



Ihre Immobilie umsorgt, gehegt, gepflegt

Hausverwaltung und Immobilienmanagement



# Inhalt

---

Unsere Philosophie	03
<b>WEG-Verwaltung</b>	04
<b>Sondereigentumsverwaltung</b>	05
<b>Immobilienvermietung</b>	05
<b>Immobilienmanagement</b>	06
<b>Immobilienverkauf</b>	09
<b>Versicherungs- und Finanzdienstleistung</b>	09
Das Unternehmen	11
Unser Team	12
Referenzen	13
Kontakt/Impressum	14

# Ihre Immobilie umsorgt, gehegt, gepflegt



Ihr eigenes Zuhause oder Ihre Immobilie als Vermögensanlage - Sie tätigen damit auf jeden Fall eine bedeutende Investition. Der Erwerb ist aber nur ein erster Schritt, denn Immobilien wollen über Jahre gehegt, gepflegt und umsorgt werden, damit die Qualität und der Wert des Wohneigentums erhalten bleiben und Ihre Geldanlage sich bezahlt macht. Als Verwalter sind wir dabei Ihr Partner, der mit Ihnen zusammen dieses Ziel erreicht.

Bei unserer Tätigkeit haben wir einen hohen Anspruch an uns selbst. Unser Serviceverständnis haben wir als Unternehmensphilosophie in Worte gefasst:

Wir bieten die gesetzliche WEG-Verwaltung. Und mehr. Wir setzen Akzente

in der professionellen Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Unser erfahrenes Team setzt sich für Sie stets mit hoher fachlicher und sozialer Kompetenz ein. Mit unserem Engagement, unserer Organisationsfähigkeit und unserem ausgewählten, zuverlässigen Stamm an externen Spezialisten und Handwerkern stellen wir die bestmögliche Betreuung der uns anvertrauten Wertobjekte sicher.

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie bei der Verwaltung, der Vermietung oder dem Verkauf mit demselben Engagement, als ob es unsere eigene wäre. Wir beraten und unterstützen Sie bei allen Fragen rund um Ihr Eigentum. Der persönliche

Kontakt mit Ihnen, dem Menschen, sowie Ihre Absichten und Beweggründe stehen für uns hierbei immer im Vordergrund.

Unser Ziel ist stets, zusammen mit Ihnen eine Wertsteigerung Ihrer Immobilie zu erreichen.

Das ist für uns nicht nur Firmenphilosophie sondern gelebtes Engagement.



Michael Specht

Dipl. Betriebswirt (FH)

# Gut aufgehoben und sorgenfrei



Sie haben eine Eigentumswohnung gekauft und sich damit Ihren Wohntraum erfüllt oder einen wichtigen Baustein Ihrer Vermögensanlage geschaffen. Und Sie sind Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geworden. Als professioneller WEG-Verwalter sind wir der kompetente Partner, der Ihnen nach dem Kauf Ihrer Immobilie zur Seite steht.

Wir übernehmen die Aufgaben der WEG-Verwaltung, kaufmännisch wie auch technisch und sind Ansprechpartner für alle Eigentümer bei Fragen rund um die Immobilie. Wir sorgen für die Pflege und die Instandhaltung, beraten und führen die von der WEG beschlossenen Maßnahmen aus - von der Angebotseinholung bei Handwerkern bis hin zu Umsetzung und Abnahme.

Bereits seit 1996 bildet die Verwaltung nach dem Wohneigentumsgesetz einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Dabei setzen wir nicht nur unsere fachliche Kompetenz, sondern auch unser Verhandlungsgeschick und Fingerspitzengefühl im Umgang mit Menschen ein. Der Werterhalt und die Wertverbesserung der Immobilie, aber vor allem Sie als Mensch stehen für uns immer im Mittelpunkt. Wir möchten, dass Sie sich bei uns stets gut aufgehoben und beraten fühlen.

