



 **Schleumer**  
**Immobilien Treuhand**  
Verwaltungs-OHG

 WEG – VERWALTUNG  MIET- UND GEWERBEVERWALTUNG  SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG



NICHT NEBENBEI. SONDERN MITTENDRIN.

**Werte erhalten, Abläufe steuern, Interessen ausgleichen** – als Immobilienverwalter sind wir für Sie in den verschiedensten Aufgabenbereichen im Einsatz.

Für Ihre Belange und Wünsche stehen Ihnen unser Team und selbstverständlich auch unsere Geschäftsführung kompetent zur Seite. Wir sorgen dafür, dass Ihre Buchhaltung ordnungsgemäß aufgestellt ist, kümmern uns darum, dass das Dach erneuert wird und stellen sicher, dass Sie sich in Ihrem Haus wirklich wohlfühlen können – und das 24 Stunden am Tag.

Dabei hilft uns nicht zuletzt auch unsere langjährige Erfahrung als eigenständiger Bauträger: In den ersten Jahren nach 1989, der Unternehmensgründung durch Horst Schleumer, konnten wir mehrere hochwertige Immobilienprojekte in Köln realisieren und anschließend auch deren Verwaltung übernehmen. Die Mehrzahl der Eigentümergemeinschaften, die in dieser Zeit entstanden sind, betreuen wir bis heute.

**Seit 2004 konzentrieren wir uns ausschließlich auf unsere Verwaltungstätigkeit.**

Als kleines, schlagkräftiges Team hochqualifizierter Experten sind wir für ein umfangreiches und stetig wachsendes Objekt-Portfolio in der Größenordnung von 10-200 Wohneinheiten im Großraum Köln verantwortlich.

Und wir waren 2013 das erste privatwirtschaftliche Unternehmen, das im Erzbistum Köln mit der Verwaltung kirchlicher Liegenschaften betraut wurde.

- **ÜBER 25 JAHRE ERFAHRUNG**
- **LANGJÄHRIGE VERNETZUNG IM GROSSRAUM KÖLN**
- **TECHNISCHE FACHKENNTNIS AUS EHEMALIGER BAUTRÄGERTÄTIGKEIT**
- **OBJEKTGRÖSSEN VON 10-200 EINHEITEN**
- **PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**
- **KOMPETENTE BETREUUNG DURCH EXPERTEN**
- **24 STUNDEN NOTDIENST**





“

*Der Friede  
beginnt im  
eigenen  
Haus*

Karl Jaspers





## IHRE IMMOBILIE – UNSERE LEISTUNGEN.

Ob WEG- oder Mietverwaltung: Wir sorgen dafür, dass in Ihrem Haus alles fast wie von selbst funktioniert – und bleiben dabei doch meist nahezu unbemerkt im Hintergrund. So können Sie sich voll und ganz darauf verlassen, dass Ihre Immobilie auf rechtlich sicherem Boden steht, anfallende Arbeiten von ausgewählten Fachbetrieben durchgeführt werden und die Zahlen stimmen. Ohne, dass Sie sich im Alltag darüber den Kopf zerbrechen müssen. Dennoch können Sie problemlos jede Einzelheit nachvollziehen, wenn es darauf ankommt.

Denn wir legen großen Wert auf Transparenz – in allem, was wir für Sie tun.



WEG – VERWALTUNG

MIET- UND GEWERBEVERWALTUNG

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Leistungen



## JURISTISCHE VERWALTUNG: Rechtssicherheit garantiert

Vertragsabschlüsse, gesetzliche Vorschriften, Versicherungen, Konfliktfälle: Juristische Kompetenz spielt in fast jedem Bereich der Immobilienverwaltung eine wichtige Rolle. Neben dutzenden Gesetzestexten und Verordnungen ist dabei insbesondere die genaue Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung entscheidend. Deshalb ist die regelmäßige Weiterbildung in immobilienrechtlichen Fragen für uns unverzichtbar, um unser juristisches Know-how stets auf dem neuesten Stand zu halten.

