WEG-VERWALTUNG AUF DEN INSELN

Preise unserer WEG-Verwaltung

Jede Eigentümergemeinschaft bringt unterschiedliche Voraussetzungen mit. Deshalb kalkulieren wir unsere Verwaltervergütung individuell – insbesondere unter Berücksichtigung der Anzahl der Einheiten und Gebäude, des Zustands und der technischen Ausstattung der Immobilie sowie des damit verbundenen Verwaltungs- und Betreuungsaufwands. Die nachfolgende Übersicht zeigt Ihnen die wesentlichen Unterschiede unserer Verwaltungspakete sowie die jeweilige monatliche Vergütung pro Einheit (netto). So können Sie Leistungen und Preise auf einen Blick miteinander vergleichen.

Leistungen im Vergleich	Basic ab 21,90 €	Standard ab 26,90 €	Premium ab 31,90 €
Eigentümer- oder Beiratssitzungen im Büro	1x jährlich	1x jährlich	unbegrenzt
Teilnahme an Eigentümer- oder Beiratssitzungen bei Überschreitung der üblichen Bürozeiten	–	–	✓
Wohnungseigentümerversammlungen	1x jährlich	1x jährlich	2x jährlich
Die Teilnahme und Leitung an/ von Versammlungen von Montag bis Freitag endend spätestens um 18:00 Uhr	✓	✓	–
Die Teilnahme und Leitung an/ von Versammlungen von Montag bis Freitag endend spätestens um 19:00 Uhr	–	–	✓
Mehraufwand, insbesondere der personelle Mehraufwand, aufgrund der Vorbereitung und Durchführung einer Hybridversammlung	–	–	✓
Abmahnungen bei fortgesetzten Verstößen gegen die Hausordnung	–	–	✓
Laufende Erhaltungsmaßnahmen Regelmäßige Wartung · Kleinere Reparaturen	✓	✓	✓
Erhaltung und bauliche Veränderung Einholen von Angeboten · Beauftragung von Angeboten · Rüge bei festgestellter Mängel	–	✓	✓
Anmahnen rückständiger Beiträge nach Verzugseintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühren (pro Wirtschaftsjahr und Schuldnerpartei max. 5)	–	–	✓
Bearbeitung von Versicherungsschäden – soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen von maximal 3 Stunden pro Fall und Jahr.	–	✓	✓
Bearbeitung von Versicherungsschäden – soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen von maximal 1 Stunde pro Fall und Jahr.	✓	–	–

Die Leistungen, welche nicht im Basic- und Standard-Paket enthalten sind, werden u. a. gesondert vergütet.

UNSERE PAKETE

Die richtige Lösung für Ihre Eigentümergemeinschaft

Jede Eigentümergemeinschaft hat unterschiedliche Anforderungen. Deshalb bieten wir drei Verwaltungspakete an, welche von einer soliden Grundverwaltung über eine umfassende Standardverwaltung bis hin zu einer besonders intensiven Premiumverwaltung reichen. So können wir Ihnen genau das Paket anbieten, das zu den individuellen Bedürfnissen Ihrer Eigentümergemeinschaft passt und die gewünschte Unterstützung bei der Verwaltung Ihrer Immobilie bietet.

Paket 1

Basic

Die solide Grundverwaltung

Dieses Paket eignet sich ideal für kleinere oder unkomplizierte Eigentümergemeinschaften, die eine kosteneffiziente und schlanke Verwaltung wünschen. Es umfasst den laufenden Verwaltungsbetrieb einschließlich regelmäßiger Wartung und kleinerer Reparaturen. Die organisatorische Begleitung größerer, außergewöhnlicher Instandhaltungsmaßnahmen – etwa das Einholen von Angeboten, die Vorbereitung von Beschlüssen sowie die Beauftragung und Überwachung der Ausführung – ist nicht Bestandteil der Grundverwaltung. Die Eigentümergemeinschaft übernimmt diese Aufgaben entweder eigenständig oder beauftragt den Verwalter gesondert als Besondere Leistung. So legt das Basic-Paket eine strukturierte Verwaltungsbasis zu einem günstigen Grundpreis.

