



CORNELIS

PREMIUM UNTERNEHMENSGRUPPE

Vermögenshausverwaltung



Hallo und herzlich willkommen bei der
Cornelis Premium Unternehmensgruppe.

Mein Name ist **Ann-Krystyn Walter**. Als Leiterin der Abteilung Hausverwaltung möchte ich Ihnen in dieser Broschüre unsere Vermögenshausverwaltung vorstellen.

Vielleicht fragen Sie sich *“was macht eine Vermögenshausverwaltung?”*

Mit auf umfangreichen Analysen gestützte Maßnahmen ergänzen wir die traditionelle Hausverwaltung mit Immobilien spezifischen Ansätzen der Vermögensverwaltung aus dem Bereich der Assetklasse C. Zeitgemäße Tools wie modernste Abrechnungs- und Kommunikationsoftware sowie unsere eigene HausApp24 sorgen für beste Erreichbarkeiten, zügige Reaktionszeiten, sicheren Datenschutz, geordnete Abläufe und größtmögliche Transparenz. Unsere Kunden haben zudem jederzeit Zugriff auf alle wichtigen Dokumente.

Unsere Vermögenshausverwaltung ermöglicht Ihnen ganz neue Ansätze zur Verwaltung Ihrer Immobilien. Mit der Umsetzung der zahlreichen Maßnahmen sind Renditesteigerungen und eine weitergehende Optimierung Ihres Immobilienportfolios nahezu eine logische Konsequenz. Wir verwalten dabei auch schon kleine Immobilienvermögen, wie z.B. eine vermietete Eigentumswohnung. Aber selbstverständlich auch ganze Wohnanlagen und Gewerbeobjekte.

Gehen Sie mit uns den nächsten Schritt und lassen Sie sich von ganz neuen Möglichkeiten inspirieren, mehr aus Ihrem Immobilienvermögen zu machen. Auch Steine können sexy sein.

Herzlichst Ihre

Ann-Krystyn Walter

Inhalt dieser Broschüre

1. Fundierte Analyse der Immobilie bzw. des Portfolios

- a) Mieterstruktur
- b) Mietverträge, Laufzeiten, Mieteinnahmen, Optimierungspotenzial
- c) Technische Analyse, Mängel, Schäden, Betreuung
- d) Kaufmännische Analyse, bisherige Verwaltung, steuerliche Gestaltung, Zahlungsrückstände

2. Zieldefinition

- a) Werterhalt & Wertsteigerung
- b) Erhöhung der Rendite
- c) Anpassung & Neujustierung
- d) Verkauf

3. Umsetzung einzelner Maßnahmen

- a) Technische & bauliche Maßnahmen
- b) Vertragsanpassungen, Energie, Dienstleister, Zulieferer
- c) Optimierung der Mieterstruktur, angemessene bzw. zulässige Anpassung und Erhöhung von Mieten und Nebenkosten-Vorauszahlungen, Abmahnungen, Kündigungen, Neuvermietung

4. Onboarding

- a) Anfrage
- b) Angebot
- c) Vertragsabschluss
- d) Aufnahme sämtlicher Objekt relevanter Informationen, Daten und Unterlagen sowie deren Übernahme und Einpflegung

5. Laufende Betreuung und Kommunikation

- a) Perfekte 24/7 Erreichbarkeit über zahlreiche Kommunikations-Kanäle
- b) Zügigste Reaktionszeiten
- c) Turnusmäßige Begehung der Objekte mit Protokoll

6) Ständige Qualitätskontrollen und Anpassungen

Unser innovativer Ansatz

Hausverwaltung + Vermögensverwaltung = Vermögenshausverwaltung

Einleitung

Nahezu jeder Immobilienbesitzer hat bereits Erfahrungen mit einer Hausverwaltung gemacht. Da Sie nun diese Broschüre lesen, sind Sie doch bestimmt bereit für etwas Neues oder zumindest interessiert? Haben Sie schon negative Erfahrungen mit Hausverwaltungen gemacht? Oder möchten Sie einfach den nächsten Schritt gehen und aus Ihren Immobilien mehr herausholen?

