

**WERTE SICHERN.
KLAR HANDELN.**



 **LABS & RUOFF**

Haus- und Vermögensverwaltungen GmbH

ERFAHRUNG, DIE WERTE SCHÜTZT

Herzlich willkommen bei der Hausverwaltung Labs & Ruoff.

Wenn Sie als Eigentümer, Beirat oder Gemeinschaft einen neuen, verlässlichen Partner für Ihre Immobilien suchen, finden Sie bei uns Kompetenz, klare Abläufe und eine direkte, persönliche Verantwortung.

Ich bin Hans Joachim Feuchter. Seit 1995 arbeite ich in der Hausverwaltung in Heilbronn. Die Grundlage dafür habe ich nach der Hochschulreife 1987 mit der Ausbildung zum Industriekaufmann bei der Kolbenschmidt AG gelegt und durch Stationen in der Sozialversicherung (Krankenkasse) sowie im Versicherungsaußendienst (Allianz) fachlich erweitert. 1997 habe ich den Abschluss als „Qualifizierter Fachverwalter von Wohnungseigentum“ (WEF) erworben und trug anschließend Verantwortung als Prokurist. 2005 folgte die Gründung der eigenen Hausverwaltung; seit 2018 bin ich Inhaber der Labs & Ruoff GmbH.

Was mir wichtig ist: Die Wohnungen und Objekte meiner Kunden sind keine „Vorgänge“, sondern Werte, für die ich persönlich Verantwortung übernehme – mit Einsatz, Verbindlichkeit und einem Team, das dieselben Maßstäbe lebt.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Details zu Leistungen, Abläufen und Ansprechpartnern. Lernen Sie Labs & Ruoff kennen – ich freue mich auf den Austausch mit Ihnen!

Es grüßt Sie
Hans Joachim Feuchter



JETZT VIDEO ANSEHEN



SICHERHEIT DURCH ERFAHRUNG – UNSERE UNTERNEHMENSGESCHICHTE



- 1986** Gründung der Labs & Ruoff Haus- und Vermögensverwaltungen GmbH durch Monika Labs und Joachim Ruoff mit Sitz in Horkheim
- 2002** Michael Ellwanger erwirbt die Firma von Joachim Ruoff
- 2010** Umzug von Horkheim nach Heilbronn in die Lerchenstraße 58
- 2011** Integration der WBG Hausverwaltungen GmbH mit Sitz in Schwaigern
- 2018** Gesellschafterwechsel und neuer Geschäftsführer Hans Joachim Feuchter

Operative Integration der Hausverwaltung Hans Joachim Feuchter
- 2019** Einführung neuester IT-Technik und Datenschutz-Konzepte
- 2020** Verschmelzung mit der WBG GmbH
- 2021** Einführung neuer digitaler Service-Konzepte
- 2023** Verschmelzung mit der Hausverwaltung Hans Joachim Feuchter

Anerkennung durch IHK Heilbronn als zertifizierter Verwalter nach dem neuen § 26 a WEG
- 2024** Einführung erster KI-Prozesse in internen Abläufen
- 2025** Optimierung der digitalen Service-APP
- 2026** Übernahme der Hausverwaltung Rick, Saup & Partner GmbH mit Sitz in Bad Friedrichshall

Bei Drucklegung betreut Labs & Ruoff **150 Objekte** mit **2300 Einheiten**; hat **12 Mitarbeiter**, davon **5 zertifizierte Verwalter IHK** mit klarer Ausrichtung. Wesentliche Abläufe werden durch modernste Software automatisiert und durch KI optimiert.

WEG-VERWALTUNG: UNSER KERNGESCHÄFT

Die **Labs & Ruoff GmbH** ist spezialisiert auf die Verwaltung von **Wohnungseigentümergeinschaften** (WEG). Als erfahrenes Unternehmen kümmern wir uns umfassend um alle Belange, die mit der WEG-Verwaltung verbunden sind. Unser Ziel ist es, die Interessen der Eigentümer zu wahren und den langfristigen Werterhalt der Immobilien sicherzustellen.

Eine WEG ist kein bürokratischer „Verwaltungsfall“, sondern ein gemeinsames Vermögen mit Risiken, Pflichten und vielen Interessen. Genau deshalb kommt es hier auf zwei Dinge an: Saubere Prozesse und verlässliche Handlungen. Bei uns wird Ihre Sicherheit sichtbar – durch prüf-fähige Zahlen, rechtssichere Beschlüsse, klare Kommunikation und konsequentes Nachhalten bis zur Abnahme.



