



# 25 Jahre VEGIS Immobilien

## 25 Jahre erfolgreich für Eigentümer

VEGIS Immobilien ist seit einem Viertel Jahrhundert verlässlicher Partner für professionelles Immobilienmanagement

In Deutschland gibt es etwa 40 Millionen Wohnungen, davon sind etwa 5,5 Millionen Eigentumswohnungen. Durchschnittlich leben in Eigentümerhaushalten 2,5 Personen. Das heißt, 13,75 Millionen Menschen nutzen selbst eine Eigentumswohnung.

Eine so große Menge an Menschen und umbauten Raum braucht Regeln und Organisation. Dafür gibt es die Wohnungseigentümergeinschaft, deren oberster Vertreter der Verwalter ist. Dieser nimmt somit eine besondere Vertrauensstellung ein. Er verwaltet treuhänderisch nicht nur das Gemeinschaftseigentum, sondern auch, soweit vertraglich vereinbart, das Immobilienvermögen eines Eigentümers. In dieser Funktion trifft er weitreichende Entscheidungen für seine Auftraggeber.

In diesem verantwortungsvollen Bereich ist die VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH seit 25 Jahren erfolgreich tätig. Mit Niederlassungen in Neu-Isenburg, Dortmund, Berlin, Dresden, Leipzig, Erlangen und München betreut VEGIS Immobilien ein bundesweites Netz von derzeit rund 15 000 Einheiten, um die sich über 130 Mitarbeiter kümmern. Dabei reicht der Objektbestand der Eigentumsanlagen von sechs bis zu 350 Einheiten, umfasst Büro- und Gewerbeobjekte und Fondsliegenschaften.

### Für die Auftraggeber ist oft nur die Spitze des Eisbergs der Aufgaben zu sehen

„Für unsere Auftraggeber sind viele unserer zu erbringenden Leistungen nicht auf Anhieb erkennbar“, weiß René Przulski, Prokurist und Leiter WEG- und Mietverwaltung der VEGIS Immobilien, zu berichten. „Wie bei einem Eisberg ist der größte Teil unserer Leistung unter der Wahrnehmungsoberfläche. Einen tieferen Einblick haben die Verwaltungsbeiräte. Der volle Umfang unserer Leistung bleibt ihnen in aller Regel jedoch trotzdem verborgen.“

Als Leistung sichtbar für den Eigentümer und die Verwaltungsbeiräte sind unter anderem die Eigentümerversammlung, die Umsetzung der dort gefassten Beschlüsse, die Erstellung und Umsetzung des Wirtschaftsplanes, die Abrechnung der Hausgelder, Informationen durch Rundschreiben und Aushänge, die Mitarbeiter „vor Ort“, die Planung, Ausschreibung Vergabe und Überwachung von Instandhaltungsarbeiten und das Mahnwesen.

Gerade weil ein Großteil der Leistungen nicht auf Anhieb erkennbar ist, stehen Transparenz und Kommunikation gegenüber den Kunden für VEGIS an vorderster Stelle, wenn es darum geht den hohen Qualitätsansprüchen zu genügen. Zufriedene Kunden bestätigen die erbrachte Leistung durch eine langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Vielzahl der Aufgaben entspricht der Qualifikation der Mitarbeiter der VEGIS Immobilien. Fachleute und Spezialisten wie Immobilienkaufleute, -fachwirte und -ökonomien, Diplom-Ingenieure, Handwerksmeister, Techniker, Juristen, Buchhalter und Diplom-Kaufleute stellen ihr Wissen und Können in den Dienst der Eigentümer.

### VEGIS bietet zahlreiche zusätzliche Leistungen neben der Verwaltung

Als mehrfach ausgezeichnete IHK-Ausbildungsbetriebe für den Beruf der Immobilienkauffrau und des Immobilienkaufmanns sorgt VEGIS durch Ausbildung und Schulung im eigenen Hause für die Qualität der Mitarbeiter und Auszubildenden.

