



Bewerten.
Verkaufen.
Verwalten.

GSG *Unsere Dienstleistungen*



Mehr als nur Vermietungen

Seit bald 100 Jahren prägt die GSG das Oldenburger Stadtbild mit. Geschäftsführer Stefan Könner erläutert, warum es bei der Wohnbaugesellschaft längst nicht mehr nur um Vermietungen geht.

Herr Könner, die GSG steht für Wohnungsbau und Vermietung. Aber Sie machen noch einiges mehr ...

Richtig. Die GSG kümmert sich um fast alle Themen rund um Bauen und Wohnen. Wir haben uns in den letzten Jahren zu einem Immobilien-Allrounder entwickelt.

Kann ich denn zum Beispiel den Wert meiner Immobilie durch Ihre Experten berechnen lassen?

Ja, das können Sie. Diesen Service bieten wir an. Und das ist für viele Hausbesitzer



besonders wichtig, denn sie wissen häufig nicht, was ihr Grundstück oder die Gebäude tatsächlich wert sind.

Kauft die GSG Immobilien auch an?

Selbstverständlich. Wenn uns eine Immobilie interessiert und sie uns angeboten wird, kommen wir ins Gespräch. Oldenburg wächst bekanntlich weiter, deshalb muss der Wohnungsmarkt immer wieder neue Impulse bekommen.

Und ich kann mein Miethaus von Ihnen verwalten lassen ...

Das ist das dritte wichtige Modul in diesem Leistungspaket. Sie sehen: Allrounder ist genau die richtige Bezeichnung.



Kontakt

Wir von der GSG sind immer für Sie da, wenn Sie Fragen rund ums das Thema Immobilien haben. Rufen Sie uns einfach an, wir versuchen sofort zu helfen.

Bitte wenden Sie sich an:



Jens Freymuth

Bewertung und Verkauf

Telefon (0441) 9708-184



Birgit Schütte

Miethausverwaltung

Telefon (0441) 9708-114

Wohnen in allen Lebensabschnitten

Sie denken über einen Verkauf Ihrer Immobilie nach? Sie möchten Ihr Wohneigentum oder Ihr Miethaus nicht mehr selbst verwalten? Die GSG kann helfen.

Hausbesitzer wissen: **Wohnen macht Arbeit**. Auch für jene, die Wohnraum vermieten oder über Wohneigentum verfügen. Die Liste der Aufgaben ist lang: Betriebskosten müssen ermittelt und abgerechnet, Gespräche mit Mietinteressenten geführt, Instandsetzungsmaßnahmen überwacht werden. Und vieles mehr.

Eine Lösung gibt es aber für alles. Wenn Ihnen ihr Haus über den Kopf

wächst, dann sollten Sie über einen Verkauf nachdenken. Und wenn Sie all die bürokratischen Dinge rund um Ihre Immobilie stören, dann sollten Sie eine professionelle Verwaltung in Erwägung ziehen. In beiden Fällen finden Sie bei der GSG Oldenburg kompetente Unterstützung.

Seit fast 100 Jahren beschäftigen wir uns mit dem Thema Wohnen. Zehntausenden von Oldenburgerinnen und Oldenburgern konnten wir ihre Wohnwünsche erfüllen – Alleinstehenden ebenso wie Paaren und Familien. Für alle haben wir stets gefunden, was zu ihnen passt. **Wir stehen für die richtige Wohnlösung in jeder Lebenslage**. Viele, die in jungen



Jahren bei uns eingezogen sind, halten uns bis ins hohe Alter die Treue. Aber die GSG kann noch mehr. Wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen möchten, ermitteln wir nicht nur professionell den Wert, sondern vermarkten das Objekt auch weiter. Oder Sie interessieren sich für ein Anlageobjekt oder einen Tausch? Ihre Immobilie gegen unsere Wohnung? Gern. Sie wollen die Verwaltung Ihres Miethauses oder Ihres

Wohneigentums in unsere Hände legen? Lassen Sie uns darüber sprechen. Grundsätzlich gilt: Die GSG ist für Sie immer eine kompetente, vertrauensvolle und vor allem faire Partnerin. Das gebietet uns schon unsere Tradition. Verlassen Sie sich darauf: Mit der GSG fahren Sie immer gut.