Unser Ansatz, die Hausverwaltung mit der Vermögensverwaltung zusammenzubringen ist dabei nicht nur innovativ, sondern kommt aufgrund des stetigen Wandels und der immer größeren Herausforderungen zur richtigen Zeit. Wohnungsnot, Zinsängste, demographischer Wandel, Änderung der Bevölkerungsstruktur, Wirtschaftskrisen, unterschiedlichste soziale Spannungen, aber auch hohe Anforderungen an klimarelevanter und energetischer Themen lösen bei den meisten Immobilien nicht unerhebliche Risiken aus. Das wiederum wirkt sich zwar erst verzögert auf Renditen und Werte aus und damit anders als bei Aktien und Fonds. Jedoch umso stärker, wenn die Immobilie nicht aktiv betreut und im Auge behalten wird. Und da kommt der Mehrwert unserer Vermögenshausverwaltung ins Spiel.

01) Fundierte Analyse der Immobilie bzw. des Portfolios

- Mieterstruktur

Egal ob Sie nur eine einzelne Einheit vermieten, ein Mehrparteienhaus, eine ganze Anlage, größere Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien: Vieles steht und fällt mit der Mieterstruktur und sogar einzelnen Mietverhältnissen. Hier wirken sich schon kleinere Schwierigkeiten auf die Effektiv-Rendite aus.



IMMOBILIEN KÖNNEN MEHR ALS MIETE.

- Mietverträge, Laufzeiten, Mieteinnahmen,
Optimierungspotenzial

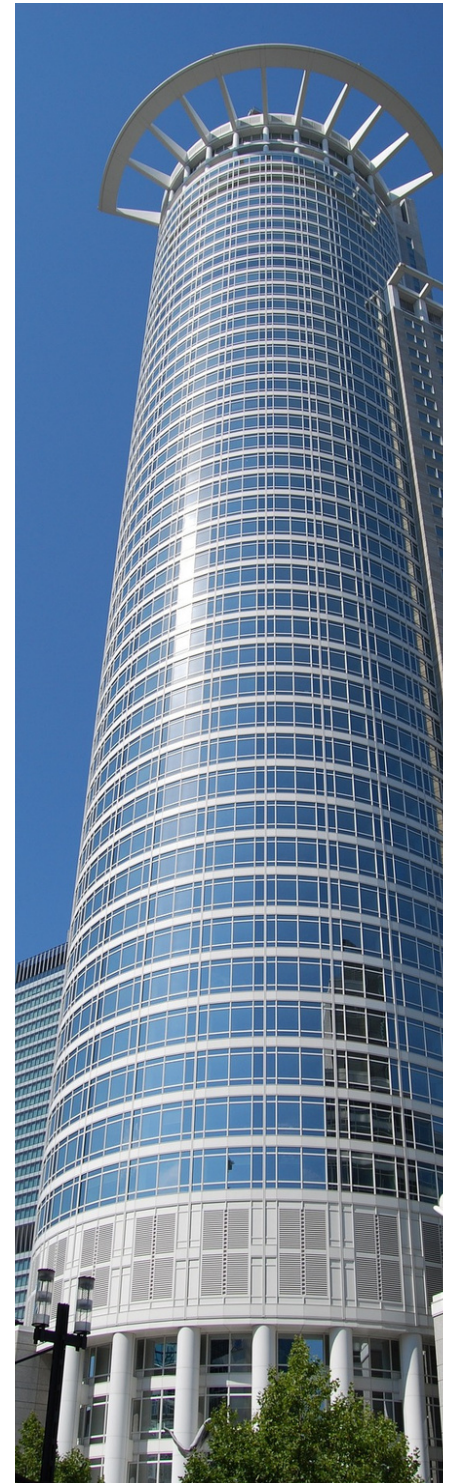
Die Analyse von Mietverträgen, deren Laufzeiten sowie eine solide Aufstellung sämtlicher Mieteinnahmen und das Ermitteln von Optimierungspotenzial sind Kern unserer Vermögenshausverwaltung. Sind die Verträge noch zeitgemäß? Können Klauseln an geltende Normen angepasst werden? Stimmen die Daten und Anzahl der Bewohner überein? Ist die Aktenlage korrekt? Sind die Vorauszahlungen auf Heiz- und Betriebskosten angemessen? Können Kleinreparaturbeträge nach oben angepasst werden? Ist das Mieterhöhungspotenzial ausgeschöpft? Bestehen Mieterückstände? Wird solide abgemahnt?

