

GVI

HAUS DER IMMOBILIE

Ihr Wegweiser zur sicheren Hausverwaltung



Immobilien zu verwalten heißt: Werte mehr und nicht nur erhalten.

Immobilien zählen zu den größten Werten im privaten oder betrieblichen Vermögen. Es ist deshalb im Rahmen einer Hausverwaltung unerlässlich, abgestimmt auf die persönlichen Ziele des Kunden, Konzepte für die Wert-erhaltung und -steigerung zu entwickeln und diese konsequent umzusetzen. Nur dann macht Immobilienbesitz langfristig Freude und bringt Ihnen als Eigentümer die erhoffte Rendite.

Eine Hausverwaltung, die in diesem Sinne erfolgreich arbeitet, benötigt sehr spezielles Wissen, fachübergreifendes Denken und setzt erfolgsorientierte und erfahrene

Mitarbeiter voraus. Wir, die Hausverwaltung der GVI IMMOBILIEN GmbH, bieten Ihnen diese integrierten Lösungen aus einer Hand.

Bei allen Tätigkeiten liegt uns Kundenorientierung, regelmäßige Präsenz in den betreuten Liegenschaften und persönlicher Kontakt zu unseren Ansprechpartnern sowie Auftraggebern besonders am Herzen. So sind wir in Notfällen auch 24 Stunden täglich erreichbar.

Wohnungs-Eigentumsanlagen werden von uns kosten- und qualitätsbewusst verwaltet. Dabei werden die Interessen aller Beteiligten gewahrt und das Gemeinschaftseigentum sorgsam gepflegt.



Alle Abbildungen zeigen
von GVI-Immobilien GmbH
verwaltete Objekte.

Wohnungseerstand ist für unsere Mehrfamilienhaus-Verwaltung ein Fremdwort. Wir führen alle Vermietungen grundsätzlich mit eigenen Mitarbeitern durch und prüfen jeden Mietinteressenten auf Bonität und Zuverlässigkeit, bevor ein Mietvertrag unterschrieben wird.

Regelmäßige Reports an Sie als Eigentümer sorgen für eine gute Information, auch wenn Sie selbst nicht vor Ort sind.

Eine gute Verwaltung von Büro- und Geschäftshäusern erfordert nicht nur besonderes Fachwissen, sondern auch eine besondere Verwaltungssoftware, um z. B. mehrwertsteuerfreie und -pflichtige Mieter korrekt zu trennen und

korrekte Umsatzsteuervoranmeldungen zu ermöglichen. Diese und alle anderen Voraussetzungen sind für uns selbstverständlich.

Unser Motto lautet: Eine vorausschauende Hausverwaltung kostet mehr Know-how und Nachdenken – aber nicht mehr Geld.





Die Verwaltung von Mehrfamilienhäusern

Die Verwaltung von Mehrfamilienhäusern ist – richtig gemacht – eine vielschichtige und anspruchsvolle Tätigkeit. Nur wenn man das Ziel der Eigentümer kennt, kann man den Weg dahin beschreiten. Zumindest sollte deshalb geklärt werden, welches Ihre Ziele sind. Dazu werden das Mehrfamilienhaus, seine Lage und der Zustand der Wohnungen analysiert, um anschließend gemeinsam mit Ihnen als Eigentümer die Verwaltungsstrategie und Abfolge der zukünftigen Maßnahmen festzulegen.

Systematisch und effizient werden Mieteingänge und Kosten von uns überwacht. Zu den Mietern halten wir persönlichen Kontakt, um einen ständigen Überblick über den Zustand der Wohnungen und die Entwicklung Ihrer Liegenschaft zu bekommen. Gut betreute Mieter pflegen Ihre Wohnung, was Ihnen als Eigentümer zugute kommt. Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie Vermietungen werden von unseren eigenen, erfahrenen Mitarbeitern erledigt, damit wir effizient und zielgerecht mit der notwendigen Übersicht für Sie tätig sind.

