



 **Schleumer**  
**Immobilien Treuhand**  
Verwaltungs-OHG

 WEG – VERWALTUNG  MIET- UND GEWERBEVERWALTUNG  SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG



NICHT NEBENBEI. SONDERN MITTENDRIN.

**Werte erhalten, Abläufe steuern, Interessen ausgleichen** – als Immobilienverwalter sind wir für Sie in den verschiedensten Aufgabenbereichen im Einsatz.

Für Ihre Belange und Wünsche stehen Ihnen unser Team und selbstverständlich auch unsere Geschäftsführung kompetent zur Seite. Wir sorgen dafür, dass Ihre Buchhaltung ordnungsgemäß aufgestellt ist, kümmern uns darum, dass das Dach erneuert wird und stellen sicher, dass Sie sich in Ihrem Haus wirklich wohlfühlen können – und das 24 Stunden am Tag.

Dabei hilft uns nicht zuletzt auch unsere langjährige Erfahrung als eigenständiger Bauträger: In den ersten Jahren nach 1989, der Unternehmensgründung durch Horst Schleumer, konnten wir mehrere hochwertige Immobilienprojekte in Köln realisieren und anschließend auch deren Verwaltung übernehmen. Die Mehrzahl der Eigentümergemeinschaften, die in dieser Zeit entstanden sind, betreuen wir bis heute.

**Seit 2004 konzentrieren wir uns ausschließlich auf unsere Verwaltungstätigkeit.**

Als kleines, schlagkräftiges Team hochqualifizierter Experten sind wir für ein umfangreiches und stetig wachsendes Objekt-Portfolio in der Größenordnung von 10-200 Wohneinheiten im Großraum Köln verantwortlich.

Und wir waren 2013 das erste privatwirtschaftliche Unternehmen, das im Erzbistum Köln mit der Verwaltung kirchlicher Liegenschaften betraut wurde.

- **ÜBER 30 JAHRE ERFAHRUNG**
- **LANGJÄHRIGE VERNETZUNG IM GROSSRAUM KÖLN**
- **TECHNISCHE FACHKENNTNIS AUS EHEMALIGER BAUTRÄGERTÄTIGKEIT**
- **OBJEKTGRÖSSEN VON 10-200 EINHEITEN**
- **PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**
- **KOMPETENTE BETREUUNG DURCH EXPERTEN**
- **24 STUNDEN NOTDIENST**





“

*Der Friede  
beginnt im  
eigenen  
Haus*

Karl Jaspers





## IHRE IMMOBILIE – UNSERE LEISTUNGEN.

Ob WEG- oder Mietverwaltung: Wir sorgen dafür, dass in Ihrem Haus alles fast wie von selbst funktioniert – und bleiben dabei doch meist nahezu unbemerkt im Hintergrund. So können Sie sich voll und ganz darauf verlassen, dass Ihre Immobilie auf rechtlich sicherem Boden steht, anfallende Arbeiten von ausgewählten Fachbetrieben durchgeführt werden und die Zahlen stimmen. Ohne, dass Sie sich im Alltag darüber den Kopf zerbrechen müssen. Dennoch können Sie problemlos jede Einzelheit nachvollziehen, wenn es darauf ankommt.

Denn wir legen großen Wert auf Transparenz – in allem, was wir für Sie tun.



WEG – VERWALTUNG

MIET- UND GEWERBEVERWALTUNG

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Reis  
stun  
den



## JURISTISCHE VERWALTUNG: Rechtssicherheit garantiert

Vertragsabschlüsse, gesetzliche Vorschriften, Versicherungen, Konfliktfälle: Juristische Kompetenz spielt in fast jedem Bereich der Immobilienverwaltung eine wichtige Rolle. Neben dutzenden Gesetzestexten und Verordnungen ist dabei insbesondere die genaue Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung entscheidend. Deshalb ist die regelmäßige Weiterbildung in immobilienrechtlichen Fragen für uns unverzichtbar, um unser juristisches Know-how stets auf dem neuesten Stand zu halten.

- Rechtssichere Vertragsgestaltung
- Kompetente Beratung zu Vorschriften und aktueller Rechtsprechung
- Rechtsgeschäftliche Vertretung der Wohnungseigentümer
- Mediation zwischen Konfliktparteien innerhalb der Eigentümergemeinschaft
- Mediation zwischen Eigentümer und Mieter

## KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG: Genauigkeit zahlt sich aus

Manche Dinge sind einfach zu sensibel, um sie an externe Dienstleister abzugeben. Darum kümmern wir uns aus Überzeugung selbst um die korrekte und lückenlose Buchhaltung für Ihre Immobilie. Bei Rückfragen oder eventuellen Unstimmigkeiten haben Sie sofort einen kompetenten Ansprechpartner, der sich tatsächlich mit Ihrer Situation auskennt. Darüber hinaus übernehmen wir für Sie auch alle weiteren Aufgaben der kaufmännischen Administration – von der Aufstellung des Wirtschaftsplans bis zur Jahresabrechnung.

