

Leistungskatalog WEG-Verwaltung

Ein Schwerpunkt unseres Immobilienmanagements besteht in der qualifizierten Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften. Ob selbst genutztes Eigentum oder vermietete Wohneinheit, wir sind für Eigentümer und Mieter gleichermaßen der zuverlässige Partner.

In Wohnungseigentümergeinschaften arbeiten wir gezielt auf die sinnvolle Vereinbarung der unterschiedlichen Interessen hin. So gewährleisten wir, besonders auch auf längere Sicht, die Wohnqualität des Gesamtobjektes und somit die Rendite und den Wert Ihres Eigentums. Unsere enge Zusammenarbeit mit Eigentümern und dem von Ihnen gewählten Verwaltungsbeirat führt zu bestmöglichen Ergebnissen für Ihre Gemeinschaft.

Mit welchen Leistungen Sie in der WEG-Verwaltung auf uns setzen können, zeigt Ihnen der Constantis - Leistungskatalog. Gerne stellen wir unseren Dienstleistungsumfang auf Ihre Bedürfnisse und die Ihrer Immobilie zusammen.

Allgemeine WEG-Verwaltung

Kommunikation

Eigentümer und den Beirat informieren wir regelmäßig über aktuelle Aktionen, insbesondere stimmen wir diese miteinander ab. Ferner arbeiten wir mit dem Hausmeister und den Reinigungskräften vor Ort zusammen und schaffen hiermit die Basis, notwendige Arbeiten schnell zu erkennen und sorgfältig zu erledigen.

Allgemeine Kostenkontrolle und Kostenreduzierung

Die Kosten der Eigentümergeinschaft behalten wir besonders im Blick. Regelmäßig überprüfen wir den Leistungsumfang der Dienstleistungsunternehmen in Bezug auf Leistung und Preis. Wir analysieren alle Kostenpositionen, von Energiekosten und Versicherungen über Hausmeister bis hin zu Wartungsverträgen. Eventuelle Einsparpotentiale sprechen wir dann mit Ihnen ab und setzen sie schnell um.

Regelmäßige Hausbegehungen

In regelmäßigen Abständen überzeugen wir uns vor Ort vom Zustand Ihrer Immobilie und den Arbeiten der Dienstleistungsunternehmen. Hierbei widmen wir uns besonders den neuralgischen Stellen wie Sauberkeit im Müllentsorgungsbereich, Reinigung des Treppenhauses, Funktionalität der Beleuchtung, Einhaltung der Hausordnung und Pflege Ihrer Grünanlagen. Zu erledigende Arbeiten teilen wir umgehend den entsprechenden Dienstleistungsunternehmen mit. Das Ergebnis halten wir ferner in einem Protokoll fest.

Eigentümerversammlungen und Protokollierung

Wir bereiten Ihre jährliche Eigentümerversammlung vor, laden Sie dazu ein, übernehmen die Moderation und protokollieren die gefassten Beschlüsse. Die Einladung und das Protokoll stellen wir jedem Eigentümer per Post oder per Email zu.

Umsetzen der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft

Die Beschlüsse und die daraus resultierenden Maßnahmen führen wir zeitnah aus. Gerne beziehen wir jeweils den Beirat oder einzelne Eigentümer mit ein oder halten entsprechend Rücksprache.

Führen Ihrer Beschlussammlung

Für Ihre Eigentümergeinschaft führen wir eine Sammlung der langfristig wirkenden Beschlüsse und aller gerichtlichen Entscheidungen über Beschlüsse, soweit sie gegenüber den Wohnungseigentümern wirksam sind. Somit kann sich jeder Eigentümer leicht und schnell einen umfassenden Einblick über die individuellen Regelungen, die in seiner Eigentümergeinschaft gelten, verschaffen.

Ganzjährige Beratung

Zur Lösung Ihrer gemeinschaftlichen Belange beraten wir Sie jederzeit umfassend und fachkundig. Wir unterbreiten Ihnen aktiv Vorschläge und haben hierbei besonders die Punkte Werterhalt und Aufwertung, Kostenbewusstsein und die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen im Auge.

Hausordnung

Soweit noch nicht vorhanden, erhalten Sie unseren Vorschlag für Ihre individuelle Hausordnung und legen Ihnen diese zur Beschlussfassung vor. Wir überprüfen regelmäßig die Einhaltung und suchen bei Verstößen das persönliche Gespräch mit den entsprechenden Bewohnern.

Öffentliche Belange

Bei öffentlich-rechtlichen Belangen treffen wir Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils für Ihre Gemeinschaft erforderlich sind.