Paket 2

Standard

Die beliebte Komplettlösung

Bei diesem Paket übernehmen wir über die Leistungen der Grundverwaltung hinaus die vollständige Organisation und Begleitung sämtlicher Instandhaltungsmaßnahmen. Dies umfasst die Einholung und Prüfung von Angeboten, die Abstimmung mit Handwerksbetrieben sowie die Koordination und Überwachung der Ausführung. Besonders geeignet ist dieses Paket für Eigentümergemeinschaften mit regelmäßigem Sanierungs- oder Instandhaltungsbedarf, die Wert auf eine entlastende und aktiv begleitende Verwaltung legen. Voraussetzung für die Aufnahme dieses Leistungspakets ist ein geordneter Verwaltungs- und Instandhaltungszustand des Objekts.

Paket 3

Premium

Die Rundum-sorglos-Verwaltung

Das Premium-Paket beinhaltet sämtliche Leistungen aus dem Basic- und Standard-Paket und erweitert diese um eine intensivere Betreuung der Eigentümergemeinschaft im laufenden Betrieb. Dieses Paket ist ideal für Eigentümergemeinschaften, die eine besonders intensive und eng begleitete Verwaltung wünschen. Es richtet sich vor allem an Eigentümergemeinschaften, in denen ein erhöhter Abstimmungsbedarf besteht und Entscheidungen regelmäßig und zeitnah getroffen werden müssen. Besonders geeignet ist das Premium-Paket für Objekte mit bevorstehenden großen Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, bestehenden Instandhaltungsstaus sowie Verwaltungsrückständen, bei denen eine strukturierte Aufarbeitung, intensive Organisation und konsequente Begleitung erforderlich sind. Ziel ist es, die Eigentümergemeinschaft durch eine vorausschauende Verwaltung nachhaltig zu stabilisieren, notwendige Maßnahmen effizient umzusetzen und einen reibungslosen Verwaltungsablauf zu ermöglichen.

Flexible Anpassung des Leistungspakets

Ein gutes Verwaltungsangebot beginnt für uns nicht am Schreibtisch, sondern direkt bei Ihrer Immobilie. Unser Verwaltungsangebot basiert auf einer sorgfältigen und kostenlosen Einschätzung des tatsächlichen Bedarfs Ihrer Eigentümergemeinschaft. Wir wählen das Leistungspaket so aus, dass es die aktuellen Anforderungen optimal abdeckt und eine professionelle Betreuung ermöglicht. Das Premium-Paket ist dabei nicht zwangsläufig als dauerhafte Lösung vorgesehen. Gerade bei Eigentümergemeinschaften mit bestehendem Instandhaltungsstau, organisatorischen Herausforderungen oder erhöhtem Abstimmungsbedarf bietet das Premium-Paket den notwendigen Rahmen, um Strukturen zu schaffen, Rückstände aufzuarbeiten und anstehende Maßnahmen zu begleiten. Sobald ein geordneter Verwaltungs- und Instandhaltungszustand erreicht ist und die laufende Betreuung weniger intensiv ausfällt, ist ein Wechsel in ein anderes Paket möglich. So profitieren Sie zunächst von einer besonders intensiven Begleitung und anschließend von einer bedarfsgerechten Verwaltung mit entsprechend angepasstem Leistungsumfang.

ZUSATZLEISTUNGEN

Komfortable Lösungen für eine moderne Immobilienverwaltung

Wir bieten Ihnen weit mehr als eine klassische Hausverwaltung: Mit unseren modernen Zusatzleistungen schaffen wir mehr Flexibilität, sparen Zeit und verbessern die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Verwaltung. Durch digitale Prozesse und vorausschauende Unterstützung wird die Betreuung Ihrer Eigentümergemeinschaft noch komfortabler und effizienter.

