



WOHNGRUND

VERWALTUNGEN

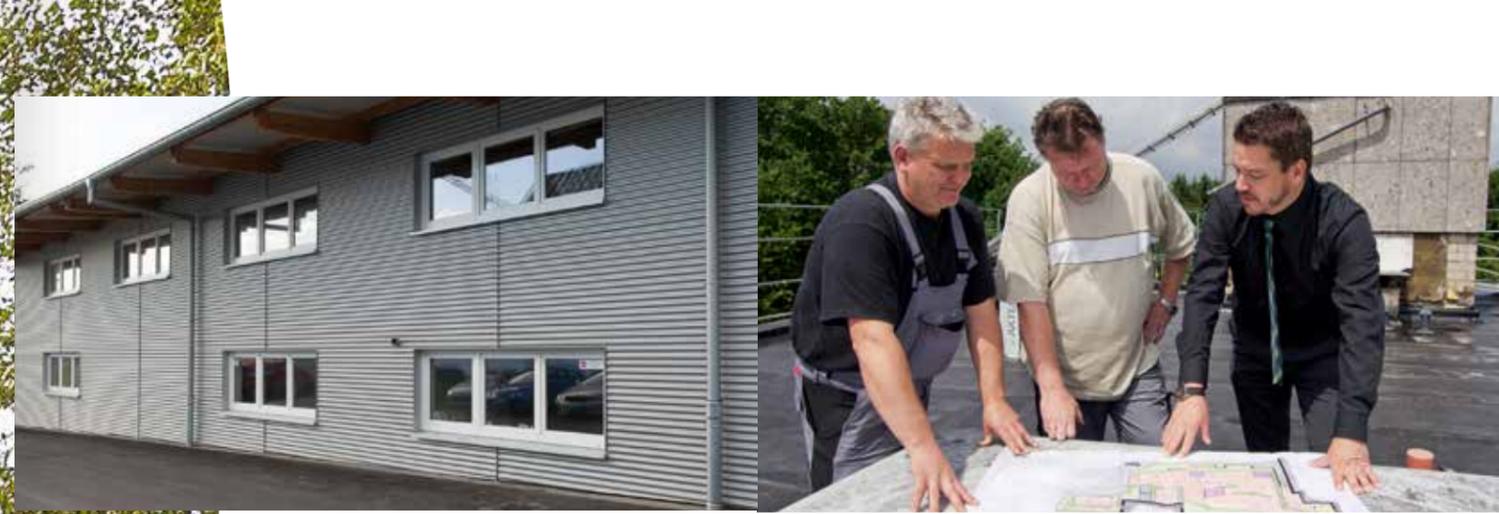
Viele gute Wohngründe





**Denn das
Bessere vollbringt
immer auch eine
bessere Leistung.**

Aristoteles



Unsere Leistungen

Schön, dass Sie sich für uns interessieren: Wohngrund Verwaltungen, ein altingesessenes Leverkusener Hausverwaltungsunternehmen, das seit 1981 familiengeführt ist. Wir werden ständig weiterempfohlen, weil wir gut sind. Und warum das so ist, zeigen wir Ihnen auf den nächsten Seiten.

Von Wohngrund Verwaltungen dürfen Sie alles erwarten, was der klassische Hausverwalter bietet und was der Gesetzgeber fordert. Und darüber hinaus mehr: individuelle und persönliche Betreuung, Verwaltung vor Ort, bei Ihnen im Objekt, umfassendes Knowhow und große Erfahrung sowie – nicht zuletzt – den richtig verstandenen Dienstleistungsgedanken.

