IMMORIOR

UNTERNEHMENSPROFIL · COMPANY PROFILE

Digital stark.
Persönlich nah.

Digitally strong.
Personally close.

Immobilienmanagement in Hamburg und Schleswig-Holstein

Property management in Hamburg and Schleswig-Holstein, Germany

WEG-Verwaltung | Mietverwaltung | SEV & Gewerbe | Immobilienverkauf | Relocation

Every time at your side!

Immobilienverwaltung, neu gedacht.

Property management, rethought.

DE IMMORIOR ist Ihr Immobilienmanager in Norddeutschland – mit Sitz in Hamburg-Rotherbaum und einer Agentur im Kreis Steinburg. Wir betreuen Wohnungseigentümergemeinschaften, Mietshäuser, einzelne Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten und begleiten Eigentümer beim Verkauf.

Was uns ausmacht: ein fester Ansprechpartner, klare Prozesse, Pauschalpreise ohne versteckte Zusatzkosten – und eine eigene digitale Plattform, über die Eigentümer und Mieter jederzeit Einblick in Abrechnungen, Dokumente und Vorgänge haben.

EN IMMORIOR is your property manager in Northern Germany – headquartered in Hamburg-Rotherbaum with a branch office in the Steinburg district. We manage homeowners' associations, rental buildings, individual condominiums and commercial units, and we support owners when they sell.

What sets us apart: one dedicated contact person, clear processes, flat fees without hidden extras – and our own digital platform that gives owners and tenants access to statements, documents and open matters at any time.

60+
verwaltete Objekte
properties under management

15+
Jahre Erfahrung
years of experience

24/7
Schaden-Notruf
emergency hotline

100 %
digital & transparent
digital & transparent



Jan-Thorsten Holm

Gründer & Inhaber · Founder & Owner

DE Über 15 Jahre Erfahrung mit Immobilien, dazu ein beruflicher Hintergrund in Prüfung, Risiko und Compliance: Genauigkeit bei Zahlen und Verträgen ist bei uns Standard, nicht Zusatzleistung.

EN More than 15 years of real-estate experience, combined with a professional background in audit, risk and compliance: precision with figures and contracts is our standard, not an add-on.

DE Zulassung & Absicherung

- Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO, erteilt von der IHK zu Kiel
- Berufshaftpflicht nach § 34c GewO i. V. m. §§ 15, 15a MaBV: 500.000 € je Versicherungsfall, 1.000.000 € Jahreshöchstleistung
- Zwei Standorte: Hamburg (Hauptgeschäftsstelle) und Dägeling bei Itzehoe (Agentur Nord)

EN Licence & insurance

- Licensed under Section 34c (1) of the German Trade Regulation Act (GewO), issued by the Kiel Chamber of Commerce and Industry
- Professional indemnity insurance as required by law: €500,000 per claim, €1,000,000 annual maximum
- Two locations: Hamburg (head office) and Dägeling near Itzehoe (Agentur Nord)

Alles aus einer Hand.

Everything from a single source.

DE Ob Gemeinschaft, Mietshaus oder einzelne Wohnung: Sie wählen den Umfang – wir übernehmen die Arbeit. Alle Leistungen sind einzeln oder im Full-Service buchbar.

EN Whether an association, a rental building or a single flat: you choose the scope – we do the work. All services can be booked individually or as a full-service package.

WEG-Verwaltung
HOA management

Kaufmännische, technische und organisatorische Verwaltung von Eigentümergemeinschaften.

Commercial, technical and organisational management of homeowners' associations.

Mietverwaltung
Rental management

Rundum-Betreuung von Mietshäusern – von der Mietenbuchhaltung bis zur Neuvermietung.

Full-service care for rental buildings – from rent accounting to re-letting.

SEV-Verwaltung
Condominium letting management

Verwaltung einzelner vermieteter Eigentumswohnungen für Eigentümer, die nicht vor Ort sind.

Management of individual let condominiums for owners who are not on site.

Gewerbeverwaltung
Commercial property management

Betreuung von Gewerbeeinheiten und gemischt genutzten Objekten.

Management of commercial units and mixed-use properties.

Immobilienverkauf
Property sales

Bewertung, Vermarktung, Verhandlung und Begleitung bis zum Notartermin.

Valuation, marketing, negotiation and support through to notarisation.

