

# Das Berliner Immobilien-Interview

Die Serie über die führenden Köpfe der Berliner Immobilienwirtschaft.

Interview Nr. **10**

EIN GESPRÄCH MIT IVONNE KUTZNER, GESCHÄFTSFÜHRERIN DER KÖNIGSTADT GESELLSCHAFTEN MBH.



Ivonne Kutzner,  
Geschäftsführerin  
der Königstadt Gesellschaft für  
Grundstücke und Industrie mbH  
und  
Königstadt Liegenschaften-  
Verwaltungs-Gesellschaft mbH

*Drei Säulen hat die Königstadt: Die Verwaltung von Fremdbeständen, die eigenen Immobilien und die Stiftung. Wie ist die Königstadt aufgebaut?*

**Ivonne Kutzner:** Um die Statik unserer Gesellschaften zu verstehen, muss man wissen, dass die tragende Säule die gemeinnützige Fred und Carla Lottberg Stiftung ist.

Sie ist Allein-Gesellschafterin der Königstadt. Und diese hat einen umfangreichen eigenen Immobilienbestand und ist im Grunde genommen »nur« Eigentümer. Den gesamten Dienstleistungssektor übernimmt unsere Tochtergesellschaft, die Königstadt Liegenschaften-Verwaltungs-GmbH. Sie ist also für die Verwaltung und Bewirtschaftung von unseren eigenen und fremden Immobilien zuständig. Dazu gehört auch Rechnungswesen und Bilanzierung für die eigenen Firmen und für Dritte. Auch die technische Betreuung der eigenen und fremden Immobilien sowie die Projektentwicklung für den Um-, Aus- und Neubau von Immobilien ist dort angesiedelt.

Die Gewinne aus beiden Gesellschaften fließen dann in die Fred

**Schillerstraße 12-15,  
Berlin-Charlottenburg  
(vor dem Dachgeschossausbau)**

und Carla Lottberg Stiftung. Die Strukturen der Stiftung sind schlank und sehr effizient; das kommt derzeit über 1100 spastisch behinderten Kindern zu Gute.

»Unser Gesellschafter ist eine Stiftung. Das Ganze dient also einem guten Zweck und kommt behinderten Kindern zugute.«

*Hatte der Gründer schon damals die Vision mit der Stiftung? Wann ist die Königstadt denn entstanden?*

**Ivonne Kutzner:** Die Geschichte ist sehr spannend und deshalb erzähle ich sie gerne. Die Gesellschaft wurde 1871 als AG ge-

gründet und zwar » im Biererst« als Brauerei. Der Name hat mit dem Stadtteil zu tun, in dem die Brauerei – noch immer – steht. Aus Georgenstadt wurde Königstadt und später Prenzlauer Berg.

Bereits im 19. Jahrhundert wurde ein Teil der Gewinne in Immobilien angelegt. Nach Ausbruch des 1. Weltkrieges rentierte sich die Brauerei nicht mehr, und 1920 verkaufte die Königstadt das gesamte Braukontingent an die Berliner Kindl Brauerei. Fortan widmete sich das Unternehmen den eigenen Immobilien und später, nach dem 2. Weltkrieg, auch Fremdbeständen. 1966 erfolgte die

Umwandlung in eine GmbH, der Name ist aber geblieben. Übrigens, nicht nur der, fällt mir dabei ein: Einer der ersten Fremdkunden aus dem Jahr 1949 ist auch heute noch mit seinen Verwaltungsaufträgen bei uns.



**D**ie Königstadt Gesellschaft für Grundstücke und Industrie mbH ist seit Jahrzehnten eine erfolgreiche und beständige Immobilien- und Hausverwaltungsgesellschaft in Berlin. Gesellschafter ist eine Stiftung. Ungewöhnlich und sozial: Das Ganze dient einem guten Zweck – die Stiftung ist stark engagiert in der Unterstützung von spastisch behinderten Kindern.

Das ist tägliche Motivation. Die Königstadt ist unter anderem auch ein Immobiliendienstleister mit ständig steigendem Verwaltungsbestand. Denn die Gesellschaft verwaltet bemerkenswerte und erhaltungswürdige Einzelimmobilien bis hin zu ganzen Karrees. Also ein wirklicher Premium-Partner mit viel personellem Know-How und langjähriger Erfahrung.

Heute wollen wir ganz gezielt über professionelles Hausverwaltungsmanagement reden: Ivonne Kutzner, Geschäftsführerin der Königstadt, steht uns Rede und Antwort.

