

Verwalter als Bankiers des privaten Grundvermögens

Eine Sache des Vertrauens

Seit der Finanzkrise ist das Interesse an Anlageimmobilien immens gestiegen. Investoren zahlen Spitzenpreise für Zinshäuser in besten Lagen oder bestens vermietete Kontorhäuser an ersten Adressen in der Hansestadt. Aber das Betongold soll ja nicht einfach nur das Kapital sichern und so unangreifbar sein wie ein glänzender Metallbarren, es soll auch eine Rendite abwerfen. Und ob die stimmt oder nicht, ist im Wesentlichen auch eine Frage sachkundiger Verwaltung. Hausverwaltung ist Vertrauenssache, sagt Peter-Georg Wagner vom Immobilienverband Deutschland (IVD), Region Nord. Der Eigentümer legt die Verantwortung für sein Objekt in fremde Hände. Viele Auftraggeber finden ihren Verwalter über Empfehlungen. „Die Nachfrage bei der IHK oder dem entsprechenden Berufsverband ist ebenfalls hilfreich. Dort gelistete Verwaltungen verdienen bereits vorab einen Vertrauensvorschub“, sagt Wagner. Was dürfen Eigentümer und Eigentümergemeinschaften von einem Verwalter erwarten?

Vor allem stehen die Kompetenz, das Fachwissen und ein höchstes Maß an Vertrauenswürdigkeit im Vordergrund. Erreichbarkeit, Preis-Leistungsverhältnis und soziale Kompetenz sind ebenso wichtige Maßstäbe bei der Auswahl. Die Zugehörigkeit zu einem Berufsverband und

die Absicherung der Gemeinschaft durch eine Berufshaftpflichtversicherung sind unerlässlich“, sagt Wagner. Was die berufliche Grundqualifikation angeht, so gibt es bislang keine Zulassungsordnung. Nach Auffassung des IVD sollte ein Hausverwalter über eine Grundqualifikation mit Bezug zur Immobilienwirtschaft verfügen. Die klassische Ausbildung sei dabei der Immobilienkaufmann, früher Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungs-



Hafencity – ein gefragter Standort für Anlageobjekte. FOTO: Roberto Hegeler, Hamburg Marketing GmbH

wirtschaft. Gute Leistungen runden aber auch durch akademische Quereinsteiger erreicht, etwa durch Juristen oder Betriebswirte. Eine kaufmännische Ausbildung ohne immobilien-spezifische Spezialisierung sei aber nicht ausreichend. Mindestens ebenso wichtig wie eine

solide Grundqualifikation sei die fortlaufende Fortbildung. „Fast quartalsweise gibt es neue Verordnungen und Gerichtsbeschlüsse, die in der Verwaltung unbedingt berücksichtigt werden müssen“, betont Wagner. Daher rät der IVD, bei der Verwalterauswahl auch auf die andauernde Fortbildung von Verwaltern zu achten und nach Seminaren und Lehrgangsbesuchen in den letzten beiden Jahren zu fragen. Der Verband selbst bietet laufend

auch für die Hausverwalter in seinen Seminarprogrammen spezielle Fortbildungen an. Hausverwalter sind Mädchen für alles. Sie kümmern sich um den Betrieb einer Immobilie von der laufenden Pflege bis zu Reparaturen, von der Schneeräumung bis zur Organisation der Gartenpfle-

ge. Sie sorgen sich um die Auswahl der Mieter, sehen im Idealfall auch auf den richtigen Mietermix, organisieren Besichtigungstermine und sind Schlichter, wenn es in Hausgemeinschaften zu Unstimmigkeiten kommt. Dieselben Aufgaben werden auch für Eigentümergemeinschaften in Wohnanlagen übernommen, damit die sich nicht in endlosen Sitzungen darüber einigen müssen, wer die Hecke schneidet. Kurz gesagt: Es ist eine umfangreiche Managementaufgabe. Weil die Verwalter für große Vermögenswerte verantwortlich sind, sollten sie zudem einen entsprechenden Versicherungsschutz nachweisen können. Denn selbst ausgewiesenen Profis unterlaufen Fehler, und dann ist guter Rat teuer. Ein Beispiel sind säumige Mieter, die zudem Schäden verursachen und am Ende nicht zahlungsfähig sind. Der IVD empfiehlt, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen. Diese kommt im Schadensfall für die finanziellen Verluste der Eigentümer auf und sollte Schäden von mindestens 100.000 Euro zweifach im Jahr abdecken. Alle Verwalter im Immobilienverband IVD müssen eine solche Versicherung nachweisen. Vielfach unterschätzt wird zudem die Bedeutung der Vertrauensschadensversicherung. „Eine solche Versicherung schützt nicht allein die Eigentümer vor den Folgen

