

DIE SERIE ÜBER DIE FÜHRENDEN BERLINER IMMOBILIENUNTERNEHMEN UND DEREN DIENSTLEISTER.

OPTIMA GRUPPE

Seit 1993 auf Wachstumskurs

In einer Ihrer Mails zur Vorbereitung dieses Interviews haben wir einen „Werbebanner“ gesehen, der auf 20 Jahre Optima hinwies.

Norbert E. Hentschel: Völlig richtig. Optima ist in diesem Jahr handelsrechtlich bereits zwanzig Jahre alt geworden. Genau genommen haben wir aber bereits 1993 angefangen.



Jana und Norbert E. Hentschel, Geschäftsführer der Hausverwaltung Optima GmbH, stehen Rede und Antwort.



Damals noch als Teil der kommunalen Wohnungswirtschaft, denn unsere Muttergesellschaft war damals die WIP Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg mbH. Damals war es das Ziel, für jene Eigentümer eine Verwaltungsalternative zu schaffen, die ihre Immobilien sukzessive aus der staatlichen Zwangsverwaltung herausgelöst bekamen oder nach Restitution einen örtlichen Verwalter suchten. Optima war zwischen 1994 und 1996 sehr stark auf den Bezirk Prenzlauer Berg ausgerichtet.

Das änderte sich wohl ab 1996, als die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH (WBF) ihr weiterer Mitgesellschafter wurde.

Norbert E. Hentschel: Ja, von 1996 bis 1999 hatten wir gleich zwei städtische Gesellschafter. Die WBF brachte ihren gesamten Sektor Fremdverwaltung nebst Personal in die Optima ein. Nunmehr hatten wir neben dem Prenzlauer Berg auch Friedrichshain als Verwaltungsstandort mit einer Filiale in der Mainzer Straße.

Für ein damals noch sehr junges Unternehmen war das sicherlich eine echte Herausforderung.

Norbert E. Hentschel: Ja, und zwar in organisatorischer und rechtlicher Hinsicht. Für eine Vielzahl der aufgenommenen Bestände lagen bei den Gesellschaftern noch nicht einmal ordentliche Verwalterverträge, mangels Kenntnis der tatsächlichen Berechtigten, vor. Es erfolgte quasi eine

Geschäftsführung ohne Auftrag oder auch Notverwaltung. Für alle diese Sonderfälle mussten schnelle und flexible Entscheidungs- und Darstellungsprozeduren abgebildet werden. Wir waren bis zum KJ 2000 damit beschäftigt, diese Bestände sukzessive an die Eigentümer abzuwickeln. Im Nachhinein gesehen haben wir für die Gesellschafter einen Bestand in der Größe einer deutschen Kleinstadt geordnet, aufbereitet und wieder herausgegeben. Von diesen Beständen betreuen wir heute nur noch wenige Hundert Einheiten, jetzt aber mit ordentlichen Verträgen.

Und nach dem KJ 2000 hatte der Mohr seine Schuldigkeit getan?

Norbert E. Hentschel: Wahrscheinlich ist das ein wenig überspitzt formuliert. Tatsächlich verloren die beiden städtischen Gesellschafter ihre Lust an der Fremdverwaltung bzw. mussten sich mit Themen der Fusion mit anderen städtischen Gesellschaften beschäftigen. Das Angebot, zunächst eine Sperrminorität des Geschäftskapitals und sodann im KJ 2001 auch die restlichen Geschäftsanteile zu übernehmen, haben wir uns -trotz

» Zur Optima-Holding gehören 21 Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie ca. 350 Mitarbeiter, tätig in den Geschäftsfeldern des Property-, Asset- und Facility-Managements. «



Piesporter Straße, Berlin



Q216, studentisches Wohnen



Ludwigpark, Berlin

eines sehr hohen Preises- im Rahmen eines Management buy out nicht entgehen lassen.

