



Unternehmensprofil der Johannes Jäger Verwaltungs GmbH



- Immobilienverwaltung -

Adresse:

Neugartenstr. 22
65843 Sulzbach / Taunus
Geschäftsführer: Johannes Jäger, Harald Jäger
HRB 76871 Frankfurt/Main

Kontakt:

Tel.: +49-(0)6196-528540
Fax: +49-(0)6196-528543
Notfall: +49-(0)171-5285602
E-Mail: office@jjaegerhv.de
Mo-Fr 09:00 -17:00

Mitglied:

im Verband
der Immobilienverwalter
Hessen e.V.
DDIV Berlin

Wer ist die Johannes Jäger Verwaltungs GmbH?

Johannes Jäger (* 06.06.1946)

- Firmengründer 1972
- Spezialisierung auf die WEG Verwaltung 1982
- Gesellschafter und Geschäftsführer
- Ausbildung als Bankkaufmann und Kaufmann der Wohnungswirtschaft
- Berufliche Erfahrungen als
 - kfm. Angestellter der Stadtparkasse Frankfurt
 - kfm. Angestellter in Wohnungsbauunternehmen
 - selbstständiger Baubetreuer im Haus- und Wohnungsbau
 - seit 1982 selbstständiger WEG Verwalter

**Harald Jäger (* 16.07.1967)**

- Firmeneintritt 2004
- Gesellschafter und Geschäftsführer
- Ausbildung als Dipl. Volkswirt und Immobilien-Consultant (IHK)
- Berufliche Erfahrungen als
 - Logistikkoffizier der Bundeswehr
 - kfm. Angestellter Personal & Organisation in Automobilunternehmen
 - Leiter Personal & Organisation in einem Marktforschungsunternehmen
 - seit 2004 selbstständiger WEG Verwalter

**Monika Bauer (* 10.09.1968)**

- Firmeneintritt 2012
- Kfm. Angestellte Buchhaltung/Sachbearbeitung
- Ausbildung als Bankkauffrau und Sparkassenbetriebswirtin
- Berufliche Erfahrungen als
 - kfm. Angestellte der Kreissparkasse Schlüchtern
 - kfm. Angestellte der Stadtparkasse Goslar
 - kfm. Angestellte in einem Wohnungsunternehmen



Die beiden Geschäftsführer sind Ihre direkten Ansprechpartner in allen Fragen, die die Betreuung der WEG und der Liegenschaft betreffen. Unterstützt werden beide Geschäftsführer durch eine Mitarbeiterin in Vollzeit mit dem Schwerpunkt auf Buchhaltung und Abrechnung. Bei Bedarf werden weitere Mitarbeiter und/oder Aushilfen im Back-Office-Bereich sowie für technische Beratung zu Spezialthemen hinzugezogen.

Was bieten wir Ihnen als möglicher Verwalter Ihres Objekts?

Erfahrung

- 40 Jahre ununterbrochenes Bestehen der Verwaltungsgesellschaft
- 30 Jahre ununterbrochene Tätigkeit als WEG Verwalter
- langjährige Erfahrung im Umgang mit unterschiedlichen und oft gegenläufigen Interessen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft
- Langjährige Kenntnis des Wohnungs- und Immobilienmarkts im Rhein-Main-Gebiet

Kenntnisse und Kompetenzen

- Spezialisiert auf die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften
- Kaufmännische, technische und rechtliche Kompetenzen aus einer Hand
- Aktuelle Kenntnisse und ständige Weiterbildung in WEG-Recht, Gebäude- und Abrechnungsmanagement sowie Gebäudetechnik und -bewirtschaftung
- Mitglied in Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. und im Dachverband deutscher Immobilienverwalter

Zuverlässigkeit und Klarheit

- Eigene lokal administrierte und abgesicherte EDV-Anlage
- Verwaltung, Buchführung und Abrechnung mittels professioneller Hausverwaltungssoftware PowerHaus von Haufe-Lexware Real Estate (vorher CSI)
- Nachvollziehbare, klare und zeitnahe Abrechnungen
- Regelmäßiger, organisierter und strukturierter Bürobetrieb
- Zahlungsverkehr im direkten Online-Verfahren mit den örtlichen Sparkassen über gesondert abgesicherte EDV-Verbindungen
- Aktenmäßige und elektronische Archivierung von Geschäftsvorgängen nach rechtlichen Vorgaben von Wohnungseigentumsgesetz und gemäß Gemeinschaftsbeschlüssen

Erreichbarkeit

- Regelmäßige Bürozeiten Mo-Fr 09:00 - 17:00 Uhr
- Persönliche Verfügbarkeit im Büro vor Ort oder über Festnetztelefon, Mailbox, Telefax, E-Mail und Internet Webseite
- Außerhalb der Bürozeiten rund um die Uhr Möglichkeit zur Kontaktaufnahme über Notfall-Mobiltelefon

Unabhängigkeit

- Langjährige Geschäftsbeziehungen mit vielen örtlichen und regionalen Handwerkern, Zulieferern, Immobiliendienstleistern, Behörden und Versorgungsbetrieben
- Auswahl geeigneter Handwerker, Lieferanten, Hausmeister, Bausachverständiger, Architekten, Rechtsanwälte, Versicherungen und sonstiger Dienstleistungsunternehmen nach Bedarf, Wirtschaftlichkeit und erwiesener Zuverlässigkeit.