EKB
Wir unterstützen.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen persönlichen Beratungstermin.

E info@ekb-energie.de
T 07131 38297-0
W www.ekb-energie.de



Wir beraten, die
Entscheidungsmacht
bleibt beim Verwalter



beständige Ansprechpartner,
persönlich erreichbar,
17 Jahre am Markt



Wunschversorger
berücksichtigt



Bedürfnisorientierte
Ausschreibung und
Lösungen



Datenaufbereitung und -recherche,
Vertrags- und Wechselmanagement



JAHRESPLANUNG

Eine **professionelle Jahresplanung** ist das Sicherheitskonzept Ihrer Immobilie! Sie macht Kosten, Termine und Risiken sichtbar, bevor sie teuer werden. Statt „reagieren, wenn es brennt“ steuern wir als Profis die Themen wie zum Beispiel Instandhaltung, Versammlung und Abrechnung auf die Art, dass sie zu einem Jahresprojekt werden. Mit Verantwortlichen, Fristen und dokumentierten Ergebnissen.

**JETZT MEHR ÜBER UNSERE
JAHRESPLANUNG ERFAHREN!**



TRANSPARENZ TRIFFT HIER AUF ERFAHRUNG!

- ✓ Rechtssichere Beschluss- und Versammlungsführung
- ✓ Wirtschaftsplan, Hausgeld, Rücklagensteuerung
- ✓ Jahresabrechnung inkl. Vermögensbericht
- ✓ Instandhaltung und Instandsetzung als Prozess
- ✓ Schadens- und Versicherungsmanagement
- ✓ Dienstleister- und Vertragsmanagement
- ✓ Technische Objektbegehungen und Mängeltracking
- ✓ Eigentümerkommunikation und Transparenz
- ✓ Professionelles Handling mit Bankkonten, Zahlungsverkehr, Treuhand- und Datenschutzprozesse
- ✓ Sonderthemen: Modernisierung, Energie, Fördermittel, WeMoG-Umsetzung



SW N Stadtwerke
Neckarsulm

Saubere Energie aus der Region

- ✓ **Faire Preise:** Attraktive Tarife, langfristig und verlässlich.
- ✓ **Nachhaltigkeit:** Umweltfreundliche Energie & Ausbau der Wärmeversorgung.
- ✓ **Regionale Nähe:** Persönlich vor Ort oder bequem online erreichbar.

Am Hungerberg 1, 74172 Neckarsulm
verwaltung-sw@neckarsulm.de

07132 / 35-2700
sw-neckarsulm.de

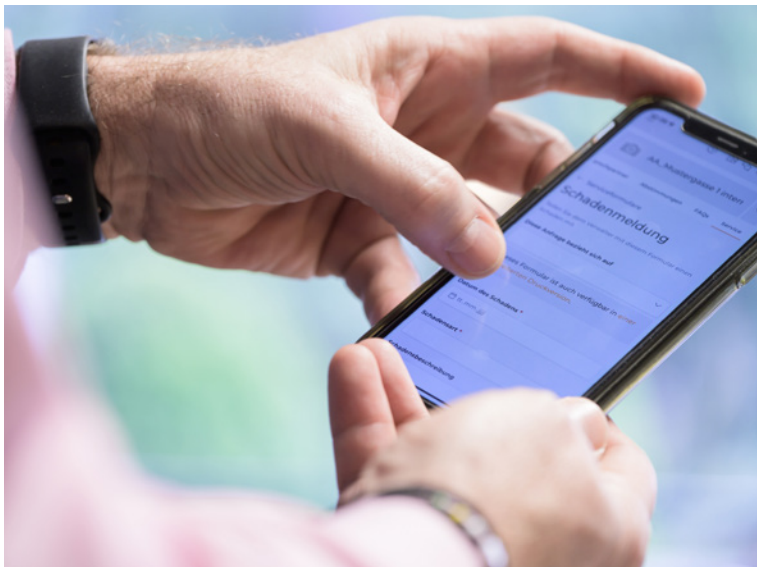


MIETVERWALTUNG - AUS AUFWAND WIRD SICHERHEIT

Mietverwaltung ist täglich operatives Risikomanagement:

Zahlungen, Kommunikation, Schäden, Termine – und am Ende zählt, ob der Bestand ruhig läuft. Wir übernehmen die professionelle Verwaltung von Mietobjekten und führen Fälle mit klaren Abläufen, Entscheidungen und konsequentem Nachhalten.