Unsere Leistungen im Einzelnen:

- Kaufmännische Betreuung mit treuhändischer Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder
- Organisation und Moderation von Eigentümerversammlungen
- Rechnungskontrolle und -anweisung
- Erstellung von Jahres- und Betriebskostenabrechnungen
- Aufstellen von Wirtschaftsplänen
- Abschluss und Betreuung von Verträgen der Haus- und Wohnungseigentümer
- Technische Kontrollen des Gemeinschaftseigentums
- Beauftragung und Überwachung von Fachleuten zur Kontrolle von Sicherheitseinrichtungen und technischen Gebäudeteilen
- Bauliche Instandhaltung und -setzung
- Erstellung von Sanierungsplänen und -konzepten
- Ausschreibungen, Auftragsvergaben und Terminüberwachungen
- Kontrolle von Dienstleistungskräften und Handwerkern
- Soforthilfe in dringenden Fällen (z. B. Rohrbruch)
- Juristische Betreuung, Begleitung von Rechtsstreitigkeiten, Streit-Schlichtungen, Überwachung von Hausordnungen etc.



MITGLIED IM
VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

**Gute
Beziehungen
schaden nur dem,
der sie nicht hat.**

Lothar Schmidt

Unsere Objekte

Wir sind wählerisch. Nicht, was die Größe oder die Art der Liegenschaft angeht. Aber passen muss es – die »Chemie« muss stimmen. Denn wir verwalten ja nicht gegen unseren Kunden sondern mit ihm – wir sind seine Unterstützung!

So betreuen wir seit Jahrzehnten eine Dreier-WEG genauso gerne wie unseren derzeit größten Kunden, den »Wohnpark Refrath«. Dort vertrauen uns seit zwanzig Jahren rund 200 Eigentümer von Wohnungen, Garagenstellplätzen und Gewerbeeinheiten. Die Größenordnung aller anderen Immobilien, die wir betreuen dürfen, liegt irgendwo dazwischen: Im Schnitt verfügen unsere Eigentümergemeinschaften über 18 bis 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die Liegenschaften befinden sich überwiegend in Leverkusen und Bergisch Gladbach, wir betreuen aber auch Objekte in Leichlingen, Odenthal, Rösrath und in Köln. Zu 90% sind es Eigentumswohnungen, selbst genutzte und vermietete. Der Rest sind gewerbliche Einheiten wie Büros und Praxisräume aber auch Restaurants, Ladenlokale oder große Supermärkte.

Uns ist nichts zu groß und nichts zu klein – es muss »passen«. Und deshalb schauen wir uns jedes Objekt erst einmal in Ruhe an, bevor wir ein individuelles Angebot erstellen und uns um die Zusammenarbeit mit der Eigentümergemeinschaft bewerben. Ist das dann erfolgt, stellen wir uns gerne persönlich im Rahmen einer Eigentümerversammlung vor. Denn den persönlichen Eindruck kann kein mehrseitiges Dossier, keine Broschüre und auch keine noch so gute Internetpräsenz ersetzen.



**Die Großen
schaffen das
Große, die Guten
das Dauernde.**

Marie von Ebner-Eschenbach

Unsere Philosophie

Wir pflegen die Nähe zu unseren Kunden. Wir meinen, dass Verwaltung vor Ort, also in bzw. an den Objekten stattfinden muss. Deshalb liegen die Immobilien, die wir betreuen, alle in nächster Nähe und sind für uns stets schnell erreichbar. Wir sind keine »Schreibtischtäter«, sondern regeln die Dinge dort, wo sie stattfinden. Damit unterscheiden wir uns von den Großverwaltern und denjenigen Kollegen vor Ort, die ihre Liegenschaften nur von Fotos und ihre Kunden nur als Telefonstimme kennen.

Eine unserer Stärken ist unsere Spezialisierung auf unser Kerngeschäft, die Verwaltung: keine Ablenkung durch andere Geschäftsbereiche, sondern Konzentration auf das Wohnungseigentum, die Immobilien und die zahllosen Facetten, die sich in diesem Zusammenhang ergeben!

Zuverlässig erfolgen unserer Leistungen, sympathisch verläuft die Zusammenarbeit – die Treue unserer Kunden ist der beste Beweis dafür, dass wir damit zu den Besten unter den Guten zählen.





