

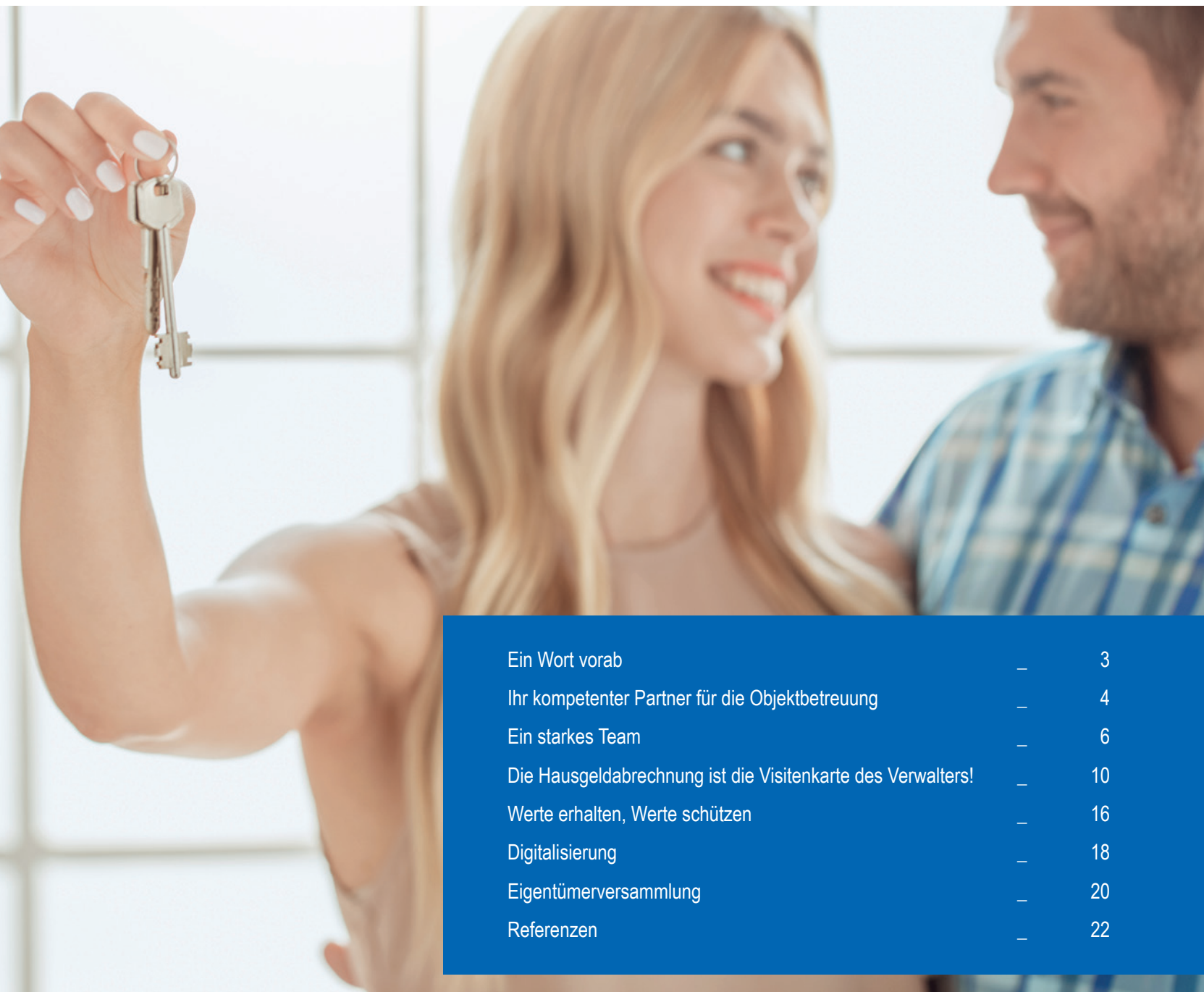


MÜNCH



MÜNCH Wohnungsverwaltung GmbH
DER IMMOBILIENVERWALTER.

INHALTSVERZEICHNIS



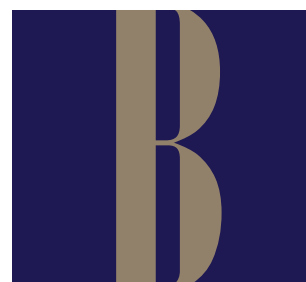
Ein Wort vorab	–	3
Ihr kompetenter Partner für die Objektbetreuung	–	4
Ein starkes Team	–	6
Die Hausgeldabrechnung ist die Visitenkarte des Verwalters!	–	10
Werte erhalten, Werte schützen	–	16
Digitalisierung	–	18
Eigentümerversammlung	–	20
Referenzen	–	22

Abdichtungen und Beschichtungen mit Flüssigkunststoffsystemen
Maßgeschneiderte Lösungen für den Neubau und die Sanierung

