



**Joachim Olschewski**  
Haus- u. Wohnungsverwaltung

SICHERHEIT UND WERTERHALTUNG  
**IHRER IMMOBILIE**



## WER WIR SIND

**Inhaber: Joachim Olschewski**

- ▲ Ausbildung beim Finanzminister des Landes Schleswig-Holstein
- ▲ Tätigkeit in der öffentlichen Verwaltung/Finanzabteilung
- ▲ Zusatzausbildung im Bereich Versicherungswesen, Maklertätigkeit sowie in der Immobilienwirtschaft

1993 gründete ich meine eigene Firma im Bereich der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das erste Verwaltungsobjekt war ein 24-Parteien-Wohnungseigentumsobjekt in Bad Schwartau.

In den Folgejahren vergrößerten wir vor allem im Großraum Lübeck unseren Verwaltungsbestand. Die meisten Zuwächse an Verwaltungseinheiten verzeichneten wir durch Empfehlung von Eigentümern, die mit unserer Dienstleistung sehr zufrieden sind. Diese positive Entwicklung hat sich bis heute fortgesetzt, was uns sehr freut und wir als Beweis unserer guten Leistung sehen. Mit mehr als 1300 verwalteten Wohneinheiten gehören wir zu den professionellen und bekannten Hausverwaltungen im Großraum Lübeck.

- ▲ Wir haben kein außergewöhnliches Verständnis von Dienstleistung – aber ein besonderes!
- ▲ Vertrauen ist die Grundlage unserer Arbeit.
- ▲ Offenheit ist die Voraussetzung für gemeinsamen Erfolg. Wir sagen, wo unsere Stärken liegen, und bekennen uns zu unseren Grenzen.
- ▲ Transparenz schafft Vertrauen. Wir sorgen dafür, dass unsere Kunden jederzeit wissen, was wir tun.
- ▲ Fairness heißt für uns, auch in kritischen Situationen eine Lösung zu finden, die den Vorstellungen der Wohnungseigentümergeinschaft entspricht.

**... denn wir möchten, dass wir die Verwaltergebühr wert sind!**

## WICHTIGE ECKDATEN

### UNTERNEHMENSFORM

Einzelunternehmen, d. h. gesamtschuldnerische Haftung des Inhabers (inkl. Privatvermögen) ergänzt um den Schutz der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

### UNTERNEHMENSZWECK

Hauptaufgabe ist die Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten, die Verwaltung des Sondereigentums Auftrag gebender Eigentümer und die Verwaltung von Mietshäusern.

### BESTAND

Die Haus- und Wohnungsverwaltung Olschewski verwaltet insgesamt ca. 1328 Einheiten. Das kleinste Objekt hat 5 WE und das größte 78 WE.

### HAUSBANK

Die Konten der Verwaltungsobjekte werden bei der Deutschen Kreditbank Berlin – **KOSTENLOS** und auf Guthabenbasis – geführt. **Guthabenverzinsung** auf den Konten ab dem ersten Euro. Auf Wunsch können auch bei anderen Banken Konten geführt werden.

### ABRECHNUNGS SOFTWARE

Wir setzen die Fachsoftware IMS Wohnungsmanager für die kaufmännische und Office Ware Easy für technische Verwaltung der einzelnen Objekte ein. Dadurch sind wir in der Lage, auch kurzfristig neue Verwaltungen zu übernehmen. Gerne würden wir auch für Sie eine professionelle und kundenorientierte Dienstleistung erbringen.

**Selbstverständlich beachten wir alle gesetzlichen und standesrechtlichen Vorschriften des Berufsstands – ausdrücklich im Bereich der getrennten Vermögensführung – und verstehen uns als Sachwalter und Erhalter Ihrer Immobilienwerte und Finanzen.**



# Hausmeisterdienste

## J. Quistorf

- Entrümpelung
- Gebäudereinigung
- Grundstückspflege
- Winterdienst



Rantzauallee 31 • 23611 Bad Schwartau  
 Tel.: 0451 - 480 63 34 • Fax: 0451 - 580 83 98  
 Mobil: 0172 4 11 11 61 • Mail: quistorf@arcor.de