Relocation
Relocation

Ankommen in Hamburg: Wohnung, Behörden, Konto, Schule – zweisprachig begleitet.

Settling in Hamburg: housing, authorities, banking, schools – bilingual support.

Wohnbegleitung 60+
Housing guidance 60+

Wege für Eigentümer, deren Lebenssituation sich ändert – ohne Verkaufsdruck.

Options for owners whose circumstances are changing – without pressure to sell.

SecureWatch
SecureWatch

Leerstandsschutz mit Videoüberwachung und Dokumentation, DSGVO-konform.

Vacancy protection with video monitoring and documentation, GDPR-compliant.

MyServiceScout
MyServiceScout

Vermittlung geprüfter Handwerker und Dienstleister in der Region.

Matching with vetted local tradespeople and service providers.

DE **Region:** Hamburg und Schleswig-Holstein, u. a. Itzehoe, Glückstadt und Kellinghusen. Relocation zusätzlich in Bremen und Niedersachsen.

EN **Region:** Hamburg and Schleswig-Holstein, incl. Itzehoe, Glückstadt and Kellinghusen. Relocation also in Bremen and Lower Saxony.

WEG- und Mietverwaltung

HOA and rental management

🏢 WEG-Verwaltung
Homeowners' association (HOA) management

DE

- **Organisation:** Eigentümerversammlungen vorbereiten und leiten, Beschlüsse umsetzen, Hausordnung, Rundschreiben
- **Kaufmännisch:** Wirtschaftsplan, Jahres- und Heizkostenabrechnung, Buchführung, Rechnungskontrolle, konsequentes Mahnwesen
- **Technisch:** regelmäßige Begehungen, Instandhaltung, Erhaltungsrücklage, Abwicklung von Versicherungsschäden
- **Auf Wunsch:** Verwaltung vermieteter Einheiten (SEV) und Neuvermietung

EN

- **Organisation:** preparing and chairing owners' meetings, implementing resolutions, house rules, circulars
- **Commercial:** budget, annual and heating-cost statements, bookkeeping, invoice control, consistent dunning
- **Technical:** regular inspections, maintenance, reserve fund, handling of insurance claims
- **On request:** management of let units and re-letting

🔑 Mietverwaltung, SEV und Gewerbe
Rental, condominium and commercial management

DE

- **Mieter & Verträge:** Kommunikation, Mietverträge, Übergaben und Abnahmen, Schriftverkehr mit Behörden
- **Kaufmännisch:** Mieteingänge, Zahlungsverkehr, Einnahmen-/Ausgabenrechnung, Mietanpassungen, Kostenkontrolle
- **Technisch:** Begehungen, Wartungen (z. B. Aufzug, Brandschutz), Ausschreibung und Abnahme von Handwerkerleistungen
- **Digital:** Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV, Funkzähler-Ablesung, monatlicher Verbrauchsausweis, Unterlagen für die Anlage V

EN

- **Tenants & contracts:** communication, tenancy agreements, handovers and inspections, correspondence with authorities
- **Commercial:** rent collection, payments, income and expense accounting, rent adjustments, cost control
- **Technical:** inspections, servicing (e.g. lifts, fire safety), tendering and acceptance of contractor work
- **Digital:** heating-cost statements under German law, remote meter reading, monthly consumption reports, documents for your German tax return

Pauschalpreis

Full-Service zum festen Preis, ohne versteckte Zusatzkosten. Teilleistungen ab 18,50 € pro Einheit und Monat zzgl. MwSt.

Full service at a fixed fee, no hidden extras. Individual services from €18.50 per unit per month plus VAT.

Verwalterwechsel

Wir führen Sie in klaren Schritten durch den Wechsel – empfohlene Vorlaufzeit: 2–3 Monate.

We guide you through a change of manager step by step – recommended lead time: 2–3 months.

24/7 Schaden-Notruf

Im Notfall koordinieren wir Handwerker vor Ort und informieren alle Beteiligten.

In an emergency we coordinate local contractors and keep everyone informed.

Verkaufen – oder behalten?

Sell – or keep?

Immobilienverkauf
Property sales

DE Wir verkaufen Ihre Immobilie in Hamburg und Umland – persönlich betreut und transparent von der ersten Einschätzung bis zum Notar.