- Objektbezogene Buchhaltung, ggf. mit vorschriftsmäßiger Lohnbuchhaltung
- Rechnungswesen (Rechnungsprüfung und -abwicklung)
- Einziehung und Verwaltung von Hausgeldern
- Umsetzung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer
- Organisation von Wohnungseigentümersammlungen

## TECHNISCHE VERWALTUNG: Dauerhafter Werterhalt

Wir halten Ihre Immobilie für Jahrzehnte fit: Mit kontinuierlichen, professionell durchgeführten Instandhaltungsarbeiten wirken wir den natürlichen Alterungsprozessen und unvermeidlichen Verschleißerscheinungen an Ihrem Haus effektiv entgegen. Darüber hinaus kümmern wir uns kosteneffizient um Planung und Ausführung von größeren Umbauten, um den Wert Ihrer Immobilie langfristig zu erhalten.

- Laufende Überwachung des baulichen und technischen Zustands
- Beratung zur Notwendigkeit von Instandsetzungsmaßnahmen
- Überwachung & Durchführung von Umbauten, Anbauten und Modernisierungen (z. B. fortschrittliche Gebäudetechnik)
- Vertragsverhandlungen und Auftragsvergabe
- Technische Rechnungsprüfung
- Sofortmaßnahmen im Notfall (z. B. Rohrbruch, Brand, Sturmschäden)
- 24-Stunden-Notdienst



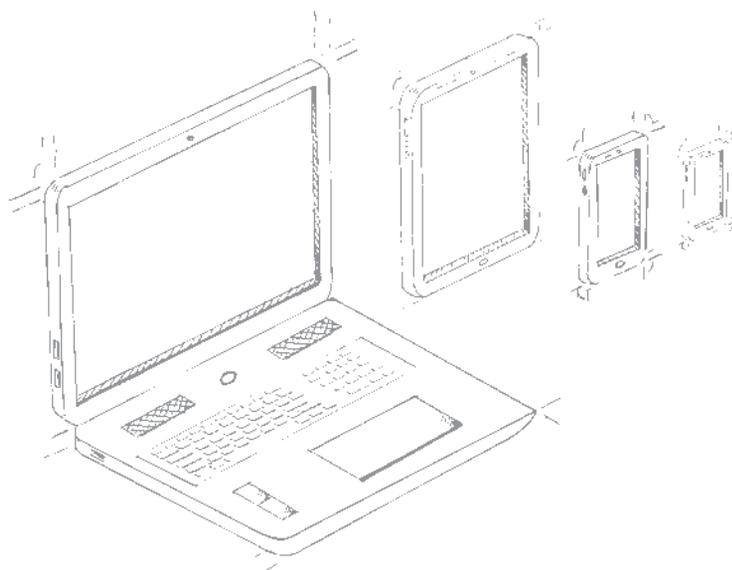


## PROZESSOPTIMIERUNG – DIGITAL IM FOKUS

Dank konsequenter Digitalisierung bieten wir Ihnen drastisch verkürzte Bearbeitungs- und Reaktionszeiten in allen Bereichen: Abrechnungen, Pläne, Beschlusssammlungen oder Teilungserklärungen stehen Ihnen über unser geschütztes Online-Kundenportal jederzeit zur Verfügung. Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen können hier ebenfalls direkt aufgegeben werden.

Während unser Verwalter vor Ort die Objektbegehung mit dem Tablet dokumentiert, haben unsere Mitarbeiter im Büro in Echtzeit Zugriff auf die festgehaltenen Bilder und Informationen – und können damit z. B. direkt einen Handwerker beauftragen oder parallel schon das Protokoll für den Verwaltungsbeirat zusammenstellen.

- **GESCHÜTZTES ONLINE-KUNDENPORTAL**
- **RUND UM DIE UHR ZUGRIFF AUF WICHTIGE DOKUMENTE  
(Z. B. ABRECHNUNGEN, PLÄNE, BESCHLUSSSAMMLUNGEN)**
- **ONLINE-SCHADENSMELDUNG UND -SCHLÜSSELBESTELLUNG**
- **INTERNE CLOUD-VERNETZUNG FÜR DIREKTEN DRAHT INS BÜRO –  
EGAL, VON WELCHEM ORT**
- **SCHNELLE REAKTIONSZEITEN**
- **EFFIZIENTER INFORMATIONSAUSTAUSCH**

