

EINE UNTERNEHMERISCHE
ERFOLGSGESCHICHTE
1981 – 2021



40 JAHRE





GRUSSWORT

MARION HÖRSKEN

Geschäftsführerin

Abteilung Branchenbetreuung
Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

Wir gratulieren Ihnen und Ihren Mitarbeitenden sehr herzlich zum runden Geburtstag. Gerade die Immobilienbranche ist besonders jetzt in vielen weichenstellenden Themen und standortpolitischen Fragen gefragt. Wie sieht die resiliente Stadt der Zukunft aus? Wie gestalten wir die Innenstädte und Stadtteilzentren der Zukunft? Wie können knappe Flächen weiterentwickelt werden, so dass sie den Anforderungen von modernen Standorten gerecht werden? Welche Rolle kann die Branche auf dem Weg zur Klimaneutralität spielen?

Gerade der Verwalterbranche kommt eine wichtige Rolle zu, urbanes Wohnen möglich zu machen und weiterzuentwickeln.

Wir sind als IHK als Partner an Ihrer Seite und wünschen Ihnen für die nächsten Jahre und Jahrzehnte gutes unternehmerisches Gelingen. Wir hoffen, dass Sie die pandemische Situation gut überbrücken und Sie die eine oder andere Herausforderung in eine Chance umwandeln können!

Marion Hörsken

MIT VOLLDAMPF IN DIE ZUKUNFT

Am 1. April 1981 wagte Christa Lichtenberg den Schritt in die Selbstständigkeit. Sie übernahm die AGV Anlagen- und Grundbesitz-Verwaltungs-GmbH und formte diese zu einem inhabergeführten Hausverwaltungsunternehmen. Dank ihres unermüdlichen Engagements und ihrer Tatkraft schuf sie eine unternehmerische Erfolgsgeschichte. Unterstützt wurde sie dabei maßgeblich bereits seit Mitte der 1980er Jahre von Domingos Miranda de Oliveira, der dadurch von Ihrem Lebensgefährten auch zu Ihrem Geschäftspartner wurde. Ihr gemeinsames Lebenswerk führte de Oliveira auch nach ihrem Tod im Jahre 2013 bis ins Frühjahr 2020 alleinverantwortlich fort. In den letzten vierzig Jahren haben diese beiden Unternehmerpersönlichkeiten eine durch und durch solide sowie seriöse Verwaltungsgesellschaft geschaffen, mit Kundenbeziehungen, die teilweise seit Jahrzehnten bestehen.

Auf der Suche nach genau einer solch qualitätsvollen Firma und als nun in 2019 ein Generationswechsel in der AGV anstand, wurde ich dort fündig. Sehr schnell war klar, dass es gerade dieses Vertrauen der vielen Wohnungseigentümergeinschaften ist, das die AGV auszeichnet und zu mehr macht, als „nur“ einem guten Hausverwalter. Nach eingehender Prüfung und vielen Gesprächen habe ich mich dann Anfang 2020 zum Kauf der AGV entschlossen, um sie auf der Basis ihrer in 40 Jahren gewachsenen soliden Strukturen weiterzuführen und fit für die sich immer mehr verändernde Zukunft zu machen.

Als geschäftsführender Gesellschafter stehe ich nun seit einem Jahr in der Verantwortung, dieses Lebenswerk der beiden Gründer zu bewahren und fortzusetzen. Dabei werden wir die AGV sukzessive an die Herausforderungen der kommenden Zeiten anpassen. Als Stichworte seien hier nur genannt: Digitalisierung, Ausweitung des Beratungsangebotes und die Anpassung an neue Rahmenbedingungen sowie gesetzliche Anforderungen. Für mich ist eine moderne Immobilienverwaltung vor allem eine Vermögensverwaltung – repräsentiert doch eine Immobilie häufig den wertvollsten Vermögensgegenstand der meisten unserer Privatkunden.



Als einer der ersten sichtbaren Schritte in diese Richtung haben wir die AGV Anlagen- und Grundbesitz-Verwaltungs-GmbH jetzt umbenannt in AGV Immobilien GmbH. Wir präsentieren Ihnen hier auch unser neues Logo und unseren neuen grafischen Auftritt. Beides ist eine visualisierte Verdeutlichung unseres neuen Selbstverständnisses von Modernität, Professionalität sowie Klarheit und sichert dabei auch gleichzeitig Bewährtes.