Wir begehen regelmäßig die Häuser, um einen Eindruck vom Zustand zu erhalten und eventuell notwendige Maßnahmen einzuleiten, sei es Schadensbeseitigung, Planung von Renovierungen oder Modernisierungen. Bei der Suche nach der Ursache eines Schadens können wir bei Bedarf auf das Fachwissen des bei uns im Hause

tätigen, öffentlich bestellten Sachverständigen für Gebäudeschäden zurückgreifen.

Regelmäßig erhalten Sie Übersichten über die Mieteinnahmen und Kosten sowie Reports über die Immobilie. Geplante oder notwendige Maßnahmen werden mit Ihnen abgestimmt, so dass Sie immer einen Überblick und die Entscheidungsfreiheit über Ihre Immobilie haben.

Einen kurzen Auszug unserer Leistungen haben wir auf der nachstehenden Liste aufgeführt. Gerne erläutern wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch den vollen Umfang unserer Tätigkeiten.

Kaufmännische Leistungen

Überwachen des regelmäßigen Miteingangs und zeitnahes Mahnen offener Gelder
Überprüfen des Mietniveaus und entsprechende Anpassung der Mieten
Verbuchen und Ausführen sämtlicher Geldein- und -ausgänge
Erstellen der jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
Abschließen notwendiger Verträge für z. B. Versicherungen, Hausmeister-Service, Lieferungen (Strom, Brennstoffe etc.)

Technische Leistungen

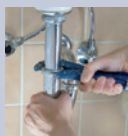
Veranlassen aller erforderlichen Wartungen und Prüfungen
Vorbereiten und Veranlassen notwendiger Reparaturmaßnahmen
Vorschlagen und Beauftragen von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
Regelmäßiges Begehen der Wohnanlage

Persönliche Betreuung

Suche und Auswahl neuer Mieter, Einholung von Selbstauskünften und Bonitätsprüfungen, Schließen von Mietverträgen
Zentrale Korrespondenz mit unseren Kunden, Mietern und Behörden aus einer Hand
Telefonische, schriftliche oder persönliche Beratung in allen Fragen um Ihre Immobilie

Ein Beispiel unserer systematischen Tätigkeiten: Unser Ablaufplan Wohnungskündigung

1. Eingang des Kündigungsschreibens
2. Prüfung der Kündigungsfrist
3. Eingabe des Mietvertrag-Endes in unserem EDV-Programm
4. Aufnahme der Wohnung in unser Vermietungsmanagement
5. Schreiben einer Kündigungsbestätigung an den Mieter
6. Übersendung einer Kopie der Kündigung sowie unserer Kündigungsbestätigung an den Eigentümer
7. Durchführung einer Wohnungsvorabnahme und Absprache von Besichtigungsterminen für die Neuvermietung



8. Überprüfung des Mietniveaus, ggf. Anpassung
9. Anbieten der Wohnung auf Immobilienportalen sowie in Tageszeitungen
10. Durchführung von Wohnungsbesichtigungen mit Mietinteressenten
11. Prüfung der Bewerbungsunterlagen und Einholung einer Creditreform-Auskunft sowie Rücksprache mit dem Eigentümer
12. Fertigung des Mietvertrages und Übersendung an den neuen Mieter



13. Nach Rückgabe des unterzeichneten Mietvertrages erhält der Mieter zwecks Hinterlegung der Mietsicherheit ein Exemplar zurück
14. Ggf. Info an den derzeitigen Mieter und ggf. Weitergabe der Kontaktdaten bezüglich der Terminabsprache über eine gemeinsame Abnahme und Übergabe der Wohnung
15. Termingerechte Prüfung, ob von dem neuen Mieter die vereinbarte Mietsicherheit hinterlegt wurde
16. Durchführung der Wohnungsabnahme und/oder -übergabe sowie Fertigung eines Protokolls, von dem die Mieter eine Kopie erhalten
17. Ggf. notwendige Reparaturen sowie die Ummeldung bei den Stadtwerken veranlassen / bei Sondereigentumsverwaltungen: Info über Mieterwechsel an den WEG-Verwalter



Die Verwaltung von Wohnungseigentums-Anlagen

Die Verwaltung einer Wohnungseigentums-Anlage ist nicht nur eine kaufmännische und technische Angelegenheit, sondern sie hat auch die Aufgabe, die unterschiedlichen Wünsche der Eigentümer so umzusetzen, dass alle zufrieden sind.