Balkone Parkhäuser Tiefgaragen Designböden Betoninstandsetzung Rissverpressung

Wir beraten Sie vor Ort fachlich und kompetent

Jürgen Brabender
info@brabender-gmbh.de www.brabender-gmbh.de Mobil 0175.2898723



BRABENDER GMBH
Abdichtungen Beschichtungen

EIN WORT VORAB

Liebe Leserinnen und Leser,

die professionelle Verwaltung von Immobilien gehört in die Hände von Fachleuten! Gerade im Rahmen der WEG-Verwaltung sind zahlreiche rechtliche und organisatorische Fallstricke vorhanden, die es zu beachten gilt. Als langjährige Spezialisten für die renditestarke Betreuung und Verwaltung von Immobilien stehen wir Ihnen in allen Fragen mit Rat und Tat zur Seite. Unser vielseitiges Leistungsportfolio deckt dabei alle technischen, wirtschaftlichen und juristischen Anforderungen vollständig ab.

In dieser Broschüre möchten wir Ihnen einen Einblick in unsere vielseitigen Leistungen bieten und uns als kompetenter Partner für die Betreuung Ihrer Immobilien empfehlen. Natürlich stehen wir Ihnen jederzeit gern auch für ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung!

Eine interessante Lektüre wünschen Ihnen

Dirk Hennies *MP*

Dirk Hennies und Michael Petr

Geschäftsführende Gesellschafter der Münch Wohnungsverwaltung GmbH



Dirk Hennies | Geschäftsführer



Michael Petr | Geschäftsführer



Brandschutz
Beier

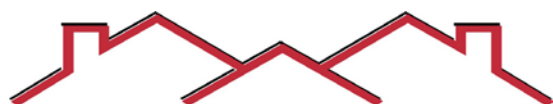
**Kompetenz in
Sachen Brandschutz**

Wartung · Instandhaltung · Ersatzteile

Magdeburger Str. 12 · 50126 Bergheim · **Tel.:** 02271-997764 · **Fax:** 02271-997985 · **Mobil:** 0173-2819273 · **E-Mail:** brandschutzbeier@web.de

IHR KOMPETENTER PARTNER FÜR DIE OBJEKTBETREUUNG

Für jedes Objekt steht Ihnen ein direkter Ansprechpartner zur Verfügung. Unsere Objektbetreuer sind Teil eines Teams von 4 bis 6 Fachleuten. Jeder Mitarbeiter kennt sich mit den Besonderheiten des Objektbestandes aus, so dass im Urlaubs- und Krankheitsfall des Objektbetreuers eine optimale und qualifizierte Betreuung gewährleistet ist. Auch bei einem möglichen Personalwechsel sind Unklarheiten oder fehlende Informationen auszuschließen. Neue Mitarbeiter können darüber hinaus schnell durch den Teamleiter in die laufenden Vorgänge eingearbeitet werden. Gerade bei komplizierten Vorgängen ist so eine optimale Unterstützung sichergestellt. Bei Bedarf arbeiten die Teams mit Kollegen aus dem technischen Bereich (Techniker oder Architekten) eng zusammen. Die gesamte Wohnungseigentumsabteilung wird durch unseren Syndikusanwalt in allen rechtlichen Fragen unterstützt.



Dachtechnik
Göranson

Minzeweg 19 • 50999 Köln
Tel. 02236-3783299 • Mobil 0177-7243192 • Fax 02236-3835462
Mail dachgoeranson@web.de

GP Gebäudereinigung
Service & Gebäudemanagement



GP Gebäudereinigung
Dirk Güttner

Tel. 0173-2970825
info@gp-gebaeudereinigung.koeln
www.gp-gebaeudereinigung.koeln

Unnauer Weg 7 a
50767 Köln

Wir kümmern uns um die technische Betreuung

Unsere Verwalter führen regelmäßige Objektbegehungen durch, die protokolliert werden. Darüber hinaus sind größere Objektbegehungen mit dem Beirat Teil der Vorbereitungen von Eigentümerversammlungen. Bei außergewöhnlichen technischen Mängeln werden unsere internen Techniker und Architekten hinzugezogen. Auf dieser Basis sind wir in der Lage, fundierte Empfehlungen für sinnvolle Sanierungsmaßnahmen (z. B. Heizung, Dach, Fassaden, Balkone, Aufzüge etc.) zum Werterhalt des Objektes abzugeben. Um eine ordnungsgemäße Beschlussfassung auf Basis einer soliden Finanzierungsplanung vorzubereiten, arbeiten wir im Bedarfsfall mit fachspezifischen, externen Ingenieuren und Architekten zusammen. Als langjähriger Branchenpartner verfügen wir über ein Netzwerk zuverlässiger Handwerker und Dienstleister, die uns bei der schnellen Bearbeitung von Schadensfällen (insbesondere beim Heizungsausfall oder Rohrbrüchen) zur Seite stehen.