von Veruntreuungen, sondern entlastet beispielsweise auch Verwalter, WEG-Beiräte (Wohnungseigentümergeinschaft) und Eigentümer“, erklärt Wagner. Die Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung sei somit eine wichtige Voraussetzung für den entspannten Umgang zwischen Auftraggeber und Dienstleister. Dennoch muss auch der Eigentümer eine Kontrollfunktion wahrnehmen, raten die IVD-Experten. Mit strikten Qualitätsstandards bietet der IVD Verbrauchern eine klare Orientierungshilfe bei der Auswahl von seriösen Immobilienverwaltern. Dazu gehören neben einer umfassenden Fach- und Sachkundeprüfung auch die Verpflichtung zur Teilnahme am Verfahren vor der Ombudsstelle Immobilien und die Verpflichtung zur beständigen Fortbildung. Besondere Bedeutung für den Schutz von Kunden hat der Versicherungsschutz eines Unternehmens. So gehört der Abschluss der Vermögensschadenshaftpflicht- sowie der Vertrauensschadensversicherung zu den unbedingten Voraussetzungen zur Aufnahme in den IVD. In Hamburg gibt es unter den Hausverwaltern eine ganze Reihe von Traditionsunternehmen, die über Generationen am Standort tätig sind. Beispiel ist die Firma Richard Großmann KG, die im kommenden Jahr ihr 100jähriges Jubiläum feiert. Das Unternehmen ist spezialisiert auf

die Verwaltung von Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen und Geschäftshäusern, übernimmt aber auch die Vermittlung der Objekte als Kapitalanlagen. Gemeinsam mit drei Schwestermatern, den Immobilienmaklern und Grundstücksverwaltern Carl Leisau, Erich E. Beyer und Simon & Mühlenthaler betreut die Firma rund 9000 Einheiten in der Hansestadt und in Norddeutschland. Die Teammitglieder sehen sich als „Bankiers des privaten Grundvermögens“. Manche Immobilien im Familieneigentum betreut das Unternehmen bereits seit Generationen. Tradition bestimmt auch die Firma Richard E. Maier, die in dritter Generation besteht, sagt Jens-Uwe Maier. Schwerpunkt der Arbeit ist die Verwaltung von Mietwohnungen und Gewerbeobjekten. Auch Maier unterstreicht, dass die Verwaltung eine Aufgabe für Spezialisten ist. Allein schon, wenn es um das Umsetzen der neuen Richtlinien geht, wie beispielsweise der Energie-Einsparungsverordnung. Und genau an diesem Punkt zeigt sich, dass die Verwaltung eben doch mehr ist als eine sorgsame Bestandswahrung. Die Experten müssen nicht nur scharfsinnig sein, sondern auch weitsichtig. Denn zu ihren Aufgaben gehört auch die strategische Entwicklung der Objekte. Und das nicht allein auf dem Gebiet von Energiesparmaßnahmen.

Versteckte Potenziale der Immobilien nutzen

Professionelle Hausverwaltungen kümmern sich nicht nur darum, Werte zu erhalten. Es geht auch darum, Werte zu steigern. Viele Immobilien besitzen Potenzial, das sich im Sinne der Erträge oft mit überschaubaren Investitionen heben lässt. Es ist eine Sache der Experten, diese Potenziale zu erkennen. Gute Verwalter sind in diesem Sinne die Anwälte der Eigentümer. Beispiel energetische Sanierung. Die Experten wissen, welcher Aufwand fällig ist, um ältere Immobilien auf den neuesten Stand zu bringen. Was Mieter nach dem Umbau mehr zahlen müssen, sparen sie bei den Heizkosten. Dächer, Decken, Fenster, Außenwände – woran soll Hand gelegt werden? Und welche staatlichen Zuschüsse lassen sich aktivieren? Solche Detailkenntnisse sind das Handwerkszeug der Verwalter, deren Arbeit „aktive Wertschöpfung für den Grundeigentümer ist“, sagt Oliver Moll (Moll & Moll Zinshaus GmbH). Vor allem

