

Nur durch versierte Betreuung erzielen Wohnungsbestände optimale Renditen

Die Aufgabe: Privates Grundvermögen für die Zukunft fit machen

Verwaltung ist Vertrauenssache

Seit die Zukunft des Euro ungewiss ist, sind unverbrüchliche Werte gefragt. Und dabei gelten vor allem Immobilien als wahres Gold – sie werfen regelmäßige Mieten ab, auch wenn die Rendite, die am Ende in der Kasse bleibt, vielleicht weit von früheren Traumraten entfernt ist. Doch was Stein auf Stein gebaut ist, das bleibt. Für kleineres Kapital werden Eigentumswohnungen zur Vermietung gekauft, für größeres Geld vielleicht das Zinshaus, und auch die institutionellen Anleger haben neben den Gewerbeimmobilien längst den Charme von Wohnungsbeständen entdeckt. Von den reinen Wohnungsunternehmen einmal abgesehen.



Umweltfreundliches Wohnen in der Klimaschutzsiedlung in Groß Borstel

FOTO: Fotograf: Roberto Hegeler, Mediaserver Hamburg

Doch Wohnungen sind nun einmal sehr pflegeintensiv: Da geht es nicht nur um die Erhaltung der Baulichkeiten, sondern auch um die stetige Betreuung und die Vermittlung zwischen Eigentümer und Mieterinteressen. Kurz gesagt: Die Eigentümer benötigen professionelle Hilfe. Und die Hausverwaltung ist eine Sache, die nicht nur detaillierte Kenntnisse, sondern auch Fingerspitzengefühl verlangt, denn es geht oft nicht nur um Abrechnungen und Instandhaltungsfragen, sondern auch um Konflikte – zwischen

Eigentümern und Mietern, aber auch zwischen Mietern und ihren Nachbarn. Eine Immobilie ist ein besonderes Gut. Für die Bewohner bedeuten die eigenen vier Wände den Lebensmittelpunkt und als Arbeitsstätte ist es das Zentrum der Erwerbstätigkeit. Für Investoren oder Eigentümer von Immobilien bedeutet das eine hohe Kapitalbindung. Es gibt also viele Gründe, in Immobilienfragen die größtmögliche Kompetenz einzusetzen, sagt Bernd Schulz von der Firma Bernd Schulz Immobilien GmbH.

Woran erkennt man einen guten Immobilienverwalter?

Damit stelle sich automatisch die Frage, woran kann man einen guten Immobilienverwalter erkennen? Nach Angaben des Deutschen Immobilienverbandes sind in der Fremdverwaltung von Immobilien rund 25.000 Firmen aktiv. Aber es gibt für das Berufsbild des Haus- und Wohnungseigentumsverwalters weder eine gesetzliche Zugangsvorschrift noch eine gesetzlich geregelte Ausbildung. Untersuchungen haben ergeben, dass für die Qualitätsbeurteilung folgende Kriterien entscheidend sind: An erster Stelle steht die Reputation des Verwalters, gefolgt von nachgewiesener Zuverlässigkeit und einem vernünftigen Preisleistungs-verhältnis. Nicht der billigste Anbieter muss der günstigste Anbieter sein. „Es ist absolut notwendig, dass ein Unternehmer in dieser Branche über qualifizierte Fachkenntnisse verfügt. Unser Unternehmen steht für diese Qualität. Alle unsere Mitarbeiter sind ausgebildete Fachkräfte. Neben der Qualifikation ist es wichtig, dass die Zuverlässigkeit und die persönliche Chemie zwischen den einzelnen Vertragspartnern stimmen. Selbstverständlich muss auch das PreisLeistungsverhältnis stimmen, wobei billig nicht immer gleich günstig ist“, sagt Schulz. Die Aufgaben eines Hausverwalters sind umfangreich. Da geht es zunächst um die Vermietung mit dem richtigen Mietermix, die marktgerechte Neuvermietung von freier werdenden Wohnungen, aber auch um das richtige

Verhältnis zu den Mietern, das entscheidend ist. „Ein guter Hausverwalter hat vieles im Blick“, sagt Oliver Moll, Geschäftsführer der Moll & Moll Zinshaus GmbH. Die Vermietung schließt den Mietvertrag ebenso ein wie die Abrechnung von Nebenkosten, die Anpassung von Miethöhen, Mahnwesen, Übergaben, Rücknahmen: Die Grundstücksverwaltung betreut für private und institutionelle Kunden vor allem Gewerbeimmobilien, Mietshäuser, Wohnungsanlagen und Wohn- und Geschäftshäuser und bietet umfangreiches infrastrukturelles Management an.

