



Über uns

Wer wir sind

Wir sind eine erfolgreiche Hausverwaltungsfirma, die es sich zur Verpflichtung gemacht hat, mehr zu leisten als Andere und dies zum günstigen Preis.

Gerne erfüllen wir die gewöhnlichen Aufgaben wie z.B. Buchhaltung, Jahresabrechnung und Eigentümerversammlung.

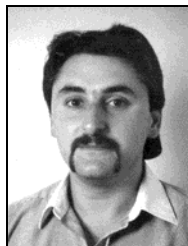
Darüber hinaus sind wir jedoch auch erfahren darin, wirtschaftlich, technisch oder auch nur optisch sanierungsbedürftige Häuser zu betreuen und wieder auf "solide Füße" zu stellen.

Handwerker wie z.B. Heizung-Sanitär, Elektro, Maler, Dachdecker oder Gärtner schätzen unsere unverzügliche Rechnungsprüfung und -begleichung und bedanken sich durch prompten Service mit Kompetenz. Die örtlichen Versorgungsträger (Gas, Stom, Wasser, Müll) können sich auf eine reibungslose Bewirtschaftung in unseren Häusern verlassen und die Behörden (z.B. Polizei, Meldeamt) auf unsere Unterstützung in allen Fragen.

Unser Team



Stephanie Fleiner
Diplom-Betriebswirtin (FH)



Manfred Baukelmann
Selbständiger Bauleiter



Willi Konieczny,
Hauptberuflicher Hausmeister

Erreichbarkeit

Unser Büro ist besetzt von Montag bis Donnerstag von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr durchgehend. Außerhalb der Bürozeit erreichen Sie uns über Anrufbeantworter oder Telefax.

"Jour Fix" ist Mittwoch 9.00 Uhr. Alle Mitarbeiter versammeln sich zur Wochenbesprechung, über alle betreuten Häuser wird Bericht erstattet, Mängel gelistet, Aufgaben verteilt.

Freitags führt Frau Fleiner Hausbesichtigungen durch, trifft sich mit Eigentümern, Mietern, Handwerkern etc. und kann sich so ein Bild über die Fortschritte eines Gebäudes machen oder Mängel feststellen, die ansonsten möglicherweise unbeachtet bleiben.

Im Lauf einer Woche werden Termine verabredet, so daß sich an einem Freitag eine "Rundreise" über mehrere Objekte ergibt.

Samstags finden Eigentümerversammlungen für die WEGs statt, deren Eigentümer vorwiegend nicht ortsansässig sind (hiervon haben wir sehr viele) oder deren Berufstätigkeit eine Abendveranstaltung nicht zuläßt.



Leistungen und Preise

Hausverwaltung

Unsere Preise gestalten sich je nach Leistungs-Wunsch der Kunden unterschiedlich:

a) 20,00 EURO zzgl. Mwst. für die reine WEG-Verwaltung

b) 25,00 EURO DM zzgl. Mwst. für die WEG- und SE-Verwaltung.

Das heisst, wir kontrollieren die Mieteinnahme und mahnen gegebenenfalls, erstellen die Mieterabrechnung und verfolgen deren Begleichung, bearbeiten Kündigungen und Neuvermietungen (keine Maklertätigkeit). Ausserden sind wir der Ansprechpartner für jeden Mieter in allen Fällen, damit der Vermieter möglichst "unbelästigt" bleibt.

c) 30,00 EURO zzgl. Mwst. Für die WEG- und SE-Verwaltung bei Neubauten oder "Problemobjekten" (Wertsteigerung: Mängelbeseitigung, Sanierungen, Umgestaltungen, Aufbau einer Instandhaltungsrücklage, Verbesserung der Mieterstruktur etc.) Leistungsprogramm wie oben und zusätzlich: wir begleiten die Baumassnahme und die Abnahme, überwachen Mängelbeseitigungen und Gewährleistungsfristen.

