

Eigentum in guten Händen

ADLERSHORST Immobilien GmbH



Lust aufs Leben

// Eigentum in guten Händen

Immobilien Eigentum stellt häufig den größten Teil des persönlichen Vermögens dar. Wer seine Eigentumswohnung oder sein Immobilienvermögen treuhänderisch durch einen Dritten verwalten lässt, sollte deshalb bei der Wahl des Verwalters wichtige Qualitätskriterien zugrunde legen. Haus- bzw. Immobilienverwalter ist in Deutschland keine geschützte Berufsbezeichnung und eine gewerbliche Ausübung setzt keine vorgeschriebenen Qualifikationen voraus. Die Vertrauenswürdigkeit des Verwalters allein reicht also nicht aus, will man sein Eigentum in guten Händen wissen. Die ADLERSHORST Immobilien GmbH verwaltet rund 2.500 Wohnungen für Wohnungseigentümergeinschaften und für Eigentümer von Zinshäusern. Christopher Schwanck, Abteilungsleiter Immobilienverwaltung und Immobilienverkauf und Handlungsbevollmächtigter, erläutert die Qualitätsstandards bei Adlershorst.





von links:

Jana Winter-Meier - Immobilienkauffrau, betreut Objekte in Norderstedt, Hamburg und Quickborn,
Felix Loch - Immobilienkaufmann, betreut Objekte in Wedel und Norderstedt,
Torben Asmussen - Immobilienfachwirt, betreut Objekte in Hamburg und Wedel

Die Immobilienverbände geben Eigentümern zahlreiche Empfehlungen an die Hand, um den Verwalter mit Bedacht auswählen zu können. Ganz oben auf den Qualitätschecklisten stehen die berufliche Qualifikation und der Nachweis über Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen. „Unsere Kunden werden ausschließlich von Immobilienkaufleuten und Fachwirten der Immobilienwirtschaft betreut“, erklärt Christopher Schwanck den Aufbau des Teams „Immobilienverwaltung und Immobilienverkauf“ bei der ADLERSHORST Immobilien GmbH. „Wir sind aber nicht nur durch die Mitgliedschaft in verschiedenen Verbänden und die ständige Weiterbildung unseres Teams immer bestens über aktuelle Entwicklungen oder Veränderungen im WEG- und Mietrecht informiert. Bei juristisch kniffligen Themen holen wir uns zusätzlich Rat bei unseren Fachanwälten im WEG- und Mietrecht, mit denen wir Beraterverträge abgeschlossen haben.“

Bei aller fachlichen Qualifikation legt Christopher Schwanck großen Wert auf eine partnerschaftliche, vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Verwalter und Eigentümer, Eigentümergemeinschaft oder Verwal-

tungsbeirat: „Jeder Kunde wird von einem persönlichen Ansprechpartner und seiner Vertretung rund um die Immobilie betreut, und zwar in allen Belangen. Aufgrund der A bis Z-Sachbearbeitung kennt jeder Mitarbeiter seine Objekte ganz genau. Der Eigentümer kann alle kaufmännischen Themen – dazu gehören auch die Abrechnungen sowie die technischen und juristischen – mit dem persönlichen Ansprechpartner behandeln. So entfällt das lästige Weiterleiten von Telefonaten.“ Um ein Vertrauensverhältnis überhaupt aufbauen zu können, muss der Kunde sich auf die Kontinuität des Unternehmens verlassen können. „Wir haben so gut wie keine Mitarbeiterfluktuation. Seit unserer Gründung im Jahr 2002 sind wir kontinuierlich gewachsen und haben das Team laufend verstärkt. Unsere Motivation ziehen wir aus einem guten Kundenverhältnis und zufriedenen Kunden. Das schlägt sich in unserer Arbeit nieder. Dadurch arbeiten wir mit viel Freude in unseren Themengebieten. Und davon profitieren wiederum unsere Kunden.“ Neuverträge für eine Objektverwaltung werden zunächst nur über drei Jahre, und nicht wie sonst üblich über fünf Jahre abgeschlossen. „So haben beide Seiten die Möglichkeit, sich erst einmal kennenzulernen.“



Mehr als Verwaltung

Über die Verwaltung von Miet- und gewerblichen Objekten hinaus bietet die ADLERSHORST Immobilien GmbH Service-, Reparatur- und Bauleistungen im Bereich Haus-, Sanitär- und Elektrotechnik. „Wir verstehen diesen Service als zusätzliches Angebot für unsere Kunden. Die Eigentümer entscheiden selbstverständlich, welches Unternehmen sie mit Instandhaltungen oder einer Modernisierung beauftragen. Aber durch unsere eigenen Handwerksmeister können wir die Angebote Dritter unabhängig auf ihre Inhalte prüfen und den Leistungsumfang beurteilen.“

