



Der perfekte Verwalter

Die Versammlung des perfekten Verwalters dauert genau dreißig Minuten. Er erläutert allen die Tagesordnung ausführlich und für jeden verständlich.

Er läßt dabei jeden Miteigentümer zu Wort kommen und erzielt grundsätzlich völlige Einigkeit unter den Anwesenden. Er überreicht schon am Morgen nach der Versammlung jedem Eigentümer persönlich das Protokoll und erläutert noch einmal ausführlich den Sinn der von den Eigentümern gefaßten Beschlüsse.

Er arbeitet von 7.00 Uhr morgens bis nach Mitternacht und ersetzt vollständig den Hausmeister in der Wohnanlage. Dies alles für eine Gebühr von 10,00 inkl. Mehrwertsteuer im Monat, denn rechnen kann er nur, wenn es um die Kosten der Wohnungseigentümer geht.

Er ist 25 Jahre alt und hat mindestens 40 Jahre Erfahrung in der Verwaltung von Wohnungseigentum, der gesamten Bauwerkssanierung bis in die Bauphysik und in das Sozial-, Steuer-, Zwangsversteigerungs- und Grundbuchrecht. Davor war er in der Mietverwaltung tätig, deshalb kennt er sich auch dort exakt aus. Seine Ausbildung begann mit sechs Semestern Theologie.

Der perfekte Verwalter macht es allen recht. Er verbringt die meiste Zeit bei der Überwachung der Handwerker und der Reinigungsdienste und der Durchsetzung der Hausordnung, insbesondere gegenüber den Mietern.

Er macht täglich 15 Hausbesuche, überwacht jede Reparatur und Sanierung und ist selbstverständlich immer im Büro erreichbar, wenn man ihn braucht.

Manchmal lächelt er mit ernstem Gesicht, denn er hat Sinn für Humor, der ihn fest an die klaren Aussagen des Wohnungseigentumsgesetzes bindet.

Der perfekte Verwalter hat immer Zeit für den einzelnen Eigentümer und den Verwaltungsbeirat. Er kümmert sich persönlich um die vollständige Abwicklung der Versicherungsschäden in den Wohnungen und erläutert auf Wunsch, welche Nebenkosten die Vermieter gemäß Mietvertrag (den sie gerade nicht finden) mit ihren Mietern abrechnen können.

Er versäumt kein Fortbildungsseminar und keinen Gerichtstermin, denn er ist immer bemüht, allen das Gesetz, die Teilungserklärung, die Gemeinschafts- und die Hausordnung nahezubringen.

Der perfekte Verwalter hat nur einen Nachteil:

Er ist immer für die Nachbargemeinschaft tätig!

Vorteile der RK-Hausverwaltung

Neben den „Standardleistungen“

- WEG-Verwaltung
- Hausverwaltung
- Mietverwaltung

werden folgende Dienste angeboten, welche über den „Standard“ hinaus gehen

- Überprüfung sämtlicher Verträge (Dienstleistungen/Versicherungen/Versorger/Handwerker) und Umstellung auf leistungsfähigere oder günstigere Verträge
- Überprüfung der Stammdaten, da trotz langjähriger Verwaltung Fehler möglich sind, z.B. falsche Wohnfläche
- Abwendung der Gaspreiserhöhungen in Zusammenarbeit mit dem Bund der Energieverbraucher
- Umstellung auf günstigere Stromversorger
- Auftragsausschreibungen auf Wunsch bundesweit (sodaß günstigste/beste Anbieter gefunden werden können)
- Professionelle Überprüfung von Brand / Rauchschutzmaßnahmen
- Einhaltung/Überwachung der Hauswartverträge (inkl. Meldung von Minijobs, um Probleme mit Ämtern zu vermeiden)
- Bei Zahlungsverzug umgehende Kontaktaufnahme mit den Schuldnern
 - Gegebenenfalls kostenloses Inkasso
- Auf Wunsch mehrfach im Jahr Eigentümerversammlungen
- Beliebige Umlageschlüssel (auch Mischformen z.B. m²+Personentage)
- Haftpflicht für Verwalter besteht bereits
- Rücklagenbildung auch abgestimmt auf langjährige Projekte
 - Verzinsung von derzeit(Stand 2009) ca. 3,75% bei täglicher Verfügbarkeit
- Projekte/Wünsche der Anwohner/Eigentümer werden erfragt, um Komfort und Wert der Anlage zu erhalten/erhöhen
- Kostengünstiges (5€/Monat) Verwaltungskonto mit bis zu 1,5% Verzinsung (Stand 2009)
- Jahresabrechnung innerhalb von 2 Monaten nach Wirtschaftsjahrende
- Schnelle und einfache Kommunikation per E-Mail möglich
- Wichtige Dokumente (Grundrisse, Teilungserklärung) können online in einem paßwortgeschützten Bereich zur Verfügung gestellt werden



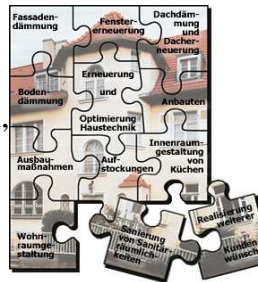
Bisherige Erfahrungen

Gebäude welchen zwischenzeitlich von den Stadtwerken mit dem totalen Versorgungstop gedroht wurde, sind nach etwa einem Jahr finanziell soweit saniert, daß Neuinvestitionen zum Werterhalt und Werterhöhung angelaufen sind.

