



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Verwaltungs-GmbH

Stuttgart

**MIETHAUSVERWALTUNG**

**FÜR IHRE IMMOBILIE**





**Art:**

Wohn- und Geschäftshaus  
(Eugensplatz)

4 Wohneinheiten

2 Büros

1 Café

**Baujahr:** 1891

(Denkmalschutz)

**Betreuung seit:** 2004

# ALLES DRIN, ALLES DRAN!

Da stimmt was nicht mit der Heizung? Wieder Ärger mit der Kehrwoche? Auch der Kaminfeger hat plötzlich was zu meckern. Als ob nicht der Dauerstress mit einer speziellen Mietpartie reichen würde, die mit ihrer Zahlung chronisch im Rückstand ist! Und im Erdgeschoss sieht der Boden nach einem Auszug gar nicht gut aus: Ist das mit der Kauti-  
on gedeckt? Könnte das ein Fall für die Versicherung sein?

## **So sind Sie auf der sicheren Seite!**

Die Verwaltung eines Miethauses kann an die Nerven gehen! Vom Aufwand einmal abgesehen. Mal so nebenbei geht das nicht. Nicht der tägliche „Betrieb“, erst recht nicht die ganze Verwaltung samt Buchhaltung. Konten überwachen, Rückstände beibringen, Rechnungen an Handwerker begleichen. Und wenn ein Mieter auszieht, soll keine Lücke entstehen, denn das ist bares Geld, das Sie als Eigentümer nicht verlieren wollen.

Damit das nicht passiert, gibt es uns: die Profis von der Verwaltungs-GmbH des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins. Seit über 40 Jahren kümmern wir uns um die Miethäuser unserer Kunden. Objekte in der Region Stuttgart, vom Mehrfamilienhaus bis zum Wohnblock. Zirka 3.000 Wohneinheiten werden aktuell von uns be-

wirtschaftet. Ein Erfolg, der auch das Vertrauen der Eigentümer spiegelt, die unsere Dienstleistung nutzen.

## **Sie profitieren vom Know-how unserer Experten**

Ein entscheidender Faktor: Wir gehören zur großen Familie von Haus & Grund, die sich ganz den Hausbesitzern verpflichtet fühlt. Und damit haben Sie „alles unter einem Dach“. Auch das Know-how der Experten von Haus & Grund mitsamt der Rechtsberatung, die immer wichtiger wird. Etwa, wenn es darum geht, in einem komplizierten Umfeld eine standortgerechte Miete zu realisieren.

Kurz und gut: Wir kümmern uns um alles, was zu einer effektiven Miethausverwaltung gehört. Alles drin, alles dran! Das ganze Paket. Damit Sie als Eigentümer keinen Stress haben, sondern rundweg Freude an Ihrem Objekt. Jetzt und in Zukunft. Denn Professionalität und Sorgfalt in der Verwaltung eines Mietobjektes sind entscheidend für dessen dauerhaften Erhalt und die Steigerung seines Wertes.

Die Verwaltergebühr beträgt in der Regel einen Prozentsatz des Mieterlöses, abhängig von Größe und Zustand des Objektes sowie vom Umfang der Tätigkeit.

# WER WIR SIND

Als Verwaltungs-GmbH sind wir eine hundertprozentige Tochter von Haus & Grund Stuttgart – und damit integraler Teil der Vereinsfamilie des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins. Dieser setzt sich seit über hundert Jahren mit Leidenschaft ein für die Rechte und Belange von Grundeigentümern. Perfekt dazu passt, dass wir mit unserer Verwaltungs-GmbH auch alle Dienstleistungen für die professionelle Verwaltung von Miethäusern bieten.

## **Unsere Professionalität ist bares Geld für Sie!**

Der Bedarf ist groß, denn Vermieten und Verwalten ist zu einer „Spezialwissenschaft“ geworden. Eine Überfülle von Verordnungen, bei denen man als Eigentümer leicht den Überblick – und damit bares Geld verlieren kann. Mit unserer professionellen Hausverwaltung sorgen wir dafür, dass Ihnen das nicht passiert. Fundiertes Expertenwissen ist dafür die Basis, es frisch zu halten für uns eine Selbstverständlichkeit. Etwa über den VDIV, den von uns mitgegründeten Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

Mit wahrer Leidenschaft für Immobilien engagiert sich unser erfahrenes, 15-köpfiges Team für Ihr Mietobjekt. Wir arbeiten in festen Zweier-Teams, sodass Sie immer einen vertrauten Ansprechpartner haben. Kompetent, engagiert und mit Herz: So nehmen wir Ihnen den Stress ab und sorgen für den Werterhalt Ihrer Immobilie!