Ihr Vorteil: Fachkompetenz aus einer Hand

Ob kaufmännische, technische oder juristische Betreuung Ihrer Immobilie: Wir verfügen über umfassende Erfahrungen in der Verwaltung von Mehrfamilienhäusern und Großobjekten und bieten Ihnen alle Leistungen aus einer Hand. Sie können Ihren Verwalter flexibel über Telefon, E-Mail oder in Notfällen auch mobil erreichen.

Dank attraktiver Rahmenverträge in den Bereichen Versicherungen, Energie, Wärmedienste und im Dienstleistungsbereich sind wir in der Lage, die Betriebskosten deutlich zu senken. Unser vielseitiges Leistungsspektrum wird komplettiert durch ein branchenübergreifendes Netzwerk langjähriger externer Partner.



Rohr- und Kanalreinigung
TV-Kanalinspektion
Reinigung von Fettabscheidern
Reinigung von Öl- Benzinabscheidern
Reinigung von Abwasserhebeanlagen
Entsorgungsfachbetrieb



info@grubenblitz.de - www.grubenblitz.de - Tel.: 0221-246298

DAS SIND WIR

Zum Team der Münch Wohnungsverwaltung GmbH gehören zur Zeit 48 erfahrene und kompetente Fachleute, die mit ihrem Know-how Lösungen für alle Aufgaben der WEG-Verwaltung bieten. Einige Fachleute aus unserem Team und ihr Aufgabenbereich stellen wir Ihnen auf den Folgeseiten vor.



Spezialversicherungsmakler für Industrie, Handel und Gewerbe.

Unsere Dienstleistungen

- Individualität: Maßgeschneiderte Deckungskonzepte.
- Risikoanalyse: Umfassende Risikoanalyse und -bewertung.
- Unabhängigkeit: Dienstleistungen ausschließlich im Kundeninteresse.
- Persönliche Betreuung: Kontinuierlicher Kontakt mit den Kunden.
- Schadenverhütung: Individuelle Beratung und Unterstützung zur Schadenprävention – denn: Schäden vermeiden ist besser als entschädigen.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gern.



Interassekuranz Sitt & Overlack GmbH
Versicherungsmakler

Ihr Ansprechpartner:
Peter Sitt
Ottostraße 1 • 50859 Köln-Lövenich
Fon +49 (0) 2234 9955-179
Fax +49 (0) 2234 9955-3179
E-Mail peter.sitt@isokoeln.de
www.isokoeln.de

Kolja Voß

Alter: 40 Jahre

Beruflicher Werdegang:

- Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungsverwaltung
- Fortbildung zum Fachkaufmann für die Verwaltung von Wohnungseigentum bei der IHK im Jahr 2003 sowie zum Fachverwalter für Wohnungseigentum beim Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum im Jahr 2002
- Seit September 2008 bei der Münch Wohnungsverwaltung als Abteilungsleiter Wohnungseigentumsverwaltung



Im Rahmen meiner Ausbildung hatte ich die Möglichkeit, das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft kennen zu lernen. Ich habe mich dann bewusst für den Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung entschieden, da ich dort im direkten Kontakt mit dem Kunden bin. Dabei geht es nicht alleine darum, über Maßnahmen zu entscheiden, sondern vielmehr darum, den Eigentümern Vorschläge und Tipps zu geben. Die Entscheidung treffen sie dann aber natürlich selbst! Darüber hinaus reizt mich die Vielseitigkeit dieses Bereiches vor allem im zwischenmenschlichen Bereich. Vielfach muss zwischen den Eigentümern vermittelt bzw. ein Ausgleich gefunden werden. Es werden damit nicht nur kaufmännische, technische und rechtliche Kenntnisse verlangt, sondern auch pädagogische und psychologische Fähigkeiten.

Axel Pahlke

Alter : 33 Jahre

Beruflicher Werdegang:

- Studium der Rechtswissenschaften Universität zu Köln
- Syndikusrechtsanwalt Klage- und Mahnwesen

Aufgaben:

- Prüfung von Rechtsfragen, Erteilung von Rechtsrat, Verfassen von Beschlüssen,
- Prüfung von Gewährleistungsansprüchen



Das Wohneigentumsgesetz ist eine spannende und vor allen Dingen lebendige Materie, die mich jeden Tag fordert. Als zentraler Ansprechpartner bezüglich rechtlicher Fragen stehe ich meinen Kollegen und unseren Eigentümern beratend zur Seite. Zusätzlich bringe ich meine Expertise beim Verfassen von rechtssicheren Beschlüssen, im Mahnwesen und bei der rechtsseitigen Prüfung von Gewährleistungsansprüchen ein. Meine Funktion als Syndikusrechtsanwalt ermöglicht es mir, schnell und spezifisch, mich der Probleme unserer Eigentümergemeinschaften anzunehmen und im Dialog mit den Eigentümern passende Lösungsansätze zu finden.

