

## Regional und Markterfahrungen

Als inhabergeführte Hausverwaltung mit Schwerpunkt in Marl, Kreis Recklinghausen und Bochum verfügen wir über langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Entwicklung von Bestandsimmobilien.

Uns gibt es seit mehr als 20 Jahren am Standort Marl. Wir punkten bei unseren Kunden mit sehr guter Marktkennntnis, Engagement und Kreativität. In unserer Arbeit werden wir durch moderne Software und einem bewährten Handwerker-Netzwerk unterstützt, das lokal ansässig ist.

Die Professionalität unserer Arbeit wird ergänzt durch die Mitgliedschaft im VDIV, dem wichtigsten Verband für die Immobilienverwaltung in Deutschland. In dem komplexen Umfeld aus Rechtsprechung, gesetzlichen Anforderungen und technischen Rahmenbedingungen halten wir uns durch konsequente Schulung auf dem neuesten Stand. Der Inhaber hat neben der universitären Ausbildung zum Diplom-Kaufmann die Zertifizierung zum Verwalter (IHK).

Unser Aufgabenschwerpunkt ist die Verwaltung von WEG- und Miethausanlagen. In diesem Bereich bieten wir unseren Kunden Leistungen aus allen Bereichen, die bei der Verwaltung von Wohnungseigentums- und Miethausanlagen anfallen.

Wir sind personell so aufgestellt, dass wir für Sie da sind, wie Sie es brauchen: In der Zeit von 09.00 bis 13.00 Uhr von Montag bis Freitag können Sie uns jederzeit telefonisch erreichen. Sie können zusätzlich auch per Mail mit uns in Verbindung treten - wir antworten zügig.

Technisch sind wir modern ausgestattet, um damit unsere Arbeit bestmöglich zu unterstützen. Im Jahr 2022 haben wir eine neue Software eingeführt, die uns erlaubt, unseren Kunden ein großes Spektrum an digitalen Leistungen anzubieten, so es gewünscht wird.

## WEG-Verwaltung

Der Umfang der WEG-Verwaltung richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie nach Bestimmungen der Teilungserklärung. Hierbei nehmen wir wichtige Aufgaben der WEG-Verwaltung wahr:

- Vorbereitung, Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen,
- Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung,
- Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung,
- Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis gerichtlich und außergerichtlich,
- Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft gegen Dritte.

Außerdem übernehmen wir Aufgaben der Technischen Überwachung, wie die

- Überwachung von Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie, durch regelmäßige Objektbegehung,
- Beauftragung und Überwachung von Reparaturarbeiten,
- Einholung entsprechender Angebote von ortsansässigen Fachunternehmen,
- Abwicklung von Versicherungsschäden,
- Kontrolle der regelmäßigen Durchführung von Wartungsarbeiten.

Zu unserem Leistungskatalog gehört u.a.:

- Buchhaltung und sonstige kaufmännische Angelegenheiten
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

- Ständige Kostenkontrolle
- Verbuchung aller Einnahmen und Ausgaben nach dem Grundsatz einer ordnungsgemäßen Buchführung und Verwaltung
- Anforderung von Hausgeldern und Erledigung aller Zahlungen/Leistungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich werden
- Abschluss von objektbezogenen Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang.

## Mietverwaltung / Sondereigentumsverwaltung

Zu unserem Leistungskatalog gehören unter anderem:

- Überwachung aller Miet- bzw. Pachtzahlungen
- Verbuchung aller Einnahmen und Ausgaben nach dem Grundsatz einer ordnungsgemäßen Buchführung
- Außergerichtliche wie auch gerichtliche Geltendmachung von Mietrückständen
- Überwachung der Einhaltung bestehender Mietverträge
- Kündigung von Mietverträgen mit Wohnungsabnahme
- alle Maßnahmen zur Neuvermietung (Angebotserstellung, Inserieren, Wahrnehmung der Besichtigungstermine, Organisation der Mietinteressenten, Durchführung von Mietvertragsverhandlungen, Erstellung von Mietverträgen inkl. aller notwendigen Formalitäten und Unterlagenprüfung wie Schufa und Verdienstnachweis der potenziellen Mieter\*innen sowie Wohnungsübergabe)
- Überwachung des baulichen Zustandes der Immobilie und Ausführungsorganisation erforderlicher Reparaturen, Einholung von Angeboten bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen
- Erledigung aller Zahlungen, die im Rahmen einer ordentlichen Hausbewirtschaftung notwendig werden
- Zeitnahe Erstellung von Betriebskostenabrechnungen nach Ablauf des Wirtschaftsjahres
- Erfüllung aller öffentlichen Verpflichtungen des Eigentümers
- Erledigung des allgemeinen Schriftverkehrs mit Behörden, Versorgern, Mietervereinen, Mietern u.a.
- Überwachung der Miethöhe sowohl für Wohn- als auch Gewerbeeinheiten, Mieterhöhungen jeweils in Absprache mit dem Eigentümer
- Auf Wunsch regelmäßige Auswertungen über Einnahmen/Ausgaben der Immobilie

## Jede Immobilie ist einzigartig

Für jede Immobilie entwickeln wir ein individuelles und maßgeschneidertes Verwaltungskonzept entlang Ihrer Vorstellungen. Dabei achten wir darauf, dass der Wert Ihrer Immobilie nicht nur langfristig gesichert, sondern gesteigert wird.

Unser Erfolg besteht in einer aktiven Betreuung der uns anvertrauten Objekte. Das abgesprochene Ziel vor Augen handeln wir vorausschauend und richten alle Maßnahmen in Abstimmung mit Ihnen so aus, dass sie effektiv ineinandergreifen. Dabei halten wir Sie stets auf dem Laufenden und setzen notwendige Neuerungen unverzüglich in Ihrem Sinne um. Nur dann ist sichergestellt, dass sich Ihre Immobilie so entwickelt, wie Sie sich es wünschen.

## Büro

Unser Büro befindet sich in der Bergstraße 68 in Marl. Damit liegen wir geographisch zentral und sind in kurzer Zeit an einem Objekt, wenn es erforderlich ist.

Wir glauben nicht an die Verwaltung eines Objektes vom Schreibtisch aus. Daher sind wir bestrebt, mehrmals im Jahr die uns anvertrauten Objekte zu begehen, um rechtzeitig steuernd eingreifen zu können.

Haus Management Christine Schmitz e.K.

Bergstraße 68

45770 Marl

T. 02365-4 66 83

[office@hausmanagement.de](mailto:office@hausmanagement.de)

AG Gelsenkirchen HRA 3399 | Inhaber C. Fabry | Erlaubnis nach §34c GewO