Am Telefon geht es bei uns nur um Lösungen. Und vor Ort zählt nur eins: Realität. Mängel erkennen, Maßnahmen anstoßen, Termine sichern, Ergebnis kontrollieren – damit Ihr Objekt nicht „verwaltet“, sondern zuverlässig geführt wird.



UNSERE LEISTUNGEN – MIETVERWALTUNG IM ÜBERBLICK

- ✓ Vermarktung und Präsentation des Mietobjektes inklusive der Vorauswahl geeigneter Mietinteressenten
- ✓ Abschluss rechtlich abgesicherter Mietverträge
- ✓ Durchführung von Wohnungsübergaben und Endabnahmen
- ✓ Betreuung der Mieter
- ✓ Buchhalterische Mietverwaltung inklusive Mietinkasso
- ✓ Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
- ✓ Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung des Mietshauses bzw. Sondereigentums
- ✓ Aufstellung einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für Ihre Steuererklärung



**IMMOBILIENHAUS
KEPPLER**

**Die Immobilie im Focus
– der Mensch im Mittelpunkt**

Immobilienhaus Keppler
Lothorstraße 2
74072 Heilbronn

Tel.: +49 7131 279 6420
info@immobilienhaus-keppler.de
www.immobilienhaus-keppler.de

SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG UND ABRECHNUNGSSERVICE



Haben Sie keine Lust, Ihre Eigentumswohnung selbst zu verwalten oder die Nebenkostenabrechnung zu erstellen? Lassen Sie das den Profi machen und fragen Sie die gewünschte Leistung bei uns an.

In der **Sondereigentumsverwaltung** (SE-Verwaltung) werden das Sondereigentum bzw. das Teileigentum einer WEG verwaltet. Es handelt sich hier um einzelne Eigentumswohnungen. In der Regel werden nur vermietete Eigentumswohnungen durch eine Sondereigentumsverwaltung betreut. Setzen Sie bei der SE-Verwaltung auf unsere langjährige Erfahrung

Beim **Abrechnungsservice** sind Sie Vermieter und Selbstverwalter Ihrer Immobilie, wollen sich aber um den Abrechnungsbereich nicht selbst kümmern.

**INTERESSIERT?
JETZT MEHR ERFAHREN!**



**Digitale
Heizkosten-
abrechnung**



**Immobilien-
dienst-
leistungen**



**Modulare
Messdienst-
leistungen**



**Moderne
Funk-
technologie**



Vor Ort



**Kompetent
& zuverlässig**



**Digitale
Heizkostenrechnung**



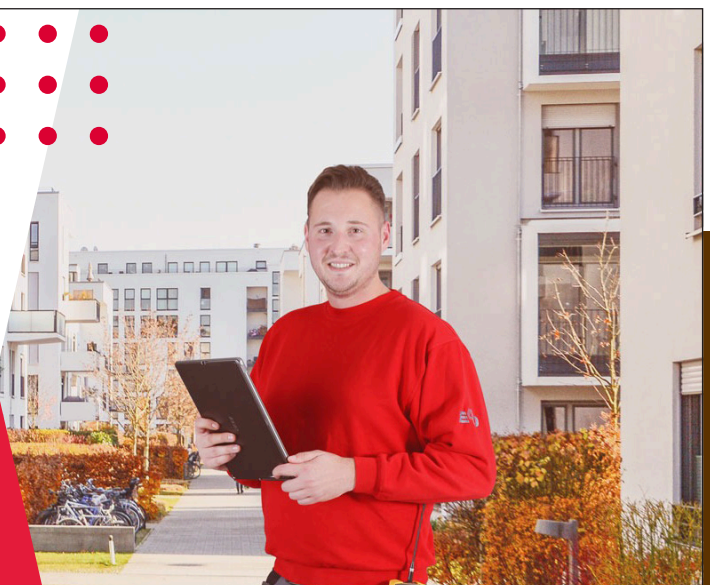
Zukunftssicher



innovativ



Datensicherheit



EAD Stegmeier Messtechnik GmbH
Energieabrechnungsdienst
Stahlacker 9 | 74223 Flein
07131 5860-0 | info@ead-stegmeier.de