Hand auf´s Herz: Können Sie alle Fragen zügig beantworten?

- Technische Analyse, Gebäude- und Grundstücksstruktur,
Mängel, Schäden, Betreuung

Neben der Mieterstruktur und den vorgenannten mietvertraglichen Zusammenhängen ist der Zustand der Immobilie ein weiterer wesentlicher Aspekt. Er ist entscheidend für ggfs. erforderliche Maßnahmen, die vermögensrelevante Investitionen erfordern können. Auch das wirkt sich auf die Rendite aus. Bietet aber auch Chancen, den Wert der Immobilie zu steigern, das Mietpotenzial anzuheben und durch frühzeitiges Erkennen und Beheben von Mängeln Folgeschäden zu minimieren. Ein enormes Kosteneinsparungspotenzial. Auch prüfen und analysieren wir die laufende Betreuung der Immobilie. Ist diese nicht vorhanden, laufen Sie Gefahr, in eine massive Schaden-Abwärtsspirale zu geraten. Diese wäre ein absoluter Rendite-Killer. Vergleichbar mit der Insolvenz einer Firma, von der Sie Aktien besitzen.

Unsere technische Analyse nimmt Ihre Immobilie exakt unter die Lupe. Vom Keller bis zum Dach inkl. Außenanlagen ermitteln wir im Rahmen von Begehungen Schwachstellen, Schäden und Mängel und geben Tips und Hinweise für eine kostengünstige Behebung. Auf Wunsch auch mit einem auf die Zukunft ausgerichteten Investitionsplan und der Ermittlung von potenziellen Erweiterungsflächen wie ungenutzte Dachböden sowie An- und Umbaumöglichkeiten.





Auch wenn bereits behördliche Maßnahmen gegen Sie stehen (z.B. Brandschutzauflagen bei Gewerbeobjekten oder statisch relevante Themen o.ä.) oder sprichwörtlich "Not am Mann ist" können wir mit Notfallplänen rasch helfen und größere Schäden oder Folgen abwehren.

**FRÜHER SAGTE MAN, WER DEN
PFENNIG NICHT EHRT...!
WIR EHREN JEDEN CENT
IHRER IMMOBILIEN.**

- Kaufmännische Analyse, bisherige Verwaltung, steuerliche Gestaltung, Zahlungsrückstände

Der Blick in das Aktiendepot ist oft mit einem Mausclick getan. Doch wie steht es um die Zahlen Ihrer Immobilien? Sind diese vollständig erfasst? Haben Sie einen aktuellen Überblick über alle Ein- und Ausgaben? Liegen zuverlässige Prognosen zukünftiger Investitionen vor? Können Sie bequem und unkompliziert auf Ihre Zahlen zugreifen?

Mit unserer umfassenden kaufmännischen Analyse verschaffen wir uns einen detaillierten Blick auf den aktuellen Stand sämtlicher finanzieller Aspekte Ihrer Immobilien. Wir legen dabei schonungslos Schwachstellen offen und ermitteln etwaige Rückstände bei Mieten, Heiz-, Betriebs- und sonstigen Kosten. Auch erfassen wir etwaige Ausgabenrückstände zuverlässig. Vermietete Immobilien lösen zudem steuerliche Folgen aus, die ebenfalls in den Fokus genommen werden. Unsere Analysen ersetzen dabei keine steuerliche Beratung, die in die Hände von Steuerberatern gehört. Jedoch ermitteln wir unter Mithilfe von Steuerexperten z.B., ob Ihr Immobilienportfolio die optimale Eigentümerstruktur aufweist, sich eine Umwandlung in gewerbliche Vermietung und Verpachtung lohnen oder die Optierung zur Umsatzsteuer Sinn machen könnte und auch Aspekte rund um Nießbrauch und Wohnrechte.

02) Zieldefinition

Als Immobilieneigentümer verfolgen Sie in der Regel bestimmte Ziele. Sei es durch Mieteinnahmen einen Teil Ihres Lebensunterhaltes zu bestreiten, Ihr Vermögen zu sichern und zu mehren oder zum Beispiel auch die Bestandshaltung und Familienabsicherung.