Unsere Referenzen

Derzeit werden von uns betreut:

- 60 WEG-Objekte (zwischen 5 und 55 Einheiten) mit 750 Wohnungen
- mit geographischem Schwerpunkt Main-Taunus-Kreis, Hochtaunuskreis und Frankfurt
- überwiegend Anlagen aufgrund wiederholter Bestellung, teilweise seit Beginn der eigenen Verwaltungstätigkeit, teilweise seit Bauerstellung und als Erstverwalter

Bei Interesse übersenden wir Ihnen gerne:

- Referenzen aus dem von uns betreuten Eigentümerkreis, vorzugsweise Verwaltungsbeiräte
- eine Liste mehrerer bereits von uns betreuter Objekte

Ihre Vorteile eines spezialisierten und unabhängigen WEG-Verwalters

- Kurze Wege zu Ihrem Ansprechpartner aufgrund unserer überschaubaren Unternehmensgröße;
- Wir sind als WEG-Verwalter neutral und nicht gebunden an bestimmte Handwerker, Hausmeister, Versicherungen, Bausachverständige, Rechtsanwälte, Baugesellschaften oder Architekten;
- Erfahrungswerte z.B. mit Handwerkern aus unseren anderen WEG-Gemeinschaften lassen sich oft Kosten senkend oder Service verbessernd auf Ihre Gemeinschaft übertragen;
- Bei Service- und Produktausreibungen sowie Preisverhandlungen erzielen wir oft bessere Konditionen und Leistungen aufgrund des von uns vertretenen Auftragsvolumens; diese Kosten- und Leistungsvorteile geben wir direkt an die von uns betreuten Gemeinschaften weiter;
- Permanenter Preis- und Leistungsvergleich der für WEGs relevanten Dienstleistungen;
- Keine Verwässerung zwischen WEG-, Sondereigentums- und Mietverwaltung, da die Interessenlagen zwischen diesen Verwaltungsarten mitunter sehr unterschiedlich sind;
- Das WEG-Recht und die damit zusammenhängenden rechtlichen und verwaltungstechnischen Bestimmungen sind so umfangreich, dass für eine optimale und kundenfreundliche WEG-Verwaltung aus unserer Sicht eine Spezialisierung des Verwalters erforderlich ist;
- Durch unsere aktive Wahrnehmung der Mitgliedschaft im Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. erhalten Sie über uns indirekt Zugriff auf besondere Konditionen von Dienstleistern für verbandsmäßig organisierte Hausverwaltungen sowie auf Informationen über die neuesten Entwicklungen im Bereich des WEG-Rechts und der Belange von Wohnungseigentumsgemeinschaften.

Wie vollzieht sich die Übernahme und anschließende Betreuung Ihres Objekts?

- Abschluss eines Verwaltervertrags;
- Übernahme der Verwaltungstätigkeit einschließlich der bisherigen Handwerker- und Zuliefererverbindungen, um einen reibungsfreien Übergang zu gewährleisten;
- Übernahme der WEG-Akten vom Vorverwalter sowie Aufarbeitung/Überarbeitung/Aktualisierung;
- Benachrichtigung aller Vertragspartner der WEG über den Verwalterwechsel;
- Anlage Ihres Objekts in der eigenen EDV;
- Überprüfung von Teilungserklärung und früheren Gemeinschaftsbeschlüssen auf deren Übereinstimmung mit der aktuellen WEG-Gesetzgebung und -Rechtsprechung;
- Durchführung der Verwaltungstätigkeit auf Basis und im Einklang mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen (WEG, BetrKV u.a.), mit den Bestimmungen Ihrer Teilungserklärung und des abzuschließenden Verwaltervertrags sowie aufgrund der gefassten Gemeinschaftsbeschlüsse;
- Enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat (in Abhängigkeit von der gewünschten oder erforderlichen Intensität);
- Wir möchten als WEG-Verwalter ein kompetenter Ansprechpartner für Sie und für Ihre speziellen Belange als Miteigentümer in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft sein;
- Erhaltung niedriger Betriebskosten durch einen angemessenen modernen Stand der Bausubstanz und Gebäudetechnik sowie regelmäßiger Wartung und vorbeugender Instandhaltung (statt teurer Reparaturen);
- Erhalt der Bausubstanz sowie Werterhalt und Wertsteigerung des Objekts durch regelmäßige Wartungen und Pflege, durch vorbeugende Instandhaltung und Modernisierung;
- Langfristig ausgerichtete Handwerkerbeziehungen bringen den Gemeinschaften Kostenvorteile durch bessere Auftragsausführung aufgrund genauer Kenntnis von Objekt und Betriebseinrichtungen;
- Einweisung der von uns beauftragten Handwerker in die Besonderheiten des Vertragspartners WEG;
- Regelmäßige Überprüfung der Kostenpositionen des Wirtschaftsplans auf Kostensenkungspotential unter Wahrung der gewünschten Wohnqualität im Bereich des Gemeinschaftseigentums;
- Langjährige Erfahrung hat uns gelehrt, dass im Bereich der Wartung, Instandsetzung und Instandhaltung Qualitätsarbeit kurzfristig teurer sein mag, langfristig aber immer preiswerter als manche vermeintlich billige Alternative.
- Wir schlagen Ihnen Möglichkeiten zur Steigerung der Wohnqualität des Gemeinschaftseigentums, zu Werterhalt und Wertsteigerung des Objekts und zur Senkung von Gemeinschaftskosten vor, die Gemeinschaft entscheidet, ob diese umgesetzt werden oder nicht.

