

## **Leistungsprofil Becker & Kries Immobilien Management GmbH & Co. KG** **Mietwohnungs- und Gewerbeverwaltung**

Die Becker & Kries Immobilien Management GmbH & Co. KG kann als Teil der finanzstarken Unternehmensgruppe auf eine 60jährige Erfahrung zurückblicken. Sie betreut u. a. in der Bundesrepublik Deutschland rund 300 Immobilien mit rund 14.000 Mieteinheiten mit rund 950.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 400.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, darunter 50 Eigentumswohnanlagen mit rund 140.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **Unser Personal ist unser Kapital**

Eine substanzielle Personalentwicklung und stete Weiterbildung ist fester Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Wir verzeichnen eine durchschnittlich langjährige Betriebszugehörigkeit und eine sehr niedrige Personalfuktuation. Die Größe unseres Unternehmens stellt hierbei sicher, dass alle der im folgenden beschriebenen Leistungsbereiche mit Fachleuten besetzt sind. Das gibt Ihnen die Sicherheit, dass Ihr Eigentum in allen Bereichen optimal und mit größtmöglicher Erfahrung und Qualität betreut wird.

### **Das Verwaltungsteam - kaufmännische u n d technische Kompetenz zu Ihrem Vorteil**

Unsere Organisationsstruktur in Form von Verwaltungsteams stellt unsere Erreichbarkeit und den Geschäftsbetrieb, unabhängig von Außendiensttätigkeiten sowie krankheits- oder urlaubsbedingter Abwesenheit, sicher.

Im Bereich unserer regional gegliederten oder auftraggeberbezogenen Verwaltungsteams sind durchschnittlich 10 Mitarbeiter tätig, darunter ein Gruppenleiter, sieben Bestandsmanager sowie ein bis zwei Techniker. Die kaufmännischen Mitarbeiter sind überwiegend Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die anderen Mitarbeiter verfügen über entsprechende Qualifikationen und langjährige Erfahrungen.

Als direkter Ansprechpartner steht dem Eigentümer ein Bestandsmanager zur Verfügung. Er führt die Korrespondenz mit Ihnen, den Firmen und Behörden, kontrolliert während des Wirtschaftsjahres den Zustand der Wohnanlage und stellt eine qualifizierte Betreuung sicher. Darüber hinaus betreibt er das Mietkasso, veranlasst bei relevanten Zahlungsrückständen die gerichtliche Durchsetzung Ihrer Ansprüche und sorgt für die korrekte Rechnungskontrolle und -anweisung, die der Vorbereitung der Abrechnung dient. Durch diese objektorientierte Arbeitsweise stellen wir sicher, dass keine Zeit- und Informationsverluste zwischen den oftmals getrennten Arbeitsbereichen Verwaltung, Buchhaltung und Abrechnung entstehen.

Unser Verwaltungsbestand im Bereich der Mietwohnungs- und Gewerbeverwaltung ist durch Alt- und Neubauten gekennzeichnet. Die kontinuierliche Überwachung des bau- und gebäudetechnischen Zustandes durch unsere Mitarbeiter stellt die Erhaltung und langfristige Sicherung der wertvollen Bausubstanz sicher und findet Ihre Dokumentation in einer von uns aufgestellten und fortzuschreibenden 5-Jahres-Planung. Diese ist die Grundlage für die Information des Eigentümers und die abzustimmenden Entscheidungen.

Um diese Aufgabe optimal zu erfüllen, steht Ihnen ein qualifizierter Techniker zur Seite, der in der Lage ist, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in annähernd allen Fällen ohne Einschaltung von Fachingenieursbüros sachgerecht auszuschreiben und abzuwickeln. Eine exakte Leistungsbeschreibung zur Vermeidung von Nachträgen, die Angebotsprüfung und die Durchführung von Vergabeverhandlungen, die Kontrolle der Arbeitsausführung als auch die Abnahme sind neben der engen Abstimmung mit dem Hausverwalter und Ihrer Information hierbei eine Selbstverständlichkeit.

Bei Durchführung größerer Baumaßnahmen (Instandsetzung, Modernisierung, Sanierung) berechnen wir ein Baubetreuungshonorar analog den gesetzlichen Bestimmungen (II. BV, HOAI, usw.) oder entsprechend den ortsüblichen Entgelten zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Über die Höhe des zu berechnenden Honorars wird vor Durchführung der Baumaßnahme eine Vereinbarung getroffen.

Wir arbeiten mit einem Stamm von bewährten Handwerksfirmen zusammen, die steter Kontrolle und Konkurrenz unterliegen. Wir erreichen bei den Firmen durch die relative Stetigkeit des Auftragsvolumens qualitativ gute und termingerechte Arbeitserledigung, hohe Einsatzbereitschaft und günstige Konditionen.

Sie können Ihren Ansprechpartner montags, dienstags und donnerstags von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr, mittwochs von 8.00 bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 bis 14.30 Uhr erreichen. Neben den allgemein bekannten Festnetz-Telefonnummern erreichen Sie unsere Mitarbeiter über Funktelefon, Email oder Telefax, außerhalb der Geschäftszeiten stehen Anrufbeantworter zur Verfügung.

Bei der Erfüllung dieses umfangreichen Aufgabenkomplexes werden die Mitarbeiter im Bereich der Mietwohnungs- und Gewerbeverwaltung durch weitere Fachabteilungen in unserem Haus unterstützt.