UNSER SERVICEVERSPRECHEN – VERLÄSSLICHKEIT MIT SYSTEM

Wir arbeiten mit hohem Engagement und klarer Verantwortung für die uns anvertrauten Immobilien und natürlich gehen wir dabei so vor, als handele es sich um eigenes Vermögen. Qualität entsteht bei uns nicht zufällig, sondern durch Struktur, Erfahrung und den Anspruch, Erwartungen nicht nur zu erfüllen, sondern zu übertreffen. Sie können sich dabei darauf verlassen, dass unser Fokus ein-

deutig die professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie und wir Nebentätigkeiten wie Vermittlung, Versicherungen, Finanzierungen oder Hausmeisterdienste bewusst nicht selbst betreiben. Stattdessen greifen wir auf ein geprüftes Netzwerk zuverlässiger Fachpartner zurück. **Das schafft Transparenz, vermeidet Interessenkonflikte und sichert Ihnen unabhängige Entscheidungen.**

UNSER VERSPRECHEN AN SIE

- ✓ **Hohe Verantwortung**
Wir behandeln Ihre Immobilie mit genauso viel Engagement und Sorgfalt wie unser eigenes Vermögen.
- ✓ **Klare Struktur und Erfahrung**
Qualität entsteht nicht zufällig – durch unsere strukturierte Arbeitsweise und jahrelange Erfahrung übertreffen wir Ihre Erwartungen.
- ✓ **Fokus auf Verwaltung**
Wir konzentrieren uns ausschließlich auf die professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie und betreiben keine Nebentätigkeiten wie Vermittlung, Versicherungen oder Hausmeisterdienste.
- ✓ **Zuverlässige Fachpartner**
Bei Bedarf greifen wir auf ein geprüftes Netzwerk von Fachpartnern zurück, was Transparenz schafft und Interessenkonflikte vermeidet.

✓ Sicherheit hat Priorität

- Vermögensschaden- & Betriebshaftpflichtversicherung
- Strikte Trennung von Kundengeldern und Unternehmensvermögen auf separaten Fremdkonten

✓ Rechtliche und wirtschaftliche Stabilität

- Wir entwickeln Lösungen, die aktuelle technische Vorschriften, steuerliche Rahmenbedingungen und die geltende Rechtsprechung berücksichtigen.

UNSER ANSPRUCH

- ✓ Wir liefern **Qualität zu einem fairen Preis** – kontinuierliche Weiterbildung garantiert immer aktuelles Fachwissen.
- ✓ **Labs & Ruoff** steht für: **Professionalität, Sicherheit und partnerschaftliche Zusammenarbeit.**



Bestand verstehen.
Zukunft bauen.

Wir machen Gebäude zukunftssicher:
Mit ganzheitlichen Sanierungskonzepten,
Planung aller Gewerke und Bauleitung
- alles aus einer Hand.

www.sautter-planung.de

UNSERE DIENSTLEISTUNGEN

✓ **Verwalter, Begleiter und Partner**

Wir sind nicht nur Ihre Verwalter, sondern Partner, die Ihre Immobilie umfassend betreuen.

✓ **Erreichbarkeit**

Zu klaren Sprechzeiten sind wir zuverlässig für Sie da – außerhalb der Zeiten bieten wir Hilfe via App oder Notfall-Hotline.

✓ **Sicherheit und Effizienz**

Wir sichern Ihr Eigentum durch strukturierte Prozesse und regelmäßige technische Kontrollen sowie eine konsequente Schadenbearbeitung.



KONKRETE DIENSTLEISTUNGEN

WIE GEHEN WIR VOR?

Wir legen großen Wert auf strukturierte Eigentümerversammlungen. Deshalb geht unsere Einladung über die reine Auflistung der Tagesordnungspunkte hinaus.

Sie enthält ergänzende Erläuterungen, Einschätzungen und Hinweise zu möglichen Risiken. So sind die Eigentümer bereits im Vorfeld gut informiert und können sich fundiert auf die Versammlung vorbereiten.

