerbe wird die optimale Neu- und Nachvermietung gefördert. Langjährige Mitarbeiter setzen dieses Konzept konsequent mit Unterstützung einer modernen EDV-Software um.

Die Axar Immobilienverwaltung ist in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Thüringen zu Hause. Gegründet wurde die Firma im Jahr 2000 von dem Kaufmann Arne Chudziak. Sein Credo ist, die Verwaltertätigkeit zu 100 Prozent aus Eigentümer-sicht zu organisieren. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf die kaufmännischen Aspekte des Geschäfts. Fremdaufgaben wie Sanierungen und Modernisierungen werden an Partnerunternehmen übertragen, mit denen die Firma im Netzwerk kooperiert. Dabei setzt Axar im kaufmännischen Bereich gleichermaßen auf die Mietverwaltung vom Vertrag über eventuelle Mahnverfahren bis zur Aufbereitung der Unterlagen für den Steuerberater, die WEG-Verwaltung von der

Eröffnung eines Kontors für die Eigentümergemeinschaft über die Erstellung eines Wirtschaftsplans bis zur Genehmigung von Kaufverträgen. Und im Bereich der

Miet- und WEG-Verwaltung reicht das Spektrum von der persönlichen Betreuung und Beratung bis zur Vorbereitung von Unterlagen in Streitfällen und Klagen.

### Verband fordert Fachkundenachweis

Der Immobilienverband IVD fordert seit langem nachdrücklich die Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises für Makler und Verwalter. Vor Erteilung einer Gewerbe- oder Verwalter- oder -verwalter ihre Qualifikation für den Beruf nachweisen müssen. „Die Aufgaben und die Verantwortung der Makler und Verwalter steigen zunehmend und sind in den letzten Jahren so umfangreich geworden, dass eine gewisse Marktkenntnis und

Kompetenz zwingend ist“, sagt Jens-Ulrich Kießling, Präsident des IVD. Es gehe nicht länger an, dass die Erteilung der Gewerbe- oder Verwalter- oder -verwalter ihre Qualifikation für den Beruf nachweisen müssen. „Die Aufgaben und die Verantwortung der Makler und Verwalter steigen zunehmend und sind in den letzten Jahren so umfangreich geworden, dass eine gewisse Marktkenntnis und

### Augen auf:

Keine Chance für schwarze Schafe

**DRUM PRÜFE**, wer sich ewig bindet. Das gilt nicht nur für die Ehe, sondern auch für die Wahl des Hausverwalters. Denn er muss nicht nur über das notwendige kaufmännische und technische Fachwissen verfügen, wenn er das Eigentum von Anlegern betreut und möglichst mehr. Er ist auch Betreuer beträchtlicher materieller Werte.

Jährlich fließen in Deutschland rund 15 Milliarden Euro allein für die Instandhaltung auf Sonderkonten der Verwalter. Doch klare Zulassungskriterien zum Beruf des Hausverwalters gibt es in Deutschland nicht, kritisiert Oliver Moll, Geschäftsführer der Moll&Moll Zinshaus GmbH, Makler und Hausverwalter. Das Bundeswirtschaftsministerium spricht sich bislang gegen einen Fachkundenachweis aus, mit der Begründung der freien Wahl der Berufe. Für die Experten ist das unverständlich.

**100 Jahre**  
RICHARD GROßMANN KG  
1913 - 2013

**Verwaltung von Zinshäusern und Wohnanlagen**  
Steigern Sie den Wert und die Erträge Ihrer Immobilie – mit uns als Ihrem Hausverwalter.

**RICHARD GROßMANN KG (GMBH & Co.)**  
Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913  
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg

**Ihre Ansprechpartner in unserem Hause:**  
Peter Berge 040-35 75 88 17  
Christian Gipp 040-35 75 88 63

UNSER FIRMENSTIL IM HEINE-HAUS

### Dr. O. Campe & Co.

Immobilien seit 1935

**Verwaltungen und Vermittlungen über Generationen hinweg!**

Seit mehr als 75 Jahren vertrauen uns Eigentümer ihre Immobilien zur Verwaltung an. Damit nutzen sie unsere berufliche Qualifikation, unsere Erfahrung in der Immobilienverwaltung, Immobilienvermittlung und Immobilienbewertung (Gutachten auch für Gerichte) und unsere guten Verbindungen zu Kreditinstituten, Behörden und Handwerkern. Durch diese umfassenden Marktkenntnisse können wir unsere Auftraggeber individuell und optimal beraten. Gerade in der Verwaltung und bei der Vermittlung ist schnelles und qualifiziertes Handeln erforderlich, um den Wert des Grundvermögens zu erhalten und zu vermehren.

Unser Firmeninhaber, Herr Dr. Jungclas steht Ihnen persönlich zur Verfügung.