Neben den Leistungen der WEG- und Mietverwaltung, wurden über die Jahre die Leistungsmöglichkeiten der VEGIS Immobilien kontinuierlich und systematisch den Markt- und Kundenanforderungen angepasst. So runden nunmehr Facility- und Property-Management und Vermietung und Verkauf stimmig das Leistungsspektrum ab.

Als eine Besonderheit betreut VEGIS Immobilien bundesweit rund 1 650 Plätze in Studentenwohnheimen und -appartements. Damit ist VEGIS Immobilien einer der größten privaten Betreiber in diesem Segment.

Mit den Mitgliedschaften in den Landesverbänden Bayern, Hessen, Berlin-Brandenburg und Mitteldeutschland sowie des Deutschen Dachverbandes der Immobilienverwalter e. V. (DDIV) engagiert sich VEGIS als Unternehmen maßgeblich in diesem führenden Berufsverband.

Darüber hinaus engagiert sich der Gründer und Inhaber des Unternehmens, Werner Merkel, als Präsidiumsmitglied des DDIV auch persönlich. Mitgliedschaften im Landesverband Mitte-Hessen/Thüringen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) und der Gesellschaft für Facility Management (GEFMA) runden das Bild ab.



VEGIS Immobilien feierte sein 25-jähriges Firmenjubiläum im Frankfurter Luxushotel Villa Kennedy.

## Rechtsanwälte Bröder · Wagenknecht · Rathke



Bahnhofstraße 30  
Ecke Luisenstraße  
63067 Offenbach

Telefon: 069 / 80 10 46-0  
Telefax: 069 / 80 10 46-21  
info@rae-winter-pp.de  
www.rae-winter-pp.de

**Jochen Bröder**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Miete/ WEG und Baurecht

**Gerhard Wagenknecht**  
Fachanwalt für Familienrecht  
Aufenthaltsrecht, Strafrecht

**Leonhard Rathke**  
Zivilrecht, Strafrecht,  
Handelsrecht, Neue Medien

#### IMPRESSUM

„25 Jahre VEGIS Immobilien“  
Anzeigensonderveröffentlichung der Frankfurter Rundschau  
Texte: VEGIS Immobilien  
Verantwortlich für Anzeigen: Petra Linke  
Gesamtherstellung: FR Publishing GmbH, Depot Sachsenhausen,  
Karl-Gerold-Platz 1, 60594 Frankfurt am Main



# 25 Jahre VEGIS Immobilien

## „Ich wünsche mir Anreize für den Wohnungsbau“

Interview mit Werner Merkel, Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Immobilien

Wie hat sich Ihr Unternehmen seit der Gründung vor 25 Jahren entwickelt?

Die Entwicklung war explosionsartig. Bereits kurze Zeit nach der Gründung wurde die VEGIS eine GmbH und durch den Niedergang eines großen bayerischen Bauträgers sind wir praktisch über Nacht zu einer Verwaltungsgesellschaft geworden. Wir haben deren Wohnungsbestand aus dem Konkurs übernommen. Vorher waren wir eine reine Vertriebsgesellschaft und haben Immobiliensparfonds verkauft. Seitdem haben wir unseren Wohnungsbestand immer weiter erhöhen können, bis zum heutigen Bestand von fast 15.000 Einheiten, die allerdings von drei Firmen bewältigt werden. Damit sind wir auch ein bedeutender Arbeitgeber geworden, der heute bundesweit etwa 120 Mitarbeiter beschäftigt.

Von Anfang an haben Sie nicht allein auf die klassische WEG- und Mietvertragsgesetz, sondern umfangreiche Zusatzleistungen angeboten. Welche Bereiche sind das?

Ich habe sehr schnell erkannt, dass wir unseren Kunden Zusatzleistungen und -nutzen bieten müssen, und nur dies mir gleichzeitig neue Möglichkeiten bietet. Deshalb haben wir Spezialisten wie Bauingenieure, Juristen und Bankkaufleute eingestellt. Mit unserer Maklerabteilung sind wir umfassend für unsere Kunden tätig, etwa beim Immobilienverkauf. Weiter unterstützen wir unsere Kunden bei Renovierungen und Sanierungen innerhalb ihrer Wohnungen. Dafür steht uns mit unserer Unternehmens-tochter, der PRO CONCEPT, ein eigenes Serviceteam zur Verfügung. Hier erbringen wir auf der operativen Ebene auch Tätigkeiten wie Hausmeister- und Reinigungsdienste. Als letzter Leistungsbereich ist das Immobilien-Management hinzugekommen. Hier bündeln wir übergeordnete Managementdienstleistungen für Immobilien, wie Facility Management, Asset- und Property Management und Consulting.



