



# Wir unterstützen Menschen bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilie.

Bereits seit 20 Jahren ist die rentei Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH in der Immobilienwirtschaft tätig. Von Beginn an lag der Unternehmensschwerpunkt in der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien für Kapitalanleger. Dabei umfasst unser Leistungsspektrum neben der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften, der Verwaltung von Sondereigentumseinheiten sowie der Miethausverwaltung auch die Geschäftsführung spezieller Mietpoolgesellschaften und die Vermietung der uns anvertrauten Immobilien.



### **Juliane Kuschel - Leitung Hausverwaltung**

Immobilienkauffrau

Immobilienfachwirtin

Mitglied IHK Prüfungsausschuss "Zertifizierter Verwalter"

---



## **Erfahrung und Kompetenz**

Die von uns betreuten Immobilien unterliegen mehrheitlich einer wohnwirtschaftlichen Nutzung, beschränken sich jedoch nicht auf die üblichen Mieterstrukturen gewöhnlicher Mehrfamilienhäuser. Wir verfügen über langjährige Erfahrung in der Verwaltung spezieller Wohnstrukturen wie dem vernetzten studentischen Wohnen, seniorengerechter und betreuter Wohnanlagen.

Derzeit betreut und verwaltet die rentei Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH bundesweit über 6.000 Verwaltungsmandate.

Die professionelle und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Mandanten und den Dienstleistern ist der Garant für unseren Unternehmenserfolg und die Rentabilität der betreuten Immobilien.

---

## Referenzobjekt



---

## Infos



Die Wohnanlage „Kiefernweg / Wülfeler Straße“ verfügt über 96 Wohnungen.

Im Jahr 2004 erfolgte die Umwandlung der Bestandswohnanlage in Sondereigentums-einheiten nach WEG.

Übernommene Mandate: WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, Vermietung der einzelnen Wohnungen, Vermietungsstand der betreuten Wohnungen: 100%

### **Verwaltungsmandat seit:**

2004

### **Mietentwicklung:**

Miete 2004 5,51 €

Miete 2024 8,29 €

---

---

## Referenzobjekt



---

## Infos



Die Wohnanlage „Mozartpark“ verfügt über 97 Wohnungen.

Bereits während der Projektphase berieten wir den Bauträger in Bezug auf die Konzeption und Grundrissgestaltung.

Übernommene Mandate: Beratung in der Projektentwicklung, WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, Geschäftsführung der Mietpoolgesellschaft, Vermietung der einzelnen Wohnungen, Vermietungsstand der betreuten Wohnungen: 100%

### **Verwaltungsmandat seit:**

2010

### **Mietentwicklung:**

Miete 2010 5,40 €

Miete 2024 9,01 €

---

---

## Referenzobjekt



---

## Infos



Die 1996 erbaute Wohnanlage „Hinter dem Holze“ verfügt über 82 Wohnungen.

Im Jahr 2011 erfolgte die Umwandlung der Bestandswohnanlage in Sondereigentums-einheiten.

Übernommene Mandate: Beratung zur Be-gründung von Wohneigentum nach WEG, Sondereigentumsverwaltung, Geschäftsführung der Mietpoolgesellschaft, Vermie-tung der einzelnen Wohnungen, Vermie-tungsstand der betreuten Wohnungen: 100%

