Hausverwalter

IM FOKUS

DO IT YOURSELF – DAS IST IM HINBLICK AUF DIE IMMOBILIENVERWALTUNG SELTEN EIN GUTES KONZEPT. AUCH BEI KLEINEN PORTFOLIEN. DIE HAMBURGER HAUSVERWALTER SIND EINE BRANCHE MIT TRADITION, DIE DAS VERMÖGEN DER KLIENTEN ZU BEWAHREN UND ZU MEHREN TRACHTET.

HANSEATISCHE TRADITIONSBRANCHE

WERTVOLLE BERATER

Die Hamburger Kaufleute waren so erfolgreich, weil sie perfekt kalkulierten.
Wenn es um die Wahl ihrer Geschäftspartner ging, den Im- und Export von Waren, aber eben auch bei der Suche nach einer geeigneten Adresse und optimalen Räumen. Die sollten wirtschaftlich sein. So wurde das Hamburger Kontorhaus Ende des 19. Jahrhunderts nach Vorbildern aus London entwickelt, ein Architekturmodell, das in neuen Formen bis heute funktioniert. Es vereint anstelle des alten Kaufmannshauses für eine Firma eine Vielzahl von Unternehmen, große und kleine, unter einem Dach. Die Geschäftsleute mieteten frei einteilbare Räume mit Nebenkosten für Reinigung, Licht und Heizung und Paternoster. Clevere Investoren ließen renommierte Architekten genau diese optimal vermietbaren Bauten errichten, die über informative Broschüren vermarktet wurden, und professionelle Verwalter sorgten dafür, dass die Quadratmeter zur Zufriedenheit aller vermietet und bezahlt wurden. Die Kunden konnten für sich in den Broschüren die gewünschten Räume einzeichnen. Beispiele liegen in den Akten der Bauprüfabteilungen. Und die Preise für die Räumlichkeiten variierten je nach Lage im Haus: Zur Straße war es teurer und die Mieten sanken zudem mit der Höhe der Geschosszahl. Nachvollziehen lässt sich das bis heute, wenn man die Treppenhäuser der Bauten aus der Kaiserzeit erkundet, die Bomben und Erneuerungsbestrebungen überlebt haben: Im Parterre und im ersten Obergeschoss spaziert man über Marmor, darüber tat es Linoleum. Und so alt wie die historischen Kontorhäuser sind auch die traditionsreichen Hausverwalterunternehmen in der Hansestadt, die über Generationen tätig sind und auch manches Objekt über Generationen im Portfolio haben.
Knapp 150 Jahre nach dem Bau er ersten Kontorhäuser sind die Aufgaben für die Verwaltungen weiter gewachsen – weil es nicht nur die Immobilienvermögen der großen Anleger zu betreuen gilt, sondern die Bestände vieler Eigentümer, die Wohnungen als sicheren Hafen für ihr Erspartes betrachten.
Vor allem die Eigentümer von einer oder wenigen Wohneinheiten tendieren oft dazu, die Verwaltung selbst in die Hand zu nehmen und so Geld zu sparen. Aber gerade dieser Personenkreis ist mit der Aufgabe oft überfordert. Denn die Regularien für die Vermietung und Verwaltung sind vielfältig, kompliziert und einem stetigen Wandel unterworfen. Beispiel Mietpreisbremse. Welcher Privatmann weiß, wie das funktioniert?

FOTO: www.mediaserver.hamburg.de / Christian Spahrbier

Bonitätsprüfung, Nebenkostenabrechnung, Regelungen innerhalb einer WEG – all das erfordert Detailkenntnisse, in die man sich als frischgebackener Eigentümer nicht mal eben so schnell einarbeitet. Schwierig wird es vor allem, wenn es um Rechtstreitigkeiten geht. Was tun, wenn die Mietparteien in den Wohnungen verschiedener Eigentümer unter einem Dach aneinandergeraten? Wenn der Hausfrieden nachhaltig gestört ist? Wenn ein Eigentümer sich nicht kümmert, während der Mieter des anderen mit Mietkürzung droht? Professionelle Verwalter haben die Lösung, auch in Zusammenarbeit mit Detailkundigen Experten. Doch schließlich geht es auch um die Pflege und Entwicklung der Bestände. Sind Modernisierungen sinnvoll oder gar notwendig? Und wie setzt man derartige Pläne in Eigentümergemeinschaften durch? Da ist der Verwalter häufig nicht nur Ratgeber und Planer, sondern auch Vermittler zwischen den Parteien und ihren Interessen.

