VERWEY GMBH

Kompetente Verwaltung für Ihre Immobilie

Liebe Kunden aus der Immobilienbranche,
liebe Objekt- und Wohnungseigentümer,

wir, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwey GmbH, sind ein rund 40-köpfiges Expertenteam aus der Immobilienverwaltung. Diese mittelständische Unternehmensgröße erlaubt es uns, dass wir uns in der Branche breit aufgestellt haben: Wir sind ein Dienstleister für Banken und Fonds und ebenso kümmern wir uns um alle Belange von Einzeleigentümern und Eigentümergemeinschaften.

Alle Kundengruppen profitieren davon, dass unser Unternehmen bereits seit 40 Jahren am Markt ist: Gegründet wurde es zum 1. Oktober 1973 durch Hans Verwey in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft mit damals sechs Mitarbeitern in Duisburg. Die Entwicklung der folgenden Jahre und Jahrzehnte war von Wachstum geprägt. Nacheinander kamen die Zweigstellen Köln, Neuss, Düsseldorf / Erkrath und Berlin hinzu. Diese Standortstruktur gibt es seit den Neunzigerjahren. Unsere Zentrale befindet sich in der Duisburger Schlägelstraße, wo unsere Mitarbeiter zusammen mit der angeschlossenen Rechtsanwaltskanzlei Stefan Bens in Büroräumen auf drei Etagen tätig sind. Die Verwey GmbH ist ein familiengeführtes Unternehmen, im Jahr 2009 hat nach dem Gründer, der in dem Unternehmen auch heute noch als Beiratsvorsitzender tätig ist, die zweite Generation die Geschäftsführung übernommen.

Parallel zur Entwicklung des Unternehmens hat sich auch unser Leistungsspektrum weiterentwickelt, so dass wir heute für einen breiten Kundenkreis von Immobilienprofis wie auch Privatpersonen tätig sind. Alles, was unseren Leistungsumfang ausmacht, finden Sie auf den folgenden Seiten. Wir laden Sie ein: Fordern Sie uns und unsere vielseitige Kompetenz auch für die Verwaltung Ihrer Immobilie!

Herzlich grüßt Sie
die Geschäftsführung der Verwey GmbH
Simone Weiß, Hagen Bens, Marc Somers

Die Verwey GmbH stellt sich vor

Philosophie und Geschäftsfelder im Überblick

Eines steht fest: Die Übernahme von Verwaltungstätigkeiten und Geldgeschäften ist Vertrauenssache. Wir, die Verwey GmbH, verdienen dieses Vertrauen. Denn seit vier Jahrzehnten betreuen und verwalten wir u. a. Wohnanlagen, Einkaufszentren und -passagen, Eigentümergemeinschaften, Verwaltungs- und Gewerbeobjekte.

Unsere Philosophie ist denkbar einfach: Wir agieren markt- und kundennah, fachlich kompetent und wirtschaftlich, zum Vorteil unserer Kunden. Nähe ist Bestandteil unseres Erfolgsrezepts: Die Vielfalt der von uns betreuten Objekte und unsere deutschlandweite Präsenz mit den Zweigstellen und weiteren Büros sind entscheidende Faktoren. So arbeiten wir einerseits auf Augenhöhe mit den lokal und regional ansässigen Vertragspartnern wie Handwerksbetrieben, Versorgungsunternehmen und Dienstleistern zusammen und andererseits müssen unsere Kunden keine langen Wege zu uns in Kauf nehmen.

Teamgeist schreiben wir groß. Unsere qualifizierten Mitarbeiter zeichnen sich aus durch Engagement, Können und Erfahrung. Sie verfügen über umfangreiches Know-how in den Bereichen Buchhaltung, Verwaltung, Technik sowie im Wohnungseigentums- und Mietrecht. Diese Fachkompetenz steht auf einer soliden Grundlage, sie wird durch regelmäßige Fortbildungs- und Schulungsmaßnahmen stets auf dem neuesten Stand gehalten.

