

DIE SERIE ÜBER DIE FÜHRENDE BERLINER IMMOBILIENUNTERNEHMEN UND DEREN DIENSTLEISTER.

Gemeinsam Synergien positiv nutzen.

Ivonne Kutzner von der Königstadt Hausverwaltung und Bärbel Trapp von der Hermann Brack und Co. AG stehen Rede und Antwort.



Die KÖNIGSTADT hat in 2010 die Aktien der Hermann Brack & Co. AG zu 100 % übernommen. Beide Unternehmen sind alteingesessen und haben sich mit der soliden Betreuung von Grundeigentum einen exzellenten Namen erworben. Seit Oktober 2010 sitzen beide Gesellschaften unter einem Dach im „Haus Königstadt“ am Kurfürstendamm 33. Schwerpunkte sind die Vermietung, Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien.

Treffen so etablierte Namen aufeinander, muss eine amüsante Analogie gestattet sein: Wer ist dabei Porsche und wer ist VW?

Ivonne Kutzner: Die Fusions-Satire aus der Autowelt eignet sich leider gar nicht als Vergleich. Der Zusammenschluss beider Unternehmen hat nichts zu tun mit Aktienspekulationen, Machtansprüchen und Wachstum als Selbstzweck.

Wann hat die KÖNIGSTADT denn entschieden, im Bereich der Fremdverwaltung zu wachsen, und wie ist es dazu gekommen?

Ivonne Kutzner: Anfang 2009 haben unsere Gremien entschieden, Büroräume in unserer eigenen Immobilie Kurfürstendamm 33 zu beziehen. Hintergrund war die Entscheidung, die Fremdverwaltung auszubauen, und damit war unser wachsender Raumbedarf vorhersehbar. Im Sommer 2009 kam durch einen Geschäftspartner der Kontakt zum damaligen Aktionär der Brack AG zustande.

Kannten Sie die Hermann Brack & Co. AG und deren Standing oder haben Sie sich nur von Zahlen leiten lassen?

Ivonne Kutzner: Die Brack AG war mir als Marktteilnehmer seit vielen Jahren bekannt. Als im Sommer 2009 die Verhandlungen mit dem Aktionär begannen, entstand ein guter Gesamteindruck des Unternehmens und der fremdverwalteten Immobilien. Insofern spielten nicht nur die Zahlen eine Rolle, sondern auch die Bestände.

Wann erfolgte dann der Zusammenschluss und wie reagierten die Mitarbeiter der Brack AG?

Ivonne Kutzner: Die Übernahme erfolgte zum 1. Juli 2010. Die Reaktionen auf die Übernahme kann Frau Trapp wohl besser beschreiben.

Bärbel Trapp: Wir wussten zwar, dass sich unser Einzelaktionär aus privaten Gründen mit dem Verkauf der Aktien auseinandergesetzt hatte – als jedoch beide, also der alte und der neue Eigentümer, vor uns standen und offiziell die neuen Eigentumsverhältnisse bekannt gaben, war das ein merkwürdiges Gefühl.

Es stellten sich plötzlich Fragen, über die man vorher nicht nachgedacht hatte. Was wird aus uns? Können wir bleiben? Was wird aus unseren Büroräumen? Wie sind die neuen Kollegen? Was sagen unsere Kunden dazu? Und vieles mehr.

Ivonne Kutzner: Solche Vorbehalte sind allzu menschlich. Deshalb war es mein Ziel, so schnell wie möglich einen Umzug von Brack in die Räume Kurfürstendamm 33 zu realisieren, damit sozusagen zusammenwächst, was zusammengehört. Es sollte auf keinen Fall das Gefühl entstehen, wir bleiben auch in Zukunft zwei völlig getrennte Unternehmen.

Bärbel Trapp: Ja, Frau Kutzner stand förmlich auf dem Gaspedal. Die Büroräume wurden gekündigt, der Umzug vorbereitet, alle Kunden angeschrieben, die Mitarbeiter beruhigt, veränderte Abläufe bekannt gegeben usw. usw. Und irgendwie war es für uns Brack-Leute auch wichtig,

*Gruppenfoto der Königstadt- und
Brack-Mitarbeiter*



DAS BERLINER IMMOBILIEN-INTERVIEW



**Hohenzollerndamm 158-161 A,
ein von der Königstadt verwaltetes Objekt
(Eigentümer Johannes und Elsbeth Gottwald Stiftung)**

wie man heute so sagt, abgeholt und mitgenommen zu werden. Aus heutiger Sicht hat das gut geklappt.

Wie reagieren dann die Alt-Kunden auf solch einen sportlichen Wechsel?

Ivonne Kutzner: Wir hatten gemeinsam mit dem ehemaligen Aktionär ein erklärendes Schreiben an alle Brack-Kunden versandt, um der Gerüchteküche zu entgehen. Frau Trapp hatte die Idee, darüber hinaus mit den Kunden Gesprächstermine zu vereinbaren, um bei der persönlichen Vorstellung auch gleich mögliche Fragen beantworten zu können.

