

I FALLSTUDIE

Wohneigentümergeinschaft Frankfurter Ostend

Interimsverwaltung, Entschuldung und Aufwertung einer WEG

Aufgabe

Janzen & Co. GmbH wurde 2006 mit der Verwaltung einer überschuldeten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beauftragt. Die Herausforderung bestand darin, die wirtschaftliche Schieflage zu beseitigen und das Gemeinschaftseigentum aufzuwerten.

Ausgangssituation

Die WEG Frankfurter Ostend besteht aus 24 Eigentumswohnungen, die sich im Besitz von 13 Eigentümern befinden. Die WEG war aufgrund ihrer desolaten finanziellen Situation überschuldet. Da Hausgelder nicht gezahlt worden waren, bestanden gegenüber Lieferanten und öffentlichen Versorgern hohe Verbindlichkeiten. Der Zustand von Gemeinflächen und Außenanlagen war ungepflegt und verwahrlost. Aufgrund von Nichtleistung hatte die WEG dem vorherigen Verwalter gekündigt.

Strategie & Umsetzung

Das vorrangige Ziel bestand darin, die Finanzsituation wieder auszugleichen und die Gemeinflächen in Ordnung zu bringen. Janzen & Co. GmbH traf verbindliche Vereinbarungen mit den Parteien zur Zahlung der Hausgelder sowie zum Ausgleich der rückständigen Beträge und vereinbarte Ratenzahlung mit den Gläubigern.

Phase 1

Um die Energie- und Wasserversorgung der WEG sicherzustellen, bestand die erste Aufgabe darin, die Verbindlichkeiten gegenüber den öffentlichen Versorgern zu bereinigen. Das Team von Janzen & Co. GmbH ließ als Sofortmaßnahme das Treppenhaus entrümpeln, damit es als Fluchtweg genutzt werden konnte, veranlasste Reinigungsarbeiten und notwendige Reparaturen wie der defekten Haustür und den Austausch einer zerbrochenen Glasscheibe. In Abstimmung mit der WEG vereinbarte es die Zahlung von Sonderumlagen zur Deckung offener Rechnungen und Durchführung notwendiger Reparaturen. Den Eigentümern und Nutzern stand so schon bald eine Anlage in gepflegtem Zustand zur Verfügung.

Phase 2

Alle öffentlichen Gebühren und Zahlungen wurden beglichen; mit anderen Gläubigern vereinbarte der Objektbetreuer eine Ratenzahlung. Säumige Parteien motivierte er in intensiven Gesprächen zur Zahlung der Hausgelder. Bei nicht zahlenden Eigentümern klagte er das Hausgeld in Abstimmung mit der Gemeinschaft erfolgreich ein. In dieser Phase erfolgte auch die Instandsetzung und Prüfung der technischen Anlagen. Im Vordergrund standen die defekte Gasleitung und der stillgelegte Fahrstuhl. Um die Kosten niedrig zu halten, wurden für Sicherheitsprüfungen und Reparaturen nur kleine, ortsansässige Unternehmen beauftragt. Die Interimsverwalter organisierten zweimal jährlich ordentliche Versammlungen, um die Eigentümer über wichtige Punkte zu informieren und zügige Entscheidungen einzufordern.

Erfolg

Nach zwei Jahren Krisenmanagement und intensiver Betreuung konnte Janzen & Co. GmbH die WEG finanziell saniert wieder an eine „herkömmliche“ Hausverwaltung abgeben. Eingeleitete Sofortmaßnahmen seitens der Interimsverwalter führten rasch zu einem gepflegten Erscheinungsbild und zur Aufwertung der Allgemeinflächen.



KURZ UND BÜNDIG

Janzen & Co. GmbH erhielt 2006 den Auftrag, die wirtschaftliche Schieflage einer überschuldeten WEG zu beseitigen und die Allgemeinflächen aufzuwerten.

Nach nur zwei Jahren Interimsverwaltung konnte die WEG finanziell saniert und in gepflegtem Zustand an eine herkömmliche Hausverwaltung übergeben werden.

Strategie

- Krisenintervention zur Entschuldung, Verträge zur Ratenzahlung
- Intensive Betreuung der WEG und verbindliche Vereinbarungen
- Sofortmaßnahmen zur Aufwertung der Allgemeinflächen

Kompetenz

- Krisenmanager bei wirtschaftlichen Schieflagen
- Konzentration auf die wesentlichen Maßnahmen
- Zielorientierte Sanierung

Janzen & Co. GmbH, ein junges, inhabergeführtes, immobilien-wirtschaftliches Unternehmen mit fünf Mitarbeitern, ist seit mehr als 10 Jahren am Markt etabliert.

Das Team von **Janzen & Co. GmbH** zeichnet sich durch eine proaktive Betreuung der Objekte und ein lösungsorientiertes Asset Management aus.

Janzen & Co. GmbH arbeitet mit professionellen Anlegern und versteht sich als Problemlöser für Immobilien, die eine intensive Betreuung und kreative Ansätze erfordern. Zu den Kernkompetenzen gehören Asset Management, Objektverwaltung sowie Transaktionsanbahnung und -begleitung.

Kontakt

Janzen & Co. GmbH
Liebigstraße 8 a
60325 Frankfurt/Main
Tel.: +49 69 420 8898 0
Fax: +49 69 420 8898 99
info@JanzenCo.com
www.JanzenCo.com