

ImKonzept

T. 0641 480 817 32

The logo for ImKonzept Hausverwaltung features a stylized pink roof icon above the company name. The name 'ImKonzept' is written in a large, dark blue, sans-serif font, with 'Hausverwaltung' in a smaller, dark blue, sans-serif font directly below it.

ImKonzept  
Hausverwaltung



# Die Suche nach einer Hausverwaltung

Der Weg die richtige und damit passenden Immobilienverwaltung zu finden kann „steinig“ sein. Neben der Professionalität und dem Fachwissen auf den unterschiedlichen Gebieten der Hausverwaltung, sollte auch das zwischenmenschliche Verhältnis passen. Nur so kann gewährleistet werden, dass das notwendige beiderseitige Vertrauen in die Person und die Zusammenarbeit vorhanden ist.

Als regional und landesweit tätige Hausverwaltung umfassen unsere Dienstleistungen alle Bereiche der Immobilienverwaltung. Unsere besondere Expertise besteht in der Betreuung von mittleren Wohn- und Gewerbeobjekten.

Die Suche nach einer Hausverwaltung.....	1
Als Ansprechpartner Ihres Vertrauens .....	2
Gemeinsam Perspektiven schaffen.....	2
Unser Team .....	2
Ein starker Partner .....	2
Das können wir .....	3
Für Wohnungseigentümergeinschaften .....	4
Für Eigentümer .....	5
Für Verkäufer.....	6
Für Gewerbevermieter .....	7
Kaufmännische Verwaltung.....	8
Technische Verwaltung.....	9
Als Erfolgreiche Hausverwaltung.....	10
Sie wissen jetzt.....	10

## Als Ansprechpartner Ihres Vertrauens

Wir sind Ihre Experten in Sachen Verwaltung. Vom Grundstückserwerb, Bauvorhaben, bis hin zur Abwicklung des Tagesgeschäfts sind Sie nicht allein, denn Sie können immer auf uns und unser kompetentes Partnernetzwerk zählen.

Die Zukunft  
gemeinsam  
gestalten.

Mit Ihren Ideen und unseren qualifizierten Mitarbeitern und Partnern unterstützen wir Sie bei Ihren Vorhaben und lassen Vorstellungen zur Realität werden. Denn Unerreichbarkeit gehört nicht zu unserem Wortschatz. Qualität bedeutet für uns Wohlfühlfaktor und Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr Ansprechpartner des Vertrauens.

## Gemeinsam Perspektiven schaffen

Ganz gleich ob bei Wohnungseigentümergeinschaften oder Miethäusern, mit Ideen und unseren qualifizierten Mitarbeitern unterstützen wir Sie bei Ihren Bauvorhaben und operativen Tätigkeiten.

## Unser Team

übernimmt die von Ihnen beauftragten Arbeiten, ganz gleich welche Art der Verwaltung wir für Sie durchführen und ob es sich um wohnwirtschaftlich, gewerblich oder gemischt genutzte Objekte handelt. Der Anspruch ist immer derselbe: Neben einer professionellen Verwaltung haben wir die Werterhaltung und die Wertsteigerung Ihrer Immobilien, sowie die Sicherung der Mieteinnahmen, im Fokus.

## Ein starker Partner

Wir sind Ihr Partner, wenn es um Ihre Immobilien geht. Wir garantieren die Berücksichtigung der individuellen Wünsche der Eigentümer.

Das Streben nach Qualität, der Wille zur Ordnung und das ausgeprägte Kostenbewusstsein führen zu einer flexiblen und individuellen Betreuung. Unsere Hausverwaltung zeichnet Kompetenz, praktische Erfahrungen, Teamarbeit und individuelle Betreuung der Eigentümer aus.

## Das können wir

Die richtige Bewirtschaftung von Immobilien ist ein Grund, unsere Hausverwaltung in Anspruch zu nehmen. Denn 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, sorgen für die pünktlichen Zahlungen aller öffentlichen Abgaben und wiederkehrenden Leistungen, übernehmen die Beauftragung, Überwachung und Zahlung von Handwerkerleistungen, 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, wobei es selbstverständlich ist, eine monatliche Akontozahlung im Verwaltervertrag zu vereinbaren.

Die richtige Bewirtschaftung von Eigentum bleibt eine komplexe stetig steigende Aufgabe, die heute bereits umfassende, rechtliche und betriebswirtschaftliche Kenntnisse voraussetzt. Zahlreiche Hauseigentümer werten ihr Eigentum durch fehlende Fachkenntnisse oder aus Zeitmangel Jahr um Jahr ab. Hinzu kommen die bekannten Unannehmlichkeiten mit Mietern, Behörden, Versicherungen und Handwerkern, wie Sie es sicher aus eigener Erfahrung wissen.