KUNDENKREIS WÄCHST

ERFOLGREICHES JAHR

Die Firma Bernd Schulz Immobilien GmbH hat das Geschäftsjahr 2017 erfolgreich abgeschlossen. Das Unternehmen konnte nicht nur den bestehenden Kundenstamm durch gute Leistung überzeugen, sondern auch viele neue Klienten hinzugewinnen. Darunter waren in den vergangenen Monaten allein auf dem Gebiet der Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) 600 Wohneinheiten, die neu in die Verwaltung übernommen werden konnten. Das teilte Unternehmenschef Bernd Schulz mit. Die Firma betreut einen mittelgroßen Verwaltungsbestand. Sowohl private Kunden als auch institutionelle Anleger und Wohnungseigentümergemeinschaften gehören zur Klientel. Der große Zuspruch liege in der Professionalität des Teams, im fachlichen Know-how, der Zuverlässigkeit und der individuellen Betreuung. In diesem Sinne, so Schulz, sei das Team für 2018 bestens aufgestellt.
» **www.bschulz-immo.de**

NEUE REGELN

FACHKUNDE GEFRAGT

„**Die Entscheidungen der zukünftigen Bundesregierung werden auch für die Hamburger Immobilienwirtschaft von Bedeutung sein, denn es sind einige Veränderungen geplant, wie man dem Koalitionsvertrag bereits entnehmen konnte**. So ist z.B. eine Verschärfung der Mietpreisbremse angekündigt“, sagte Winfried Lux, Prokurist der Richard Großmann KG, Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen. „Damit ist es umso wichtiger für die Eigentümer von Zinshäusern, eine verlässliche und fachkundige Verwaltung zu beauftragen, die durch ständige Fortbildung der Mitarbeiter und Austausch auf dem Immobilienmarkt immer für die sachlich richtige Durchführung der Hausverwaltung einsteht. Das können Eigentümer, die selber verwaltet, kaum schaffen.“
Die Richard Großmann KG, Hamburger Traditionsunternehmen, gegründet vor über 100 Jahren, ist dafür bestens aufgestellt. Die Firma sitzt seit 80 Jahren am Jungfernstieg 34 im Heine-Haus, einem Jugendstilbau von 1903 auf dem einstigen Grundstück des Bankiers Salomon Heine, Onkel des Dichters Heinrich Heine.
» **www.richardgrossmann.de**

RICHTIGE WAHL

RENOMMIERTE FIRMEN

„Werte erhalten und mehren“ ist eigentlich das Motto jedes guten Hausverwalters. Doch wie in allen Branchen gibt es auch hier schwarze Schafe – und die zu erkennen ist nicht einfach, sagt Oliver Moll, Moll & Moll Zinshaus GmbH. Denn Hausverwalter ist in Deutschland kein geschützter Beruf. Zu den häufigsten Fehlerquellen gehören eine schlechte Büroorganisation, verschleppte Mängel am Objekt sowie formelle Fehler bei Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen. Richtig gefährlich wird es, wenn Hausverwaltungen an der Grenze oder jenseits der Legalität arbeiten. Deswegen gilt: Augen auf bei der Wahl der Hausverwaltung! Die freiwillige Mitgliedschaft in renommierten Verbänden ist schon ein guter Anhaltspunkt, dass es sich um ein seriöses Unternehmen handelt. Der Hausverwalter sollte zudem mindestens eine Berufsausbildung im Immobilienbereich nachweisen können.
» **www.mollundmoll.de**

PERSÖNLICHER KUNDENKONTAKT

IN DRITTER GENERATION

Das inhabergeführte Unternehmen Carl C. Franzen bietet seit über 90 Jahren seine Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft an. Hierzu gehören die Verwaltung, die Vermietung und der Verkauf von Privat- und Gewerbeimmobilien sowie Gutachten und die Beratung und Begleitung bei Haussanierungen. Insgesamt 2500 Einheiten werden von einem professionellen Team zwischen Flensburg und Wiesbaden mit Schwerpunkt Metropolregion vom Geschäftssitz in Hamburg betreut. Trotz großer Objekte in exponierten Lagen betont Carl Christian Franzen, der seit 1993 mit Regina Franzen die Makler- und Immobilienverwaltungsfirma leitet: „Wir freuen uns über jeden neuen Kunden, auch wenn es nur um kleinere Objekte geht.“
» **www.ccfranzen.de**

BESTENS AUFGESTELLT

ERSTVERMIETUNGEN

Immer mehr Institutionelle und private Investoren beauftragen Wentzel Dr. mit der Erstvermietung ihrer Neubau Wohnanlage, da alles aus einer Hand kommt: Im Idealfall fließt das Know-how aus Erstvermietungen bereits in die Planung der Wohnungen ein. Als nächstes folgt die bestmögliche Mietpreiseinschätzung. Mit der eigenen Immobilien Marketing Agentur24+7 wird eine Projekthomepage erstellt, die bei der Vermarktung sehr wichtig ist. Es folgt der Ablauf von der Mietersuche bis zur Übergabe. Bei der Verwaltung spielt eine große Rolle die richtige Wahl des Facility Managements, da für einen Neubau viele Aufgaben erst zu organisieren sind. „Durch die Zusammenarbeit mit vielen Projektentwicklern kennen wir die Abläufe bei Neubau-Immobilen und sind somit gut für weitere Projekte und auch die Übernahmeder Verwaltung von Neubau-Wohnanlagen aufgestellt“, sagt Geschäftsführer Carsten Jonas.
» **www.wentzel-dr.de**