### **Verwaltungsmandat seit:**

2011

### **Mietentwicklung:**

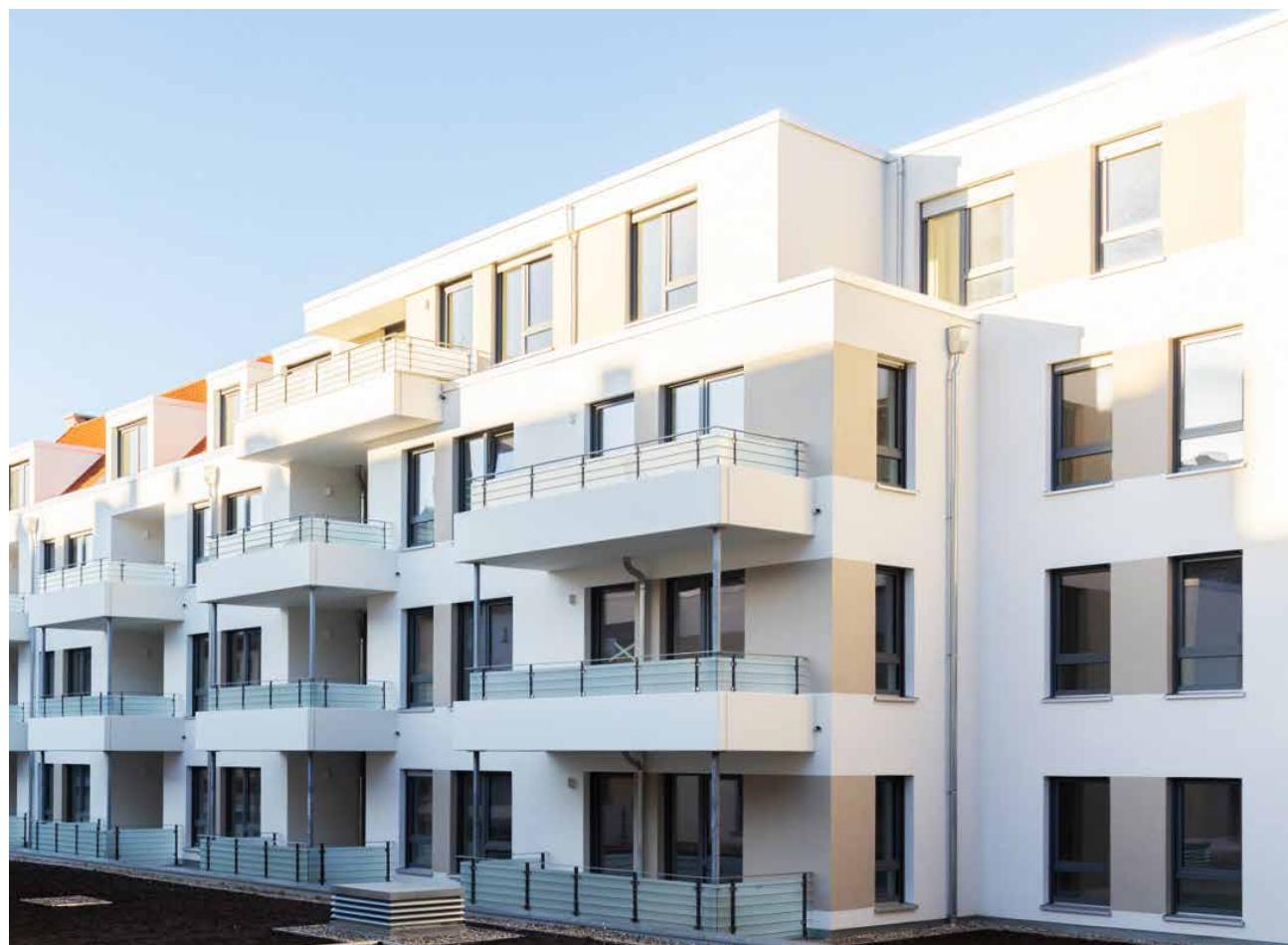
Miete 2011 6,50 €

Miete 2024 9,48 €

---

---

## Referenzobjekt



---

## Infos



Die Wohnanlage „Osterstraßen Carré“ verfügt über 33 Wohnungen.

2019 entwickelt und im Jahr 2022 fertiggestellt war das Wohnprojekt mit seiner Mischung aus Neubau und Baudenkmal eines der ambitioniertesten Bauvorhaben der Stadt.

Übernommene Mandate: Beratung in der Projektentwicklung, WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, Vermietung der einzelnen Wohnungen, Vermietungsstand der betreuten Wohnungen: 100%

**Verwaltungsmandat seit:**  
2022

**Mietentwicklung:**  
Miete 2022 11,50 €  
Miete 2024 12,12 €

---

---

## Referenzobjekt



---

## Infos



Die 1979 erbaute Wohnanlage „Stresemann Carré“ verfügt über 92 Wohnungen.

Im Jahr 2013 erfolgte die Umwandlung der Bestandswohnanlage in Sondereigentums-einheiten.