Warum wollen Sie sich noch länger die Freude an Ihrem Eigentum durch hohen persönlichen Zeitaufwand, „schlechtem Gewissen“ wegen unerledigter Termine, Angelegenheiten und anderen unangenehmen Tätigkeiten verderben lassen?

Ihre Immobilie wird bei uns von geschulten Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft betreut, die Ihnen durch die gute Bewirtschaftung eine Werterhaltung Ihres Eigentums sichern. Die Kosten für den Hausverwalter stellen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Werbungskosten dar, welche gem. § 9 EStG steuerlich absetzbar sind.



# Für Wohnungseigentümergeinschaften

Wohnungseigentümergeinschaften bedürfen gegenüber Mietwohnhäusern einer besonderen Betreuung. Die für das gemeinschaftliche Eigentum unterschiedliche Ansichten, Prioritäten und Charakteren berücksichtigt. Unsere wichtigste Eigenschaft besteht in unserer Person selbst. Wir sind Ihre unabhängigen Berater, in enger Zusammenarbeit mit den weiteren Eigentümern und dem Verwaltungsbeirat. Mittelpunkt unserer Arbeit ist es, die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten und die einzelnen recht vielfältigen Problemstellungen zu lösen.

Wir sorgen nicht nur für die stets rechtzeitige Zahlung aller laufenden Rechnungen und die treuhänderische Verwaltung der Gelder, sondern achten auch auf die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung.



## *Unsere 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
- Regelmäßig dokumentierte Objektbegehungen
- Erstellung der Hausordnung

## Für Eigentümer

Die Verwaltung von Immobilien gehört in die Hände von Profis, die sich mit allen Aufgaben in rechtlicher, organisatorischer, technischer und kaufmännischer Hinsicht auskennen. Für uns gibt es zwei Formen der Mietverwaltung: Die Sondereigentumsverwaltung für Eigentümer, die ihre Eigentumswohnung nicht selbst bewohnen, sondern als vermietetes Investment nutzen und die Verwaltung von ganzen Zins-/Mietshäusern. Hier übernehmen wir ebenfalls zuverlässig alle notwendigen Verwaltungsarbeiten.

### *Unsere 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

Als Verwalter bekommen wir immer wieder Anfragen, ob wir Eigentümer nicht auch im Bereich Verkaufen und Vermieten unterstützen können, denn die Materie ist sehr komplex. Wir stehen hier den Eigentümern mit kompetentem Rat zur Seite, so dass diese am Ende ein gutes Geschäft machen.

Wir bieten professionellen Verkaufsservice für alle Objektarten. Wir kennen den regionalen Markt und haben das Fachwissen und die Instrumente, um einen realistischen Wert zu ermitteln und die Immobilien erfolgreich anzubieten.

Vergleichbares leisten wir auch bei der Vermietung.

### *Unsere Leistungen:*

- Angebote von Verkäufern bzw. Vermietern einholen und auswerten
- Objektbesichtigungen durchführen und anhand von Vergleichsobjekten den erzielbaren Preis formulieren
- Exposés erstellen, dazu ggf. Gebäude fotografieren lassen, Lagepläne und Grundrisse zusammenstellen, mögliche Renditen errechnen
- Verkehrsanbindung, Parkmöglichkeiten, Infrastruktur sowie konkurrierende Betriebe ermitteln
- Verkaufsgespräche und Verhandlungen mit potenziellen Käufern führen, z.B. Objekt zeigen, Energieausweis vorlegen, Preisverhandlungen führen
- Kaufinteressenten in Finanzierungsangelegenheiten beraten
- Kaufverträge vorbereiten
- mit den zuständigen Behörden ggf. rechtliche Fragen zu Bauvorschriften und Erschließungsmöglichkeiten klären
- Mieter und Eigentümergemeinschaften beraten
- Mietpreise kalkulieren, Mietverträge gestalten, Mieteingang überwachen
- Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten abwickeln

## Für Gewerbevermieter

Als Eigentümer von gewerblich genutzten Immobilien besteht Ihr Interesse daran, dass Ihre Objekte rentabel sind und es auch bleiben. Bei der Verwaltung von gewerblichen Objekten sollten daher neben den allgemeinen Verwaltungsaufgaben verschiedene Besonderheiten beachtet werden, um eine gute Rentabilität zu gewährleisten. Hierbei sind neben einer professionellen Verwaltung auch 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. Im Bereich Finanzverwaltung legen wir besonderes Augenmerk auf Transparenz und Kostenoptimierung.

Durch die von uns angestrebten Betriebskostensenkungen erwirken wir eine bessere Vermietbarkeit, um die Attraktivität Ihrer Immobilie zu steigern.