NIETZER®
IHR TOR ZUR SICHERHEIT

Nietzer GmbH
Telefon: **0221 316797**
info@nietzer-tore.de • www.nietzer-gmbh.de



**WIR
bingen Sie
nach oben!**



SCHUMACHER
PERSONEN • LASTEN • SPEZIAL
AUFZÜGE

Weißer Straße 153
50999 Köln-Rodenkirchen
Tel.: 02 21 / 80 04 70 -0
Fax: 02 21 / 80 04 70 -70
info@schumacher-aufzuege.de
www.schumacher-aufzuege.de

Klaus Schupp

- Alter: 58 Jahre
- Beruflicher Werdegang:
- Diplom an FH Düsseldorf 1995,
 - Seit 2008 bei Münch als Architekt und Leiter der Bauabteilung
- Aufgaben:
- Sanierungs- und Bauprojekte aller Art



Ich bin schon seit vielen Jahren bei der Münch Wohnungsverwaltung beschäftigt. Für die Kunden sind wir erstklassige Serviceanbieter. Meistens entsteht eine enge Zusammenarbeit mit den jeweiligen Objektbetreuern. Auch die Tatsache eines festen Ansprechpartners für den Kunden ist an dieser Stelle hervorzuheben. Bei uns gibt es eine schnelle Bearbeitung und einen guten Handlungsrahmen – eben alles aus einer Hand!

Sebastian Litzenburger

- Alter : 32 Jahre
- Beruflicher Werdegang:
- Master of Science International Business an der University Maastricht
 - Ursprünglich im Einzelhandel zu Hause/Schwerpunkt digitale Transformation
 - Seit 2017 bei Münch im Bereich Projektmanagement Unternehmensentwicklung/ Digitalisierung tätig
- Aufgaben:
- Bereich Projektmanagement / Prozessoptimierung mit der Zielsetzung, interne und externe Prozesse zu verbessern und den Service für die Wohnungseigentümer weiter zu steigern.
 - Wachsaues Auge und offenes Ohr für Marktentwicklungen, Verbesserungspotenzial und den Kunden



Die Digitalisierung bietet viele Vorteile und Chancen, den Eigentümern größere Transparenz und individuelle Handhabe zu ermöglichen. Wir bieten ein breites Servicespektrum mit einer besonderen Kundennähe. Außerdem gehen wir mit der Zeit und versuchen, Kundenwünsche frühzeitig zu identifizieren und passende Lösungsansätze zu entwickeln.



Beratende Ingenieurgesellschaft mbH
Prof. Setzer Prof. Dillmann Prof. Auberg & Partner

Ihr kompetenter und zuverlässiger Partner für Bauwerks- und Baustoffprüfung . Beton- und Mauerwerksinstandsetzung . Bauphysik . Akustik . Gebäudeabdichtung . Schadstoffe . Abbruch

Ausgewählte Projekte mit Betoninstandsetzung für die Münch Wohnungsverwaltung GmbH:

- WP Rodenkirchen
- WP In der Kreuzau
- WEG Melatengürtel
- Colonia Hochhaus



WIR SIND FÜR SIE DA!



Bautenschutz

Kreisel

GmbH

– Reparatur & Instandsetzung – Versiegelungsarbeiten –

Bei Fragen kommen Sie gerne telefonisch oder per E-Mail auf uns zu - Tel.: 0177/7076014 • info@bautenschutz-kreisel.de

DIE VISITENKARTE DES VERWALTERS



Jeder Besitzer einer Eigentumswohnung sollte sie schon einmal in der Hand gehabt haben: die Hausgeldabrechnung. Und falls noch nicht, sollten Sie die Wahl Ihres Verwalters hinterfragen! Eine Hausgeldabrechnung kann mehr als nur eine einfache Zusammenstellung von Zahlungsein- und -ausgängen sein, denn sie zeigt die Entwicklung des Objektes und des Vermögens der Eigentümergemeinschaft über den Zeitraum eines Jahres auf. Somit gibt sie Aufschluss über die Arbeit des Verwalters im vergangenen Wirtschaftsjahr.



Ulrich Platt
Sanitär - Heizung - Lüftung
Meisterbetrieb

Heidebroichstr.41 • 50374 Erftstadt
Tel: 022359947020 • Fax: 022359947021
E-Mail: nc-plattul@netcologne.de



BRENNSTOFFHANDEL WILLI DICK KÖLN

Sperberweg 17 • 50829 Köln
Telefon 02234 986299 • Fax 02234 802508
Email d.westendorf@willi-dick.de

Was zeichnet eine gute Hausgeldabrechnung aus?