Fristen im Blick

Damit über ein Thema in der Eigentümerversammlung beschlossen werden kann, muss es bereits in der Einladung als Tagesordnungspunkt aufgeführt sein. Anträge müssen uns daher rechtzeitig vor dem Versand der Einladung vorliegen. Im Rahmen der Grundverwaltung liegt es bei den Eigentümern selbst, ihre Anliegen fristgerecht einzureichen.

Mit dieser Zusatzleistung erinnern wir alle Eigentümer frühzeitig per E-Mail daran, ihre Themen und Anträge für die anstehende Versammlung einzureichen. So geht kein Anliegen verloren, Wünsche und Ideen werden rechtzeitig berücksichtigt und die Versammlung wird besser vorbereitet.

Voraussetzung ist, dass uns von allen Eigentümern eine aktuelle E-Mail-Adresse vorliegt.

1,00 € netto je Einheit/Monat

Belege einfach digital

Vor der Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung prüft in der Regel der Verwaltungsbeirat die zugehörigen Belege. Gibt es keinen Beirat, kann auch ein Eigentümer diese Aufgabe übernehmen. Im Rahmen der Grundverwaltung findet die Belegprüfung nach vorheriger Terminabstimmung in unseren Büroräumen statt.

Mit dieser Zusatzleistung erhalten der Verwaltungsbeirat oder der prüfende Eigentümer die relevanten Unterlagen bequem per E-Mail. So kann die Prüfung in Ruhe von zu Hause aus erfolgen, flexibel und zeitsparend, ohne Terminabstimmung und ohne Anfahrt zu unserem Büro.

Voraussetzung ist, dass uns von den prüfenden Personen eine aktuelle E-Mail-Adresse vorliegt.

1,90 € netto je Einheit/Monat

Einfach Termine finden

Die Eigentümerversammlung findet in der Regel im ersten Halbjahr statt, sobald alle Unterlagen für Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne vorliegen. In der Grundverwaltung stimmen wir den Termin mit dem Beirat, einzelnen Beiratsmitgliedern oder Eigentümern ab oder legen ihn selbst fest. Eine Abstimmung mit allen Eigentümern ist nicht enthalten.

Mit dieser Zusatzleistung entscheiden alle Eigentümer mit: Vor der Einladung erhalten sie drei Terminvorschläge per E-Mail und geben an, welche Termine für sie passen. Der Termin mit den meisten Zusagen wird festgelegt. So können möglichst viele Eigentümer teilnehmen.

Voraussetzung ist, dass uns von allen Eigentümern eine aktuelle E-Mail-Adresse vorliegt.

1,00 € netto je Einheit/Monat

Unsere vielfältigen Zusatzleistungen können bereits im Rahmen der Angebotserstellung und der anschließenden Vertragsgestaltung individuell berücksichtigt und gezielt auf die Bedürfnisse Ihrer Eigentümergemeinschaft abgestimmt werden. Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir ein maßgeschneidertes Verwaltungskonzept, das nicht nur die aktuellen Anforderungen berücksichtigt, sondern auch zukünftige Entwicklungen und individuelle Wünsche einbezieht.

Auch nach Abschluss des Verwaltervertrages besteht für Sie die Möglichkeit, ausgewählte Zusatzleistungen ergänzend zu beauftragen. Diese können auf Antrag in eine Eigentümerversammlung eingebracht und von der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden. Nach erfolgreicher Beschlussfassung integrieren wir die gewünschten Zusatzleistungen in die laufende Verwaltung und schaffen so zusätzlichen Komfort und eine noch effizientere Zusammenarbeit.

GARAGEN & STELLPLÄTZE

Preise unserer Garagen- und Tiefgaragenstellplatzverwaltung

Die Verwaltung von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft hängt davon ab, ob sie zu Sondereigentum, Teileigentum oder Gemeinschaftseigentum gehören. Sofern die Garagen und die Tiefgaragenstellplätze zum Gemeinschaftseigentum gehören, finden Sie nachstehend unsere Preise pro Monat/Einheit (Netto).

