immoGenio

Stand
November 2026

HAUSVERWALTUNG MIT EIGENER SOFTWARE · OFFENBACH

Ihre Hausverwaltung in Offenbach mit *360-Grad-Blick.*



Wir behalten Ihr Objekt im Blick. Persönlich, nachvollziehbar, aus Offenbach.

HERAUSGEBER
immoGenio GmbH

ONLINE
www.immogenio.de

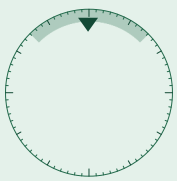
TELEFON
+49 69 870 097 76

OFFENBACH FRANKFURT NEU-ISENBURG HANAU MÜHLHEIM DREIEICH DARMSTADT WIESBADEN MAINZ

ORIENTIERUNG

Inhalt

360°	Der Kompass · Was wir tun	03
0°	Norden · WEG-Verwaltung	04
90°	Osten · Mietverwaltung	05
180°	Süden · Sondereigentum	06
270°	Westen · Verwalterwechsel	07
Plus	Sanierungsfahrplan	08
Plus	In jeder Verwaltung enthalten	09
Plus	Standorte und Cockpit	10
Plus	Objekt anfragen	11



Was wir für Ihr Objekt tun, *Woche für Woche.*

WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung von Offenbach aus. Der Kompass führt zu Ihrer Verwaltungsart; darunter steht alles, was in jeder Verwaltung enthalten ist — im Honorar, ein Betrag je Einheit.



ERLAUBNIS	ZERTIFIZIERT	VERSICHERT	WECHSEL	ANTWORT
§ 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO Stadt Offenbach am Main	**Verwalter nach § 26a WEG** IHK Frankfurt am Main	**Vermögensschaden-Haftpflicht** 500.000 € je Schadenfall	**ohne** Einrichtungsgebühr	**24 Stunden** auf jede Anfrage

NORDEN

WEG-Verwaltung, *die man nachlesen kann*



Für Eigentümergemeinschaften im Rhein-Main-Gebiet: ein Takt, der sich nicht verschiebt, und Belege, die das ganze Jahr über einsehbar sind. Was die Gemeinschaft beschließt und was wir als Verwalter tun, ist klar getrennt.

Wirtschaftsplan

Hausgeld und Rücklage für das kommende Jahr, mit Instandhaltungsplan.

Eigentümerversammlung

Mit Vorlauf vorbereitet, straff geleitet, auf 90 Minuten geplant.

Jahresabrechnung

Rechtzeitig vor der Versammlung, nachvollziehbar bis zum Beleg.

OSTEN

Mietverwaltung *für Vermieter*



Für Eigentümer, die vermieten und nicht selbst verwalten wollen. Die Mietverwaltung arbeitet für Sie allein, nach dem Mietrecht des BGB — nicht für die Gemeinschaft.

Mieterauswahl und Vertrag

Vermarktung, Besichtigungen, Bonitätsprüfung und ein Mietvertrag, der zur Wohnung passt.

Miete und Mahnwesen

Sollstellung, Zahlungsüberwachung, Mahnung mit Frist — Rückstände fallen im Monat auf, in dem sie entstehen.

Betriebskostenabrechnung

Jährlich, fristgerecht und mit prüffähigen Belegen, ohne Messdienst dazwischen.

Technik und Schäden

Der Mieter meldet im Mieterportal, wir beauftragen den Handwerker, und Sie sehen den Verlauf.

SÜDEN

Ihre Wohnung, *nicht die Gemeinschaft*



Sondereigentumsverwaltung für vermietete Eigentumswohnungen — auch dann, wenn das Gemeinschaftseigentum von einer anderen Verwaltung betreut wird. Aus der Hausgeldabrechnung Ihrer Gemeinschaft machen wir die Betriebskostenabrechnung für Ihren Mieter und dokumentieren, welche Position warum umlagefähig ist.

WESTEN

Sorgenfreier Verwalterwechsel — *wir übernehmen das Steuer*



Sie sind unzufrieden, scheuen aber den Aufwand eines Wechsels? Beim Wechsel entscheidet die Übergabe: Konten, Belege, Verträge, Beschlusssammlung. Wir übernehmen die Korrespondenz mit Ihrer bisherigen Verwaltung, prüfen die Unterlagen auf Vollständigkeit und fordern schriftlich nach, was fehlt — mit Frist.