Gemeinsam mit Ihnen definieren wir diese Ziele noch detaillierter und schlagen Ihnen Maßnahmen vor damit sie erreicht werden. Zum Beispiel:

a) Werterhalt/Wertsteigerung

Jeder der sein Auto liebt, der weiß, regelmäßige Wäschen, Inspektionen und Reparaturen gehören dazu wenn man den Wert erhalten möchte. Ähnlich sieht es bei Immobilien aus. Mit unseren turnusmäßigen Begehungen und Analysen sorgen wir dafür, dass wir immer im Bilde sind und Ihnen werterhaltende bzw. wertsteigernde Maßnahmen vorschlagen können.

b) Renditesteigerung

Sie wollen die Rendite Ihrer Immobilien steigern? Wir entdecken Einsparpotenziale, setzen diese konsequent um und sind am Puls der jeweiligen Mietspiegel. Die Prüfung der Mietverträge und zulässige Erhöhungen sind dabei zudem die wirkungsvollsten Hebel. Aber auch sinnvolle Investitionen wie technische Verbesserungen oder energetische Optimierungen sind in unserem Fokus. Überall wo man Kosten sinnvoll senken kann, senken wir sie.

c) Anpassung und Neujustierung

Ändern sich Ihre Ziele, familiäre Verhältnisse oder stellen wir fest, dass eine Neuausrichtung sinnvoll wäre, machen wir, ähnlich wie ein Aktien basierter Portfoliomanager, Vorschläge für zukunftsfähige Lösungen.



d) Verkauf

Wollen Sie Ihre Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt verkaufen? Unsere Maklerabteilung hat auf diesem Gebiet bundesweit Erfahrung seit 1984 und bereitet den Verkauf professionell vor. Unser großes Netzwerk verfügt laufend über Käufer kleiner und großer Immobilien. Zudem erzielen wir in der Regel sehr gute Kaufpreise.

03) Umsetzung einzelner Maßnahmen

a) Technische und bauliche Maßnahmen

Sind Fluchtwege ordentlich gekennzeichnet? Werden alle Brandschutzeinrichtungen (dazu zählen schon Brandschutztüren im Keller) regelmäßig gewartet? Wie sieht es mit den elektrischen Einrichtungen aus? Als Vermieter oder Miteigentümer haften Sie im Schadensfall wenn Sie Ihre Obliegenheitspflichten verletzt haben. Schon leichte Fahrlässigkeiten oder der Gedanke "es wird schon nichts passieren" haben bei Immobilien zu Schäden geführt, die keine Versicherung ersetzt.

Auch sinnvolle bauliche Maßnahmen wie der Ausbau ungenutzter Flächen, Anbauten und die effektive Ausnutzung des Grundstücks zwecks Neubau (Wohngebäude, Garagen, Stellplätze) zählen zu unserem Repertoire. Wir bewerten mit unseren Experten die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen rechtssicher und ermitteln sodann das größtmögliche Flächenpotenzial.

b) Vertragsanpassungen, Energie, Dienstleister, Zulieferer

Wissen Sie eigentlich, dass sich auch durch ständige Vertragsanpassungen Renditen steigern lassen? Natürlich nur marginal, aber ganz ehrlich:

Haben Sie sich schon einmal dabei ertappt, wie Sie sich bei Aktienkursen oder Zinsen auch die zweite Stelle nach dem Komma angeschaut haben? Ähnlich verhält es sich, wenn Ihre Hausverwaltung willens und in der Lage ist, alle Verträge sukzessive anzupassen und dafür sorgt, die Ausgaben auf ein solides Minimum zu reduzieren.

c) Mieterstrukturoptimierung, Abmahnungen, Kündigungen, Neuvermietung

Gerade im aktuell sehr umkämpften Wohnungsmarkt bieten sich Chancen auf eine echte Auswahl qualifizierter Mieter. Eine solide Struktur und eine ausgewogene, gedeihliche Hausgemeinschaft ist meistens ein Garant für Stabilität. Hierzu ist es unabdingbar, Mieter vor Vertragsabschluss sorgfältig zu prüfen. Und das weit über Bonitätsauskünfte hinaus, denn diese sind häufig nur ein Blatt Papier. Uns ist nicht nur wichtig, dass es beim Vertragsabschluss passt, sondern auch während der gesamten Laufzeit. Das stellen wir mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln sicher und sorgen bei Unregelmäßigkeiten für rechtssichere Abmahnungen, bei unüberbrückbaren Differenzen für zügige Kündigungen und eine schnelle Neuvermietung.



