

Hausverwalter

IM FOKUS

EIN BERUFSSTAND PROFILIERT SICH. WEITERBILDUNG UND DIGITALISIERUNG SIND WICHTIGE THEMEN FÜR HAUSVERWALTER, DIE ALS TREUHÄNDER DER EIGENTÜMER DEREN VERMÖGEN BETREUEN. IHRE ARBEITSBEDINGUNGEN WERDEN DURCH IMMER NEUE GESETZE UND REGELUNGEN KOMPLIZIERTER.

SACHKUNDE GEFORDERT

EXPERTEN GESUCHT

Immobilien gelten auch weiterhin als die verlässlichsten Parkplätze für das Kapital. Vor allem seit Banken mit Strafzinsen für Bares drohen. Selbst wenn steigende Kaufpreise die Renditen nicht immer so üppig fließen lassen, ist der Geldeinsatz sicher im Grundbuch verzeichnet. Doch während Aktien im Depot lagern und ansonsten nur die Sachkenntnisse über eine voraussichtliche Wertentwicklung erfordern, braucht die Immobilie stetige Betreuung. Sie muss verwaltet und entwickelt werden, sonst leidet die Rendite und am Ende sinkt auch der Wert. Viel zu tun also für Hausverwalter, ganz besonders an einem Ort wie Hamburg, an dem nicht nur die Ortsansässigen gern ihr Kapital parken, sondern auch überregionale und internationale Investoren. Doch wo und wie findet man einen verlässlichen und kompetenten Verwalter? Der Berufsstand ist bislang noch immer nicht geschützt. Zwar ist ein Gesetz, das die Zulassung regelt, in der Pipeline, den von den Berufsverbänden und den Verbrauchern seit langem geforderten Sachkundenachweis

aber enthält auch das noch immer nicht. Allerdings gibt es Hilfe aus der Branche: Zum einen sind die Verwaltungsunternehmen, die den renommierten Berufsverbänden angehören, bei Aufnahme auch im Hinblick auf die Sach- und Fachkunde überprüft worden. Die Mitgliedschaft wird so zum Qualitätsnachweis. Zum anderen bietet beispielsweise der DDIV (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, www.ddiv.de) auf seiner Website einen Verwaltercheck an. Da wird detailliert aufgelistet, worauf der Kunde achten sollte, bevor er sein Immobilienvermögen in die Hände eines Verwalters legt. Die Checkliste reicht von Fragen zur Aus- und Weiterbildung über die Nähe zum betreuten Objekt bis zum Versicherungsschutz und zur Vertragsgestaltung. Immobilienverwaltung ist ein kompliziertes Geschäft geworden, das den Laien in vielen Punkten überfordert. So kann das Sparen teuer werden. Haben früher die privaten Eigentümer die Miete für ihre Wohnung oder das Zinshaus zuweilen noch selbst kassiert, müssen sie

heute mit Nebenkosten und Abrechnungen befassen, die juristisch und steuerlich korrekt vorgelegt werden müssen, aber auch um zahllose Vorschriften im Hinblick auf Mietpreisbremse, Trinkwasser, Energieversorgung, Wärmedämmung und Sicherheit. All das überfordert den Immobilien-Laien. Und vor allem die Käufer von Eigentumswohnungen zur Vermietung kommen schnell an ihre Grenzen, zumal wenn sie ihre Interessen auch noch in den Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) wahren sollen und wollen. Verwalter sind in diesen Fragen versiert. Und es gibt die Dienstleistung eben nicht nur für Investoren mit Zinshäusern oder großen Wohnungsportfolien, sondern auch für die einzelne oder für wenige Eigentumswohnungen. Das betrifft das Alltagsgeschäft mit dem Vermieten oder Kündigen und wird umso wichtiger in Konfliktfällen, wenn es beispielsweise um Streit zwischen Mietparteien, um säumige Mietzahler oder um Probleme in den WEGs geht. Dann kommen die banalen Dinge – der Garten ist zu pflegen,



im Winter muss gestreut werden, die Treppenhausbeklebung ist zu überprüfen. Doch vielleicht stehen auch Reparaturen und Sanierungen an. Neue Bäder und Küchen können den Wert des Hauses erheblich steigern, vielleicht tun energetische Verbesserungen. Not mit einer Fassadendämmung, einem neuen Dach oder neuen

Fenstern? All das regelt der Verwalter, der mit entsprechenden Handwerkern kooperiert. Doch als Treuhänder der Eigentümer sollte die kompetente Verwaltung auch in die Zukunft sehen. Vor allem im Hinblick darauf, dass die Kaufpreise der Wohnimmobilien seit Jahren steigen, die Renditen dadurch aber sinken. Da ist ein potenziell

er Mehrwert gefragt – durch Dachgeschossausbau zum Beispiel. Das schafft zusätzlichen Wohnraum und weitere Mieten. Oder gibt es auf dem Grundstück noch Freiflächen, die sich nachträglich bebauen lassen? Das empfiehlt sich vor allem in Gebieten im Wandel, in denen die Nachfrage der Mieter steigt.