### Hierzu gehören insbesondere:

#### **Die Finanzbuchhaltung - *Mehr als nur Zahlenkontrolle !***

Die Finanzbuchhaltung sorgt für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs und die Erstellung der Wohngeldabrechnungen. Mittelherkunft und Mittelverwendung kann nachvollzogen und die Schlüssigkeit der Buchhaltung kontrolliert werden. Die Verwaltung Ihres Hausbesitzes erfolgt in einem separaten Buchhaltungskreis.

Die gesamte Buchhaltung erfolgt über eine hauseigene elektronische Datenverarbeitungsanlage, die der ständigen Betreuung und Wartung unserer EDV-Abteilung unterliegt. Wir arbeiten mit einer Softwarelösung des größten wohnungswirtschaftlichen Anbieters Deutschlands und stellen so sicher, dass die Programme ständig den neuesten Anforderungen angepasst werden.

#### **Die Rechtsabteilung - *Recht haben und Recht bekommen - wir helfen!***

Die Rechtsabteilung steht für die Verfolgung etwaiger rückständiger Mieten zur Verfügung. Die Betreuung erfolgt in der Regel eigenständig und ist hierdurch kostengünstig und zeitnah. Ist die Einschaltung eines Anwalts erforderlich, dann überwacht sie die zügige Bearbeitung des Verfahrens durch den Anwalt und stellt ihm alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung.

#### **Vermietungsabteilung - *Angebote schmackhaft machen!***

Langjährig und erfolgreich vermieten wir die von uns betreuten Wohnungsbestände und Gewerbeflächen mit eigenem Personal. Damit bieten wir von uns verwaltete Wohnungen für die Mieter provisionsfrei an und erzielen auch in Zeiten des Berliner Mietermarktes und des vorhandenen Überangebotes bedeutende Erfolge bei der oft unmittelbaren Anschlussvermietung. Zur eigenen Kostendeckung erheben wir - nach vorheriger Vereinbarung - eine separate Gebühr vom Eigentümer. Insertionen und sonstiger Werbungsaufwand werden separat in Rechnung gestellt.

**Versicherungsabteilung -  
Sicherheit zu Top-Konditionen !**

Durch die Zusammenfassung aller Versicherungsverträge der von uns verwalteten Wohn- und Gewerbeanlagen in einen Pool von großen Versicherungsgesellschaften ist es uns gelungen, die Versicherungsprämien auf ein in Berlin sehr niedriges Niveau zu senken.

Gleichzeitig erreichen wir durch das Volumen unseres Gesamtprämienaufkommens in Höhe von ca. 1.800.000,00 Mio. EURO p. a. eine sehr kulante und kurzfristige Schadensabwicklung. Wohnanlagen, die wir in die Verwaltung übernehmen, werden in den vorteilhaften Pool aufgenommen.

**Das Verwaltungshonorar -  
Viel Leistung zu angemessenem Preis !**

Aufgrund der Marktstellung und Größe der Becker & Kries Gruppe können wir bei der Lieferung von Verbrauchsstoffen wie z. B. Öl eine stetige Lieferbereitschaft sowie Marktpreise am unteren Ende der Preisspanne unabhängig von der jeweils gelieferten Ölmenge garantieren. Rückvergütungen der Öllieferanten werden in vollem Umfang an die Eigentümer weitergegeben. Auch in den Bereichen Strom, Gas, Fernwärme, Abfallentsorgung, Stromlieferung, Heizkostenablesung/-abrechnung, Kabelfernsehversorgung, Wohngebäude-/Haftpflichtversicherungen sowie Spielplatzwartung liegen die vereinbarten Konditionen aufgrund eigener Aktivitäten oder der von uns unterstützten Aktivitäten unseres Landesverbandes unter den Marktüblichen.

Die Information des Eigentümers vor wichtigen Entscheidungen ist für uns selbstverständlich. Ziel ist es nicht, Ihnen einen Teil der Verwaltungsaufgaben zu übertragen, sondern größtmögliche Identität zwischen den Aktivitäten der Hausverwaltung und Ihren Interessen herzustellen.

Die vor beschriebene umfassende Verwaltung bieten wir üblicherweise im Rahmen des Hausverwaltervertrages in einem Prozentsatz der Sollmiete einschließlich aller Umlagen, Nebenkosten und Zuschläge, jedoch ausschließlich der Umsatzsteuer, zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer an. Eine Vertragsgestaltung in Orientierung an die Soll-Nettokaltmiete oder pauschal ist ebenfalls möglich.

Zusätzlich zu unseren Standardleistungen bieten wir Ihnen im Rahmen unsers Leistungskataloges Sonderleistungen an, die Sie entsprechend Ihren Wünschen zusammenstellen können.

Nachdem wir mit Ihnen über die von der Verwaltung auszuführenden Arbeiten Einigkeit erzielt haben, können individuelle Konditionen für Ihren Immobilienbestand vereinbart werden.

Wir hoffen, Ihnen mit den vorstehenden Erläuterungen einen Einblick in unseren Leistungsumfang und unseren Arbeitsstil gegeben zu haben und würden uns freuen, wenn sich eine vertrauensvolle Zusammenarbeit entwickelt.

Mit freundlicher Empfehlung  
**Becker & Kries**  
Immobilien Management GmbH & Co. KG

gez. Dr. Kube                      gez. ppa. Drigalski