4) Onboarding

a) Anfrage

Gehen Sie den ersten Schritt und stellen Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Dazu haben Sie folgende Möglichkeiten:

- Über das Kontaktformular auf unserer Homepage unter www.vermoegenshausverwaltung.de
- Per Telefon unter (0171) 960 9300 oder
- per Email an anfrage@vermoegenshausverwaltung.de

Jeweils Stichwort: **Anfrage Hausverwaltung**

b) Angebot

Das Angebot erhalten Sie dann in der Regel innerhalb von 48 Stunden. Falls wir Rückfragen haben werden wir uns unverzüglich mit Ihnen in Verbindung setzen.

*Wenn ein Wochenende dazwischen liegt oder die Anfrage am Wochenende eingeht zzgl. dieser Zeit.

c) Vertragsabschluss

Bei Angebotsannahme legen wir letzte Formalitäten fest und kommen zügig zu einem soliden Vertragsverhältnis, auf dessen Basis wir unverzüglich mit unseren Maßnahmen beginnen. Wir drängen Sie jedoch zu Nichts. Sollten Sie ein persönliches Gespräch wünschen, so arrangieren wir gerne einen Termin, auch an Ihren Objekten. Oder ein unkompliziertes Video-Telefonat. Unseren Vertrag dürfen Sie selbstverständlich jederzeit vor Abschluss Ihren Beratern vorlegen.

d) Aufnahme sämtlicher Objekt relevanter Informationen und Einpflegung der Unterlagen und Daten.

Damit wir unsere Aufgaben auch zu Ihrer vollsten Zufriedenheit erledigen können sind Unterlagen, Daten und Informationen unabdingbar. Diese holen wir bei Ihnen ab, so dass Sie sich auch hier entspannt zurücklehnen können. Fehlende Unterlagen besorgen wir bei den entsprechenden Institutionen, Versorgern und Ämtern.

Die für die Vermögensverwaltung relevanten Unterlagen scannen wir ein und speichern sie auf mehrfach gesicherten Servern mit durchgängiger Datensicherung und unter Wahrung sämtlicher Datenschutzvorschriften. Unser Datenschutzbeauftragter überwacht sämtliche Vorgänge. So haben Sie weltweiten Zugriff und können ganz bequem ein Bearbeitungsticket auslösen. Die für Sie wichtigen Unterlagen speichern wir zudem in unserer HausApp24. So haben Sie weltweiten Zugriff und können ganz bequem, ohne uns anzurufen, ein Bearbeitungsticket initiieren. So haben wir Ihre Informationen, Aufträge oder Anfragen unverzüglich im Blick.

5) Laufende Betreuung und Kommunikation

Wir sind nicht nur am Puls Ihrer Immobilien, sondern für Sie auch ständig erreichbar. Wir melden uns auf Ihre Anliegen schnell zurück und sorgen mit modernsten Kommunikationsmitteln für eine weit über das normale Maß hinausgehende Korrespondenz. Hierbei betreuen wir nicht nur Ihre Objekte, sondern verstehen uns auch als engen Partner, dem Sie und Ihre Immobilien sehr wichtig sind.

*Einer unserer Kunden sagte mal:
"Man kommt als Kunde und
geht als Freund."*

Für solche Komplimente machen wir unseren Job mit voller Begeisterung und Überzeugung. **Gerne auch für Sie!**

a) 24/7 Erreichbarkeit über Notfallnummer

b) Zügigste Reaktionszeiten erreichen wir mit unserer eigenen HausApp24



c) Turnusmäßige Begehung der Objekte mit Protokoll, welches wir dann in die App hochladen

Ein wesentliches Merkmal unserer Vermögenshausverwaltung sind die turnusmäßigen Begehungen mit Protokoll. Hierbei stellen wir Mängel und Schäden schon frühzeitig fest und können so mit oft schon geringen Mitteln Schlimmeres verhindern.

