



# WELLHÖNER IMMOBILIEN

Kompetenz für Ihre Immobilie –  
aus der Region für die Region



1

Immobilienpartner

4

Spezialgebiete

360°

Ihre Immobilie



## Wellhöner auf einen Blick

Die Wellhöner Group vereint als Dachmarke die vier Geschäftsbereiche der zugehörigen Kommanditgesellschaften. Es handelt sich um die Bereiche Immobilienconsulting, Immobilienvermittlung, Immobilienverwaltung und Facility Services. Aus der bisherigen Einzelunternehmung wurden 2017 die vier Geschäftsfelder herausgearbeitet und mittels der neu gegründeten KGs unter der Marke Wellhöner Group abgebildet. Der geschäftsführende Gesellschafter Marcus Wellhöner ist bereits seit 25 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Er verfügt über umfangreiche Erfahrungen als Manager von Wohn-, Gewerbe- und Handelsimmobilien. Daneben ist er seit einigen Jahren als Berater und Interim Manager von Immobilienunternehmen aktiv. Zu seinen Kunden zählen unter anderem Privatpersonen, Hausverwaltungen und börsennotierte Bestandshalter. Marcus Wellhöner hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei einem der angesehensten Immobilienunternehmen Deutschlands absolviert und eine Weiterbildung zum Betriebswirt angeschlossen. Weitere berufliche Stationen, u. a. als Führungskraft im Angestelltenverhältnis, führten ihn zu den namhaften Marktteilnehmern in der Immobilienbranche. Marcus Wellhöner verfügt über ein bundesweites Netzwerk an Partnern. Ebenso steht ihm am Standort seiner Heimatstadt Mülheim an der Ruhr ein kompetentes Team zur Seite, das eigentümerorientierte Verwaltung umsetzt.



## Immobilienwerte steigern

Kontinuität, Verlässlichkeit und kundenorientierter Service – seit mehr als 30 Jahren ist die Wellhöner Immobilienmanagement GmbH als Hausverwalter in Mülheim und der Ruhrregion für Sie da. Dabei profitieren Sie von unserer umfangreichen Erfahrung und Expertise: Ob im Auftrag von Wohnungsgesellschaften oder für Eigentümer einzelner Wohneinheiten – wir behandeln jede uns anvertraute Immobilie, als wäre sie unsere eigene. Unser Anspruch ist dabei die Sicherung und Wertsteigerung Ihrer Immobilie und Ihre persönliche Zufriedenheit.

### **Verkaufen und vermieten mit Kompetenz und Wissen**

*Beste Ergebnisse erzielen: Mit dieser Vorgabe betreuen wir auch den Geschäftsbereich „Verkauf und Vermietung von Immobilien“ seit Jahren erfolgreich. Vertrauen und Zuverlässigkeit, Marktkennntnis und Integrität zählen dabei zu den wichtigsten Werten unserer Maklertätigkeit. Eine respektvolle, transparente Kommunikation rundet die hohe Qualität unserer Dienstleistungen ab.*



Apotheke

HCMH

HAUSARZT ZENTRUM MÜLHEIM

Physiotherapie  
0208 - 304 198 59  
Afréwüllenskröft, Leubr

willenskraft

Physiotherapie  
0208 - 304 198 59  
Afréwüllenskröft, Leubr

Physiotherapie  
0208 - 304 198 59  
Afréwüllenskröft, Leubr



## Immer auf dem neuesten Stand beraten

Die Gewerbeverwaltung ist die Königsdisziplin der Wellhöner Hausverwaltung Mülheim. Im Gegensatz zur Tätigkeit als Verwalter von Wohnimmobilien müssen bei der Verwaltung gewerblicher Liegenschaften die Interessen der Gewerbemieten stärker berücksichtigt werden, um in dem Objekt ungestört ihrer Tätigkeit nachgehen und Besucher oder Kunden im Haus empfangen zu können. Hinzu kommt die Notwendigkeit, dass der Verwalter umfassende Kenntnisse über gesetzliche Regelungen und Normen für den Betrieb einer Gewerbeimmobilie besitzen muss. Neuerdings kommt noch die Berücksichtigung des baulichen Brandschutzes hinzu. Schließlich gilt auch hier: safety first! Wir können das. Versprochen.



