

## 1. Leistungen im Bereich von Immobilienvermittlung:

- Objektbesichtigungen und Augenscheinaufnahmen
- Prüfung der Verwertungsmöglichkeiten
- Marktgerechte Bewertung des Objektes
- Objektvermarktungskonzept
- Exposéerstellung und -versand
- Immobilienanzeigen
- Ausstellung des Objekts im Immobilien-Shop
- Präsentation im Internet
- Gespräche mit vorgemerkten Kunden
- Maklertätigkeiten

## 2. Leistungen im Bereich von Immobilien und Baufinanzierung

- Vermittlung der Baukredite, Umfinanzierungen und Verhandlung der Konditionen
- Beleihungswertermittlungen
- Darlehensangebote anfordern, Konditionen vergleichen und alternative Finanzierungspläne entwerfen
- Darlehensverträge überprüfen und unterschriftsreif vorbereiten
- Beleihungsunterlagen anfordern und zusammenstellen
- Rating prüfen und verbessern
- dingliche Sicherung der Finanzierungsmittel vorbereiten
- Finanzierungsmittel nach Maßgabe der Verträge rechtzeitig abrufen
- Voraussetzungen für Förderungsmaßnahmen prüfen und Anträge auf Gewährung von Förderungsmitteln der verschiedenen Förderungswege
- Tilgungspläne aufstellen; Zins- und Tilgungsbeträge berechnen, Kapitaldienst prüfen
- Möglichkeit für Umfinanzierungen zwecks Reduzierung der Annuität prüfen und Vorschläge ausarbeiten
- Berechnung der Kapitalrentabilität
- Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnungen aufstellen und aktualisieren
- Durchschnittsmieten aufgrund alternativer Finanzierungspläne bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnungen berechnen und Einzelmieten bestimmen
- Kapitalrentabilität bei Erwerb und Erstellung von Mietobjekten ermitteln
- Darlehens- und Hypothekenverwaltung organisieren
- Darlehenskonditionen verfolgen und beurteilen
- Prolongationstermine der Darlehen überwachen

### 3. Leistungen im Bereich von Grundstücksverwaltung

- Grundstücke und Flurstücke nach Lage, Größe, Güte, Beschaffenheit, rechtlicher Qualität und Nutzungsmöglichkeit beurteilen
- Grundstückswerte nach Bodenrichtwert oder Marktwert feststellen und klassifizieren
- katastermäßige Bezeichnungen und Veränderungsnachweise (VN) beschaffen
- Grundstückskauf- und Erbbauverträge vorbereiten oder prüfen
- erforderliche Unterlagen für die Auflassung und Umschreibung beschaffen
- Eintragungen, Änderungen und Löschungen (Grundbuchinhalte) auf Grund der Grundbuchauszüge beim Grundbuchamt vorbereiten bzw. die Vollständigkeit prüfen
- Erwerbs- und Erschließungskosten prüfen und ermitteln
- Grundstücksvermessungen zwecks Teilung prüfen und veranlassen
- Teilungserklärungen beantragen bzw. prüfen
- Baulastverzeichnisse der Stadt einsehen und prüfen
- Erstellung der Erklärungen zur Feststellung des Einheitswertes für das Finanzamt
- Grundstücksversicherungen beurteilen und abschließen
- Altlasten und Altablagerungen prüfen
- Grundstückspflege organisieren und überwachen

## 4. Leistungen im Bereich von Neubau- und Modernisierungsprojekten

### 4.1 Neubauprojekte

- Bebaubarkeit und bauliche Nutzung von Grundstücken prüfen, wobei die städtischen bzw. gemeindlichen Bebauungspläne, die Flächennutzungspläne und Bauleitplanungen zu berücksichtigen und ggf. Erschließungsfragen zu klären sind
- Unterlagen für Bauanträge (über Architekt) zusammenstellen
- Ingenieur- und Architektenverträge prüfen und unterschriftsreif vorbereiten
- Prüfen der Kostenschätzung des Architekten auf Angemessenheit
- Aufstellen eines Kapitaleinsatzplanes nach dem vom Architekten erstellten Baufristenplan
- Beschaffung der Beleihungsunterlagen für die Neubaufinanzierung
- Abschluss von Vorverträgen und Verträgen bei Eigentumsmaßnahmen
- Bauzeichnungen den Interessenten oder Bewerbern erklären
- Verhandlungen und Beratungen mit Bewerbern oder Käufern von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen
- Veranlassung von Grundbucheintragungen
- Abschluss der Versicherungen während der Bauzeit
- Mitwirkung bei der Ausschreibung und Vergabe: Protokoll bei einer Submission führen; Angebote rechnerisch prüfen; Preisspiegel aufstellen und Auftragserteilung vorbereiten
- Abruf und Überwachung des Eingangs der Finanzierungsmittel
- Überwachung des Zahlungsverkehrs mit den Auftragnehmern
- Bauakten nach Gewerken anlegen und Baubuch führen
- Soll-Ist-Vergleiche aufgrund der Rechnungen und des Kostenanschlags
- Baurechnungen rechnerisch prüfen, kontieren und zur Zahlung anweisen
- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Schadensmeldungen während der Bauzeit erstellen, der Bauwesenversicherung einreichen und Abwicklung (Regulierung) überwachen
- Schlussabrechnung gemäß der Darlehensverträge oder Finanzierungsbestimmungen der Kreditgeber vorbereiten bzw. aufstellen
- Termine aufgrund des Bauzeitplans abstimmen
- Abrechnung und Auflassung beim Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- Abnahme der Neubaumaßnahme von dem Bauleiter (Architekt)
- Überwachung der Mängelbeseitigungen aus Garantieansprüchen
- Aufstellung einer Übersicht über Gewährleistungsbürgschaften und deren Ablauf
- Zusammenstellung notwendiger bzw. sinnvoller Wartungsverträge