Werner Merkel hat sein Unternehmen aus Neu-Isenburg in 25 Jahren zu einem namhaften mittelständischen Unternehmen entwickelt.

Sie entwickelten – ungewöhnlich für ein Verwaltungsunternehmen – geschlossene Immobilienfonds, und sind Deutschlands größter Anbieter von privaten Studentenwohnheimen. Wie ist es dazu gekommen?

Das war eine Idee des damaligen Bauträgers, der leider in Konkurs gegangen ist. Er hatte die Objekte in den Zeiten des Bauherrenmodells geschaffen und wir haben die Bewirtschaftung für 30 Jahre übernommen. Wir bewirtschaften diese klassischen Stungen für Immobilien, wie etwa 2000 Einheiten an acht Universitätsstandorten noch heute erfolgreich.

Sie sind Präsidiumsmitglied des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) und in weiteren Verbänden aktiv. Warum ist dies für Sie so wichtig?

Ich sehe den unternehmerischen Sinn meiner Verbandsarbeit darin, dass ich meine Erkenntnisse den anderen weitergebe, die nicht die Zeit haben, Verbandsarbeit zu leisten. Ich habe festgestellt, dass ich meine Erfahrungen auf diesem Weg sehr gut transportieren kann. Davon profitieren vor allen Dingen die kleineren Verwalterkollegen. Nicht jeder kann, wie ich, so oft unter der Woche Verbandstermine wahrnehmen. Auch die Mitgliedschaft bei IVD und GEFMA ist für mich stimmig. Damit zeigen wir unseren Kunden, daß wir uns in diesem Bereichen am „Stand der Technik“ orientieren. Unser Kunde weiß also, daß er bei uns immer eine marktgerechte Leistung erhält.

Wie wird sich das Berufsbild der Immobilienverwalter in den nächsten Jahren entwickeln? Ich sehe ganz deutlich, dass die Schere zwischen den kleinen Verwaltern und den etablierten und professionell aufgestellten Verwaltungen weiter auseinander geht. Wir werden immer Platz für Verwalter haben, die sich um kleinere Eigentümergemein-

schaften kümmern können, was eine unmittelbare Nähe zu den Eigentümern erfordert. Wir brauchen aber auf der anderen Seite auch größere Verwaltungsfirmen, die ein breites Leistungsspektrum anbieten und alle Bereiche abdecken können. Ich hoffe allerdings nicht, dass wir Verhältnisse bekommen, wie wir sie in Frankreich haben. Dort gibt es einige wenige große Verwaltungsbetriebe, und eine Hand voll davon teilen sich weit über 50 Prozent des Marktes. Eine solche Entwicklung hielte ich in Deutschland für fatal und für zu anonym; damit geht Kundennähe verloren. Ein Verwalter muß immer die Nähe zum Kunden suchen. Dadurch kann er auch die für den Kunden wichtigen und wesentlichen Aufgaben leichter erkennen und besser lösen. Unternehmen im mittleren Bereich wie wir, die bundesweit an verschiedenen Standorten aufgestellt sind, bilden das Bindeglied zwischen den kleinen und den großen, anonymen Verwaltungen. Und das ist es, was der normale Markt an Verbundenheit fordert.

Seit Jahren kommen jedes Jahr weniger Wohnungen auf den Markt. Woran liegt das Ihrer Meinung nach und wie kann man die Zahl erhöhen?

