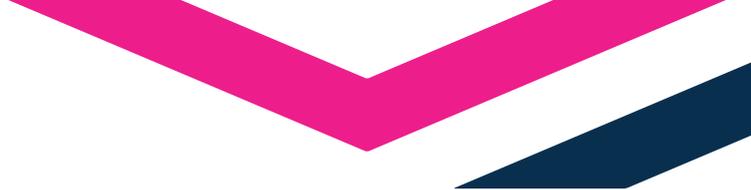


# Ihre Hausverwaltung im Herzen Hessens

Persönlich und professionell





# Inhalt

Die Suche nach einer Hausverwaltung .....	03
Wir verwalten Ihr Objekt .....	04
Ihr Mehrwert .....	05
Für Wohnungseigentümergeinschaften .....	06
Für Eigentümer*innen .....	07
Für Verkäufer*innen .....	08
Für Gewerbevermietende .....	09
Kaufmännische Verwaltung .....	10
Technische Verwaltung .....	11
Wir kümmern uns .....	12
Kontakt .....	13

# Die Suche nach einer Hausverwaltung



Die perfekte Immobilienverwaltung zu finden, kann kompliziert sein. Neben der Professionalität und dem Fachwissen auf den unterschiedlichen Gebieten der Hausverwaltung, sollte auch das Zwischenmenschliche passen. Nur so kann gewährleistet werden, dass das notwendige beiderseitige Vertrauen in die Zusammenarbeit vorhanden ist.

Als vorrangig in Mittelhessen tätige Hausverwaltung umfassen unsere Dienstleistungen alle Bereiche der Immobilienverwaltung mit besonderer Expertise in der Betreuung von Wohn- und Gewerbeobjekten mit mehreren Einheiten.

# Wir verwalten Ihr Objekt



*Mein Name ist Martin Rauscher.  
Ich bin Ihr Ansprechpartner bei der ImKonzept Hausverwaltung.*

Vom Grundstückserwerb oder Bauvorhaben bis hin zur Abwicklung des Tagesgeschäfts sind Sie nicht allein, denn Sie können sich auf uns und auf unser Netzwerk kompetenter Partner verlassen.

Egal ob wohnwirtschaftlich, gewerblich oder gemischt genutzte Objekte: Es ist unser Anspruch, nicht nur professionell zu verwalten, sondern die Wertentwicklung Ihrer Immobilie sowie die Sicherung Ihrer Mieteinnahmen im Fokus zu behalten.

Sie profitieren von unserem Kostenbewusstsein und Qualitätsanspruch. Ganz gleich ob für Wohnungseigentümergeinschaften oder Mietobjekte – mit unserem Netzwerk unterstützen wir Sie bei der positiven Wertentwicklung Ihrer Immobilie.

# Ihr Mehrwert



Die korrekte Bewirtschaftung von Immobilien ist der vorrangige Grund, einen Profi zur Immobilienverwaltung in Anspruch zu nehmen. Hinter einer qualifizierten Hausverwaltung stehen umfangreiche Aufgaben, die weitreichende Kenntnisse in betriebswirtschaftlichen Abläufen voraussetzen.

Wir organisieren für Sie den gesamten Geschäftsverkehr, übernehmen die Wahrnehmung Ihrer Rechte nach den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen und sorgen für die pünktlichen Zahlungen aller öffentlichen Abgaben und wiederkehrenden Leistungen. Zudem übernehmen wir die Beauftragung, Überwachung und Zahlung von Handwerksleistungen, stellen Ihre Ansprüche gegenüber Versicherungsgesellschaften und wahren Ihre Rechte bei Schadensfällen. Sie erhalten eine detaillierte Abrechnung aller Einnahmen und Ausgaben Ihrer Immobilie nach Abschluss eines Jahres.

Die richtige Bewirtschaftung von Eigentum ist eine Aufgabe, die stetig an Komplexität gewinnt. Zahlreiche Hauseigentümer\*innen schöpfen die Potenziale ihres Eigentums aufgrund fehlender

Fachkenntnisse oder schlicht aus Zeitmangel nicht aus. Erschwerend kommt häufig hinzu, dass Verhältnisse mit Mietenden, Behörden, Versicherungen und Handwerker\*innen teilweise angespannt sein können.

Lassen Sie sich nicht länger die Freude an Ihrem Eigentum trüben durch hohen persönlichen Zeitaufwand, vor sich hergeschobene Termine oder andere unangenehme Themen. Ihre Immobilie wird durch Profis betreut, die Ihnen die Werterhaltung Ihres Eigentums sichern.

Und noch etwas: Die Kosten für die Hausverwaltung stellen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Werbungskosten dar, welche gem. § 9 EStG steuerlich absetzbar sind.