Übernommene Mandate: Beratung zur Begründung von Wohneigentum nach WEG, WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, Geschäftsführung der Mietpool-gesellschaft, Vermietung der einzelnen Wohnungen, Vermietungsstand der betreut-en Wohnungen: 100%

### **Verwaltungsmandat seit:**

2013

### **Mietentwicklung:**

Miete 2013 4,65 €

Miete 2024 8,48 €

---

# Fragen & Antworten.

---

## **Was ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft?**

## **Was ist Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum?**

Mit dem Erwerb einer Immobilie erhält der Eigentümer zum einen die Rechte an seiner Immobilie, dem Sondereigentum und andererseits gleichzeitig einen ideellen Anteil an dem Gemeinschaftseigentum der gesamten Immobilie (z. B. Treppenhaus, Keller, Außenflächen) und ist somit Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Innerhalb der WEG wird nur über das Gemeinschaftseigentum bestimmt, immer unter Berücksichtigung des Wohnungseigentumsgesetzes. Innerhalb des Sondereigentums ist der jeweilige Eigentümer alleiniger Inhaber aller Rechte und Pflichten. Ergänzende Erläuterungen hierzu sind in der Teilungserklärung der jeweiligen WEG zu finden.

## **Was ist eine Teilungserklärung**

Wird eine Immobilie nicht als Ganzes veräußert, sondern in mehrere Einheiten aufgeteilt, so wird eine Teilungserklärung erforderlich. In der Teilungserklärung mit dem dazugehörigen Aufteilungsplan wird die genaue Lage der im Sondereigentum und der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile. Neben der Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum enthält die Teilungserklärung auch die Gemeinschaftsordnung, welche man auch als „Verfassung“ der Eigentümergemeinschaft bezeichnen kann. Die Gemeinschaftsordnung regelt die Verwaltung, Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft, sowie die Verteilung von Kosten und Lasten der Immobilie.

---

---

## **Was ist eine Hausgeldabrechnung?**

### **Wann erhält man diese?**

Nach Ablauf eines vollständigen Wirtschaftsjahres erstellen wir im Laufe des Folgejahres für jede WEG eine Hausgeldabrechnung. In dieser rechnen wir die tatsächlich angefallenen Kosten mit den Vorschusszahlungen gemäß Wirtschaftsplan für jeden einzelnen Eigentümer anteilig auf. Wir richten uns hierbei nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes und nach der Teilungserklärung der jeweiligen WEG. Die Hausgeldabrechnung übersenden wir jedem Miteigentümer zusammen mit der Einladung zu der Wohnungseigentümersammlung.

## **Wann findet die Wohnungseigentümersammlung statt?**

### **Ist eine persönliche Teilnahme erforderlich?**

Einmal jährlich findet eine Wohnungseigentümersammlung statt. Handelt es sich um eine neu gegründete WEG, findet die erste Versammlung erst statt, sobald diese WEG in Gänze gebildet ist. Das bedeutet nach Abverkauf der letzten Einheit des Objektes und voraussichtlich nach Ablauf eines vollständigen Wirtschaftsjahres. Die Einladung zu der Versammlung erhält jeder Miteigentümer rechtzeitig, mindestens drei Wochen vor dem Termin zugesandt. Grundsätzlich ist es nicht erforderlich, dass die Miteigentümer bei dieser Versammlung persönlich anwesend sind. Jeder erhält zusammen mit der Einladung eine bereits vorformulierte Vollmacht, auf der über die einzelnen Tagespunkte schriftlich abgestimmt werden kann.

## **Wer ist Ansprechpartner für die Mieter?**

Sofern wir von dem einzelnen Eigentümer mit der Sondereigentumsverwaltung beauftragt sind, führen wir jegliche Korrespondenz mit dem jeweiligen Mieter.

## **Was beinhaltet die Sondereigentumsverwaltung?**

Die Leistungen, die wir im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung erbringen, sind in einem Sondereigentumsverwaltervertrag festgehalten. Unter Anderem gehört dazu die Führung jeglicher Korrespondenz mit dem Mieter und die Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung.

---

## **Was ist ein Wirtschaftsplan?**

Einmal jährlich erstellen wir für jede WEG einen Wirtschaftsplan über die voraussichtlichen Kosten für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums. Wir richten uns hierbei nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes und nach der Teilungserklärung der jeweiligen WEG. Der Wirtschaftsplan ist so lange gültig, bis von der WEG ein neuer beschlossen wird. Aus diesem Wirtschaftsplan errechnet sich für jeden Miteigentümer eine Hausgeldvorschusszahlung, welche monatlich an die WEG zu leisten ist, damit die laufenden Kosten getragen werden können.

## **Was passiert mit dem Grundsteuerbescheid?**

### **Wer trägt die Kosten?**

Die Kosten der Grundsteuer sind zunächst von jedem Eigentümer selbst zu tragen, können jedoch in der Nebenkostenabrechnung an den Mieter auf diesen umgelegt werden. Sofern wir die Sondereigentumseinheit verwalten, ist es deshalb erforderlich, dass wir immer den jeweils aktuellen Grundsteuerbescheid rechtzeitig in Kopie zur Verfügung gestellt bekommen.