- Rechtssichere Vertragsgestaltung
- Kompetente Beratung zu Vorschriften und aktueller Rechtsprechung
- Rechtsgeschäftliche Vertretung der Wohnungseigentümer
- Mediation zwischen Konfliktparteien innerhalb der Eigentümergemeinschaft
- Mediation zwischen Eigentümer und Mieter

## KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG: Genauigkeit zahlt sich aus

Manche Dinge sind einfach zu sensibel, um sie an externe Dienstleister abzugeben. Darum kümmern wir uns aus Überzeugung selbst um die korrekte und lückenlose Buchhaltung für Ihre Immobilie. Bei Rückfragen oder eventuellen Unstimmigkeiten haben Sie sofort einen kompetenten Ansprechpartner, der sich tatsächlich mit Ihrer Situation auskennt. Darüber hinaus übernehmen wir für Sie auch alle weiteren Aufgaben der kaufmännischen Administration – von der Aufstellung des Wirtschaftsplans bis zur Jahresabrechnung.

- Objektbezogene Buchhaltung, ggf. mit vorschriftsmäßiger Lohnbuchhaltung
- Rechnungswesen (Rechnungsprüfung und -abwicklung)
- Einziehung und Verwaltung von Hausgeldern
- Umsetzung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer
- Organisation von Wohnungseigentümerversammlungen

## TECHNISCHE VERWALTUNG: Dauerhafter Werterhalt

Wir halten Ihre Immobilie für Jahrzehnte fit: Mit kontinuierlichen, professionell durchgeführten Instandhaltungsarbeiten wirken wir den natürlichen Alterungsprozessen und unvermeidlichen Verschleißerscheinungen an Ihrem Haus effektiv entgegen. Darüber hinaus kümmern wir uns kosteneffizient um Planung und Ausführung von größeren Umbauten, um den Wert Ihrer Immobilie langfristig zu erhalten.

- Laufende Überwachung des baulichen und technischen Zustands
- Beratung zur Notwendigkeit von Instandsetzungsmaßnahmen
- Überwachung & Durchführung von Umbauten, Anbauten und Modernisierungen (z. B. fortschrittliche Gebäudetechnik)
- Vertragsverhandlungen und Auftragsvergabe
- Technische Rechnungsprüfung
- Sofortmaßnahmen im Notfall (z. B. Rohrbruch, Brand, Sturmschäden)
- 24-Stunden-Notdienst

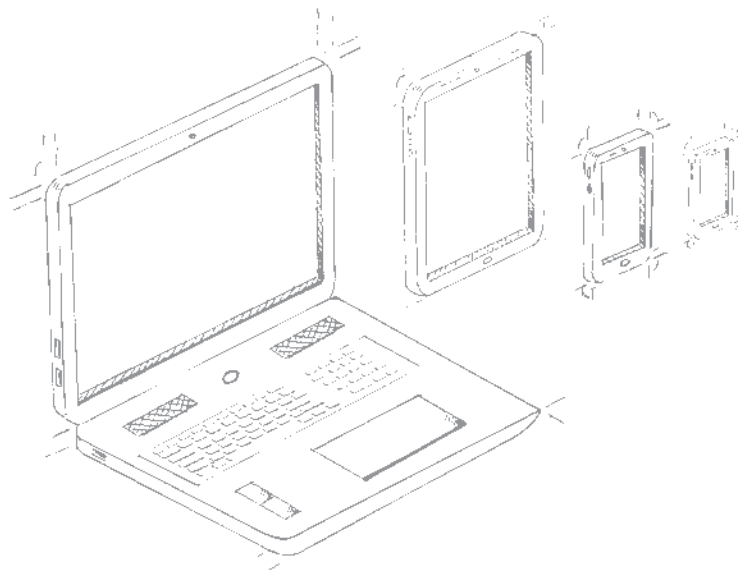


## PROZESSOPTIMIERUNG – DIGITAL IM FOKUS

Dank konsequenter Digitalisierung bieten wir Ihnen drastisch verkürzte Bearbeitungs- und Reaktionszeiten in allen Bereichen: Abrechnungen, Pläne, Beschlusssammlungen oder Teilungserklärungen stehen Ihnen über unser geschütztes Online-Kundenportal jederzeit zur Verfügung. Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen können hier ebenfalls direkt aufgegeben werden.