### **Gewerbeverwaltung im Ruhrgebiet – unsere beispielhaften Dienstleistungen:**

**Kaufmännisches Objektmanagement**  
**Technisches Objektmanagement**  
**Finanz- und Vermögensmanagement**  
**Sonderleistungen**

Sie wollen mehr Details wissen? Sprechen Sie uns an. Wir sind gern für Sie da.

## Persönlich für Sie da!

Unsere Leistung im Bereich der Mietverwaltung beinhaltet die kaufmännische und technische Komplettbetreuung eines Mietshauses (Gewerbe oder Wohnungen). Wir regeln alle anfallenden Aufgaben, die im Bereich der Verwaltung von Mietshäusern anfallen, und übernehmen die nicht immer einfache Interessenvertretung im Sinne des Vermieters.

Eine wertsteigernde Verwaltung Ihrer Immobilie zeichnet sich durch eine hohe Mieterzufriedenheit und kurze Leerstandzeiten, durch optimierte Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie durch eine nachhaltige Vermietbarkeit zu marktgängigen Konditionen aus.

Die Mietverwaltung durch die Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG ist allerdings mehr als eine zuverlässige Objektbetreuung. Wir sind der persönliche Ansprechpartner für die Mieter und gelten als direktes Bindeglied zwischen Hausbewohnern und Eigentümer.



### **Unsere Leistungen im Bereich der Mietverwaltung:**

**Kaufmännisches Objektmanagement**  
**Technisches Objektmanagement**  
**Finanz- und Vermögensmanagement**  
**Vermietungsmanagement**

Sie wollen mehr Details wissen? Sprechen Sie uns an. Wir sind gern für Sie da.

## Immobilienwerte steigern – dank kompetenter Verwaltung

Bei der Verwaltung von Immobilien jeder Größe und Komplexität fallen eine Vielzahl verschiedenster Aufgaben an. Dazu gehören neben der Betreuung der Immobilien die Aufstellung von Wirtschaftsplänen sowie die Überwachung des Zahlungsverkehrs bis hin zur Führung von Korrespondenzen. Ergänzend hierzu erfolgt die technische Verwaltung, basierend auf einem individuell erstellten und regelmäßig aktualisierten Instandhaltungskonzept. So sorgen wir für die Wertsteigerung Ihres Objekts.

WEG-Verwaltung ist zudem die anspruchsvolle Aufgabe, unterschiedliche Eigentümer nach den Bestimmungen des Wohneigentumsgesetzes, der Teilungserklärung und den Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft zu begleiten und deren gemeinsame Beschlüsse umzusetzen.

Kurz: Wir übernehmen für Sie Ihren Vorgaben entsprechend auf Objektebene als Eigentümerversammlung alle notwendigen Tätigkeiten.



### Unsere Leistungen im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung:

Kaufmännisches Objektmanagement  
Technisches Objektmanagement  
Finanz- und Vermögensmanagement  
Sondereigentumsverwaltung

Sie wollen mehr Details wissen? Sprechen Sie uns an. Wir sind gern für Sie da.

# 9 gute Gründe, uns die Verwaltung und Vermietung Ihrer Immobilien anzuvertrauen

Die Ansprüche von Immobilieneigentümern und Investoren sind hoch. Im Ergebnis soll mit einem professionellen Verwaltungsmanagement der Immobilienwert nicht nur erhalten, sondern auf Dauer sichtbar gesteigert werden. Das bezieht sich auch auf eine renditeträchtige Wohnungsvermietung. Wir stehen Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite.