Doch lassen Sie uns nun mit dieser Broschüre auf 40 Jahre AGV zurückblicken und herzlichen Dank sagen an alle, die großen Anteil an dieser Geschichte haben. In erster Linie an Christa Lichtenberg und Domingos Miranda de Oliveira sowie ebenso an Sie, unsere Kundinnen und Kunden, unsere Geschäftspartner und Wegbegleiter, die Sie alle der AGV schon lange die Treue halten. Ohne Sie alle wäre die nun schon vier Jahrzehnte andauernde Erfolgsgeschichte der AGV so nicht möglich gewesen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen Ihr

René Angenend
Geschäftsführer der AGV Immobilien GmbH

WIE ALLES BEGANN ...

Bereits lange vor ihrer endgültigen Stilllegung 2005 begann schon in den 1970er Jahren der sukzessive Abbau der Produktion der Gerresheimer Glashütte. Dies führte ab 1977 zum Verkauf vieler Werkwohnungen.

Diese Immobilien wurden an die ABF Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mbH veräußert, die auch die Verwaltung mit ihrer Tochtergesellschaft AGV Anlagen- und Grundbesitz-Verwaltungs-GmbH übernahm.

**„VON ANFÄNGLICH
15 EIGENTÜMER-
GEMEINSCHAFTEN
HALTEN UNS NOCH
12 BIS HEUTE DIE TREUE“**

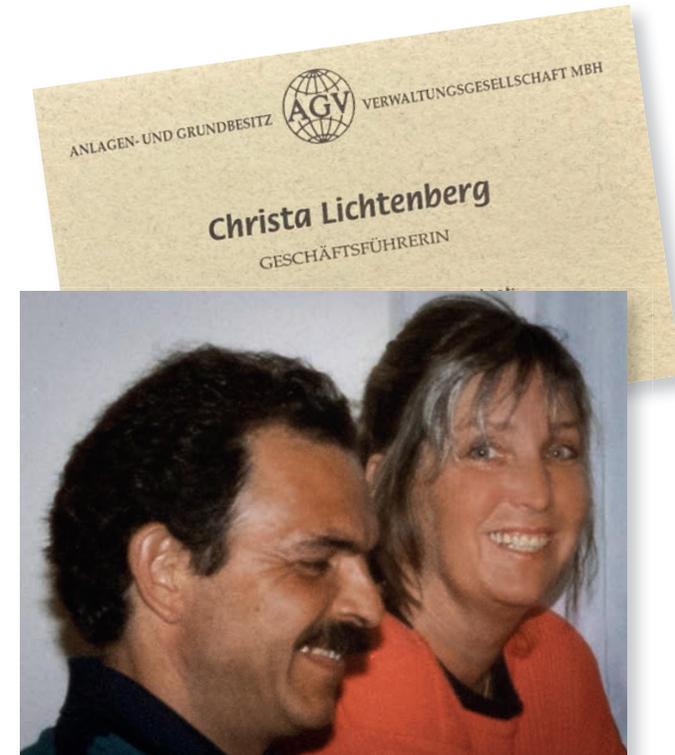


Die ehemalige Angestellte der AGV, Christa Lichtenberg, kaufte das Unternehmen dann im Rahmen eines Vertrages zur Geschäftsübernahme.

Am 1. April 1981 schlug sodann die Geburtsstunde der nunmehr inhabergeführten AGV mit Christa Lichtenberg als geschäftsführende Gesellschafterin. Die AGV wurde zum Mittelpunkt ihres Lebens – ein außergewöhnliches und intensives Engagement, wie Domingos Miranda de Oliveira als Zeitzeuge im nachfolgenden Interview schildert.

**CHRISTA LICHTENBERG MIT
DOMINGOS MIRANDA DE OLIVEIRA
1993**

Foto: AGV Archiv



INTERVIEW MIT DOMINGOS MIRANDA DE OLIVEIRA

Herr de Oliveira, wie war der Beginn der AGV als eigenständiger Wohnungsverwalter?