Aufbauend auf dem Wirtschaftsplan, der die geplanten Ausgaben des kommenden Jahres widerspiegelt, und den auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüssen, werden die Aufgaben des Verwalters für das kommende Jahr definiert. Nach der Eigentümerversammlung folgt für die Wohnungseigentümer oftmals eine Zeit der Stille und des Abwartens. Viele Aufgaben des Verwalters, wie z. B. die Angebotseinholung, die Planung und Ausschreibung von Sanierungsmaßnahmen oder die Durchführung kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen, laufen meist in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat ab. Als Wohnungseigentümer sieht man daher nur einen Bruchteil der wirklichen Arbeit des Verwalters. Daher spielt die Hausgeldabrechnung auch im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit der Verwaltungstätigkeit eine große Rolle. Bei der Hausgeldabrechnung handelt es sich um einen umfassenden Wirtschafts- und (z.T.) Tätigkeitsbericht des Verwalters. Insoweit zeigt die Hausgeldabrechnung in Zahlen, welche wichtigen Maßnahmen, Beschlüsse und Begehren der Eigentümergemeinschaft im vergangenen Jahr vorangetrieben wurden.

Sind z. B. die gewünschten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden, und lagen diese im finanziellen Rahmen des Wirtschaftsplans? Wurden Schadenfälle, wie z. B. Wasserschäden, wirtschaftlich vertretbar behoben und eine Kostenübernahme bei der Versicherung geltend gemacht? Wurden für die Gemeinschaft günstigere Konditionen bei den Versorgern, Versicherungen und Handwerkern ausgehandelt und ausreichende Vergleichsangebote eingeholt, um der Eigentümergemeinschaft den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil zukommen zu lassen? Es stellen sich viele Fragen für die Wohnungseigentümer, auf die eine professionelle Hausgeldabrechnung Antworten geben kann.



Gesa Reinert | Sekretariat

Flachdach

*Der Mann vom Fach,
für Fassade und Dach!*

Karl Kummer GmbH
Dachdecker- und Klempnermeister

Piccoloministraße 310
51067 Köln
www.Dachdecker-Kummer.de

Tel. 0221-635127 · Fax 0221-9636905 · E-Mail info@Dachdecker-Kummer.de

MEISTERBETRIEB

KRAPPOHL

GmbH BAU- & MÖBELSCHREINEREI – REPARATUREN | INNENAUSBAU

www.schreiner-koeln.com

50996 Köln • Tel. 0221-35 36 97
50226 Frechen • Tel. 02234-60 18 13

• Türen

• Fenster

• Möbel

• Parkett

GEMEINSAM ANS ZIEL

Auf Heller und Pfennig genau

Natürlich gibt eine gute Hausgeldabrechnung auch Aufschluss über die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft und stellt Vorauszahlungen, Einnahmen und Ausgaben gegenüber. Darüber hinaus ist sie der Nachweis über die wirtschaftliche Handhabung des Verwalters und zeigt Kostenverteilungen und die Vermögenslage auf. Ein zusätzlicher Ausweis der Kosten gem. §35a EStG sorgt für eine steuerliche Erleichterung der Wohnungseigentümer.

So läuft die Hausgeldabrechnung bei uns

Alle geschilderten Abläufe lassen sich aus dem Zahlenwerk einer Hausgeldabrechnung ablesen. Daher ist es immens wichtig, dass eine Hausgeldabrechnung neben der formellen Richtigkeit auch durch Übersichtlichkeit und Verständlichkeit überzeugt. Eine Abrechnung in tabellarischer Form über mehrere hundert Seiten mag zwar formell richtig sein, macht es aber für den ungeübten Leser schwierig, die wichtigen Erkenntnisse und Ergebnisse abzuleiten. Daher versuchen wir, bei den von uns erstellten Abrechnungen, die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit immer in den Fokus zu rücken. Als Mitglied des Verbandes nordrhein-westfälischer Immobilienverwalter e. V. werden wir regelmäßig über aktuelle Rechtsprechung zu diesen Themen informiert. Wir nutzen leistungsstarke und speziell für die Ansprüche der Immobilienwirtschaft zugeschnittene Softwarelösungen und IT-Infrastruktur, um die Hausgeldabrechnung so plausibel wie möglich für Sie zu gestalten. Die Aktualisierung unserer Programme an die laufende Rechtsprechung wird mit unserem Softwareanbieter auf regelmäßigen Anwendertreffen besprochen. Im Zuge der immer weiter voranschreitenden Digitalisierung versuchen wir darum

auch, neue Wege zu finden, Ihnen die bestmögliche Transparenz zu bieten. So arbeiten wir an Möglichkeiten und Wegen, Ihnen alle Belege, Rechnungen und Dokumente in digitaler Form zur Verfügung zu stellen. Sollten Sie als Eigentümer eine Rückfrage zu einem spezifischen Beleg haben, können wir Ihnen diesen in kürzester Zeit bereitstellen und somit Ihre Fragen und Bedenken umgehend aus der Welt schaffen.