**Vertrauen
ist die Schwester
der Verantwortung.**

Chinesisches Sprichwort

Von links nach rechts:

Hendrik Walter – Immobilienkaufmann

Kerstin Walter – Bürokauffrau

Mark Scheer – Immobilienkaufmann

Anette Kaminski – Sachbearbeiterin, Büroorganisation

Sarah Kaiser – Immobilienkauffrau

Holger Rothkegel – Immobilienkaufmann

Susanne Muscati – Sekretariat, Empfang

Udo Walter – Bankkaufmann

Socke Walter (vorne liegend) – hat alle(s) im Blick

Ein Familienunternehmen

Mehr Verbindlichkeit geht nicht! 1975 in Schlebusch als Mietverwaltungsunternehmen gegründet übernahm Bankkaufmann Udo Walter das Geschäft 1981 als Gesellschafter und Geschäftsführer. Nachdem Hendrik Walter 1996 mit ins Geschäft und später in die Geschäftsführung einstieg, ist die Wohngrund bis heute ein reines Familienunternehmen. Als eine der größten WEG-Verwaltungen in Leverkusen sind wir heute als ein gefestigtes und mittelständisches Unternehmen bekannt, das von den gewachsenen und gefestigten Strukturen sowie einem umfangreichen Erfahrungsschatz profitieren kann.

Durch regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen – für Geschäftsführung und Mitarbeiter – und unseren Austausch mit kompetenten Kollegen unserer Branche auf den vielen Netzwerkveranstaltungen der Wohnungswirtschaft sind wir auf diesem anspruchsvollen Terrain immer »up to date«.

Gute Partnerschaft – in jeder Familie groß geschrieben – charakterisiert auch unsere enge Vernetzung mit unseren vielen zuverlässigen Partnern. Für alle unterhalterischen und handwerklichen Arbeiten rund um die Immobilie verfügen wir über ein gut sortiertes Portfolio an kompetenten und zuverlässigen Dienstleistern.

Bewährt hat sich, dass unseren Kunden eigene Sachbearbeiter zugewiesen werden – jede Kundin, jeder Kunde hat stets einen festen Ansprechpartner, von dem er alles aus einer Hand bekommt: die kaufmännische Betreuung, die technische Verwaltung, Objektmanagement vor Ort, die anstehende Moderation und – wenn es darauf ankommt – auch die notwendige »Seelsorge«. Das alles kommt gut an in unserer Kundschaft!

Das Interview



Hendrik Walter
Immobilienkaufmann

Herr Walter, Sie arbeiten seit über zwanzig Jahren in der Immobilienverwaltung. Machen Sie Ihren Traumjob?

Es hat sich so ergeben, weil es sinnvoll war, in den elterlichen Betrieb einzusteigen. Heute mache ich seit vielen Jahren das, was ich am besten kann. Und wir machen hier nicht den klassischen kaufmännischen Bürojob! Auf zehn Stunden am Tag vor dem PC am Schreibtisch habe ich keine Lust. Aber unser Business ist so bunt und turbulent, dass das so gut wie gar nicht vorkommt. Man hat sehr viel mit Menschen zu tun und beackert viele verschiedene Felder. Wir sind häufig unterwegs in den Objekten, Besprechungen, Handwerkertermine, Eigentümersammlungen, Konfliktlösungen – das ist alles andere als langweilig! Und als Dienstleister ist man heute noch viel mehr gefragt als vor zwanzig Jahren.

Was unterscheidet den Profi-Immobilienverwalter von Laien in der Branche?

Das Wohnungseigentumsgesetz ist so breit gefächert und speziell und wird heute fast täglich durch neue Rechtsprechung novelliert – das ist für einen Laien kaum noch machbar. Am Ende setzen sich daher die Profiverwalter durch. Nur durch regelmäßige Fort- und Weiterbildung bleibst du auf dem Laufenden. Jede Wohnungseigentümergeinschaft muss einen Verwalter bestellen – egal ob das ein Miteigentümer ist oder eben der Profi. In Deutschland gibt es rund sechs Millionen Eigentumswohnungen, also ordentlich was zu verwalten!

