

Hausverwalter

IM FOKUS

DIE BETREUUNG VON IMMOBILIEN IST EINE ANSPRUCHSVOLLE UND VIELSEITIGE AUFGABE. GEHT ES DOCH NICHT NUR UM DIE WIRTSCHAFTLICHE VERWALTUNG, SONDERN AUCH UM DIE TECHNISCHE INSTANDHALTUNG. NUR WENN BEIDE ASPEKTE OPTIMAL VERSEHEN WERDEN, STIMMT AUCH DIE RENDITE.



Viel zu tun für Hausverwalter in Hamburgs historischen Stadtteilen wie dem Schanzenviertel
FOTO: www.mediaserver.hamburg.de / Sven Schwarze

VERANTWORTUNGSVOLLE AUFGABE

FÜR ALLE FÄLLE

Trotz steigender Preise und knapper Angebote stehen Immobilien auch weiter ganz oben in der Gunst der Anleger. Damit wächst auch der Bedarf an Know-how für die Verwaltung der Objekte, die von den Eigentümern nicht selbst genutzt werden. Das beginnt bereits mit der kleineren Eigentumswohnung, die als sicherer Hort für das Kapital und der Sicherung der Altersvorsorge dienen soll und geht bis zum Kontorhaus als professionelles Investment. Da müssen Mieter gesucht, deren Bonität geprüft und die Mieten eingezogen wer-

den, dazu stehen Betriebskostenabrechnungen und eventuell auch Handwerker-Einsätze an. Und nur wenn das optimal funktioniert, kann der Anleger mit einer angemessenen Rendite rechnen, die ja schließlich Sinn und Zweck des Investments ist. Das gilt für das große Unternehmensinvestment ebenso wie für den kleinen Beitrag zur Altersvorsorge. Die Entwicklung zeigt deutlich, dass die Aufgaben für professionelle Hausverwaltungen zunehmen. Für sie gilt es nicht nur, große Bestände von Wohnungen und Zinshäusern zu betreu-

en, sondern auch die kleinen Portfolien privater Anleger mit vielleicht nur zwei oder drei Einheiten in Eigentümergemeinschaften mit ihren ganz eigenen Regeln. Denn auch für den privaten

Kleinanleger gilt die Frage, ob es sich lohnt, den Verwalter einzusparen: Immer neue Regelungen und Vorschriften erfordern ein beträchtliches Maß an Sachkenntnis, will man im Umgang mit seinen Mietern keine Fehler machen. So hat die umstrittene Mietpreisbremse bereits zu ersten Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern geführt. Und auch das Bestellerprinzip mit der Frage, wer im Vermittlungsfall die Maklercourtage bezahlt, war bereits Anlass, die Gerichte zu bemühen. Weitere Themen mit Konfliktstoff sind steigende Anforderungen der Energiesparmaßnahmen, Rauchwarnmelder oder die Trinkwasserqualität. Dieser Vorschriften-Dschungel ist für Laien unter den Immobilieneigentümern kaum durchschaubar. Tatsächlich ist die Wohnungsverwaltung eine aufwendige Sache, und zwar eine für den Experten. Die Bezahlung dieser Dienstleistung kann man steuerlich geltend machen. Da geht es zunächst um den kaufmännischen Teil der Aufgabe, der die Einnahme und

Verwaltung des Mietzinses und die Anpassung der Mieten einschließt. Verträge müssen ausgehandelt, Hausordnungen durchgesetzt werden. Hinzu kommen die turnusmäßigen Abrechnungen der Nebenkosten und eventuell Mahnungen oder gar Kündigungen säumiger Mietzahler. Auch das erfordert Expertise: Was darf man auf die Mieter umlegen und was nicht? Weiter geht es mit der Budget- und Wirtschaftsplanung, der Zahlung anfallender Kosten, der Bildung von Rücklagen für die Gebäude-Instandhaltung. Damit rückt schon die technische Seite der Verwaltung in den Fokus. Wie steht es um den Pflegezustand der Häuser? Sind Dach und Fenster dicht? Müssen Fassaden gestrichen werden? Was ist mit Wasserschäden, defekten Treppenhäusbeleuchtungen, veralteten Heizanlagen oder losen Platten im Bereich der Zuwegungen? Die gute Verwaltung hat mit ihrem technischen Team alles im Blick. Im Sinne der Rendite geht es auch um die Optimierung einzelner Objekte oder größerer