**Mehr als nur Verwaltung.  
Wohntraum oder Geldanlage.  
Wir kümmern uns.**

# Freude an Ihrer Investition - Zeit zum Leben

## Sondereigentumsverwaltung

Ihre eigene Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum ist das Sondereigentum, über das Sie alleine verfügen können. Sie wollen es vermieten? Als Vermieter haben Sie allerdings vielerlei Pflichten, der Umgang mit Recht oder Mietern ist nicht immer einfach. Aber Sie können diese Aufgaben jemandem übertragen, den Sie schon kennen - Ihrem WEG-Verwalter.

Auf Basis eines separaten Vertrages übernehmen wir die Sondereigentumsverwaltung für Sie. Wir sind dann Ansprechpartner Ihres Mieters zu allen Belangen des Mietverhältnisses, kontrollieren die Mieteingänge, erstellen die Betriebskostenabrechnung und bei Auszug des Mieters sorgen wir für eine rasche Weitervermietung.

Während Sie die Freude an Ihrer Investition genießen, kümmern wir uns um die Details.

## Immobilienvermietung

Der ideale Mieter ist solvent, zahlt pünktlich, passt zur Wohnanlage und zum Umfeld. Genau so einen suchen Sie? Ihn zu finden ist aufwändig und kostet Zeit. Als Kapitalanleger müssen Sie sich immer wieder damit befassen.

Damit Sie Zeit gewinnen, unterstützen wir Sie bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Wir führen für Sie die gesamte Mieterakquisition durch, einschließlich Wohnungsbesichtigungen und Mietervorauswahl. Um sicher zu gehen, prüfen wir die Mieterinteressenten zusätzlich umfassend auf

ihre Bonität. Zusammen mit Ihnen und im Rahmen der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen arbeiten wir dann den Mietvertrag aus. Darüber hinaus sind wir auch gerne bei der Wohnungsabnahme und -übergabe behilflich.

Als professioneller Partner setzen wir dabei unsere Erfahrung, unser Fachwissen und unsere soziale Kompetenz für Sie ein.

**Carpe Diem. Sie gewinnen Zeit.**

**Wir kümmern uns.**

# Werte pflegen und Kosten zügeln

In Ihre Immobilie haben Sie Ihr „Bestes“ gesteckt, Ihr Geld. Ob Sie darin wohnen, oder ob sie ein Teil Ihrer Vermögensanlage ist, der Wert soll wachsen. Und als Investor wollen Sie natürlich auch langfristig eine attraktive Rendite erzielen.

Professionelles Immobilienmanagement ist hierbei der Schlüssel. Für uns umfasst das neben der kostenoptimierten Bewirtschaftung auch die strategische Instandhaltungsplanung und Entwicklung der Immobilie auf kurz-, mittel- und langfristige Sicht, bis zu 30 Jahre im Voraus.

Wir analysieren zusätzlich den gegenwärtigen Stand des Gemeinschaftsvermögens, ermitteln Kennzahlen für das jeweilige Objekt und stellen sie Ver-

gleichswerten gegenüber. Wir erarbeiten Ansatzpunkte für Einsparungen und beraten zu möglichen Maßnahmen.

Neben der Kostenkontrolle bei der laufenden Bewirtschaftung sichert die professionelle Instandhaltungsplanung den Wert des Objekts und sorgt für niedrige Kosten auch in Zukunft.

Auch im Falle eines Schadens sind wir zur Stelle und vermitteln schnell notwendige Hilfe.

Energieersparnis und Energieeffizienz gehören für uns schon lange zum Programm, genauso wie schnelle und klar strukturierte Informationen für unsere Kunden.

Übrigens, die gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweise können, neben vielen anderen interessanten Informationen und objektspezifischen Unterlagen, passwortgeschützt auf unserer Internetseite eingesehen werden.

