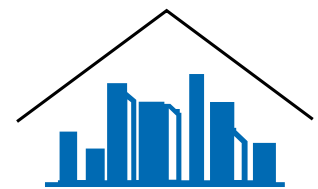


*... denn Verwaltung ist Vertrauenssache!*



ULMA Hausverwaltung

# Unsere Bewerbung

Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,

vielen Dank, dass Sie sich näher mit uns und unserem Dienstleistungsangebot rund um die Wohnimmobilienverwaltung beschäftigen.

Auf den nachfolgenden Seiten dieser Unternehmensbroschüre möchten wir Ihnen die ULMA Hausverwaltung und unseren dahinterstehenden Anspruch als unsere Leitlinie vorstellen. Wenn wir zusammenarbeiten, werden wir Ihnen bei Vertragsabschluss eine ausgedruckte Fassung dieser Unternehmensbroschüre ausgedruckt übergeben. Denn Sie sollen jederzeit überprüfen können, ob unsere hier getroffenen Aussagen „BESTAND“ haben.

Ihr Objekt verdient nämlich mehr als nur eine Verwaltung, die Hausgeldzahlungen/Mieteingänge kontrolliert und den Klempner ruft, wenn mal irgendwo der Wasserhahn leckt. Und hierfür stehen wir: Die Geschäftsführer und das gesamte Leistungsteam der ULMA Hausverwaltung.

Unser Unterschied zu anderen Verwaltungen ist unsere hohe effektive, professionelle, bewährte und zugleich moderne Immobilienverwaltung, getragen von der uns vereinenden Affinität zur Immobilie.

Denn eine durch uns verwaltete Immobilie ist je nach Servicewunsch durch Sie nicht nur ein geschützter Wertgegenstand und Vorzeigegut, es ist unabhängig von der Selbstnutzung oder Fremdnutzung eine Kapitalanlage in den besten Händen. Gemanagt wie ein professioneller Fonds, jeweils mit Weitblick ohne die Gegenwart aus den Augen zu verlieren. Und dabei können Sie jederzeit von einer transparenten Arbeitsweise profitieren, ein Umstand, den Sie zu schätzen wissen werden, wenn die Jahresabrechnung verschickt wird und sich niemand mehr über Fehler beschwert oder Sie die Immobilie verkaufen möchten.

Wir sind Ihr Partner und Interessenvertreter Ihrer Immobilie, wenn Sie es wollen. Daher scheuen Sie sich auch bitte nicht, wenn Ihnen nach der ersten Lektüre auf den nachfolgenden Seiten Fragen einfallen oder unbeantwortet bleiben sollten, uns zu Fragen. Dafür sind wir da!

Ihr ULMA-Hausverwaltungsteam

## **Firmenvorstellung**

Wir sind davon überzeugt, dass wir als Inhaber und aktive Wohnungsverwaltung aufgrund unserer mehrjährigen Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft und unserer konsequenten und motivierten Arbeitsweise – welche auf den Erhalt und die Entwicklung Ihrer Wertanlage und eventuell bestehenden Mietverhältnisse ausgerichtet ist – Ihre Immobilie in allen Belangen professionell zu verwalten und persönlich gut betreuen zu können. Hierbei werden wir unterstützt durch ein zuverlässiges und kompetentes Team.

Das „Ein-mal-Eins“ der Hausverwaltung ist sehr viel mehr als das, was wir alle auf den ersten Metern unserer schulischen Laufbahn gelernt haben – rechnen können Sie selber.

Die Frage für Sie als Anleger oder auch als Selbstnutzer besteht darin, womit Sie rechnen müssen. Der Anlageerfolg und der Werterhalt Ihrer Immobilie werden wesentlich durch eine stringente und zukunftsgerichtete Verwaltung bestimmt. Schützen Sie sich vor bösen Überraschungen.

Nutzen Sie unsere Kompetenz und Erfahrung, um sich von all den lästigen, aber zwingend notwendigen Aufgaben zu befreien. Genießen Sie die gewonnene Zeit mit dem guten Gefühl, Ihre Werte in vertrauensvollen Händen zu wissen.

So erhalten Sie sich die Freude an Ihren Immobilien. Bei all diesen fachlich anspruchsvollen Detailfragen, die sich um eine zielgerichtete und den rechtlichen Vorgaben genügende Hausverwaltung ranken, ist es uns wichtig, eines nicht zu vergessen: Wir bieten Ihnen hiermit die Möglichkeit, die Verwaltung Ihrer Immobilie mit einem „geräuscharmen“ Übergang in die vertrauenswürdigen Hände der ULMA Hausverwaltung zu legen.

