

## LEISTUNGSÜBERBLICK VERWALTUNG MIETSHÄUSER

Das Management von Mietshäusern ist ein wesentliches Standbein der Schmidt & Bethge Immobilien­gruppe. Bereits in unserem Gründungsjahr 1912 konnte unser Unternehmen die ersten Objekte in die Verwaltung übernehmen. Seit diesem Zeitpunkt entwickelte sich die Schmidt & Bethge Immobilien­gruppe sich zu einem der führenden Immobiliendienstleister Hamburgs.

Beständige Einnahmen und Renditen, professioneller Werterhalt, das Pflegen einer zufriedenen Mieterstruktur sowie die ständige Kontrolle und Optimierung des Kostenrahmens – Dafür steht die Hausverwaltungen der Schmidt & Bethge Immobilien­gruppe mit ihrem gesamten Team.

Durch unser Rundum-Sorglos-Paket mit der hauseigenen kaufmännischen, technischen und mietrechtlichen Hausverwaltung, nehmen wir Ihnen als Eigentümer die Arbeit ab und sorgen dafür, dass Ihr Haus in bestem Zustand ist, bleibt und sich langfristig verbessert. Darüber hinaus kommt Ihnen die ganze Bandbreite und Vielfalt der Schmidt & Bethge Immobilien­gruppe zugute: Von Sanierungs- / Instandhaltungsmaßnahmen, über Mieterwechsel oder dem Wunsch, einen Teil oder die ganze Immobilie zu veräußern, bis zur hauseigenen Projektentwicklung. Die Schmidt & Bethge Immobilien­gruppe kann Ihnen alle Dienstleistungen rund um die Immobilie professionell anbieten.

### Kaufmännische Leistungen:

- Bestandsaufnahme bei Beginn der Verwaltung
- Vollständige Objektbuchhaltung: Zahlungsein- und abgänge, Kauttionen, Konto- und Kassenführung
- Strategische Beratung und Planung
- Kostenkontrolle und Erkennung sowie Realisierung von Einsparungspotentialen
- Erstellung der jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
- Nachhaltiges Forderungsmanagement
- Nebenkosten-Abrechnungsmanagement
- Einvernehmliche Mieterhöhungen nach Absprache
- Versicherungsscheck

### **Technische Kontrolle am Eigentum:**

- Regelmäßige Objekt- und Wohnungs-Begehungen
- Überprüfung von Allgemeinflächen wie z.B. Treppenhaus und Gartenanlagen sowie der Gebäudetechnik
- Organisation des Facility-Managements
- Abschluss von Wartungsverträgen für alle vorgeschriebenen, wiederkehrenden Prüfungen
- Umgehende Reaktion bei akuten Gebäudeschäden (Leitungsbruch, Sturmschäden, Brandschäden)
- Beauftragung von Kleinreparaturen
- Instandhaltungsprognosen und -budgetierung
- Regie bei Modernisierungs-, Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen

### **Zusatzleistungen einer Verwaltung:**

- Kontrolle und Überwachung von Vereinbarungen (Mietverträge, Hausordnungen, Arbeitsverträge etc.)
- Laufende Berücksichtigung bei Veränderung der geltenden Rechtsprechung in Urkunden und Verträgen
- Fundierte rechtliche Bewertung auftretender Frage

### **Besondere Verwaltungsaufgaben**

Auf Wunsch des Eigentümers werden vom Hausverwalter gegen gesondert zu vereinbarender Gebühr folgende Aufgaben übernommen:

- Vergabe, Betreuung sowie Überwachung von Umbauten, Ausbauten, Modernisierung und größeren laufenden oder einmaligen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- Verkehrswertermittlung des Verwaltungsobjekts.
- Feststellung von Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten mit entsprechender Bauvoranfrage.
- Aufteilung in Wohnungseigentum sowie Grundstücksparzellierungen.
- Umsetzung gesetzlicher Auflagen, die bei Abschluss dieses Vertrages noch nicht bekannt waren.
- Umsetzung von gesetzlichen Modernisierungsumlagen
- Umsetzung gesetzlicher Mieterhöhungen
- Wohnungsbegehungen (ausgenommen bei Verwaltungsbeginn oder Mieterwechsel)
- Erfassung/Abrechnung von Nebenkostenvorauszahlungen vor Verwaltungsbeginn
- Gewährleistungsmanagement
- Erstellung von Sanierungs- und Bewirtschaftungskonzepten