Und das sind die wesentlichen Geschäftsfelder, für die unsere Mitarbeiter in Ihrem Interesse all ihren Sachverstand in die Waagschale werfen:

S.4 Portfolioverwaltung
S.6 Mietverwaltung
S.8 WEG-Verwaltung
S.10 Verwaltung notleidender Immobilien
S.12 Technisches Gebäudemanagement

Portfolioverwaltung

Wir führen Immobilien zum Erfolg

Gewerbliche Anleger im Immobilienmarkt – Fonds und Geldinstitute – werden von der Verwey GmbH dabei unterstützt, ihre individuellen Ziele zu erreichen. Denn der Erfolg einer Immobilie ist gebunden an ein zuverlässiges und erfahrenes Property Management, unterstützt durch eine fachlich qualifizierte technische Betreuung. Dafür steht die Portfolioverwaltung made by Verwey, in der sich zurzeit mehr als 170 Gewerbeimmobilien befinden.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Portfolioverwaltung liegt in der deutschlandweiten Übernahme des Property Managements und der technischen Due Diligence. Als Beispiele für Klienten, die sich für ihre Engagements den Sachverstand des Verwey-Teams ins Boot geholt haben, sind etwa die F&C REIT Asset Management GmbH & Co. KG aus München oder die Archon Group Deutschland GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main und München zu nennen. Zudem ist die Verwey GmbH seit über zehn Jahren auch in der Immobilienbetreuung für ausländische Investoren, etwa aus Großbritannien, den USA, Irland, Israel, Dänemark und den Niederlanden tätig. Mit ausgeprägter Managementkompetenz erfüllen wir bei Verwey die an uns gestellten Aufgaben.

Handeln entsprechend der Kundenvorgabe

Unseren Auftraggebern gegenüber bieten wir durch laufende Reportings ein Höchstmaß an Transparenz hinsichtlich der finanziellen Parameter der Immobilie. Dabei halten wir uns selbstverständlich genauestens an alle Vorgaben des Auftraggebers, etwa was die gewünschte Form der Reportings anbetrifft. Darüber hinaus geben wir Entscheidungshilfen in sämtlichen kaufmännischen, technischen und rechtlichen Fragen. Hierbei steht unseren Kunden ein qualifiziertes Team aus Immobilienkaufleuten, Volljuristen, staatlich geprüften Buchhaltern und versierten Technikern zur Seite. Typische Leistungen für unsere Auftraggeber sind:

- Übernahme des Objektmanagements
- Vertretung der Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Handwerkern und Lieferanten
- Umfassendes Reporting, individuell auf die Belange des Eigentümers abgestellt
- Erstellung von Periodenabrechnungen
- Budget- und Investitionsplanung
- Entwicklung von Vermietungskonzepten, aktive Vermietung
- Mietvertragsmanagement
- Durchführung von Mietanpassungen, Indexerhöhungen
- Betriebskostenmanagement
- Versicherungsmanagement einschließlich Überprüfung der Versicherungsverträge und Abwicklung von Schadensfällen
- Feststellung und Bewertung von Instandhaltungsstaus im Zuge von Objektübernahmen
- Instandhaltung
- Erstellung von Nebenkostenabrechnungen

Die Verwey-Leistungen für Objekteigentümer

Die privaten Objekteigentümer sind für uns von der Verwey GmbH eine der größten Kundengruppen. Für sie verwalten wir derzeit Immobilien mit insgesamt über 8.600 Mieteinheiten. Hierbei ist uns eine objektnahe Verwaltertätigkeit besonders wichtig. Daher bedienen wir dieses Geschäftsfeld von allen unseren Niederlassungen – Duisburg, Köln, Neuss, Düsseldorf/Erkrath und Berlin – aus.

Immobilien werden von ihren Eigentümern in der Regel als langfristige Renditeobjekte betrachtet. Unser Bestreben ist es, die Eigentümer bei allen rechtlichen und gebäudetechnischen Anliegen wie auch bei Fragen der Bewirtschaftung so weit wie möglich zu entlasten und dabei stets die langfristige Ertrags- und Werthaltigkeit der Immobilie im Auge zu behalten. Deshalb werden bei uns die Immobilien eines jeden Eigentümers von einem festen Team aus Verwalter, Techniker und Buchhalter gleichsam betreut – seriös, zuverlässig und kompetent.