## **Profunde Kenntnis von Gesetzgebung und aktueller Rechtsprechung**

*Als Ihre Haus- beziehungsweise WEG-Verwaltung führen wir Sie sicher durch den dichten und für den Laien oftmals nicht nachvollziehbaren Dschungel von Gesetzen und Urteilen aller Gerichtsstufen. Immobilieneigentümer verpflichtet – ganz gleich ob das Haus oder die Eigentumswohnung vermietet oder selbst genutzt wird. Mit uns wird daraus keine Last.*

## **Detailliertes Wissen über den regionalen Miet- und Immobilienmarkt**

*Als Vermieter verlassen Sie sich beim Mieterwechsel auf das Urteilsvermögen des Hausverwalters. Dasselbe gilt vergleichbar beim Verkauf der Eigentumswohnung. Wir sind dank unseres dichten Netzwerkes mit dem regionalen Immobilienmarkt bestens vertraut. Von der marktorientierten Einschätzung von Wohnungsmieten bis zum Markt- respektive Verkehrswert von Liegenschaften.*

## **Direktes Bindeglied zu den Hausbewohnern mit Mietern und Eigentümern**

*Für die Hausbewohner, gleich ob Mieter oder Eigentümer, sind wir als Hausverwalter in jeder Situation der erste Ansprechpartner. Probleme lösen wir vertragsgemäß und zur Zufriedenheit der Bewohner. Dabei ist es uns ein Anliegen, jeden Bewohner im Haus oder in der Wohnanlage persönlich zu kennen.*

## **Abwicklung der Schlüsselübergabe bis zur besenreinen Wohnungsrückgabe**

*Etwas vereinfacht formuliert sorgen wir als WEG- und Mietverwalter dafür, dass in von uns verwalteten Mehrfamilienhäusern beziehungsweise Wohnanlagen alles reibungslos läuft. Unser Ermessens- und Entscheidungsspielraum ist dabei für die WEG-Verwaltung gesetzlich vorgegeben.*

## **Versicherungsschutz für alle Beteiligten und Betroffenen**

*Zu unseren Kernkompetenzen gehört es, die Miet- oder Eigentumsimmobilie ausreichend zu versichern. Sowohl aus Kosten- als auch aus Organisationsgründen schließen wir alle Versicherungen bei möglichst einem Versicherer ab. Durch den damit verbundenen Bündelungsrabatt reduziert sich der Versicherungsbeitrag bei geschicktem Verhandeln um einen zweistelligen Prozentsatz.*

## **Wohnraumbewirtschaftung und Leerstandsvermeidung**

*Die dauerhafte Vermietung ohne Leerstand oder Zahlungsausfälle hat für den Vermieter oberste Priorität! Leerstand ist gleichbedeutend mit Mietausfall. Eine geringe bis keine Leerstandsquote sowie ein verlässlicher Zahlungsfluss wirken sich dementsprechend positiv auf das Renommee des Hausverwalters aus. Und sind für uns sowohl Visitenkarte als auch Referenz.*

## **Reparaturservice sorgt für dauerhaften Werterhalt der Immobilie**

*Jede Immobilie unterliegt mit ihrer Bausubstanz sowie mit Ausstattung und Einrichtung einem ganz normalen Verschleiß. Die Folgen davon sind zunächst kleinere, dann größere und schließlich Dauerschäden. Wir bauen diesem Verlauf mit einem umsichtigen Reparaturservice vor und sorgen somit dafür, dass es erst gar nicht zu Schäden kommt!*

## **Organisation von Eigentümersammlungen nach dem WEG**

*Als Hausverwalter sind wir einerseits an das Wohnungseigentumsgesetz und andererseits an die Beschlüsse der Eigentümersammlung gebunden. Sie ist die Legislative und wir die Exekutive. Diese Tatsache mag einige nervös machen. Uns nicht. Wir kennen und beherrschen das WEG aus dem Effeff und wahren so das Eigentum aller im wahrsten Sinne des Wortes.*

