

HAUSVERWALTER IM FOKUS



Neutrale Sachwalter

Die Betreuung von Immobilien erfordert immer mehr kaufmännischen und technischen Sachverstand. Das Ziel: Den Wert der Bestände mehren

Angesichts minimaler Kapitalerträge, der anhaltenden Finanzkrise und der Unsicherheit, was aus dem Euro wird, gelten Immobilien für Viele als sicherer Hafen für ihr Vermögen. Das gilt für Großanleger wie Unternehmer und Rentenkassen, die in Immobilienbeständen investieren, das betrifft aber auch die

Mittelständler und Eigentümer überschaubarer Konten, die ihre Cents eher in einer Eigentumswohnung oder in zwei parken wollen. Doch im Gegensatz zum Fonds und Aktienpaket braucht die Immobilie dauerhafte Pflege – im Wortsinne und auf dem Papier. Denn wer sein Objekt, sein Zinshaus oder seine Häu-

ser vermieten will, hat gut zu tun. Wenn er sich selbst darum kümmert. Und mit der Abwicklung der Mietverträge und dem Einziehen der Mieten ist es ja lange noch nicht getan. Da gibt es Reparaturbedarf und Streit zwischen Mietparteien, Ärger mit Wartungsfirmen, Probleme mit Versicherungen, aber auch die Belange der Woh-

nungseigentümergeinschaften (WEG), die über die Gestaltung und Betreuung des gemeinsamen Eigentums verhandeln. Das ist ein Fall für den Hausverwalter. Denn der bietet nicht nur die notwendige Büroorganisation, um alle Regularien und Probleme termingerecht abzuwickeln, sondern er hat auch die Detailkenntnisse

über Veränderungen durch Gesetze und Verordnungen. Da geht es um die Trinkwasserverordnung oder um Heizkostenabrechnungen, um Änderungen im Mietrecht oder jüngste Entscheidungen zum Halten von Haustieren in Mietwohnungen. Kommt hinzu, dass der Verwalter in Streitfällen als Außenstehender neutral

agieren kann als der Hauseigentümer. Eine bedeutende Aufgabe für die Verwaltungen ist die Erhaltung und Entwicklung von Wohnungsbeständen. Da geht es gerade angesichts steigender Energiekosten vor allem um die energetische Instandsetzung und Sanierung. Und schließlich haben die guten Sachwalter der Eigentümer die Zukunft im Blick: Wie lassen sich Bestände optimieren? Gibt es freie Flächen für Neubauten auf den Grundstücken oder Böden, die sich als Wohnraum ausbauen lassen? Für eine Stadt wie Hamburg wichtige Fragen.

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

Aus Leistung wird Vertrauen.

Wir ziehen um!

Neue Räume – neue Energie. Wir freuen uns über mehr Platz und modernste Technik im markanten Bürogebäude "Hamburger Welle". Ab 28. Oktober 2013 bündeln wir unsere Aktivitäten in der

NEU: Lübecker Straße 128, 22087 Hamburg.

Besuchen Sie uns gern!

StöbenWittlinger

IMMOBILIENWALTER & HAUSVERWALTER

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



Hamburger Hausverwalter betreuen ein umfangreiches Portfolio an Altbauten wie im Schanzenviertel (unten) und rund um die Alster sowie Neubauten wie in der Hafencity (oben)
FOTOS: www.mediaserver.hamburg.de/C. Spahrbieter, T. Hampel, S. Schwarze, Richard Großmann

Firma mit Geschichte

Traditionsunternehmen feiert 100jähriges Jubiläum

TRADITION BESTIMMT das Hamburger Stadtbild mit den historischen Kontor- und Mietshäusern. Tradition spielt auch bei den Hamburger Hausmaklern und Verwaltern eine Rolle. So feierte die Richard Großmann KG in diesem Jahr ihr 100jähriges Jubiläum. Der heutige Eigentümer der Firma, Klaus J. Kiefer (Foto) erinnerte im Rahmen eines Empfangs im Fairmont Hotel Vier Jahreszeiten an die große Tradition und den Unternehmertegeist des Gründers Richard Großmann, der mit nur 24 Jahren das Unternehmen aufbaute, das so lange Bestand hat. Kiefer formuliert sein Credo: „Wer im Immobiliengeschäft der Hansestadt aktiv ist, muss Hamburger und andere kennen sowie persönliche Kontakte pfle-

gen.“ Ein Kernsatz, den Handelskammer-Präsident Fritz Horst Melsheimer unterstrich: „Das Erfolgsgeheimnis der Richard Großmann KG liegt nicht nur in ihrer fachlichen Kompetenz und ihrem Sachverstand bei der Vermittlung von Immobilien und bei der Grundstücksverwaltung, sondern auch in der Unternehmensphilosophie: Eine auf Langfristigkeit angelegte und vertrauensvolle Kundenbeziehung, Verlässlichkeit und Solidität sind für viele ihrer Kunden sicherlich ein wesentlicher Grund, warum sie sich immer wieder für die Richard Großmann KG entscheiden und das Unternehmen weiter empfehlen.“ Seit 1973 hat Kiefer das Unternehmen konsequent ausgebaut durch die Übernahme dreier allein-



gesessener Immobilienunternehmen aus Hamburg. Die Firma residiert am Jungfernstieg im historischen Heinehaus, einem Kontorhaus, das um 1903 auf dem Grundstück des Bankiers Salomon Heine entstand. Auch ein Stück Tradition.

