

Leistungsprofil Wohnungseigentumsverwaltung

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 ca. 300 Immobilien mit rund 14.000 Mieteinheiten, rund 950.000 m² Wohnfläche, rund 400.000 m² Gewerbefläche, darunter ca. 50 Eigentumswohnanlagen mit rund 140.000 m² Wohnfläche. Die Verwaltung von Wohnungseigentum wird in unserem Haus erfolgreich seit 1960 durchgeführt.

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 und technische Kompetenz zu Ihrem Vorteil

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

Im Bereich unseres Teams Wohnungseigentum sind insgesamt neun Mitarbeiter tätig, darunter eine Gruppenleiterin, fünf Bestandsmanager und ein Techniker. Alle Mitarbeiter im Verwaltungsbereich sind Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die weiteren Mitarbeiter verfügen über entsprechende Qualifikationen und langjährige Erfahrungen in der Verwaltung von Wohnungseigentum.

Als direkter Ansprechpartner steht den Wohnungseigentümern ein Bestandsmanager zur Verfügung. Er führt die Korrespondenz mit Eigentümern, Firmen und Behörden, kontrolliert während des Wirtschaftsjahres den Zustand der Wohnanlage und stellt eine qualifizierte Betreuung sicher. Darüber hinaus betreibt er das Wohngeldinkasso, veranlasst bei relevanten Zahlungsrückständen die gerichtliche Durchsetzung Ihrer Ansprüche und sorgt für die korrekte Rechnungskontrolle und -anweisung, die der Vorbereitung der Jahresabrechnung 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 Wohnungseigentumsverwaltung 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 der Eigentümer und die Entscheidungen auf den Eigentümerversammlungen.

Um diese Aufgabe optimal zu erfüllen, steht Ihnen ein qualifizierter Techniker zur Seite, der in der Lage ist, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum 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 der Information des Verwaltungsbeirates 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 Wohnungseigentumsverwaltung 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 Wohngelder zur Verfügung.

- 3 -

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.

**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 Verwaltungsbeirates und der Eigentümer 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 den Interessen der Eigentümer herzustellen.

Die vor beschriebene umfassende Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bieten wir üblicherweise im Rahmen des Hausverwaltervertrages als Pauschale zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer an.

Nachdem wir mit Ihnen über die von der Verwaltung auszuführenden Arbeiten Einigkeit erzielt haben, können individuelle Konditionen für Ihre Wohnungseigentümergeinschaft 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