Ein Paket, das den Eigentümer grundlegend entlastet

Das Leistungspaket von Verwey für Objekteigentümer umfasst unter anderem:

- Quartals- und Jahresabrechnungen in Papier- und/oder elektronischer Form. Mit ihnen schaffen wir Transparenz hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit Ihrer Immobilie.
- individuell angepasstes Quartals- und Jahres-Reporting mit Angaben zum Vermietungsstand, Soll-Ist-Mietenvergleich, Vertragslaufzeiten der Mietverhältnisse, Mietanpassungsmöglichkeiten, laufende Rechtsfälle, etc.
- jährliche Budgetplanung einschließlich Begehung der Immobilie durch unsere Techniker zur Feststellung des allgemeinen Reparatur- und Sanierungsbedarfs nebst Dokumentation
- professionelle Mieterbetreuung und Neuvermietung von Leerständen
- permanente Pflege der Objektstammdaten und Mieterdaten sowie Mietkautionsnachweise
- Sichtung, Vollständigkeitsprüfung, Dokumentation und Archivierung aller technischen Verwaltungsunterlagen und Gebäudepläne
- Prüfung, Abschluss und Betreuung aller erforderlichen Dienstleistungs- und Wartungsverträge, z. B. für alle Aufzugs-, Lüftungs-, Heizungs-, Klima-, Sprinkler-, Brandmelde- und Entrauchungsanlagen
- zeitnahe und reibungslose Abwicklung von Schadensfällen
- Betreuung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch unsere hauseigene Architektur- und Technikabteilung

Wir halten Wohnungseigentümern den Rücken frei

Eigentümergemeinschaften benötigen teils dieselben, teils andere Verwalterdienstleistungen als die Eigner ganzer Objekte. Wir von der Verwey GmbH haben das verstanden und verinnerlicht. Ähnlich wie bei der Mietverwaltung profitieren Sie auch als WEG-Mitglied nachhaltig von unserer dezentralen Standortstruktur. Sie steht für Nähe zum Objekt. Wir verwalten derzeit rund 70 Objekte mit insgesamt über 5.200 Wohneinheiten.

Unter den von Verwey betreuten Liegenschaften befinden sich zahlreiche Wohnungseigentümergemeinschaften. Im Rahmen des Geschäftsfeldes WEG-Verwaltung kümmern wir uns beispielsweise um das Vermögen der Gemeinschaft, rechnen die Hausgelder und Umlagen ab, erstellen einen Wirtschaftsplan und vieles andere mehr. Sinn und Zweck unseres Leistungsangebotes ist es, den Eigentümergemeinschaften eine zuverlässige und kompetente Verwaltung ihrer gemeinschaftlichen Belange sicherzustellen, auf die sie sich verlassen können.

Gebäudeservice • Technische Dienste • Industrieservice

Veolia Umweltservice
Industrie- und Gebäudedienstleistungen GmbH
Hansemannstraße 61 • 41468 Neuss
Tel.: 02131 9449 - 0 • Fax: 02131 9449 - 49
ig.neuss@veolia-umweltservice.de

Ideen im Dienst der Umwelt
www.veolia-umweltservice.de

VEOLIA UMWELTSERVICE

Spezielle Leistungen für Eigentümergemeinschaften

Zu den typischen Aufgaben unseres Geschäftsbereichs WEG-Verwaltung gehören:

- Betreuung von Eigentümergemeinschaften entsprechend aller gesetzlichen Maßgaben, insbesondere §§ 23, 24, 27 und 28 Wohnungseigentumsgesetz
- Planung und Realisierung von Wirtschaftsplänen
- Abschluss, Kontrolle und Kündigung aller notwendigen Werks- und Dienstleistungsverträge
- Einstellung von Dienst- und Servicepersonal wie etwa Hausmeister
- Überwachung von Facility-Management-Maßnahmen, u.a. Gebäudereinigung, Pflege der Außenanlagen, Pförtnerdienste, Catering
- Abschluss von Versicherungsverträgen und Geltendmachung von daraus resultierenden Ansprüchen
- Durchführung von Mahn- und Vollstreckungsmaßnahmen
- Überwachung der Haus- und Nutzungsordnung
- Rechnungsprüfung und Zahlungsanweisung
- Kostenmanagement durch Optimierung von Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten

Hardy Höffges

Gartengestaltung GmbH

- **Gestaltung von Außenanlagen**
- **Pflaster- & Natursteinarbeiten**
- **Holzterrassen**
- **Teich- & Brunnenbau**
- **Garten- & Objektpflege**
- **Baumfällung & fachgerechter Rückschnitt**
- **Zaunbau**
- **Erdarbeiten & Abdichtungstechnik**

Zur Goldackershöh 1
47259 Duisburg

Telefon: 02 03 / 7 57 81 55
Telefax: 02 03 / 7 57 81 56
Mobil: 01 63 / 2 65 72 43

www.hoeffges.de

Verwaltung notleidender Immobilien

Interessen wahren und Lösungen erarbeiten

Neben der treuhänderischen Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien haben die Experten der Verwey GmbH eine über 30-jährige Erfahrung und Kompetenz in der Verwaltung notleidender Immobilien aufgebaut. Heute beschäftigt das Unternehmen allein für dieses Geschäftsfeld ein hochqualifiziertes Team aus rund 12 Spezialisten.

Das Expertenteam für das Feld „Zwangsverwaltung“ besteht bei der Verwey GmbH aus hausinternen Volljuristen, Kaufleuten und Fachwirten in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Buchhaltern sowie Architekten und Bautechnikern.
Im juristischen Außenverhältnis tritt die Verwey GmbH hierbei als kaufmännische Erfüllungsgehilfin der **Zwangsverwalter Hans Verwey, Hagen Bens und Stefan Bens** (Zwangsverwaltungssozietät Verwey – Bens GbR) auf. Ziel des langjährig bewährten Zusammenwirkens zwischen der Sozietät und den Mitarbeitern der Verwey GmbH ist es, von Zwangsverwaltung betroffene oder sogenannte notleidende Immobilien so zu betreuen, dass sie unter Interessenwahrung der Grundpfandrechtsgläubiger für den Immobilienmarkt möglichst wieder wirtschaftlich rentabel werden.
Zurzeit (Stand März 2013) bearbeitet der Verwey-Geschäftsbericht rund 300 laufende Verfahren, angefangen von Eigentumswohnungen über Wohn- und Geschäftshäuser bis hin zu Einkaufszentren, ganzen Gewerbe- oder Industrieparks und Spezialimmobilien.

Unterstützung und Beratung

Weiterhin ist das Team auch spezialisiert auf die sogenannte „stille oder kalte Zwangsverwaltung" notleidender Immobilien sowie größerer Immobilienportfolios, welche die Verwey GmbH bundesweit im Auftrag namhafter in- und ausländischer Kreditinstitute sowie Hypothekenbanken als Asset- und Property-Manager oder gar als Erfüllungsgehilfin der dortigen Institutszwangsverwalter bis hin zur Wiedervermarktung oder Stabilisierung der Immobilien betreut.

Auch Eigentümer mit in Schieflage geratenen Immobilien können sich vertrauensvoll an die Verwey GmbH wenden. Ein entscheidender erster Schritt aus der gegebenen Situation heraus besteht oft darin, nach einhergehender Beratung und Analyse der Immobilie durch Experten mit diesen gemeinsam bei der finanzierenden Bank bezüglich einer Lösung vorzusprechen. Unter Umständen lässt es sich dadurch – in Verbindung mit weiteren notwendigen Schritten – abwenden, dass die Grundpfandrechtsgläubigerin den Grundbeseitz in die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung schickt.

RATTEX® GmbH
Schädlingsbekämpfungs-Service

Kompetenz in Sachen Hygiene
Schädlingsbekämpfungs-Service

RATTEX® Schädlingsbekämpfungs-Service GmbH

Untenhöhscheid 29
42657 Solingen

Tel.: 0212 - 23 200 - 0
Fax: 0212 - 23 200-20

info@rattex.de
www.rattex.de

Betriebskosten reduzieren durch modernes Abfallmanagement

Als dynamisches und zukunftsorientiertes Unternehmen, tragen wir mit unserer Dienstleistung aktiv zum Schutz der Umwelt bei.