Alle Leistungsprogramme von a) bis c) umfassen folgende Arbeiten:

- Überwachung der Hausgeldeingänge
- Führung des Hausgeldkontos (WEG-Konto)
- Führung eines Kontos für die Instandhaltungsrücklage
- Bezahlung aller Leistungen, die mit der Verwaltung verbunden sind vom WEG-Konto
- jährliche Einberufung und Durchführung einer ordentlichen Versammlung
- Erstellen eines jährlichen Wirtschaftsplanes
- Aufbewahrung von Protokollen und weiteren Unterlagen zur WEG
- Überwachung der Hausordnung
- Überwachung der laufenden Instandhaltung
- Abschluß und Kündigung von Versicherungen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles dessen Abwicklung
- Beschaffung von Gebrauchsgegenständen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung
- Abschluß von notwendigen Verträgen, z.B. Heizungs- oder Aufzugs-Wartung, Hausmeister
- Vertretung der WEG gegenüber einzelnen Eigentümern
- Geltendmachung von Ansprüchen der WEG gegenüber Dritten

b) und c): zusätzlich Mietverwaltung mit allen dazugehörenden Aufgaben (s.o.)

Hausmeister-Service

Auf Wunsch steht Ihnen ein Hauptberuflicher Hausmeister zur Verfügung (NR,MYK,KO). Herr Willi Konieczny erhält für seine Hausmeistertätigkeit (inklusive Treppeputzen, Winterdienst etc.) 20.- € pro WE pro Monat, zzgl. Mwst. Hier fertigen wir einen Hausmeister-Vertrag an, der sein ganzes Leistungspaket beschreibt.



Überwachung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen

Auf Wunsch steht Ihnen ein erfahrener Bauleiter zur Verfügung. Dies ist besonders wichtig bei größeren Sanierungsmaßnahmen. Die Arbeiten werden professionell ausgeschrieben, überwacht und abgenommen (Protokoll). Auf die Gewährleistungszeit des Handwerkers wird geachtet und eventuelle Mängelbeseitigung kontrolliert. Herr Manfred Baukelmann erhält hierfür 55.- € pro Std. zzgl Mwst. und Auslagen wie Porto, Telefon und Fahrtkosten.

Gartengestaltung

Auch bei der Umgestaltung von Außenanlagen sind wir gerne behilflich. Wir unterbreiten Ihnen Gestaltungsvorschläge, holen entsprechende Angebote ein, überwachen und dokumentieren den Baufortschritt.

Kleinere Gestaltungsmaßnahmen führen wir auch gerne selbst für Sie durch. Beide Herren in unserem Team können z.B. eine Pergola bauen, einen Garten neu bepflanzen oder Reparaturen vornehmen.

Gerne unterbreiten wir Ihnen hierfür ein individuelles Angebot.

Vermietungen

Vermietungen führen wir nur in Ausnahmefällen durch (Zeit !), jedoch arbeiten wir mit Partnern zusammen, die es gewohnt sind, daß unsere Kunden und wir hohe Ansprüche an die Bonität und Seriösität der Mietinteressenten stellen. Mietvertragsformulare stellen wir kostenlos zur Verfügung und auch eine eventuelle Anfrage bei der Creditreform kostet Sie nichts. Bewerber haben einen Verdienstnachweis vorzulegen, als Referenz den Vorvermieter anzugeben, ohne Kautionsübergabe wird kein Schlüssel ausgehändigt.

Der Vermittler/die Vermittlerin erhält für ihre Leistungen und Auslagen 1-2 Monatsmieten als Honorar.