Tiefgaragenstellplätze
überdacht und geschützt

pro Monat/Einheit (Netto)
ab **4,90 €**

Garagen 1 – 20 m²
pro Monat/Einheit (Netto)

ohne Strom
ab **5,90 €**

mit Strom
ab **6,90 €**

Garagen 21 – 40 m²
pro Monat/Einheit (Netto)

ohne Strom
ab **7,90 €**

mit Strom
ab **8,90 €**

EIN HAUSVERWALTER, DEM SIE VERTRAUEN KÖNNEN

Wir passen unser Angebot individuell auf Ihren Bedarf an.

Eine Objektbegehung ist bei Inselimmobilien auf Wunsch kostenpflichtig möglich.

KOSTENLOSE
ANGEBOTSERSTELLUNG
Auf Grundlage Ihrer Angaben erstellen wir für Sie ein unverbindliches Angebot.

KOSTENLOSE
ANGEBOTSANPASSUNG
Sollte sich Ihr Bedarf ändern, passen wir unser Angebot kostenlos und unverbindlich an.

VERTRAGSVORTEILE AUF EINEN BLICK

- Die Vertragslaufzeit ist flexibel gestaltbar und beträgt wahlweise 3 oder 5 Jahre
- Kostenfreie Nutzung unserer Büroräume für Eigentümerversammlungen mit bis zu 8 Personen
- Flexible Anpassung des Leistungspakets während der Verwaltungszeit

Verwaltung – abgestimmt auf die besonderen Anforderungen einer Insellage

Die laufende Verwaltung Ihrer Eigentümergemeinschaft organisieren wir von unserem Standort auf dem Festland aus. Wie wir Vor-Ort-Termine, Eigentümerversammlungen und kurzfristige Ereignisse handhaben und welche Rolle ein Ansprechpartner direkt auf der Insel spielen kann, haben wir nachfolgend für Sie zusammengefasst.

Verwaltung, die zur Insellage passt

Die laufende kaufmännische und organisatorische Verwaltung erfolgt grundsätzlich von unserem Büro aus. Der konkrete Leistungsumfang richtet sich – wie bei unseren Festlandobjekten – nach dem gewählten Verwaltungspaket. Hierzu gehören je nach Paket insbesondere die Buchhaltung und der Zahlungsverkehr, die Erstellung von Wirtschaftsplänen und Hausgeldabrechnungen, die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder und der Erhaltungsrücklage, der laufende Schriftverkehr sowie die organisatorische Bearbeitung von Reparaturen, Instandhaltungsmaßnahmen und Versicherungsfällen. Die Insellage ändert damit nichts am grundsätzlichen Leistungsumfang unserer WEG-Verwaltung. Sie erfordert jedoch eine angepasste Organisation der persönlichen Betreuung vor Ort.

Auch persönlich vor Ort

Auch bei einer Inselimmobilie gehört der persönliche Blick auf das gemeinschaftliche Eigentum für uns zu einer zuverlässigen Verwaltung. Daher ist im Rahmen der laufenden Verwaltung eine Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums pro Jahr vorgesehen. Dabei verschaffen wir uns einen Überblick über den allgemeinen Zustand des Gebäudes und behalten erkennbare Entwicklungen sowie möglichen Handlungsbedarf im Blick. Darüber hinaus können weitere Vor-Ort-Termine stattfinden, wenn diese aufgrund eines konkreten Vorgangs erforderlich oder von der Eigentümergemeinschaft gewünscht sind. Ob eine persönliche Anwesenheit sinnvoll oder erforderlich ist, beurteilen wir anhand des jeweiligen Anlasses und stimmen den Termin entsprechend mit der Eigentümergemeinschaft ab.