Kostensenkung und Einnahmensteigerung im Fokus

Im Fokus stehen die Senkung der Kosten und die Steigerung der Einnahmen zur Verbesserung der Objektrendite für die Eigentümer. Durch einen regelmäßigen Check-up wer-

den sämtliche Verträge und Abläufe durchleuchtet und Schwachstellen identifiziert, um Potenziale der betreuten Grundstücke zu mobilisieren, so lautet die Strategie bei Arnold Hertz & Co., einem um 1900 gegründeten Unternehmen, das inzwischen mit der vierten Generation im Tagesgeschäft aktiv ist. Zu den Kernkompetenzen gehören: wohnwirtschaftliches und gewerbliches Investment, gewerbliche Vermietung, Verkauf von Wohnimmobilien sowie das Immobilienmanagement, Assetmanagement und Facilitymanagement. Mit einer Zweigniederlassung in Rostock verwaltet die Firma insgesamt ein Verwaltungsvolumen von rund 435.500 Quadratmetern. Im Fokus stehen die Senkung der Kosten und die Steigerung der Einnahmen zur Verbesserung der Objektrendite für die Eigentümer. Durch einen regelmäßigen Check-up wer-

den sämtliche Verträge und Abläufe durchleuchtet und Schwachstellen identifiziert, um Potenziale der betreuten Grundstücke zu mobilisieren, so lautet die Strategie bei Arnold Hertz & Co., einem um 1900 gegründeten Unternehmen, das inzwischen mit der vierten Generation im Tagesgeschäft aktiv ist. Zu den Kernkompetenzen gehören: wohnwirtschaftliches und gewerbliches Investment, gewerbliche Vermietung, Verkauf von Wohnimmobilien sowie das Immobilienmanagement, Assetmanagement und Facilitymanagement. Mit einer Zweigniederlassung in Rostock verwaltet die Firma insgesamt ein Verwaltungsvolumen von rund 435.500 Quadratmetern. Im Fokus stehen die Senkung der Kosten und die Steigerung der Einnahmen zur Verbesserung der Objektrendite für die Eigentümer. Durch einen regelmäßigen Check-up wer-



Wohnen in der Hafencity - Bewohner und Touristen schätzen die Magellan-Terrassen

FOTO: Elbe & Flut / Heinz-Joachim Hett, Mediaserver Hamburg



Die Altbauten an der Isestraße zählen zu den meistbegehrten Adressen auch für junge Leute

FOTO: Sven Schwarze, Mediaserver Hamburg

Ein Helfer für alle Fälle

Ein guter Hausverwalter ist zuweilen Mädchen für alles, sagt Oliver Moll, Geschäftsführer der Moll & Moll Zinshaus GmbH. Denn seine Aufgaben gehen häufig weit über die geschäftsmäßige Betreuung von Wohnungsbeständen hinaus. Oft sind es nicht nur die Alltagsprobleme wie Abrechnungen und Mietzahlungen, mit denen sich die Experten befassen müssen. Da geht es auch um die Mediation zwischen Vermietern und Mietern, die Führung von unumgänglichen Mietrechtstreitigkeiten oder andere Prozessen. Und die Einhaltung der Hausordnung ist auch so eine Sache mit Konfliktpotenzial. Während der eine Mieter darauf sieht, dass seine Wohnräume sauber bleiben und die Schuhe vor die Tür stellt fühlt sich der andere durch die Galoschen des Nachbarn belästigt. Streit ist programmiert: Treppenhäuserreinigung, Fahrrad im Korridor, Kinderwagen vor der Tür, Fußball auf dem Rasen, Grillen auf dem Balkon.

Bellt der Hund und wie oft? Spielt einer im Haus Klavier? Klappert der Nachbar nach der Spätschicht die Tür zu laut zu und bekommt die Dame nebenan auffällig oft Besuch? Ist dadurch tatsächlich die Nachtruhe der Bewohner gestört? Und wann ist eine Mietminderung gerechtfertigt, weil irgendetwas nicht so läuft, wie man sich den ungestörten Alltag vorstellt? Die Konfliktmöglichkeiten sind fast unbegrenzt. Und es wurde auch schon einmal um Hilfe gebeten, weil Hammelblut von der Decke tropfte. Wir verschweigen, wer sich wo damit befassen musste. Es macht den guten Hausverwalter aus, dass sich nicht aus Lappalien unendliche Streitigkeiten, wöglichlich vor Gericht, entwickeln und dass der Eigentümer von solchen Querelen nichts mitbekommt – eine Selbstverständlichkeit, wenn große Bestände für einen Investor verwaltet werden, aber auch im kleinen Zinshaus des Privatmanns ein Muss.