Bärbel Trapp: Dieses eigentlich selbstverständliche Angebot hat die meisten Eigentümer positiv überrascht. Viele waren bereits nach den Telefonaten bzw. nach den ersten Gesprächen beruhigt. Na ja, und zusätzlich haben wir ja nach unserem Umzug in den Kurfürstendamm 33 einen kleinen Empfang für alle Eigentümer organisiert, um Schwellenängste abzubauen. Einfacher erklärt, damit sich alle auch „mal kennenlernen“.

**Kurfürstendamm 150,
ein von Hermann Brack und Co. AG
verwaltetes Objekt**



Wie viel Wissenstransfer findet bei solchen Fusionen eigentlich statt? Und wie bekommt man das im Alltag umgesetzt?

Ivonne Kutzner: Viel. Besonders, wenn man das „voneinander lernen“ als Chance begreift. Weder in dem einen noch in dem anderen Unternehmen gab es logischerweise Patentrezepte für eine Fusion. Es war aber sehr interessant, mit anzusehen, wie die Mitarbeiter miteinander umgingen. In ganz vielen Fällen mit unterschiedlichen Handhabungen einigte man sich „auf dem kurzen Dienstweg“. Was besser war, wurde genommen. Punkt. Aber wehe, es geht um einen Kontierungsstempel! Da musste dann „von oben“ angeordnet werden, wie der Stempel auszusehen hat.

Bärbel Trapp: Na ja, dafür ist es jetzt wenigstens ein Stempel für alle.

Kommen wir lieber zum Thema Motivation der Mitarbeiter.

Bärbel Trapp: Ein großes Potential steckte in der neuen Raumplanung. Wo es möglich war, arbeiten Mitarbeiter von Brack und Königstadt auch räumlich zusammen. Die Verwalter sitzen jeweils im Zweier-Team, und die „Umsetzung“ ist wirklich gut gelungen. Ich persönlich habe heute nicht mehr das Gefühl, dass es zwei unterschiedliche Unternehmen sind. Wir sind ein gemischter bunter „Haufen“, der sich in allen Arbeitsbereichen gut ergänzt.

Nur mit menschlichen Sympathien kann man eine Fusion ja nicht umsetzen.

Ivonne Kutzner: Klar, haben Sie schon einmal versucht, nur mit Sympathien Organisationsstrukturen anzugleichen und umzusetzen? Da hätten Sie aber viel zu tun. Manchmal muss es eben auch Anweisungen geben. Aber im Ernst: Ein ganz wichtiger Punkt für das Tagesgeschäft war die Vereinheitlichung der Software für die Abrechnungen. Wir haben es alle gemeinsam hinbekommen, ein einheitliches Programm zu installieren, weil wir jeweils das besser geeignete ausgewählt haben, egal von welchem Unternehmen.

Beide Unternehmen unter einer Führung. Sind Sie nun zusammen oder eigenständig? Wie treten Sie nach außen auf? Jeder von Ihnen hat ja noch seinen eigenständigen Auftritt.

Ivonne Kutzner von der Königstadt Hausverwaltung und Bärbel Trapp von der Hermann Brack und Co. AG stehen Rede und Antwort.

Ivonne Kutzner: Wir arbeiten alle täglich zusammen in unseren gemeinschaftlichen Büroräumen. Rechtlich bleiben es eigenständige Gesellschaften. Das mag nicht nur Sie irritieren, aber es gibt in Deutschland die rechtliche Hürde des Sonderkündigungsrechts in der Wohnungseigentumsverwaltung bei Verschmelzung von Unternehmen.

Das muss ich ja nun wirklich nicht verstehen, aber was bedeutet das im Alltag?

Bärbel Trapp: Wir bekommen viele Anfragen zur Übernahme von Verwaltungsaufträgen und antworten dann zwischenzeitlich mit einem gemeinschaftlichen Angebot. Dabei ist es unerheblich, ob die Brack oder die Königstadt angefragt wurde. Für die Zukunft müssen sicherlich Lösungen für **eine** Verwaltungsgesellschaft gefunden werden. Intern ist es inzwischen egal, welche Gesellschaft auf dem Gehaltszettel steht, also mit Verlaub den Arbeitsplatz sichert.

Wie beginnt eigentlich die Zusammenarbeit mit einem neuen Kunden?

Bärbel Trapp: Der erste Schritt ist ein unverbindliches Angebot. Danach gibt es ein persönliches Gespräch. Wenn die Basis für eine Zusammenarbeit gegeben ist, und die vertraglichen Inhalte zusammenpassen, fängt man einfach an. Der Kunde bekommt einen Verwalter als Ansprechpartner, wobei wir hier darauf achten, dass sowohl Kunde und Verwalter als auch Immobilie und Verwalter zusammenpassen. Wichtig für unsere Kunden sind erfahrungsgemäß zwei Punkte: Erreichbarkeit, fester Ansprechpartner und kein „Call-Center“.