Welchen Wert hat Ihre Immobilie?

Beim Hausverkauf geht es um große Summen. Da sollte man nichts dem Zufall überlassen. Eine professionelle Wertermittlung hilft, einen realistischen Preis zu erzielen.

Sie kennen jeden Quadratmeter, verbinden mit allen Räumen emotionale Erlebnisse. Im Wohnzimmer haben Sie immer gern gegessen, das Bad eigenhändig renoviert und in den Kinderzimmern haben die Kleinen ihre ersten Jahre verbracht. Sollten Sie über den Verkauf Ihres Hauses nachdenken, müssen Sie die Perspektive wechseln. Für den potenziellen Käufer sind Ihre Emotionen irrelevant.

Käufer interessieren sich nicht dafür, wie Sie in Ihren vier Wänden gelebt haben. Ein realistischer Preis orientiert sich am Markt, an Angebot und Nachfrage. Ihm liegen eine Reihe objektiver Kriterien zugrunde. Fantasiepreise haben keine Chance. Sie können versuchen, sich selbst ein Bild davon zu machen, was möglich ist – besser fahren Sie aber in jedem Fall, wenn Sie sich der Hilfe unserer erfahrenen Experten bedienen.

Professionelle Wertermittler kennen die wichtigsten aktuellen Marktdaten. Sie stellen Vergleiche mit anderen Objekten an und schätzen darüber hinaus die Makro- und die Mikrolage richtig ein.




Kriterien für den Wert Ihrer Immobilie

Ausstattung // Mit den richtigen Fenstern, der Art des Bodenbelags oder dem Zustand des Bades können Sie Pluspunkte bei der Wertermittlung sammeln.


Markt // Wenn Sie sich zu einem Verkauf entschließen, profitieren Sie zurzeit von der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Sie ist um einiges größer als das Angebot. Das steigert den Preis bei einem Verkauf. Ist der Markt hingegen gesättigt, sinkt der Wert.

Zuschnitt // Flexibilität ist Trumpf. Wie groß ist die Fläche? Und je großzügiger die Räume Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses geschnitten und je flexibler die Möglichkeiten der Nutzung sind, desto besser.






Lage // „Was zählt ist Lage, Lage, Lage“ – das betonen Vermittler gern, wenn sie nach dem Wert einer Immobilie gefragt werden. Und es stimmt. Innenstadtnah oder am Stadtrand, an einer Hauptstraße oder in einem verkehrsberuhigten Quartier: Die Lage ist entscheidend, wenn Sie einen guten Preis erzielen wollen. Der Bodenrichtwert liefert einen ersten Anhaltspunkt.



Zustand // Aus welchem Jahr stammt die Wohnung oder das Haus? Wie ist es um Bauqualität, Erhaltungszustand und Energieeffizienz bestellt? Ist das Dach okay? Auf solche Fragen sollten Sie die richtigen Antworten wissen. Und belegen Sie umfangreiche Renovierungen am besten mit Rechnungen der Handwerker.



Recht // Der Wert Ihrer Immobilie hängt auch von einer Reihe von Umständen ab, die Sie nicht beeinflussen können: Steht das Gebäude vielleicht unter Denkmalschutz, liegt es womöglich in einem Sanierungsgebiet? Wichtig ist zudem, ob Sie Wohnungen im Haus vermietet haben oder ob es ein Wegerecht für Dritte gibt.

Kompetenz, Erfahrung, Verhandlungsgeschick

Hausverkauf ohne Makler?
Theoretisch machbar, praktisch
aber keineswegs zu empfehlen.
Wir helfen Ihnen, den best-
möglichen Preis zu generieren.

Natürlich: Sie können selbst versu-
chen, Ihre Immobilie zu verkaufen.
Empfehlen können wir Ihnen das aber
nicht. Haben Sie Ihre Emotionen im Griff,
wenn jemand in Ihrem Haus Wände
herausreißen will oder Ihnen nicht
besonders sympathisch ist? Und kennen
Sie sich mit den Vertragsmodalitäten aus?