**TISCHLEREI**  
ACKERMANN GMBH

**Ackermann GmbH**  
 Grootkoppel 15  
 23566 Lübeck  
 Tel.: 0451 / 6 31 30  
 Fax: 0451 / 6 32 78

- Einbau von Holz- und Kunststofffenstern und Türen
- Dachausbau • Reparaturen • Einbauschränke ( Raum Plus )
- Innenausbau • Treppen • Rollläden • Markisen



## WAS WIR FÜR SIE LEISTEN

Erste Verwalterpflicht ist die **korrekte kaufmännische Verwaltung**, sprich Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung. Hier bieten wir Ihnen über unsere **Fachsoftware** alle Klarheit, die Sie benötigen, in Form von gut strukturierten und einfachen, verständlichen Abrechnungen unter Berücksichtigung neuester Rechtsprechung und Gesetze.

- ▲ Die **ordnungsgemäße Ausführung des Zahlungsverkehrs**, die fristgerechte Anweisung der notwendigen Zahlungen und die Überwachung der eingehenden Mieten und Hausgelder bei der WEG-Verwaltung sind für uns oberstes Gebot.
- ▲ Gerne erhalten Sie als Eigentümer immer und zu jeder Zeit Informationen zu Ihrem Verwaltungsobjekt. Ein **ständiger Informationsaustausch und die Transparenz** der Verwaltungsleistung sind wichtig als Basis für eine **vertrauensvolle Beziehung** zwischen Ihnen und uns.
- ▲ Absprachegemäß erteilen wir Ihnen auch gerne mündlich oder schriftlich einen **Zwischenbescheid über die wichtigsten Vorgänge**.
- ▲ Die technische Verwaltung, die Anbahnung und Überwachung aller handwerklicher Arbeiten und die Vorbereitung, falls nötig, von Sanierungen sind ebenfalls Hauptbestandteil unserer Verwaltungstätigkeit und werden von ständigen Objektkontrollen – gerne zusammen mit den Beiräten oder interessierten Eigentümern – begleitet. Wie oft wir ein Objekt in Augenschein nehmen, stimmen wir natürlich gemeinsam ab.
- ▲ Wir „verwalten“ Ihre Kosten nicht nur, **sondern arbeiten ständig daran, diese zu reduzieren**.

*...macht alles mit Glas*  
**GLAS**  
**MAAS**

• Spiegel • Glasschleiferei  
 • alle Glaserarbeiten  
 Albert-Einstein-Straße 20 · 23617 Stockelsdorf  
**Glas-Notdienst · Tag + Nacht**  
 ☎ (04 51) 49 49 7-0 · Fax 49497-79  
[www.glas-maas.de](http://www.glas-maas.de)



### Professionelle Baumpflege

- Kronenpflege & -sicherungen
- Einkürzungen
- Obstbaumschnitt
- Spezialfällungen
- Seilklettertechnik

Hörsten 10  
 23623 Ahrensböck  
 Telefon: 0 45 25 50 1523  
 Mobil: 0176 22 89 57 91  
[www.baumklettern.com](http://www.baumklettern.com)



**NIEDENHOFF**  
**BAUMPFLEGE**  
 Kompetenz rund um den Baum

## EINER FÜR ALLES

### UNSER SERVICE BAUT AUF DEN SELBSTVERSTÄNDLICHEN BASISLEISTUNGEN DER IMMOBILIENVERWALTUNG AUF:

- ▲ Flexible Vertragslaufzeiten
- ▲ Reparaturen und Sanierungen
- ▲ Objektbesichtigungen
- ▲ Zahlungsverkehr und Buchhaltung
- ▲ Mahnwesen
- ▲ Wirtschaftsplan
- ▲ Rechnungsprüfung
- ▲ Jahresabrechnung
- ▲ Eigentümerversammlung

### ALS VERTRAUENSVOLLER UND LEISTUNGSSTARKER PARTNER FÜR IHRE IMMOBILIE BIETEN WIR IHNEN JEDOCH WEIT MEHR ALS DAS:

- ▲ Gute Erreichbarkeit
- ▲ Durchsetzungsvermögen
- ▲ Rechtliches Know-how
- ▲ Transparenz der Verwaltungstätigkeit
- ▲ Zwischenbescheide
- ▲ Kostenreduzierung für nicht umlegbare Ausgaben
- ▲ Sicherheit
- ▲ Technische Überwachung
- ▲ Heizkostenabrechnung
- ▲ Notwendige Versicherungen
- ▲ Kontakt mit Behörden
- ▲ Dienstleistungsbereitschaft
- ▲ Aus- und Weiterbildung
- ▲ Wertschätzung u. a.