Meine spätere Frau Christa Lichtenberg hatte bei der AGV als Verwaltungsgesellschaft der ABF, die die Wohnungen der Glashütte übernommen hatte, als Immobilienverwalterin gearbeitet. Irgendwann wollte die ABF die Verwaltung der ehemaligen Werkwohnungen abgeben und bot meiner Frau die AGV zum Kauf an. Hintergrund war, dass die ursprünglichen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurden. Und die mussten natürlich weiter ordentlich verwaltet werden. Meine Frau hatte das ja bereits als Angestellte der ABF gemacht – sie wusste also, was auf sie zukommt. Nur der Sprung in die Selbstständigkeit, das war natürlich ein Wagnis ...

Was waren die ersten Herausforderungen?

Die AGV, allen voran meine Frau, musste zunächst die bisherigen Mieter davon überzeugen, ihre Wohnungen zu kaufen. Das war kein Selbstläufer, sondern viel Überzeugungsarbeit. Das Thema war in der Arbeiter- und Mittelschicht damals noch bei weitem nicht so populär wie später dann. Heute sind uns viele Eigentümer übrigens immer noch sehr dankbar für diese Überzeugungsarbeit. Es haben sich ja erhebliche Wertsteigerungen der Immobilien im Laufe der Jahre ergeben. Die anderen Wohnungen wurden an Kapitalanleger veräußert, die dann vermietet haben. Insgesamt zählen wir heute rund 80 % Selbstnutzer und 20 % Kapitalanleger.

VON DER RHEINISCHEN INDUSTRIEKULTUR HINEIN IN MODERNE UND KREATIVE WOHNKONZEPTE



Fotos:
Archiv Glashütte



DIE GERRESHEIMER GLASHÜTTE

Die Geschichte der AGV ist in ihren Ursprüngen mit dem Schicksal der Gerresheimer Glas AG verknüpft. 1864 von Ferdinand Heye gegründet, entwickelte sich die Glashütte in ihrer 141-jährigen Geschichte zur einem der größten Glashersteller weltweit. Zeitweise mehr als 8.000 Beschäftigte stellten vor allem Flaschen für die Getränkeindustrie her. Markenzeichen wurden das grüne „G“ und der Markenname „Gerrix“.

Nach der Stilllegung der Hütte 2005 und der Beräumung des Geländes entsteht auf der 32 ha großen Fläche das sogenannte Glasmacherviertel, das flächenmäßig eines der größten Entwicklungsprojekte in Düsseldorf darstellt. Geplant sind 1.700 Wohnungen, Kitas, Gewerbe und Gastronomie sowie ein Stadtpark und Spielflächen. Baubeginn im Schatten des denkmalgeschützten Glasturms soll 2021 sein, wenn Baurecht besteht und alle Genehmigungen vorliegen.

Was waren die ersten Schritte der AGV?

Meine Frau zog mit der AGV aus dem Verwaltungsstandort der ABF gegenüber dem Hauptbahnhof nach Gerresheim und eröffnete dort in der Benderstraße 1 ihr erstes eigenes Büro. Dort blieb die AGV bis 1998, also bis man in die Benderstraße 72 zog, wo sich das Unternehmen heute noch befindet. Die erste Angestellte war Walburga Knudsen, die bis 2014 in der Firma blieb und auch nach dem Tod meiner Frau noch einmal ausgeholfen hat. Die AGV und wir haben ihr viel zu verdanken. Nach und nach kamen mehr Angestellte, was auch an den gestiegenen Anforderungen an die Verwaltungsarbeiten lag.

Wann kam die erste Technik?

Man darf nicht vergessen: Die Abrechnungen wurden zu Beginn alle noch per Hand geschrieben, bzw. auf der Schreibmaschine getippt. Die AGV hat sich dann 1984 von der Firma Nixdorf aus Paderborn ein erstes EDV-Programm für die Verwaltung der Wohnungen schreiben lassen. Für jede Liegenschaft gab es eine Diskette. Heute nicht mehr vorstellbar, bedenkt man, was mittlerweile alles auf einen kleinen Chip passt.

Das war doch die Zeit der grünen oder bernsteinfarbenen Bildschirme?

Ja genau. Mit dem System haben wir übrigens bis 1994 gearbeitet! Danach gab es dann die erste Verwaltungssoftware von der Stange.

Mit wie vielen Wohnungen sind Sie gestartet?