## **Wir beraten Sie gerne!**

Vereinbaren Sie direkt einen Termin mit uns und wir besichtigen mit Ihnen zusammen Ihr Objekt. Oder Angebotsbogen auf unserer Homepage nutzen unter: [www.hausundgrund-stuttgart.de/hausverwaltung](http://www.hausundgrund-stuttgart.de/hausverwaltung).

## **Ihre Ansprechpartner:**

### **Christian Schade**

Leiter Immobilienverwaltung

### **Melanie Braun**

Assistenz der Betriebsleitung

Tel.: 0711 21048-41

[m.braun@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:m.braun@hausundgrund-stuttgart.de)

# UNSERE LEISTUNGEN

## Technische Betreuung

- Die Auswahl des Mieters ist das A und O. Er muss die Miete zahlen können und auch in die Hausgemeinschaft passen.
- Standardmäßige Prüfung: Mieter-Selbstauskunft und SCHUFA-Bonität
- Objektbetreuung mit regelmäßiger Kontrolle: Instandhaltung; im Bedarfsfall Handwerker beauftragen, also die Arbeiten ausschreiben und Angebote vergleichen, die Umsetzung überwachen
- Sanierung: Einhaltung baurechtlicher Auflagen sicherstellen
- Betrieb mit Heizung, Wasser, Strom und Müllabfuhr regeln
- Wartungsdienste für Aufzug und Heizung organisieren
- Schadensfall: bei Bedarf Sachverständigen hinzuziehen; Haftpflichtfrage klären, Schadensersatzansprüche sichern
- Sicherheitsvorschriften im Blick behalten
- Energieausweis erstellen, Rauchwarnmelder warten, Legionellenprüfung
- Korrespondenz mit Behörden & Mietern
- Winterdienst organisieren
- Gartenpflege beauftragen
- Kehrwoche organisieren
- Wohnungsabnahme und -übergabe bei Mieterwechsel; gegebenenfalls Reparaturen veranlassen und Zahlung klären

## Kaufmännische Verwaltung

- Eingang von Mieten, Nebenkosten und Rechnungen überwachen
- Säumige Mieter abmahnen; im Bedarfsfall das Mahnverfahren einleiten bzw. kündigen
- Laufende Betriebskosten über das Hauskonto erledigen: etwa Wasser, Strom, Müllabfuhr, Kaminfeger oder Handwerkerrechnungen
- Übersichtliche Einnahme- und Überschussrechnung unter Verwendung eines modernen EDV-Programmes
- Neuvermietung: neue Mieter suchen, Auskunft über die Zahlungsfähigkeit einholen, den Mietvertrag abschließen
- Verwendung rechtssicherer Haus & Grundmietverträge
- Bewertung einer Wohnung; gegebenenfalls Erhöhung auf standortgerechte Miete einleiten, unter Einhaltung einschlägiger Vorschriften; etwa aus dem Mietspiegel
- Betriebskostenabrechnung in einer transparenten Aufstellung der einzelnen Kostenpunkte; eventuelle Nachfragen mit Mietern klären; bei erforderlicher Anpassung die monatliche Vorauszahlung ändern und sichern
- Rechtssichere Anlage und Abrechnung der Kautions



**Art:**

Wohn- und Geschäftshaus

(Stuttgart-Mitte)

32 Wohneinheiten

1 Büro

**Baujahr:**

1961

**Betreuung seit:**

1982

# IHRE VORTEILE

- Großes Netzwerk an Immobilienfachleuten: Juristen und Architekten, Energieberater und Immobilien-Kaufleute, die sich in allen Aspekten der Wohnungswirtschaft auskennen
- Pro Objekt ein fester Ansprechpartner für Eigentümer und Vermieter
- Mietersuche und Abschluss rechtssicherer Neuverträge
- Sicherheit durch topaktuelles Fachwissen mittels ständiger Schulung unseres Teams
- Versicherungsschutz immer auf dem neuesten Stand
- Verlässliche Stammhandwerker und Notdienste
- Sonderkonditionen durch vorteilhafte Rahmenverträge mit den Vorteilspartnern von Haus & Grund Stuttgart, zum Beispiel bei Ablese- oder Versorgungsunternehmen
- Zu guter Letzt: Wir haben die Kompetenz und Erfahrung – und Sie die Gewissheit, dass Ihre Immobilie in den besten Händen ist: bei einem Dienstleister, der für den Werterhalt und für die Wertsteigerung Ihrer Immobilie arbeitet!