Wegen der genannten gestiegenen Ansprüche hat die Regierung inzwischen ja endlich auch eine Berufszulassung für Immobilienverwalter beschlossen. Es wird sich also Qualität durchsetzen.

Wie kommt denn die Firma Wohngrund an neue Verwaltungsobjekte und wie lange dauert so eine Zusammenarbeit in der Regel?

Wir machen eigentlich keine Werbung. Unsere Neukunden kommen in der Regel über Mund zu Mund-Propaganda, weil wir von zufriedenen Kunden weiter empfohlen werden. Kommt eine Anfrage, schaue ich mir jedes Objekt erst einmal an und entscheide dann, ob wir ein Angebot abgeben. Auch hier ist der persönliche Kontakt sehr viel mehr wert als die besten Angebotsschreiben! Wir verwalten heute noch einige der ersten Objekte, mit denen mein Vater 1981 in das Geschäft gestartet ist. Unsere Verträge sind auf drei oder fünf Jahre befristet. Aber im Normalfall ist die Verlängerung Formsache.

Sie sind leidenschaftlicher Netzwerker. Was begeistert Sie da?

Ich habe das Unternehmensnetzwerk „Best of Bergisch“ in Bergisch Gladbach mit gegründet, weil ich vom Netzwerkgedanken überzeugt bin. Dort treffen sich jede Woche verschiedenste Unternehmer aus dem Rheinisch-Bergischen-Kreis, um Geschäftsempfehlungen auszutauschen, aber auch um in der Region Projekte zu gestalten und soziale Themen zu fördern. Ein Erfolgsmodell, das Spaß macht und zudem nachhaltig wirkt. Ich bin fest davon überzeugt: Ohne Netzwerke und zuverlässige Partner geht es in der heutigen Geschäftswelt nicht mehr.

Wenn ich
übers Wasser laufe,
sagen meine Kritiker
auch noch: „Nicht
einmal schwimmen
kann er!“

Berti Vogts

Frage Wohin geht es mit der Immobilienbranche künftig?

Fast nirgends spürt man die Auswirkungen der sich verändernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen so extrem wie in der Immobilienbranche. Die ungebrochene Niedrigzinsphase, Klimaschutzziele, Verschärfungen der Energieeinsparverordnung, zunehmende Digitalisierung und nicht zuletzt die demographische Entwicklung – all diese Veränderungen wirken sich unmittelbar auf den Immobilienmarkt aus. Die Preise steigen, es wird immer mehr Bedarf an energetisch top ausgestatteten und an barrierefreiem Wohnraum geben. Die steigenden Bevölkerungszahlen und die immer älter werdenden Menschen stellen hier große Aufgabendar, mit denen man sich beschäftigen muss. Unser Vorteil: Gewohnt werden wird immer!

Unsere Premium-Partner



Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
Fon 0214/8661-0
www.evl-gmbh.de



Oulustraße 20
51375 Leverkusen
Fon 0214/86090010
www.juber-schlinghoff-immo.de



SCHNEPPENSIEFEN

PARKETT + BODENBELÄGE | MEISTERBETRIEB

Hermann-Löns-Straße 109
51469 Bergisch Gladbach
Fon 0 22 02 / 3 35 69
www.schneppensiefen-kg.de



Reuterstraße 61
51375 Leverkusen
Fon 0214 / 8 55 23-0
www.bw-elektrotechnik.de



Winand-Rossi-Str. 2
51375 Leverkusen
Fon 0214/5008086
www.kp-vm.de



Am Telegraf 30
51375 Leverkusen
Fon 0214/2068607
www.rohrdino.de



Zum Scheider Feld 16
51467 Bergisch Gladbach
Fon 0 22 02 / 70 99 60
www.grede-dach.de



John-F.-Kennedy-Str. 4
74074 Heilbronn
Fon 07131/38297-0
www.ekb-energie.de



Wir erarbeiten Ihnen ein individuelles, fachgerechtes
und zuverlässiges Gesamtkonzept:

Alles aus einer Hand!