## 4.2 Modernisierungsprojekte

- Bestandsaufnahmen wichtiger Planungsdaten wie: Baujahr; Ausstattung der Wohnungen und Gebäude; Bausubstanz; Heizungsart; Konstruktionsart und Erfassung von Teilmodernisierungen
- Erhebung von Daten zur Mieterstruktur und Befragung der Mieter zu ihrer Einschätzungen der vorhandenen Wohnungen, ihrer Mängel und gewünschten Verbesserungen zur Klärung von zusätzlichen Problempunkten.
- Mieterbetreuung bzw. Information der Mieter und Erfassung von Planungswünschen
- Entwicklung von Planungskonzepten für die Verbesserung der Wohnungsgrundrisse und von Funktionsabläufen innerhalb der Wohnungen
- Festlegung des Umfanges der Modernisierungsmaßnahmen mit Angabe, welche Einzelmaßnahmen zum Gesamtpaket der Wertverbesserung und Instandsetzung zählen sollen.
- Bestimmung von Ausstattungsqualitäten und baulichen Standards, Bauteilmengenanteile für die im Ergebnis der Maßnahmen anzustrebenden Verbesserungen
- Berechnung der für die Modernisierung aufzuwendenden Bau- und Baunebenkosten und Ermittlung ihrer Auswirkungen auf die Miete nach der Beendigung der Modernisierungsdurchführung
- Untersuchung von Möglichkeiten der Senkung von Bau- und Baunebenkosten und damit der Mietauswirkungen z.B. durch Erbringung von Modernisierungsleistungen in Selbsthilfe (mit Gewährleistung fachgerechter Ausführung)
- Untersuchung von Möglichkeiten der öffentlichen Modernisierungsförderung bzw. Erarbeitung der Anträge auf öffentliche Modernisierungsdarlehen
- Erstellung und Untersuchung von Modellrechnungen frei finanziert Modernisierungsprojekte
- Rechtzeitige Information der Mieter über fertige Planungslösungen, Modernisierungsbeginn, Modernisierungsablauf, Miethöhe nach Modernisierungsabschluss und Zeitpunkt der Mieterhöhung
- Gewährleistung einer ständigen Betreuung von Mietern während der Zeit der Baudurchführung, besonders bei der Organisationsform des Arbeitens in bewohnten Räumen
- Organisation und Betreuung von Umzügen, Möbellagerung und Möbelumräumen nach Baufortschritt, Sicherstellung von Rückzugsbereichen für die Mieter
- Bewältigung der Probleme der Mieter durch intensive Betreuung, Vermittlung zu den Handwerkern, sofortige Lösung bei auftretenden Notsituationen

## **5. Leistungen im Bereich von Wirtschaftliche Baubetreuung für private Bauherren:**

- voraussichtliche Gesamtbaukosten schätzen
- Kostenschätzung überprüfen
- Voraussetzungen für eine etwaige öffentliche Förderung prüfen, Förderungsanträge stellen
- Finanzierungspläne aufstellen
- Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung aufstellen und den Bauherrn über die Tragbarkeit der sich hieraus ergebenden Belastungen beraten und ihn auf erkennbare finanzielle Risiken hinweisen
- Zahlungspläne für Eigen- und Fremdmittel aufstellen
- katasteramtliche Voraussetzungen klären und die Regelung der dinglichen Rechtsverhältnisse des Baugrundstückes betreiben
- Rechnungen unter kaufmännischen Gesichtspunkten prüfen und den Zahlungsverkehr abwickeln
- Kostenberechnungen überprüfen
- Baubuchhaltung für das Bauvorhaben führen
- Die Rechte des Bauherrn gegenüber den Behörden, Darlehensgebern, Architekten, Bauausführenden, Lieferanten usw. wahrnehmen
- Für die Bauherren die Gewährleistungsansprüche gegenüber den am Bau Beteiligten außergerichtlich geltend machen und den Bauherren bei der gerichtlichen Durchsetzung unterstützen
- endgültige Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung aufstellen
- Bauleistungen im Namen und für Rechnung der Bauherrschaft vergeben
- Versicherungen für das Bauvorhaben abschließen
- Darlehensverträge bearbeiten und die dingliche Sicherung vorbereiten
- die öffentlichen und sonstigen Finanzierungsmittel beschaffen
- die Vor- und Zwischenfinanzierung der betreuten Baumaßnahmen betreiben
- Schlussabrechnung der Baumaßnahme gegenüber berechtigten Dritten aufstellen