RISIKOFAKTOR HAUSVERWALTER

KLUG AUSWÄHLEN

„Werte erhalten und mehren“ ist das Motto jedes guten Hausverwalters. Doch wie in allen Branchen gibt es auch hier schwarze Schafe – und die zu erkennen ist nicht einfach. Denn Hausverwalter ist in Deutschland kein geschützter Beruf. Das sagt Oliver Moll, Moll & Moll Zinshaus GmbH. Eine Umfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hat jüngst ergeben, dass Wohnungseigentümern wegen unprofessioneller Immobilienverwalter jährlich finanzielle Schäden in Höhe von bis zu 25 Millionen Euro entstehen. Zu den häufigsten Fehlerquellen gehört eine schlechte Büroorganisation. Deswegen gilt: Augen auf bei der Wahl der Hausverwaltung! Die freiwillige Mitgliedschaft in renommierten Verbänden ist ein guter Anhaltspunkt für Seriosität. Der Hausverwalter sollte zudem eine Berufsausbildung im Immobilienbereich, fundierte juristische Kenntnisse, technisches Verständnis und im besten Fall weitere Qualifikationen zum Immobilienfachwirt oder Immobilienökonom nachweisen können. www.mollundmoll.de

BELIEBTE FREIHEIT

BALKON-ANBAU

Sie sind der Platz zum Durchatmen, der Freisitz für die Pause und im Sommer der kleine Garten vor dem Fenster: Balkone. Fast jeder zweite Wohnungssuchende in Deutschland hält nach einer Bleibe mit Balkon Ausschau. Doch viele Bewohner müssen darauf verzichten. Dabei lassen sich die beliebten kleinen Freiheiten auch bei älteren Häusern mit überschaubarem Aufwand nachrüsten. Das sagt Andreas Tonscheid, geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Schröder Immobilienverwaltung GmbH. Da gibt es die Möglichkeit eines vorgestellten, selbsttragenden Balkonanbaus auf Stützen, der nur an wenigen Punkten der Fassade verankert werden muss. An stabilen Bestandsfassaden sind auch freitragende Konstruktionen realisierbar. Balkonanbauten gibt es aus Holz, Aluminium oder Stahl. Balkone bedeuten einen Wertgewinn für die Immobilie. Zudem können mindestens 25 Prozent der Fläche zur Wohnfläche addiert werden. Die baurechtlichen Vorschriften variieren in den Bundesländern. Auch sind Abstandsregeln bei der Planung zu beachten. Wenn aber ohnehin die Fassade eines älteren Zinshauses saniert und/oder gedämmt werden soll, empfiehlt es sich, gleichzeitig auch über einen möglichen Balkonanbau nachzudenken, sagt Tonscheid. www.dr-schroeder.de



FOTO: Bondia Balkone/BHW Bausparkasse

PERSÖNLICHE DIENSTLEISTUNG

GUT ERREICHBAR

Die Firma Richard Großmann am Jungfernstieg 34 gehört mit über 35 Mitarbeitern zu den großen Hamburger Hausverwaltern. Dabei konnte das Unternehmen in der jüngsten Zeit durch die äußerst erfolgreiche Vermittlung von Zinshäusern viele neue Hausverwaltungskunden hinzugewinnen. „Wir bieten eine sehr persönliche Dienstleistung“, sagt Winfried Lux, Prokurist der Richard Großmann KG, Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen. Jeder Eigentümer – und auch jeder Mieter – hat seinen persönlichen Ansprechpartner, und zwar jeden Tag während der gesamten Bürozeiten. „Anonyme Call-Center gebe es nicht. Das traditionsreiche Unternehmen mit Sitz im historischen Heine Haus bietet „hanseatische Dienstleistung mit moderner Technik und jederzeit auf der Höhe der neuesten rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen“, sagt Lux. www.richardgrossmann.de



NEUTRALER DRITTER

STREIT

Eine besondere Dienstleistung bietet das traditionsreiche Unternehmen Wentzel Dr. mit der Mediation in der Immobilienwirtschaft. Das Ziel ist es, Streitfälle außergerichtlich zu schlichten: „Konflikte zwischen Vertragspartnern oder Eigentümern in der Immobilienwirtschaft sind komplex, mit hohen finanziellen Risiken verbunden und meist rechtlich nicht hundertprozentig eindeutig. Gerade während der Entstehungs- und Gewährleistungsphase von Neubauten gibt es Differenzen zwischen Erwerberrn und Bauträgern, weil Immobilien nun mal kein Fließbandprodukt und Baumängel daher mehr oder weniger vorhanden sind.“ Häufige Probleme entstehen auch in Eigentümergemeinschaften oder im nachbarschaftlichen Umfeld. „Mit einem außergerichtlichen Mediationsverfahren, bei dem die Interessen aller Konfliktparteien im Mittelpunkt stehen, können verhärtete Fronten wieder zu einer sachorientierten Kommunikation geführt werden. Ziel des Mediationsverfahrens ist es, ein für alle Parteien tragbares Ergebnis zu definieren und dies ist im Idealfall schneller und kostengünstiger als der Rechtsweg.“ Die Lösung für die Konflikte bietet ein strukturiertes Verfahren auf der Basis einer schriftlichen Vereinbarung, in dem der Mediator als neutraler Dritter fungiert. www.wentzel-dr.de