### *Unsere Leistungen:*

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

# Kaufmännische Verwaltung

Fehler in diesem Bereich präsentieren sich schnell als sprichwörtliche Löcher auf dem Konto, weshalb moderne Hausverwaltung auf Software-Systeme setzen, die rechtssicher abrechnen.

Eine gute Software berücksichtigt das Mietrecht, die Betriebskosten- und Heizkostenverordnung sowie aktuelle Rechtsprechungen. Sie spart Zeit spart bei gleichzeitigem Transparenzgewinn: Alle Kosten, Mieteinnahmen und Mietforderungen, aber auch Rücklagen und Kauttionen werden automatisiert gebucht.



Betriebskostenabrechnung erstellen, dabei externe Heizkostenabrechnung oder Kosten für die Legionellen-Prüfung nach Trinkwasserverordnung gleich mit einbeziehen?

## *Unsere Leistungen:*

- Vermietungsgrundsätze erarbeiten
- Mieter/innen akquirieren
- Mietverträge gestalten, verhandeln und abschließen
- Kündigung von Mietverhältnissen veranlassen
- Mieter/innen und Eigentümergemeinschaften beraten
- Mieter- und Eigentümerversammlungen organisieren und durchführen
- Betriebskosten prüfen, aufstellen, umlegen und abrechnen
- Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten planen, organisieren, veranlassen und kontrollieren
- Schadensregulierung ausführen
- Monats- und Jahresabrechnungen vorbereiten und erstellen
- Entwicklungspotenzial des Immobilienbestandes markt- und sachgerecht ausschöpfen (z.B. durch Controlling- und Marketingmaßnahmen)
- organisatorische und verwaltungstechnische Abläufe koordinieren und überwachen
- Steuerungs- und Kontrollinformationen erstellen
- Marketing- und Werbemaßnahmen planen, durchführen und überwachen

## Technische Verwaltung

In der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung bündeln wir eine Vielzahl von unterschiedlichen Aufgaben und stemmen dabei erhebliche Datenmengen, von Adressen bis zu Zählerständen. Mit unserer modernsten Software leisten wir hier für Sie strukturierte Kontrolle und nachvollziehbare Auswertungen.

Immobilien und ihre technischen Einrichtungen sind dem stetigen Wandel unterworfen: Verschleiß durch langjährige Nutzung, aber auch geändertes Nutzerverhalten oder veränderte Vorschriften bilden Einflussfaktoren, die Sie als Eigentümer berücksichtigen sollten. Schließlich geht es um nichts weniger als den Werterhalt Ihres Hauses. Nur, wer dessen Zustand fortlaufend kontrolliert, ist in der Lage, unverzichtbare Instandhaltungsmaßnahmen rechtzeitig und gezielt vorzunehmen.



### *Unsere 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

## Als Erfolgreiche Hausverwaltung

sehen wir genauer hin.

Unsere Dienstleistungen als regionale und landesweite tätige Hausverwaltung umfassen alle Bereiche der Immobilienverwaltung. Unsere besondere Expertise besteht in der Betreuung von mittleren bis großen sowie schwierigen Wohn- und Gewerbeobjekten.

Unsere kaufmännische Verwaltung übernimmt für Sie alle Aufgaben, die mit der Erstellung von Rechnungen und Abrechnungen, sowie der Buchführung im Zusammenhang stehen.

Unser Instandhaltungsmanagement überwacht den baulichen Zustand, vergibt Reparaturaufträge an Fachfirmen überwacht deren Ausführung, Rechnungen und schließt Wartungsverträge bzw. vergibt Wartungsarbeiten. Sprich, wir denken für Sie voraus, um wichtige Maßnahmen so früh wie möglich in die Wege zu leiten.

## Sie wissen jetzt

dass wir für Sie die Partner und Ansprechpartner sind. Wir sind für Sie vor Ort und in der Region ein unkomplizierter Ansprechpartner, um den Zustand Ihrer Immobilie zu prüfen, lückenlos zu dokumentieren und den technischen Betrieb bestens sicherzustellen.

Wir sind vor Ort und notieren etwaige Mängel sofort. Während die Pflege eines Anwesens versierten Hausmeistern obliegt zeichnen sich Facility Management und Handwerker 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 rechnet, wenn Sie Eigentümer eines überschaubaren Mietshauses sind und die Erledigung der reinen Nebenkostenabrechnung verlangen.

Wie auch immer: Gute Immobilienverwaltung bringt Sicherheit im laufenden Betrieb und für die Zukunft. Deshalb setzen wir auf langfristige Partnerschaften und freuen uns auf Ihre Anfrage.



**ImKonzept** Hausverwaltung, Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)  
Flößerweg 2, 35418 Buseck, Telefon.: 0641 480 817 32, [kontakt@ImKonzept.com](mailto:kontakt@ImKonzept.com)

01.11.2020