Kontakt

Johann Heinen
Dachdeckermeister

Berliner Straße 188
51377 Leverkusen

Tel.: (0214) 89 10 60
Fax: (0214) 89 10 666

www.bedachungen-heinen.de
info@bedachungen-heinen.de



Mitglied der Dachdeckerinnung
Rhein-Berg/Leverkusen

**Ein Singular
wirkt am meisten
durch das Plural
im Team.**

Silvia Helen Jakubik

Unser Netzwerk

Verantwortungsvoll agierende zuverlässige Partner – ohne die geht es nicht. Das sind die vielen Handwerksbetriebe, Dienstleister aller Art wie Hausmeister- und Reinigungsdienste, Versicherer oder Rechtsanwälte und nicht zuletzt die großen oder kleinen Energieversorger. Zu allen – auch hier achten wir auf die räumliche Nähe zu unseren Partnern – pflegen wir einen engen und sehr kollegialen Kontakt. Dank der langjährigen Zusammenarbeit können wir auf die Qualität und Zuverlässigkeit ihrer Leistungen vertrauen und engagieren oder empfehlen sie immer wieder gerne.

Die Wohngrund GmbH ist Gründungsmitglied im Unternehmensnetzwerk Best of Bergisch – ein Zusammenschluss, in dem die Philosophie von Zuverlässigkeit und Zusammenarbeit auf besonders hohem Niveau gelebt wird.

Schließlich profitiert unsere Kundschaft von unserer Mitgliedschaft im nordrheinwestfälischen Verband der Immobilienverwalter (VNWI) und den vielen Rahmenverträgen, die wir mit Versicherern oder den wichtigsten Energie- oder Kabelfernsehsversorgern geschlossen haben.

Unseren Partnern danken wir an dieser Stelle herzlich! Für die oft langjährige, enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit, an dieser Stelle aber auch für die Unterstützung der Produktion dieser Broschüre!



**Bauen.
Renovieren.
Selbermachen.**



**Ihr Baustoffspezialist
für Renovierung,
Modernisierung
und Neubau!**

www.kipp.de



Sie finden uns ganz in Ihrer Nähe:

- **BERGISCH GLADBACH**
Frankenforster Straße 27
- **LEVERKUSEN-Küppersteg**
Heinrichstraße 20
- **MONHEIM**
Robert-Bosch-Str. 9
- **RATINGEN**
Stadionring 11-15



Gersdorf
Gebäudeservice GmbH

Ihr Service-Partner

- Unterhaltsreinigung
- Glasreinigung
- Fassadenreinigung
- Industriereinigung und vieles mehr ...

Service und Management rund um die Gebäudebewirtschaftung

| | | |
|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| Gersdorf | Tel.: | +49 (0)2268 / 901714 |
| Gebäudeservice GmbH | Fax: | +49 (0)2268 / 901715 |
| Stockberger Gasse 17 | Mobil: | +49 (0)171 / 6808198 |
| 51515 Kürten | info@GGG-Gebaeudeservice.de | |

WWW.GGG-Gebaeudeservice.de

Die einzig richtige Antwort auf Ihr Problem:
unser Fachanwalt für Bau- und Architekten- sowie
Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

LEONHARD & IMIG
RECHTSANWÄLTE

Gartenstraße 1
51429 Bergisch Gladbach
Fon 02204/9761-0
Fax 02204/9761-50
www.anwaelte-bensberg.de



Florian Ernst
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

REINIGUNG
HAUSMEISTER
WINTER
GARTEN

Wir pflegen Lebensräume

gebäude-dienst-lenzen.de



Merlenforst 17
42799 Leichlingen
Telefon: +49 2175 / 16 71 96
Info@gebäude-dienst-lenzen.de



sign factory
werbetechnik

- SCHILDER ALLER ART
- GRAFISCHE LÖSUNGEN
- WERBESYSTEME
- FAHRZEUGWERBUNG
- DIGITALDRUCK
- FOLIENBESCHRIFTUNG
- LICHTWERBUNG
- LASERGRAVUR

