

IMMOMENT

Immobilien Management

HAUSVERWALTUNG | MIETVERWALTUNG

Harry Weingart
Immobilienfachwirt IHK

Schafhofstraße 21
73479 Ellwangen

«ALLES RUND UM DIE IMMOBILIE!»

Ihr Hausbesitz muss Ihnen Freude bereiten und sich rentieren. Geben Sie Ihre Haus- oder Mietverwaltung in die Hände fachlich qualifizierter Verwalter.

Aufgrund der Erfahrung von über 20 Jahren im Bereich der Hausverwaltung durch unsere Vorgängerfirma «Hausverwaltungen Maria Weingart» kann unser noch junges Unternehmen über einen kompetenten und qualifizierten Wissensbereich zurückgreifen: Wir wissen was es heißt, fremdes Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten und den Gebäudewert zu erhalten.

Lassen Sie sich von uns als Ihrem professionellen Hausverwalter überzeugen!

Aufgabenbereich

Wir erledigen sämtliche Aufgaben, die dem Verwalter obliegen und die Sie uns zur Erledigung aufgetragen haben. Zu den Grundlagen der Verwaltung gehören insbesondere die unabdingbaren, in §§ 27 und 28 WEG ausgeführten, gesetzlichen Aufgaben.

Des weiteren bestimmt sich unser Leistungskatalog immer nach dem im Verwaltungsvertrag individuell vereinbarten Umfang, um somit Ihren speziellen Anforderungen zu Ihrer vollsten Zufriedenheit gerecht werden zu können. Wir betreuen unsere Objekte engagiert, unter persönlichem Einsatz und mit Unterstützung moderner EDV- und Kommunikationstechnologien.

Unsere Verwaltungsdienstleistungen untergliedern sich in zwei Hauptbereiche:

- ① HAUSVERWALTUNG ② MIETVERWALTUNG**

① HAUSVERWALTUNG

Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum wird dem Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung entsprechend verwaltet. Dabei werden Beschlüsse der Eigentümerversammlung schnell und kostengünstig umgesetzt. Ihre Eigentumswohnung machen wir zu Ihrem Zuhause, in dem Sie sich wohlfühlen, oder zur Ihrer Kapitalanlage, die wir kompetent betreuen und die Ihnen Gewinn bringt.

Unsere Leistungen im Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohneigentums:

- Individuelles Hausmanagement gem. §§ 27, 28 WEG
- Einberufung und Leitung Ihrer Eigentümerversammlung
- Aufstellen und Überwachen der Hausordnung
- Überwachung von Sanierungen und Reparaturen
- Hausbuchhaltung mit modernster eurofähiger Software
- Wohngeld-, Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung (in Zusammenarbeit mit einer Fachfirma)
- Einstellung eines Hausmeisters, Abschluss des Arbeitsvertrages und Lohnabrechnung
- Korrespondenz mit Eigentümern, Mietern, Behörden u.ä.

② MIETVERWALTUNG

Im Bereich der Mietverwaltung verstehen wir es als unsere Hauptaufgabe, Sie bei der Erfüllung Ihrer Aufgaben und Pflichten als Wohnungseigentümer und Vermieter zu entlasten. Wir wollen, dass Sie sich zurücklegen können und Ihre Eigentumswohnung zu der Kapitalanlage wird, die Sie sich vorgestellt haben.

Unsere Leistungen im Bereich der Mietverwaltung:

- Die Mietverwaltung wird entsprechend Ihren Vorgaben zuverlässig erledigt
- Mietervorauswahl
- Beratung und/oder Stellvertretung beim Abschluss von Mietverträgen
- Wohnungsabnahme und -übergabe bei Mieterwechsel
- Überwachung von Mietzahlungen, sowie Mietinkasso
- Korrespondenz mit Mietern oder Pächtern
- Betriebs- und Nebenkostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung (in Zusammenarbeit mit einer Fachfirma)
- Jahresabrechnung

Damit Sie sich ein Bild über den Umfang und das Konzept unserer Arbeit machen können, haben wir Ihnen auf den nächsten Seiten einige (Muster-) Tabellen, Statistiken und Abrechnungen zusammengestellt:

Transparenz und Pragmatik bilden hierbei die Grundsätze, auf deren Pfeiler unser Handeln aufgebaut ist.

VERBRAUCHSSTATISTIKEN

Um sich überhaupt einen Überblick über die wirtschaftliche Situation eines Objektes verschaffen zu können, reicht es nicht aus, nur die Daten eines einzelnen Wirtschaftsjahres zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erstellen wir für Ihre Wohnanlage Verbrauchsstatistiken, um Ihnen und uns jederzeit die Möglichkeit zu bieten, komplette Entwicklungen Ihrer Wohnung auf einen Blick zu überschauen.

