

## Immobilien sind Vertrauenssache.

Ihre Werte pflegen – sichern &  
langfristig entwickeln.



### WEG-VERWALTUNG

- Kompetenter, verlässlicher und erfahrener Partner in der Wohnungseigentumsverwaltung seit über 30 Jahren
- Persönliche Betreuung mit Fokus auf den Wünschen und Bedürfnissen unserer Kunden
- Umfassende kaufmännische und technische Dienstleistungen für langfristigen Werterhalt



### PROPERTY MANAGEMENT

- Professionelles Property Management seit über 30 Jahren
- Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Kaufmännische und technische Dienstleistungskompetenz



### SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

- „Rundum Sorglos“ Paket für Ihre vermietete Eigentumswohnung
- Professionelle Verwaltung Ihrer Kapitalanlage
- Ganzheitlicher Service: Technische, juristische und kaufmännische Dienstleistungskompetenz.



### QUALITÄT UND KOMPETENZ

- Immobilienverwaltung mit TÜV-Zertifizierung – die Garantie, dass Immobilien bei uns in den besten Händen sind
- Neu: TÜV Kundenbefragung – Nachweisbar zufriedene Kunden
- Die Bayerische Immobilien Management nutzt die Gemeinschaft und Erfahrung von Berufsverbänden.





## Ihre Wohnqualität ist unsere Priorität!

**E**ine eigene Immobilie ist Verantwortung und Freude zugleich. Wer sich für diese Investition entscheidet, benötigt einen verlässlichen und kompetenten Partner. Als professionelle Wohnungseigentumsverwaltung übernehmen wir gerne alle Aufgaben rund um die Immobilie und sichern damit langfristig den Wert Ihres Eigentums.

Mehr als 30 Jahre Immobilienwirtschaft haben mich geprägt und vielfältige Erfahrungen hinterlassen, so dass ich Ihnen ein breites Wissen vom denkmalgeschützten Altbau bis zur High-Tech-Neubauanlage zusichern kann.

Das partnerschaftliche Miteinander und die Harmonie innerhalb der Gemeinschaften hat für uns oberste Priorität.

Neben langjähriger Erfahrung, fachlicher Kompetenz und Engagement mit Herz & Verstand profitieren unsere Kunden vor allem vom persönlichen Kontakt und festen Ansprechpartnern.

Höchste Kundenzufriedenheit und beste Qualität für die von uns betreuten Immobilien; das ist unser größtes Ziel!

Michael Wintzer  
Geschäftsführender Gesellschafter

Egal welche Art von Immobilie Sie vertrauensvoll in unsere Hände legen, wir kümmern uns darum. Mit Herz, Verstand & Engagement.

**S**o vielfältig ein Objekt auch sein kann, so persönlich kümmern wir uns um die Belange und Wünsche aller. Die nachweislich hohe Zufriedenheit unsere Kunden beweist, dass wir deren Ziele umsetzen und dem Vertrauen in uns Rechnung tragen - dies erfüllt uns mit Stolz und Motivation.

**Wir betreuen das Eigentum unserer Kunden.**



---

## Lehnen Sie sich zurück, mit der Gewissheit, dass wir uns kümmern!

**A**ls einer der großen Immobilienverwalter sind wir in der Lage, unseren Kunden einen echten Mehrwert weiterzugeben. Durch unsere Geschäftsbeziehungen und guten Rahmenvereinbarungen mit namhaften Partnern erhalten wir Preisvorteile, die unseren Kunden zugute kommen.

In jeder Hinsicht legen wir Wert auf kontinuierliche Optimierung der Verwaltungsprozesse. Wir dokumentieren hierzu alle relevanten Arbeitsschritte, welche durch den TÜV Rheinland zertifiziert sind.

Durch unsere umfassenden Verwaltungsleistungen sorgen wir für den langfristigen Werterhalt und damit für beste Aussichten auf Wertsteigerung der von uns betreuten Immobilien.

## Unsere Kunden können beruhigt wohnen, während wir uns um ihre Immobilie kümmern!



## Persönlich und professionell. Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache.

**D**er Kauf einer Immobilie ist eine Entscheidung für die Zukunft. Neben vielen Vorteilen hat der Eigentümer auch Aufgaben und Pflichten. Wir stehen beratend zur Seite und kümmern uns ganzheitlich um die Immobilie.

- **Alles aus einer Hand:** Individuelle Lösungen und maßgeschneiderte Dienstleistungspakete rund um die Immobilie. Pro Objekt ein Team als Ansprechpartner für alle Themen.
- **Gewusst wie:** Die Verantwortung für rund 14.000 Wohneinheiten und über 30 Jahre Erfahrung in der Wohnungseigentumsverwaltung lässt uns den Blick für das Wesentliche nicht aus den Augen verlieren: Ihre Immobilie!
- **Immer nah dran:** Regelmäßige Präsenz in den Wohnanlagen, persönliche Betreuung mit Fokus auf die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden. Wir bieten umfassende kaufmännische und technische Dienstleistung, Zuverlässigkeit und Termintreue.
- **Rundherum effizient & sicher:** Wir legen Wert auf transparente Kostenoptimierung und Kostenmanagement, TÜV zertifizierte Prozesse innerhalb des Unternehmens und natürlich kontinuierliche Dokumentation.
- **Kundenkontakt:** Wir bieten regelmäßig von kompetenten Referenten vorge-tragene Seminare für Beiräte und Eigentümer mit aktuellen und interessanten Themen an.