	<b>Eutiner Bau-Union</b> Zimmermann & Gräff GbR	
<b>Maurer - und Betonarbeiten</b> <b>Altbausanierung · Innenausbau</b>		
Eutiner Bau-Union • Schusterweg 4 • 23701 Groß Meinsdorf Tel.: 0 45 21 / 84 97 78 • Fax: 0 45 21 / 84 97 76 <a href="mailto:zimmermann@eutiner-bau-union.de">zimmermann@eutiner-bau-union.de</a>		

	<b>Maler Lehmkuhl</b> <b>Malerfachbetrieb</b>
Tesdorpfstraße 8 23566 Lübeck	Tel.: 0451 68222 Fax: 0451 621129
Meister Thomas Lehmkuhl	Mobil: 0171 5420320 <a href="mailto:info@maler-lehmkuhl.de">info@maler-lehmkuhl.de</a>
<a href="http://www.maler-lehmkuhl.de">www.maler-lehmkuhl.de</a>	





## UNSER SERVICE-KONZEPT

Aus Erfahrung wissen wir, dass gerade das Thema **Erreichbarkeit der Verwaltung** bei Wettbewerbern Probleme darstellen kann. Unser fünfköpfiges Profiteam garantiert Ihnen nicht nur **gute Erreichbarkeit**, sondern auch **fachspezifische Beantwortung** Ihrer Fragen „rund um Ihre Immobilie“.


Wir nehmen nur Objekte in **regionaler Nähe unseres Bürostandortes** in die Verwaltung. Ein langer Weg bedeutet auch eine lange Abwesenheit vom Büro. Innerhalb der Bürozeiten, Montag bis Freitag 8.30 bis 16.00 Uhr, erreichen Sie uns persönlich. Außerhalb dieser Zeiten erreichen Sie uns per Anrufbeantworter, oder es ist für Sie eine Handywefterschaltung eingerichtet.

Eine Notfallregelung – außerhalb der Bürozeiten – haben wir für jedes Verwaltungsobjekt erstellt, so dass jeder Bewohner immer den richtigen Ansprechpartner kennt. Auch abends, am Wochenende oder dann, wenn die meisten Schäden eintreten ...

**... an Feiertagen, bevorzugt über Weihnachten!**

### MEHR TRANSPARENZ DURCH MEHR INFORMATION

Über die elektronischen Medien ist der Informationsaustausch so schnell wie sonst nie möglich. Wir machen uns dies in Ihrem Interesse zunutze. **Ein Beispiel:** Wir beabsichtigen, in drei Tagen Ihr Objekt zu besichtigen, um z. B. die Pflege der Außenanlagen zu kontrollieren. Per E-Mail kündigen wir Ihnen unseren Besuch im Objekt an, so dass jeder die Möglichkeit hat, uns vor Ort zu treffen – oder Sie wissen ganz einfach nur, dass wir vor Ort für Sie tätig waren.



**KALO**  
*einfach persönlicher.*

„Ob Heizkostenabrechnung, Legionellenprüfung oder Rauchmelderwartung – dafür sorgen wir persönlich.“

Ihre Gebietsleitung Lübeck-Neumünster

**KALO Gebietsleitung Lübeck-Neumünster**  
 Jörg Hüner GmbH • Lindenstr. 46 • 23558 Lübeck  
 Tel.: 0451 - 47 37 18 • Fax.: 0451 - 46 116  
 info@kalo-luebeck.de • www.kalo.de



