

# GARTENSTADT DÜPPEL E.V. SELBSTHILFEVEREIN



## Protokoll

**Sitzung der Arbeitsgruppe mit allen Beiratsmitgliedern Düp I-IV**  
am **19.06.2023**  
bei **Welle-Poseidon am großen Wannsee**

Beginn 16:30  
Teilnehmer: siehe Anlage (1 Blatt)

Die Sitzung dient der abschließenden Entscheidung über die Verwaltung, deren Bestellung ab 1.1.2024 den Eigentümern vorgeschlagen werden soll.  
Bisher sind in einem strukturierten Verfahren drei Verwaltungen in die engere Wahl genommen worden. Heute stellen sich diese Verwaltungen allen Beiräten und dem 1. Vorsitzenden des Gartenstadt Düppel e.V. vor.

### **1. 16:30 Dick Immobilienmanagement e.K.**

Herr Dick stellt sein Unternehmen vor.  
Er verwaltet nur fremdes Eigentum und keine eigenen Immobilien. Davon sind viele Bruchteilsgemeinschaften ähnlich denen in der Gartenstadt Düppel.  
Akten werden in seinem Unternehmen nur digital und nicht mehr in Papier geführt.  
Belegprüfung durch die Beiräte und Information kann im Büro unter Anleitung oder online stattfinden (Homecase Software).  
Diese Art der Bearbeitung führt nach seiner Ansicht neben einer Effizienzsteigerung auch zu größerer Mitarbeiterzufriedenheit.  
Er hat zwei unabhängig arbeitende Büros in Rostock und Berlin.  
Die Moderation von Eigentümerversammlungen übernimmt grundsätzlich er selbst.  
Er hat schon Erfahrungen mit der Übernahme von Verwaltungen der REANOVO.  
Beitragsgrenzen für die Genehmigung von Reparaturen und anderen Arbeiten sind von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen.

### **2. 17:30 Tolle Hausverwaltung GmbH**

Frau Heine und Frau Erfurt stellen ihre Verwaltung vor.  
WEG-Verwaltung machen sie seit 2010 und sind in diesem Bereich zu dritt plus vier Mitarbeiter in der Buchhaltung. Z.Z. verwalten sie 36 WEG mit über 2000 Einheiten.  
Erfahrungen oder Kenntnisse bei Bruchteilsgemeinschaften sind nicht vorhanden.  
Das Büro arbeitet noch analog mit Papier, eine Umstellung auf digitales Arbeiten ist geplant.  
Die im Vertragsentwurf enthalten Zusatzkosten bei Nichtteilnahme am SEPA Verfahren, für Steuerbescheinigungen und für Mehraufwand bei der Übernahme der Verwaltung rechtfertigen sie mit zu hohem Arbeitsaufwand.

### **Erste Beratung der Beiräte:**

Es besteht eine klare Präferenz für die Verwaltung Dick.

Die Verwaltung Tolle hat keine Erfahrungen oder Kenntnisse mit Bruchteilsgemeinschaften und die erheblichen Möglichkeiten für Mehrkosten im Vertragsangebot kommen noch zu dem ohnehin höheren Kosten pro Einheit hinzu.

### **3. 18:50 WGW Werz Goldstein & Werz Hausverwaltungsgesellschaft mbH**

Frau Wessner und ein Mitarbeiter stellen ihre Verwaltung vor.

Der Schwerpunkt des Unternehmens liegt in der Immobilienentwicklung, die Verwaltung ist ein Nebengeschäft.

Die Verwaltung hat 35 Mitarbeiter und verwaltet z.Z. 65 Objekte, darunter acht WEG mit ca. 7000 Einheiten. Sie besteht seit 2009 und unter anderem Namen seit 1986.

Bisher gibt es in ihrer Verwaltung keine Bruchteilsgemeinschaften, sie sind aber bereit sich mit juristischer Hilfe einzuarbeiten.

Die Abrechnungen sollen ab 2024 digital erfolgen, die Umstellung vom Papier ist in Arbeit.

Die Übernahme der Verwaltung muß trotz Mehraufwand nicht extra vergütet werden.

Auch sonst keine Extrakosten wie bei der Tolle Verwaltung.

### **Zweite Beratung der Beiräte:**

Die Verwaltung WGW wird einhellig als gute zweite hinter der Verwaltung Dick eingestuft.

Der Grund liegt in der fehlenden Erfahrung mit Bruchteilsgemeinschaften und der laufenden Umstellung auf digitales Arbeiten, was erfahrungsgemäß zu Reibungsverlusten führt. Außerdem ist die Verwaltung bei WGW offenbar eher ein Nebenzweig.

**Es wird einstimmig der Beschluß gefaßt, der Eigentümerversammlung (die im September 2023 stattfinden soll) die Dick Immobilienmanagement e.K. als neuen Verwalter ab 2024 vorzuschlagen.**

Die teilnehmenden Verwaltungen sollen nach der Informationsveranstaltung für die Eigentümer am 29.06.2023 über das Ergebnis der Vorstellung informiert werden.

Ende: 20:00

Harkenthal



Jaekel