Ich komme ja aus der Zeit des Bauherrenmodells, die gezeigt hat, dass so etwas durch entsprechende Steueranreize bewerkstelligt werden kann. Wenn die Dinge allerdings ausufern und die Politik dem nicht entgegentritt, kommt es zu der heutigen Entwicklung. Man hat das Bauherrenmodell nicht verbessert oder reformiert, man hat es einfach eingestellt. Mit der Folge, dass der Neubau von Wohnungen deutlich zurückgegangen ist. Ich halte nach wie vor das Bauherrenmodell mit steuerlichen Anreizen in einem definierten Rahmen für unverzichtbar, um die weitere Entwicklung zu stoppen, die wir jetzt haben: Eine Wohnraumverknappung in den Ballungsgebieten und dadurch bedingt sukzessive Mietpreiserhöhungen. Bei einem ausgeglichenen Markt würde das gar nicht erst eintreten.

Wenn Sie zum 25-jährigen Jubiläum einen Wunsch frei hätten, wie sähe dieser aus?

Für die Wohnungswirtschaft würde ich mir wünschen, dass die Regierung wieder in einem vernünftigen Rahmen Anreize schafft, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Dabei sollte sie jedoch nicht mit der berühmten Gießkanne durchs Land gehen und nicht nur die großen Unternehmen bedenken, sondern gerade auch den Mittelstand, welcher noch immer die wirtschaftliche Basis bildet.

### DAS GESCHAH 1984

Helmut Kohl ist Bundeskanzler und Richard von Weizsäcker wird nach Karl Carstens Bundespräsident. Ronald Reagan ist US-Präsident und Konstantin U. Tschernenko Generalsekretär der Kommunistischen Partei in der UdSSR. Die XXIII. Olympischen Sommerspiele finden in Los Angeles, die XIV. Olympischen Winterspiele in Sarajevo statt. Der VFB Stuttgart wird Deutscher Fußballmeister und Deutscher Fußballpokalsieger wird der FC Bayern München. Das Privatfernsehen startet in Deutschland; „Zeit der Zärtlichkeit“ wird in der Kategorie Bester Film mit dem OSCAR ausgezeichnet.

Am 25. Februar 1984 wird in Neu-Isenburg die Firma VEGIS GbR als Vorläufer der VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH gegründet. Ab diesem Zeitpunkt zeichnet der geschäftsführende Gesellschafter der VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Herr Werner Merkel, für das Unternehmen verantwortlich.

Aus den Anfängen heraus hat er das Unternehmen zu einer Unternehmensgruppe (mit den Töchtern PRO CONCEPT Gebäudemanagement GmbH und ASI Immobilienverwaltungen GmbH) geformt, welche heute bundesweit rund 15.000 Einheiten mit rund 130 Beschäftigten betreut. Besonders hervorzuheben sind etwa 2.000 Apartments in 11 Studentenwohnheimen, die bundesweit an acht Standorten betrieben werden. Damit ist VEGIS Immobilien einer der größten, privaten Betreiber von Studentenwohnheimen.

Unter der seit 2008 geschützten Wort- und Bildmarke VEGIS Immobilien ist das Unternehmen, unter der Führung des Unternehmers, weiter auf dem Weg seine bestehende Position als anerkannter Anbieter und Erbringer von Qualitätsleistungen in der Immobilienwirtschaft zu festigen und auszubauen.

### KONTAKT

VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH  
Dreiherrnsteinplatz 16  
63263 Neu-Isenburg  
Tel.: 06102-7503-0  
Fax: 06102-7503-10  
info@vegis-immobilien.de  
www.vegis-immobilien.de

-25 Jahre VEGIS Immobilien -  
Herzlichen Glückwunsch zum Firmenjubiläum  
von Ihrem Kooperationspartner!!



City Container Spar Programm GmbH  
Sprendlinger Landstraße 175 • 63069 Offenbach  
Tel.: 069-829936-0 • Fax: 069-829936-55  
www.ccsp-gmbh.de



Wir gratulieren  
VEGIS Immobilien  
zum 25-jährigen Firmenjubiläum  
und freuen uns auf eine  
weiterhin gute Zusammenarbeit!