WIR SCHAFFEN WERBUNG

signfactory.net

Kürtener Straße 27 • 51465 Bergisch Gladbach • ☎ 0 22 02 – 94 00 74



„Erstklassige Dienstleistungen,
modernste Technik und
digitalisierte Prozesse –
dafür sorgen wir persönlich.“

Jens Well, Ihr persönlicher Ansprechpartner aus der
Abteilung Heizkostenabrechnung bei KALO

KALO

einfach persönlicher.

Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Rauchwarnmelderservice

Legionellenprüfung des Trinkwassers

Wartung von KWL-Anlagen

KALO Bezirksleitung · Achim Schiffarth
Im Siebenborn 42 · 51688 Wipperfürth
Tel. 02267 – 82089
achimshiffarth@t-online.de

Eugen Stotz Messdienst GmbH · Gebietsleitung Rheinland
Pfarrer-Kraus-Str. 108 · 56077 Koblenz-Arenberg
Tel.: 0261-97349080 · info@kalo-rheinland.de
www.kalo.de



WIR CHECKEN IHRE TRINKWASSERANLAGE

verbert
SANITÄR • HEIZUNG • ELEKTRO



Trinkwasser-CHECK ✓

An der Kittelburg 21 • 51469 Bergisch Gladbach • T 02202 251111 • info@verbert.de • www.verbert.de

WIR BRINGEN FARBE IN DIE STADT

MALERBETRIEB KRETSCHMER

Maler + Tapezierer-Arbeiten
Fassadenbeschichtungen
Fußbodenverlegung • Sanierungs-Systeme
Wärmedämmverbund-Systeme
Dekorative Beschichtungs-Systeme

42799 Leichlingen
Hesselmannstraße 23
Telefon (0 21 75) 55 56
e-mail: malerbetrieb.kretschmer@t-online.de

Fax (0 21 75) 7 38 35
Mobil (0172) 2 46 65 14
www.maler-kretschmer.de



Edel.

Ist ja auch aus Edelstahl.
Und aus unserer Werkstatt.

HASBERG METALLBAU GMBH

Zum Alten Wasserwerk 13
51491 Overath
Telefon 0 22 04 / 8 19 33
www.hasberg-metallbau.de



EIN HEIM FÜR IHR AUTO

GARAGENTORE VON KASPERS

Platz, Komfort, Sicherheit:
Ihr Fahrzeug verdient eine angemessene Unterkunft. Kaspers bietet Ihnen Garagentore für höchste Ansprüche, abgestimmt auf die Architektur Ihres Hauses.

- > Festpreis Garantie
- > Meisterliche Montage
- > Reichhaltige Auswahl
- > Beratung auch vor Ort

VEREINBAREN SIE EINEN BERATUNGSTERMIN

Besuchen Sie unsere Ausstellung und überzeugen Sie sich selbst vom Komfort moderner Garagentore.

Oder lassen Sie sich direkt zuhause fachmännisch beraten. Gemeinsam finden wir das passende Tor für Ihre Garage.

KASPERS

Kaspers GmbH
Altenberger-Dom-Straße 129
51467 Bergisch Gladbach
www.kaspers.de

02202 - 98740

ÖFFNUNGSZEITEN

| | |
|------------------|-------------------|
| Mo - Fr | Sa |
| 9.00 - 18.00 Uhr | 10.00 - 13.00 Uhr |
| | März - November |



WOHNGRUND

VERWALTUNGEN

Gesellschaft für Haus-, Grundstücks- und Wohnungsverwaltungen mbH
Bergische Landstraße 26
51375 Leverkusen
Telefon: 0214/85547-0
Telefax: 0214/85547-20
info@wohngrund-leverkusen.de
www.wohngrund-leverkusen.de



MITGLIED IM
VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.