Portfolien, zumal angesichts knapper Angebote auf dem Markt ohnehin Objekte mit Wertsteigerungspotenzial stärker in den Blick kommen. Durch abgestimmte Modernisierungsprogramme lassen sich die Mieten anheben. Dachgeschossausbauten können zusätzliche Wohneinheiten und damit weitere Mieteinnahmen schaffen. Oder gibt es auf den Grundstücken noch freie Flächen mit Platz für zusätzliche Gebäude? Können weitere Objekte das Portfolio verbessern? Oder sollten einzelne Immobilien abgestoßen werden, weil sie nicht zum Bestand passen? Auch das hat der Verwalter im Blick. In Hamburg haben Hausverwalter Tradition, denn die Hanseaten haben seit der Kaiserzeit gezielt in Kontor- und Zinshäusern investiert und die Objekte überaus professionell vermarktet. Manche Häuser befinden sich seit Generationen im Eigentum von Hamburger Familien. Und die Betreuung dieser Objekte bleibt nicht selten auch über die Generationen hinweg in der Hand alteingesessener Verwalter.



Moderne Technik spart Heizkosten FOTO BHW Bausparkasse

RICHTIG HEIZEN

WOHLIGE WÄRME

Das Heizen ist für Hausverwaltungen ein saisonales Dauerthema. Einerseits möchte jeder Bewohner es in seinen vier Wänden wohligh warm haben, andererseits soll zum Nutzen der Umwelt Energie gespart werden. Schon ein Grad Raumtemperatur weniger sollen angeblich sechs Prozent der Heizenergie sparen. Immer mehr Deutsche sitzen daher im Winter mit der dicken Jacke auf dem Sofa, um Energiekosten zu sparen. Das allerdings sollte nur mit Maßen geschehen, sagt Detlef G. Seefeld, Geschäftsführender Gesellschaft der Dr. Schröder Immobilienverwaltung. Denn in einer zu kalten Wohnung kann sich Schimmel bilden, der nicht nur die Gesundheit der Bewohner, sondern auch die Bausubstanz schädigt. Problematisch sei es auch, wenn die Wohnung tagsüber gut geheizt, nachts aber stark heruntergekühlt wird. „Denn warme Luft nimmt Feuchtigkeit auf, bei Abkühlung kondensiert diese an Wänden und Möbeln.“ Die Raumtemperatur sollte nicht unter 17 Grad sinken, wenn man einer Schimmelbildung vorbeugen möchte. Experten empfehlen 20 Grad als Raumtemperatur für den Wohnbereich, 18 bis 20 Grad für die Küche, 23 Grad für das Bad und 18 Grad für die Schlafzimmer. Gelüftet werden sollte nicht mit gekippten, sondern mit weit geöffneten Fenstern, die für einen Luftaustausch in der gesamten Wohnung sorgen (dies wird in Fachkreisen Stoß- oder Schocklüftung genannt).

Doch wer nicht zu viel Geld für das Heizen bezahlen will, muss sich auch der Heizungsanlage widmen. Zu Beginn der Heizperiode sollten alle Heizkörper entlüftet werden. Denn wenn dort Luft zirkuliert, führt das zu einer nur mäßigen Erwärmung oder zu teilweise kalten Heizkörpern. Die Heizungsanlage sollte regelmäßig gewartet und von einem Fachmann eingestellt werden, um einem zu hohen Verbrauch vorzubeugen. Die jährliche Wartung kann fünf bis zehn Prozent der Heizkosten sparen. Zur Wartung gehören zum Beispiel das Einstellen der Vorlauf- und Kesseltemperatur, die Funktionsprüfung der Regelung und Sicherheitseinrichtung, sowie eine Reinigung von Heizkessel und Brenner. Bei älteren Anlagen kann sich der Austausch von Verschleißteilen empfehlen – etwa der Umwälzpumpe. Diese sorgt nämlich dafür, dass die produzierte Wärme auch tatsächlich in den Zimmern ankommt. »www.dr-schroeder.de

