

Leistungskatalog Miet-Verwaltung

Allgemeine Mietverwaltung

Mietverhältnisse

Wir übernehmen den Abschluss und die Beendigung von Mietverträgen und führen die gesamte mündliche und schriftliche Korrespondenz mit den Mietern durch. Ebenfalls übernehmen wir die Wohnungsabnahme.

Stammordner und Bankbelege

Wir sichern Ihnen eine sorgsame Aufbewahrung aller uns überlassenen Unterlagen zu und sorgen für eine geordnete Aufbewahrung aller Akten, Belege und Korrespondenz rund um Ihre Immobilie. Diese können dann ebenfalls auch für die Einkommenssteuererklärung verwendet werden.

Hausordnung

Es wird vor Ort eine regelmäßige Überprüfung der Einhaltung der Hausordnung vorgenommen. Bei Verstößen werden zuerst persönliche Gespräche geführt. Weitere Maßnahmen folgen.

Regelmäßige Hausbegehungen/Objektbesichtigungen

Regelmäßig wird der Zustand des Objektes kontrolliert. Dabei werden zugleich auch Maßnahmen für weitere Dienstleistungsunternehmen festgehalten bzw. vorgenommen. Insbesondere die Objektpflege im Innen- sowie Außenbereich wird überprüft und weitere Maßnahmen getroffen.

Fachkundige Beratung

Sie erhalten rund um die Immobilie eine umfassende fachkundige Beratung im Hinblick auf die Werterhaltung der Immobilie sowie auf die maximale Auslastung zu den Mietverhältnissen. Langfristige Konzepte werden von uns erstellt.

Versicherungen

In regelmäßigen Abständen wird der Versicherungsbedarf überprüft. Es ist eine optimale Absicherung zu marktüblichen Preisen zu wählen. Weiterhin ist bei Versicherungsschäden die Abwicklung, von Auftragsvergabe bis zur Endabnahme, unser Part. Hierbei ist eine schnelle und zügige Abwicklung unser Ziel.

Behörden

Wir vertreten Sie gegenüber Behörden in allen die laufende Verwaltung betreffenden Angelegenheiten. Ausnahme bildet lediglich die Steuerbehörde.

Kaufmännische Mietverwaltung

Mietverhältnisse

Wir überprüfen regelmäßige Mieteingänge. Es werden umgehend Zahlungserinnerungen und Kündigungen ausgesprochen. Dabei wird mit Ihnen regelmäßig Rücksprache gehalten bzw. Sie werden darüber informiert. Ebenso übernehmen wir die Anlage und Verwaltung Ihrer Mietkaution und überprüfen regelmäßig die Möglichkeit einer Mietanpassung.

Erstellung der Heizkosten- und Betriebskostenabrechnung

Wir veranlassen die jährliche Ablesung des Wasser- und Wärmeverbrauches. Zugleich werden die entsprechenden Zuarbeiten für die Serviceunternehmen von uns vorgenommen. Danach erfolgt eine Einbindung dieser Kostenpositionen in die reguläre Betriebskostenabrechnung. Diese wird zeitnah erstellt. Nach Fertigstellung werden wir diese mit den Eigentümern besprechen und entsprechend den Mietern zustellen.

Hausabrechnung

Auf Wunsch erhalten Sie von uns eine turnusmäßige Hausabrechnung für Ihre Immobilie. Insgesamt wird für die Jahresabrechnung eine Einnahmen- und Ausgabenabrechnung Ihnen zugestellt.

Geldverwaltung und Buchführung

Auf Ihren Namen richten wir ein Treuhandkonto ein. Auf Wunsch erhalten Sie ferner einen Online-Zugriff auf dieses Konto.

Rechnungskontrolle und Rechnungsanweisung

Wir übernehmen die rechnerische als auch die sachliche Prüfung der Lieferanten-, Dienstleistungs- und Instandhaltungsrechnungen. Ferner überwachen wir die Zahlungsfristen und sorgen für die pünktliche Bezahlung aller das Verwaltungsobjekt betreffenden Steuern, Abgaben und Lasten.

Technische Mietverwaltung

Instandhaltung und Instandsetzung

Die Werterhaltung der Immobilie ist unser größtes Anliegen. Wir überprüfen in regelmäßigen Abständen die technischen Anlagen (mit Hilfsdienstleistern) und den baulichen Zustand durch kontinuierliche Begehungen des Objektes. Für Instandhaltungen und Instandsetzungen können wir Ihnen Angebote einholen. Eine Auftragsvergabe erfolgt immer in Abstimmung mit dem Eigentümer. Im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen organisieren wir die Mängelbehebung.

Auftragsvergabe und Verträge

In einem zuvor vereinbarten Betragsrahmen vergeben wir notwendige Reparaturen- und Instandsetzungsarbeiten. Die Höhe der jährlichen Reparaturaufträge wird separat vereinbart. Ferner veranlassen wir die Vergabe von Lieferverträgen wie z. B. über Heizmaterial, Wasser und diversen weiteren Versorgungen.

Hausmeister

Die Hausmeister und weitere Dienstkräfte werden von uns persönlich betreut und deren Tätigkeit regelmäßig kontrolliert. Insbesondere bei Reparaturaufträgen übernehmen wir die umfassende Abwicklung vor Ort. Auch regelmäßige Kontrollen während der Arbeiten und die Abnahme der Leistungen gewährleisten gute und vertragskonforme Arbeiten.

Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen

In dringenden Fällen wie z. B. Rohrbruch-, Brand- und Sturmschäden leiten wir umgehend Sofortmaßnahmen ein, um weitere Schäden zu vermeiden. Bei Versicherungsschäden übernehmen wir die Schadensmeldung sowie die komplette Abwicklung.

Sicherheitseinrichtungen

Wir veranlassen die Überwachung der technischen Einrichtungen durch ausgewiesene Fachleute wie Sachverständige oder Handwerker. Insbesondere geht es hierbei um die technischen Anlagen wie z. B. Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen, Notbeleuchtungen etc.