Profitieren Sie von einem erfahrenen Team, dass mit dem Ziel antritt, immer ein wenig besser zu sein als die anderen. „Wir wollen Ihre Werte erhalten, damit Sie Ihre Zukunft sorgenfreier gestalten können.“

## WEG Wirtschafts- und Vermögensverwaltung

- Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder und Rücklagen
- Rechnerische und sachliche Prüfung aller Ausgabe
- Einleitung, Durchsetzung von Mahn- und Klageverfahren
- Durchführung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen aus erworbenen Titeln
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Beaufsichtigung und Abnahme der Regulierungsinstandsetzung
- Einrichtung und Bewirtschaftung einer Instandhaltungsrücklage
- Erstellung einer Jahresgesamtabrechnung / Einzelabrechnungen
- Jährliche Rechnungsprüfung mit den Beiräten oder den Gewählten
- Erstellung von Finanzierungskonzepten für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

## Wohnungseigentumsverwaltung und Mietverwaltung Auszug unserer Leistungen

Allgemeine Verwaltung wie:

- Beratung und Betreuung der Eigentümer in allen Belangen der Hausverwaltung
- Korrespondenz und Kommunikation mit Eigentümern und Mietern
- Informations- und Beratungsgespräche mit Verwaltungsbeiräten
- Verhandlungen mit Behörden und Lieferanten/Überwachung von Dienstleistern
- Einberufen und Abhalten von Eigentümerversammlungen
- Beratung, Herbeiführung und Durchsetzung von Eigentümerbeschlüssen
- Vertretung der Eigentümer in allen Belangen der Haus- und Grundstücksverwaltung



## **Allgemeine Verwaltung – Beratung und Betreuung**

- Beratung und Betreuung des Eigentümers in allen Belangen der Hausverwaltung
- Übernahme, Sammlung und Fortführung sämtlicher Vertrags-, Bestands- und Mieterakten
- Führung der Korrespondenz mit Mietern und Dritten
- Kontrolle über die Einhaltung der Hausordnung
- Durchführung von Mieterversammlungen sofern nötig
- Vertretung gegenüber von Mietervereinen
- Schlichtungsbemühungen bei Streitigkeiten mit Mitbewohnern
- Abschließen und Überwachen von Dienstverträgen mit Hilfskräften

## Buchführung und Abrechnungen

- Buchung und Kontrolle der Miet-, Pacht- und Nebenkostenzahlungen
- Anmahnung und Betreuung etwaiger Zahlungsrückstände
- Einleitung und Durchsetzung von Mahn- und Klageverfahren
- Berechnung von Miet- und Pachterhöhungen/Durchsetzung von Erhöhungen
- Entgegennahme von Miet- oder Pachtsicherheiten (Kautionen)/Anlage von Sparkonten
- Rechnerische und sachliche Prüfung aller Ausgaben
- Erstellung der Jahresabrechnung für den Eigentümer
- Anpassung und Durchsetzung von Betriebskostenvorauszahlungen
- Vermietung – Verpachtung – Räumung
- Anwerbung neuer Mieter über alle zur Verfügung stehenden Medien
- sorgfältige Vorauswahl von neuen Mietern/Einholung von Mieterselbstauskünften
- Wohnungsbesichtigungen mit Interessenten
- Ausstellung von Mietangeboten und Mietbescheinigungen
- Ausarbeiten und Abschluss von Miet- und Pachtverträgen
- Durchführung von Wohnungsübernahmen bei Ein- und Auszug
- Technische Verwaltung – Instandsetzung/Instandhaltung/Modernisierung
- Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums
- Vorbereitung und Überwachung routinemäßiger Arbeiten am Objekt
- Abrechnung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- regelmäßige Objektbegehungen
- Angebotseinholung und Prüfung von Instandsetzungsmaßnahmen
- Überprüfung der ausgeführten Arbeiten auf der Grundlage von Aufmaßes und Angebot

### Auf Wunsch:

Zugriff auf von uns erprobte Lieferanten (Handwerker, Steuerberater, Rechtsanwälte etc.), die Ihnen beim Ankauf, während des Eigentums oder bei Veräußerung stets hilfreich zur Seite stehen.

## Technische Verwaltung

- Einleitung technischer Sofortmaßnahmen in Notfällen
- Bereitstellung eines 24 Std.-Notdienstes
- Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Vorbereitung und Überwachung routinemäßiger Arbeiten am Objekt
- Abrechnung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Regelmäßige Objektbegehungen
- Angebotseinholung und Prüfung von Instandsetzungsmaßnahmen
- Erstellung von Preisspiegeln und Vergabe von Aufträgen
- Überprüfung der ausgeführten Arbeiten auf der Grundlage von Aufmaß und Angebot
- Überwachung der Aufgaben von eingesetzten Aushilfskräften
- Beaufsichtigung und Abnahme der Arbeiten bei Versicherungsschäden
- Mietverwaltung – Beispielüberblick unserer Leistungen



**Sollten wir Sie überzeugt haben, noch Fragen offen sein oder oder oder: Kontaktieren Sie uns!**

ULMA Hausverwaltung UG (haftungsbeschränkt) | Eickhofstraße 13 | Postfach 32 23 | 58239 Schwerte  
Tel.: 02304 940473 | Fax: 02304 253120 | E-Mail: [info@ulma-hausverwaltung.de](mailto:info@ulma-hausverwaltung.de) | Web: [ulma-hausverwaltung.de](http://ulma-hausverwaltung.de)

Amtsgericht Schwerte | HRB 8419 | Geschäftsführer: Dénnys Ulbrich | Susanne Ulbrich

© 2010–2012 ULMA Hausverwaltung UG (haftungsbeschränkt)