Ohne Einrichtungsgebühr

Zum Jahreswechsel prüfen viele Gemeinschaften ihre Verwaltung. Die Übernahme von der alten Verwaltung erledigen wir, und dafür berechnen wir nichts extra.

Beschlussvorlage

Wir liefern den Text für die Abberufung und die Bestellung. Der Beirat prüft, die Gemeinschaft beschließt.

Unterlagen von der alten Verwaltung

Wir fordern sie an und haken sie nach einer Liste ab. Was fehlt, fordern wir schriftlich nach — mit Frist.

Konten und Lastschriften

Neue Konten auf den Namen der Gemeinschaft, Lastschriften umgestellt, alte Konten geschlossen.

SANIERUNG

Feuchteschaden, Dach, Fassade, Fenster, Heizung? *Der Sanierungsfahrplan ordnet es.*

Wenn mehrere Bauteile gleichzeitig Aufmerksamkeit brauchen und noch kein Plan vorliegt, entscheidet die Reihenfolge. Wir erfassen den Zustand, setzen Prioritäten, rechnen die Finanzierung und bereiten die Beschlüsse so vor, dass die Gemeinschaft mit Alternativen und Kosten entscheiden kann.

01 Zustand erfassen

Wir begehen das Haus und halten Schäden, Alter und Zustand von Außenwänden, Dach, Fenstern, Rollladenkästen und Heizung fest. Ein Feuchteschaden kommt zuerst: Wir klären die Ursache, bevor etwas saniert wird.

02 Fahrplan aufstellen

Aus dem Zustand entsteht ein Instandhaltungsplan: was am Haus wann fällig wird und was es voraussichtlich kostet. Bauteile, die einander berühren, planen wir gemeinsam, etwa Fenster, Rollladenkästen und Fassade.

03 Finanzierung und Förderung klären

Wir rechnen vor, was die Rücklage trägt und wo Sonderumlage, Darlehen oder Förderkredit nötig sind. Zuschüsse und Kredite prüfen wir vor dem Beschluss, nicht danach.

04 Beschließen und umsetzen

Die Gemeinschaft entscheidet. Wir bereiten Beschlussvorlagen mit Alternativen und Kosten vor und begleiten die Maßnahme von der Ausschreibung bis zur Abnahme. Planung und Bauüberwachung übernimmt ein Architekt.

ERHALTUNGSZYKLEN · RICHTWERTE

Dach	40 Jahre
Fassade	30 Jahre
Fenster	35 Jahre
Heizung	20 Jahre

Daran rechnen wir die Rücklage entlang.

WEITERLESEN IM RATGEBER

Erhaltungszyklen für Dach, Fassade, Fenster und Heizung
www.immogenio.de/blog/posts/erhaltungszyklus-lebensdauer-tabelle-ruecklagenplanung-80-jahre/

Gesamtsanierung oder Einzelmaßnahmen?
www.immogenio.de/blog/posts/energetische-gesamtsanierung-effizienzhaus-einzelmassnahmen-vergleich/

Sonderumlage, Darlehen oder Förderkredit?
www.immogenio.de/blog/posts/liquiditaetsplanung-weg-sonderumlage-darlehen-foerderkredit-vergleich/

Fördermittel richtig kombinieren: BEG, KfW, BAFA
www.immogenio.de/blog/posts/foerdermittel-stack-gdwe-beg-kfw-bafa-landesprogramme-kombinieren/

In jeder Verwaltung *enthalten.*

Was zur Verwaltung gehört, ist im Honorar enthalten — ein Betrag je Einheit, ohne Einzelabrechnung für jede Tätigkeit.

INSTANDHALTUNG UND VERSAMMLUNG

01 **Instandhaltungsplan**
Für jedes Objekt: was am Haus wann fällig wird und was es voraussichtlich kostet. Jährlich fortgeschrieben und im Eigentümerportal einsehbar.

02 **Eigentümerversammlung**
Einladung mit Frist, Durchführung, Protokoll, Beschlusssammlung. Beschlussvorlagen und Angebote liegen vorab im Eigentümerportal.

03 **Sanierung und Gebäudeenergiegesetz**
Größere Maßnahmen bereiten wir vor, bevor sie drängen, und begleiten sie von der Ausschreibung bis zur Abnahme.