NEUES GESETZ

KEIN NACHWEIS

Nach einem am 23.06.2017 vom Bundestag verabschiedeten Gesetz müssen Immobilienverwalter (WEG- und Miet-Verwalter) zukünftig eine Erlaubnis beantragen, die wird nur erteilt bei Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden, bei geordneten Vermögensverhältnissen und dem Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung. Bisher mussten sie ihr Gewerbe lediglich anmelden. Das berichtet Carl-Christian Franzen, Geschäftsführer der Carl C. Franzen (GmbH&Co.KG). Ein Sachkundenachweis werde auch weiter nicht gefordert, allerdings bestehe eine Weiterbildungspflicht. Das Gesetz tritt wohl am 1. August 2018 in Kraft. „Warum die Politik sich bei dem Sachkundenachweis so schwertut, ist nicht nachvollziehbar. Tipp für Kunden: Mitglieder im IVD werden bei der Aufnahme eingehend auf Sach- und Fachkunde geprüft.“ www.ccfrazen.de



GUTES NETZWERK

IM TEAM

Vor 40 Jahren wurde die Firma Bernd Schulz Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH gegründet und agiert seither „hanseatisch kompetent“ und als „Treuhänder ihrer Kunden“. Das Handwerkszeug des Teams mit gegenwärtig 24 Beschäftigten sind Marktkenntnis, vorausschauendes Planen, zertifizierte Abläufe, vertrauensvolles Handeln sowie eine Einsatzbereitschaft jenseits der Norm. Das gilt auch für das verbundene Netzwerk aus Handwerkern, Hauswarten, Service- und Beratungsfirmen. Arbeitsfelder sind die Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern, Wohnungseigentümergeinschaften sowie der Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien und die Beratung in allen Fragen von Immobilienportfolien. Bundesweit agiert die Firma mit der Vermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen, Gewerbeobjekten, Büro- und Geschäftshäusern, im Hamburger Westen mit Eigentumswohnungen, Reihen-, Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie kleinen Mehrfamilienhäusern. www.bs-schulz-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

ivd **Bernd Schulz Immobilien** **BSI**
Verwaltungs- & Vertriebsgesellschaft mbH
UNTERNEHMEN SEIT 1917

Seit über 40 Jahren
Ihr hanseatisch kompetenter Hausverwalter
Verwaltung für höchste Ansprüche mit
Sicherheits- und Ablaufzertifizierung nach ISAE 3402
Wir sind nicht weiter von Ihnen
entfernt als Ihr Telefon.

Luruper Hauptstraße 145 · 22547 Hamburg
☎ 040 / 84 07 13-0 www.bs-schulz-immo.de

90 JAHRE
CARL C. FRANZEN
HAUSMAKLER

IN BESTEN HÄNDEN SEIT 1927

VERWALTUNG VERMIETUNG VERKAUF

www.ccfrazen.de | info@ccfrazen.de | Tel. 040/32 02 66

Wentzel Dr.

Ob Neubau oder Bestand – wir können Immobilienverwaltung. Aus Erfahrung. Und weil wir immer auf dem neuesten 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 Verwaltungsverband bietet. Wir bilden ausgezeichnete Mitarbeiter aus und unterstützen Sie bei der Suche nach der besten Lösung für Ihre Immobilie.

Kernkompetenz Hausverwaltung

- Umfassend qualifiziertes Mitarbeiterteam
- Professionelles Vermietungsmanagement
- Online-Kundenportal
- Individuelles Berichtswesen
- Gewährleistungsmanagement

Grundstücksverwaltung W. Johannes Wentzel Dr. NfL GmbH
Stresemannallee 102-104 · 22529 Hamburg
Telefon 040 - 56 191-129
verwaltung@wentzel-dr.de
www.wentzel-dr.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

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!

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG

Doris Wittlinger | Tel. 040/25 40 10-43
Lübecker Str. 128 (Hamburger Welle) | Hamburg
www.stoeben-wittlinger.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 Verwaltungseibeirat
- Immobilien erben
- Rauchmelder
- Schaden durch Schimmel
- Die Eigentümerversammlung
- Der Energieausweis
- Die Ferienwohnung
- Immobilienkauf auf Rentenbasis

Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.

DR. SCHRÖDER
Immobilienverwaltung

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