Referenzliste:

Derzeit verwalten wir u.a. folgende Objekte:	WE's	Referenz
1. Bendorf, Erik-Reger-Str. 9	22 WE	Herr Bökamp
2. Dierdorf, Urbacherstr. 3 a	10 WE	Tel.: 0911 - 989 760
3. Heimbach-Weis, Lindenstr. 49	6 WE	
4. Bendorf, Im Gräflichen Weingarten 11	6 WE	
5. Bendorf, Im Gräflichen Weingarten 13	6 WE	
6. Bendorf, Waschkaulweg 18-20	20 WE	
7. Bad Marienberg, Friedrichstr. 16	7 WE	
8. Neuwied-Irlich, Marienstr. 40-42	31 WE	Herr Mayer
9. Neuwied-Irlich, Im Bremer 27	18 WE	Tel.: 08681 - 49 70
10. Neuwied, Kirchstr. 20	10 WE	Herr Dr. Knuth
11. Neuwied, Engerser Str. 98	4 WE	Tel.: 02631 - 24 6 11
12. Neuwied, Hans-Böckler-Str. 18 D+E	12 WE	
13. Rengsdorf, Auf dem Born 17	6 WE	
14. Rengsdorf, Westerwaldstr. 68	16 WE	
15. Rengsdorf, Buchenweg 19 - 21	19 WE	
16. Bendorf, Hauptstr. 21-23 + U.V.Str. 61-63	28 WE	Herr Otto
17. Vallendar, Düppelstr. 28	3 WE	Tel.: 02622-889 689
18. Neuwied, Bornberg 5	4 WE	
19. Neuwied, Museumstr. 46	3 WE	
20. Rengsdorf, Westerwaldstr. 5	7 WE	
21. Neuwied, Friedrich-Ebert-Str. 7	4 WE	
22. Rengsdorf, Melsbacher Hohl 15	1 DHH	
23. Rengsdorf, Melsbacher Hohl 15 a	1 DHH	
24. Koblenz, Mainzer Str. 91	13 W.	
25. Rengsdorf, Auf dem Born 25	1 EFH	
26. Rengsdorf, Auf dem Born 31	1 DHH	
27. Bendorf, Koblenz-Olper-Str. 25 e	3 WE	
28. Bendorf, Breslauer Str. 15	2 WE	
29. Lautzert, Bismarckstr. 60+61	2 EFH	
30. Neuwied, Kakteenweg 6	3 WE	
31. Neuwied-Oberbieber, Wallwiese 30	1 EFH nach Altbausanierung	
32. Heimbach-Weis, Hauptstr. 108	1 EFH derzeit noch Sanierung	
33-36 Heimbach-Weis, Gärtnerweg	4 DHH noch im Bau befindlich	

Weitere Ansprechpartner nennen wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Bei einigen hier nicht genannten Objekten üben wir die Hausverwaltung nicht in üblicher Weise aus, sondern fertigen nur die Jahresabrechnung für den Eigentümer an (keine WEGs, und wenn der Eigentümer bereits in einer WEG Kunde ist, dann kostenlos, ansonsten nach Vereinbarung pauschal).

Ebenso sind wir damit vertraut, bei der Erstellung von Neubauhäusern (EFH oder DHH) gestalterisch mitzuhelfen oder Altbauten (vorwiegend EFH) zu sanieren, zu vermieten (hier selbst) und anschließend zu verwalten. So haben wir gerade die Modernisierung eines Hauses aus den 50er Jahren durchgeführt (inklusive Garten) und dieses erfolgreich vermieten können. Hier zählt vor allem ein guter Geschmack und eine saubere Ausführung durch zuverlässige Handwerker, was wir gerne bieten können.



Einige Referenzprojekte:

- die Entschuldung einer WEG (über 50.000.- € Aussenstände) inklusive Sanierungen, Verbesserung der Mieterstruktur und die Einrichtung einer Instandhaltungsrücklage (das alles zusammen geht allerdings nicht innerhalb eines einzigen Jahres)
- die Sanierung eines ca. 30 Jahre alten Gebäudes inklusive umfangreicher Instandhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Betonsanierung
- die Neuorganisation mehrerer Häuser, deren Vorverwalter fristlos gekündigt werden mußte (dies funktioniert aufgrund unserer Routine in maximal 4 Wochen)
- die komplette Neugestaltung von Aussenanlagen, an deren früheres Aussehen sich heute kein Eigentümer mehr gerne erinnert (wir haben aber Fotos ...)