

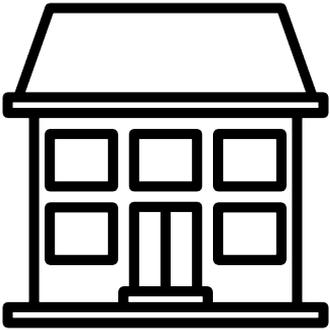
EOG VERWALTUNG

Leistungsumfang

Zinshausverwaltung
&
Sondereigentumsverwaltung



Wir verwalten



Zinshäuser



Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen

Unsere Leistungen

Instandhaltungen

Nebenkostenabrechnungen

Vermarktung von Mietsobjekten

Mietvertragserstellung

Mieteingangskontrolle

Mahnwesen und Inkasso

Dienstleisterkommunikation

Nebenkostenoptimierung

Steuroptimierung

Versicherungsoptimierung

Kautionsmanagement

Immobilienkontoeröffnung

Datenschutzkontrolle

Vertretung in rechtlichen Belangen

Rundum Service



Unsere Verwaltung



EOG VERWALTUNG

Wer wir sind

Wir als ein junges, dynamisches Unternehmen bieten Ihnen einen vollumfänglichen und außergewöhnlichen Service rund um Ihre Immobilie. Dies erreichen wir unter anderem, indem wir volldigital und cloud-basiert arbeiten. Das bedeutet für Sie, dass Ihnen jedes Dokument und jede Information, die Sie benötigen, rund um die Uhr digital zur Verfügung stehen.

Darüberhinaus bieten wir unsere Dienstleistung als Hausverwaltung unter dem Synonym Concierge-Service an. Dabei bedeutet diese Definition und der dahinterstehende Anspruch an uns als Concierge, dass wir Ihnen mehr Zeit und Freiräume für die wesentlichen und wichtigen Dinge in Ihrem Leben verschaffen wollen. Somit erledigen wir Aufgaben für Sie, wodurch Ihr Aufwand reduziert wird und Sie mehr Zeit für Ihr Privatleben gewinnen. Dieses Angebot, wie es für einen Concierge üblich ist, soll jedes Ihrer Anliegen bearbeiten und lösen.

Wir arbeiten mit festen Partnerbetrieben sowohl in den kaufmännischen als auch in den technischen Bereichen der Verwaltung. Ob es um zeitgemäße Sanierungen oder Versicherungen geht, ist gleichbleibend. Es ist Ihr Anliegen und wir kümmern uns darum.

Die Verwaltung von Zinshäusern

Als Vermieter eines gesamten Zinshauses entstehen besondere Verpflichtungen. Von Abrechnungen, Buchungen und sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen bezüglich des Objekts bis hin zur Kommunikation und Korrespondenz mit Dienstleistern und Mietern. Diesbezüglich gibt es viele rechtliche Vorgaben sowie allgemeine Umgangsformen. Wir übernehmen rechtssicher die Verwaltung des gesamten Zinshauses. Sollten Sie als Eigentümer gewisse Aufgaben selber übernehmen wollen und unsere Unterstützung nur für bestimmte Aufgaben in Anspruch nehmen, so ist dies ebenfalls individuell möglich, indem wir unsere Verträge vollständig personalisieren. In jedem Fall haben Sie über unser Online-Portal stetigen Zugang zu allen Vorgängen der Verwaltung.

Die Verwaltung von Einfamilienhäusern und Sondereigentum

Unsere Leistungen beschränken sich nicht auf die Verwaltung von Zinshäusern, sondern richtet sich auch an Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Es handelt sich hierbei ebenfalls um unseren Concierge-Service, der eine vollumfängliche Dienstleistung verspricht.

Wir sorgen dafür, dass alle rechtlichen Standards erfüllt sind, Ihre Immobilie fortwährend instand gehalten wird und vor allem auch dafür, dass eine stetige Kommunikation mit allen Dienstleistern, Zulieferern und Dritten erfolgreich ist. Uns ist kein Auftrag zu klein, sodass in der Einfamilienhaus- und Sondereigentumsverwaltung die gleichen Leistungen enthalten sind wie in der Zinshausverwaltung.

Unsere Leistungen im Überblick

Instandhaltungen

Die Instandhaltung Ihrer Immobilie ist besonders wichtig, nicht nur damit die Mieter gerne in Ihrem Objekt wohnen, sondern auch, damit sich Ihr Objekt fortlaufend in einem guten Zustand befindet, sodass der Wert erhalten bleibt und weiter wächst.