Telefon 32 54 32 0  
www.dr-campe-immobilien.de

## Potenziale der Zukunft nutzen

**Immobilienverwaltung** ist mehr als das Bewahren von Werten. Profis entwickeln Bestände mit Kreativität und Strategien

**HAUSVERWALTER** sind Mädchen für alles. Sie müssen nicht nur die bedeutenden Belange der Wohnungsbestände im Blick haben, die Vermietung, die Verwaltung, Reparaturen, sondern auch die kleinen Nickeligkeiten im Alltag – Beschwerden von Mietern, Streit, Schäden. Doch damit nicht genug. Steigende Bedeutung gewinnt beim Wunsch nach einer angemessenen Rendite die Wertentwicklung von Immobilien. Daraus folgt: Es ist gar nicht so einfach, den optimalen Sachwalter für das Eigentum zu finden. „Der ideale Hausverwalter ist Mitglied in einem angesehenen Berufsverband und verfügt neben der immobilienwirtschaftlichen Ausbildung auch über Zusatzqualifikationen und Berufserfahrung als Kaufmann, Jurist oder Techniker. Schließlich betreut er einen

Großteil des Eigentümer-Vermögens in eben diesen Funktionen. Auch muss er rechtlich stets auf dem Laufenden sein, um die Folgen immer neuer gesetzlicher Regelungen, etwa zu Miethöhe und Sanierungen, zu überblicken und mögliche Strafzahlungen zu verhindern“, sagt Oliver Moll, Geschäftsführer der Moll&Moll Zinshaus GmbH, Makler und Hausverwalter. Auch wenn unnötige Reparaturen in Auftrag gegeben werden oder überbeuerte Handwerkerrechnungen anstehen, kann Eigentümern schnell viel Geld verloren gehen. Und natürlich muss ihr Verwalter wissen, wann Mieterhöhungen möglich sind. Zudem sollten Eigentümer prüfen, ob ihr Verwalter über eine ausreichende Vermögensschadenshaftpflicht oder sogar Vertrauensschutzversicherung verfügt.

Doch der ideale Verwalter hat auch die Perspektiven für die Objekte im Blick, die er betreut. Können Dachgeschosse ausgebaut werden? Gibt es auf den Grundstücken Freiflächen, die noch Entwicklungsmöglichkeiten bieten? Oder wie lassen sich Bestände qualitativ in die Zukunft führen. All das hat der Verwalter mit Potenzial auf dem Radar.

Musterbeispiel: Zwei Mehrfamilienhäuser, die die Firma Richard Großmann jüngst in Barmbek an einen Hamburger Privatinvestor vermittelte. Die Käufer wollen die Objekte revitalisieren. Denn der gesamte Standort navigiert im Aufwind – durch aktuelle Neubauvorhaben und die Nutzung von Gewerbegrundstücken. All das steigert den Wert der Objekte und damit die Rendite.

www.grundimmo.de

Grundmann Immobilien GmbH

**HAUSVERWALTUNG | Verkauf | Vermietung**

**Wir verbinden ...**  
... seit über 20 Jahren die Interessen der Eigentümer im Bereich Wohnungseigentumsanlagen und Zinshäuser.

professionell  
sachlich  
persönlich

Wir wollen, dass Sie zufrieden sind!

Fon: 040 / 411 89 88 60

**HAUSVERWALTUNG**

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

Aus Leistung wird Vertrauen.

Ihr Immobilienvermögen verdient Rendite und Respekt. Unsere Vermögensverwaltung zeichnet sich aus durch persönliche Eigentümerbetreuung mit langjähriger Immobilienkompetenz!

Gerne erstellen wir für Sie ein kostenloses, individuelles Leistungsangebot, rufen Sie uns einfach an!

**Stöben Wittlinger**  
IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG

Doris Wittlinger | Tel. 040/25 40 10-43  
Ullandstr. 68 | 22087 Hamburg  
www.stoeben-wittlinger.de

**ARNOLD HERTZ**  
seit 1900

**IMMOBILIENMANAGEMENT**

35 91 92 40 Holger Hertz

**WEG-Verwaltung, Mietshausverwaltung, Wertermittlungen, Betriebskostenabrechnungen, Baubetreuung, Gutachten.**

**SCHOON**  
Hausverwaltung & Immobilien

Bgm.-Smidt-Str. 209 • 27568 Bremerhaven  
Tel. (0800) 745 99 11 • Fax (0800) 745 99 99  
www.schoon-hausverwaltung.de

**ALBRO**  
IMMOBILIENVERWALTUNG

Tel. 040 / 94 36 27 00

www.albro.de

**D S**  
DR. SCHRÖDER  
Immobilienverwaltung

Tel. 040-523 05 90  
www.dr-schroeder.de

**AXAR**  
IMMOBILIENVERWALTUNG

Waldstraße 1 · Lingen · ☎ 05 91/6 75 16  
info@axar-immobilienverwaltung.com

**RICHARD E. MAIER**  
IMMOBILIEN UND HAUSVERWALTUNGEN SEIT 1929

Die Spezialisten für Verwaltung von Mietobjekten im gesamten Hamburger Stadtgebiet.

**RICHARD E. MAIER GMBH**  
Tibarg 32 b · 22459 Hamburg (Niendorf)  
Tel (040) 589 7000 · Fax (040) 589 700-20  
info@richardemaier.de · www.richardemaier.de

Ihr ND-Makler

Tel.: 411 88 43 3  
Fax: 411 88 43 44  
info@gruhn-imm.de

**GRUHN**  
IMMOBILIEN

Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg

**VERKAUF • VERMIETUNG • VERWALTUNG**

**MOLL & MOLL**  
ZINSHAUS GMBH

Sachwerte brauchen Sachverstand!  
Wir verwalten Ihr Zinshaus.

Beratung • Verwaltung • Vermittlung  
Holzdamm 14 · 20099 Hamburg  
Tel.: 226 34 19 30 · www.mollundmoll.de

**Hamburg**  
Erfahrung

**Häuser**  
Kompetenz

**Hauseisen**  
Qualität

**Adolph Hauseisen GmbH**  
Grundstücksverwaltung mit Qualität

Bergstraße 14 • 20095 Hamburg  
Telefon: 040 - 32 91 91  
mail@hauseisen.de • www.hauseisen.de