---

## Professionelles Immobilienmanagement – was tut der Verwalter und wieviel davon sehen die Eigentümer?

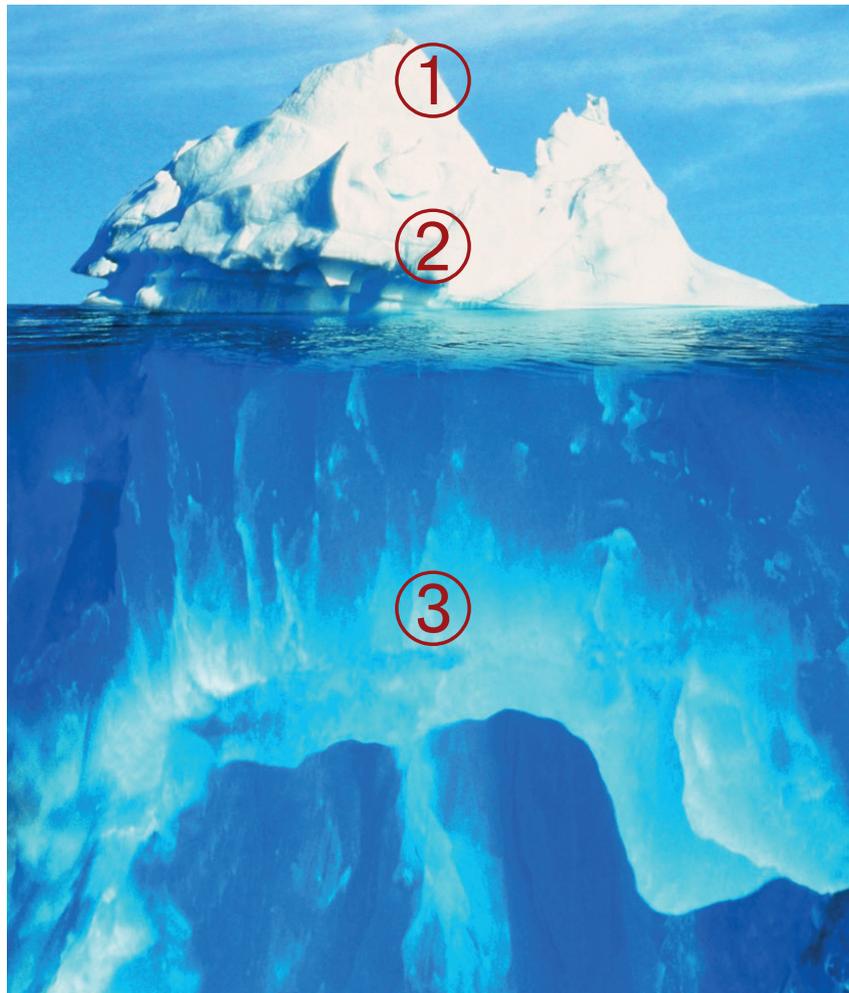
**W**ie bei einem Eisberg im Wasser sehen die Eigentümer nur einen geringen Anteil der Leistung ihres Verwalters.

### 1 – Das sieht der Eigentümer

Wirtschaftsplan • Hausgeldabrechnung • Eigentümerversammlung • Rundschreiben • Aushänge • Mitarbeiter bei Anwesenheit in der Wohnanlage • Individuelle Leistungen wie Beratung / Information • Mitwirkung bei Wohnungsverkäufen

### 2 – Einen tieferen Einblick in die Verwalterleistung erhalten Verwaltungsbeiräte

Veranlassen von Instandhaltungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen, Preisanfragen, Ausschreibungen, Erstellen von Preisspiegeln, Beratung, Auftragsvergabe, Rechnungskontrolle • Belegprüfung • Vorbereitung der Eigentümerversammlungen • Ortstermine • Beiratsgespräche • Korrespondenz und Verträge • Maßnahmen zur Einhaltung der Hausordnung • Mahnwesen bei Zahlungsverzug von Hausgeld



### **3 – Diese Leistungen sieht der Eigentümer NICHT**

#### **Kaufmännische Leistungen**

Verbuchen sämtlicher Geldein- und Ausgänge • Monatliche Sollstellung von Hausgeldbeträgen • Bearbeitung von Lastschriftbuchungen • Überwachen von Zahlungseingängen • Mahnen ggf. Einleiten von Klagen bei Zahlungsrückstand • Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten • Rechnungskontrolle • Anweisen und Veranlassen von Zahlungen • Bearbeiten von Gehaltszahlungen einschl. Lohnbuchhaltung • Errechnen und Abführen von Lohnsteuer, Sozialabgaben, vermögenswirksamen Leistungen • Erstellen der erforderlichen Meldungen an das Finanzamt, Krankenversicherung, Sozialversicherungsträger, Berufsgenossenschaft • Errechnen, Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen • Erstellen von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen • Veranlassen von Heizkostenabrechnungen • Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser- u. Stromverbrauch) • Kennen und Beachten von Lohn-/Einkommensteuer-/Umsatzsteuergesetz, Abgabenverordnung, Grundsteuergesetz etc.