Allgemeine Verwaltung

Unsere Dienstleistung umfasst ferner den Telefon- und Schriftverkehr mit Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, soweit es die gemeinschaftlichen Belange betrifft. Büroleistungen, wie z. B. Porto, Telefon, Kopien und Fahrtkosten, soweit sie von der Verwaltung und im Rahmen der Grundleistungen veranlasst wurden, sind in der Pauschalverwaltungsgebühr enthalten und werden nicht gesondert berechnet. Die Verwaltungskosten sind für Sie somit transparent und klar kalkulierbar.

Kaufmännische WEG-Verwaltung

Allgemeine Buchführung und Geldverwaltung

Wir führen für Sie ein auf die Eigentümergeinschaft lautendes WEG-Konto. Die Buchhaltung erstellen wir selbständig mittels einer professionellen Hausverwaltersoftware. Somit haben wir die Möglichkeit, bei der Erstellung Ihrer Abrechnungen auch den einen oder anderen Sonderwunsch zu berücksichtigen. Durch den Einsatz unserer Software spart die Eigentümergeinschaft Kosten für weitere externe Dienstleister, insbesondere reduzieren wir damit die Bankgebühren auf ein Minimum.

Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

Wir erstellen Ihre Jahresabrechnung mit den Einnahmen und Ausgaben als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sondereigentum. Die Jahresabrechnung inklusive aller Belege legen wir Ihren Rechnungsprüfern zur Prüfung und Erteilung eines Testats vor. Weiterhin erstellen wir Ihren Wirtschaftsplan. Dieser beinhaltet neben der Kalkulation des Hausgeldes eine detaillierte Aufteilung je Kostenart in Form von Einzelwirtschaftsplänen je Sondereigentum.

Rechnungskontrolle und –anweisung

Wir übernehmen die rechnerische und sachliche Prüfung aller Lieferanten-, Dienstleistungs- und Instandhaltungsrechnungen. Weiterhin überwachen wir Zahlungsfristen und sorgen für die pünktliche Zahlung aller das Verwaltungsobjekt betreffenden Steuern, Abgaben und Lasten.

Technische WEG-Verwaltung

Technische Kontrollen am Grundstück bzw. dem Gemeinschaftseigentum

Zur Werterhaltung Ihrer Immobilie und um sich anbahnende Schäden frühzeitig zu erkennen, führen wir regelmäßige Kontrollen der technischen Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums durch. Besonderes Augenmerk legen wir hierbei auf gesetzlich und vertraglich vorgeschriebene Wartungsintervalle. Auch die Wahrung von Garantie- und Gewährleistungsansprüchen behalten wir für Sie im Auge. Das Begehungsprotokoll dient später als Basis für die Planung der Instandhaltung und Instandsetzung.

Überwachung der Hausmeister und Dienstkräfte

Der Hausmeister und weitere Dienstleister werden von uns persönlich betreut und deren Tätigkeit regelmäßig kontrolliert. Insbesondere bei speziellen Aufträgen übernehmen wir die umfassende Aufgabenstellung vor Ort. Die regelmäßige Kontrolle auch während der Arbeiten und die Abnahme der Leistungen gewährleisten gute und vertragskonforme Arbeiten.

Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen

In dringenden Fällen wie z. B. Rohrbruch-, Brand- oder Sturmschäden leiten wir die notwendigen Sofortmaßnahmen ein. Bei Versicherungsschäden übernehmen wir die Schadensmeldung an die Versicherung und gewährleisten die Abrechnung der damit verbundenen Versicherungsleistung.

Ihre Ansprüche aus Garantie- und Gewährleistung

Wir behalten immer auch die Wahrung Ihrer Garantie- und Gewährleistungsansprüche im Auge. Ihre Ansprüche zeigen wir gegenüber Ihrem Vertragspartner fristgerecht an und sorgen für eine zeitnahe Erledigung der aufgetretenen Mängel.

Ausschreibungen, Auftragsvergabe und Verträge für die Gemeinschaft

Wir erstellen Ausschreibungen der routinemäßigen Instandhaltungsmaßnahmen und holen für Sie vergleichbare und marktgerechte Angebote ein. Sie erhalten unsere umfassende und fachkundige Beratung bei der Auswahl der entsprechenden Lösung und des Dienstleistungsunternehmens. Neben dem Abschluss von Wartungs-, Lieferanten- und Dienstleistungsverträgen übernehmen wir für Sie auch die Kündigung oder die notwendige Anpassung. Die Verträge schließen wir für Sie im Namen Ihrer Eigentümergemeinschaft ab.

Sicherheitseinrichtungen

Wir veranlassen die Überwachung der technischen Einrichtungen durch ausgewiesene Fachleute wie Sachverständige oder Handwerker. Insbesondere geht es hierbei um die Heizung, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Lüftungsanlagen, Notbeleuchtungen, elektrische Garagentore sowie Brandschutzeinrichtungen.