## **Betriebskostenabrechnung für Mieter, Hausgeldabrechnung im Rahmen der WEG-Verwaltung**

*Als Haus- und Immobilienverwalter obliegt uns die treuhänderische Verwaltung aller Zahlungen der Hausbewohner. Für diese Buchhaltungsarbeiten benutzen wir eine moderne Software. Unsere Belegführung ist lückenlos und transparent. Insofern gilt für uns der oberste Grundsatz in der Buchhaltung: Keine Buchung ohne Beleg. Sie können sich auf uns fest verlassen. Wir arbeiten in jeder Hinsicht professionell, zuverlässig und diskret. Heute und in Zukunft.*

**Sie sparen sich nicht nur die Arbeit für eine umfassende Bewirtschaftung Ihrer Immobilie, sondern sorgen für den wichtigen Werterhalt – ganz von allein.**

## Zeit und Geld sparen mit unserem Hausmeisterdienst

Die fachgerechte ganzheitliche Pflege und maßgeschneiderte Betreuung von Immobilien und Wohnanlagen, Bürogebäuden und Hotels ist zeitintensiv und erfordert ein hohes Maß an Expertise. Damit Sie als Eigentümer sich nicht selbst um all diese Arbeiten kümmern müssen, stehen wir Kunden mit unserem kompetenten, zuverlässigen und flexiblen Hausmeisterservice in Mülheim an der Ruhr und umliegenden Städten professionell, diskret und umfassend zur Seite.

Zu unserem umfassenden Dienstleistungsangebot gehören viele Services – von den notwendigen kleinen **Reparaturen** über die **Gartenpflege** bis zur fachgerechten **Objektreinigung**.

Sie sparen sich nicht nur die Arbeit für eine gründliche Pflege Ihrer Immobilie, sondern sorgen für den wichtigen Werterhalt – ganz von allein.



**Objektbewirtschaftung**

*Gebäudereinigung / Grünpflege / Graupflege / Hausmeisterservice*

## Was andere über uns sagen

Unsere Kunden sind die beste Werbung. Die Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG überzeugt mit einem kompetenten Kundenservice sowie einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis. Dafür sprechen die positiven Bewertungen unserer Kunden. Wir legen großen Wert auf Kundenzufriedenheit, Fachkompetenz und Professionalität. Viele Kunden, darunter auch Fußballprofi Timo Hildebrand und Schauspieler Martin Semmelrogge, empfehlen uns weiter. Denn schwache Marken machen Kundenwerbung, starke Marken machen mit Kunden Werbung. Wir freuen uns über das positive Feedback unserer bisherigen Auftraggeber.



### Gut zu wissen:

*Als eines von 12 Maklerunternehmen im Ruhrgebiet sind wir aufgrund unserer hohen und europaweit einheitlichen Qualitätsstandards DIN-zertifiziert. Zudem wurden wir auf der Deutschen Immobilienmesse mit dem Dienstleister-Award 21 und 22 ausgezeichnet.*



*„Wir von PHEROH schätzen die vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Wellhöner Immobilienmanagement. Seit der ersten Minute konnten wir uns darauf verlassen, dass lösungsorientiert, sorgfältig und pragmatisch in unserem Sinne gehandelt wird. Durch diese Entlastung in der täglichen Arbeit können wir unsere ganze Energie auf das Kerngeschäft konzentrieren. Die jahrzehntelange Expertise und tiefe Marktkennntnis von Marcus Wellhöner und seinem Team sowie die Verwurzelung in der Rhein-Ruhr-Region mit einem branchenübergreifenden Netzwerk machen für uns den Unterschied.“*

**PHEROH Projektentwicklungs GmbH, Nicole Nagel**

*Mitglied der Geschäftsführung, Leiterin kaufmännische Projektentwicklung*

*„Nichts erspart einem mehr Stress als eine hervorragende Hausverwaltung, deswegen haben wir uns für die HV Wellhöner entschieden. Standard kann jeder (oder: findet man überall), aber der Wert einer Immobilie wird erst richtig gehoben, wenn um die Ecke gedacht wird. Daher haben wir uns für die HV Wellhöner entschieden.“*

