



# Wallstein Immobilien

2018

ERST EINE VERLÄSSLICHE HAUSVERWALTUNG MACHT EINE IMMOBILIE ZUR WERTANLAGE

## Der Hausverwalter

Ihr professioneller Ansprechpartner rund um Ihre Immobilie

### Der Verwalter - ein „uralter“ Beruf

Seneca (römischer Philosoph und reichster Römer) beschwerte sich nämlich in einem seiner Briefe, dass der „Verwalter nicht ordnungsgemäß gewirtschaftet“ habe, was der Verwalter von sich weist und auf die Schwierigkeiten seiner Arbeit, insbesondere auf das Instandhalten der alten Häuser, verweist. Er beschreibt eine Herausforderung, welcher sich der heutige Hausverwalter ebenfalls zu stellen hat.

An dieser Stelle also ist der Berufsstand des Verwalters nachgewiesen. Gleichwohl ist der Beruf des Verwalters in der Öffentlichkeit kaum bekannt. Die meisten Menschen verwechseln den Verwalter mit dem Hausmeister. Der Hausmeister aber ist der Angestellte bzw. Arbeiter vor Ort. Der Verwalter jedoch ist jemand, der eine umfangreiche und anspruchsvolle Dienstleistung für einen Eigentümer und dessen Besitz erbringt. Vieles erledigt der Verwalter von seinem Büro aus.

### Berufliche Entwicklung

Bezüglich dieses Berufsbildes ist seit Seneca nahezu 2000 Jahre lang nichts Wesentliches geschehen. Erst im Februar 1978 wurden in München 16 berufsmäßige Verwalter aktiv, gründeten einen Verband, den „Verband der Hausverwalter“, und erstellten ein Berufsbild, in dem die Aufgaben eines Verwalters erstmals schriftlich festgelegt wurden.

Bis heute ist die Berufsbezeichnung „Hausverwalter“ nicht rechtlich geschützt und an keine berufliche Ausbildung oder Qualifikation gebunden. Somit kann grundsätzlich jeder als Hausverwalter tätig werden. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, bei der Auswahl einer Hausverwaltung auf die Fachkompetenz zu achten.

Mittlerweile werden von der IHK und Immobilieninstituten Kurse und Fernlehrgänge angeboten.

Gute kaufmännische sowie juristische Grundkenntnisse sind jedoch sehr wichtige Voraussetzungen. Ebenso sind Kenntnisse aus der Baubranche ein weiterer Vorteil, denn ein nicht allzu geringer Teil der Verwaltertätigkeit bezieht sich auf bauliche Angelegenheiten.

### Die Wohnung als Eigentum

Nach der Gesetzesprache ist Wohnungseigentum echtes Eigentum. Es kann jederzeit veräußert, vermietet oder vererbt werden. Dennoch handelt es sich hier um eine Mischform, bestehend aus Alleineigentum an der Wohnung (Sondereigentum) und einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftseigentum). Diese Mischform bedeutet, dass Sie zwar Herr der eigenen vier Wände sind, aber nicht Herr im Hause.

### Unsere Zielsetzung

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine tragende Säule für die Wirtschaftskraft Deutschlands. Immobilien machen mit rund 87 Prozent den größten Anteil am deutschen Anlagevermögen aus. Demnach wächst auch der Markt von zu verwaltenden Immobilien.

Die wertvolle und unverzichtbare Arbeit eines Hausverwalters ist vielen unbekannt. Dabei leistet der Verwalter mit seiner Professionalität, Zuverlässigkeit und Engagement eine wertvolle Dienstleistung zur Werterhaltung und Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

Zudem führt er die Eigentümergemeinschaft durch das Dickicht der Paragraphen des Wohnungseigentumsgesetztes sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Unser Ziel ist es, dass auch kleine und mittlere Wohnungseigentümergemeinschaften von den Leistungen eines professionellen Hausverwalters profitieren können. Oft werden kleine Einheiten von Miteigentümern verwaltet, doch diese können den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung kaum noch gerecht werden. Zu vielfältig sind mittlerweile die Anforderungen geworden.

Weil jede Eigentümergemeinschaft Ihre eigenen Anforderungen besitzt, bekommen Sie bei uns nicht die „die-oder-keine-Lösung“, sondern ein individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Dienstleistungsangebot

Bei uns sind Sie nicht nur ein (Haus-) Nummer unter vielen – für uns ist Ihre Zufriedenheit oberstes Ziel.