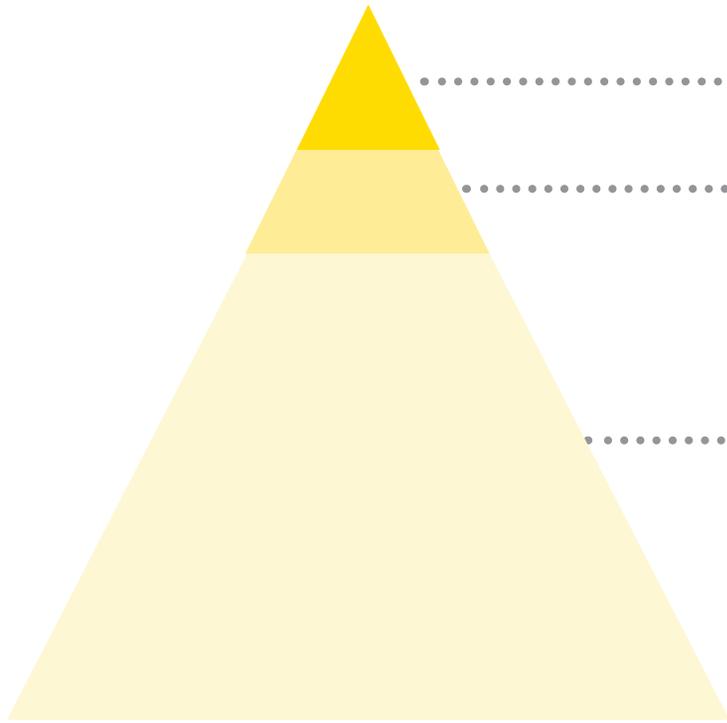




# Verwaltung



MEHR LEISTUNG – FÜR IHRE IMMOBILIE.



## Was jeder Bewohner sieht

Aushänge | Eigentümerversammlung | Rundschreiben | Hausgeld- & Betriebskostenabrechnung | Wirtschaftsplan | Beratung & Information | Durchsetzung der Hausordnung

## Was der Verwaltungsbeirat sieht

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | Handwerkliche Beratung | Dienstleister-Preisspiegel | Auftragsvergabe | Rechnungskontrolle | Belegprüfung | Vorbereitung der Eigentümerversammlungen | Ortstermine | Beiratsgespräche | Korrespondenz und Verträge | Mahnwesen bei Zahlungsverzug

## Was unsichtbar bleibt

### Rechtliche Betreuung

allgemeine Korrespondenz | Verhandlung mit Behörden, Eigentümern und Dienstleistern | Bearbeitung von Streitfällen, Beschwerden & Verstößen gegen die Hausordnung | Abwendung von Rechtsnachteilen | Terminabstimmung & Fristwahrung | Vertretung der WEG bei Gerichtsterminen (wie z. B. Beschlussanfechtungen) | Ausstellung von Genehmigungen | fortwährend aktualisiertes Fachwissen zu rechtlichen Vorschriften und maßgeblichen Gerichtsbeschlüssen | Vertragsmanagement | Vorbereitung der Tagesordnung und Entwicklung rechtssicherer Beschlussvorschläge | Führung der Beschlusssammlung | Beachtung aller rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und Verordnungen (einschließlich AGBs, WEG, BGB, Landesbauverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Heiz- und Betriebskostenverordnung, Trinkwasserverordnung, etc.) | Beschwerdemanagement

### Kaufmännische Betreuung

Anlage und Verwaltung von Giro-, Festgeld- und Sparkonten als offene Fremdgeldkonten („WEG-Eigenkonten“) | objektbezogene Buchhaltung | monatliche Sollstellung und Verbuchung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben | Bearbeitung und Überwachung sämtlicher Zahlungsvorgänge | Rechnungskontrolle | Lohnbuchhaltung inkl. Meldungen an Berufsgenossenschaften, Sozialversicherungsträger | Vorbereitung und Prüfung der externen Heikostenabrechnungen | Wirtschafts- und Liquiditätsplanung | steuerlich korrekter Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen nach §35a EStG | Rechnungsprüfung und rechtssichere Kostenverteilung | Abwicklung von Sonderumlagen

### Technische Betreuung

Organisation von Handwerksdienstleistungen | Einweisung der Hausmeister | Beschaffung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen | Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen | Veranlassung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen (TÜV- und Brandschutzprüfungen, Legionellen-Untersuchungen) | Berücksichtigung der geltenden technischen Normen | Abwicklung von Versicherungsschäden | Ausschreibung, Überwachung und Abnahme von Bauleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen | regelmäßige Objektbegehungen | Schlüsselbestellungen | Erfassung von Verbrauchswerten | Ausarbeitung von individuellen Instandhaltungsplänen



SCHLEUMER IMMOBILIEN TREUHAND VERWALTUNGS-OHG | Siegburger Straße 364 | 51105 Köln

Tel.: 0221 969 824 00 | Fax: 0221 969 824 99 | kontakt@hausverwaltung-koeln.com | www.hausverwaltung-koeln.com

