

Unsere Bewerbung als Ihr Immobilienverwalter



Wir möchten uns hiermit als Ihr neuer Dienstleister vorstellen. Die Verwaltung einer Immobilie erfordert nicht nur Wissen und Sorgfalt, sondern auch Feingefühl und ein gewisses Maß an Leidenschaft. Das gibt Ihnen nämlich die Sicherheit, dass wir mit ganzem Herzen bei Ihnen sind.

Dürfen wir uns vorstellen?

HIER FINDEN SIE UNSERE FIRMENENTWICKLUNG DER LETZTEN ZEHN JAHRE. DAMIT SIE SEHEN, WOHER WIR KOMMEN UND WAS WIR SIND.



2009

Bei einem „BusinessScan“ erreichen Die ImmobilienVerwalter knapp 78% der möglichen Punkte. Dies ist deutschlandweit das drittbeste Ergebnis. Der BusinessScan wird regelmäßig unter der Regie des renommierten Fachmagazins „Immobilienprofi“ durchgeführt.

2007

Immer mehr Eigentümer vertrauen ihre Immobilien der Gesellschaft an. Die ImmobilienVerwalter GmbH betreuen mit 7 Mitarbeitern knapp 150 Liegenschaften.

2007

Andreas Möck wird von der Fachzeitschrift „Immobilienprofi“ als einer der „TOP 100 Immobilienprofis“ ausgezeichnet.

2006

Ende des Jahres scheidet Markus T. Eger als Geschäftsführer und Gesellschafter aus dem Unternehmen aus.

2006

Die ImmobilienVerwalter GmbH wird Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

2006

Andreas Möck und Markus T. Eger gründen Die ImmobilienVerwalter GmbH und übertragen die Verwaltungsbestände der MIM Möck Immobilien Management GmbH und der Eger Hausverwaltungen GmbH auf die neue Gesellschaft.

2001

Zufriedene Kunden sorgen durch Weiterempfehlung für weiteres Wachstum und die Einstellung weiterer Mitarbeiter führt zu einem Umzug in das Büro in der Cannstatter Str. 69 in Remseck-Aldingen.

1999

Andreas Möck übernimmt unter der Firmierung MIM Möck Immobilien Management GmbH erstmals eigene Verwaltungen.

REFERENZINTERVIEW

„In einer schon längeren schwierigen Phase mit dem bisherigen Hausverwalter wurden uns Die ImmobilienVerwalter, vertreten durch Herrn Möck, als erfahren, kompetent, zuverlässig und verbindlich empfohlen. Schon während des Hausverwalterwechsels konnten wir uns von diesen Eigenschaften überzeugen. Zusätzlich zeichneten sich Herr Möck und sein Team durch gewissenhafte Schnelligkeit in der Aufarbeitung für einen Statusbericht mit Handlungsempfehlungen aus. Innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung als Hausverwalter hatten wir Klarheit. Professionell war bisher jeder Schritt. Die Hausgemeinschaft und ich würden uns gewiss wieder so entscheiden.“

Dieter Grabs, Verwaltungsbeirat Eigentümergemeinschaft, Stuttgart-Bad Cannstatt



Das gute Gefühl einer Zusammenarbeit: Wir sprechen eine Sprache und hören, was genau Sie wollen!

Die Pflege Ihrer Immobilie heißt Sicherung Ihrer Investition. Wir suchen Ihnen erfahrene Fachleute wie Architekten und Handwerker, auf die Verlass ist.





Geschäftsführer Andreas Möck über die Qualitätskriterien bei Immobilienverwaltern



„Warum ist es so schwer, den richtigen Verwalter zu finden?“ -

GESCHÄFTSFÜHRER ANDREAS MÖCK IM INTERVIEW MIT FACHAUTOR FRANCK WINNIG ÜBER LEISTUNG, ANSPRUCH UND QUALITÄTBEWUSSTSEIN VON IMMOBILIENVERWALTERN.

Herr Möck, was genau machen eigentlich „Die Immobilienverwalter“?

Zu 85% verwalten wir Mehrfamilienhäuser, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt sind, es geht um die klassische Eigentumswohnung. Dort sind wir für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig. Der Rest ist zum Beispiel Mietshausverwaltung.