Mitglied im Verband der  
Immobilienverwalter  
Baden-Württemberg e.V.

### Zusätzlicher Service

Wir bieten ausschließlich für die Eigentümer der von uns verwalteten Objekte auch einen Vermietungs- und Verkaufsservice an.

# Ihre Sicherheit – unser Anspruch

Sicheres und effizientes Arbeiten

Anbei erhalten Sie noch einen kleinen Überblick über die am häufigsten gestellten Fragen:

- Vermögensschadenshaftpflichtversicherung
- Betriebshaftpflichtversicherung
- Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung
- Arbeiten mit modernster Branchensoftware
- Datensicherheit durch mehrstufiges System
- Erreichbarkeit auch über Notfallrufnummer
- Notfallaushang im Objekt
- Online Banking mit Profi-Software
- Führung der WEG-Konten als Treuhandkonto bei der Kreissparkasse Ludwigsburg.

## Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

Bei allen Bemühungen, die Verwaltungskosten niedrig zu halten, bleibt Ihre Sicherheit nicht auf der Strecke. Selbstverständlich verfügen wir über eine Vermögensschadens- Haftpflichtversicherung, eine sogenannte „Verwalterversicherung“. Dadurch ist unsere Arbeit bis EUR 250.000,00 pro Schadensfall abgesichert.

## Branchensoftware und moderne Bürokommunikation

Um die Verwaltungskosten niedrig zu halten, besitzen wir für alle Verwaltungsarbeiten die professionellste Software. Unsere komplette Buchhaltung führen wir mit „Win-CASA“ von der Firma „Software24.com“ durch. Dadurch wird zum einen eine sichere Arbeit gewährleistet, andererseits stehen uns bei gesetzlichen Änderungen sofort die passenden Aktualisierungen zur Verfügung.



## Datensicherheit

Kundendaten werden in einem mehrstufigen System gesichert und abgespeichert. Dadurch wird dem Super-GAU eines Datenverlustes entgegen gewirkt.

## Erreichbarkeit der Verwaltung

In der Regel sind wir immer erreichbar über Telefon, Fax, Email oder Mobilfunk. Viele Wege führen zu uns. In dringenden Fällen sind wir auch am Wochenende für Sie erreichbar.

## Notfallaushang

Wir erstellen für unsere Objekte einen Notfallplan mit ausgewählten Handwerkern. So können im Notfall (z.B. Sturmschaden) Handwerker direkt beauftragt werden.

## Onlinebanking

Zu Ihrer und unserer Sicherheit arbeiten wir mit der Onlinebanking-Software „StarMoney Business“.

## KONTAKTDATEN

Wallstein Immobilien  
Flößerstraße 36  
74321 Bietigheim- Bissingen  
Tel. 07142 – 33 965 76  
Mobil. 0177 – 77 924 25  
Email. philip@wallstein.com  
Web. www.wallstein.com



# Firmenportrait

Unsere Erfahrung - Ihr Kapital

Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer und Verwalter. Dieses Vertrauensverhältnis setzt erfahrungsgemäß neben der persönlichen *Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit* und *geordnete Vermögensverhältnisse* voraus, wie auch spezielle Kenntnisse der an den Grundsätzen ordnungsgemäßer wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierten kaufmännischen und technischen Geschäftsführung, der Finanzverwaltung und der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften.

Die fachliche Kompetenz erwarb sich Herr Wallstein bereits im Grundstudium der BWL. Im Jahre 2007 absolvierte Herr Wallstein erfolgreich bei der IHK den staatlich geprüften **Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** nebst der Zusatzqualifikation zum Immobilienassistenten. Er erweitert seine Qualifikation ständig durch Besuche von Fachseminaren und Kursen. Ebenso

ist der regelmäßige Bezug von Fachlektüre unverzichtbar.

Herr Wallstein gründete im Jahre 2013 die Firma Wallstein Immobilien. Herr Wallstein war zu diesem Zeitpunkt bereits seit über 6 Jahren als hauptberuflicher Hausverwalter tätig.

## Konten wir Sie überzeugen?

Wir würden uns freuen, wenn wir in Zukunft für Sie und Ihre Immobilie die verantwortungsvolle Tätigkeit des Verwalters übernehmen dürften. Rufen Sie doch gleich an und vereinbaren einen Termin!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ihr Philip Wallstein