Die grundsätzlichen Aufgaben sind im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgehalten. Eine Vielzahl von Gerichtsurteilen über die Handhabung der Gesetze haben die Art und Weise der Durchführung aber immer wieder geändert. Die Kenntnis, Einhaltung und Umsetzung dieser Regelungen ist für uns selbstverständlich. Ständig werden unsere Mitarbeiter intern und extern geschult und unsere Verwaltungs-Software auf den neuesten Stand gebracht. So können wir von der Verwaltung der Instandhaltungsrücklage bis zur haushaltsnahen Dienstleistung über die separate Ausweisung umlegbarer Betriebskosten bei vermieteten Wohnungen alle Anforderungen für Sie erfüllen.

In regelmäßigen Abständen, je nach Wunsch des Beirates, wird dieser über Ein- und Ausgaben informiert. Gemeinsam mit ihm wird die Wohn-

anlage begangen, um rechtzeitig Schwächen und eventuell notwendige Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu erkennen und zu besprechen.

Der persönliche Kontakt hilft Ihnen und uns, Ihr Wohneigentum so zu betreuen, dass Sie täglich Freude daran haben.

Einen Auszug unserer Leistungen sehen Sie nachstehend:

Kaufmännische Leistungen

- Erstellen von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen*
- Erstellen der jährlichen Hausgeldabrechnungen*
- Organisieren und Durchführen der Eigentümerversammlungen*
- Erstellen der Protokolle und Beschluss-Sammlung*
- Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder*
- Verbuchen und Ausführen sämtlicher Geldein- und -ausgänge*
- Überwachen des regelmäßigen Hausgeldeingangs und zeitnahes Mahnen offener Hausgelder*
- Errechnen und Anfordern von Sonderumlagen, wenn notwendig*
- Abschließen notwendiger Verträge für z. B. Versicherungen, Hausmeister-Service, Lieferungen (Strom, Brennstoffe etc.)*

Technische Leistungen

- Veranlassen aller erforderlichen Wartungen und Prüfungen*
- Vorbereiten und Veranlassen notwendiger Reparaturmaßnahmen*
- Planen, Vorschlagen und Beauftragen von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen*
- Regelmäßiges Begehen der Wohnanlage*

Persönliche Betreuung

- Zentrale Korrespondenz mit unseren Kunden, Mietern, Behörden aus einer Hand*
- Telefonische, schriftliche oder persönliche Beratung in Fragen Ihres Wohnungseigentums*
- Überwachen der Hausordnung und Schlichten bei Differenzen*
- Unterstützung bei Vermietungen und Verkäufen*



Die Verwaltung von Sondereigentum

Eine vermietete Eigentumswohnung kann eine sichere und ertragreiche Vermögensanlage sein. Richtig verwaltet, lassen sich Rentabilität und Wertzuwachs optimieren. Das beginnt mit der laufenden Kontrolle des Mietniveaus und der Bonitätsprüfung bei der Auswahl des Mieters, geht über die Prüfung der Wohnung bei der Abnahme vom bisherigen und Übergabe an den neuen Mieter bis zur gezielten Renovierung oder Modernisierung, um den Mietertrag zu sichern und zu steigern. Vor Eigentümer-

versammlungen ist das Gemeinschaftseigentum zu begutachten, um im Interesse einer guten Vermietbarkeit auf ein positives Erscheinungsbild einzuwirken.

Das sind nur einige Grundzüge, die wir im Rahmen unserer Sondereigentumsverwaltung für unsere Wohnungseigentümer wahrnehmen. Bitte sprechen Sie uns an, gerne würden wir auch für Sie unser Leistungsspektrum zur Wertsteigerung Ihrer Eigentumswohnung erbringen.