# Für Wohnungseigentümer- gemeinschaften

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bedürfen gegenüber Mietwohnhäusern einer besonderen Betreuung. Verschiedene Charaktere mit unterschiedlichen Auffassungen und Priorisierungen zu Themen rund um das gemeinschaftliche Eigentum müssen berücksichtigt und miteinander vereinbar gemacht werden.

Wir fungieren als unabhängige Berater in enger Zusammenarbeit mit weiteren Eigentümer\*innen und dem Verwaltungsbeirat. Mittelpunkt unserer Arbeit ist es, die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten und individuelle Problemstellungen zu lösen. Wir sorgen zudem nicht nur für die fristgerechte Zahlung aller laufenden Rechnungen und die treuhänderische Verwaltung der Gelder, sondern achten auch auf die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung.



## Leistungen

- › Verwaltung des Gemeinschaftseigentums
- › Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen
- › Umsetzung der Eigentümerbeschlüsse
- › Aktiver und stetiger Informationsaustausch mit dem Verwaltungsbeirat
- › Transparentes, zentrales und zeitnahes Abrechnungssystem
- › Treuhänderische Verwaltung von Hausgeldern und Instandhaltungsrücklagen
- › Prüfung und Überwachung von Zahlungsflüssen
- › Monatliches Mahnwesen
- › Erstellen von Wirtschaftsplänen
- › Regelmäßige dokumentierte Objektbegehungen
- › Erstellung der Hausordnung

# Für Eigentümer\*innen

Die Verwaltung von Immobilien gehört in professionelle Hände, die sich mit allen Aufgaben in rechtlicher, organisatorischer, technischer und kaufmännischer Hinsicht auskennen.

Es gibt zwei Formen der Mietverwaltung: Die Sondereigentumsverwaltung für Eigentümer\*innen, die ihre Eigentumswohnung nicht selbst bewohnen, sondern als vermietetes Investment nutzen, und die Verwaltung von Zins-/Mietshäusern. In beiden Fällen übernehmen wir zuverlässig alle notwendigen Verwaltungsarbeiten.

## Leistungen

- › Verwaltung des Sondereigentums
- › Mieterauswahl mit Bonitätsprüfung
- › Abschluss und Abwicklung der Mietverträge
- › Übergabe und Übernahme des Mietobjektes
- › Abrechnung der Nebenkosten mit Berichtswesen
- › Einzug der Mietzahlungen
- › Transparentes, zentrales und zeitnahes Abrechnungssystem
- › Monatliches Mahnwesen
- › Abwicklung und Instandhaltungsaufgaben
- › Beauftragung und Überwachung der Handwerkerleistungen

# Für Verkäufer\*innen

Natürlich unterstützen wir auch bei der Vermietung und beim Verkauf von Immobilien. Wir stehen Ihnen als Eigentümer\*innen auch hierbei mit kompetentem Rat zur Seite, sodass Sie am Ende eine erfolgreiche Entscheidung treffen.

Wir bieten professionellen Verkaufsservice für alle Objektarten. Den regionalen Markt kennen wir sehr gut und haben sowohl das Fachwissen als auch die Instrumente, um einen realistischen Wert zu ermitteln, die Immobilie zielgerichtet zu inserieren und einen Verkauf erfolgreich abzuschließen.

## Leistungen

- › Einholen und Auswerten von Angeboten
- › Durchführung von Objektbesichtigungen
- › Preisermittlung anhand von Vergleichsobjekten
- › Erstellung von Exposés, ggf. Gebäudefotos, Lagepläne und Grundrisse anfertigen lassen
- › Errechnung möglicher Renditen
- › Ermittlung von Verkehrsanbindung, Parkmöglichkeiten und Infrastruktur
- › Ermittlung in der Umgebung ansässiger Gewerbe und Betriebe
- › Gespräche und Verhandlungen mit potenziellen Käufer\*innen
- › Vorlage des Energieausweises, Führen von Preisverhandlungen
- › Beratung von Kaufinteressent\*innen in Finanzierungsangelegenheiten
- › Vorbereitung von Kaufverträgen
- › Klärung rechtlicher Fragen und Bauvorschriften mit den zuständigen Behörden
- › Ermittlung von Erschließungsmöglichkeiten mit den zuständigen Behörden
- › Beratung von Eigentümergemeinschaften
- › Kalkulation der Mietpreise, Erstellung der Mietverträge, Mieteingangsüberwachung
- › Abwicklung von Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten



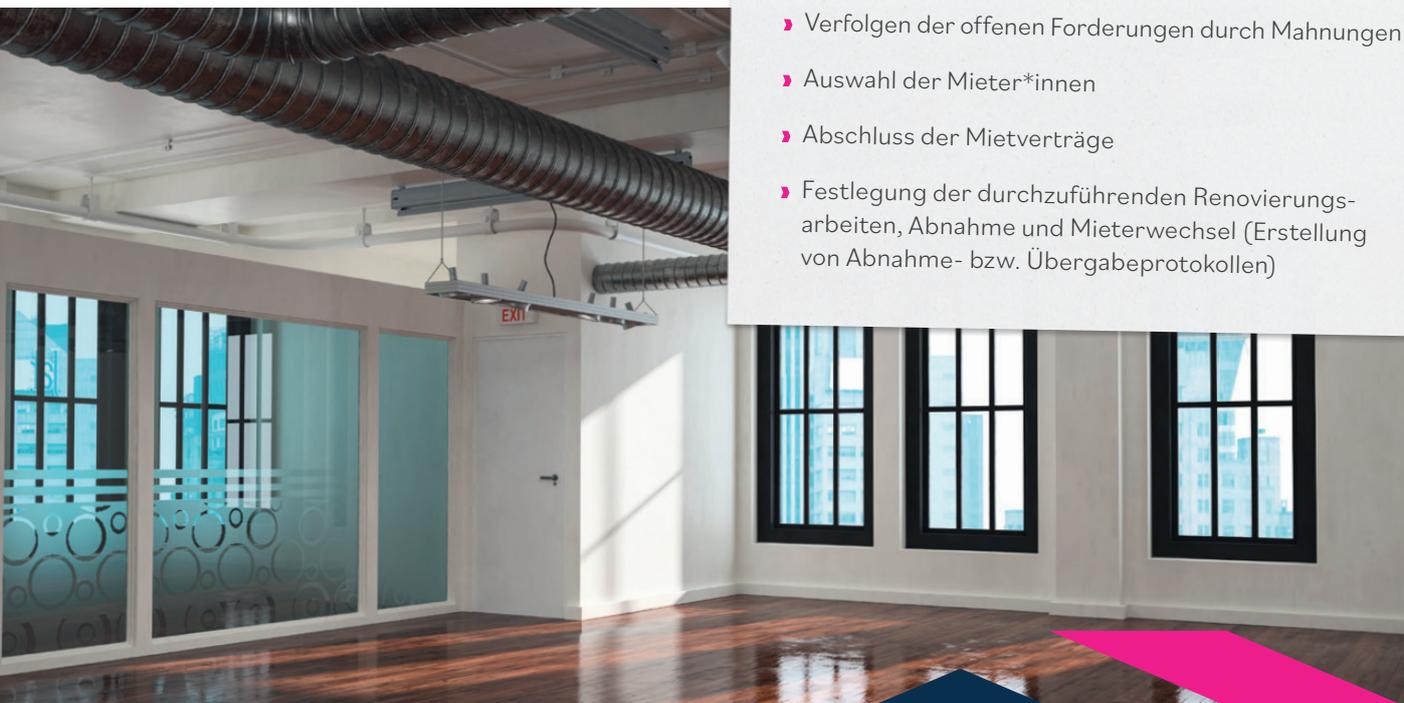
# Für Gewerbevermietende

Als Eigentümer\*in von gewerblich genutzten Immobilien haben Sie ein Interesse daran, dass Ihre Objekte rentabel sind und bleiben. Bei der Verwaltung von gewerblichen Objekten sollten daher – neben allgemeinen Verwaltungsaufgaben – verschiedene Besonderheiten beachtet werden, um eine gute Rentabilität zu gewährleisten. Hierbei ist eine kontinuierliche, solvente und zufriedene Mieterstruktur essenziell.

Basis dieser Zufriedenheit ist unter anderem ein hohes Maß an Zuverlässigkeit, eine angemessene Instandsetzungspolitik und eine kompetente Finanzverwaltung. Dabei legen wir besonderes Augenmerk auf Transparenz und Kostenoptimierung.

## Leistungen

- ▶ Periodische Inspektion des Gewerbeobjekts und laufendes Gebäudemanagement
- ▶ Beauftragung und Überwachung aller Reparatur-, Wartungs-, Service- und Reinigungsarbeiten
- ▶ Betreuung der Mieter\*innen in allen Fragen des Mietverhältnisses sowie bei Umbau- und Sanierungsarbeiten
- ▶ Vertragssteuerung, Durchführung von Vertragsverhandlungen
- ▶ Abschluss von Versicherungen und Bearbeitung von Schadensfällen
- ▶ Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- ▶ Abwicklung aller notwendigen Zahlungen
- ▶ Verfolgen der offenen Forderungen durch Mahnungen
- ▶ Auswahl der Mieter\*innen
- ▶ Abschluss der Mietverträge
- ▶ Festlegung der durchzuführenden Renovierungsarbeiten, Abnahme und Mieterwechsel (Erstellung von Abnahme- bzw. Übergabeprotokollen)



# Kaufmännische Verwaltung

Fehler oder nicht ausgeschöpfte Potenziale in der kaufmännischen Verwaltung präsentieren sich schnell als sprichwörtliche Löcher auf dem Konto, weshalb moderne Hausverwaltungen auf Software-Systeme setzen, die rechtssicher abrechnen.