Oftmals sind es Kleinigkeiten, die instand gesetzt werden müssen, wobei es vom Eigentümer erwartet wird, sich um jedes noch so kleine dieser Anliegen zu kümmern.

Diese Erwartungen können Sie an uns abgeben. Wir übernehmen diese Aufgabe mit unserer Hausverwaltung, indem wir für die Instandhaltung Ihres Objektes Sorge tragen. Größere Maßnahmen und deren Umsetzung werden selbstverständlich ebenfalls von uns begleitet und betreut.

Nebenkostenabrechnungen

Eine Nebenkostenabrechnung kann durchaus Schwierigkeiten verursachen. Verschiedene Abrechnungsmethoden und Abrechnungszeiträume können häufig Probleme bereiten. Die Nebenkostenabrechnung ist zu erstellen, sobald dem Vermieter alle benötigten Unterlagen vorliegen. Wir als Hausverwaltung erhalten all diese Unterlagen in Vertretung für Sie, so dass wir automatisch, sobald alle Unterlagen eingetroffen sind, mit der Nebenkostenabrechnung beginnen. Nach deren Erstellung wird diese fristgerecht an alle Mieter versandt.

Vermarktung von Mietobjekten

Jedes Mietobjekt wird nicht für ewig an die gleiche Mietspartei vermietet, sodass es früher oder später zu einem Mieterwechsel kommt. Im besten Fall steht der Nachmieter schon fest. Ist dem nicht so, beginnt die Suche nach einem zuverlässigen, bonitären und ordentlichen Mieter. Wir übernehmen diese Suche für Sie und finden in möglichst kurzer Zeit den besten potenziellen Mieter. Es werden mehrere Gespräche und Besichtigungen geführt. Die Selbstauskunft wird eingeholt, genauso wie die Schufa-Abfrage und die Einkommensnachweise. Indem wir Ihnen diese Aufgabe abnehmen, können wir viel Zeit und Aufwand für Sie einsparen, die im Zusammenhang mit solchen Neuvermietungen einhergehen.

Professionelle Mietvertragserstellung

Das Mietrecht in Deutschland stellt nicht den komplexesten Rechtsbereich dar, ist jedoch durchaus umfangreich. Wir besitzen viel Erfahrung mit der Mietvertragserstellung und haben für Sie individualisierbare Vorlagen, welche rechtssicher und besonders fair sind und dies sowohl für Sie als Vermieter, als auch für Ihre Mieter. Sollten besondere Gegebenheiten für Ihre Immobilie bestehen, so nehmen wir diese mit in den Mietvertrag auf und sorgen so für ein rechtssicheres Mietverhältnis. So sind alle Individualitäten abgedeckt und ein reibungsloses Mietverhältnis gesichert.



Mieteingangskontrolle und Mahnwesen

Als Vermieter gehört es zu den wichtigsten Bereichen der Vermietung zu prüfen, dass die Miete eingeht. Grundsätzlich prüft man dies als Vermieter selbst, indem man am Anfang des Monats alle Einnahmen auf dem eigenen Konto kontrolliert, um zu sehen, ob Mieteinnahmen fehlen. Dieser Aufgabe nehmen wir uns an, indem wir direkt die Mieteinnahmen überprüfen. Darunter fällt nicht nur der Mietzins, sondern auch die Nebenkostenvorauszahlungen sowie, sofern vorhanden, etwaige besondere Zahlungen. Sollten Mieter nicht zahlen, so übernehmen wir automatisch das Mahnwesen. Wir versenden insgesamt drei Mahnungen, welche den Mieter auffordern die Miete zu begleichen. Sollte dies nicht entsprechend geschehen, übernehmen wir ebenfalls in Absprache mit Ihnen als Vermieter die fristlose oder ordentliche Kündigung, sowie vorangehende rechtliche Schritte.

Dienstleisterkommunikation

Eine Dienstleistungskommunikation findet für Sie als Vermieter mit verschiedensten Bereichen statt. Darunter fallen Dienstleistungen wie Versorger, Winterdienste, Angelegenheiten mit der Kommune, und Vielen mehr, welche häufig Ihre Zeit für Absprachen in Anspruch nehmen wollen. Um Sie vor diesem Aufwand zu schützen, übernehmen wir die Dienstleistungskommunikation von Telefonaten über E-Mails bis hin zum Briefaustausch.