Am Anfang hatten wir 200 Wohnungen in 15 Objekten. Von diesen 15 halten uns übrigens noch 12 bis heute die Treue! Darauf bin ich besonders stolz, zeigt es doch die enge Verbundenheit mit den Eigentümern und Beiräten. Zum Teil haben wir jetzt die dritte Generation in den Eigentümerversammlungen sitzen. In den 40 Jahren ist dann ein Vielfaches an weiteren Verwaltungseinheiten dazu gekommen. Weitere Wohnungen und ganze Gewerbeobjekte, die René Angenend mit seinen vorherigen Firmen mitgebracht hat sind jetzt noch in 2020 hinzu gekommen. Die AGV lebt und wächst also weiter.

INTERVIEW

MIT DOMINGOS MIRANDA DE OLIVEIRA

Welche Besonderheiten gab es?

Wir hatten am Anfang noch sehr viel Mietverwaltung für Kapitalanleger. Es gab und gibt auch immer wieder vereinzelt Einheiten mit gewerblicher Nutzung in den Häusern: so zum Beispiel ein Restaurant, eine Spielhalle, Arztpraxen und Anwaltskanzleien. Was viele nicht wissen, dass wir am Anfang auch die Verwaltung für 800 Pächter von Kleingartenparzellen der Gerresheimer Glas AG übernommen hatten. Durch Verkäufe und Umwidmung der Flächen sind heute noch 40 Pachtverhältnisse übriggeblieben.

Haben Sie Werbung gemacht?

Nein, das brauchten wir nicht. Wir sind durch Mund-zu-Mund-Propaganda weiterempfohlen worden. Wir wollten auch immer organisch wachsen und haben Personal langsam aufgebaut. Die Kundenzufriedenheit war uns immer am wichtigsten. Dazu gehörte auch, dass wir oftmals zu wenig Freizeit hatten, vielleicht auch zu selten in Urlaub gefahren sind. Die AGV war unser Beruf und unser Hobby zugleich.

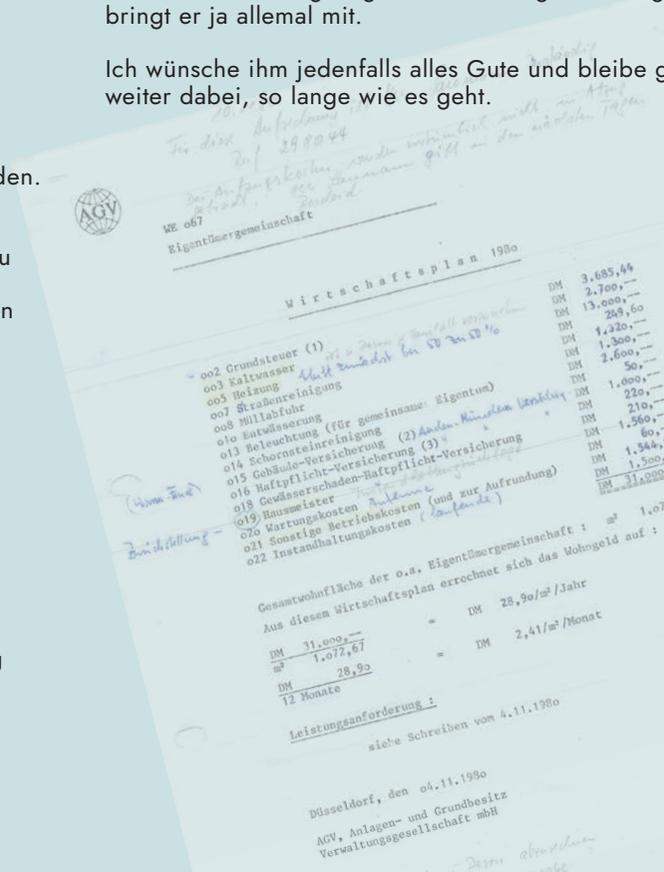
Das heißt, Sie haben alles gemacht?

Wir haben uns natürlich entsprechend die Arbeit aufgeteilt. Zusätzlich zur Buchhaltung, habe ich Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt und entsprechend viel Zeit auf den Baustellen als Bauherrenvertreter zugebracht. Meine Frau hat vor allem die direkte Betreuung der Eigentümer übernommen, was auch die Leitung der jährlichen Versammlungen und den direkten Kontakt zu den Beiräten bedeutete.

Was wünschen Sie sich von René Angenend?