**Ihre Investition. Ihre Rendite.  
Wir kümmern uns.**



# Früchte ernten - rundes Angebot

## Immobilienverkauf

**N**ach Jahren der Pflege und Entwicklung Ihrer Immobilie sehen Sie die Zeit gekommen, die Früchte Ihrer Investition zu ernten. Sie wollen die Wertsteigerung realisieren und Ihr Objekt verkaufen?

Als Ihr Verwalter kennen wir Ihre Immobilie, deren Umfeld und alle Details ganz genau. Zudem haben wir für Sie das „Ohr am Markt“, und da wir uns tagtäglich mit Immobilien beschäftigen sind wir stets auf dem aktuellen Stand.

Gerne übernehmen wir neben Verwaltung und Vermietung für Sie auch den Verkauf Ihrer Immobilie.

Durch ständig eintreffende Anfragen verfügen wir über einen Interessentenpool und arbeiten zusätzlich mit qualifizierten Maklern wie auch Banken in der Region zusammen. Erfahrung und Fachwissen setzen wir dazu ein, den besten Preis für Ihre Immobilie zu ermitteln. Anschließend sorgen wir in Absprache mit Ihnen für eine professionelle Vermarktung der Immobilie.

## Versicherungs- und Finanzdienstleistungen

Als Immobilienbesitzer werden Sie auch die typischen Risiken für Ihre Investition absichern wollen. Manches ist vorgeschrieben, anderes schlicht sinnvoll.

Unseren Service ergänzen wir durch ein ausgewähltes Portfolio an Versicherungs- und Finanzdienstleistungen.

Gerne beraten wir Sie und vermitteln individuelle Angebote rund um Ihre Immobilie:

- Rechtsschutz für Vermieter
  - Wohngebäudeversicherung
  - Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
  - Bauherrenhaftpflicht
  - Gewässerschadenhaftpflicht
  - Bausparen
  - Finanzierungen
- und weitere

**Ihre Immobilie und mehr.  
Wir kümmern uns.**







Das sieht der Eigentümer.

Einen etwas tieferen Einblick  
in die Verwalterleistungen  
erhalten Verwaltungsbeiräte.

**Diese Leistungen sieht  
der Eigentümer nicht!**

Wirtschaftsplan  
Hausgeldabrechnung  
Eigentümerversammlung  
Rundschreiben, Aushänge;  
Mitarbeiter bei Anwesenheit in  
der Wohnanlage; individuelle Lei-  
stungen wie Beratung und Informa-  
tion;  
Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen

Veranlassen von Instandhaltungs- u. Instandset-  
zungsmaßnahmen (Preisfragen, Ausschreibungen,  
Erstellen von Preisspiegeln, Beratung, Auftragsverga-  
be, Rechnungskontrolle); Belegprüfung; Vorbereitung der  
Eigentümerversammlungen; Ortstermine; Beiratsgespräche;  
Korrespondenz und Verträge; Maßnahmen zur Einhaltung der Haus-  
ordnung; Mahnwesen bei Zahlungsverzug von Hausgeld

**Kaufmännische Leistungen**

Verbuchen sämtlicher Geldein- u. -ausgänge, monatliche Sollstellung von Haus-  
geldbeiträgen; Bearbeiten von Lastschriftbuchungen; Überwachen von Zahlungs-  
eingängen, Mahnen, ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand; Verwalten und  
Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- u. Sparkonten; Rechnungskontrol-  
le; Anweisen und Veranlassen von Zahlungen; Bearbeiten von Gehaltszahlungen einschl.  
Lohnbuchhaltung; Errechnen u. Abführen von Lohnsteuer, Sozialabgaben, vermögenswirksame  
Leistungen; Erstellen der erforderlichen Meldungen an Finanzamt, Krankenversicherung, Sozialver-  
sicherungsträger, Berufsgenossenschaft; Errechnen u. Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen;  
Erstellen von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen; Veranlassen von Heizkostenabrechnungen; Erfassen von  
Verbraucherwerten (Heizölbestand, Wasser- u. Stromverbrauch); Kennen u. Beachten von Lohn-/Einkommens-  
steuer-/Umsatzsteuergesetz, Abgabenverordnung, Grundsteuergesetz etc.)

