

VORSTELLUNG EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

IMMOBILIEN WIESNER Friedrich-Ebert-Platz 22 51143 Köln

zu den Personen

Dipl.-Ing. Patrick Wiesner, 1968 in Porz geboren,
Bausachverständiger, Kunststoffschlosser, Vater von 2 Kindern, lebe in Girengel

- seit 2010 Geschäftsführer der Innenstadtgemeinschaft Porz e.V.
- Berater beim runden Tisch (Beraterkreis zu städtischen Bauumsetzungen in Porz)
- Gründungsmitglied und stellvertretende Leitung „Porzer Bündnis“ Hertie und Umbau Porz Mitte
- Mitglied im Verein Selbstständiger Handwerksmeister Porz e.V. 1907
- Mitglied bei den Porzer Nubbeln
- im Nubbelrat des Porzer Karnevalsverein seit 2015
- Mitglied bei den Urbacher Räufern
- Mitglied im Girengeler Ortsgemeinschaft e.V.

Doris Wiesner, 1947, zuständig für den Verkauf / Vermietung

Sandra Wiesner, 1971 in Porz geboren, Immobilienkauffrau, 1 Kind

Familienunternehmen seit ca. 15 Jahren

zum Unternehmen

- Seit 2002 in Porz tätig - Sitz in Porz Zentrum (über der Brücke am Rathaus)
- Seit 2006 verwalten wir verschiedene Mehrfamilienhäuser in Köln
- Ausbildungsbetrieb (3 Auszubildende haben die Lehre mit gut abgeschlossen)
- 90 Wohneinheiten, Eigentümergemeinschaften
- ca. 150 Wohneinheiten, Mietverwaltung
- 20 Wohneinheiten, Sondermietsverwaltung
- Immobilienmakler von Wohnungen, Häusern, Kapitalanlagen, Gewerbe
- Haftpflichtversicherung mit Deckungssumme von 250 TSD EUR pro Schadensfall
- Kein Mitglied in einem Verband

Qualitätsmerkmale von Immobilien Wiesner – Eigentümergemeinschaften

- übersichtliche Kostenstruktur (keine versteckten Kostennoten)
- langjährige Berufserfahrung (seit 2002)
- verständliche und übersichtliche Abrechnungen / Wirtschaftspläne
- kostenlose Dokumentation des §35 a haushaltsnahe Dienstleistung
- großer Handwerkerstamm aller Gewerke
- regelmäßige Begehungen der Häuser
- Verwaltungssoftware mit regelmäßigen Updates
- Folgende Sanierungen/Modernisierungen/Instandsetzungen wurden im Zuge von Beschlüssen von uns Umgesetzt
 - o mehrere neue Heizungsanlagen
 - o Dachsanierung (komplett neues Dach incl. Einbau von Dachgauben)
 - o mehrere Fensteranlagen incl. Dachfenster (Dachdecker)
 - o Fassadensanierung incl. Fassade streichen
 - o Klingelanlagen incl. Gegensprechanlage
 - o Gartenbereiche neu anlegen
 - o Rohrbrüche (Versicherungsschäden)
 - o Schädlingsbekämpfung
 - o Installation von Abnahmestellen zur Trinkwasserverordnung

Technik

Microsoft Netzwerk, alle Microsoft Office Programme, Wincasa (Hausverwaltung), Exchange Server, 4 Arbeitsplätze, Telefonanlage mit Anrufbeantworter, rotes Handy für 24 Stunden Service

Website mit Dokumente zum Download

- Schadensmeldung,
- Vertretungsvollmacht zur Eigentümerversammlung
- Tagesordnungspunkt zur Eigentümerversammlung
- WEG- Gesetz (Auszug Verwalteraufgaben und Befugnisse)

Folgende Dokumente finden Sie als Anlage

- Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz
 - o § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
 - o § 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung
 - o § 29 Verwaltungsbeirat
- Hausgeldabrechnung (Muster)
- Wirtschaftsplan gesamt (Muster)
- Entwicklung Bankkonten (Muster)
- Entwicklung Instandhaltungsrücklage (Muster)
- Protokoll einer Eigentümergemeinschaft (Muster)

Bei Fragen wenden Sie sich doch bitte direkt an uns!