Während unser Verwalter vor Ort die Objektbegehung mit dem Tablet dokumentiert, haben unsere Mitarbeiter im Büro in Echtzeit Zugriff auf die festgehaltenen Bilder und Informationen – und können damit z. B. direkt einen Handwerker beauftragen oder parallel schon das Protokoll für den Verwaltungsbeirat zusammenstellen.

- **GESCHÜTZTES ONLINE-KUNDENPORTAL**
- **RUND UM DIE UHR ZUGRIFF AUF WICHTIGE DOKUMENTE  
(Z. B. ABRECHNUNGEN, PLÄNE, BESCHLUSSSAMMLUNGEN)**
- **ONLINE-SCHADENSMELDUNG UND -SCHLÜSSELBESTELLUNG**
- **INTERNE CLOUD-VERNETZUNG FÜR DIREKTEN DRAHT INS BÜRO –  
EGAL, VON WELCHEM ORT**
- **SCHNELLE REAKTIONSZEITEN**
- **EFFIZIENTER INFORMATIONSAUSTAUSCH**

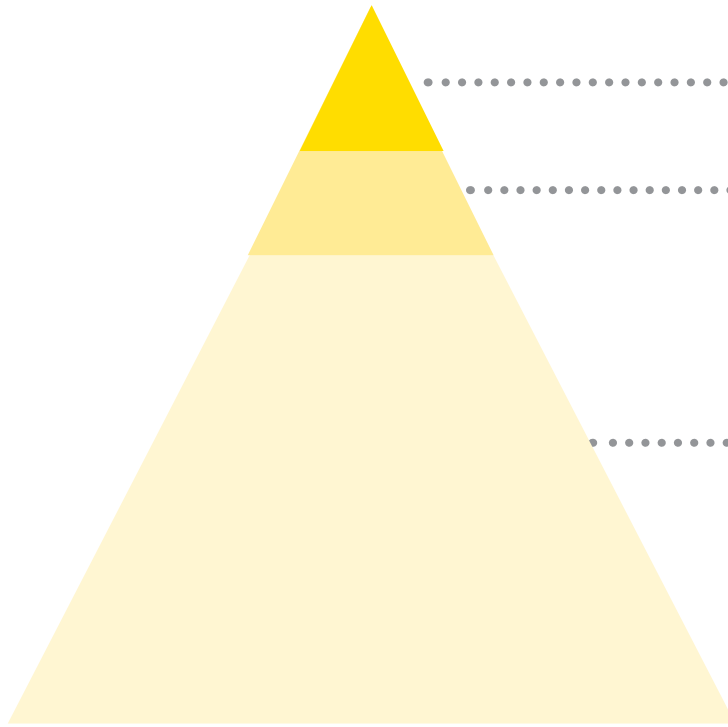




# Verwaltung



MEHR LEISTUNG – FÜR IHRE IMMOBILIE.





## Was jeder Bewohner sieht

Aushänge | Eigentümerversammlung | Rundschreiben | Hausgeld- & Betriebskostenabrechnung | Wirtschaftsplan | Beratung & Information | Durchsetzung der Hausordnung

## Was der Verwaltungsbeirat sieht

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | Handwerkliche Beratung | Dienstleister-Preisspiegel | Auftragsvergabe | Rechnungskontrolle | Belegprüfung | Vorbereitung der Eigentümerversammlungen | Ortstermine | Beiratsgespräche | Korrespondenz und Verträge | Mahnwesen bei Zahlungsverzug

## Was unsichtbar bleibt

### Rechtliche Betreuung

allgemeine Korrespondenz | Verhandlung mit Behörden, Eigentümern und Dienstleistern | Bearbeitung von Streitfällen, Beschwerden & Verstößen gegen die Hausordnung | Abwendung von Rechtsnachteilen | Terminabstimmung & Fristwahrung | Vertretung der WEG bei Gerichtsterminen (wie z. B. Beschlussanfechtungen) | Ausstellung von Genehmigungen | fortwährend aktualisiertes Fachwissen zu rechtlichen Vorschriften und maßgeblichen Gerichtsbeschlüssen | Vertragsmanagement | Vorbereitung der Tagesordnung und Entwicklung rechtssicherer Beschlussvorschläge | Führung der Beschlusssammlung | Beachtung aller rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und Verordnungen (einschließlich AGBs, WEG, BGB, Landesbauverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Heiz- und Betriebskostenverordnung, Trinkwasserverordnung, etc.) | Beschwerdemanagement