Frau Trapp, Sie haben ja vorhin von vielen Anfragen zur Übernahme von Verwaltungsaufträgen gesprochen. Verzeihen Sie mir die Umgangssprache: Nehmen Sie Alles?

Bärbel Trapp: Wissen Sie, Immobilien können sich ja nicht aussuchen, von wem sie besessen sind.

Ivonne Kutzner: Das stimmt wohl. Aber wenn es um uns geht: Spezialisiert sind wir auf die Verwaltung von Wohnungseigentum, aber auch Miethäuser und Gewerbebauten stellen kein Problem dar.

Königstadt Gesellschaft für Grundstücke und Industrie mbH

Kurfürstendamm 33 · 10719 Berlin
Tel. 895 285-0 · Fax 895 285-30
www.koenigstadt.de

Hermann Brack und Co. Aktiengesellschaft

Kurfürstendamm 33 · 10719 Berlin
Tel. 887 187-0 · Fax 887 187-29
www.brack-ag.de

Impressum: 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



Susanne Eberle, Immobilienfachwirtin der Königstadt und Stefan Faßhauer, Immobilienkaufmann der Hermann Brack & Co. AG.

Königstadt ist jetzt Aktionär von Hermann Brack & Co. Damit haben sich zwei der namhaftesten Hausverwaltungszusammengeschlossen. Profitieren auch Sie von der Synergie und geben sie Ihr Mandat an eine der professionellsten und seriösesten Adressen.

Erfolgreiche Partnerschaft.

Königstadt ist Eigentümer und Verwalter von Immobilien. »Wir machen das für Sie« ist stets Anspruch an uns selbst und gleichzeitig Versprechen an Sie. Seit 1989 finanziert unser Gesellschafter, die Fred und Carla Lottberg Stiftung, die Behandlung von spastisch behinderten Kindern.

Die **Hermann Brack & Co. Aktiengesellschaft** zählt zu den ältesten und renommiertesten Immobilienverwaltungen Berlins. Wir betreuen seit Jahrzehnten einen kontinuierlichen Bestand von etwa 180 Objekten mit jeweils 10 bis 1000 Einheiten.

Unsere Kunden sind Eigentümer und -Gemeinschaften, Fondsgesellschaften, sowie kirchliche Einrichtungen. Wir beide verwalten Ihr Eigentum und vermehren es für Sie. Zum Wohle der Mieter und der Eigentümer gleichermaßen. Damit Sie sich wohl fühlen können.

HERMANN BRACK & CO.
Aktiengesellschaft

KÖNIGSTADT
Seit 1871
HAUSVERWALTUNG UND IMMOBILIEN

Wir machen das für Sie.

Königstadt Liegenschaften-Verwaltungs-GmbH
Kurfürstendamm 33 · 10719 Berlin · Tel. 895 285-0 · Fax 895 285-30 · www.koenigstadt.de

Hermann Brack & Co. AG
Kurfürstendamm 33 · 10719 Berlin · Telefon 887 187-0 · Fax 887 187-29 · www.brack-ag.de

Aber auf die Eigentümer bezogen gilt: Die Chemie muss stimmen. Zerstrittene Gemeinschaften, institutionelle Investoren oder Fonds, die nur mit Begriffen kommunizieren wie Property Manager, Asset Manager oder Team-Coach, sind „nicht unser Ding“. Trotz aller Renditeerwartungen sollten Menschen in den Verwaltungsgesellschaften sitzen, die auch ihre Objekte kennen. Fragen Sie doch einmal einen Property Manager nach einem x-beliebigen Mieter. Er wird ihn nicht kennen. Genauso wenig wie den Vorgarten des Hauses oder das Treppenhaus, geschweige denn eine vermietete Wohnung. Und für die Beseitigung des Leerstandes ist wahrscheinlich der externe Makler oder ein Facility Manager als Subunternehmer zuständig. Aber auch Erbgemeinschaften, die sich bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilien völlig zerstritten haben, gehören nicht zu unserer Kernkompetenz.

Verstanden. Dann werden Sie den Begriff auch nicht mögen, aber ich muss die Frage stellen: Bei so viel Dynamik – was wäre denn die Vision?

Ivonne Kutzner: Sie meinen, wo ich uns in der Zukunft sehe? Na, wieder eine Verdopplung des Bestandes unter Beibehaltung unserer Qualität. Insbesondere im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung spielt die Qualität der Arbeit eine immer größere Rolle. Die Anforderungen durch den Gesetzgeber und die laufende Rechtsprechung zwingen die Verwalter zu immer mehr Weiterbildung und Anpassung der internen Organisationsstrukturen. Unsere Hoffnung, mit Qualität die „Dumping-Unternehmen“ vom Markt zu verdrängen, stirbt auf jeden Fall zuletzt.

Ein schöner gemeinsamer Nenner als letztes Wort:

Bärbel Trapp: Dem ist eigentlich nichts mehr hinzuzufügen, außer „Wir machen das für Sie – aus gutem Grund!“.