Was gehört zu Ihren Auf-gaben?

Das Gesetz verlangt vom WEG-Verwalter die ordnungsgemäße Instandhaltung sowie die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage. Wir machen die Hausgeldabrechnung und kümmern uns um die Eigentümersammlung. Außerdem geht es um die Aufstellung eines Wirtschaftsplans, um die Feuer- und Haftpflichtversicherung oder die Durchsetzung einer Hausordnung.

Kümmern Sie sich auch um die Reparaturen in Wohnungen?

Wir werden aktiv, wenn das Dach undicht ist oder

die Heizung kaputt geht. Aber nicht, wenn die Toilettenspülung nicht funktioniert. Das nennt man „Sondereigentumsverwaltung“, die unsere Firma aber auf Wunsch ebenfalls übernimmt. Dann kümmern wir uns um das Mietkasso, um die Betriebskostenabrechnung und um Reparaturen.

Wir haben uns Ihre Leistungsliste angesehen. Die Aufgaben sind sehr umfassend ...

Unser Berufsbild hat sich gewandelt. Immobilien sind heute mehr denn je sichere Kapitalanlagen – oder können es jedenfalls sein, wenn man sie entsprechend pflegt. Früher war der Verwalter vor allem ein Allrounder mit kaufmännischem Hintergrundwissen, der Daten gesammelt und Abrechnungen gemacht hat.

Und heute?

Heute können Sie den modernen Verwalter mit einem Manager vergleichen, der ein Team von Spezialisten leitet, die eine Immobilie wie eine Wertanlage führen.

Die technische Betreuung nimmt einen immer größeren Raum ein. Zentrale Themen sind die Sanierung und Modernisierung der Immobilie. Außerdem prüfen wir die Energieeffizienz und kennen die aktuellen Gesetzeslagen und Fördermöglichkeiten.

Bei den Vorrecherchen zum Thema Immobilienverwaltung haben wir uns schwergetan. Wir haben uns Websites verschiedener Anbieter angeschaut oder uns Prospekte schicken lassen. So ganz klar wurde uns nicht, woran ich als Kunde einen guten Anbieter erkennen kann.

Die WEG-Verwaltung ist rechtlich leider nicht an eine berufliche Qualifikation gebunden. Ich denke, das wichtigste Kriterium ist die Frage nach der Ausbildung der Mitarbeiter. Ich wünsche eine abgeschlossene Berufsausbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft und wir bilden deshalb auch selber aus. Außerdem stellen wir Spezialisten verschiedenster Bereiche ein, die unser Team ergänzen. Ich empfehle Ihnen zum Beispiel, Ihren neuen Verwalter vorher zu fragen, wer sich genau um Ihre Immobilie kümmert, wie viele Leute im Team sind und was die gelernt haben!

Und vielleicht noch, wer für mich da ist, wenn Urlaubszeit ist. Die Zufriedenheit ergibt sich tatsächlich erst in der täglichen Zusammenarbeit.

Das ist ein bedeutender Faktor. Tägliche Zusammenarbeit bedeutet auch, dass ein Verwalter tatsächlich täglich, im Notfall sogar rund um die Uhr, erreichbar ist und auch in Urlaubs- oder Krankheitsphasen. Ist immer jemand da, der Ihr Haus kennt?

Sie sagten, das Thema Sanierung sei heute ein wichtiger Punkt!

Das ist für mich ein Aufregertes Thema! Ich verstehe nicht, wie sich Kollegen vor eine Eigentümersammlung hinstellen können und ihre Handwerkerkollegen mal eben als Sanierungsfachleute verkaufen. Eine sinnvolle Modernisierung, die den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig sichert, braucht ein gutes Konzept. Deshalb ziehen wir grundsätzlich einen Fachmann hinzu. Weder der Hausverwalter noch Handwerker sind Architekten! Das Architektenhonorar spart bei der Handwerkerplanung dann bares Geld.