## 6. Leistungen im Bereich von Haus und Objektverwaltung:

### 6.1. Privatisierung von Mietwohnungen:

- überprüfen der Voraussetzungen für das Entstehen von Eigentumswohnungen
- Abgeschlossenheit der jeweiligen Wohnungen und räumliche Trennung von anderen Wohneinheiten prüfen und Aufstellung einer Teilungserklärung bzw. des Aufteilungsplanes (Abgrenzung von Sonder- und Teileigentum, Feststellung der Miteigentumsanteile)
- Zusendung eines konkreten Kaufangebots mit einem wohnungsbezogen ermittelten Preis an Mieter bzw. Interessenten
- Finanzierungsbeispiele errechnen und erklären in individuellen Finanzierungsgesprächen
- baubehördliche Genehmigung des Aufteilungsplanes beantragen
- notarielle Beurkundung der Teilungserklärung veranlassen
- Abschluss der Kaufverträge nach § 313 BGB vorbereiten
- sofern noch öffentlich gefördert: Antrag zur Aufteilung und anteiligen Übertragung von öffentlichen Wohnbaudarlehen erarbeiten
- sofern noch belastet: Kündigung der Kreditverträge zur vorzeitigen Rückzahlung der Kreditmittel - ggf. Antrag auf anteilige Übertragung oder Pfandtausch erarbeiten
- Auflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch verfolgen
- Gründung der Wohnungseigentümergeinschaft mit Bestellung des Verwalters auf die gesetzlich zulässige Maximaldauer
- Verwalterverträge erarbeiten bzw. Änderungsvorschläge unterbreiten
- Wirtschaftsplanzahlen ermitteln, wobei die Abrechnungsgruppen, die Sachkonten und die Verteilerschlüssel festzulegen sind

## 6.2. Verwalten von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

- Erstellung des Wirtschaftsplans für die Eigentümergemeinschaft
- Erstellung und Kontrolle der jährlichen Abrechnung
- Berechnung und Durchführung der Hausgeldveränderungen
- WG- und Eigentumsobjektenstamm erfassen, ändern bzw. löschen
- monatliche Sollstellung Hausgeld und Einbuchung DTA
- ordnungsgemäße Buchführung und Buchung sämtlicher Geschäftsvorfälle
- Steuerung und Festlegung der Kontierungstabelle Hausgeld, Buchungsschlüssel und Abrechnungstexte
- Kontrolle und Analyse der Kosten für die einzelne Gemeinschaft
- Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlungen mit Protokollführung
- Überwachung der Einhaltung der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft
- Überwachung des baulichen und technischen Zustands des Hauses und Vergabe der erforderlichen Reparaturaufträge, Abnahme der Reparaturleistungen
- Überwachung der Hausordnung und ggf. Abmahnung
- Vertretung der Interessen von Eigentümern in allen Fragen gegenüber Nachbarn, Pächtern, Behörden, Banken und Handwerkern
- Abschluss und Kündigung von Miet-, Pacht- und Hauswartverträgen
- Überwachung der Wartungen bzw. der Gewährleistungsfristen nach Durchführung von baulichen Maßnahmen
- Überwachung und pünktliche Zahlung aller Verbindlichkeiten und Ausgaben
- ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Geldes
- Versicherungsüberwachung und Vertretung gegenüber Versicherungsgesellschaften
- Hausmeister für die täglichen Arbeiten rund ums Haus
- Objektvermietungen, Abschluss und Beendigung von Mietverhältnissen, Wohnungs- abnahmen und –  
übergaben, soweit mit dem Wohnungseigentümer vereinbart