- Kostenlose Marktwertanalyse auf Basis regionaler Marktdaten
- Vermarktungskonzept mit 360°-Ansicht, Social Media und den relevanten Portalen
- Interessentenkommunikation, Preisverhandlung, Prüfung der Finanzierung
- Vorbereitung und Begleitung des notariellen Kaufvertrags

EN We sell your property in Hamburg and the surrounding area – with personal support and full transparency from the first assessment to the notary.

- Free market valuation based on regional market data
- Marketing concept with 360° views, social media and the relevant portals
- Communication with prospects, price negotiation, verification of financing
- Preparation of and support through the notarised purchase contract

1 **Beratung** Consultation
2 **Bewertung** Valuation
3 **Exposé** Exposé
4 **Besichtigung** Viewings
5 **Austausch** Updates
6 **Kaufvertrag** Contract

DE **Provision im Erfolgsfall**, je nach Kaufpreis 1,50 % bis 2,38 % je Partei (inkl. MwSt.), hälftig zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. Verkaufsdauer bei marktgerechtem Preis meist 1 bis 6 Monate.

EN **Success-based commission**, 1.50 % to 2.38 % per party depending on the price (incl. VAT), split equally between buyer and seller. At a realistic price a sale usually takes 1 to 6 months.

Wohnbegleitung 60+
Housing guidance 60+

DE Für Eigentümer und Familien, wenn sich die Lebenssituation ändert. Wir zeigen Wege auf – ohne Verkaufsdruck.

- **Zu Hause bleiben:** Handwerker, Reparaturen, Wartung
- **Behalten und vermieten:** Verwaltung und Abrechnung durch uns
- **Kleiner wohnen:** barrierearme Wohnung finden, Umzug organisieren
- **Vorsorge:** Übertragung oder späterer Verkauf, mit Steuerberater und Anwalt
- Kostenloser Wohn-Check (30–45 Min.) als Einstieg

EN For owners and their families when life circumstances change. We show the options – without pressure to sell.

- **Stay at home:** contractors, repairs, servicing
- **Keep and let:** management and accounting handled by us
- **Downsize:** find an accessible flat, organise the move
- **Planning ahead:** transfer or later sale, with tax adviser and lawyer
- Free housing check (30–45 min) as a first step

Ankommen in Hamburg.

Settling in Hamburg.

DE Für Fachkräfte, Familien und Unternehmen: Wir begleiten den Umzug nach Norddeutschland – auf Deutsch und Englisch, zum Festpreis. Kostenloses Erstgespräch (30 Min.), individuelles Angebot am selben Tag, Start in der Regel 24–48 Stunden nach Auftrag.

EN For professionals, families and companies: we support your move to Northern Germany – in German and English, at a fixed price. Free initial call (30 min), tailored offer the same day, start usually within 24–48 hours of signing.

Basic
890 €
zzgl. MwSt. · plus VAT

- Wohnungssuche mit Besichtigungen
- 1 Behördengang
- Begrüßungsmappe
- Orientierungsgespräch

- Home search incl. viewings
- 1 visit to the authorities
- Welcome folder
- Orientation meeting

Comfort
1.590 €
zzgl. MwSt. · plus VAT

- Alles aus Basic
- bis zu 3 Behördengänge
- Konto & Krankenversicherung
- Schul- oder Kitasuche
- Hotline 1 Monat

- Everything in Basic
- up to 3 visits to authorities
- Bank account & health insurance
- School or daycare search
- Hotline for 1 month

Premium
2.490 €
zzgl. MwSt. · plus VAT

- Alles aus Comfort
- Behördengänge unbegrenzt (3 Monate)
- Führerschein & Kfz-Zulassung
- Einrichtung & Stadtführung
- 24/7 erreichbar (3 Monate)

- Everything in Comfort
- Unlimited authority visits (3 months)
- Driving licence & car registration
- Furnishing advice & city tour
- 24/7 availability (3 months)

DE **Für Unternehmen:** Rahmenverträge und Corporate-Konditionen ab drei Mitarbeitenden pro Jahr. Einzelleistungen à la carte buchbar.

EN **For companies:** framework agreements and corporate rates from three employees per year. Individual services available à la carte.

SecureWatch – Leerstandsschutz
SecureWatch – vacancy protection

DE Videoüberwachung für leerstehende Wohnungen und Häuser: 3 Kameras, 24/7-Aufzeichnung, App-Zugriff, KI-Bewegungserkennung, Bericht nach jedem Alarm. Standardpaket 249,90 € pro Monat inkl. Installation.