Wie kann ich als Kunde im Voraus wissen, wie die Leistungen und die Zusammenarbeit mit



Moderne Technik, aber wer steckt dahinter? Tipps für den Leistungsvergleich

REFERENZINTERVIEW

„Eigentlich verwaltet die Hofkammer das Immobilienvermögen der Herzöge von Württemberg im eigenen Beritt. Die vielfältigen Aufgaben, die damit verbunden sind, kenne ich also bestens. Bei einem Geschäftshaus mit Gastronomie und Büros in der Stuttgarter Innenstadt machen wir jedoch gern eine Ausnahme: Das Haus wurde in der

Betreuung der „ImmobilienVerwalter“ belassen, weil es schon seit vielen Jahren zu den Objekten gehört, um die sie sich mit Sachverstand kümmern. Für die Hofkammer leisten sie dort Property und Facility Management, sind erste Ansprechpartner für Mieter und Handwerker, sorgen für Abschluss und Überwachung von Versorgungsverträgen, liefern regelmäßig Zahlenmaterial und pünktlich die

Mieten. Ich bin mit der Dienstleistung absolut zufrieden und fühle mich sehr gut vertreten. Alles läuft reibungslos und zuverlässig. Die Mitarbeiter sind erfahren und ausgesprochen umgänglich. Ich habe bei dieser Kooperation ein sehr gutes Gefühl.“

Armin Kuon, Prokurist Hofkammer Grundstücks-gesellschaft GmbH & Co. KG des Hauses Württemberg

dem Verwalter genau aussehen. Die Informationen in den Werbebroschüren sind eher dürftig und austauschbar.

Ich gebe zu, dass viele Verwalter ähnliche Versprechen machen. Da schreibt der eine vom anderen ab. Meist wird eh nur über den Preis argumentiert: Dabei geht es hier um Cent-Beträge pro Quadratmeter, die für den einzelnen Eigentümer gar nicht relevant sein sollten. Wichtig ist doch, welche Leistungen ein Hausverwalter wirklich garantieren kann, und ob er die Manpower dazu hat. Wir haben drei Ideen, an denen Sie uns prüfen können. Zum Ersten können Sie unsere Kunden selbst fragen: Auf Wunsch dürfen wir Telefonnummern unserer Referenzen herausgeben. Zum Zweiten beinhaltet unser Vertrag acht Leistungsversprechen, an die wir uns halten. Und zum Dritten machen wir Ihnen erst ein passendes Angebot, wenn wir gemeinsam die Immobilie besichtigt haben.

Ist Letzteres eigentlich nicht selbstverständlich?

Sollte es vielleicht sein. Aber die Realität sieht anders aus.

Herr Möck, worauf waren Sie besonders stolz in Ihrem Job?

Wir haben eine Immobilie in Ditzingen übernommen, die durch Missmanagement der vorherigen Verwalter zum sozialen Brennpunkt mutierte. Zeitungsbekannt verlor die Immobilie immer mehr an Wert! Der Verwaltungsbeirat bescheinigt uns heute, dass wir es mit einem vernünftigen Konzept geschafft haben, die Wohnanlage wieder nach vorne zu bringen. Jetzt geht die Wertekurve wieder nach oben ...



Das leisten wir für Sie

NUR WENIGE LEISTUNGEN SIND OFFENSICHTLICH. VIELE AUFGABEN BLEIBEN FAST IM VERBORGENEN, SIND ABER GENAUSO WICHTIG. EIN ÜBERBLICK