#### **Technische Leistungen**

Vorbereiten und Veranlassen von Handwerkerangeboten, Ausschreibungen, Angebotsspiegeln • Nachhalten von Terminen (Angeboten, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüchen) • Einweisen und Einarbeiten der Hausmeister • Beschaffen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (Antenne) • Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen (Gebäude-, Gewässer-schutz-, Glasbruch Haftpflichtversicherung, Aufzug-, Heizungs-, Pumpen- und Feuerlöschwartung) • Vorbereiten und Organisieren von TÜV-, Brandschutz-, Blitzschutzprüfungen (Aufzug, Öltank, Tiefgaragenlüftung, Rolltor, Heizung, Feuerlöscher etc.) • Bearbeiten von Schlüsselbestellungen und Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z.B. Rohrbruch) einschl. Veranlassen der Schadensabteilung durch Handwerker und Abrechnen mit der Versicherung • Vergeben und, Überwachen v. Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschl. Abrechnen • Beauftragen von Sachverständigen • Kennen und Beachten von z.B. DIN-Best., Landesbauordnung, Druckbehälterverordnung, Orts-, Baumsatzung, Heizkostenverordnung, Heizanlagenverordnung, Feuerungsanlagenverordnung einschl. der Durchführungsbestimmungen

#### **Allgemeine Verwaltung**

Korrespondenz mit Eigentümern • Verhandeln mit Behörden, Eigentümern, Hausmeistern, Lieferanten • Bearbeiten von Beschwerden, Verstößen gegen die Hausordnung • Maßnahmen zur Fristwahrung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft • Beraten von Eigentümern, Hausmeistern • Abschluss von Verträgen (Wartungs-, Versicherungs-, Dienstleistungs-, Lieferverträge etc.) • Terminabstimmung, Saalbestellung, Erstellen von Tagesordnung und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung • Erstellen der Beschlussniederschrift einschl. Versenden an alle ET • Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen • Erteilen von Genehmigungen (Telefon, Veräußerungen, Vermietungen, gewerbl. Nutzung) • Ausbilden von eigenem Personal und Angestellten der Gemeinschaft (Hausmeister) • Kennen und Beachten von WEG, BGB, AGBG, HGB, Erbbaurecht, Grundbuchverordnung, Zwangsversteigerungsgesetz, FGG, Konkursordnung, Nachbarschaftsrecht

*Quelle: Fachverband Wohnungsverwalter e.V., Düsseldorf*

Unsere Aktivitäten richten sich konsequent an den Ansprüchen und Anforderungen unserer Kunden aus.

**W**ir freuen uns, wenn wir durch unser Know-how, unsere Transparenz und unser wirtschaftliches Denken Ihre Erwartungen übertreffen und die perfekte Dienstleistung für Sie erbringen.

Individuelle Betreuung und gute Erreichbarkeit stellen wir durch unsere bewährte und gelebte Teamstruktur mit jeweils mehreren Mitarbeitern pro Objekt sicher.

Als inhabergeführtes Unternehmen mit Herz und Verstand sind wir Ihnen stets ein verlässlicher Partner.



Michael Wintzer  
"hilfsführender  
charakter"

**BIM** BAYERISCHE  
IMMOBILIEN  
MANAGEMENT GMBH  
Bayerische Immobilien  
Management GmbH  
Kastenbauerstraße 2 - 6  
81677 München  
Telefon: +49 089 32 12 12 - 100  
Telefax: +49 089 32 12 12 - 499  
Mobil: +49 176 - 161 900 25  
m.wintzer@bim.de  
www.bayerische-immobilien-management.de



**MÜNCHEN**

Bayerische Immobilien  
Management GmbH  
Kastenbauerstraße 2  
81677 München

Telefon: +49 089 32 12 12 - 100  
Telefax: +49 089 32 12 12 - 499

[www.bayerische-immobilien-management.de](http://www.bayerische-immobilien-management.de)



**DRESDEN**

Am Brauhaus 8  
01099 Dresden

Telefon: +49 351 815 00 - 10  
Telefax: +49 351 815 00 - 25



**BERLIN**

Möllendorffstraße 47  
10367 Berlin

Telefon: +49 30 556 72 - 110  
Telefax: +49 30 556 72 - 250