Nebenkostenoptimierungen

Die Nebenkosten Ihrer Immobilie machen einen großen Teil Ihrer Gesamtkosten aus. Dabei teilen sie sich in umlagefähige und nicht umlagefähige Nebenkosten auf.

Für die umlagefähigen Kosten gehen Sie als Eigentümer das Jahr über in Vorauszahlung. Ihre Mieter zahlen neben der Kaltmiete monatliche Nebenkostenvorauszahlungen. Diese Vorauszahlungen werden jährlich mit den tatsächlichen Kosten abgerechnet, für die Sie in Vorauszahlung gegangen sind.

Innerhalb unseres Concierge-Service optimieren wir sowohl die nicht umlagefähigen Kosten die Sie tragen, als auch die umlagefähigen Kosten der Mieter. Durch die monatlich sinkende Belastung des Mieters ist eine Erhöhung der Mietrendite möglich.

Steuroptimierungen

Ein weiteres Thema, mit dem Sie sich als Vermieter auseinandersetzen müssen, ist das Zahlen von Steuern. Oftmals füllt man, sofern man keinen Steuerberater hat, die Einkommenssteuererklärung selbst aus und versucht abzusetzen und abzuschreiben, was in dem entsprechenden Jahr angefallen ist. Allerdings können dabei auch Rechnungen übersehen werden. Wir erstellen zusammen mit der jährlich stattfindenden Nebenkostenabrechnung auch eine Einnahmen-Überschussrechnung für jedes einzelne Objekt. Wir achten bereits das gesamte Jahr darauf, ob gewisse Kosten absetzbar sind oder ob steuerliche begünstigende Möglichkeiten bestehen, um Ihre Steuerlast zu senken. Auf Wunsch arbeiten wir gerne eng mit Ihrem Steuerberater zusammen, um die jährliche Steuerlast entsprechend zu senken.

Versicherungsoptimierungen

Jede Immobilie in Deutschland bedarf einer Wohngebäudeversicherung. Dabei lohnen sich oftmals weitere nicht verpflichtende Versicherungen, um auf Eventualitäten vorbereitet zu sein. Damit Sie sich nicht alleine durch die Schwierigkeiten von verschiedenen Versicherungsunterlagen durcharbeiten müssen, um die tatsächlichen Leistungen zu erkennen, wollen wir Ihnen diese Herausforderung abnehmen. Wir erzielen für Sie sinnvolle Kostenoptimierung, indem wir gleiche Versicherungsleistungen zu günstigeren oder umfangreicheren Tarifen suchen. Dafür überprüfen wir standardmäßig Ihre bestehenden Versicherungen. Sollten wir eine Optimierung durchführen können, werden wir Ihnen diese gerne aufzeigen.

Kautionsmanagement

Kautionen müssen gesetzlich vom eigenen Vermögen getrennt aufbewahrt sein und bei einer Bank oder Sparkasse verzinst angelegt werden. Dies ist oftmals mit hohen Kosten durch die Bank verbunden, indem dafür ein Sparbuch angelegt wird.

Wir als Verwaltung verwahren die Kautionen Ihrer Mieter, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, ohne zusätzliche Kosten für Sie.

Immobilienkontoeröffnung

Für die ordnungsgemäße Buchführung eröffnen wir in unserem Namen für Sie ein treuhändisch geführtes Mietverwaltungskonto. Es macht nicht nur Sinn alle Einnahmen und Ausgaben in Bezug auf Ihre Immobilie vom privaten Konto zu trennen, sondern kann in bestimmten Fällen sogar gesetzlich vorgesehen sein. Selbstverständlich ändern wir alle Mieteingänge und Lastschriften für Sie auf das neue Konto um, sodass Instandhaltungen sowie laufende Kosten über dieses Konto beglichen werden. Auf Grundlage dieses Kontos wird dann die jährliche Einnahmen- Überschussrechnung (EÜR) erstellt.

Datenschutzkontrolle

Als privater oder gewerblicher Vermieter bedarf es der Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung. Um deren Einhaltung kümmern wir uns in Bezug auf Ihr Objekt und dessen Mieter.