Was wurde alles nach dem Ausscheiden der kommunalen Mitgesellschafter verändert?

Norbert E. Hentschel: Eigentlich alles! Mit dem Ausscheiden der Kommune als Gesellschafter diversifizierten wir insbesondere die Geschäftsmodelle. Heute werden durch die Optima als Holding 21 Tochter- und Beteiligungsgesellschaften mit ca. 350 Mitarbeitern geführt. Wir sind auf den Geschäftsfeldern des Property-, Asset- und Facility-Managements tätig.

Darauf möchten wir später noch eingehend zurückkommen. Lassen Sie uns noch einen Moment bei der Gesellschafterstruktur bleiben.

Norbert E. Hentschel: Die ist ganz einfach: Die Geschäftsanteile der Holding und der größeren Gesellschaften liegen ausschließlich bei der Geschäftsführung. Wir verstehen und engagieren uns als familiengeführtes mittelständisches Unternehmen, das sehr bewusst auf altbewährte kaufmännische Tugenden und insbesondere auf die Dauerhaftigkeit von Geschäftsbeziehungen setzt. Wir versuchen, diese Kontinuität auch in der Personalführung zu leben.

Jana Hentschel: Wir interpretieren allerdings Professionalität und Effizienz heute ganz anders, als noch vor 15 Jahren, als ich in das Unternehmen eintrat.

Was ich meine, ist, dass über einen sehr langen Zeitraum strategische Immobilienentscheidungen durch Investoren „aus dem Bauch heraus“ entschieden wurden.“ Wenn man sich ansieht, wie weit die Abbildung von Geschäftsprozessen bei der produzierenden Industrie gediehen ist, sind wir in der Immobilienbranche davon leider noch weit entfernt. Das irritiert besonders deshalb, weil die Bedeutung der Immobilienwirtschaft für das Bruttosozialprodukt in Deutschland sehr hoch ist. Aber zugleich stellen wir fest, dass die zunehmende Akademisierung der Immobilienberufe dazu beiträgt, dass Entscheidungsträger eindeutiger und klarer Zielsetzungen formulieren, sie nachverfolgen und die Dienstleister auf diese Prozesse „eichen“.

Dass wir unsere Geschäftsprozesse auf diese Zielsetzungen hin ordnen und beschleunigen, das ist zweifellos ein Teil unseres heutigen Anspruches an Professionalität.

Führt das im Ergebnis dazu, dass immer weniger Menschen für die Verwaltung von Immobilien eingesetzt werden?

Jana Hentschel: Keinesfalls muss das so sein! Wir haben bei Optima schon vor vielen Jahren die „blinde Schlagzahlenarithmetik“ verworfen. Wir sind auch heute noch irritiert, wenn wir z.B. hören, dass ein bundesweit agierender Immobilienkonzern es für sinnvoll hält, eine Anzahl

» Zunächst muß man mal hören, was der Kunde für eine Dienstleistung haben möchte. Dann muss man prüfen, welche Dienstleistung das Objekt benötigt. «

von 750-1.000 Verwaltungseinheiten durch einen einzigen Mitarbeiter betreuen zu lassen. Richtig ist doch, dass man zunächst hören muss, was genau der Kunde für eine Dienstleistung einkaufen möchte. Dann muss man mit dem Kunden prüfen, welche Dienstleistung das Objekt - also Grundstück, Gebäude und Mieter - benötigen, damit Gebäudesubstanz und Mietverhältnisse nicht leiden. Je nach der Zielsetzung des Kunden kann sodann eine A-Z-Verwaltung durch einen einzigen Mitarbeiter oder eine Spartenverwaltung durch ein Team von Experten die Lösung des Verwaltungsproblems sein.