Anreise und besondere Aufwendungen

Vor-Ort-Termine auf einer Insel sind mit besonderen Anforderungen an Anreise und Zeitplanung verbunden. Je nach Insel, Erreichbarkeit und Anlass können beispielsweise Fähren, Inselflieger oder andere geeignete Beförderungsmittel genutzt werden. Dabei berücksichtigen wir eine organisatorisch und wirtschaftlich sinnvolle Verbindung. Bei der jährlichen Begehung ist die Arbeitszeit unserer Personen auf der Insel mit der Grundvergütung abgegolten. Arbeits- und Reisezeiten außerhalb der Insel sowie tatsächlich entstehende Fahrt-, Fähr-, Flug- und sonstige Beförderungskosten werden zusätzlich berechnet. Bei weiteren Vor-Ort-Terminen werden die gesamten Arbeits- und Reisezeiten einschließlich der Zeit auf der Insel nach den vereinbarten Stundensätzen zuzüglich der tatsächlich entstandenen Auslagen berechnet.

Verwaltung – abgestimmt auf die besonderen Anforderungen einer Insellage

NoordKüst Immobilienverwaltung

Eigentümerversammlungen auf der Insel

Auch bei Inselimmobilien können die vorgesehenen Eigentümerversammlungen als Präsenzversammlung vor Ort durchgeführt werden. Die Arbeitszeit unserer eingesetzten Personen während des Aufenthalts auf der Insel ist dabei mit der vereinbarten Grundvergütung abgegolten. Zusätzlich trägt die Eigentümergemeinschaft die anfallenden Arbeits- und Reisezeiten außerhalb der Insel sowie die tatsächlich entstehenden Reise- und Beförderungskosten. Ist aufgrund der verfügbaren Verbindungen, des Versammlungszeitpunkts oder der Dauer der Eigentümerversammlung eine Übernachtung erforderlich, werden auch die tatsächlich entstehenden Übernachtungskosten von der Gemeinschaft getragen. Für zusätzliche Eigentümerversammlungen gelten die im Verwaltervertrag vereinbarten Regelungen.

Gut organisiert – auch wenn es kurzfristig wird

Auch bei kurzfristig auftretenden Schäden können die organisatorischen Schritte durch uns eingeleitet werden. Wir begleiten die weitere Bearbeitung im Rahmen des vereinbarten Leistungsumfangs und stimmen die notwendigen Schritte mit den zuständigen Dienstleistern, Fachbetrieben und – soweit erforderlich – Versicherungen ab. Die Arbeiten am Gebäude selbst werden durch die jeweiligen Handwerks- und Fachbetriebe ausgeführt. Eine kurzfristige oder sofortige persönliche Anwesenheit unserer Verwaltung auf der Insel kann aufgrund der Entfernung, der verfügbaren Verkehrsverbindungen und gegebenenfalls der Witterungsverhältnisse nicht garantiert werden. Ist unsere Anwesenheit im Einzelfall erforderlich, prüfen wir die geeigneten Anreisemöglichkeiten und organisieren einen entsprechenden Vor-Ort-Termin.

Kurze Wege durch Ansprechpartner vor Ort

Ein zuverlässiger Hausmeister oder vergleichbarer Ansprechpartner direkt auf der Insel kann die laufende Verwaltung sinnvoll ergänzen und insbesondere bei kurzfristigen Ereignissen für kurze Wege sorgen. Dieser kann beispielsweise Handwerkern oder anderen Dienstleistern Zugang zum Gebäude ermöglichen, einfache Kontrollen durchführen oder uns Informationen zur aktuellen Situation am Objekt übermitteln. Gerade bei kurzfristigen oder kleineren Anliegen kann so eine erste Unterstützung direkt vor Ort erfolgen. Die weitere Bearbeitung und Abstimmung mit den beteiligten Dienstleistern und Fachbetrieben übernehmen wir im Rahmen des vereinbarten Leistungsumfangs. Auf diese Weise können viele Vorgänge zeitnah koordiniert werden, ohne dass eine persönliche Anreise unserer Verwaltung erforderlich ist.