**JW Invest GmbH & Co. KG, Jens Wasel**

*Geschäftsführender Gesellschafter*

*„Als erfahrener Investor aus der Immobilienwirtschaft, der in den vergangenen Jahren bereits viele Projekte erfolgreich umgesetzt hat, wissen wir sehr gut, worauf bei einer zuverlässigen Immobilienverwaltung zu achten ist. Unsere Entscheidung zugunsten von Marcus Wellhöner, der uns mit seinem kompetenten Team zur Seite steht, ist daher kein Zufall. Wir freuen uns über die tatkräftige Unterstützung, die uns bei den Immobilienentwicklungen im Ruhrgebiet weiterhilft und dafür sorgt, dass wir eine langjährige Wertstabilität bei gleichzeitiger Nachhaltigkeit unserer Projekte erreichen.“*

**Property Ventures GmbH, Bernd Hase**

*Geschäftsführer*

*„Bei unseren exklusiven Immobilienprojekten arbeiten wir ausschließlich mit erfahrenen Partnern zusammen, um erstklassige Resultate zu erreichen. Gemeinsam mit dem Wellhöner Immobilienmanagement realisieren wir einzigartige Projekte, beispielsweise das The O. im Herzen von Mülheim an der Ruhr. Das denkmalgeschützte Warenhaus mit Baujahr 1928 erforderte besondere Fachkenntnisse und spezifisches Know-how, das Herr Wellhöner mit seinem Team bereitstellt. Wir sind stolz und dankbar für die effektive Zusammenarbeit!“*

**CSC Immobilien Othegraven GmbH, Christian Schweckhorst,**

*Geschäftsführender Gesellschafter*

*„REAQ Immobilien gehört zu den wichtigsten Investoren, Co-Investoren und Projektentwicklern der deutschen Immobilienbranche. Wir betreuen eine mittlere vierstellige Anzahl an Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen von gesamt rund 200.000 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund ist es unabdinglich, auf die Kompetenzen einer externen Hausverwaltung zu setzen, die sich nicht nur um das vollständigen Facility-Management, sondern vor allem die technische und kaufmännische Betreuung kümmert. Mit dem Wellhöner Immobilienmanagement haben wir einen starken und zuverlässigen Partner, auf den wir uns in jeglicher Hinsicht verlassen können. Das erleichtert unser Tagesgeschäft und hilft uns dabei, in den kommenden Jahren weiter zu wachsen.“*

**REAQ Immobilien GmbH, Maximilian Wibelitz,**

*Projektentwicklung*

## Marco Dillge

Maler- und Lackierermeister

Höfmannstr. 35  
46045 Oberhausen  
marcodillge@gmail.com

0208 - 87 65 43  
0178 - 98 27 233

Fassadengestaltung  
Vollwärmeschutz

Exklusive Raumgestaltung  
Kreative Maltechniken



## SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG CLAUSEN

Duisburgerstr. 240  
45478 Mülheim a. d. Ruhr  
Telefon: 0208 405115  
E-Mail: fa.clausen@gmx.de

[www.schaedlingsbekaempfung-clausen.de](http://www.schaedlingsbekaempfung-clausen.de)



WELLHÖNER  
SERVICES

# FACILITY SERVICES

Wellhöner Facility Services GmbH & Co. KG | Leineweberstraße 4 | 45468 Mülheim an der Ruhr  
Telefon: +49(0)208/77 899 798 | Telefax: +49(0)208/77 899 799 | E-Mail: [info@wellhoener.services](mailto:info@wellhoener.services)  
[www.wellhoener.services](http://www.wellhoener.services)

## STACH & MOOG

Tapezieren  
Streichen  
Bodenverlegen  
Haushaltsauflösung  
Entsorgung

0173/5329011

f KLARTEXT.WERBUNG  
[WWW.KLARTEXT-BS.DE](http://WWW.KLARTEXT-BS.DE)