BERATER DER INVESTOREN

MEHR ALS SERVICE

Geringes Angebot von Objekten, starke Nachfrage und steigende Preise: Die Suche nach geeigneten Anlageobjekten auf dem Zinshausmarkt wird für Investoren immer schwieriger. Wer nach bezahlbaren Gelegenheiten Ausschau hält, muss sich auf Nischenmärkten umsehen und beispielsweise Objekte mit Wertstei-

gerungspotenzial erwerben. Aber wie findet man die? Und welches Objekt besitzt welches Wertsteigerungspotenzial, sodass es sich zu einem rentablen Investment entwickeln lässt? „Da ist es von Vorteil, wenn der Käufer einen Berater an seiner Seite hat, der den jeweiligen Markt von Grund auf kennt“, sagt Winfried Lux, Prokurist der Richard Großmann KG, Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen. „Es ist von

großer Bedeutung für den Eigentümer eines Zinshauses, wenn der Hausverwalter auch den Verkaufsmarkt für diese bestens kennt“, sagt Lux, „wenn er sich also nicht nur der reinen Hausverwaltung verschreibt, sondern als Manager des Immobilienbestandes den Überblick behält.“ So könne dieser dann auch erkennen, ob Immobilien renoviert werden müssen oder ausgebaut werden können, ob für ein Portfolio weitere Zukäufe zum Immobilienbestand sinnvoll wären oder ob sanierungsbedürftige Objekte abgestoßen werden sollten, wenn beispielsweise die Liquidität des Eigentümers für deren Sanierung nicht ausreicht. So ist der Verwalter mehr als ein reiner Bestandhalter – er ist der Manager der Bestände, die es nicht nur zu erhalten, sondern auch für die Zukunft zu optimieren gilt.



Die Richard Großmann KG wurde 1913 gegründet und residiert im historischen Heine-Haus am Jungfernstieg. Sie ist spezialisiert auf die Zinshausverwaltung und auf die Vermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen und Geschäftshäusern. »www.richardgrossmann.de

FRÜHLINGS-CHECK

SCHÄDEN BEHEBEN

Die Temperaturen und die ersten Sonnenstrahlen stimmen auf den Frühling ein. Hauseigentümer sollten sich jetzt um die Instandhaltung von Haus und Hof sorgen. „Der Winter könnte durch Frost und Kälte Schäden hinterlassen haben, die es schnell zu beheben gilt“, sagt Carl-Christian Franzen Geschäftsführer der Hausverwaltung Carl C. Franzen (GmbH&Co.KG) und Vorstandsmitglied des Immobilienverbandes IVD Nord. Er empfiehlt deshalb, in den ersten warmen Tagen die Außenhaut des Hauses zu überprüfen. So lassen sich hohe Folgekosten vermeiden. Viele Kellerräume wurden nicht mehr betreten, seit dort im Herbst die Gartenmöbel eingelagert wurden. Um Feuchtigkeit und Schimmelbildung vorzubeugen, ist es ratsam, vor allem im Frühling gründlich zu lüften. Schäden am Dach können das Eindringen von Regen und Tauwasser begünstigen. Wenn die Feuchtigkeit bis zur Wärmedämmung vordringt, sollte man diese dringend reparieren lassen. In diesem Zuge sollten auch die Wege rund ums Haus überprüft werden, damit lose Gehwegplatten nicht zur Stolperfalle werden. „Jeder Hausbesitzer hat eine Verkehrssicherungspflicht – wenn er diese nicht beachtet, kann er für die dadurch entstehenden Schäden haftbar gemacht werden“, sagt Franzen. Eine Kontrolle und gegebenenfalls Reinigung der Dachrinnen sollte ebenfalls Teil des Frühjahrschecks sein, um einen reibungslosen Abfluss des Regenwassers zu gewährleisten. Außerdem sollten eventuelle Lecks in der Dachrinne abgedichtet und repariert werden. Ein weiterer Schritt sollte die Kontrolle von Mauerwerk und Fassade sein. Frost kann hier schnell zu Schäden führen, die man nicht unterschätzen sollte. Bei Unsicherheit bezüglich solcher Schäden sollte ein Fachmann zu Rate gezogen werden. Hausverwaltung Carl C. Franzen (GmbH & Co.KG) »www.ccfrazen.de »www.ivd24.de



Zinshausvermittlung & Hausverwaltung
Seit über 100 Jahren sind wir der hanseatische Spezialist für Anlageimmobilien in Hamburg.
Kommen Sie zu uns, gerne werden wir für Sie tätig.