Fragen an den Hausverwalter Patrick Wiesner

(Stand: Mai 2015)

Ist die Immobilienverwaltung der einzige Geschäftszweck Ihres Unternehmens?

Nein, wir kommen zunächst aus dem klassischen Verkauf und der Vermietung von Immobilien. Das Vertrauen, unser Arrangement und die schlechten Abrechnungen die uns bei einem Verkauf zur Verfügung gestellt wurden haben uns dazu bewegt den Bereich der Hausverwaltung auszubauen.

Über welche berufsspezifischen Qualifikationen verfügen Sie?

Ich bin selber Dipl.-Ingenieur und Bausachverständiger. Den Bereich der Verwaltung habe ich mir in den letzten 10 Jahren durch viel Lesen und Studieren angeeignet. Sandra Wiesner ist ausgebildete Immobilienkauffrau.

Welche Anzahl an Objekten verwalten Sie?

Wir verwalten für ca. 90 Eigentümer Ihre Eigentümergemeinschaften. Das sind im Gesamten 13 Häuser. Im Bereich der Mietverwaltung (ein Eigentümer) verwalten wir ca. 150 Wohnungen. Wir erstellen für ca. 20 Eigentümer die Abrechnungen im Bereich der Sondermietsverwaltung.

Seit wann haben Sie Verwaltungserfahrung?

Immobilien Wiesner wurde 2001 gegründet. Im Jahre 2004 haben wir angefangen den Bereich Verwaltung aufzubauen.

Wann ist der Zahlungsverkehr des laufenden Monats verbucht?

Die Kontoauszüge werden wöchentlich bei unseren Banken abgeholt. Online können wir auf alle Konten zugreifen. Der Zahlungsverkehr wird monatlich verbucht. Dies muss auch so sein. Ansonsten kann man die monatlichen Zahlungen der Eigentümer nicht kontrollieren. Der vorige Monat ist in den ersten 10 Tagen des Folgemonats verbucht.

Wie oft mahnen Sie Rückständige Eigentümer?

Wir haben 2 Mahnstufen bei uns verankert und übergeben nach der 2. Mahnstufe unserem Rechtsanwalt.

Innerhalb wie vieler Monate nach Abrechnungsperiode erfolgt die Abrechnung?

Wir sind leider als Verwalter abhängig von verschiedenen Faktoren: Rheinenergie (Simulationsabrechnung von Gas, Wasser und Strom); ISTA, Brunata oder Metrona (Abrechnungsservice für Heizung). Wir versuchen immer die Abrechnungen und die Eigentümerversammlungen in der ersten Jahreshälfte einzuberufen.

Besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung?

Wenn ja, mit welcher Versicherungssumme?

Ja, es besteht natürlich eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Die Versicherungssumme beträgt 100.000 EUR je Verstoß.

Wer bearbeitet rechtliche Probleme?

Alle rechtlichen Belange im Bereich WEG werden zunächst durch uns geprüft und der WEG, dem Beirat oder dem jeweiligen Eigentümer erläutert. Bei sehr schwierigen Problemen ziehen wir im Bedarfsfall einen Rechtsanwalt zu rate.

Begehen Sie regelmäßig unser Haus?

Das gehört zu unseren Aufgaben. Wir begehen Verwaltungseinheiten regelmäßig und machen hier auch keine Ausnahme vom Baujahr. Probleme können nur erkannt werden, wenn man sich mit den Häusern beschäftigt und vor Ort Termine durchführt.

Wie sind Sie telefonisch erreichbar?

Zu unseren Öffnungszeiten immer. Diese sind wir folgt: Mo, Di und Do von 9:00 – 14:00 Uhr. Mittwoch und Donnerstag sind wir natürlich auch im Büro, aber diese Tage benötigen wir um alle nötigen Verwaltungsaufgaben zu erledigen. Bei Bedarf können wir auch 24 Stunden für Sie erreichbar sein.