Verlässlich und transparent

Qualität hat ihren Preis. Aber dafür müssen Eigentümer nicht mit bösen Überraschungen rechnen: „Unsere Vergütung erfolgt pauschal und mit wenigen Sondervergütungen. Damit sind die Verwaltungskosten für jeden Eigentümer nachvollziehbar und vor allem planbar“, erläutert Christopher Schwanck. Trotz der

Empfehlungen der Immobilienverbände werden wichtige Kriterien bei der Verwalterwahl oft übersehen: Eines davon ist die korrekte Führung von Bankkonten. Nach § 27 Abs. 5 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümer, beispielsweise für die Instandhaltungsrücklage, getrennt von seinem eigenen Vermögen zu halten. Dazu muss er bei der Bank für jeden Eigentümer oder jede Eigentümergemeinschaft mindestens ein Sonderkonto führen. „Wenn wir Neuverträge abschließen, erleben wir immer wieder, dass der vorangegangene Verwalter diesen Grundsatz nicht beachtet hat“, berichtet Christopher Schwanck. „Bei einer Insolvenz oder dem Tod des Verwalters besteht die Gefahr, dass das Treuhandkonto dann in die Insolvenzmasse bzw. in den Nachlass übergeht.“ Hiervor weiß Christopher Schwanck seine Kunden jedoch sicher: „Alleinige Gesellschafterin der ADLERSHORST Immobilien GmbH ist die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG, ein Wohnungsunternehmen mit über 5.200 Mietwohnungen und einer soliden Geschäftspolitik, die in der Satzung der Genossenschaft festgeschrieben ist.“

Viktorija Peperkorn - Immobilienkauffrau, betreut Objekte in Norderstedt und Wedel, **Christopher Schwanck** - Betriebswirt, leitet die Abteilung Immobilienverwaltung und Immobilienverkauf



Auszug aus unserem Tätigkeitsumfang im Bereich Haus- und WEG-Verwaltung:

- Betreuung durch zwei feste, qualifizierte Ansprechpartner
- Enge und regelmäßige Abstimmung mit dem Beirat
- Einrichtung von offenen Fremdkonten auf den Namen der WEG
- Forderungsmanagement: Mahnverfahren bei ausbleibenden Zahlungen und notfalls gerichtliche Geltendmachung
- sachliche und rechnerische Rechnungsprüfung
- Erstellung der Wohngeldabrechnung gem. Teilungserklärung
- unterjährige kaufmännische und technische Betreuung der WEG
- regelmäßige Objektbegehungen
- Anforderung von Angeboten und Erstellung von Preisspiegeln
- Beauftragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Überwachung der handwerklichen Ausführung
- auf Wunsch Beauftragung unserer firmeneigenen Maler, Elektriker und Klempner
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in Höhe von 250.000 Euro pro Schadensfall
- Zusammenarbeit mit Fachanwälten und Fachingenieuren

Bauträgern bieten wir zusätzlich an:

- Beratung zur optimalen Gestaltung der Kaufverträge
- Entwicklung praxisgerechter Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen
- Kalkulation des ersten Wirtschaftsplans
- Beratung vor Abschluss der Wartungsverträge
- Überwachung und Bewertung von Gewährleistungsmängelanzeigen
- Begleitung der Eigentümergemeinschaft

Die ADLERSHORST Immobilien GmbH betreut aktuell rund 2.500 Objekte aller Baualterklassen in Eigentümergemeinschaften und Mietshäusern an den Standorten Hamburg, Norderstedt, Quickborn und Wedel. Insgesamt arbeiten über 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der ADLERSHORST Immobilien GmbH, darunter Immobilienfachwirte, Betriebswirte und Handwerksmeister aus den Gewerken Elektrotechnik, Sanitär- und Heizungstechnik, Malerei und Gartenbau. Weitere Informationen und die Leistungen im Einzelnen finden Sie unter www.adlershorst-immobilien.de. Oder wenden Sie sich direkt an:

Christopher Schwanck, Tel. 040 943677-11
schwanck@adlershorst-immobilien.de



Christopher Schwanck
Leiter Immobilienverwaltung und -verkauf



ADLERSHORST Immobilien GmbH

Ochsenzoller Straße 144 // 22848 Norderstedt // Tel. 040 943677-0
www.adlershorst-immobilien.de // info@adlershorst.de