Nachhaltige Erträge als Ziel

„Gerade wenn die Preise steigen und die Renditen schrumpfen, braucht man einen guten Mietshausverwalter, der Rendite und Substanz schützt, ohne dabei rechtliche Risiken einzugehen. Nur: Der Hausverwalter-Zunft fehlen klare Regeln. Unverständlich für Experten, denn auch wenn die meisten Verwaltungen se-

riös arbeiten, gibt es schwarze Schafe. Grundeigentümer sollten vorsichtig sein, wenn sie ihren Immobilienbesitz anvertrauen.“ Das sagt Oliver Moll, Geschäftsführer der Moll & Moll Zinshaus GmbH. Sachwerte wie Mehrfamilienhäuser seien ein beliebtes Investment in Deutschland. Solche sogenannten Zinshäuser sollen Erträge auf das Eigenkapital erwirtschaften. Daher müsse ein guter Zinshausverwalter stets den Ertrag im Auge haben. Doch woher nimmt man einen guten Verwalter? „Klare

Zulassungskriterien zum Beruf gibt es in Deutschland nicht. Selbst Referenzen sind nur bedingt aussagekräftig, denn naturgemäß sind dort nur Kunden genannt, die mit ihrem Verwalter zufrieden sind.“ Denn die Aufgaben eines Hausverwalters sind so umfangreich wie anspruchsvoll. Der ideale Verwalter verfüge daher über eine ausgezeichnete Büro-Organisation, Immobilien-Kompetenz sowie Kenntnisse in Fragen der Bau-Technik und im Immobilien-Recht.

WOHNUNGSABNAHMEN ALS DIENSTLEISTUNG

Experten vor Ort

DETAILLIERTE KENNNTNISSE der lokalen Märkte und ihrer Möglichkeiten zeichnet die kompetenten Hausverwaltungen aus. Die Schoon GmbH Hausverwaltungen & Immobilien ist in Cuxhaven, Bremerhaven und Bremen, in Frankfurt und Hamburg tätig. Den Eigentümern bietet das Unternehmen für deren Immobilienbestände eine Rundum-Betreuung von der Mietabrechnung über die Instandhaltung bis zu Wartungsverträgen und jüngst auch protokollierte Wohnungsabnahmen für Eigentümer, Mieter und Verwalter, ein Service der Streit vermeidet.



www.schoon-hausverwaltung.de

Verwalten, verbessern, entwickeln

„Eine moderne Hausverwaltung kümmert sich nicht nur um die reine Bestandswahrung, sondern entwickelt Immobilien zum Vorteil der Kunden wertsteigernd weiter. Das beginnt bei der Vermietung, geht über Flächenoptimierungen im Gewerbebereich bis hin zur Sanierung im Bestand“, sagt Doris

Wittlinger, Geschäftsführerin der Stöben Wittlinger GmbH. „In einem sich ständig ändernden Markt kommt es darauf an, dass die betreuten Immobilien wettbewerbsfähig bleiben. Dabei kann es auch darum gehen, Neubaupotenziale zu heben, zum Beispiel wenn freie Flächen die Erweiterung der Wohnungsbestände ermöglichen oder sich Chancen zum Dachgeschossausbau anbieten. Kunden wollen heute gut informiert werden. Aus Verordnungen, Auflagen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben sich

regelmäßig neue Anforderungen“, sagt Wittlinger. Gerade das Mietrecht ist so wandelbar, dass es der Laie nicht durchschaut. Jüngst gab es Veränderungen zur Kündigung, zur Mietminderung bei energetischer Sanierung, zur Berliner Räumung und zur Mieterhöhung in ausgewiesenen Stadtteilen. Eine Sache für Verwaltungen, die auch auf organisatorische Anforderungen eingestellt sind, etwa auf die die Umstellung auf das Sepa-Verfahren im Zahlungsverkehr.

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

SCHOON GMBH
Hausverwaltung & Immobilien

Sinstorfer Weg 60 • 21077 Hamburg
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

DR. SCHRÖDER
Immobilienverwaltung

Tel. 040-523 05 90

www.dr-schroeder.de

MOLL & MOLL
ZINSHAUS GMBH

Ertrag kommt nicht von ertragen!
Wir verwalten Ihr Zinshaus.

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

Wir verwalten Ihre Immobilie!

Wir stehen seit über 35 Jahren für eine zuverlässige und professionelle 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!
sind nicht weiter von Ihnen entfernt als Ihr Telefon!

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

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

Hamburg Häuser Haueisen

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf fast 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilienbesitzern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.

Haueisen
Immobilien seit 1914

Adolph Haueisen GmbH IVD VHH
Bergstraße 14 | 20095 Hamburg
Tel 040 32 91 91 | www.haueisen.de