Ganz ehrlich: Bei **Verkaufsverhandlungen**
und **speziell bei den Summen**, um die es
hier geht, ist Erfahrung ausschlaggebend.

Wir verstehen uns als **Vertreter Ihrer**
Interessen, dessen Aufgabe es ist, die
unterschiedlichen Vorstellungen der
Beteiligten in Einklang zu bringen. Zudem
verfügen wir über einen umfangreichen
Kundenstamm, über den sich schnell
Käufer finden lassen.

Wir von der GSG sind **genau der**
zuverlässige und seriöse Partner, den
Sie für Ihre Immobilie benötigen. Wir
peilen nichts über den Daumen, sondern
gehen die Angelegenheit strategisch und
durchdacht an. Und selbstverständlich
stehen wir Ihnen auch nach der
Abwicklung des Geschäfts mit Rat und
Tat zur Seite.

Vom Haus zur Wohnung //

Das ist der klassische Fall: Nach dem Auszug der Kinder ist das Haus zu groß. Sie brauchen nicht mehr alle Zimmer. Trifft das auf Sie zu, helfen wir Ihnen gern, die Immobilie zu verkaufen und eine passende Wohnung für Sie zu finden.



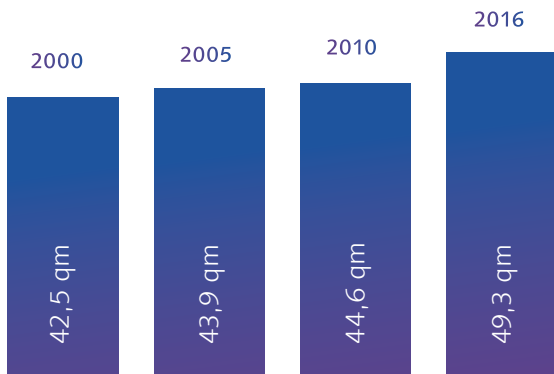
Die geerbte Immobilie //

Auch das ist möglich: Sie haben eine Immobilie geerbt, mit der Sie allerdings nichts anfangen können. Wir bewerten und vermitteln Ihr Objekt.

Eine Liegenschaft zu viel // In Städten wie Oldenburg finden sich kaum noch freie Liegenschaften. Das ist für eine wachsende Stadt mit stark steigendem Bedarf an Wohnraum ein Problem. Wir sind deshalb immer auch am Ankauf von freien Flächen interessiert. Sollten Sie über solche verfügen, würden wir uns über eine Kontaktaufnahme sehr freuen.

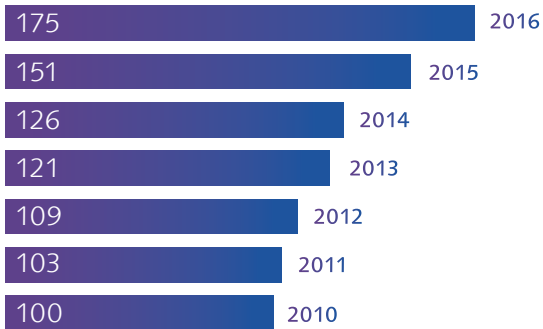
Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Wohneigentum zu besitzen ist in Deutschland die Ausnahme. Der Anteil der Immobilienbesitzer liegt seit Jahren bei rund 40 Prozent – und damit deutlich niedriger als in vielen Ländern.



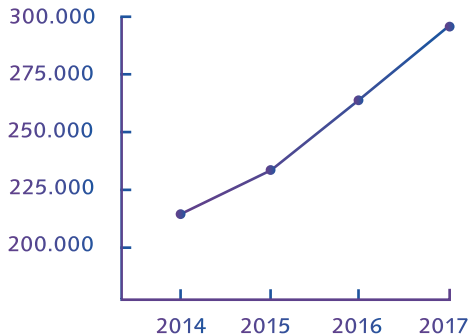
Viel Platz! // So viel Wohnfläche steht jedem Einwohner mit Hauptwohnsitz in Oldenburg zur Verfügung.

