

kompakten Federn so begeistert, dass er sich zu einem Produktwechsel entschloss.

Nach dem System des Firmengründers arbeitet

Ende 2016. Das bisherige Verwaltungsgebäude (Bild: Reichert) soll nach dem Bezug des neuen ebenfalls abgerissen werden.

besseres Raumklima schaffen“, sagt Haunholter. Das sei für die Mitarbeiter wichtig. Das neue Verwaltungsgebäude (1500 Quadratmeter) soll flacher

tätsniveau anbieten können.“

Werkzeugmechaniker für Stanz- und Umformtechnik, Zerspanungsmechaniker, Mechatroniker,

kommen 2/ Vertriebspartner in weiteren Ländern.

Karlheinz Reichert

## Sindelfingen: Die Baugenossenschaft baut ihr Geschäftsfeld Wohnungsverwaltung für Dritte weiter aus

# Vermieter im Namen des Eigentümers

Das Problem, die passenden Mieter zu finden, kennt man bei der Baugenossenschaft Sindelfingen eG offensichtlich nicht. „Es gibt bei uns keine Leerstände“, sagt Vorstand Christian Zeisler. „Das hat die Genossenschaft bewogen, die Wohnungsverwaltung für Dritte auf- und auszubauen. „Wir übernehmen dabei praktisch die Rolle des Eigentümers“, erläutert Zeislers Vorstandskollege Peter Röhm.

**B**auen und anschließend die Wohnungen vermieten, das sind seit über 90 Jahren die Geschäftsfelder der Baugenossenschaft. Da liegt es nahe, die Vermietung auch als Dienstleistung anzubieten. Dazu Peter Röhm: „Wir schaffen uns mit etwas, das wir gut können, ein weiteres Standbein.“

Weil ein institutioneller Anleger der Baugenossenschaft die Verwaltung seines Hausbestands mit 200 Wohnungen angeboten hat, kam gleich richtig

Schwung in das neue Geschäftsfeld. Die Baugenossenschaft übernimmt die Suche nach den Mietern, wählt einen aus den Kandidaten aus, übernimmt die Vertragsgestaltung und -abwicklung bis hin zur Abrechnung, überwacht den Geldeingang und kümmert sich darum, wenn an oder in der Immobilie Reparaturen notwendig werden.

„Diese Dienstleistung ist für institutionelle Anleger sehr interessant“, sagt Peter Röhm, „vor allem, wenn die Mieterverwaltung nicht zu ihrem

Kerngeschäft gehört und sie sich lieber auf ihre ureigenen Aufgaben konzentrieren wollen.“ Diesen bietet die Baugenossenschaft auch die Kontoführung, verbunden mit einem monatlichen Reporting, an.

„Auf der anderen Seite“, so Christian Zeisler, „sind wir auch Ansprechpartner für die Mieter.“ So habe der Eigentümer mit seiner Anlage keinen Stress: „Wir übernehmen und wickeln alles selbstständig ab.“ Das gelte für den Wohnbereich wie auch für gewerblich genutzte Immobilien.

### Das Beispiel Digelhof

Am liebsten wäre Christian Zeisler eine Kopplung der neuen Dienstleistung mit dem Bauträgergeschäft: Die Baugenossenschaft baut, übergibt das fertige Gebäude an einen Investor und erledigt für diesen die Wohnungs- und Mietverwaltung. So wie beim Digelhof in Maichingen.

Hier handelt es sich nicht um einen Neubau,

sondern um die grundlegende Sanierung eines seit Jahren leer stehenden, denkmalgeschützten Gebäudes. Gebaut wurde der Hof 1784 von Anna Maria und Philipp Adam Ruoff. Dem Wirtsehepaar gehörte auch der benachbarte Ochsen. Ruoff war übrigens nicht nur Ochsenwirt, sondern auch Metzger und von 1796 an (bis er 1799 starb) Maichinger Schultes.

### Aus Alt wird Neu

Der Digelhof war zumindest zeitweise selbst eine Gaststätte, der Hirsch. Außerdem war in dem sogenannten Wohnstallhaus lange Jahre die Post untergebracht. Zusätzliche Ställe gab es in einem Anbau. Dieser stand nicht unter Denkmalschutz. Die Baugenossenschaft hat ihn abgerissen und bereits durch einen Neubau ersetzt.

„Mit dem Digelhof“, sagt Christian Zeisler, „schaffen wir einen Spagat. Wir bringen das Ge-

bäude einerseits so weit wie möglich in seinen ursprünglichen Zustand. Und andererseits modernisieren und erweitern wir es für die heutigen Ansprüche.“

### Für private Anleger

Fünf Wohnungen in einem Objekt wie beim Digelhof sieht Christian Zeisler auch als Mindestgröße für private Kapitalanleger an, die ihre Mieterverwaltung gerne auf die Baugenossenschaft übertragen wollen. „Das“, sagt der Vorstand, „ist dann auch für Eigentümer interessant, die mal ein Mehrfamilienhaus gebaut haben und dieses vielleicht über Jahre selbst verwaltet haben, die das nun aber nicht mehr selbst machen möchten, weil ihnen der Aufwand zu viel geworden ist oder weil sie mit der jedes Jahr komplizierter werdenden Gesetzgebung und Rechtsprechung nicht mehr klarkommen.“

Karlheinz Reichert



Mitarbeiter der Baugenossenschaft Sindelfingen bei einer Besprechung im Digelhof (von links) Annette Schiller-Hill, Susanne Perna (beide aus dem Geschäftsbereich Vermietungen) und Joachim Riegger (Mietverwaltung). Bilder: Fotoknobi



Der Digelhof in Maichingen ist ein historisches, unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Derzeit wird das Haus von der Baugenossenschaft Sindelfingen saniert. Im historischen Teil und in einem Anbau werden zusammen fünf Wohnungen eingerichtet.