### 6.3 Miethausverwaltung

- professionelle Erledigung der Vermietung und Verwaltung eines Miethauses
- laufende Führung des Hausmietkontos mit Überwachung und Durchführung aller Zahlungen für Miete, Umlagen, öffentliche Abgaben und dergleichen
- Ermittlung und Abrechnung der Betriebskosten
- Auswahl von Mietern, Abschluss von Mietverträgen
- Gewährleistung der Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften wie insbesondere des Einblickes in einen Energienachweis
- Mietobjektabnahme beim Mieterwechsel
- Aufstellen und Durchsetzen von Gebrauchsregelungen und Hausordnungen
- Überwachung von Versicherungsverträgen
- Realisierung des gesamten Prozesses der Verbrauchskostenabrechnung für Energie und Wasser mit optimaler Erfassungstechnik
- Überwachung des baulichen Zustands des Objektes und Vergabe der erforderlichen Reparaturaufträge
- Leistungsabnahme von Reparatur- und Instandsetzungsaufträgen
- Vertretung aller Interessen und Rechte des Eigentümers gegenüber Mietern, Pächtern, Behörden, Banken und Handwerkern
- Durchführung von Mieterhöhungen und Korrespondenz mit den Mietern

## 7. Leistungen im Bereich von EDV-Organisation und IT-Betreuung:

- Ausarbeitung eines EDV-Gesamtkonzepts für Immobilienverwalter oder Wohnungsbaugesellschaften
- Beratung bei der Bestellung einer neuen EDV-Anlage
- Beratung in allen Fragen der maschinellen Datenverarbeitung und IT Kommunikation (Software und Hardware)
- EDV-Schulung und Ausarbeitung der Programmdokumentation bzw. Unterstützung und fachliche Anleitung der Anwender
- Koordination aller Organisationsarbeiten beim Aufbau einer integrierten Datenverarbeitung
- Ausarbeitung von Vorschlägen zur Verbesserung der Organisation
- Aufstellung von Arbeitsregeln für die EDV-Organisation
- Beratung bei EDV-Systementwicklung und -erweiterung
- Beratung bei Auswahl und Beurteilung von Datenerfassungsgeräten, EDV-Anlagen und Zusatzmaschinen
- Planung und Vorbereitung neuer Organisationssysteme und EDV-Anwendungen
- Prüfung der organisatorischen Vorgaben aus der EDV-Sicht , ggf. Ergänzung und Änderung der Vorgaben
- Beratung bei organisatorischen Umstellungen und Vorbereitung der maschinellen Arbeitsabläufe, Festlegung der Verfahren und der technischen Mittel
- Vorbereitung und Prüfung der Voraussetzungen für die Übernahme von DV-Verfahren einschließlich Einführung bzw. Pflege eingeführter DV-Verfahren
- Festlegung und Durchführung von Maßnahmen zur Programm- und Datensicherung, Prüfungen und Kontrollen
- Durchführung von Programm-Tests
- Prüfung und Überwachung der Einsatzbereitschaft der EDV-Anlage
- Prüfung und Überwachung jedes Vorgangs, der sich auf die Erfassung, Speicherung, Übertragung oder Transformation von Daten bezieht
- Beschaffung qualifizierter Unterlagen bzw. EDV-Listen (Query) für unternehmerische Entscheidungen
- Beratung bei Datenträgeraustausch
- Beratung bzw. Verwaltung der Berechtigungen (Erteilen, Ändern, Löschen)
- Systemadministration im Bereich NT Server
- Übernahme der Aufgaben des Datenschutzbeauftragten

### **8. Leistungen im Bereich von Berichterstattung und Statistik:**

- Erstellung von Statistiken (Jahresstatistik)
- Erstellung bzw. Mitwirkung bei den jährlichen Geschäftsberichten
- problembezogene Berichterstattung

### **9. Leistungen als Deutschlandvertreter und Kooperationspartner der rumänischen IT Consulting Firma *Western IQ S.r.l. Bukarest* ([www.wiq.ro](http://www.wiq.ro))**

- Beratung und Planung in der IT-Implementierung und Organisation. Web-Site Konzepte und Internetauftritt. SEO (Suchmaschinenoptimierung).
- Beratung bei Beantragung von Fördergeldern aus dem Strukturfonds für Gründer und Investitionsmaßnahmen, sowie zinsgünstige Darlehen für mittelständische Unternehmen.
- Beratung oder Vermittlung bei Immobilientransaktionen, Finanzierung von Immobilien bis hin zur Objektverwaltung oder Nachbetreuung nach einer erfolgreichen Transaktionsabwicklung. Due-Diligence-Prüfungen, systematische Stärken-/Schwächen-Analyse des Kaufobjekts, Analyse von Risiken, die mit dem Kauf verbunden sind.
- Sanierung und Restrukturierungsberatung bei Geschäften, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, durch Erstellung von Sofortmaßnahmekatalogen bzw. Sanierungskonzepten und Unterstützung bei Banken- und Gläubigerverhandlungen.

Die hier angebotenen Leistungen gelten nur im Zusammenhang mit den gültigen AGB.

Gießen, im Januar 2009