EXPERTEN GEFORDERT

SPARPOTENZIAL HEBEN

Immobilien stehen als sichere Geldanlage auch weiter hoch im Kurs. Aber im Gegensatz zu Wertpapieren brauchen sie dauerhafte Betreuung. Sie sollen vermietet und instand gehalten, die Mieten kassiert und Reparaturen organisiert werden. Dennoch wollen manche Eigentümer, zumal wenn sie nur eine oder wenige Wohnungen besitzen, an der Verwaltung sparen. Das kann teuer werden. Und das nicht nur wegen der Fallstricke, die das Mietrecht birgt. Tatsächlich bieten Immobilien ein umfangreiches Sparpotenzial, das die Rendite steigert. Dieses Potenzial zu realisieren, ist eine Sache der Fachleute – der professionellen Verwaltungen.
Das beginnt beim richtigen Heizen und Lüften und der Wartung der Heizungsanlage. Hinzu kommt eine nachträgliche Dämmung vom Keller über das Dach bis zu neuen Fenstern, die die Nebenkosten senken kann. Dabei gibt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle sogar einen Zuschuss zur Energieberatung oder günstige Darlehen zur Modernisierung über die KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau“.
Modernisierungen in der Wohnung oder im Haus steigern nicht nur den Wert, sie sind auch steuerlich absetzbar. Der Experte sieht, wo man ansetzen kann. Ein Thema bleibt auch der Solarstrom. Zwar sind die Einspeisungsvergütungen unterdessen gesunken, aber man kann die Dachflächen auch an Investoren verpachten, die dann darauf Solarstromanlagen errichten. Je größer das Dach desto besser der Erlös.
» **www.dr-schroeder.de**

INDIVIDUELLE BETREUUNG

SACHLICH VERSIERT

Kein Mietshaus gleicht dem anderen. Darum wird für jedes Mehrfamilienhaus ein ganz individuelles Leistungspaket entwickelt. So lautet das Credo von Stöben Wittlinger, Immobilien Investment Verwaltung. Kernpunkte der Betreuung sind Wirtschaftlichkeit, Werterhalt und Wertsteigerung. Hinzu kommen Transparenz in allen Bereichen, vorausschauende Planung, sorgfältiger Umgang mit Ressourcen und regelmäßiger Informationsaustausch. Die Wohnungseigentumsverwaltung setzt bereits mit der Beratung bei der Gründung von Wohneigentum und der Gestaltung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen an. Das Unternehmen übernimmt dann nicht nur die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern auch die Betreuung der Gemeinschaft der Wohneigentümer. Die Verwaltung übernimmt auch Gewerbeimmobilien und Bürogebäude Technische Immobilienverwaltung und Facility Management. Dabei ist das Team fachlich auf dem neuesten Stand.
» **www.stoeben-wittlinger.de**

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen **Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.** Die besondere Kompetenz unserer Beratung basiert auf über drei Jahrzehnten Erfahrung. Als Auftraggeber sind Sie für uns mehr als nur ein Kunde. Wir sehen Sie als Partner, dem wir all unsere Beratungskompetenz widmen.
Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.
T. 040/25 40 10-0 | stoeben-wittlinger.de

ivd
Bernd Schulz Immobilien
Verwaltungs- & Vertriebsgesellschaft mbH
Ihr Partner für Verkauf - Vermietung - Verwaltung
BSI Ursprung 1977
Sie suchen einen neuen Verwalter?
Seit über 40 Jahren stehen wir für hanseatisch kompetente Hausverwaltung im Großraum Hamburg.
Wir unterbreiten Ihnen für Ihre Immobilien gern ein Angebot!
Wir sind nicht weiter von Ihnen entfernt als Ihr Telefon.
Hauptverwaltung · Luruper Hauptstraße 145 · 22547 Hamburg
Zweigstelle Eidelstedt · Elbgaustraße 27 · 22523 Hamburg
☎ 040 / 84 07 13-0 · info@bschulz-immo.de · www.bschulz-immo.de

Ihr Spezialist für Zinshäuser in Hamburg
- Hausverwaltung und Verkaufsvermittlung
- Kostenfreie Bewertung
- Aktuelle Zinshausangebote auf Anfrage

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

Erfahrung und Weitblick

Wentzel Dr.

Ob Neubau oder Bestand – wir können Immobilienverwaltung. Aus Erfahrung. Und weil wir immer auf dem neusten Stand der Dinge sind. So sind wir eines der führenden Immobilienunternehmen im Bereich der digitalen Arbeitswelt. Wir haben die Rechtslage im Blick und nutzen die Synergieeffekte, die ein großer Verwaltungsbestand bietet. Wir bilden ausgezeichnet aus und uns weiter. Dies alles tun wir, um Ihre Immobilie bestmöglich betreuen zu können!

Kernkompetenz Hausverwaltung
| Umfassend qualifiziertes Mitarbeiterteam
| Professionelles Vermietungsmanagement
| Online-Kundenportal
| Individuelles Berichtswesen
| Gewährleistungsmanagement

Wentzel Dr. Immobilienmangament GmbH
Stresemannallee 102-104 · 22529 Hamburg
Telefon 040 - 56 191-129
verwaltung@wentzel-dr.de
www.wentzel-dr.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 zehn Jahre.

D S®
DR. SCHRÖDER
Immobilienverwaltung

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