Ich freue mich, dass er die AGV übernommen hat und damit das Lebenswerk meiner Frau und mir weiter bestehen wird. Natürlich muss die AGV den modernen Verhältnissen angepasst werden. Sie muss mit den digitalen Gegebenheiten und den sich immer weiter entwickelnden Kundenwünschen an eine moderne Immobilienverwaltung mitgehen. Nach mittlerweile einem Jahr gemeinsamer Arbeit habe ich keine Zweifel, dass ihm das auch gelingen wird. Genug Erfahrung bringt er ja allemal mit.

Ich wünsche ihm jedenfalls alles Gute und bleibe gerne weiter dabei, so lange wie es geht.



Wirtschaftsplan 1980	
002 Grundsteuer (1)	DM 3.685,44
003 Kaltwasser	DM 2.700,--
005 Heizung	DM 13.000,--
007 Straßenreinigung	DM 289,60
008 Müllabfuhr	DM 1.300,--
010 Entwässerung	DM 2.600,--
013 Beleuchtung (für gemeinsame Eigentümer)	DM 50,--
014 Schönheitsreinigung (2) <i>Andere Mängel beseitigen</i>	DM 1.000,--
015 Gebäude-Versicherung (3)	DM 220,--
016 Haftpflicht-Versicherung	DM 210,--
018 Gewässermeister	DM 1.560,--
019 Hausmeister	DM 60,--
020 Wartungskosten <i>Andere</i>	DM 1.544,98
021 Sonstige Betriebskosten (und zur Aufrundung)	DM 1.500,--
022 Instandhaltungskosten <i>(Laufende)</i>	DM 31.000,--

Gesamtwohnfläche der o.a. Eigentümergemeinschaft: 1.072 m²
Aus diesem Wirtschaftsplan errechnet sich das Wohngeld auf:
DM 31.000,-- = DM 28,90/m²/Jahre
m² 1.072,67 = DM 2,41/m²/Monat
DM 28,90
12 Monate

Leistungsanforderung:
siehe Schreiben vom 4.11.1980
Düsseldorf, den 04.11.1980
AGV, Anlagen- und Grundbesitz
Verwaltungsgesellschaft mbH





70 JAHRE WOHNUNGS- EIGENTUMS- GESETZ

RÜCKBLICK UND
AUSBLICK AUF
EINE URBANE
WOHNFORM

Am 20. März 1951 trat das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft. Es bildet bis heute die rechtliche Grundlage für das Zusammenleben im urbanen Geschosseigentum. Auch die AGV hat sich in den letzten 40 Jahren nach den jeweils gültigen Bestimmungen des WEG ausgerichtet. Was nach einer Selbstverständlichkeit klingt, ist durch die wachsende Bedeutung der Rechtsprechung immer komplizierter geworden. Wobei der sich wandelnde rechtliche Rahmen natürlich auch das Tätigkeitsspektrum der Wohnungsverwaltungen verändert – ganz besonders nach der jüngsten WEG-Novelle vom 1. Dezember 2020.

10 Millionen Eigentumswohnungen in rund einer halben Million Eigentümergemeinschaften gibt es nach den jüngsten Hochrechnungen in Deutschland. Das sind knapp 25 % aller Wohnungen überhaupt. Die kleinste Gemeinschaft besteht aus zwei, die größte in München aus 1.920 Wohnungen. Das spiegelt die enorme Bandbreite, aber auch die große wohnungspolitische und volkswirtschaftliche Bedeutung des Geschosseigentums in Deutschland wider. Nach dem Krieg schuf die Adenauer-Regierung relativ schnell ein eigenes Wohnungseigentumsgesetz. Es bildet bis heute die Grundlage für die Wohneigentumsverwaltung.

Mit der jüngsten WEG-Reform Ende 2020 wurde nun die „Vollrechtsfähigkeit“ der Wohnungseigentümergemeinschaft mit allen Konsequenzen in das Gesetz aufgenommen. Damit verbunden ist ein juristischer Systemwechsel, der eine Annäherung der Wohnungseigentümergemeinschaft an das Gesellschaftsrecht im BGB bedeutet. Außerdem sollen Modernisierungsmaßnahmen und Nachrüstungen von z. B. Ladestationen für Elektroautos oder seniorengerechte Umbauten der Eingangsbereiche weiter erleichtert werden. Neben der Einführung der E-Mail als rechtlich gültigen Ersatz für die Schriftform kann nun auch die Online-Zuschaltung von Eigentümern für künftige Versammlungen beschlossen werden.

