

## Alles, was Ihre Wohnung braucht. Aus einer Hand.

Ihre Wohnung ist Ihr Vermögen — wir behandeln sie auch so. Dieser Katalog zeigt jede Leistung im Überblick: einzeln buchbar oder gebündelt in den Programmen VERWALTEN (Langzeit), STEIGERN (möbliert, inkl. Co-Living- und Garantiemiete-Option) und RUNDUM (voller Lebenszyklus). Ihr Angebot erhalten Sie individuell nach der kostenlosen Ertrags-Analyse.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>NEUVERMIETUNG · KOSTENLOSE ERTRAGS-ANALYSE</b><br/> <b>Einwertung &amp; Preisstrategie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Datenbasierte Marktmiete mit echten Vergleichsobjekten — nicht zu hoch in den Leerstand, nicht zu tief unter Wert</li> <li>– Mietpreisbremsen-Prüfung inklusive dokumentierter Ausnahmen</li> <li>– Strategie-Empfehlung: Langzeit oder möbliert — was bringt Ihr Objekt wirklich?</li> </ul> | <p><b>NEUVERMIETUNG</b><br/> <b>Vermarktung &amp; Listing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Professionelles Exposé mit Fotos und Energieausweis-Kennwerten</li> <li>– Sichtbar an drei Stellen: große Portale + eigener Mieter-Pool mit Frühzugriff + Firmen-Pipelines</li> <li>– Listing auf tectera.de · jede Anfrage wird beantwortet, koordiniert, nachgefasst</li> </ul>      |
| <p><b>NEUVERMIETUNG</b><br/> <b>Besichtigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Begleitete Termine — keine unbegleiteten Fremden in Ihrer Wohnung</li> <li>– Vorqualifizierung der Interessenten vor dem Termin</li> <li>– Komplette Terminkoordination, auch berufstätigen-tauglich abends</li> </ul>                                                                                                                      | <p><b>NEUVERMIETUNG</b><br/> <b>Bewerber-Screening &amp; Mieterauswahl</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 4-Punkte-Check: Identität, Einkommen, Bonität, Mietschuldenfreiheit</li> <li>– AGG-konform und DSGVO-sauber dokumentiert</li> <li>– Sie erhalten eine begründete Empfehlung — die Entscheidung bleibt bei Ihnen</li> </ul>                                                |
| <p><b>NEUVERMIETUNG</b><br/> <b>Vertrag, Kaution &amp; Übergabe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rechtssichere, anwaltlich geprüfte Vertragsvorlagen — auch Zeitmietverträge für möbliertes Wohnen</li> <li>– Insolvenz feste Kautionsführung nach § 551 BGB</li> <li>– Übergabeprotokoll mit Fotos &amp; Zählerständen · Wohnungsgeberbestätigung fristgerecht</li> </ul>                                                  | <p><b>VERWALTEN</b><br/> <b>Laufende Mietverwaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mieteingang, Mahnwesen, Zahlungsverkehr</li> <li>– Komplette Mieterkommunikation als erste Anlaufstelle — 24h-Antwort an Werktagen</li> <li>– Revisionssichere Belegablage, fertig fürs Steuerbüro</li> </ul>                                                                                |
| <p><b>VERWALTEN</b><br/> <b>Nebenkosten &amp; Abrechnungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nebenkostenabrechnung BetrKV-konform und fristgerecht binnen der 12-Monats-Frist</li> <li>– Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV · CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung nach Stufenmodell</li> <li>– Prüfung der Umlagefähigkeit und der Verteilerschlüssel</li> </ul>                                                              | <p><b>VERWALTEN</b><br/> <b>Instandhaltung &amp; Reparaturen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Störungsannahme und Steuerung mit geprüftem Handwerker-Netzwerk, Angebotsvergleich</li> <li>– Heizungs-Check vor der Heizperiode · Rauchmelder-Status · Legionellen-Turnus</li> <li>– Verkehrssicherung im Blick — Pflichten werden zum Kalender, nicht zur Überraschung</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>VERWALTEN · STEIGERN</b></p> <p><b>Mietanpassung &amp; Wertsteigerung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieterhöhungen nach Mietspiegel — formgerecht, fristgerecht, im Rahmen der Kappungsgrenze</li> <li>- Modernisierung mit Fördermittel-Check (KfW/BEG)</li> <li>- Möblierungs-Projekt aus einer Hand: Ziel +30-40 % Miete, belegt im eigenen Bestand</li> </ul> | <p><b>STEIGERN</b></p> <p><b>Wohnen auf Zeit &amp; Wechselmanagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeitmietverträge sauber konstruiert — wir sagen ehrlich, welche Wohnung sich eignet und welche nicht</li> <li>- Endreinigungs-Standard, Inventarführung, kurze Reaktionszeiten — Fluktuation ist eingepreist, nicht improvisiert</li> <li>- Wiedervermietung über Firmen- &amp; Hochschul-Pipelines: 0 Tage Leerstand im eigenen Bestand</li> <li>- Option Co-Living: ab 3 Zimmern zimmerweise Vermietung als höchste Ertragsstufe (geeignete Grundrisse vorausgesetzt)</li> <li>- Option Garantiemiete: für ausgewählte Wohnungen mieten wir selbst — fester Vertrag 3-5 Jahre, wir tragen Leerstand &amp; Betrieb</li> </ul> |
| <p><b>ALLE PROGRAMME</b></p> <p><b>Reporting &amp; Ertrags-Check</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartals-Asset-Report: Performance, anstehende Fristen, der nächste Ertrags-Hebel</li> <li>- Jährlicher Ertrags-Check wie beim Depot — proaktiv, nicht auf Nachfrage</li> </ul>                                                                                          | <p><b>RUNDUM</b></p> <p><b>Verkauf, Sanierung &amp; Rundum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkauf aus dem Bestand — mit Betreiber-Daten und kaufbarem Objekt-Dossier</li> <li>- Sanierungssteuerung inklusive energetischer Einordnung</li> <li>- ETV-Stimmrechtsvertretung · Ankauf &amp; Investmentsuche über Partner-Netzwerk (auf Anfrage)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Wer deckt was ab? Die ehrliche Einordnung.