Das sieht der Eigentümer: Eigentümerversammlung | Beschlussumsetzung | Eigentumsübergänge | Wirtschaftsplan | Hausgeldabrechnung | Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen | Rundschreiben | Aushänge | Mitarbeiter bei Anwesenheit in der Wohnanlage | individuelle Leistungen wie Beratung/Information – **Aber auch das ist unser Job:** Erstellen von Tagesordnung und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung | Durchführung von Rechnungsprüfungen | Terminabstimmung | Anmietung von Tagungsräumen | Erstellung und Versendung von Einladungen | Erstellen der Beschlussniederschrift und Versand an alle | Führung der Beschlussammlung | Erstellung und Überwachung von Haus- und Nutzungsordnungen | Bearbeiten von Beschwerden | Teilnahme an Verwaltungsbeiratsitzungen | Mündliche und schriftliche Auskunftserteilung gegenüber einzelnen Eigentümern und Dritten | Abschluss, Änderung und Kündigung von Versicherungs-, Wartungs-, Lieferungs-, Entsorgungs- und Bankverträgen | geordnete Aufbewahrung sämtlicher Verwaltungsunterlagen | Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen | Maßnahmen zur Fristwahrung oder zur Abwendung von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft | gerichtliche Vertretung der Eigentümer | Beauftragung und Information eines Rechtsanwalts | Mitwirkung bei Gerichtsterminen | Beschlussanfechtungen | Hausgeldklagen | Einleitung selbstständiger Beweisverfahren | Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren | Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Finanz- und Lohnbuchhaltung | Rechnungskontrolle | Bewirkung von Zahlungen | Sollstellung von Hausgeldbeträgen | Bearbeiten von Lastschriftinzügen | Überwachen von Zahlungseingängen | Mahnen | ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand | Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf dem Giro- und Festgeldkonto | Erstellen von Heizkostenabrechnungen, Haus- und Betriebskostenabrechnungen, Wirtschaftsplänen | Berechnen und Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen | Überwachung des baulichen Zustands | Beratung über notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | Einholung von Kostenvoranschlägen und Angeboten | Vergabe von Aufträgen | Überwachung, und ggf. Abnahme der ausgeführten Arbeiten | Bearbeitung von Versicherungsschäden | Hinzuziehung von Sonderfachleuten | Schlüsselbestellungen | Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen | Verhandeln mit Behörden | Beachten von WEG, BGB, AGBG, ZPO, EStG, Allg. Gleichbehandlungsg, ErbbaurechtsG, HeizkostenV, EnergieeinsparV, TrinkwasserV, BetriebskostenV, GrundbuchV, Zwangsversteigerungsg, Insolvenzrecht, Nachbarschaftsrecht usw.

Das sind unsere Leitsätze

8 VERSPRECHEN, DIE IHNEN VERSICHERN, WIE SIE IN DER ZUSAMMENARBEIT MIT UNS PROFITIEREN. DIESE LEITSÄTZE UNTERSCHREIBEN UNSERE MITARBEITER. UND WIR IHNEN IN UNSEREM LEISTUNGSVERTRAG.



Mitgliedschaften
„Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.“ | „Dachverband deutscher Immobilienverwalter e.V.“ | bundesweites VerwalterNetzwerk | Competence-Club des „Immobilienprofi“

1. Respekt

Sie haben hart für Ihren Besitz gearbeitet. Egal ob Sie Ihre Immobilie nun selbst bewohnen oder die Vermietung des Eigentums Ihre Zukunft absichern soll – wir respektieren Ihre Werte. Mit Sachverstand. Und mit dem Herzen.

2. Fühlbare Entlastung

Die Verwaltung und Betreuung der Immobilie macht mehr Arbeit, als Sie es sich wünschen. Deshalb beauftragen Sie uns. Wir wollen Ihnen Arbeit abnehmen und den Kopf frei halten: Das ist die Aufgabe, der wir uns verpflichten.

3. Individuelle Betreuung

Die Aufgabenvielfalt zur Bewirtschaftung einer Liegenschaft verlangt hoch qualifizierte Mitarbeiter. Deshalb betreut Ihr Projekt grundsätzlich ein festes Team. So ist auch in Urlaubsphasen ein bekannter Ansprechpartner für Sie da, der Ihnen vertraut ist und Ihre Immobilie kennt. Gleichzeitig verfügen Sie über Ihren Objektleiter über weitere Spezialisten mit verschiedenen Aufgabenschwerpunkten: Hier ist jeder in seinem Fach der Beste.

4. Schnelligkeit

Immer Anschluss: Sie und Ihre Mieter erhalten eine spezielle Rufnummer, unter der wir für Sie da sind. Und im Notfall rund um die Uhr. Unser „freies Schreibtisch-Prinzip“ garantiert Ihnen eine Bearbeitung von 90% aller Anfragen innerhalb von 24 Stunden. Außerdem versprechen wir Ihnen zum Beispiel die Vorlage der WEG-Abrechnungen bis spätestens sechs Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres oder den Versand der Eigentümerprotokolle innerhalb von zehn Tagen.