### Kaufmännische Betreuung

Anlage und Verwaltung von Giro-, Festgeld- und Sparkonten als offene Fremdgeldkonten („WEG-Eigenkonten“) | objektbezogene Buchhaltung | monatliche Sollstellung und Verbuchung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben | Bearbeitung und Überwachung sämtlicher Zahlungsvorgänge | Rechnungskontrolle | Lohnbuchhaltung inkl. Meldungen an Berufsgenossenschaften, Sozialversicherungsträger | Vorbereitung und Prüfung der externen Heikostenabrechnungen | Wirtschafts- und Liquiditätsplanung | steuerlich korrekter Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen nach §35a EStG | Rechnungsprüfung und rechtssichere Kostenverteilung | Abwicklung von Sonderumlagen

### Technische Betreuung

Organisation von Handwerksdienstleistungen | Einweisung der Hausmeister | Beschaffung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen | Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen | Veranlassung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen (TÜV- und Brandschutzprüfungen, Legionellen-Untersuchungen) | Berücksichtigung der geltenden technischen Normen | Abwicklung von Versicherungsschäden | Ausschreibung, Überwachung und Abnahme von Bauleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen | regelmäßige Objektbegehungen | Schlüsselbestellungen | Erfassung von Verbrauchswerten | Ausarbeitung von individuellen Instandhaltungsplänen

# partner

VIELEN DANK AN  
UNSERE PARTNER

## Vertrauen verpflichtet



### Versicherungsmakler seit 1899

Als traditionsreiches Familienunternehmen sind wir seit langem auf die Wohnungswirtschaft spezialisiert. Schon immer unabhängig und einzig unseren Kunden verpflichtet.



### Risiko- und Schadenmanagement aus einer Hand

Wir fungieren als externe Versicherungsabteilung der Immobilienverwaltungen und berücksichtigen individuelle Wünsche. So entwickeln wir das passende Gesamtkonzept.



### Persönlicher Ansprechpartner

Unsere Kunden haben einen persönlichen Ansprechpartner für alle Vertrags- und Schadenangelegenheiten und müssen sich keine Gedanken darüber machen, wen sie zu welchem Vorgang, Vertrag oder Versicherer ansprechen.

  
**PANTAENIUS**  
Unternehmensversicherungen

Hamburg · Düsseldorf · München · Nürnberg

[pantaenius.eu/immo](http://pantaenius.eu/immo)

SACHS153P/WWW/HP/IDE 10/2015

Gebäudereinigung ❖ Gebäudebetreuung ❖ Gartenpflege



**Die Putzfeen GmbH & Co.KG**

Tel. 0221/ 16 90 70 40 · [www.putzfeen.de](http://www.putzfeen.de)



SCHORNSTEINFEGERARBEITEN  
SCHORNSTEINBAU/SANIERUNG  
INSTALLATION UND HEIZUNGSBAU  
ENERGIEBERATUNG

An den Maien 20 · 51105 Köln  
T: +49 (0) 221 98 33 291  
[mail@dettmer.koeln](mailto:mail@dettmer.koeln) · [www.dettmer.koeln](http://www.dettmer.koeln)

## Heizung + Sanitär - NOTDIENST



HORST BRAND

HORST BRAND bietet Ihnen das gesamte Portfolio der klassischen Heizungs- und Sanitärtechnik:

- Badsanierung
- Rohrreinigung
- Trink- und Abwasserinstallationen
- Heizungswartung und - Reparatur
- Trinkwasseraufbereitung
- Regenwassernutzung
- **24 h Notdienst**

0221 - 690 78 78

[www.horstbrand.de](http://www.horstbrand.de)



Sanitärtechnik



Installation



Notdienst



## BAD=KULTUR

designed by Horst Brand

Das Unternehmen HORST BRAND SANITÄR bietet maßgeschneiderte Lösungen in allen Bereichen der Haustechnik.