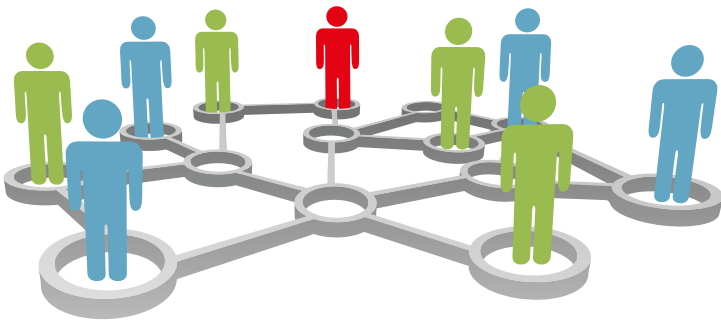
**Meinke & Belau**  
Garten- und Landschaftsbau

**Gartenpflege • Baum- und Strauchschnitt**

• Zaunbau • Rasenpflege

**Erdarbeiten • Pflasterarbeiten**

Straßenfeld 3 • 23569 Lübeck  
 Fax (04 51) 3 02 01 91 • Mobil (01 72) 4 10 84 96  
 mail@meinke-gartenbau.de • www.meinke-gartenbau.de



## UNSER NETZWERK

In der heutigen Zeit gibt es so viele unterschiedliche Fachbereiche, dass ein Verwalter ohne hochqualifizierte Partner – sprich ein Netzwerk von Fachleuten – kaum mehr auskommt. Wir arbeiten deshalb mit Profis zusammen, von deren Wissen und Know-how Sie als Kunden der Haus- und Wohnungsverwaltung Olschewski ebenfalls profitieren. Dazu zählen umfassende Beratungsleistungen wie beispielsweise die technische Beratung durch erfahrene Architekten, eine professionelle Steuerberatung sowie eine kompetente Rechtsberatung von auf WEG- und Mietrecht spezialisierten Juristen.

Dank regelmäßiger Information durch die Berufsverbände der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein sowie abonnierte Nachschlagewerke und Fachzeitschriften sind wir hinsichtlich der geltenden Rechtsprechung stets auf dem neuesten Stand. Den ständigen Erfahrungs- und Wissensaustausch garantieren wir mit regelmäßigen Besuchen von Weiterbildungsmaßnahmen der Berufsverbände oder regionalen Industrie- und Handelskammern.



*Dachdecker Bauklempner*

**Klaus Karge**

Inh. Martin Stolpe e.K. Dachdeckermeister  
Hans-Sachs-Str.4 23566 Lübeck 0451/6092828

**Einfach • kompetent  
zuverlässig • fachgerecht**

**in allen Fragen  
rund um das  
energetische Dach**

[www.Karge-Meisterdach.de](http://www.Karge-Meisterdach.de)    [info@Karge-Meisterdach.de](mailto:info@Karge-Meisterdach.de)



**Joachim Olschewski**  
Haus- u. Wohnungsverwaltung

## WIR SIND FÜR SIE DA

Referenzen spiegeln den guten Ruf und die gute Leistung eines Unternehmens wider. Gern präsentieren wir Ihnen eine Auswahl von uns verwalteter Objekte in Ihrer Nähe.

Wir arbeiten beständig daran, unsere Leistung weiter zu verbessern, und sind stolz darauf, dass viele unserer Kunden schon seit Jahren bei uns und mit unserer Leistung sehr zufrieden sind.

**Unseren herzlichen Dank möchten wir an dieser Stelle auch an unsere langjährigen Partner richten, die sich mit einem Inserat an dieser Broschüre beteiligt haben.**

**Joachim Olschewski**  
**Haus- und Wohnungsverwaltung**

Dornbreite 60 a • 23556 Lübeck • Tel.: 0451 4988129 • Fax: 0451 4988190  
info@jolschewski.de • www.jolschewski.de



*Hermann Jonas*  
Malermeister

- Maler- und Lackierarbeiten im Innen- und Außenbereich
- Wärmedämmung
- Schimmelbeseitigung
- Teppichboden- und PVC-Verlegung
- fachgerechte individuelle Kundenberatung

Marquardplatz 4  
23554 Lübeck  
Tel.: (04-51) 4 99 49 44  
Fax: (04-51) 4 99 49 46  
jonas.luebeck@kabelmail.de