Vor allem wird die Stellung der Verwalter erheblich gestärkt. Wie Geschäftsführer eines Unternehmens können sie nun als gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten fast unbeschränkt auftreten. Das Ziel des Gesetzgebers ist es, die Handlungsfähigkeit der Verwalter und der WEG-Gemeinschaften gleichermaßen zu stärken. Den Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter mit verbindlichen Qualitätsansprüchen gibt es dann ab dem 01.12.2022.

Fazit: Letztendlich leitet gerade die jüngste WEG-Novelle einen weiteren notwendigen Professionalisierungsschub in der Verwalterbranche ein. Politisch gewollt, werden sich die klassischen Hausverwaltungen zu professionellen Immobilienverwaltungen entwickeln müssen. Dies wird zu einer Bereinigung auf der Anbieterseite führen, denn nur ein moderner Immobilienverwalter wird auch in Zukunft langfristige Verwaltungsmandate für sich beanspruchen können.

Die AGV Immobilien GmbH befindet sich bereits auf ihrem Weg, diesen erweiterten Ansprüchen vollstens gerecht zu werden.

DAS ALLE GEMEINSAM VORWÄRTS TEAM

„Ich bin nun bald schon 9 Jahre bei der AGV und froh, Teil dieses Teams zu sein, das füreinander da ist und sich gegenseitig unterstützt. Der gute Kontakt zu den Kunden ist mir genauso sehr wichtig.“



DOMINIQUE LAUTER
Immobilienverwalterin

„Wir sind bei der AGV ein echtes Team, das sehr harmonisch und kollegial zusammenarbeitet. Hier fühle ich mich wirklich wohl.“



NURSEL ÖZKAN
Rechnungswesen

„Versprechen und liefern!“
Das ist unser Credo in der AGV. Ich freue mich jeden Tag darauf, diesem Anspruch gemeinsam mit diesem hoch motivierten und tollen Team gerecht zu werden.“



RENÉ ANGENEND
Geschäftsführer

MIT VOLLEM ENGAGEMENT RICHTUNG ZUKUNFT

„In einer Immobilienverwaltung zu arbeiten, bedeutet tagtäglich unsere Kunden zufrieden zu stellen und Probleme für sie zu lösen. Ein Teil der AGV zu sein, bedeutet für mich vor allem, diese Aufgaben in einem motivierten und kompetenten Team zu erledigen.“



MELANIE DREPPER
Immobilienverwalterin

„Vier Jahrzehnte AGV – ich könnte nicht stolzer sein! Und ich bin immer noch mit großer Freude dabei.“



DOMINGOS MIRANDA DE OLIVEIRA
Kaufmännischer Leiter

„Als Assistentin unterstütze ich meine Kolleginnen und Kollegen in der AGV bei der Erledigung vieler Büro-tätigkeiten, so dass diese mehr Zeit für die direkte Kundenbetreuung finden. Das gibt mir jeden Tag aufs Neue ein gutes Gefühl etwas wirklich Sinnhaftes zu leisten.“



LAURA BEUMER
Assistentin

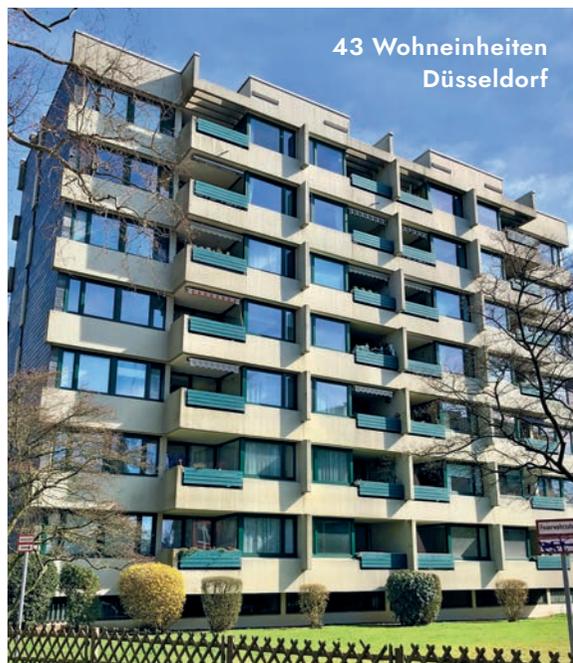
„Als Kooperationspartnerin unterstütze ich die AGV bei Bedarf und stehe mit Zeit und Tatkraft immer gerne zur Verfügung. Auch als externe Kollegin fühle ich mich im Team der AGV jederzeit herzlich aufgenommen.“