Verantwortungsvolle Treuhänder der Eigentümer

Bestände bewahren und weiter entwickeln

Die Betreuung von Wohnungs- und Gewerbeimmobilien dient der Erhaltung des Eigentums und der Erzielung von Renditen. Doch das ist nur die eine Seite der Medaille, wenn es um die Immobilienverwaltung geht. Die renommierten Betreuer sehen darauf, das Vermögen ihrer Kunden nicht nur zu bewahren, sondern auch zu mehren, indem sie die Bestände, seien es Gewerbeflächen oder Wohnungen, optimieren. Ein Thema, das neben dem Verwaltungsgeschäft auch für die GEWOBA mit Sitz am Ballindamm eine wesentliche Rolle spielt. Das Unternehmen bietet seit fünf Jahren rund um die Eigentumsverwaltung ein großes Dienstleistungsangebot an, mit einer individuellen Immobilien-Betreuung von der kleinen Apartmentanlage bis hin zum Neubau-Großprojekt. Im Hamburger Raum betreut GEWOBA derzeit 50 Eigentümergemeinschaften mit mehr als 1200 Wohnungen. Dabei berät das Team auch Gemeinschaften, die sich bei neu erstellten oder in Planung befindlichen Objekten gegründet haben und bietet Dienstleistungen nach den in-

dividuellen Vorstellungen und Bedarfsprofilen der Eigentümer an. Dazu zählt das auch das gesamte Spektrum der technischen Betreuung wie energetischer Sanierung, Modernisierung, An- und Umbau. „Wir kümmern uns um alles, was mit der Wohnung zusammenhängt. Dies reicht von der

nur um die reine Bestandsverwaltung. Immobilien müssen im Bestand wertsteigernd entwickelt werden, damit sie auch zukünftig im Wettbewerb bestehen können. Das beginnt bei der Vermietung, geht über Flächenoptimierungen im Gewerbebereich bis hin zur Sanierung im

tungsapparat muss darauf eingestellt sein – mit einer schnellen Kommunikation und einem hohen Maß an Professionalität. Zuletzt ging es im Wesentlichen um Fragen zur Energieeinsparverordnung, die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern oder die Konsequenzen aus der neuen Trinkwasserverordnung. Kunden wollen heute gut informiert werden und erwarten, dass der Hausverwalter auf der Höhe der Zeit ist. Ein Netzwerk von externen Spezialisten und Partnern rundet das Service-Angebot ab. Zur Optimierung zählt es auch, Neubaupotenziale zu heben, wenn etwa freie Flächen die Erweiterung der Wohnungsbestände ermöglichen oder sich die Chance zum Dachgeschossausbau bietet. Oliver Moll fasst zusammen: Ein guter Hausverwalter nutze im Sinne seiner auftraggebenden Eigentümer stets alle Spielräume, um das Ertragspotenzial einer Immobilie zu heben – ohne dabei gesetzliche Auflagen zu verletzen oder die Mieter zu vergrätzen. Er müsse dazu voraus denken und sachgerechte Empfehlungen abgeben können.



Autofreies Wohnen in den Falkenried-Terrassen

FOTO: Roberto Hegeler, Mediaserver Hamburg

termingerechten Abrechnung für die Mieter und Eigentümer über Modernisierungsplanung und -durchführung bis hin zur Erstellung aller steuerrechtlich relevanten Daten für die Steuererklärung des Kunden“, sagt René Bittins, Leiter der Hamburger GEWOBA-Dependance. „Schon lange geht es in der Verwaltung nicht mehr

Bestand“, sagt Doris Wittlinger, Geschäftsführerin der Stöben Wittlinger GmbH. Die Anforderungen ergeben sich aus neuen Verordnungen, Auflagen und der aktuellen Rechtsprechung. „Zu Recht erwarten unsere Kunden, dass wir jederzeit bereit stehen und angemessen reagieren“, sagt Doris Wittlinger. Der Verwal-

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

Wir verwalten Ihre Immobilie!
Wir stehen seit über 35 Jahren für eine zuverlässige und hochwertige Immobilienverwaltung.
Wir sichern Ihnen eine fachkompetente und werterhaltende, auf Ihre individuellen Wünsche zugeschnittene Verwaltung zu.
Nutzen Sie für sich unsere Erfahrung auf dem Gebiet der Immobilienverwaltung!
Wir sind nicht weiter von Ihnen entfernt als Ihr Telefon!

ivd Bernd Schulz Immobilien GmbH
Tel. 040/84 07 13-0
E-Mail: info@bschulz-immo.de
www.bschoelz-immo.de

BSI
Ungleich 1977

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

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
Uhlandstr. 68 | 22087 Hamburg
www.stoeben-wittlinger.de

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

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

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

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

RICS **ivd** **IFA**

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

ARNOLD HERTZ
seit 1900

IMMOBILIENMANAGEMENT
35 91 92 40 Holger Hertz