Quelle: Stadt Oldenburg



Quelle: Baulandpreis-Index in Oldenburg ohne Innenstadt (Basis 2010), Stadt Oldenburg.

75 % in 6 Jahren //
Das kostet baureifes Land für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg

Das kostet ein Haus in Oldenburg // Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Anfang 2018 liegen sie bei knapp unter 300.000 Euro.

So läuft eine Wertermittlung



Schritt 1 // Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder erst einmal bewerten lassen? Nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir besprechen den Umfang Ihres Auftrags.



Schritt 2 // Wir sichten Ihre Unterlagen und holen fehlende Papiere ein. Diese brauchen wir für eine fundierte Wertermittlung.



Schritt 3 // Bei einer Ortsbesichtigung nehmen wir das Objekt genau unter die Lupe und erfassen seine Stärken.



Schritt 4 // Aus den Ergebnissen der Inaugenscheinnahme sowie den Parametern der Planungsunterlagen erstellen wir ein Gutachten über den Wert Ihrer Immobilie, das wir Ihnen schriftlich vorlegen und mündlich erläutern.




Schritt 5 // Erst jetzt entscheiden Sie, ob wir die Vermarktung Ihres Objekts übernehmen dürfen.



Schritt 6 // Zudem können wir Ihnen aus unserem breiten Spektrum an Wohnungen eine Eigentums- oder auch Mietwohnung anbieten. Bei Bedarf organisieren wir Ihnen auch Ihren Umzug.





Fast jeder zweite Eigentümer überschätzt den Wert seiner Immobilie. Das ergab eine Umfrage unter 200 Maklern. Vier von zehn Immobilienbesitzern lagern mit ihrer Beurteilung über dem aktuellen Marktpreis, zum Teil deutlich. Häufig liegt das in einer (zu) hohen Einschätzung des emotionalen Werts. Bei einer professionellen Wertermittlung spielt dieser hingegen keine Rolle.

Quelle: ImmoCompact

Alles in Einklang – Ihre Miethausverwaltung

Betriebskostenabrechnungen für Ihre Mieter erstellen?
Besichtigungstermine mit Mietinteressenten durchführen,
Reparaturaufträge managen?
Diese Leistungen übernimmt die Miethausverwaltung der GSG.

Als einer der größten Anbieter von Wohnraum in Oldenburg verwaltet die GSG Oldenburg insgesamt rund 9.000 Wohneinheiten und schließt jährlich rund 1.000 Mietverträge ab. Wir greifen auf eine jahrelange Markterfahrung und kompetente Ansprechpartner in unserem Hause zurück. Ein Pool aus Handwerkern

ermöglicht uns die schnelle Koordination im Reparatur-Management. Profitieren Sie außerdem von vergünstigten Konditionen durch Rahmenverträge mit anderen Dienstleistern.

Wie Sie sehen bringen wir alles rund um Ihre Immobilie in Einklang.

Für uns als Miethausverwalter stehen die **Werterhaltung** Ihrer Immobilie und die **Zufriedenheit der Kunden** an oberster Stelle. Langlebigkeit, eine gepflegte Objektansicht und die technische Optimierung haben größte Priorität. Wir setzen auf Ihre Zufriedenheit und die Ihrer Mieter und suchen für

jedes Problem nach einer optimalen Lösung. Dabei gehört die Vermittlung zwischen Eigentümer und Mieter zu unserem täglichen Kerngeschäft. Wir verstehen uns konsequent als Ihr Partner und garantieren Ihnen eine **individuelle Betreuung**.

Übrigens: Auch Gewerbeimmobilien werden bei uns mit höchster Fachkompetenz verwaltet. Wir begleiten die Immobilienvermittlung mit persönlichem Einsatz und stehen mit unseren umfangreichen Dienstleistungen an Ihrer Seite.