Auch in der Versammlung selbst setzen wir auf klare Abläufe und Transparenz. Beschlusstexte werden deutlich verlesen, Abstimmungen zügig und nachvollziehbar durchgeführt. **So schaffen wir effiziente Versammlungen, in denen sich alle Eigentümer gut informiert und vertreten fühlen.**



SV Wohngebäudeversicherung

**Bei uns ist Ihr Zuhause
in Sicherheit.**

**Schnelle Hilfe im
Schadensfall: die
Gebäudeversicherung
der SV.**

Generalagentur Steffen Hüftle
Rathausstr. 16 · 74172 Neckarsulm
E-Mail: service.hueftle@sv.de
www.sv.de/steffen.hueftle

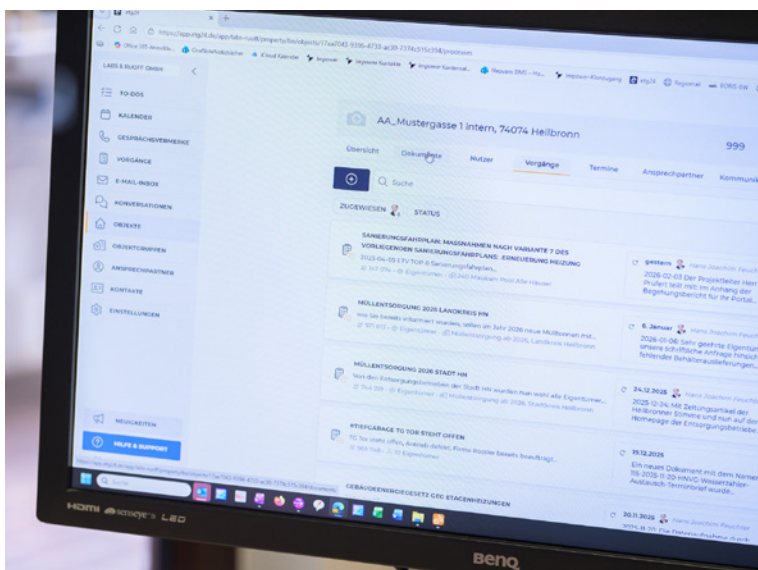
SV Sparkassen
Versicherung

DIGITALISIERUNG, KI & DATENSCHUTZ

**Wir digitalisieren Verwaltung so,
dass sie prüfbar bleibt:**

Dokumente, Beschlüsse und Abrechnungen sind zentral verfügbar, nachvollziehbar und schnell abrufbar – ergänzt durch ein Onlineportal, damit Eigentümer und auch Mieter jederzeit 24/7 Informationen griffbereit haben.

Wo Technik messbar Zeit spart, setzen wir sie ein: von Videoterminen bis zu KI-unterstützten Workflows (z. B. Checklisten). Gleichzeitig bleibt Kontrolle Pflicht: In den Projektunterlagen ist Kontrolle durch einen Datenschutzbeauftragten und sichtbare Compliance („DSGVO/KI-Richtlinie“ als Aushang) Alltag.



**FÜR SIE ALS KUNDEN HEISST DAS:
WENIGER REIBUNG, MEHR TRANSPARENZ,
GERINGERES RISIKO.**

✓ Digitalisierung

24/7 Dokumentenzugriff (Protokolle, Abrechnungen, Verträge) im Kundenportal über Web, aber auch über eine eigene App, Ticket-/Vorgangssystem

✓ Künstliche Intelligenz

Kontrolliert und dort eingesetzt, wo es eine Win-win-Situation für unsere Kunden gibt. Durch einen externen KI-Berater kontrolliert, um so Risiko zu minimieren, Kosten und Aufwand für die Eigentümer zu reduzieren.

✓ Datenschutz

Wir arbeiten mit Ihren persönlichen Daten. Deren Schutz hat höchste Priorität. Wir stehen für eine DSGVO-konforme Verarbeitung inkl. klarer Verantwortlichkeiten. Eine fortlaufende und regelmäßige Überwachung durch einen externen Datenschutzbeauftragten inkl. klarer Prozesse (TOM) ist garantiert.



INCON

EINFACH.DIGITAL.PERSÖNLICH.

**Haftung minimieren – Schäden delegieren
Sicherheit für Immobilien und ihre Verwalter**

www.incon-vm.de

EBFW

Gaildorfer Straße 14
70374 Stuttgart
Tel.: 0711 / 95 29 500
E-Mail: info@bfw-gohl.de



www.bfw-gohl.de

KARRIERE BEI LABS & RUOFF – WERDEN SIE TEIL UNSERES TEAMS

Wir stehen seit **1986** für eine Hausverwaltung, die Stabilität schafft: über 150 Objekte, mehr als 2.300 Wohneinheiten. Bei uns arbeiten Sie in einem Team, das direkten Kontakt, klare Abläufe und verlässliche Ergebnisse lebt – mit moderner EDV und einem hohen Digitalisierungsgrad.