Mit **BAD=KULTUR** designed by Horst Brand ist unser Unternehmen auch für die **PLANUNG, AUSSTATTUNG, VISUALISIERUNG** und den **BAU** von hochwertigen Bädern bestens gerüstet.

In dieser starken Symbiose entstehen Badewelten, die durch Design, intelligente Planung und meisterhafte Ausführung überzeugen.



0221 280 742 22



[www.badekultur.net](http://www.badekultur.net)

# MELLER

## EURONICS

best of electronics!

Siegburger Str. 366 - 51105 Köln - Tel.: 0221 - 8302890 - verkauf@radiomeller.de

Unterhaltungselektronik / Meisterwerkstatt / Hausgeräte / Kabel- u. Satellitenanlagen

[www.euronics-meller.de](http://www.euronics-meller.de)

Markisen, Rollläden, Jalousien,  
Terrassendächer, Reparaturdienst,  
Garagentore und Antriebe.



CRNADAK · Bergisch Gladbacher Straße 592 · 51067 Köln · Tel: 0221-63 91 32  
info@crnadak.de · www.crnadak.de

**Farbe macht glücklich!**

**Unsere Leistungen auch.**

*Ob an Fassaden oder in  
Wohnungen, Anstrich,  
Tapezieren und Renovieren  
sind unsere Leidenschaft.  
Seit über 100 Jahren.*

**Rufen Sie an: 0214 45582**

**Malerbetrieb STAMM** [www.maler-stamm.de](http://www.maler-stamm.de)



**Ihr Experte  
für Energie  
und Elektronik.**

ELEKTROANLAGEN  
**Uwe Czubak**

[www.elektroanlagen-czubak.de](http://www.elektroanlagen-czubak.de)

Siegburger Str. 296a  
51105 Köln  
Tel. 0221-9418040  
Fax: 0221-9418041  
info@uwe-czubak.de

**KROELL**  
HAUSMEISTERSERVICE

Wir bieten an:

- Hausmeisterservice
- Treppenhausreinigung
- 24 Stunden Notdienst
- Gartenpflege
- Winterdienst
- Entrümpelungen
- Kleinreparaturen

Kroell Hausmeisterservice  
Luxemburger Straße 366  
50937 Köln

Tel. 0221 - 80057975  
Fax 0221 - 73291703

post@kroell-hausmeisterservice.de  
[www.kroell-hausmeisterservice.de](http://www.kroell-hausmeisterservice.de)



# HENTSCHEL

Mobil: 0176 780 344 74  
E-Mail: [ch.hentschel@web.de](mailto:ch.hentschel@web.de)

**BAUSANIERUNG**  
GmbH&Co.KG

In der Kreuzau 4  
51105 Köln

Tel. +49 221 6606952, Fax +49 221 6606954

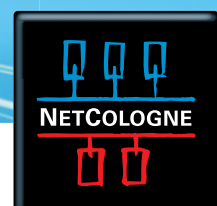
**Fachbetrieb & Sachverständiger (TÜV)  
für Schimmelpilzsanierung und  
Bauwerksabdichtung**

# GLASFASER

**Ihr Anschluss an die Zukunft.**

NetCologne bietet Ihnen modernste Multimediadienste: Kabel-TV,  
Telefon & Highspeed-Internet mit zukunftsfähiger Glasfasertechnologie.  
Infos: 0800 2222-684 oder [netcologne.koeln/wohnungswirtschaft](http://netcologne.koeln/wohnungswirtschaft)

WEIL UNS VIEL VERBINDET





SCHLEUMER IMMOBILIEN TREUHAND VERWALTUNGS-OHG | Siegburger Straße 364 | 51105 Köln

Tel.: 0221 8307747 | Fax: 0221 835189 | [kontakt@hausverwaltung-koeln.com](mailto:kontakt@hausverwaltung-koeln.com) | [www.hausverwaltung-koeln.com](http://www.hausverwaltung-koeln.com)