die energetische Sanierung habe rundherum nur Vorteile – die Umwelt profitiert, das Wohnklima verbessert sich, die Betriebskosten sinken und der Wert der Immobilien steigt – und damit auch die möglichen Mieteinnahmen, sagt Moll. Für den Umgang mit Objekten gibt es kein Patentrezept. Für das Mietshaus in Eppendorf gelten andere Anforderungen als an das Studentenwohnheim am Grindel, ein Geschäftshaus in Wandsbek erfordert eine andere Sicht als das Kontorhaus in Bahrenfeld, und mit einer Wohnungseigentümergeinschaft ist es noch einmal anders und auch da von Lage zu Lage unterschiedlich. Zur kompetenten Betreuung einer Immobilie gehören langfristige Instandhaltungs- und Sanierungskonzepte. Und die schließen wiederum ein, dass Verwaltungen sich auf einen kompetenten Stab von Handwerksunternehmen verlassen können, die nicht nur zuverlässig antreten, wenn der Wasserhahn tropft,

sondern auch das durchgreifende Grundinstandsetzungsprogramm realisieren können. Und mehr. Denn zuweilen sind für Objekte auch ganz neue Konzepte zu entwickeln. Kleine Wohneinheiten werden im Zuge der energetischen Sanierung zusammengelegt, manche Wohnhäuser erlauben eine Erweiterung durch Aufstockung, und in vielen Siedlungsanlagen der Nachkriegsjahre gibt es beträchtliche Freiflächen, damals Abstandsgrün genannt, auf denen sich zusätzliche Häuser errichten lassen. Das sind in doppelter Hinsicht attraktive Projekte, weil sie in zentralen Lagen neuen Wohnraum schaffen und für die Eigentümer in Zeiten niedriger Zinsen günstige Investitionen mit langfristigen Erträgen ermöglichen. Zinshaus-Eigentümer sollten sich in jedem Fall vom Immobilienprofi beraten lassen, rät Moll. Manchmal sind Abriss und Neubau sinnvoller als eine Sanierung, auch im Namen der Umwelt.

Die Eigentümergemeinschaften erfordern ein ganz spezielles Know-how. Auf diesem Gebiet hat sich die GEWOBA profiliert, die über langjährige Erfahrung als WEG-Verwalter verfügt und seit 1952 in diesem Segment



BU Wohnen hinter Gründerzeitmauern in Harvestehude – zur Miete oder im Eigentum. Foto: Roberto Hegeler, Hamburg Marketing GmbH

tätig ist. Derzeit werden an den Standorten Hamburg, Bremen, Bremerhaven und Cuxhaven über 320 Gemein-

schaften mit mehr als 15.000 Objekten betreut. Dabei unterscheidet sich das Unternehmen mit der Dienstleistung einer Komplettverwaltung von anderen Anbietern. Den Wohnungseigentümern stehen sowohl ein als persönliche Ansprechpartner zur Verfügung. Neben der Verwaltervergütung fallen in der Regel keine weiteren Gebühren an. Mit einem Team aus erfahrenen Mitarbeitern hat sich die GEWOBA in den vergangenen fünf Jahren am Standort Hamburg erfolgreich am Markt etabliert und stellt eine individuelle Betreuung der Wohnanlagen sicher. Sie bietet Immobilien-Dienstleistungen nach den individuellen Vorstellungen der Kunden an. „Derzeit werden von uns in Hamburg über 1000 Wohnungen in 40 Eigentümergemeinschaften betreut“, erläutert René Bittins, der die GEWOBA-Eigentumsverwaltung am Hamburger Standort am Ballindamm 13 leitet. „Ein Schwerpunkt hier ist auch die Verwaltung von Gemeinschaften, die sich bei neu erstellten Objekten gegründet haben.“ Eigentümer, die Wohnungen vermieten wollen, bietet das Unternehmen als zusätzliche Dienstleistung eine Sondereigentumsverwaltung an.