Was sind die Vertragseckpunkte unserer Verwaltertätigkeit?

- Verwaltervertrag über einen Zeitraum von 2 – 5 Jahren (jeweils bis 30.06. eines Jahres);
- Fixe Verwaltergebühr pro Monat und grundbuchmäßig eingetragener Einheit für die standardmäßigen Verwalteraufgaben gemäß WEG:
 - ✓ Aufstellung des Wirtschaftsplans, Durchführung einer ordnungsgemäßen Abrechnung sowie Einziehung und Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder, insbesondere Hausgeld und Instandhaltungsrücklage,
 - ✓ Treffen von Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sowie zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums in Notfällen,
 - ✓ Organisation und Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung,
 - ✓ Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer,
 - ✓ Gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Eigentümer und Dritte,
 - ✓ Hinzuziehung von Sachverständigen insbesondere in bau- und gebäudetechnischen, sowie in juristischen Fragen.
- Variable Gebühren und Aufwandsentschädigungen für Sonder- und Zusatzleistungen für die Eigentümergemeinschaft oder einzelne Eigentümer.

Unser Angebot im Vergleich zu anderen Verwaltern

Im Bereich der Immobilienverwaltung gibt es keine standardisierten Leistungsverzeichnisse oder Vergütungsordnungen wie z.B. im Gesundheitswesen. Viele Verwalterangebote sind daher schwer vergleichbar, weil sie unterschiedliche Leistungspakete und unterschiedliche Preis- und Leistungsmodelle umfassen. Durch unsere Verbandstätigkeit wissen wir, dass in manchen Verwalterverträgen lediglich Umfang und Honorierung der Standardverwaltertätigkeit aufgeführt werden. Sonderleistungen beruhen dann ausschließlich auf Einzelvereinbarungen.

Unser Angebot beruht auf einer eigenen Kalkulation und einer über 25-jährigen Erfahrung in der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften und deren Immobilien. Hier hat es sich aus unserer Sicht bewährt, ein Paket an Standardleistungen anzubieten, wie es das Wohnungseigentumsgesetz vorsieht. Daneben bieten wir Ihnen aber auch eine Reihe von Sonderleistungen an, die jeder Eigentümer dann in Anspruch nehmen kann, wenn er es für sich für erforderlich hält. Häufig werden wir z.B. von einzelnen Eigentümern mit Tätigkeiten betraut, die in den Bereich des Sondereigentums fallen und eigentlich Sache des Eigentümers sind. Aufgrund der Kenntnis der Eigentümerabrechnung macht es z.B. für einzelne Eigentümer mitunter Sinn, die Sonderleistung Erstellung der Mieterabrechnung vom Verwalter in Anspruch zu nehmen. Solche Sonderleistungen sind nicht in der pauschalen monatlichen Verwaltergebühr enthalten, da sie ja individuell in Anspruch genommen werden können und nicht die Gemeinschaft für den Einzelnen zahlen soll.

Um jedem Eigentümer einen Überblick zu geben, welche Sonderleistungen er von uns in Anspruch nehmen kann, auch wenn sie über die WEG Verwaltung im engeren Sinn hinausgehen, umfasst unser Vertragsangebot auch den Umfang und die Vergütung von Sonderleistungen. Diese Sonderleistungen fallen nur dann an, wenn Sie von Ihnen in Anspruch genommen werden. So wissen Sie jedoch von vorne herein, was auf Sie zukommen kann, wenn Sie diese Leistungen in Anspruch nehmen.

Weitere Fragen beantworten wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

65843 Sulzbach/Taunus, 01.01.2013
gez. Harald Jäger
Johannes Jäger Verwaltungs GmbH