RICHARD GROBMANN
Immobilien seit 1913
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
040/35 75 88 61 Winfried Lux
040/35 75 88 17 Peter Berge
www.richardgrossmann.de

MOLL & MOLL
ZINSHAUS GMBH

Gut gekauft? Dann gut verwalten!

Beratung · Verwaltung · Vermittlung
Hermannstraße 46 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 22 63 41 930 · www.mollundmoll.de

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

HAUSVERWALTUNG
Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.
Aus Leistung wird Vertrauen.

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

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG
Doris Wittlinger | Tel. 040/25 40 10-43
Lübecker Str. 128 (Hamburger Welle) | Hamburg
www.stoeben-wittlinger.de

Verwaltung von Gewerbeimmobilien

Wir betreuen mit Kompetenz und langjähriger Erfahrung Gewerbeimmobilien. Vertrauen auch Sie uns!

wbf-immobilienverwaltung.de
040/207 695 50

WBF
Immobilienverwaltung

HAUSMAKLER SEIT 1927
CARL C. FRANZEN

WIR ÜBERNEHMEN DAS! VERWALTUNG. VERMIETUNG. VERKAUF.

info@ccfransen.de | Tel.: +49 (40) 32 0 22 66
www.ccfransen.de

MIETPREISBREMSE

ERSTE URTEILE

Viele Vermieter halten sich nicht an die Mietpreisbremse. Grund dafür ist meist gefährliches Halbwissen in puncto Mietrecht.



Oliver Moll - Moll & Moll Zinshaus GmbH

Ständig neue Vorgaben überfordern private Vermieter und schon bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt es mehr Fallstricke als man denkt. Mit einem kurzen Blick in den Mietenspiegel ist es oft leider nicht getan. Ein weiterer Grund: Schlichte Dreistufigkeit in Kombination mit der Überzeugung „Die prüfen das eh nicht“. Das stimmt oft sogar, denn viele Mieter möchten das Verhältnis zu ihrem Vermieter nicht aufs Spiel setzen. Aber wenn es dann aus anderen Gründen Streit gibt, rechnen sie doch mal gründlich nach. Ist die Miete tatsächlich zu hoch und der Vermieter uneinsichtig, endet der Fall wahrscheinlich vor Gericht. Die ersten Urteile gibt es inzwischen aus Berlin: In zwei Fällen erhoben die Mieter Klage wegen zu hoher Mietzahlungen. Dabei ging es jeweils um rund 30 und 220 Euro pro Monat. Beide Urteile fielen zugunsten der Kläger aus: Die Vermieter wurden zur Rückzahlung der überhöhten Mieten, zuzüglich Zinsen, verurteilt und müssen die Kosten des Rechtsstreits tragen. Nicht nur die Berliner sind streitbar: Zwar gibt es noch kein rechtskräftiges Urteil, aber auch in Hamburg sind bereits mehrere Verfahren anhängig. Die Rechtsprechung in der Hauptstadt zeigt, wohin die Reise auch hier im Norden gehen wird und sendet ein klares Signal: Ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse hat (teure) Konsequenzen. Für Vermieter kann es sich deshalb rechnen, in einen juristisch versierten Verwalter zu investieren. Der kostet zwar, aber man ist rechtlich auf der sicheren Seite. »www.mollundmoll.de

Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung, die im Großraum Hamburg, Niedersachsen + Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage www.dr-schroeder.de die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu folgenden Themen:

- Die Eigentumswohnung
- Der Verwaltungsbeirat
- Immobilien erben
- Rauchmelder
- Schaden durch Schimmel
- Die Eigentümerversammlung
- Der Energieausweis
- Die Ferienwohnung
- Immobilienkauf auf Rentenbasis

Kundenzeitungen der letzten fünf Jahre.



Tel. 040 - 523 05 90 · www.dr-schroeder.de · E-Mail: info@dr-schroeder.de