Durch unsere Tätigkeit werden Wertstoffcontainer richtig genutzt. Diese Vorgehensweise verringert unnötiges Luftvolumen und somit Ihr Restmüllaufkommen.

Eine Reduktion Ihrer vorhandenen, kostenpflichtigen Restmüllcontainer, ist durch unsere Bewirtschaftung jederzeit möglich und hat gleichzeitig zur Folge, dass sich Ihre Kosten im Bereich der Abfallbeseitigung, erheblich verringern.

Unser Portfolio

- Restmüllsortierung
- Standplatzpflege, Container-Reinigung
- Mieterinformation (auch mehrsprachig)
- Müllschleusen

Rufen Sie uns einfach an
Tel: 06106 / 822 02

Waste - Umweltdienste
Abfall-Management GmbH

Hans-Böckler-Str. 5E
63110 Rodgau
Fax: 06106/822040
E-Mail: info@waste-umweltdienste.de
Internet: www.waste-umweltdienste.de
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Uwe Beier

Technisches Gebäudemanagement

Werte erhalten und steigern

Die kaufmännische Verwaltung einer Immobilie allein reicht auf Dauer nicht aus, wenn nicht gleichzeitig ihr Werterhalt mit ins Kalkül gezogen wird. Dieser Aufgabe widmet sich das Geschäftsfeld Technisches Gebäudemanagement der Verwey GmbH.

Das Technische Gebäudemanagement von Verwey agiert auf einem Markt, der in den letzten Jahren stark gewachsen ist. Verwey zeichnet sich hier durch zwei besondere Qualitätsmerkmale aus: das rechtzeitige Erkennen von Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf sowie eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung der zuvor fachmännisch analysierten Maßnahmen. Darüber hinaus bürgt das Technische Gebäudemanagement von Verwey für die Erfüllung aller gesetzlichen Vorgaben etwa in Sachen Brandschutz oder Energiehaushalt. In dieser Materie, die immer komplexer geworden ist, sollten Immobilieneigentümer auf echtes Experten-Know-how zurückgreifen.

Energie effizient nutzen

Mit dem Energiemanagement von ista

- übersichtliche Liegenschafts- und Nutzeinheitenanalysen jederzeit online einsehen
- mobiler Datenabruf über die EDM-App
- individuelle Anpassung der Auswertungen

ista Deutschland GmbH
Beratgerstraße 4 ▪ 44149 Dortmund ▪ Tel.: +49 231 917035-0 ▪ InfoDortmund@ista.de ▪ www.ista.de

ista

Rundum-Betreuung durch Verwey-Schwesterunternehmen

Um Immobilieneignern und allen weiteren Kunden ein möglichst breites Spektrum an technischer Betreuung an die Hand geben zu können, hat die Verwey GmbH das Schwesterunternehmen IEB (Immobilien-, Entwicklungs- und Betreuungs-GmbH) mit Sitz in Duisburg ins Leben gerufen. Mit seinen Bautechnikern und Architekten deckt IEB für die Verwey-Kunden alle technischen Belange rund um die Immobilie ab. Dazu gehören:

- technische Begleitung und Abwicklung von Baumaßnahmen nach HOAI, Neubau und Bestand
- Erstellung technischer Due Diligence
- technisches Zeichnen, Planung von Neubauten, Aufnahme von Bestandsimmobilien, Anfertigen von Grundrissplänen etc.
- regelmäßige Objektbegehungen einschließlich technischer Dokumentation
- Ausarbeitung von Reparatur- und Sanierungsbudgets
- Betreuung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wie etwa Dach-, Balkon-, Fassadensanierungen, Einbau neuer Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, oder Fahrstuhlanlagen
- Vergabe von Reparatur- und Instandhaltungsaufträgen
- Begleitung und Abwicklung von Schadensfällen
- Einholen von Angeboten, Verhandlungen und Vergabe von Handwerkeraufträgen

Unser Servicegedanke

Leistung, verkörpert in einem starken Team

Nicht nur Verwalter zu sein, sondern ein Dienstleistungspartner, der seinen Kunden eine Rundum-Betreuung bietet – darauf kommt es uns bei der Verwey GmbH an. Und dafür stehen wir: ein kompetentes Team von Immobilienkaufleuten, Rechtsanwälten, Buchhaltern, Bilanzbuchhaltern und Technikern.