Ja, was Ihre Frage nach der Vision angeht: Der spätere Allein-Gesellschafter der Königstadt, Dr. Alfred Lottberg, hat es zeitweilig als seine Verpflichtung angesehen, behinderte Menschen zu unterstützen. Er und seine Frau Carla wollten dieses Vermächtnis bewahren und hatten veranlasst, dass nach ihrem Ableben die Fred und Carla Lottberg Stiftung diese Aufgabe fortführt. Seit diesem Zeitpunkt im Jahr 1989 hat die Stiftung über 6,5 Mio. Euro Unterstützungen geleistet. Das macht uns schon stolz.

Berlins größter Immobilienmarkt zum Mitnehmen.

Berliner Morgenpost  
Das ist die Hauptstadt. Wir sind in Berlin.

*Was für eine großartige Form der Verwendung von Unternehmensgewinnen! Aber Sie tragen das gar nicht bewusst raus, sondern behandeln das immer bescheiden am Rande. Wenn wir mehr von solch verantwortungsvoll agierenden Menschen hätten – in der Politik und in der Wirtschaft. Was sagen denn die Eigentümer dazu – stehen alle voll hinter der Idee?*

*Sie haben sehr prominente Immobilien im Bestand und auch schon viele behutsam modernisiert. Nennen Sie uns ein paar Paradebeispiele von den Ku-Damm Lagen, aus denen die Mieter niemals mehr ausziehen. Und wie schaffen Sie es immer wieder, hier auch bei den Mietern und Eigentümern Sympathiepunkte für sich zu gewinnen?*

grundlegend erneuert und das Hotel maßgeblich umgebaut und modernisiert. Die Arbeiten wurden von uns in Abstimmung mit dem Denkmalschutz durchgeführt. Dieser Mieter bleibt wahrscheinlich wirklich lebenslang. Noch so ein Beispiel ist unsere eigene Immobilie Mommsenstraße Ecke Schlüterstraße: Da haben wir uns schon sehr

*Beraten Sie auch Eigentümer zu Modernisierung und Umbau? Wie handhaben Sie Ihre eigenen Bestände?*  
**Ivonne Kutzner:** Wer in der Immobilienbranche arbeitet, darf ja nicht selbst unbeweglich sein. Um am Markt bestehen zu können, werden unsere eigenen Objekte deshalb permanent verbessert. So haben wir es auch mit einer

### »Unsere neueste Modernisierung – Dachgeschossausbau in einem Einzeldenkmal: die Schillerstraße 12-15.«

**Ivonne Kutzner:** Ja, aber Stolz heißt ja nicht eitel. Wir haben ein ganz klares Mandat zu erfüllen. Und unsere Kunden unterstützen diese Idee ja dabei quasi automatisch. Bei der Übernahme eines umfangreichen Verwaltungsauftrages vor zwei Jahren von einer Privat-Stiftung war neben der fachlichen Qualifikation genau dieses Mandat mit entscheidend.

**Ivonne Kutzner:** Niemals mehr ausziehen – das klingt ja wie lebenslang. Aber wenn Sie so wollen: Der Kurfürstendamm Nr. 35 wird seit 1953 von uns betreut. Dort haben wir gemeinsam mit den Eigentümern und dem Hauptmieter, dem Hotel California, die Immobilie aufgewertet. In einem ersten Abschnitt (2001/2002) wurde die Fassade



Schillerstraße 12-15, Berlin-Charlottenburg, (nach dem Dachgeschossausbau)



Motzstraße 64 Ecke Ansbacher Straße 75, Berlin-Schöneberg

engagiert: Innerhalb der letzten 3 Jahre wurden die Dächer ausgebaut, mehrere Wohnungen vollständig modernisiert, die Gewerbezeile weitestgehend umgebaut und die Treppenhäuser saniert. Bei der Vermietung haben wir dann darauf geachtet, dass ein guter Mix zwischen Wohn- und Gewerben Mietern entsteht. Und nun schätzen Sie mal, wie hoch die Fluktuation jetzt ist? Null! Das ist natürlich ein Ideal-Zustand. Sie hatten allerdings nach den Kurfürstendamm-Lagen gefragt. Es ist auch bei den anderen Objekten so, dass sich Mieter und Eigentümer grundsätzlich gut aufgehoben fühlen. Die größte Rolle dabei spielen wohl Vertrauen, offene Sprechzeiten und eine tatsächlich individuelle Betreuung. Und unsere flachen Hierarchien sind umgangssprachlich eigentlich nur der kurze Dienstweg. Unsere Mitarbeiter leben das, was Teamgeist und Serviceorientierung genannt wird, schon viele Jahre.