Gisela S., Ladenburg //

„Die Experten der GSG betreuen unsere Wohnungen äußerst professionell und mit großem persönlichem Engagement. Das könnte besser nicht sein. Das Wichtigste aber ist, eine deutlich höhere Zufriedenheit der Mieter als vorher.“

Das erledigen wir für Sie

Mit individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Dienstleistungspaketen stehen wir Ihnen fachkundig zur Seite. Wählen Sie beispielsweise zwischen:

Miethausverwaltung

- Vermietung und Verpachtung
- Kaufmännische Miethausverwaltung
- Technische Miethausverwaltung
- Allgemeine Miethausverwaltung

Auswahl unserer Leistungen //

- Akquise von Neukunden
- Abschluss von Mietverträgen inkl. Bonitätsprüfung
- Wohnungsbesichtigungen
- Wohnungsübergabe und -endabnahme
- Vertretung des Eigentümers in allen mietrechtlichen Angelegenheiten
- Korrespondenz mit Mietern und Dritten
- Unterstützung bei Rechtsstreitigkeiten
- Abschluss und Überwachung von Dienstleistungsverträgen
- Prüfung und Durchführung von Mieterhöhungen
- Buchung und Kontrolle der Miet-, Pacht- und Nebenkostenzahlungen
- Erstellung von Nebenkostenabrechnungen
- Objektbegehungen
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen



10 Schritte im Reparatur-Management



Schritt 1 // Ein Mieter meldet uns einen Schaden in seiner Wohnung. Der Verwalter vereinbart kurzfristig einen Termin mit dem Mieter, um den Schaden im Vorfeld zu besichtigen.



Schritt 2 // Der Verwalter besichtigt den Schaden, fertigt Fotos an und gibt eine grobe Schätzung über das Schadensausmaß. Das weitere Vorgehen mit dem Mieter wird abgestimmt.



Schritt 3 // Der Verwalter beauftragt das entsprechende Gewerk mit einer Überprüfung und sofortiger Reparatur. Ist die Reparatur nach Rücksprache mit dem Gewerk nur mit einem höheren Aufwand zu erledigen, fordert der Verwalter ein Angebot an.



Schritt 4 // Der Verwalter prüft das eingetroffene Angebot und holt weitere ein.



Schritt 5 // Die Angebote werden geprüft und miteinander verglichen. Eine Empfehlung wird ausgesprochen.



Schritt 6 // Die Angebote werden dem Eigentümer zur Entscheidung zugeschickt.



Schritt 8 // Die Reparatur wird ausgeführt.



Schritt 7 // Es wird Rücksprache mit dem Eigentümer gehalten. Nachdem Fragen und Anmerkungen geklärt und ggf. einzelne Positionen verändert sind, fällt eine Entscheidung über die Auftragserteilung.



Schritt 9 // Der Verwalter nimmt die Arbeiten ab.



Schritt 10 // Der Verwalter prüft die Rechnung und weist diese zur Zahlung an.



Bauen & Wohnen
in und um Oldenburg

GSG OLDENBURG
Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH

Straßburger Straße 8
26123 Oldenburg
Telefon (0441) 9708-0
Fax (0441) 9708-163
gsg-info@gsg-oldenburg.de

www.gsg-oldenburg.de

Impressum

Herausgeber: GSG OLDENBURG Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH, Straßburger Straße 8, 26123 Oldenburg ·
V.i.S.d.P. Stefan Köner, GSG OLDENBURG · **Redaktion:** Mediavanti GmbH – Concept // Content // Communication,
www.mediavanti.de · **Konzept / Gestaltung:** Stockwerk2 – Agentur für Kommunikation, www.stockwerk2.de ·
Bildnachweis: GSG Oldenburg, (Titel); Lena Ganssmann, photocase.de, (S. 3); [vgajic, istockphoto.com](http://vgajic.istockphoto.com) (S. 5);
[deepblue4you, istockphoto.com](http://deepblue4you.istockphoto.com), (S. 7); [complize, photocase.de](http://complize.photocase.de), (S. 11); [Kritchanut, istockphoto.com](http://Kritchanut.istockphoto.com) (S. 16); [kupicoo, istockphoto.com](http://kupicoo.istockphoto.com), [Agenturfoto](http://Agenturfoto.com). Mit Model gestellt. (S. 19); [fstop123, istockphoto.com](http://fstop123.istockphoto.com) (S. 21)