5. Sparfuchs

Regelmäßig erinnern wir Sie an die anstehende Begehung der Immobilie. Das erhält ihren Wert oder noch besser: steigert ihn sogar. Bei Bedarf aktivieren wir dann unser Netzwerk von Sonderfachleuten und ziehen beispielsweise einen Architekten für die Instandsetzung hinzu: Seinem Honorar steht meist eine Kosteneinsparung von rund 25% gegenüber.

6. Motivation

Der Beruf des Immobilienverwalters erfordert Kompetenz und Herz gleichermaßen. Unsere Mitarbeiter machen ihren Job nicht nebenbei: Sie arbeiten hauptberuflich als Verwalter und sind extrem motiviert. Unsere Mitarbeiterfluktuation ist minimal, weil uns alle der Wunsch verbindet, die erlebten Erfahrungen in eigenverantwortliche und sorgfältige Arbeit umzusetzen.

7. Weiterbildung

Sie sollen sich sicher sein, dass wir auf dem neuesten Stand sind. Gesetze ändern sich, die verschiedensten Bestimmungen und auch die Möglichkeiten der Werterhaltung erfahren einen dauernden Wandel. Jeder von uns nimmt regelmäßig an Lehrgängen und Fachseminaren teil. Dabei helfen uns die Mitgliedschaften in den wichtigen Fachverbänden.

8. Innovation

Sie profitieren von den innovativen Ideen unseres Unternehmens, zu überprüfen zum Beispiel an einer aktuellen und sehr interaktiven Homepage: Hier finden Sie unter anderem Ihren passwortgeschützten Kundenbereich, der Ihnen jederzeit Einblick in die aktuellen Objektdaten ermöglicht. Schauen Sie auch in unser Prämienprogramm oder den umfangreichen Newsbereich mit Fachnachrichten und Blog.

Die ImmobilienVerwalter GmbH
 Cannstatter Str. 69
 71686 Remseck a.N.
 Tel.: 07146 / 82 30 2-0
 Fax: 07146 / 82 30 2-99
 info@die-immobilienverwalter.de
 www.die-immobilienverwalter.de



REFERENZINTERVIEWS

„Mit der Verwaltung des Stuttgarter Mehrfamilienhauses, in dem 14 Mietparteien leben, hatte ich früher viel Stress. Der ehemalige Verwalter war fast nie erreichbar, setzte die Beschlüsse der Eigentümer nicht um und brachte die Buchhaltung durcheinander. Da ich beruflich sehr ausgelastet bin, suchte ich im Auftrag der Eigentümergemeinschaft einen neuen Partner. ‚Die ImmobilienVerwalter‘ haben mich von meinen Sorgen befreit. Am besten gefällt mir an der Arbeit von Andreas Möck, dass er von selbst mit Vorschlägen kommt. Er erinnert mich

daran, wenn mal wieder eine Begehung der Anlage ansteht. Er kommt oft selbst und bringt fachkundige Begleiter mit: Handwerker oder Architekten, und wir können sofort beschlussfähige Maßnahmen abstimmen. Alles hat Hand und Fuß und ich spare viel Zeit.“

Manfred Orth, Verwaltungsbeirat Stuttgart-Hofen

„Wir sind sieben Eigentümer in unserer Gemeinschaft in Ludwigsburg und besprechen vieles im direkten Kontakt. Wir verstehen uns und entscheiden alles zügig. Ich brauche jemanden,

auf den ich mich voll verlassen kann. Wenn ich alles nachprüfen müsste, bräuchte ich keine externe Hilfe. Dazu passt der absolut zuverlässige Service der ‚ImmobilienVerwalter‘ perfekt. Zum Beispiel die einwandfreie Buchhaltung, da bin ich als Steuerberater wirklich anspruchsvoll. Die Abrechnungen sind sehr, sehr ordentlich: Alle Belege sind vollzählig und übersichtlich geordnet. Unsere Wünsche werden schnell und fachkundig umgesetzt. Mit Andreas Möck und seinen Mitarbeitern sind wir an der richtigen Adresse.“

Gerd Faigle, Verwaltungsbeirat Ludwigsburg