Klar ist, dass die Schlagzahlen durch eine Vielzahl von Parametern beeinflusst werden, also Mieter- und Gebäudezahl, Mieterzusammensetzung, Instandhaltungszustand, Komplexität der Betriebskostenabrechnungen



Warschauer Straße, Berlin-Mitte

etc. Es gilt also auch bei der Verwaltungsorganisation keinen Glaubenskrieg auszufechten, sondern individuelle Lösungen zu organisieren.

Es freut uns zu hören, dass wir auch bei Optima nicht demnächst von einem Roboter bedient werden.

Norbert E. Hentschel: Seien Sie sicher, dass wir von diesem Punkt noch mindestens 10 Jahre entfernt sind. Sehr viel schneller werden wir im Bereich der professionellen Gebäudepflege, dort Fußböden und Fassaden, solche Roboter als Teil unserer allgemeinen Lebenswirklichkeit kennenlernen. Mindestlohngesetze und allgemein verbindliche Tarifverträge werden diese Entwicklung deutlich beschleunigen. Auch in kaufmännische Bereiche der Immobilienwirtschaft werden Automatisierungstechniken zügig Einzug halten. Wir erproben hierzu derzeit eine auf unsere Bedürfnisse angepasste Software, die in der Lage sein wird, in wenigen Stunden Hunderte von Eingangrechnungen den richtigen Kreditoren zuzuordnen und entsprechende Buchungssätze vorzuschlagen. Die Tätigkeit der bisherigen Buchhalter wird sich nach Einführung auf eine summarische Kontrolle der verarbeiteten Datensätze beschränken. Klingt wie Science Fiction, dabei ist die Basis-Software z.B. bereits in der Automobilindustrie im Einsatz.

Sie beide scheinen im hohen Maße Technik affin zu sein?

Norbert E. Hentschel: Es gibt mehrere Merkmale, die Optima von den meisten anderen Verwaltungsunternehmen unterscheidet. Dazu gehört ganz sicherlich, dass wir uns bewusst dafür entschieden haben, eine eigene immobilienwirtschaftliche Software zu entwickeln. Diese Software wird in diesem Jahr zertifiziert und bildet alle Geschäftsprozesse vollständig elektronisch ab. Durch diese eigene Anwendung sind wir stets



Zuckerwarenfabrik Berlin (gegenüber Sportforum)

gut gerüstet, wenn der Gesetzgeber solchen unschönen Markteingriffe wie die Mietpreisbremse beschließt. Auch können wir unsere Daten stets so auswerten, wie der Kunde es möchte. Und wenn der Kunde die Daten an eine Datev- oder SAP-Schnittstelle seines Steuerberaters übergeben will, geht auch das. Darüber hinaus entwickeln wir mit eigenen Mitarbeitern Portale für die Schadensregulierung, Handwerkersteuerung, die mobile Erfassung von Wohnungsabnahmen und Gewährleistungsdokumentationen.

Das setzt wohl voraus, dass Sie sich als Inhaber mit neuen Techniken gut auskennen.

Norbert E. Hentschel: Nun ja, eigentlich bin ich seit 31 Jahren Rechtsanwalt, war aber auch 10 Jahre als Trainer, Coach und Organisationsberater unterwegs. Optima steht somit auf einem Fundament, geprägt durch moderne Geschäftsablauforganisation und umgesetzt durch viele hoch motivierte Mitarbeiter. Trotz meines ursprünglichen Berufes sind wir in rechtlicher Hinsicht nicht besonders streitsüchtig. Grundsätzlich versuchen wir im Interesse unser Auftraggeber, so wenig Prozesse wie möglich zu führen, und suchen im Zweifel die ausgleichende außergerichtliche Lösung.

Dürfen wir auf die Wohnungseigentumsverwaltung zu sprechen kommen? Sie starteten vor 15 Jahren und – wenn die Gerüchteküche stimmt – sind heute einer der Marktführer!