Dies alles konnte trotz Insolvenzen von etwa 20% der Eigentümer und zum Teil jahrelangen Nichtzahlungen des Hausgeldes erreicht werden.

Die veranlassten Inkassoforderungen und gerichtlichen Mahnschreiben haben das Verwaltungskonto mit keinem Cent belastet, denn das kooperierende Inkassobüro bietet diesen Service explizit mit uns an.

Dringende Sanierungsprojekte, welche seit Jahren früheren Verwaltungen bekannt waren, jedoch der WEG nicht mitgeteilt wurden, wurden aufgegriffen um größeren Schaden zu vermeiden.



Rücklagen werden nicht einfach pauschal und ziellos gebildet, sondern nach durchdachten Projekten über die nächsten Jahre verteilt gebildet.

Nachforschungen bei Ämtern ergeben z.T. völlig neue Rechtslagen, welche der WEG zum Vorteil dienen, oder immerhin Schäden durch falsche Beschlüsse abwenden.

Ein formales Schreiben der Verwaltung an den örtlichen Gasversorger, konnte bis auf weiteres die letztjährige 18% Steigerung des Gaspreises abwenden.

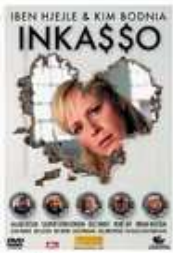
Gleichzeitig wurde inzwischen die Stromversorgung überprüft, und durch Umstellung eine Ersparnis von etwa 6% erreicht. Pläne für regenerative Energiequellen liegen vor.

Weitere Projekte welche die Kosten z.B. in der Wasserversorgung um bis zu 70% einsparen können, sind bereits angelaufen.

Die Kontrolle und Umstellung von Versicherungsverträgen ergab bei einer erheblichen Versicherungsschutzsteigerung eine Ersparnis von einigen hundert Euro.

Verhandlungen mit den Stadtwerken, und organisatorische Umstellung der Müllabfuhr ergab Ersparnisse im Tausenderbereich. Durch weitere Kontrolle soll dieses Kostenniveau gehalten werden, oder im besten Fall die Kosten sogar noch weiter senken.

Genauere Kontrolle der Zuordnung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum verhindert ungerechtfertigte Sanierungen einzelner Wohnung auf Kosten der Gemeinschaft.





Ständige Bewertung und Kontrolle des Hauswartes in Kombination mit Rücksprache, gegebenenfalls Neueinstellung, erhöht den Wohnkomfort und trägt zur Hausordnung bei. Auch wenn es einen finanziellen Mehraufwand bedeutet, so ist die offizielle Meldung eines Hauswartes bei der Minijobzentrale auf lange Sicht von Vorteil. Zum einen besteht dadurch Versicherungsschutz für den Posten, zum anderen gibt es bei den routinemäßigen Kontrollen der Behörden zu keinen Schwierigkeiten. Im Gegenzug kann ein Großteil der Kosten steuerlich geltend gemacht werden (wir geben Hinweise wie).



Die meist veraltete Hausordnung wurde in Absprache mit der Eigentümerversammlung und dem Beirat auf die heutigen aktuellen Erfordernisse angepasst.

Um finanziellen Schaden der WEG durch Verkäufe einzelner Eigentümer bzw. Insolvenzen der Käufer zu verhindern, wird nach Möglichkeit die finanzielle Situation der potenziellen Käufer überprüft, bevor die Verwaltung die Zustimmung zur Veräußerung gibt. Diese Überprüfung geht automatisch mit einer garantierten Ersparnis (welche wir übrigens auch den bestehenden Eigentümern anbieten) für den neuen Eigentümer einher.



Ungerechtfertigte Klagedrohungen in Höhe von einigen tausend Euro wurden nach Möglichkeit ohne zusätzliche Kosten eines Rechtsanwaltes abgewendet. Dieses ist auch weiterhin das Ziel.



Was bringt das schönste Haus, ohne Sicherheit? Mit Sicherheit ist damit zum einen die körperliche Unversehrtheit gemeint, zum anderen auch die materielle Unversehrtheit.



In 6 Bundesländern ist es z.B. Pflicht in neueren Gebäuden Rauchmelder anzubringen. Auch wenn es in NRW noch keine Pflicht ist, so stellt es doch eine sinnvolle Investition von nicht einmal 50€ für ein 20Parteienhaus dar. Dieses geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Feuerwehr.

Auch für die materielle Sicherheit kann gesorgt werden. Auf Wunsch, wird in Zusammenarbeit mit dem Landesbeauftragten für Datenschutz, also regelkonform, eine visuelle Überwachung von kritischen Punkten eingerichtet. Auch wenn keine visuelle Überwachung gewünscht wird, so kann mit relativ geringem finanziellen Aufwand die Sicherheit erhöht werden (genaue Pläne würden vor Ort geklärt).



Dies alles erfordert natürlich eine enge Zusammenarbeit mit der Eigentümerversammlung, dem Beirat und auch den Anwohner. Diese Zusammenarbeit konnte z.B. das Interesse bzw. die Beteiligung bei Eigentümerversammlungen von etwa 30% auf 60-70% steigern. Die Beschlüsse fanden sogar derartigen Konsenz, daß häufig 100% einstimmig abgestimmt wurde.