04 **Instandhaltungsrücklage**
Wir rechnen vor, welche Rücklage das Haus braucht, und begründen sie in der Versammlung.

ERREICHBARKEIT UND EIGENTÜMERPORTAL

05 **Vorgänge statt Postfach**
Jede Mail und jeder Anruf wird ein Vorgang mit Nummer, Verlauf und einem Zuständigen. Antwort in 2 Werktagen.

06 **Eigentümerportal und Mieter-Selbstservice**
Im Honorar enthalten. Jeder Vorgang mit Verlauf, für alle Beteiligten sichtbar.

BUCHHALTUNG UND ABRECHNUNGEN

07 **Buchhaltung**
Hausgeld, Rücklage, Zahlungen und offene Posten, laufend gebucht. Belege werden das ganze Jahr über zugeordnet.

08 **Jahres- und Nebenkostenabrechnung**
Vollständig belegt und rechtzeitig vor der Versammlung — nachvollziehbar bis zum einzelnen Beleg.

09 **Heizkostenabrechnung**
Wir rechnen die Heizkosten selbst ab, ohne Messdienst dazwischen.

10 **Belegprüfung des Beirats**
Die Belege stehen im Eigentümerportal. Der Beirat prüft, bevor zur Versammlung eingeladen wird.

TECHNIK UND SCHÄDEN

11 **Technische Verwaltung**
Instandhaltung, Reparaturen, Handwerker beauftragen und nachhalten — mit Betrieben aus der Region.

12 **Schadensmeldung per App**
Mieter melden mit Foto, auch nachts. Der Auftrag geht an den passenden Betrieb.

13 **Versicherungen und Schäden**
Verträge prüfen, Schäden melden und bis zur Regulierung begleiten.

14 **Begehungen**
Wir prüfen regelmäßig, ob Reinigung, Garten und Winterdienst erledigt werden, was vereinbart ist.

STANDORTE · OFFENBACH AM MAIN, 50,10° N, 8,77° O

Offenbach am Main · Frankfurt am Main · Hanau · Darmstadt · Neu-Isenburg · Dreieich · Mühlheim am Main · Obertshausen · Heusenstamm · Rodgau · Langen · Dietzenbach · Seligenstadt · Aschaffenburg · Rüsselsheim am Main · Wiesbaden · Mainz

Wir verwalten im Umkreis von 75 km um Offenbach. Zu jedem Ort gibt es eine eigene Seite auf www.immogenio.de.

WO WIR FACHLEUTE HINZUZIEHEN

Bauleitung

Größere Sanierungen begleiten wir von der Ausschreibung bis zur Abnahme. Planung und Bauüberwachung übernimmt ein Architekt.

Rechtsberatung

Fristen und Ansprüche setzen wir durch. Kommt es zum Verfahren, übernimmt ein Fachanwalt für WEG-Recht.

Reines Gewerbe

Wir verwalten Wohnobjekte und gemischt genutzte Häuser. Reine Gewerbeimmobilien gehören nicht zu unserem Feld.

COCKPIT & APPS · BUNDESWEIT

Sie verwalten selbst und suchen nur die Technik?

Das immoGenio Cockpit gibt es bundesweit — dasselbe, mit dem wir unsere eigenen Mandate verwalten: WEG, Miete und Sondereigentum im Browser, mit je einer App für Eigentümer und Mieter.

9 Apps
sechs davon kostenlos

ab 9,90 €
im Monat, netto

45 Tage
kostenlos testen

www.immogenio.de/software

immoGenio

OBJEKT ANFRAGEN

Stellen Sie uns Ihr *Objekt vor.*

Vier kurze Schritte, etwa zwei Minuten. Kontaktdaten brauchen wir erst am Ende; die Antwort kommt innerhalb von 24 Stunden. Wechseln Sie von einer anderen Verwaltung, berechnen wir keine Einrichtungsgebühr.

ONLINE	www.immogenio.de/anfrage
TELEFON	+49 69 870 097 76



Olaf Mirel
Geschäftsführer, Verwalter
Verwaltung und Software



Milena Kahramanova
Schadenmanagement, Backoffice

§ 34c GewO · HRB 59189 · © 2026 immoGenio