Bestandsimmobilie in Moabit gemacht. Nachdem der Büroflächenmarkt 2000/2001 übersättigt war, haben wir das Objekt in ein Ärztehaus umgebaut. Die »Operation« ist sozusagen gelungen: Das Haus ist komplett vermietet. Sie lachen, aber gelegentlich haben wir schon das Gefühl, einen komplizierten Eingriff an einem lebenden Organismus vorzunehmen. Unsere Schillerstraße 12-15 in Charlottenburg ist so ein Fall. Dachgeschossausbau in einem Einzeldenkmal: Sie können sich vorstellen, welche Kondition man da braucht. Ein Marathon durch Planungsphase, Denkmalschutz und Baubehörden. Nicht zu vergessen die Nachbarn und natürlich die Bewohner. Es geht immerhin um 2000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die zu den vorhandenen 8000 m<sup>2</sup> hinzu gekommen sind. Und weil wir so schön dabei waren, haben wir gleich noch diverse Bestandswohnungen saniert und die Treppenhäuser



denkmalgerecht wieder hergestellt. Das funktioniert nur, wenn man die betroffenen Mieter von Anfang an mit einbezieht und für das Projekt gewinnt. Wie Sie hier ja auch sehen, hat sich der Aufwand gelohnt, denn der Dachgeschossausbau wurde ausgesprochen harmonisch in das Bau- und Denkmal integriert. Unser Know-How geben wir dabei übrigens an unsere Kunden weiter. Wir beraten, wenn es gewünscht wird. Dabei spielt der Umfang der Baumaßnahmen keine Rolle.

*Dienstleistung gilt gemeinhin als personalintensiv. Wie ist das bei Ihnen?*

**Ivonne Kutzner:** Ohne Hauswarte und Freie beschäftigen wir insgesamt 20 Mitarbeiter. Für spezialisierte Dienstleistungen braucht man logischerweise Spezialisten. Die Verwalter sind durchgängig Kaufleute der Immobilienwirtschaft und teilweise Fachwirte. Die Mieten- und Finanzbuchhaltung ist mit abschluss-sicheren Bilanzbuchhaltern besetzt. Die Technik wird von Diplom-Ingenieuren gemanagt. Unsere Auszubildenden erreichen immer einen sehr guten Notendurchschnitt.

*Sie schulen ja selbst und geben Seminare, coachen damit auch Mitarbeiter anderer Hausverwaltungen. Wie wird man denn Immobilien-Managerin?*

*Verraten Sie uns Ihren Werdegang.*  
**Ivonne Kutzner:** Als gelernte Rechtsanwalts- und Notar-gehilfin habe ich Ende der 70er Jahre bei einem damals noch kleinen Bauträger angefangen. Hier wurde ich persönlich stark gefordert, aber auch gefördert. Der Sprung ins kalte Wasser kam 1981, als ich eine Hausverwaltung mit Schwer-

punkt Wohnungseigentum aufbauen sollte. Offensichtlich habe ich die Erwartungen erfüllt, denn 1985 wurde ich Geschäftsführerin dieser Gesellschaft. Nach 10 Jahren in diesem Unternehmen habe ich mich in der Hausverwaltung selbständig gemacht.

1992 habe ich begonnen, für den Grundeigentum-Verlag Seminare durchzuführen. Und: Glauben Sie mir, da reicht es nicht, viel von Immobilien zu verstehen, man muss es auch erklären können. Parallel bekam ich den Auftrag, das Rechnungswesen einer großen Verwaltungsgesellschaft für gewerbliche

Immobilien bilanzsicher aufzustellen. Da lernt man Zeit-Management. Denn der ursprüngliche Auftrag wurde ständig erweitert, und 1997 wurde ich Geschäftsführerin dieser Gesellschaft. Und jetzt treffen wir uns hier, weil Ende 1999 die Herausforderung Königstadt an mich herangetragen wurde.

*Wie hat sich das Anforderungsprofil eines modernen Immobiliendienstleisters geändert? Das ist doch heute viel mehr als nur Mieteinnahmen abzurechnen?*

**Ivonne Kutzner:** Nur Mieteinnahmen abrechnen, das passt vielleicht zum alten West-Berlin. Der Dienstleistungsgedanke ist im Verlauf der letzten 15 Jahre wichtiger und die Kommunikation ist wesentlich schneller geworden. Nehmen Sie nur mal E-Mail und Handy. Mieter und Eigentümer erwarten heute

schnelle Reaktionen, fast permanente Erreichbarkeit und sofortige Umsetzung von Vorgängen, Gesetzesänderungen, Anpassung von Abrechnungen usw. Die moderne Hausverwaltung organisiert Fortbildungsmaßnahmen für ihre Mitarbeiter im Bereich Allgemeines Recht und Baurecht.