Wir investieren sichtbar: moderner Arbeitsplatz, regelmäßige Weiterbildungen/Seminare und – nach strukturierter Einarbeitung – Homeoffice. Das alles in planbaren Arbeitszeiten: 37,5 Stunden/Woche (Vollzeit) oder Teilzeit ab 25 Stunden.

Ob als Verwalter/Objektbetreuer, in der Buchhaltung/Abrechnung oder im technischen Bereich – bei LABS & RUOFF gibt es viele spannende Aufgaben, die darauf warten, von Ihnen mitgestaltet zu werden. Werden Sie Teil eines dynamischen Teams, das die Immobilienbranche mit Kompetenz und Innovation prägt.

**JETZT BEWERBEN –
IHRE ZUKUNFT BEGINNT HIER!**



WARUM BEI UNS ARBEITEN? – IHRE BENEFITS

- ✓ Sicherer Arbeitsplatz
- ✓ Faire Bezahlung mit klaren Regeln
- ✓ Arbeitszeiten, die planbar sind
- ✓ Homeoffice nach strukturierter Einarbeitung
- ✓ Weiterbildung, die Sie wirklich weiterbringt
- ✓ Moderne Arbeitsmittel statt Papierkrieg
- ✓ Mehr finanzielle Sicherheit durch Zusatzleistungen
- ✓ Gesundheit zählt – nicht nur Leistung
- ✓ Familienfreundliche Lösungen, wenn es drauf ankommt
- ✓ Team, Einarbeitung, klare Rollen



GEMEINSAM WERTE SCHAFFEN – JETZT KONTAKT AUFNEHMEN

Bei Fragen rund um Ihre Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilien- und Vermögensverwaltung finden wir die passende Lösung für Ihr Anliegen.

Kontaktieren Sie uns telefonisch, per E-Mail oder direkt vor Ort in Heilbronn. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

JETZT ZUM KUNDENPORTAL!

Nutzen Sie unser praktisches Kundenportal für einen einfachen Upload und die schnelle Registrierung.

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE NACHRICHT –
UND AUF EINE ERFOLGREICHE ZUSAMMENARBEIT.**



**LABS &
RUOFF**
Haus- und Vermögens-
verwaltungen GmbH

**hans joachim
feuchter**
hausverwaltung

**Rick, Saup &
Partner GmbH**
Hausverwaltungen

☎ +49 (0) 71 31 / 390 510

📠 +49 (0) 71 31 / 57 55 21

✉ info@labs-ruoff.de

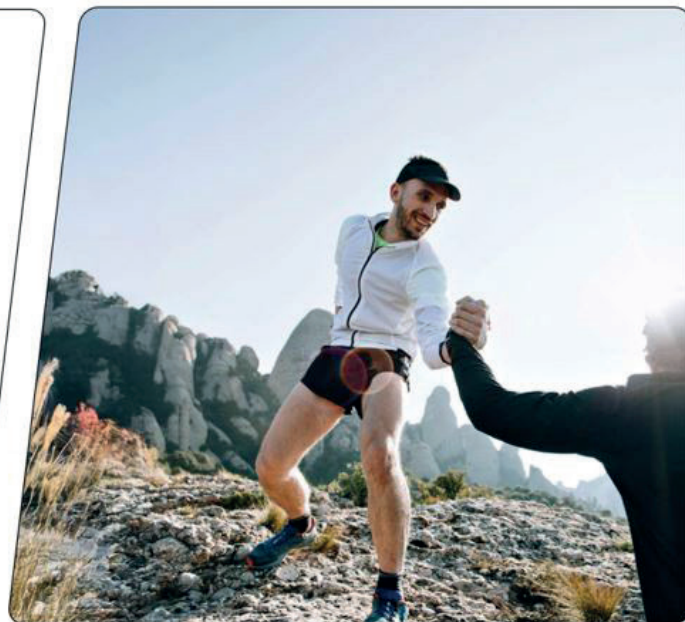
🌐 www.labs-ruoff.de

📖 Lerchenstraße 58
74074 Heilbronn

Erfolg ist *planbar.*

Steuerberater. PLL Kanzlei – in Heilbronn
Rechtsanwälte. und darüber hinaus.

Wir gestalten die Zukunft Ihres
unternehmerischen Erfolgs und
sichern Ihr Vermögen. Über
Generationen hinweg. Ehrlich.
Auf Augenhöhe. Effizient.



Steuer & Rechtsdesign.
Wir gestalten. Wir entwerfen. Wir sichern.