**Technische Leistungen**

Vorbereiten u. Veranlassen von Handwerkerangeboten, Ausschreibungen, Angebotsspiegeln; Nachhalten von Terminen (An-  
geboten, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüchen); Einweisen u. Einarbeiten der Hausmeister; Beschaf-  
fen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (z.B. Antenne); Abschluss von Wartungs- u. Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewäs-  
erschutz-, Glasbruch-, Haftpflichtversicherung, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- u. Feuerlöscherverwartung); Vorbereiten u. Organisieren  
von TÜV-, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolltor, Heizung, Feuerlöscher, etc.); Bearbeiten von  
Schlüsselbestellungen u. Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z.B. Rohrbruch) einschl. Veranlassen der Schadensbeseitigung durch  
Handwerker u. Abrechnen mit Versicherung; Vergeben/Überwachen von Instandsetzungs- u. Instandhaltungsmaßnahmen einschl. Abrechnen;  
Beauftragen von Sachverständigen; Kennen u. Beachten von z.B. AGB, BGB, WEG, Landesbauordnung, Druckbehälterverordnung, Orts-, Baumsat-  
zung, Heizkostenverordnung, Heizanlagenverordnung, Feuerungsanlagenverordnung einschl. der Durchführungsbestimmungen

**Allgemeine Verwaltung**

Korrespondenz mit Eigentümern; Verhandeln mit Behörden, Eigentümern, Hausmeistern, Lieferanten; Bearbeiten von Beschwerden, Verstößen gegen die  
Hausordnung; Maßnahmen zur Fristwahrung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft; Beraten von Eigentümern, Hausmeistern; Ab-  
schluß von Verträgen, etc.

# Worauf wir Wert legen

## Das Unternehmen

1996 gründete ich, Michael Specht, mein Unternehmen zur Immobilienverwaltung mit einem 5-Parteien-Haus in Ingolstadt als erstes Verwaltungsobjekt.

1997 begannen wir dann im Auftrag von Investoren aus München und Ingolstadt mit der Verwaltung von Mehrfamilienhäusern in Thalheim bei Wolfen/Bitterfeld.

Vor allem durch die Empfehlung zufriedener Kunden konnten wir stetig weiter wachsen und betreuen heute mehr als 60 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt über 1.100 Eigentumswohnungen. Damit haben wir uns als bedeutende Hausverwaltung in der Region Ingolstadt bewährt und etabliert.

Im Zentrum steht für uns die bestmögliche Betreuung unserer Kunden und ihrer Investition. Unser eigenes Fachwissen ergänzen wir deshalb durch die Zusammenarbeit mit externen Spezialisten regional und überregional.

Seit Januar 2007 sind wir aktives Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. und seit 1.1.2008 auch im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD). Dadurch stellen wir vor allem sicher, dass wir fachlich immer auf dem Laufenden sind und unserem hohen Qualitätsmaßstab gerecht werden.

Wir möchten, dass Sie stets gut über alle Vorgänge um Ihr Eigentum informiert sind. Hierzu bieten wir klar strukturierte, verständliche Informationen und selbst-

verständlich jederzeit Einblick in alle objektspezifischen Unterlagen.

Wichtig ist uns, für Sie gut erreichbar zu sein. Das stellen wir durch geringe Abwesenheitszeiten und Objekte in regionaler Nähe sicher, unterstützt durch eine Feiertags- und Notfallregelung für jedes Objekt.

Selbstverständlich haben wir uns und damit die uns anvertrauten Werte durch eine Vermögensschadenshaftpflicht abgesichert. Die Sicherheit der WEG-Vermögen gewährleisten wir durch getrennte Kontoführung in Form offener Fremdkonten für jede einzelne Eigentümergemeinschaft.