Kompetent an Ihrer Seite

Unsere Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Schulungen teil, um den Eigentümergemeinschaften die bestmögliche Betreuung bieten zu können. Zur besseren Transparenz und damit zur besseren Einsicht in unsere Arbeit legen wir unseren Abrechnungen Erläuterungsschreiben bei, in denen zu den wichtigsten Positionen der Abrechnung Stellung bezogen wird. In diesen Ausführungen wird das Jahr in der Retrospektive beleuchtet und besondere Kosten- und Einnahmepositionen, größere Abweichungen zum Wirtschaftsplan und der aktuelle Stand bezüglich der Umsetzung der gefassten Beschlüsse kurz und bündig zusammengefasst. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der periodische Austausch mit den Beiräten der Eigentümergemeinschaft. Wir wissen, wie wichtig der Beirat als Bindeglied zwischen den Eigentümern und dem Verwalter ist. Eine effektive und konstruktive Zusammenarbeit im ständigen Dialog hilft beiden Seiten, die richtigen Entscheidungen im Sinne der Gemeinschaft zu treffen. Eine Hausgeldabrechnung ist für uns mehr als nur ein auf Papier gedruckter Wirtschaftsnachweis. Sie stellt für uns ein wertvolles Instrument in der Kommunikation mit den Eigentümern dar, und sie hilft uns dabei, Ihnen größtmögliche Transparenz zu garantieren. Dabei fungiert sie zugleich als Nachweis der für Sie geleisteten Arbeiten!

Elektro W. Neumann Nachf. Körner und Selbach GmbH

Reparaturen, Neuanlagen
und Elektroinstallationen aller Art

Dürener Straße 206-208 · 50931 Köln (Lindenthal)
Telefon 02 21/40 35 53 · Telefax 02 21/4 00 02 43
E-Mail: elektro-w.neumann@t-online.de

Schlosserei Franke

Alexander Franke
Schlossermeister

Schlosserei Franke
Claudius-Dornier-Straße 4
50829 Köln

Telefon 0221. 59 45 44
Telefax 0221. 59 26 78

alexander.franke@handwerk.org
www.franke.koeln

Seit über 70 Jahren in Köln zu Hause.



- **SANITAR**
- **HEIZUNG**
- **TECHNIK**



Büro Rösrath

telefon_ 02205-90 50 10
lindenberg-koenen@gmx.de

Büro Köln

telefon_ 0221-888 36 66
lindenberg-koenen@netcologne.de



Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

Unsere Partner:



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.



ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

AQUASAN®

SOFORTHILFE BEI WASSERSCHÄDEN

- Estrich-Dämmschicht-Trocknung
- Neubau- und Raum-trocknung
- Wasserabsaugung und Bautrockner-Verleih
- Infrarot-Thermografie, Endoskopie
(Ortung von Rohrbrüchen)



02 21 - 9 692146

24h Notdienst

www.aquasan-gmbh.de

WERTE ERHALTEN, WERTE SCHÜTZEN



Neben der kaufmännischen Bewirtschaftung Ihres Wohneigentums wird der bautechnischen Betreuung einer Immobilie eine immense Bedeutung zu Teil. Eine sinnvolle, kontinuierliche und langfristig angelegte Investitionsstrategie in die Gebäudesubstanz ist daher unabdingbar. Die Evaluierung, Planung und Durchführung der passenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist ein schwieriges Thema. Wir unterstützen Eigentümergemeinschaften aktiv bei diesem Prozess mit einem weitreichenden Portfolio an Dienstleistungen und Fachkräften. **Unser hausinterner Architekt Herr Schupp** leitet die

Bauabteilung bei der Münch Wohnungsverwaltung. Er steht in stetem Dialog mit den Objektmanagern und dem technischen Gebäudemanagement um Potentiale auszuloten und rechtzeitig Maßnahmen vorzuschlagen. Durch seine jahrelange Erfahrung in der Immobilienbranche und sein großes Know-How ist es uns möglich, Ihnen schnell und unbürokratisch umfassende Beratung zu Sanierungsprojekten zu geben. Darüber hinaus obliegen die Vergabe, das Controlling, die Regie, sowie die qualifizierte Erstellung von Leistungsverzeichnissen und die Abnahme von Bauprojekten diesem Unternehmensbereich.

Klaus Schupp (58) kümmert sich als Architekt bei der Münch
Wohnungsverwaltung um Sanierungs- und Bauprojekte aller Art.



VORHER



NACHHER



Natürlich können Sie bestimmen, inwieweit Sie dieses Leistungs-
spektrum ausschöpfen und in Anspruch nehmen wollen.

Ein bloßer Regiebetrieb ist genauso möglich, wie auch eine
vollumfängliche Durchführung Ihres Projekts. Hierzu bedienen
wir uns eines großen Netzwerks an externen Architekten und
Handwerkern.