KLARTEXTWERBUNG

klartext b.s.  
die kreative agentur für werbung  
WERBETECHNIK | WERBEAGENTUR

klartext b.s. GmbH  
☎ 0208 - 883 69 085  
✉ [bs@klartext-bs.de](mailto:bs@klartext-bs.de)  
🌐 [www.klartext-bs.de](http://www.klartext-bs.de)  
📍 Liricher Str. 111  
46049 Oberhausen

## ■ DACHDECKERMEISTER

# A. WIESNER

DER SPEZIALIST FÜR DACH UND WAND

Bedachungen | Fassadenbau | Abdichtungen | Bauklempnerei | Wärmedämmung für Dach und Wand | Notdienst

Duisburger Str. 95 · 45479 Mülheim an der Ruhr · Tel. 0208 42 19 47 · [info@wiesner-dachdecker.de](mailto:info@wiesner-dachdecker.de) · [www.wiesner-dachdecker.de](http://www.wiesner-dachdecker.de)

Mit uns ist Ihr Traum vom Haus  
von Anfang an gut versichert!

Lassen Sie sich gerne von uns beraten.

 ZURICH

Zurich Versicherung  
Bezirksdirektion Dirk Pauly  
Luisenstr. 2a, 46537 Dinslaken  
02064 732000  
[pauly@zuerich.de](mailto:pauly@zuerich.de)





# BEEKES & FONDERMANN

seit 35 Jahren

Sanitärtechnik | Heizungstechnik | Solarenergie | Badrenovierung

Aktienstraße 30 · 45473 Mülheim an der Ruhr · Tel. 0208 477636 · info@beekes-fondermann.de · [www.beekes-fondermann.de](http://www.beekes-fondermann.de)

Weidkamp 178 • 45356 Essen



Telefon: 0201 64 74 48 0

[info@fenstertechnik-muenstermann.de](mailto:info@fenstertechnik-muenstermann.de)



- ✓ Fenster
- ✓ Türen
- ✓ Rollläden
- ✓ Wartung / Reparatur / Montage
- ✓ Einbruchschutz
- ✓ Schreinerarbeiten

[www.fenstertechnik-muenstermann.de](http://www.fenstertechnik-muenstermann.de)

## Klaus Eichhorn Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
zertifizierter Testamentvollstrecker (AGT)

Spezialisierte Fachanwalt in Essen:  
Alles rund um die Immobilie

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

In Bürogemeinschaft mit RAe Nowack und Kollegen  
Huysseallee 15 / 45128 Essen / [eichhorn@ra-klaus-eichhorn.de](mailto:eichhorn@ra-klaus-eichhorn.de)

0201 361 5641

Klaus Eichhorn



## MIETEN, KAUFEN & LEASEN

- ✓ Meisterbetrieb & bundesweiter Service
- ✓ Papier, Etiketten, Formulare
- ✓ Büromaschinen & Zubehör
- ✓ Rund um den Schreibtisch
- ✓ EDV-Hardware & Zubehör
- ✓ Tinte, Toner, Farbbänder
- ✓ Geschäftsausstattung
- ✓ Planen, Präsentieren
- ✓ Telekommunikation
- ✓ Ordnen & Ablegen
- ✓ Büroeinrichtung



Jetzt  
Entdecken!

[www.copyscout.de](http://www.copyscout.de)



DRUCKER, KOPIERER &  
MULTIFUNKTIONSLÖSUNGEN

Röntgenstraße 6 | D-47167 Duisburg | Deutschland - NRW  
Tel.: +49 203 54472617 | Fax: +49 203 580089 | [info@copyscout.de](mailto:info@copyscout.de)



# WELLHÖNER IMMOBILIEN

Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG

Leineweberstraße 4  
45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon: +49 208 77899390

Telefax: +49 208 77899399

E-Mail: [info@wellhoener.immobilien](mailto:info@wellhoener.immobilien)

[www.wellhoener.immobilien](http://www.wellhoener.immobilien)

Mitglied im