Kaufmännische Leistungen

Überwachen des regelmäßigen Miteingangs und zeitnahes Mahnen offener Gelder

Überprüfen des Mietniveaus und entsprechende Anpassung der Mieten

Verbuchen und Ausführen sämtlicher Geldein- und -ausgänge

Erstellen der jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

Technische Leistungen

Vorbereiten und Veranlassen notwendiger Reparaturmaßnahmen

Vorschlagen und Beauftragen von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Regelmäßiges Begehen der Wohnung

Persönliche Betreuung

Suche und Auswahl neuer Mieter, Einholung von Selbstauskünften und Bonitätsprüfungen, Schließen von Mietverträgen

Zentrale Korrespondenz mit unseren Kunden, Mietern, Behörden aus einer Hand

Telefonische, schriftliche oder persönliche Beratung in Fragen Ihres Wohnungseigentums

Überwachen der Hausordnung und Schlichten bei Differenzen





Verwaltung von Gewerbeimmobilien

Ob Bürohaus, Einkaufszentrum oder gemischt genutzte Objekte: Gewerbeimmobilien erfordern aufgrund ihrer komplexen Struktur, ihrer gemischten Nutzung und ihrer spezifischen Haustechnik besonders viel Erfahrung und fundiertes Fachwissen.

Durch unser langjähriges Know-how in der Betreuung von Gewerbeimmobilien sind Ihre Objekte bei uns in den besten Händen. Ein effektives Vermietungsmanagement zur Vermeidung und Minimierung von Leerstand gehört ebenso zum Leistungsumfang wie der Ausweis des korrekten Vorsteuerabzugs bei mehrwertsteuer- und nicht mehrwertsteuerpflichtigen Mietern.

Mit den Eigentümern stimmen wir den Umfang unseres regelmäßigen Reportings, auch unter Berücksichtigung der Anforderungen von Banken und Steuerberatern, ab.

Ergänzend stellt unser Facility Management die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen sicher.

Kaufmännische Leistungen

- Erstellung einer Budgetplanung*
- Erstellen der jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen*
- Aktives Forderungsmanagement*
- Aussagekräftiges Reporting monatlich, quartalsweise oder jährlich*
- Überprüfen des Mietniveaus und entsprechende Anpassung der Mieten*
- Verbuchen und Ausführen sämtlicher Geldein- und -ausgänge*
- Abschließen notwendiger Verträge für z. B. Versicherungen, Hausmeister-Service, Lieferungen (Strom, Brennstoffe, etc.)*

Technische Leistungen

- Veranlassen und Kontrollieren aller erforderlichen Wartungen und Prüfungen*
- Vorbereiten und Veranlassen notwendiger Reparaturmaßnahmen*
- Vorschlagen und Beauftragen von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen*
- Regelmäßige Objektkontrollen*

Persönliche Betreuung

- Suche und Auswahl neuer Mieter, Bonitätsprüfungen, abschlussreife Verhandlung des Mietvertrags, Abschluss von Mietverträgen*
- Zentrale Korrespondenz mit unseren Kunden, Mietern, Behörden aus einer Hand*
- Telefonische, schriftliche oder persönliche Beratung in Fragen Ihres Eigentums*
- Überwachen der Hausordnung und Schlichten bei Differenzen*

Facility Management

Immobilien, insbesondere Büro-, Geschäfts- und Industriegebäude, werden immer aufwändiger errichtet und ausgestattet, um den heutigen Ansprüchen des Marktes zu genügen. Wir übernehmen für Sie die

- Wartung
- Inspektion
- Störungsbeseitigung
- Instandsetzung
- Überwachung der Funktionalität
- Bedienung der gesamten technischen Einrichtungen des Gebäudes



Diese komplexen Aufgaben erfordern den Einsatz von Spezialisten. Mit dem GVI Facility Management sichern Sie den Werterhalt Ihrer Immobilie und verbessern – mit nur einem Vertragspartner – dessen Wirtschaftlichkeit. Ihre Mieter werden dies zu schätzen wissen.



Zwangsverwaltung – Verwaltung im Gerichtsauftrag

Befinden sich Immobilieneigentümer in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation, unterstützen wir sie bei der Sicherung ihrer Immobilie und dem Erhalt ihres Eigentums.

Die GVI Immobilien GmbH übernimmt auch die Verwaltung von Immobilien im Rahmen gerichtlicher Zwangsvollstreckung. Wesentliche Merkmale hierfür sind Integrität und Neutralität. Die rechtliche Grundlage bildet das Gesetz über die Zwangsverwaltung (ZVG).