WEECKS Kanaltechnik - Umwelttechnologie  
Rathenaustraße 23 • 63263 Neu-Isenburg  
Tel.: 06102 - 32 74 12 • Fax: 06102 - 32 74 12

Unseren herzlichen Glückwunsch  
zum 25-jährigen Bestehen und  
weiterhin gute Zusammenarbeit!

Heinrich Elbert OHG  
Inh. Gescha. Graeme  
Rollbachstraße 3  
60488 Frankfurt  
Tel.: 069-783908  
Fax: 069-787876



„Europas ältester Fachbetrieb für Baumpflege“



Der VEGIS Immobilien  
unseren herzlichen  
Glückwunsch zum  
25-jährigen Bestehen

Minol Messtechnik GmbH & Co. KG  
Ingenieurleistung Frankfurt  
Völkerringstraße 25  
63309 Frankfurt  
Tel.: +49 69 27 13 260  
Fax: +49 69 27 13 2600  
www.minol.com

Wir gratulieren  
unserem Geschäftspartner  
VEGIS Immobilien zum 25-jährigen  
Jubiläum.

entega.de

**euromicron solutions GmbH**  
Werra • Langen • Wehrstedt • Eitlingen • Stuttgart • München

- Telekommunikations-Systeme
- Callcenter-Appkationen
- VoIP-Lösungen
- Fax-Server
- Brandmeldeanlagen
- Stromnetze aller Art
- Leitungssysteme

Alcatel-Lucent  
Verkauf • Vermietung • Einrichtung • Service

Ohmstraße 20 • 63225 Langen • Tel.-Nr. 06013 9709-0  
Fax: 06103 73622 • E-Mail: langen@euromicron-solutions.de

Die besten Glückwünsche  
zum 25-jährigen Firmenjubiläum  
und weiterhin viel Erfolg!

**PRO CONCEPT**  
TECHNISCHER GEBÄUDEDIENSTLEISTER

Hausmeisterdienste • Hausreinigung

PRO CONCEPT Gebäudedienstleistungen GmbH  
Dreiherrnsteinplatz 16, 63263 Neu-Isenburg  
Tel.: 06102 - 75 03 277; Fax: 06102 - 75 03 255  
www.proconcept-immobilien.de / info@proconcept-immobilien.de

**KALORIMETA**  
Der Dienstleister für Ihre Immobilie!

- Heizkosten-, Betriebskosten-, Kälte- und Wärmeberechnungen
- Lieferung, Montage und Wartung aller Erfassunggeräte
- Onlinedienste und Datenaustausch
- Rauchmelder-Service
- Förderungsmanagement und Inkasso

KALORIMETA AG & Co. KG • Regenerstraße 104 • Kreuzbergweg 43a  
63225 Wehrstedt • Tel. 0611 715 411 15 • Fax 0611 715 411 26  
info@kalorimeta.de • www.kalorimeta.de

Frankfurter Rundschau  
Neues Lesen. Weiter denken.

Alles Gute zum  
25-jährigen Jubiläum  
wünscht das Immobilienteam  
der Frankfurter Rundschau.

**Christoph Nitsche**  
Tel. 069 / 21 99 - 30 78, Fax - 25 30 78  
c.nitsche@fr-online.de

**Peter Katzenmayer**  
Tel. 069 / 21 99 - 35 48, Fax - 25 35 48  
p.katzenmayer@fr-online.de

**Stefan Findeisen**  
Tel. 069 / 21 99 - 31 43, Fax - 25 31 43  
s.findeisen@fr-online.de

Wir gratulieren VEGIS-Immobilien zum  
25-jährigen Jubiläum, und wir bedanken  
uns für die langjährige, vertrauensvolle  
Geschäftsbeziehung.

Landesdirektion Mitte  
Am Houiller Platz 4 • 61381 Friedrichsdorf  
Telefon 0 61 72 / 49 61 20

Basler  
Technik

**ista**  
Ist es nicht so?

ista – Ihr innovativer  
Dienstleister für verbrauchs-  
gerechte Erfassung und  
Abrechnung von Energie,  
Wasser und Hausneben-  
kosten.

ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2  
45131 Essen  
Tel.: +49 201 459-02  
Fax: +49 201 459-3630  
info@ista.de  
www.ista.de