Vertretung in rechtlichen Belangen

Als Eigentümer einer vermieteten Immobilie, könnte man im Laufe der Jahre in einen Rechtsstreit geraten. Wir helfen Ihnen auch in diesem Belang. Dabei legen wir den Wert auf die Findung einer außergerichtlichen Lösung mit der gegnerischen Partei. Sollte es trotz dessen zu einem gerichtlichen Termin kommen, der eine fachliche Unterstützung erfordert, werden wir einen Rechtsanwalt beauftragen, welcher auf das entsprechende Rechtsgebiet spezialisiert ist. Dies sprechen wir stets mit Ihnen ab, sodass Sie über alles rechtzeitig und stets informiert sind.

Rundum Service

Wir sind nicht nur daran interessiert unser angebotenes Leistungsspektrum anzubieten, sondern gehen als Concierge für Ihre Immobilie auch über bestehende Grenzen hinaus. Sollte ein Problem auftreten, das beispielsweise nicht von unserem Leistungsumfang gedeckt ist, werden wir dieses dennoch für Sie lösen. Unser Ziel ist es dabei, dass Sie sich als Eigentümer weniger Gedanken über herausfordernde Probleme rund um ihre Immobilie machen müssen. Dafür sind wir ab jetzt für Sie da. Also sprechen Sie uns jederzeit an, sollte es Fragen oder Probleme geben.



Darüber hinaus bieten wir

WEG-Verwaltung:

Der WEG-Verwalter gehört zu jeder ordnungsgemäß geführten Wohnungseigentümergeinschaft. Wir übernehmen die Aufgaben rund um die WEG. Von der Eigentümerversammlung über Dienstleisterkommunikation bis hin zu benötigten Bauanträgen. Sollten Sie Mitglied einer Eigentümergeinschaft sein, kommen Sie gerne auf uns zu und lassen Sie sich beraten. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein individuelles Angebot und übernehmen die Verwaltung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft.



Immobilienmakler:

Wir sind neben der Tätigkeit der Verwaltung auch als Immobilienmakler tätig. Gerne vermarkten wir Ihre Bestandsimmobilie oder suchen für Sie nach ihrem neuen Zuhause. Im Bereich der Hausverwaltung vermitteln wir Bestandsimmobilien und haben viele Interessenten, welche über uns Objekte suchen. Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder selbst nach Ihrem Traumhaus suchen, sprechen Sie uns gerne an.



Über uns



EOG VERWALTUNG

Eine Firma, viele Leistungen. Wir arbeiten mit Immobilien, Sie bewohnen sie. Unser Ziel ist es, jedem Bewohner, jedem Eigentümer und jedem Bauherrn Arbeit abzunehmen und zu entlasten. Dabei lassen wir Ihre Immobilie im besten Licht dastehen. Sollten Sie ein ungewöhnliches Anliegen haben, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Als Immobilienverwalter versichern wir Ihnen, dass wir sowohl Sie als Eigentümer, als auch Ihre Mieter rundum sorglos machen werden. Dabei gehen wir sogar so weit, dass wir uns um Belange außerhalb der Hausverwaltung für Sie kümmern. Außerdem sind wir gerne als Immobilienmakler für Sie tätig und vermitteln Ihre Bestandsimmobilie oder suchen für Sie das Objekt Ihrer Träume. Dabei vermitteln wir sowohl Wohnimmobilien als auch Gewerbeimmobilien. Zudem kümmern wir uns als Bauträger um jede bauliche Angelegenheit, sei es der Bau Ihres neuen Zuhauses oder die Sanierung Ihrer Bestandsimmobilien. Ferner überwachen wir in Ihrem Auftrag die Instandhaltungen sowie weitere bauliche Maßnahmen.

Kontaktieren Sie uns unter



info@eog-verwaltung.de



0431 6475119

 [@eog-verwaltung](https://www.instagram.com/eog-verwaltung)

 0173 4938280

 [EOG Verwaltung](https://www.facebook.com/EOG-Verwaltung)

Impressum:

EOG Verwaltung UG
(haftungsbeschränkt)
Bärenkrog 6
24113 Kiel

Tel.: 0431 6475119
info@eog-verwaltung.de
www.eog-verwaltung.de

Geschäftsführer:
Loris Stoffers
Fynn Popien

Amtsgericht Kiel; HRB 23913 KI; USt-ID:DE349109749