Egal, wie Sie sich entscheiden, unsere kompetenten und erfah-
renen Mitarbeiter stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Durch die Erfahrung unserer Mitarbeiter und ein weites Netz-
werk an qualifizierten Partnern können wir folgende Bereiche
für Sie abdecken:

- Beratung und Umsetzung von bautechnischen Maßnahmen
- Wirtschaftlichkeitsberechnung diverser möglicher Maßnahmen
- Bauleitung und Regiebetrieb
- Architektenleistungen
- Qualifiziertes Controlling von Partnern und Handwerkern
- Unterstützung bei juristischen Fragen und Behördengängen

EINE CHANCE, NOCH BESSER ZU WERDEN!



Die Digitalisierung ist in aller Munde. Alle Firmen wollen sich digital transformieren, um noch schneller und effizienter am Markt zu agieren. Aber die Digitalisierung ist nicht nur ein schönes Modewort, mit dem Manager um sich werfen. Es bezeichnet einen Umbruch, der in der heutigen Gesellschaft stattfindet. Informationen sollen bzw. müssen schnell, einfach und am besten jederzeit verfügbar sein. Beispiele hierfür findet jeder von uns im alltäglichen Leben.

Sebastian Litzenburger (32) verbessert interne und externe Prozesse, um den Service für alle Wohnungseigentümer kontinuierlich zu steigern.



Minutengenaue Informationen zur Verspätung der Bahn erhalten wir als Nachricht auf unser Handy, die Unterschrift beim Postboten erfolgt auf einem Touchpad, Fragen werden von „Siri“ oder „Alexa“ beantwortet und auch die Suche nach einer neuen Wohnung gestaltet sich, dank entsprechenden Portalen, spielend einfach. Ziel der Digitalisierung sollte immer eine Verbesserung des jetzigen „analogen“ Status-Quo sein. Sie soll Prozesse vereinfachen und unnötige, langwierige händische Arbeiten ablösen. Jedoch ist wie so oft das richtige Maß entscheidend, denn mehr ist oftmals eben doch nicht besser. Daher ist es wichtig, gewissenhaft abzuwägen, in welchen Bereichen die Digitalisierung unseren Kunden einen wirklichen Mehrwert bietet. Die Immobilienbranche ist sehr stark von zwischenmenschlichen Interaktionen abhängig. Schließlich ist das eigene zu Hause einer der persönlichsten Bereiche eines Menschen. Daher stellen wir den Wohnungseigentümer an die Spitze unseres Denkens. Entwicklungen und digitale Lösungen sollen den Service verbessern, den wir bieten: schneller, einfacher, einfach besser! Auch gerade deswegen glauben wir, dass die Digitalisierung uns helfen wird, Ihnen noch besseren Service bieten zu können. Durch die Einführung des Dokumentenmanagement Systems ELO haben wir es geschafft, die doch sehr zeitraubenden Ablagetätigkeiten zu vereinfachen. Ebenso konnten wir durch die Integration einer digitalen Instandhaltungslösung die Reaktionszeiten auf Schadenfälle weiter reduzieren. Dies erlaubt es uns, mehr Zeit für die Belange der Eigentümer zu haben, im offenen Dialog stehen zu können.

In den folgenden Jahren werden wir weitere Projekte vornehmen, die diesen Dialog weiter fördern. Vor allem die Bereitstellung aller nötigen Informationen für die Eigentümer in einem Portal wird einer der Dreh- und Angelpunkte der Kommunikation bilden.

Wir freuen uns auf die neuen Möglichkeiten, die die Digitalisierung uns und Ihnen bietet und sind voller Vorfreude, mit und für Sie, diese spannenden Projekte gemeinsam anzugehen.





Kölner Hausmeisterdienst
...die Marke mit dem Kehr Männchen.

**Hausmeisterdienste • Treppenhausreinigung • Winterdienst
Gartenpflege • 24-Stunden-Notdienst • Entrümpelung**

Frank Reuter GmbH & Co KG. • Longericher Str. 241 • 50739 Köln • Tel. (02 21) 7 02 48 06
www.koelner-hausmeisterdienst.com

WIR ZIEHEN GEMEINSAM AN EINEM STRANG!



Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz die Eigentümer zu entscheiden haben, werden gemäß § 26 Abs. 1 WEG durch Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung geordnet. Die Wohnungseigentümerversammlung ist das Entscheidungsorgan und damit das oberste Verwaltungsorgan der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Buchholz & Schwering GmbH
Fliesenlegermeister

BÄDER
OBJEKTE
FLIESENREPARATUREN
NATURSTEINARBEITEN
MAUER- & VERPUTZARBEITEN
TROCKENBAUARBEITEN
SPEZIALARBEITEN

Hardtstr.2 • 50939 Köln • Tel. 0221-446018 • Fax 0221-441018 • www.buchholz-schwing.de

Damit auf der Eigentümerversammlung ordnungsgemäße und vor allem sinnvolle Beschlüsse gefasst werden können die selbstverständlich auch einer ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, ist durch den Verwalter form- und fristgerecht einzuladen und die Versammlung gut vorzubereiten. Hierzu legen wir auf nachfolgende Punkte besonders wert:

1. Die zu besprechenden Tagesordnungspunkte werden immer mit dem Verwaltungsbeirat im Vorfeld abgestimmt. Anträge von Eigentümern werden geprüft und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ebenfalls berücksichtigt.
2. Einholen von aussagekräftigen Angeboten zu bestimmten Tagesordnungspunkten, um über die Art und Weise einer Reparatur oder Sanierung, nachvollziehbare Kostenbudgets und Finanzierung der Maßnahmen zu beraten und zu beschließen.
3. Die Einladung zur Eigentümerversammlung mit Tagesordnung und Vollmacht erfolgt mit einer Ladungsfrist von mindestens 2 Wochen (gesetzliche Frist) oder entsprechend einer abweichender Regelung in der Teilungserklärung. Mit der Einladung werden bereits bestimmte Tagesordnungspunkte erläutert, damit der Einstieg in die Versammlung vereinfacht wird und ggf. Vollmachten besser erteilt werden können.
4. Buchung eines der Versammlung entsprechenden Versammlungsraums. Dabei ist darauf zu achten, dass der Raum den Rahmen bietet, dass sich Eigentümer und Verwalter in einem angenehmen und zweckmäßigen Rahmen vernünftig austauschen können. Hierzu kann auch unser eigener Versammlungsraum im Büro (bis zu einer Größe von max. 40 Personen) genutzt werden.
5. Erläuterung komplizierter Tagesordnungspunkte auf der Eigentümerversammlung durch eine Power-Point-Präsentation.
6. Erläuterung von technischen Tagesordnungspunkten durch Versammlungsleiter mit entsprechender technischer Erfahrung oder Hinzuziehung unserer technischen Mitarbeiter.
7. Fassen von rechtswirksamen Beschlüssen durch Vorabprüfung der gesetzlichen Vorschriften unter Hinzuziehung unseres Hausjustiziers.
8. Zeitnahes Erstellen und Versenden der Versammlungsniederschrift.



Kolja Voß (40) setzt auf Teamwork und eine vertrauensvolle Basis zu seinen Kunden.





BILD LINKS:
COLONIA HAUS





BILD LINKS:

KLETTENBERGGÜRTEL

Volle Bude Highspeed.



NetCologne

Mit glasfaserschnellem
Internet und TV aus Köln.

Machen Sie kurzen Prozess mit langen Prozessen – und entscheiden Sie sich direkt für die schnellste Art, mit Internet der Zukunft und Premium Kabel-TV den Wert Ihrer Immobilie zu steigern.

Lösungen, die individuell auf Ihre Ansprüche und Projekte zugeschnitten sind, besprechen Sie ganz einfach und schnell mit uns: 0800 2222-684 · wohnungswirtschaft@netcologne.de



Die NetCologne
**Highspeed
Offensive**

netcologne.de/wohnungswirtschaft

Uns verbindet mehr.



DANKESCHÖN!



Wir bedanken uns recht herzlich bei all unseren Anzeigenpartnern, die zum Gelingen dieser Broschüre beigetragen haben. Ein weiterer Dank gilt unseren Geschäftspartnern, Kunden und Mitarbeitern - wir freuen uns auf eine tolle gemeinsame Zukunft!

ELEKTRO Hütten



Hans-Dieter Hütten

50968 Köln
Brühler Straße 9
Tel.: (0221) 378939
Fax: (0221) 386705
elektrohuetten@t-online.de



BETONERHALTUNG WEST

*Beton
lebt!*

- Tiefgaragen- und Parkhaussanierungen
- Balkoninstandsetzung
- Bodenbeschichtungen
- Nachträgliche Kellerabdichtung

Standort Essen

☎ (02 01) 34 10 05

Standort Rheinberg

☎ (0 28 43) 95 81 50

www.betonerhaltung-west.de



HPA⁺

Architektur

WOHNEN. OFFICE. GEWERBE.

Von der Grundlagenermittlung über den Bauantrag, die Ausführungsplanung, Ausschreibung bis hin zur Bauleitung und Dokumentation wird jedes Projekt umfassend und sorgfältig betreut. www.hpa.de

NEHMEN SIE MIT UNS KONTAKT AUF UND SPRECHEN SIE UNS GERNE AN:

MÜNCH WOHNUNGSVERWALTUNG GMBH

Dürener Straße 295

D-50935 Köln

Telefon: 0221 944086-0

Fax: 0221 944086-55

info@muench.immo

www.muench.immo



IHR SPEZIALIST FÜR DIE IMMOBILIENBETREUUNG



MÜNCH WOHNUNGSVERWALTUNG GMBH