

# PFLUGFELDER-NIEDERLASSUNG STUTTGART

Soll der Wert einer Immobilie langfristig erhalten werden, ist oft eine professionelle Verwaltung notwendig. Das gilt nicht nur für Eigentümergeinschaften und Mietshäuser, sondern vor allem auch für gewerblich genutzte Immobilien.



Foto: Merendorf

## Immobilienverwaltung: Profis gefragt

Beim Facility-Management geht es heute um viel Geld – Nur erfahrene Spezialisten können den Wert des Eigentums erhalten und steigern

Für den Werterhalt einer Immobilie ist es entscheidend, wie sie im Laufe ihres Lebenszyklus mit ihren vielfältigen Aufgaben und Problemen „gepflegt“ wird. Im obigen Bild ein Haus am Marktplatz in Stuttgart, das seit 20 Jahren von der Pflugfelder Unternehmensgruppe verwaltet wird. Für Ralph Kullmann, Geschäftsführer und verantwortlich für den Bereich Immobilienverwaltung bei der Pflugfelder Unternehmensgruppe, kommt es dabei besonders auf ein kompe-

ntentes Facility-Management an. Für die höchst anspruchsvolle Tätigkeit sind seiner Ansicht nach professionell organisierte Verwalter nötig. Sie müssen in der Lage sein, der großen Verantwortung gerecht zu werden und natürlich auch in vollem Umfang ihren Auftraggebern gegenüber zu haften. Laut Kullmann gab es in letzter Zeit leider mehrere Fälle, wo Verwalter die treuhänderisch verwalteten Gelder der Eigentümergeinschaft und hier insbesondere die In-

standhaltungsrücklage veruntreut haben sollen. Das kann für den Eigentümer zum Problem werden. Ist der Verwalter nämlich vermögenslos und das Rücklagenkonto geplündert, müssen unter Umständen geplante Modernisierungen ein zweites Mal von jedem Eigentümer anteilig bezahlt werden. Weigere sich ein Miteigentümer, ist der neue Verwalter verpflichtet, den Anspruch der Eigentümergeinschaft notfalls auch gerichtlich geltend zu machen. Anhand die-

ses Beispiels könne man sehr schnell erkennen, dass bei der Wahl eines Verwalters immer die Bonität des Unternehmens ein wichtiges Beurteilungskriterium ist. Etablierte und strukturierte Verwaltungsunternehmen, die bereits viele Jahre am Markt sind, seien Einzelpersonen immer vorzuziehen, weiß Kullmann aus seiner langjährigen Erfahrung.

Besonders wichtig sei dabei auch die ständige Erreichbarkeit. Verwalter werden 360 Tage im Jahr gebraucht. Eine Wohnungseigentümergeinschaft interessiere es nicht, ob der Verwalter im Urlaub oder krank sei. Professionelle Verwaltungsunternehmen verfügten mit ihren spezialisierten Mitarbeitern zudem über höhere Qualifikationen in kaufmännischen, juristischen oder technischen Bereichen. Natürlich muss bei der Verwalterwahl auch die Höhe der Verwaltungsvergütung in die Waagschale geworfen werden. Sie sollte aber nicht allein ausschlaggebend sein, betont Kullmann. Viel wichtiger sei die Prüfung der Unternehmenskompetenz und die Benennung von verwalteten Referenzobjekten.

nungseigentümergeinschaft durch den Verwaltungsrat, zu dessen Aufgaben es auch gehört, den Verwalter bei seinen Arbeiten zu unterstützen. In den letzten Jahren hat sich der Verwalter immer mehr vom reinen Buchhalter zu einem modernen Immobilien dienstleister entwickelt.