Zuverlässigkeit und Kundenorientierung sind unser Maßstab. Die Vielzahl der Tätigkeitsbereiche, die wir mit eigenen Mitarbeitern abdecken, gibt uns Handlungsspielraum und Flexibilität. Vor allem macht sie uns schnell in der Umsetzung aller gewünschten bzw. notwendigen Maßnahmen.

Unsere mittelständische Unternehmensgröße bietet dafür die idealen Voraussetzungen. Davon profitieren so unterschiedliche Kundengruppen wie Fonds, Banken, Objekteigentümer und Wohnungseigentümergemeinschaften.

„Hausbanking“ – Online-Services für alle Immobilienverwalter

Online-Anwendung für die Immobilienverwaltung mit Sicherheit, Komfort und Effizienz:

Verwalter-Service:
Branchensoftware für die Miet- und WEG-Verwaltung
Kautions-Service:
Software und Service aus einer Hand
Bank-Service:
Produkte und Dienstleistungen speziell für Immobilienverwaltungen

weitere Infos: www.hausbank.de

Hausbank

BESTGRUPPE

Go BEST!

Jetzt kommt Bewegung in die Immobilienwirtschaft: Unsere Spezialisten sind seit Jahrzehnten eng mit der Immobilienwirtschaft verbunden. Mit BEST Immo haben wir den versicherungstechnischen Branchenstandard für die Immobilienwirtschaft weit übertroffen. Darüber hinaus sind wir Kooperationspartner und Vertrauensmakler führender Verbände. Go BEST! – **www.bestgruppe.de**

BEST GRUPPE | Ernst-Gnoß-Straße 24 | D-40219 Düsseldorf | Fon: +49(0)211-33 999-0 | Email: info@bestgruppe.de

Kontakt

Verwey GmbH

Allgemeine Wohnungsverwaltungs- und Betreuungsgesellschaft

Schlägelstraße 9
47198 Duisburg
Deutschland

Telefon +49 2066 3901-0
Telefax +49 2066 3901-39
E-Mail info@verwey-gmbh.de
www.verwey-gmbh.de

Hier gelangen Sie unmittelbar zu unserer Startseite.

Wollen Sie versteckte Kostensenkungspotentiale in Ihren Servicebereichen mit Hilfe unserer Kosteneinsparmatrix erkennen?

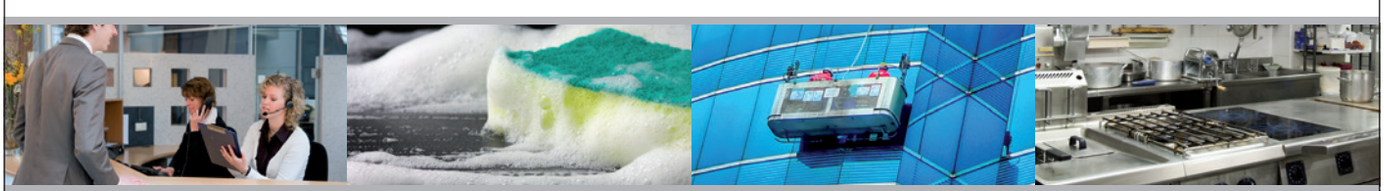
Wünschen Sie Qualitätskontrollen oder zuverlässig erstellte Statusberichte während laufendem Gebäudebetrieb?

Wollen Sie Ihr Objekt verändern und suchen Beratung für geplante Maßnahmen oder wollen Sie die Auswirkungen auf Ihre Kostenstruktur kennen lernen?

Wir finden eine Lösung für Ihren Bedarf!

Hago

- **Gebäudereinigung**
- **Serviceleistungen**
- **Hausmeisterdienste**
- **Küchenservice**
- **Außenanlagenpflege**
- **Sicherheitsdienste**



Hago Facility Management GmbH · Niederlassung Düsseldorf · Witzelstraße 63 · 40225 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 1592623 · Fax: +49 (0)211 15926240 · E-Mail: duesseldorf@hago.net · www.hago.net