*Was für einen Service kann sich ein Eigentümer von Immobilien bei Ihnen wünschen und erwarten?*

**Ivonne Kutzner:** Wir bieten kein Fast Food an, unser Service kann á la carte erwartet werden. Dafür sind wir dazu übergegangen, unseren Leistungskatalog

und es unterliegt auch keinen Auflagen oder Kontrollen. Die Apologie, Konkurrenz belebe das Geschäft, übersieht dabei die Folgeschäden, denn die kommen oft erst nach Jahren ans Licht. Etwa wenn ein Gewerbe-Mietvertrag falsch abgeschlossen oder eine Baumaßnahme völlig unzureichend umgesetzt wurde. Besonders im Bereich Wohnungseigentum stellen wir immer wieder fest, dass Abrechnungen und/oder die gesamte Kontoführung falsch waren. Auch hier gilt: Billig gekauft, ist teuer bezahlt.

*Stichwort Ausländisches Fondskapital und das Interesse von Anlegern an Investitionen in der Hauptstadt – gibt es auch bei Ihnen verwaltete Objekte, die Norwegern oder Australiern gehören?*

**Ivonne Kutzner:** Wir verwalten mehrere Objekte für Investoren aus dem Ausland. Die Erwartungen sind da oft geprägt von einer ziemlichen Leichtigkeit im Umgang mit Immobilien. Ausländische Investoren haben nicht das Bewusstsein dafür, dass wir hier im Herzen Preußens als die Erfinder der Bürokratie gelten.

*Kann der Besitzer von Immobilien und Investor als Leser des Grundeigentums direkt auf Sie zukommen? Was raten Sie einem Eigentümer von Miethäusern?*

**Ivonne Kutzner:** Ich darf Sie daran erinnern: Wir sind ein Dienstleistungsunternehmen für Immobilienbesitz.

Ich rate, sich an das Grundgesetz zu erinnern: Eigentum verpflichtet. Das ist ein verfassungsgemäßer Auftrag, aber den können Sie gerne an uns weitergeben!

»Unser Kapital: 20 Spezialisten – Immobilienwirte, Finanzbuchhalter und Diplomingenieure.«

aufzugliedern. Zu den Basisleistungen gehören natürlich das Vereinnahmen der Mieten, die Abrechnung der Nebenkosten, die Verbesserung der Kostenstruktur und der Abschluss von Mietverträgen.

Bei den Sonderleistungen reden wir dann unter anderem über Jahresplanungen mit quartalsmäßigen Soll-/Ist-Vergleichen, englisch übersetzten Monats- und Jahresabrechnungen oder die technische Betreuung von Sanierungsmaßnahmen.

*Sie sagen, dass das Preisniveau für die Betreuung einer Immobilie im Vergleich zu den großen europäischen Standorten in Berlin sehr niedrig ist. Warum?*

**Ivonne Kutzner:** In Berlin gibt es sehr viele »Billig-Anbieter« und »Wohnzimmerverwaltungen«, weil das Berufsbild in Deutschland nicht geschützt ist,

### Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview

Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht.

© Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt.

Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950

Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter

[www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview](http://www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview)

Königstadt Gesellschaft für Grundstücke und Industrie mbH  
Königstadt Liegenschaften-Verwaltungs-Gesellschaft mbH  
Heilbronner Straße 10 · 10711 Berlin  
Telefon 030/89 52 85-0 · Fax 030/89 52 85 30  
[info@koenigstadt.de](mailto:info@koenigstadt.de) · [www.koenigstadt.de](http://www.koenigstadt.de)

Berlins größter Immobilienmarkt zum Mitnehmen.

Berliner Morgenpost  
Alle 12 bis 14 Ausgaben: 90c und im Online

# Jahrzehntelange Erfahrung hat uns dahin gebracht, wo wir heute sind: Ihren Wünschen immer ein Stück voraus.

Für uns gibt es nichts Wichtigeres als Sie. Ihre Interessen verfolgen wir mit Weitsicht und Freude am Gelingen. Mieter, Eigentümer und Geschäftspartner schätzen unsere Erfahrung, die weit über den Schreibtisch hinausgeht. Denn als Hausverwaltung mit langjährigem eigenem Immobilienbestand wissen wir, worauf es ankommt. Nutzen Sie dieses Wissen für die effiziente und werterhaltende Verwaltung Ihrer Objekte. [www.koenigstadt.de](http://www.koenigstadt.de)



**KÖNIGSTADT**

*Seit 1871*

HAUSVERWALTUNG UND IMMOBILIEN

*Wir machen das für Sie.*

HEIKE GAUCKSTERN  
KUNDENBERATUNG