Jana Hentschel: Es ist richtig, dass sich Optima Living - also der Bereich Wohnungs- und Sondereigentumsverwaltung - in den letzten Jahren dynamisch entwickelt hat. Unsere Kunden haben als Bauträger oder Projektentwickler Neubau- oder Modernisierungsvorhaben entwickelt oder es handelt sich um Bestandsgemeinschaften mit oder ohne Eigennutzeranteil, die sich im Rahmen einer Ausschreibung für uns entschieden haben. Hierbei versuchen wir alle Bedürfnisse der Kunden abzudecken. Es ist selbstverständlich, dass unsere Kunden vielfältige Einkaufsvorteile durch die Größe der Optima genießen. Das geht von einer im Preise inbegriffenen hochwertiger Rechtsberatung bis zu der Teilnahme an Gruppenverträgen für Strom, Gas, Messdienstleistungen und Versicherungen. Aufgrund der Gebäudealterung und insbesondere der Notwendigkeit einer energetischen Anpassung, wird die technische Beratung

Jana und Norbert E. Hentschel, Geschäftsführer der Hausverwaltung Optima GmbH, stehen Rede und Antwort.

durch unsere Hochbauingenieure und Techniker immer wichtiger. Dazu gehört aber auch, dass die Eigentümer nicht sinnlos in Versammlungen sitzen möchten. Wir legen großen Wert auf eine gute Vorbereitung, auch die Präsentation technischer Details betreffend.

Was meinen Sie, wohin sich der Sektor Wohnungseigentum entwickelt?

Jana Hentschel: Schaut man auf die Eigentumsquote in Deutschland und vergleicht man diese mit dem Rest des westlichen Europas, dann sieht man, welcher Nachholbedarf noch besteht. Wir unterstützen deshalb auch aktiv die Umwandlung von bestehenden Mietzinshäusern in Wohnungseigentum. Hierbei bieten wir sämtliche notwendigen Teilleistungen, d.h. die Aufnahme der Grunddaten, die Wohnflächenberechnung, die Beantragung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die Fertigung von Teilungserklärungen und die Begleitung der Notariate und Investoren im gesamten Prozess an.

» Die Umwandlung von 12 geschlossenen Immobilienfonds mit über 1.800 Gesellschaftern und über 3.500 Verwaltungseinheiten ist tatsächlich eine bemerkenswerte logistische Leistung. «

Und wir bemühen noch einmal die Gerüchteküche, die besagt, dass Sie z.Zt. an der wohl größten Umwandlung arbeiten, die es im Land Berlin gegeben hat.

Norbert E. Hentschel: Nun, wir wollen nicht übertreiben. Aber die Umwandlung von 12 geschlossenen Immobilienfonds mit über 1.800 Gesellschaftern und über 3.500 Verwaltungseinheiten ist tatsächlich eine bemerkenswerte logistische Leistung der Optima Gruppe.

Sie sind mit Ihrer Dienstleistung nicht nur in Berlin anzutreffen?

Jana Hentschel: Wohnungseigentumsverwaltung erbringen wir derzeit in Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Sachsen. Wir wollen noch erwähnen, dass mittlerweile fast 20% unserer Mitarbeiter in Geschäftsstellen in Hamburg, Bremen, Hannover, Duisburg, Potsdam, Leipzig und München arbeiten.

Wir wollen nahe bei den Immobilien unserer Kunden sein und übernehmen durch Töchter der Optima auch die Hauswartbetreuung vor Ort. Die Auftraggeber unserer Optima Corporate sind institutionelle und opportunistisch orientierte Investoren. Für diese Zielgruppe haben wir innovationsstarke neuartige Berichts- und Kommunikationsebenen entwickelt. Aber das wäre wieder ein eigenes Interview.

Hausverwaltung Optima GmbH

Straße der Pariser Kommune 38
10243 Berlin

Telefon: (030) 29 39 6 800

Telefax: (030) 29 39 6 872

www.optima-gmbh.de



Bosigareal, Berlin Mitte



WEG Yachtzentrum, Berlin



Simon-Dach-Straße, Berlin

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