# Unser Team



**Michael Specht**  
Inhaber, Diplom  
Betriebswirt (FH)



**Sigrid Masur**  
Rechtsanwaltsgehilfin,  
gepr. Sekretärin, Be-  
triebswirtin (IHK)



**Gerrit Rottenländer**  
Kaufmann in der Grund-  
stücks- und Wohnungs-  
wirtschaft



**Thomas Langrock**  
Kaufmann in der Grund-  
stücks- und Wohnungs-  
wirtschaft



**Diana Thiel**  
Fachgehilfin in steuer-  
und wirtschaftsbera-  
tenden Berufen



**Sonja Specht**  
Kauffrau für  
Bürokommunikation



**Karin Strobl**  
Sekretärin, IHK-Prüferin  
im Ausbildungsberuf



Büro Thalheim  
**Doris Döchert**  
Dipl. Verwaltungswirtin

**W**ir setzen Akzente in der pro-  
fessionellen Verwaltung von  
Wohn- und Gewerbeimmobilien durch  
herausragende persönliche und fach-  
liche Betreuung.

Unseren Erfolg verdanken wir vor allem den Empfehlungen von zufriedenen Eigentümern.

Gerne geben wir Ihnen einige unserer Objekte und Ansprechpartner als Beispiele für den guten Ruf, den wir uns erarbeitet haben, bekannt. Namentlich können wir Ihnen folgende Verwaltungsbeiräte von uns betreuter Wohnanlagen nennen, die Sie gerne ansprechen und sich nach deren Meinung über unser Unternehmen erkundigen können. Auf Nachfrage geben wir Ihnen gerne die Kontaktadressen der aufgeführten Verwaltungsbeiräte bekannt.

**Michael Löbig**  
Beiratsvorsitzender  
WEG mit 36 Wohneinheiten  
in Ingolstadt

**Helmut Kraus**  
Beirat  
WEG mit 56 Wohneinheiten  
in Ingolstadt

**Hermann Lebtig**  
Beirat  
WEG mit 48 Wohneinheiten  
in Ingolstadt

**Dieter Fischer**  
Beiratsvorsitzender  
WEG mit 45 Wohneinheiten  
in Ingolstadt

**Stefan Albrich**  
Beiratsvorsitzender  
WEG mit 68 Wohneinheiten  
in Neuburg/Donau

**Margit Kunz**  
Beiratsvorsitzende  
WEG mit 105 Wohneinheiten  
in Ingolstadt





**Hausverwaltung Michael Specht e.K.**

Inhaber Michael Specht  
Dipl.-Betriebswirt (FH)

Haslangstraße 58  
85049 Ingolstadt

Telefon 0841 485320  
Telefax 0841 485321

E-Mail [info@hv-specht.de](mailto:info@hv-specht.de)  
Internet [www.hv-specht.de](http://www.hv-specht.de)

**Büro Thalheim**

Neue Reihe 27  
06766 Thalheim

Telefon 03494 21991  
Telefax 03494 22067

**Bürozeiten**

Montag bis Donnerstag  
09.00 bis 12.00 Uhr  
14.00 bis 17.00 Uhr

Freitag  
09.00 bis 13.30 Uhr

Außerhalb der Bürozeiten stehen wir  
Ihnen nach Terminabstimmung ebenfalls  
gerne zur Verfügung.

Montag bis Freitag  
07.30 bis 16.00 Uhr

Mitglied im:



Verband der Immobilien-  
verwalter Bayern e.V.



Immobilienverband  
Deutschland IVD Süd e.V.

**SPECHT**  
Hausverwaltung und  
Immobilienmanagement

**Michael Specht**  
Dipl. Betriebswirt (FH)

Mobil 0177 2341371  
E-Mail michael.specht@  
hv-specht.de

Haslangstraße 58  
85049 Ingolstadt  
Telefon 0841 485320  
Telefax 0841 485321  
www.hv-specht.de