Auch im Rahmen einer Zwangsverwaltung steht der Erhalt der Immobilie bei unserer Tätigkeit im Mittelpunkt.

Dürfen wir vorstellen – Ihre neue Hausverwaltung



Claas Mohr
Hausmeister-
service

Christine Kösling-Glismann
Immobilien-
verwalterin

Sandy Hanco
Kauffrau

Nicole Johnson
Immobilien-
verwalterin

Dipl.-Kfm. Peter Plambeck MRICS
Geschäftsführer
Immobilienökonom (ebs)

Uwe-Carsten Kramer
Leiter der
Hausverwaltung
Volljurist

Yennifer Stau
Immobilien-
kauffrau

Henrike Schneekloth
Immobilien-
kauffrau

Nicole Galenbeck
Immobilien-
kauffrau

Christian Claußen
Hausmeister-
service

»Qualität ist kein Zufall – sondern das Ergebnis professioneller Arbeit« Nach diesem Motto arbeiten wir für Sie!

Die GVI Immobilien GmbH ist Kiels erste Adresse für erste Adressen und verfügt über umfassende Marktkenntnisse und Erfahrungen in allen Immobilienbereichen. Unsere Hausverwaltung arbeitet seit mehr als 30 Jahren zur Zufriedenheit unserer Kunden und Mieter. Zahlreiche Neukunden durch Empfehlungen unterstreichen die positive Meinung der Immobilieneigentümer. Unsere Tätigkeitsbereiche umfassen sowohl die Miethaus- und WEG-Verwaltung als auch die Verwaltung von Sondereigentum und gewerblicher Immobilien.

Unser Geschäftsführer, Herr Dipl.-Kfm. Peter Plambeck, Immobilienökonom (ebs) und Mitglied der deutschen Sektion der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), bringt seine umfangreichen Erfahrungen ebenso ein wie unsere erfahrenen und kompetenten Mitarbeiter. Der Leiter der Hausverwaltung, Herr Uwe-Carsten Kramer, ist als Volljurist kompetenter Ansprechpartner für die Verwaltung Ihrer Immobilie. Viele Referenzen können Sie unserer Homepage www.gvi-immobilien.de oder umseitig nachlesen. Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung und unserem Know-How.

Das sagen unsere Kunden:

Herr Schröder, Kiel

»Bereits seit vielen Jahren sind wir zufriedener Kunde der GVI-Immobilien GmbH. Die Mitarbeiter, die uns in dieser Zeit betreut haben, waren kompetent und haben die Anliegen der Eigentümergemeinschaft schnell und fachkundig umgesetzt.

Aufgrund der positiven Erfahrungen setzen wir auf die Fortsetzung der bisherigen guten Zusammenarbeit und empfehlen gern die Dienstleistungen der GVI in der Immobilienverwaltung weiter.«



Herr Tischendorf, Kiel

»Ich bin mit der Dienstleistung der GVI Immobilien GmbH sehr zufrieden und fühle mich sehr gut vertreten. Alles läuft reibungslos und zuverlässig. Die Mitarbeiter sind erfahren und ich habe ein sehr gutes Gefühl.«

Herr Hansen, Kiel

»Unsere Erfahrungen mit der GVI Immobilien GmbH sind seit vielen Jahren rundum positiv. Bei der Fülle an immobilienbezogenen Dienstleistungen kann ich mir immer sicher sein, hier den richtigen Ansprechpartner zu haben. Aufgrund der stets vertrauensvollen Zusammenarbeit spreche ich gerne eine klare Empfehlung aus. Weiter so!«

Frau Oldenburg, Kiel

»Die GVI-Immobilien GmbH macht keinen Dienst nach Vorschrift, sondern arbeitet an den Bedürfnissen des Kunden orientiert. Ich kann die GVI-Immobilien GmbH sehr empfehlen.«

GVI IMMOBILIEN GmbH

Schlossgarten 3 - 4
24103 Kiel

Tel.: 0431 / 88 6 88 0
Fax: 0431 / 88 6 88 11
info@gvi-immobilien.de
www.gvi-immobilien.de