Liegenschaft: Musterhaus 12

Verwaltungskonto	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Geb. Brandversicherung	250 €	360 €	396 €	377 €	377 €	377 €
Haftpflicht	338 €	188 €	188 €	207 €	209 €	209 €
Leitungswasser	623 €	328 €	329 €	328 €	330 €	330 €
Versicherungen zus.				912 €	916 €	926 €
Hausmeister	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Verwaltung	1.200 €	960 €	960 €	960 €	960 €	960 €
Wasser - cbm	324 €	304 €	328 €	281 €	262 €	278 €
Wasser - DM	2.141 €	2.030 €	2.189 €	1.958 €	1.874 €	2.080 €
Warmwasser - cbm	136 €	120 €	130 €	110 €	84 €	91 €
Strom - kwh	1.271 €	1.352 €	1.283 €	1.291 €	1.254 €	1.257 €
Strom - DM	409 €	400 €	380 €	387 €	341 €	346 €
Öl - Liter	1.896 €	5.025 €	4.943 €	4.720 €	4.765 €	3.809 €
Öl - DM	671 €	1.849 €	2.282 €	1.878 €	1.890 €	1.595 €
Kleinreparaturen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sonstige Kosten	904 €	56 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Kontogebühren	0 €	0 €	49 €	-173 €	43 €	33 €
RL Wohnungen	1.875 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €
RL Garagen						
Heizung insgesamt	1.435 €	2.633 €	3.291 €	2.892 €	2.856 €	2.904 €
Heizungsreparaturen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	194 €
Kabelfernsehen	349 €	349 €	409 €	662 €	631 €	630 €
Gesamtkosten	9.860 €	8.758 €	9.644 €	9.050 €	9.071 €	9.526 €

BUCHFÜHRUNG – nach dem sogenannten amerikanischen Journal

Objekt: Musterhaus 12

Datum	J.-Nr.	Ausz.	Bei:	Name	Gegenstand	Konto	Girokonto Nr: 218 309 007			50	60	70	100	110	120
							Soll	Haben	Bestand	Wohn-geld	Sonst. Einnah-men	frei	Versi-che-rung	Strom	Wasser
Summe							3255,80	6120,00	2864,20	-6120,00	0,00	0,00	711,71	513,00	413,00
17.01.01	1	1	1	Versicherung	Leitungswasser	100	189,98		-189,98				189,98		
17.01.01	2	1		WE	WG 1/01	50		2040,00	2040,00	-2040,00					
01.03.01	3	2		Verwaltung	Verg. 1/01	320	207,00		-207,00						
01.03.01	4	2	2	ODR	Strom 1/01	110	513,00		-513,00					513,00	
01.03.01	5	2	3	Versicherung	Geb-Vers.	100	512,73		-521,73				521,73		
01.03.01	6	2	4	Elektroladen	Glühbirnen	150	18,90		-18,90						
01.03.01	7	2		WE	WG 2/01	50		2040,00	2040,00	-2040,00					
07.03.01	8	3		Firma X	Heiz-Wart 01	210	1167,19		-1167,19						
07.03.01	9	3		Verwaltung	Verg. 2/01	320	207,00		-1374,19						
07.03.01	10	3		WE	WG 3/01	50		2040,00	665,81	-2040,00					
07.03.01	11	3		Stadtwerke	Abschl. 1/01	120	413,00		234,81						431,00

Für die laufenden Ausgaben führen wir mit Hilfe des sogenannten Amerikanischen Journals Buch. Hierbei können wir auf modernste und flexibelste EDV-Technik zurückgreifen, um die Buchungsposten in – auf jede Gemeinschaft speziell zugeschnittene – Konten aufzuteilen.

Dadurch haben wir zu jedem Zeitpunkt einen genauen Überblick über die laufenden Kosten hinsichtlich eines speziellen Buchungskontos, wie z.B.: Versicherungsbeiträge, Hausmeisterkosten etc. Erst zur Jahresabrechnung buchen wir die Endbeträge in ein professionelles Hausverwaltungsprogramm und erstellen die Jahresabrechnung.

Ihr Vorteil:

Diese Art der Buchführung bringt für Sie den Vorteil, dass eine Überprüfung, wegen der Übersichtlichkeit der einzelnen Buchungsposten, besonders einfach möglich ist.

KONTOFÜHRUNG

Im Bereich der Kontoführung arbeiten wir mit den neuesten und modernsten Kommunikationsmitteln. So können wir per Computer über verschlüsselte, direkte Einwahlnummern bei den verschiedensten Bankrechnern den aktuellen Kontostand unserer Verwaltungskonten abrufen, um direkt aus unserem Büro Überweisungen oder Lastschriften zu tätigen. Insbesondere im Bereich der Mietverwaltung kann hierdurch der Zahlungseingang der einzelnen Mieten aktuell überwacht werden Instandhaltungsrücklagen

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN



Herrn
Martin Mustermann
Musterstr. 11
77777 Musterdorf

Objekt:
Einheit:
Datum:

Sachbearbeiter für Rückfragen: Harry Weingart
Telefon bei Rückfragen: 07961.9990

Rücklagenaufteilung zur Abrechnung 01.01.2004 bis 31.12.2004

Text	Betrag EURO	Umlage Gesamtsumme	Umlagemenge Einzelanteil	Umlageschlüssel	Ihr Anteil EURO
Anfangsbestand 01.01.2004	4.994,91	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	1.823,45
Einnahmen:					
Rücklagen gem. Wirtschaftsplan	1.550,00	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	472,75
Zinsen Sparkbuch	0,38	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	9,12
Zinsen Geldmarktkonto	42,29	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	12,90
Einnahmen gesamt:	1.592,67	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	494,77
Ausgaben:					
Kapitalertragsteuer	-12,89	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	-3,97
Schuldertilgungszuschlag	-0,67	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	-2,05
Ausgaben gesamt:	-13,56	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	-5,02
Endbestand 31.12.2004	6.574,22	1.000,0000	305,0000	Miteigentumsanteil	2.005,14
Der Bestand ist nachgewiesen auf:					
Sparkbuch VR Bank 222 284 404	76,56				
Geldmarktkonto VR Bank 222 284 803	6.497,67				
Gesamt:	6.574,22				

Über die bei uns von den laufenden Kosten getrennt geführten Instandsetzungsrücklagen führen wir eine separate Aufstellung, aus welcher Sie alle Zu- und Abgänge des vergangenen Wirtschaftsjahres entnehmen können. Hierbei listen wir Ihnen auch alle steuerlichen Abgaben auf, die dann nochmals unter den einzelnen Eigentümer aufgeteilt werden, so dass jeder Eigentümer schon bezahlte Abgaben der Gemeinschaft bei seiner eigenen Steuererklärung aufführen kann. Dies gilt ebenso für evtl. angefallene Reparaturen.

JAHRESABRECHNUNGEN

Die Jahresabrechnung erstellen wir mit einer professionellen Hausverwaltungssoftware, die wir durch Update-Verträge immer auf dem neusten Stand halten können. Hierbei verstehen wir es als unsere Hauptaufgabe, die Abrechnungen so schnell als möglich abzuschließen. Sobald die Endabrechnungen der Energielieferanten und der Heizkostenabrechnungsfirma bei uns eintreffen, arbeiten wir auf Hochtouren. Dadurch ist es uns gelungen alle Eigentümerversammlungen der letzten Jahre bis spätestens Monat Mai abzuhalten.

Für Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, werden selbstverständlich getrennte Vermieterabrechnungen erstellt, auf welchen von Ihnen nur die vom Mieter schon gezahlten Nebenkosten mit den entstandenen Kosten saldiert werden müssen. Dadurch bekommen Sie eine komplette Abrechnung, in welcher sämtliche umlegbaren Kosten ausgewiesen sind und die Sie noch durch weitere, Ihnen entstandene, umlegbare Kosten, wie zum Beispiel der Grundsteuer, ergänzen können.

Um Ihnen den Abrechnungsdschungel zu lichten und transparent zu gestalten, erhalten Sie von uns ein Muster einer kompletten Jahresabschlußrechnung. Diese Mappe beinhaltet die Gesamtheit aller Abrechnungen gemäß den Standards des Wohn- und Eigentumsrechts.

[Anlage: Jahresabschlußrechnungsmappe \(Muster\)](#)

Die eigentliche Bewertung unserer Arbeit überlassen wir gerne unseren Kunden

Um sich ein Bild über die Qualität unserer Arbeit verschaffen zu können, dürfen Sie sich gerne bei Eigentümern, der in der beigelegten Referenzliste aufgeführten Anlagen, erkundigen.

REFERENZEN (Auszug)

400 Wohn- und Geschäftseinheiten in über 45 Objekten

Größere Objekte:

Kottenwiesen 1 - 5 und 7, 73479 Ellwangen
Wolfgangsklinge 45 - 49, 73479 Ellwangen
Ohmstraße 22 – 26, 73479 Ellwangen
Hohenstauferstr. 21 u. 23, 73479 Ellwangen
Dalkinger Str. 27 u. 29, 73479 Ellwangen
Dannecker-/Grünewaldstr. 12/7, 73479 Ellwangen
Gabelsbergerstr. 15. 08412 Werdau
Brühlstr. 15, 73479 Ellwangen-Rattstadt
Marien-/Ulmer Str. 2,4/30, 32, 73430 Aalen
Scheffelstraße 30, 30/1, 30/2, 73464 Lauchheim

Kleinere Objekte:

Meisenstr. 6, 73486 Adelmansfelden
Rostocker Straße 16, 17, 18, 27 und 43, 73479 Ellwangen
Friedhofstr. 17, 73491 Neuler
Erlenstr. 9 u. 11, 73494 Rosenberg
Maximilian-Lorenz-Str. 6, 73433 Aalen-Wasseralfingen
Mittelhofstr. 2, 73479 Ellwangen
Kirchlesäcker 15 u. 17
Hornbergstr. 1

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Für Fragen und Antworten stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

«UNSER ERFOLG IST MESSBAR AN IHRER ZUFRIEDENHEIT»

Harry Weingart – Immobilienfachwirt IHK

Schafhofstr. 21
73479 Ellwangen

Tel.: 0 79 61/66 60
Fax: 079 61/56 41 72

h.weingart@immoment-weingart.de
www.immoment-weingart.de