EN Video monitoring for vacant flats and houses: 3 cameras, 24/7 recording, app access, AI motion detection, a report after every alert. Standard package €249.90 per month incl. installation.

MyServiceScout – Handwerker finden
MyServiceScout – finding tradespeople

DE Sie beschreiben Ihr Anliegen, wir suchen passende Handwerker in der Region und Sie vergleichen Kostenvoranschläge – für Auftraggeber kostenlos und unverbindlich.

EN You describe the job, we find suitable local tradespeople, and you compare quotes – free of charge and without obligation for clients.

Transparenz auf Knopfdruck.

Transparency at your fingertips.

💻 Central Desk – unsere eigene Plattform
Central Desk – our own platform

DE IMMORIOR arbeitet mit einer selbst entwickelten Verwaltungsplattform. Eigentümer und Mieter erhalten einen persönlichen Zugang:

- **Kundenportal:** Abrechnungen, Dokumente und Nachrichten jederzeit abrufbar
- **Ticketsystem:** Schäden und Anliegen melden und den Stand verfolgen
- **Dokumenten-Safe:** Verträge, Protokolle und Belege an einem Ort
- **Buchhaltung:** nachvollziehbar bis zum einzelnen Beleg
- **Mobile App** für iOS und Android

EN IMMORIOR works with a management platform developed in-house. Owners and tenants receive personal access:

- **Client portal:** statements, documents and messages available at any time
- **Ticket system:** report damage and requests and track their status
- **Document safe:** contracts, minutes and receipts in one place
- **Accounting:** traceable down to the individual receipt
- **Mobile app** for iOS and Android

Sorglos-Paket

Carefree package

⚡ Energie · Energy

Tarifoptimierung für Strom und Gas mit laufendem Monitoring.

Tariff optimisation for electricity and gas with ongoing monitoring.

🛡️ Versicherung · Insurance

Risiko- und Schadenmanagement inklusive Handwerkerkoordination.

Risk and claims management including contractor coordination.

🏗️ Sanierung · Refurbishment

Digitale Gebäudebewertung, Sanierungsfahrplan und Rücklagenplanung.

Digital building assessment, refurbishment roadmap and reserve planning.

In Zusammenarbeit mit spezialisierten Partnern · In cooperation with specialised partners

Verwalterwechsel in sechs Schritten

Changing your manager in six steps

1. **Erstgespräch** — Initial call
2. **Angebot** — Offer
3. **Vertrag** — Contract
4. **Beschluss / Unterschrift** — Resolution / signature
5. **Übernahme** — Takeover
6. **Übergabe der Unterlagen** — Handover of documents

DE Wir übernehmen die Abstimmung mit der bisherigen Verwaltung, richten Konten und Systeme ein und lernen Ihr Objekt bei einer Begehung kennen. Sie müssen sich um nichts kümmern.

EN We coordinate with your current manager, set up accounts and systems and get to know your property during an on-site inspection. You do not have to take care of anything.

IMMORIOR

Sprechen wir über Ihre Immobilie.

Let's talk about your property.

Kostenlose Erstberatung – persönlich, telefonisch oder per Video.
Free initial consultation – in person, by phone or by video call.

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE HEAD OFFICE

Mittelweg 162
20148 Hamburg (Rotherbaum)
Deutschland · Germany

AGENTUR NORD BRANCH OFFICE

Redderkoppel 16
25578 Dägeling
Deutschland · Germany

TELEFON PHONE

+49 40 237 241 242

24/7 Schaden-Notruf · Emergency
+49 40 237 241 240

ONLINE

hello@immorior.de

www.immorior.de
LinkedIn · Instagram · X · Telegram

Every time at your side!

IMMORIOR · Inhaber / Owner: Jan-Thorsten Holm, eingetragener Einzelunternehmer · Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO, erteilt von der IHK zu Kiel · Aufsichtsbehörde / Supervisory authority: IHK zu Kiel, Bergstraße 2, 24103 Kiel.
Alle Preise Stand November 2026, zzgl. gesetzlicher MwSt., sofern nicht anders angegeben; maßgeblich ist das individuelle Angebot. · All prices as of November 2026, plus statutory VAT unless stated otherwise; the individual offer prevails.