Wir lieben Immobilien, die wir ständig im Blick haben und darauf aufpassen, als wären sie unsere eigenen. Daher dient die turnusmäßige Begehung nicht nur der Schadensfeststellung, sondern auch als generelle Zustandserfassung wie eine Art Scheckheft. Und wer mag nicht ein Scheckheft gepflegtes Auto?



6) Ständige Qualitätskontrollen und Anpassungen

Unsere Vermögenshausverwaltung unterzieht sich laufend interner und extern veranlasster Qualitätskontrollen und Überprüfungen. Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter und die Modernisierung von Hard- und Software garantieren hohe Standards. Kritik nehmen wir ernst. Diese ist für uns Ansporn, für Sie und Ihre Immobilien noch besser zu werden.

Und sonst so?

Selbstverständlich verfügen wir über alle gewerbe- und ordnungsrechtlichen Erlaubnisse, Genehmigungen und halten gesetzliche Normen ein. Unsere Kunden schützen wir mit Haftpflichtversicherungen und hohen Deckungssummen.

Einmal jährlich genießen unsere Kunden auch einen ganz besonderen Vorteil:

Das Strategiegeläch !

Auf Basis der laufenden Erkenntnisse, Vorfälle und Kommunikation entwickeln wir eine Strategie um Ihre Ziele noch effektiver zu gestalten. Diese können sein:

- An- und Verkaufsstrategien
- Modernisierungsempfehlungen
- Sinnvolle Investitionen
- Fördermittel und Zuschüsse



Ihr Vorteil bei uns

Die Cornelis Premium Unternehmensgruppe kann bundesweit viel mehr für Sie tun, als es in dieser Broschüre beschrieben ist. Wir sind nicht nur Ihr Partner in Sachen Vermögenshausverwaltung, sondern seit 1984 kompetenter Partner rund um Bauen und Immobilien.

So beraten wir Sie kompetent und zuverlässig in folgenden Themenbereichen:

- Neubau
- Umbau/Ausbau/Sanierung
- Maklertätigkeiten
- Hausmeisterservice
- Beratung in sämtlichen Immobilienangelegenheiten
- Klassische Hausverwaltung ohne vermögensverwaltenden Ansatz (der Klassiker)

Kundenstimmen

“Der Service bei Herrn Cornelis mit seinem Team war hervorragend. Die breiten und sehr fundierten Kenntnisse im Immobilienwesen haben mich vergleichsweise sehr überrascht. Cornelis + Team ist alles Andere als ein klassisches Immobilienbüro, sondern wesentlich versierter. Ich fühle mich dort sehr gut aufgehoben.”

“Tolles Team und toller Service!”

“Ich war mit der Beratung durch Herrn Cornelis mehr als zufrieden. Anfragen wurden schnell beantwortet. Alle Mitarbeiter/innen mit denen ich zu tun hatte machten einen sehr kompetenten Eindruck. Mir gefiel insbesondere der stark beratende Ansatz. Vielen Dank nochmals an alle.”

“Kompetent , dienstleistungsorientiert, zuverlässig und sehr freundlich”

“Sachlich kompetent, professionell und zuverlässig. 6 von 5 Sternen!
Herr Cornelis & Team erfüllen jede Erwartung an einen perfekten Service, immer gern wieder!”

Wir waren immer zufrieden und schätzen die Kompetenz, so wie die sympathische Bearbeitung all unserer Anliegen. Cornelis und Team können wir mit ruhigen Gewissen weiter empfehlen. Beste Grüße aus Hamburg und weiter so!”

“Beste Beratung, große Erfahrung und Expertise im Team. Top!”

“Immer zur Stelle wenn man Fragen hat, einfach unkompliziert und immer freundlich!!!!”

Bundesweit aktiv für Ihre Immobilien !



Mike Cornelis
COO

**Buchen Sie heute noch Ihren persönlichen
Beratungstermin bei unseren Experten.
Wir sind bundesweit für Sie da !**

Cornelis Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Alter Josefsgraben 6

59348 Lüdinghausen

Telefon (02591) 931 9991

Telefax (02591) 931 7923

Termine nur nach Vereinbarung

Email: anfrage@vermoegenshausverwaltung.de

Internet: www.vermoegenshausverwaltung.de