## **Wer kümmert sich, wenn es zu einem Mieterwechsel kommt?**

Sofern wir damit beauftragt sind, kümmern wir uns um den gesamten Ablauf, von der Kündigung bis zur Neuvermietung. Das bedeutet, wir prüfen die Kündigung auf Einhaltung der rechtlichen Vorgaben, wir inserieren die Immobilie bei verschiedenen Online-Portalen, wir organisieren die Besichtigung, wir nehmen die Wohnung von dem ausziehenden Mieter entgegen und melden ihn bei dem Energieversorger ab, wir prüfen Mietinteressenten auf persönliche und finanzielle Zuverlässigkeit, wir schließen mit dem neuen Mieter den Mietvertrag ab, übergeben ihm bei Mietbeginn die Wohnung und melden ihn bei dem Energieversorger an. Sofern der Eigentümer Mitglied einer Mietpoolgesellschaft ist, genießt er den Vorteil, dass der gesamte Ablauf für ihn organisiert ist. Die Mietpoolausschüttung, die Mietpoolausschüttung läuft jeden Monat unverändert fort, unabhängig davon wie viel Zeit dieser Prozess in Anspruch nimmt.

---

---

## **Was ist ein Mietpool?**

## **Was beinhaltet eine Mietpoolmitgliedschaft?**

Um den Einzelnen vor einer temporären finanziellen Belastung zu schützen, werden sämtliche Einnahmen der Mietpoolgesellschaft gebündelt und nach einem festgelegten Verhältnis an alle Mietpoolmitglieder ausgeschüttet. So wird das Risiko eines Totalausfalls der Miete auf ein Minimum reduziert und die Poolgemeinschaft bildet Ihren eigenen Schutzhüter. Wir betreuen verschiedene Mietpoolgesellschaften, die jeweils so gestaltet sind, dass die beinhalteten Wohnungen Mieteinnahmen in ähnlicher Höhe erwirtschaften. Mit der Betreuung eines Mietpools geht auch immer die Verwaltung des Sondereigentums einher.

### **Wie funktioniert ein Mietpool in der Praxis:**

- Die Mieter der Mietpoolmitglieder leisten ihre Mietzahlung an das Konto der Mietpoolgesellschaft
- Von den Mieteinnahmen wird eine Mietpoolgebühr für die Führung des Mietpools berechnet (mit dieser Mietpoolgebühr ist die Gebühr für die Sondereigentumsverwaltung bereits abgegolten)
- Der Mietpool leistet jeden Monat den umlagefähigen Anteil des Hausgeldes direkt an das Konto der WEG (das entspricht in etwa der Nebenkostenvorauszahlung der Mieter), den nicht umlagefähigen Anteil des Hausgeldes leistet jeder Eigentümer monatlich selbst an seine WEG
- Der Mietpool trägt die Kosten für die Kontoführung, die Kosten des Energieversorgers bei Leerstandswohnungen, die Kosten einer Neuvermietung und kleinere Instandsetzungsmaßnahmen, die für die Vermietbarkeit einer Wohnung oder zur Vermeidung von etwaigen Mietminderungen erforderlich sind
- Ergebnisse aus den Hausgeldabrechnungen der Eigentümer und den Nebenkostenabrechnungen der Mieter werden über den Mietpool ausgeglichen
- Der monatliche Ausschüttungsbetrag wird einmal berechnet und erfolgt jeden Monat in gleicher Höhe jeweils zum 15. eines Monats, somit hat jedes Mietpoolmitglied Planungssicherheit über die monatlichen Einnahmen
- Auf dem Konto der Mietpoolgesellschaft verbleibt ein Puffer für den Ausgleich der vorgenannten Kosten und die jährlichen Abrechnungen über Hausgeld der Eigentümer und Nebenkosten der Mieter
- Bei einer positiven Entwicklung des Mietpools kann eine Sonderausschüttung und/oder eine Erhöhung der monatlichen Mietpoolausschüttung erfolgen

**Kontakt.**

rentei  
Immobilien Management und Hausverwaltung GmbH  
Kaiserstraße 43  
31134 Hildesheim

**Telefon.**

Telefon: +49 (0) 5121 288510

**Online.**

E-Mail: [info@renteide.de](mailto:info@renteide.de)

[www.renteide.de](http://www.renteide.de)

**Kompetenz und Erfahrung für Ihre Immobilie.**