ARNOLD HERTZ
seit 1900

IMMOBILIENMANAGEMENT
35 91 92 40 Holger Hertz

ZINSHAUS-VERWALTUNG: Sind Ihnen als Eigentümer werterhaltendes, kaufmännisches und technisches Immobilienmanagement mit guten Vermietungsergebnissen wichtig? Dann sind Sie bei uns genau richtig! Gerne erstellen wir für Sie ein kostenloses, individuelles Leistungsangebot!

StöbenWittlinger Doris Wittlinger | Telefon: 040/25 40 10-43

Suchen Sie einen Verwalter für Ihren Grundbesitz?

Nutzen Sie für sich unsere über 35-jährige Erfahrung und unser Know-how auf dem Gebiet der Immobilienverwaltung.

Wir sichern Ihnen eine fachkompetente, zuverlässige sowie werterhaltende, auf Ihre individuellen Wünsche zugeschnittene Verwaltung zu.

Wir sind nicht weiter von Ihnen entfernt als Ihr Telefon!

ivd **Bernd Schulz Immobilien GmbH**
Luruper Hauptstraße 145, 22547 Hamburg
Tel. 040/84 07 13-0, Fax 040/84 07 13-13
e-Mail: info@bschulz-immo.de, www.bschoelz-immo.de

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 vermehrern.

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

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

Hamburg
Erfahrung

Häuser
Kompetenz

Haueisen
Qualität

Adolph Haueisen GmbH
Grundstücksverwaltung mit Qualität
Bergstraße 14 • 20095 Hamburg
Telefon: 040 - 32 91 91
mail@haueisen.de • www.haueisen.de

D S
DR. SCHRÖDER
Immobilienverwaltung
Tel. 040-523 05 90
www.dr-schroeder.de

ALBRO
IMMOBILIENVERWALTUNG
Tel. 040 / 94 36 27 00
www.albro.de

Wir sind für Sie da – in allen Fragen rund um Ihren Grundbesitz!

- ▲ Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen
- ▲ Verwaltung von Mietwohnhäusern, gemischtgenutzten und vollgewerblichen Objekten
- ▲ Vermittlung von Immobilien
- ▲ Erstellung von Gutachten

HAUSMAKLER SEIT 1927
CARL C. FRANZEN
HAMBURG
BEIM STROHHAUSE 27 • 20097 HAMBURG • TEL. (040) 320 22-66 • FAX (040) 320 22-600

Ihr IVD-Makler
Tel.: 411 88 43 3
Fax: 411 88 43 44
info@gruhn-immo.de

GRUHN **ivd** **IMMOBILIEN**
Uhlenhorster Weg 21 • 22085 Hamburg
VERKAUF • VERMIETUNG • VERWALTUNG

... für Ihre Hamburger Immobilie

WEG-Verwaltung zum fairen Preis!

Wir bieten Ihnen alle kaufmännischen und technischen Dienstleistungen rund um Ihr Wohnungseigentum.

Nähere Informationen bei:
René Bittins, Tel.: 040 65 79 79 08
GEWOBA Eigentumsverwaltung,
Ballindamm 13, 20095 Hamburg

GEWOBA
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen | www.gewoba.de

Ihr Hausverwalter am Jungfernstieg 34 in Hamburg-Neustadt

Seit Jahrzehnten Ihr kompetenter Ansprechpartner für Immobilien

...und immer auf der Höhe der Zeit und des aktuellen Marktgeschehens mit Fürsorge und Umsicht. Werden auch Sie unser Kunde und profitieren Sie von unserem umfassenden Fachwissen und individueller Beratung für die Verwaltung Ihres Grundbesitzes. Wir verwalten nicht nur Ihre Immobilie, sondern steigern Ihre Erträge und den nachhaltigen Wert.

Bei Bedarf fördern Sie noch heute ein verbindliches Dienstleistungsangebot für die Hausverwaltung an!

RICHARD GROBMANN KG (GMBH & Co.)
Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913

SIMON & MÜHLENROTH KG (GMBH & Co.)
Immobilien-, Hypothekendarsteller und Grundstücksverwaltung seit 1921

ERICH E. BEYER KG (GMBH & Co.)
Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1925

CARL LEISAU KG (GMBH & Co.)
Immobilienmakler und Grundstücksverwaltung seit 1923

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

UNSER FIRMSITZ IM HEINE-HAUS