## DAS BESTE IST GERADE GUT GENUG

- Gegründet 1976
- 100 %ige Tochter von Haus & Grund Stuttgart
- Rechtssichere Verträge von Haus & Grund
- Alle Experten unter einem Dach
- Rund 3.000 betreute Wohneinheiten



**Art:**

2 Mehrfamilienhäuser  
(Stuttgart-Ost)

16 Wohneinheiten

**Baujahr:**

2019

**Betreuung seit:**

2019

# UNSERE ZWEIER-TEAMS

„Zahlen sind spannend!“ So kontert Melanie Gress, wenn mal wieder wer aufbringt, **Buchhaltung** sei doch ganz bestimmt eine sehr trockene Sache. Die Immobilien-Kauffrau hat ihre Profession von der Pike auf gelernt, ist bereits seit 2004 in der Branche. Und in der Miethausverwaltung bei Haus & Grund ist sie eine der Verantwortlichen für die Zahlen: „Ich finde das spannend. Abrechnungen, Abgleiche, Konto-kontrollen, Überweisungen. Und dann die Freude, wenn am Ende sowohl Eigentümer als auch Mieter zufrieden sind!“

Volle 25 Jahre arbeitet Tore Mack schon in der **technischen Objektverwaltung**, hat also noch den klassischen Abschluss eines „Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“. Macks Schwerpunkt ist die technische Verwaltung der Gebäude: „Die Häuser sind sehr verschieden in Art und Größe, manche mit Gewerbeteilern. Das bringt immer wieder neue Herausforderungen. Aber ich habe Freude daran, Lösungen zu finden, die für alle gut sind!“

Melanie Gress und Tore Mack sind beispielhaft für die Art, wie die Verwaltungs-GmbH arbeitet: in festen Zwei-Personen-Teams, zu denen Sie als Eigentümer einen direkten Draht haben. Damit Sie immer auf dem Laufenden sind – und wissen: Hier ist meine Immobilie wirklich in guten Händen!



Melanie Gress, Immobilien-Kauffrau und zuständig für die Buchhaltung, und Tore Mack, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, der sich um die technische Objektverwaltung kümmert.

# HAUS & GRUND STUTTGART

Seit mehr als einem Jahrhundert setzt sich Haus & Grund Stuttgart für die Rechte der Grundeigentümer ein. Mittlerweile vertrauen fast 22.000 Mitglieder in der Landeshauptstadt auf eine zuverlässige Beratung und ein kompetentes Expertenteam. Und der Verein wächst weiter: Mit jährlich mehr als 1.200 Neuanmeldungen hat sich der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein zum drittgrößten Ortsverein für Eigentümer in Deutschland entwickelt.

Haus & Grund Stuttgart bietet neben einem umfangreichen Seminar- und Beratungsangebot über drei Service-Unternehmen unterschiedliche Dienstleistungen für seine Mitglieder an: Die Verwaltungs-GmbH bewirtschaftet professionell Miethäuser und bietet Betriebskostenabrechnungen an. Die Immobilienvermittlung hilft Eigentümern beim

Immobilienverkauf oder bei der Vermietung sowie Werteschätzung und Entwicklung von Immobilien. Der Verlag für Hausbesitzer publiziert die Mitgliederzeitschrift „Haus & Grund Württemberg“, die über 100.000 Mitglieder des württembergischen Landesverbands beziehen und die im Mitgliedsbeitrag enthalten ist. Seit Juni 2017 erscheint die Zeitschrift zusätzlich zur gedruckten Variante in einer digitalen Version und kann seitdem auch via Smartphone, Tablet und PC gelesen werden. Darüber hinaus bietet der Verlag Broschüren und rechtssichere Vertragsvorlagen für Immobilieneigentümer an.

Insgesamt arbeiten fast 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Vereinsgeschäftsstelle in Stuttgart. Alle unsere Mitarbeiter sind Spezialisten und bestens ausgebildet in ihrem Fachbereich.

## Haus & Grund Stuttgart Verein

- Interessenvertretung
- Mitgliederberatung
- Veranstaltungen
- Fachseminare

### Verwaltungs-GmbH des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins

- Verwaltung von Miethäusern
- Betriebskostenabrechnung

### Haus & Grund Immobilienvermittlung GmbH

- Immobilienberatung
- Immobilienbewertung
- Immobilienverkauf
- Immobilienvermietung

### Verlag für Hausbesitzer GmbH

- Mitgliederzeitschrift Haus & Grund Württemberg
- Verträge, Broschüren und Formulare
- Fachpublikationen
- Leserreisen und Kulturevents
- SCHUFA-Bonitätsauskunft



**Art:**

Wohn- und Geschäftshaus (Stuttgart-Süd)

7 Wohneinheiten

3 Gewerbeeinheiten

**Baujahr:**

1906

**Betreuung seit:**

2012

### Öffnungszeiten

Montag 8.00-19.00 Uhr

Dienstag, Mittwoch, Donnerstag 8.00-17.00 Uhr

Freitag 8.00-13.00 Uhr

Parkplätze kostenlos an der Geschäftsstelle



## Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Stuttgart

### Verwaltungs-GmbH des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins

Gerokstraße 3 | 70188 Stuttgart

T 0711 21048-41 | F 0711 21048-38

m.braun@hausundgrund-stuttgart.de

www.hausundgrund-stuttgart.de

### Anfahrt