Eine gute Software berücksichtigt das Mietrecht, die Betriebskosten- und Heizkostenverordnung sowie aktuelle Rechtsprechungen. Sie spart Zeit bei gleichzeitigem Transparenzgewinn: Alle Kosten, Mieteinnahmen und Mieterforderungen sowie Rücklagen und Kautionen werden automatisiert gebucht. Dadurch können umfassende und zuverlässige Betriebskostenabrechnungen erstellt werden, die etwa externe Heizkostenabrechnungen oder Kosten für die Legionellen-Prüfung nach Trinkwasserverordnung gleich mit einbeziehen.

## Leistungen

- › Erarbeitung der Vermietungsgrundsätze
- › Akquise von Mieter\*innen
- › Erstellung der Mietverträge, Verhandlung und Abschluss
- › Kündigung von Mietverhältnissen
- › Beratung von Mieter\*innen und Eigentümergemeinschaften
- › Durchführung von Eigentümerversammlungen
- › Prüfung, Aufstellung, Umlegung und Abrechnung von Betriebskosten
- › Planung und Kontrolle von Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten
- › Schadensregulierung
- › Erstellung der Jahresabrechnungen
- › Erkennen und Nutzen von Entwicklungspotenzialen
- › Koordination und Überwachung organisatorischer und verwaltungstechnischer Abläufe
- › Erstellung von Steuerungs- und Kontrollinformationen

# Technische Verwaltung

Die technische und kaufmännische Hausverwaltung umfasst verschiedenste Aufgabenstellungen und dabei die Erhebung und Auswertung erheblicher Datenmengen – von Adressen bis zu Zählerständen. Mit Hilfe modernster Software übernehmen wir für Sie die strukturierte Kontrolle und erstellen nachvollziehbare Auswertungen.

Immobilien und ihre technischen Einrichtungen sind dem stetigen Wandel unterworfen: Verschleiß durch langjährige Nutzung, aber auch geändertes Nutzerverhalten oder neue Vorschriften, bilden Einflussfaktoren, die berücksichtigt werden sollten, um den Wertehalt Ihrer Immobilie sicher zu stellen. Nur durch die kontinuierliche Kontrolle können unverzichtbare Instandhaltungsmaßnahmen rechtzeitig und gezielt vorgenommen werden.



## Leistungen

- ▶ Regelmäßige Begehungen
- ▶ Überwachen Ihrer Anlagen
- ▶ Kontrollen im Bereich Wartung und Reparatur
- ▶ Abschluss von Wartungsverträgen mit Fachbetrieben
- ▶ Vorausschauende Kalkulation von Instandhaltungsrücklagen
- ▶ Planung und Veranlassung von Instandsetzungsarbeiten inkl. Kontrolle



# Wir kümmern uns

Wir sind Sie vor Ort Ihr Ansprechpartner, um den Zustand Ihrer Immobilie zu prüfen, lückenlos zu dokumentieren und den technischen Betrieb bestens sicherzustellen.

Während die Pflege eines Anwesens versierten Hausmeistern obliegt, zeichnen sich Facility Management und Handwerksbetriebe für konkrete technische Dienstleistungen verantwortlich; vergeben und kontrolliert durch technisches Management. Dazu arbeiten wir mit modernster Software: Nur so lassen sich all diese zahlreichen Prozesse optimal steuern. So sind Sie als Kunde jederzeit auf dem Laufenden.

Kurz gesagt: Nur bei stets nachvollziehbarer und wirtschaftlich qualitätsorientierter Verwaltung haben Sie die volle Kontrolle. Eine Entscheidung, die sich auch dann lohnt, wenn Sie Eigentümer\*in eines Mietshauses sind und die Erledigung der reinen Nebenkostenabrechnung wünschen.

*Gute Immobilienverwaltung bringt Sicherheit. Deshalb setzt die ImKonzept Hausverwaltung auf langfristige Partnerschaften. Wir freuen uns auf die Betreuung Ihrer Immobilie!*



**ImKonzept** Hausverwaltung UG (haftungsbeschränkt)  
Flößerweg 2 · 35415 Buseck · Tel. 0641 48081732 · [kontakt@imkonzept.com](mailto:kontakt@imkonzept.com)

[imkonzept.com](http://imkonzept.com)