Vereinfachte Gegenüberstellung typischer Marktangebote — damit Sie wissen, was Sie wo bekommen (und was nicht).

| Leistungsbereich                               | TECTERA | Makler / Vermittler | Vermieter-Software | Klassische SEV-Verwaltung |
|------------------------------------------------|---------|---------------------|--------------------|---------------------------|
| Einwertung & Preisstrategie                    | ✓       | ✓                   | -                  | -                         |
| Vermarktung, Listing & Besichtigungen          | ✓       | ✓                   | -                  | -                         |
| Bewerber-Screening & Mieterauswahl             | ✓       | ✓                   | -                  | ( ✓ )                     |
| Vertrag, Kautions- & Übergabe                  | ✓       | ✓                   | ( ✓ )              | ✓                         |
| Laufende Mietverwaltung & Mieterkommunikation  | ✓       | -                   | -                  | ✓                         |
| Nebenkosten- & Heizkostenabrechnung            | ✓       | -                   | ( ✓ )              | ✓                         |
| Instandhaltung & Handwerkersteuerung           | ✓       | -                   | -                  | ✓                         |
| Möbliertes Wohnen & Wechselmanagement          | ✓       | ( ✓ )               | -                  | -                         |
| Mietanpassung & jährlicher Ertrags-Check       | ✓       | -                   | -                  | ( ✓ )                     |
| Quartals-Reporting wie beim Fonds              | ✓       | -                   | -                  | -                         |
| Verkauf & Sanierung aus einer Hand             | ✓       | ( ✓ )               | -                  | -                         |
| Strategie: möbliert vs. Langzeit, datenbasiert | ✓       | -                   | -                  | -                         |

✓ enthalten · ( ✓ ) teilweise bzw. je nach Anbieter · - üblicherweise nicht Bestandteil. Vereinfachte Darstellung ohne Bezug auf einzelne Anbieter.

## Drei Programme, ein Prinzip

### VERWALTEN

Langzeitvermietung im Vollbetrieb:  
Verwaltung, Abrechnung,  
Instandhaltung, Mieterhöhungen —  
Sie hören nur noch Gutes.

### STEIGERN

Möbliertes Wohnen auf Zeit:  
Möblierungs-Projekt,  
Firmen-Mieter, voller Betrieb —  
Ziel +30-40 % Miete.

### RUNDUM

Der volle Lebenszyklus bis  
Sanierung und Verkauf — aktuell  
Warteliste.

**Der erste Schritt: die kostenlose  
Ertrags-Analyse.**

**kontakt@tectera.de ·  
tectera.de**