### Umfassende Aufgaben

Seine Aufgaben sind umfassend. Nicht nur die Wohnungseigentümergeinschaft beziehungsweise die Eigentümer der Immobilie, sondern auch die Mieter erwarten heute von ihrem Verwalter eine weit über den gesetzlich vorgegebenen Rahmen hinausgehende Betreuung. Das „reine“ Verwalten gerät dabei immer mehr in den Hintergrund. Der moderne Verwalter sei vor allem bei Gewerbeimmobilien „ein Gestalter“ mit der Kernaufgabe, langfristig die Vermietbarkeit der Immobilie zu sichern und deren Wert kontinuierlich zu steigern, so Kullmann. hf

### Besondere Vertrauensstellung

Die gesetzliche Grundlage für die Tätigkeit des Verwalters ist das Wohnungseigentumsgesetz. Natürlich können im Verwaltervertrag auch darüber hinausgehende Regelungen getroffen werden. Das gilt gerade für den „Mietverwalter“, der in der Regel auch das komplette Mietkassio der wohnungswirtschaftlichen beziehungsweise gewerblichen Immobilie übernimmt. Der Mietverwalter hat dabei eine besondere Vertrauensstellung, weil er auch den gesamten Zahlungsverkehr im Auftrag des Eigentümers abwickelt.

Der klassische Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft sei verpflichtet, alle gemeinschaftlichen Gelder, zu denen auch unter anderem die Instandhaltungsrücklage gehört, von seinem eigenen Vermögen streng zu trennen. Kontrolliert werde dies in der Regel bei einer Woh-

### VOR ORT



Ralph Kullmann

Ralph Kullmann ist als Geschäftsführer verantwortlich für das Gebäudemanagement der Pflugfelder Unternehmensgruppe. Der Diplom-Finanzwirt (FH) arbeitet seit 1994 bei Pflugfelder und wurde 2007 zum Geschäftsführer ernannt.



Das Pflugfelder-Kompetenzteam

Foto: Pflugfelder

**PFLUGFELDER - Ihr Erfolgsmakler**

## Beratungs-Gutschein

**Wollen Sie Ihre Immobilie vermieten, verkaufen, bewerten oder entwickeln lassen?**

Dann sprechen Sie mit **David Grun**

**Ich interessiere mich für:**

- Ein individuelles Beratungsgespräch
- Den Verkehrswert meiner Immobilie
- Den Mietwert meiner Immobilie
- Die Entwicklungspotentiale meiner Immobilie

WWW.PFLUGFELDER.DE · WWW.PFLUGFELDERLAND.DE

**0711 901100**  
Kriegerstraße 3, 70191 Stuttgart

**PFLUGFELDER**  
SEIT 1972 GARANT FÜR WERTHALTIGE IMMOBILIEN

**SolarStrom Plus**

**Ihre Investition in den Klimaschutz**

**Kinderleicht Energie erzeugen!**

Das günstige Sonderkreditprogramm für Solarenergie

Investieren Sie mit einer Photovoltaikanlage in erneuerbare Energien und profitieren Sie von einer attraktiven Rendite, die Ihnen beizeitigem Start eine zusätzliche Rente bringen kann - auch bei Finanzierung der Anlage.

Wir beraten Sie gerne zu den Möglichkeiten mit Ihrer Immobilie. Telefon 0711 181 0 oder 07151 506 0

Wir machen den Weg frei.

Volksbank Stuttgart eG

**PFLUGFELDER - Ihr Immobilienverwalter**

## Ärger mit der Mietverwaltung?

Nicht mit uns - wir verwalten erfolgreich ca. 180.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche in Stuttgart und Umgebung.

**Unsere Stärke:** Ständige Erreichbarkeit, pünktliche Abrechnung, Handwerkerpool, hohe Fachkompetenz durch 38jährige Erfahrung.

Gerne machen wir Ihnen ein Angebot  
Ihr Ansprechpartner:  
**Ralph Kullmann**

WWW.PFLUGFELDER.DE · WWW.PFLUGFELDERLAND.DE

**0711 901100**  
Kriegerstraße 3, 70191 Stuttgart

**PFLUGFELDER**  
SEIT 1972 GARANT FÜR WERTHALTIGE IMMOBILIEN