ANDREA SALAMON
selbstständige Immobilienverwalterin

IMPRESSIONEN

KÖNNEN SICH SEHEN LASSEN –
VON UNS VERWALTETE WOHNANLAGEN



... AUCH ÜBER DIE STADTGRENZE DÜSSELDORFS HINAUS



WIR SAGEN DANKE

UND GRATULIEREN ZU 40 JAHREN AGV

HORST ARNTJEN
WEG-Beiratsvorsitzender



40 Jahre Vertrauen!
40 Jahre Problemchen lösen!
40 Jahre Beratung!
40 Jahre gut betreut!

40 Jahre weiter so!



Die AGV betreut uns seit 40 Jahren. Wir schätzen vor allem die persönliche und kompetente Betreuung unserer Eigentümergemeinschaft. Wir gratulieren der AGV herzlich zu ihrem Jubiläum und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

WILHELM SIEGER & EVELINE SIEGER
WEG-Beiratsvorsitzender



Leute, wie die Zeit vergeht! Seit 1981 verwaltet die AGV unsere Wohnanlage. Wir konnten dank ihrer Unterstützung auch größere Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich durchführen und haben uns immer gut beraten gefühlt. Wir wünschen der AGV auch unter der neuen Leitung alles Gute und viel Erfolg auf dem Weg in die nächsten 40 Jahre!

JOSEF VILJEHR
WEG-Beiratsvorsitzender

DIE ZUKUNFT DER AGV

„DER NEUE“ BEZIEHT STELLUNG

Die Umbenennung der Gesellschaft in „AGV Immobilien GmbH“ signalisiert den Aufbruch und Wandel. Gleichwohl steht die neue Geschäftsführung fest auf dem Boden der traditionellen Werte der Immobilienwirtschaft. Eigentümer und Geschäftsführer René Angenend ist deshalb angetreten, die bisherigen Stärken der AGV mit den Aspekten einer modernen Immobilienverwaltung zu verknüpfen.

Der gebürtige Düsseldorfer René Angenend ist gelernter Immobilienprofi. Er hat das Metier von der Pike auf gelernt und arbeitete sich bei einer Düsseldorfer Wohnungsgesellschaft vom Auszubildenden zum Mitglied der Geschäftsleitung hoch. Er absolvierte eine Weiterbildung zum Fachwirt der Grundstücks-/Wohnungswirtschaft und studierte berufsbegleitend zum Bachelor Immobilien- und Facility Management. Nach weiteren Leitungspositionen in anderen Immobiliengesellschaften und nach insgesamt über 20 Jahren verantwortlichem Handeln und Umgang mit Wohnimmobilien, machte er sich Anfang 2013 selbstständig als Unternehmensberater für Immobilienfirmen und gründete zusätzlich eine Immobilienverwaltung. Die Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist ein weiteres Tätigkeitsfeld. Ein Schwerpunkt in den letzten 8 Jahren seiner Selbstständigkeit war nach der vorherigen wohnwirtschaftlichen Ausrichtung die Optimierung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien. **Aber gerade Wohnimmobilien haben ihn nie losgelassen** und er wollte diese Immobilienart wieder unbedingt mit zum Schwerpunkt seines täglichen Handelns machen.

Die AGV wird im Interesse der bestehenden und ebenso der weiter hinzukommenden Kunden ihren bisherigen Servicelevel halten und ausbauen; davon ist „der Neue“ überzeugt. Professionelle Dienstleistungen, die auf Werterhaltung und Wertschöpfung ausgelegt sind, sind für ihn Selbstverständlichkeiten eines modernen Servicespektrums. Im Grunde genommen geht es wie seit jeher um die **A - Z Verwaltung, die sich noch weiter professionalisieren, vor allem aber digitalisieren muss** und auch verstärkt beratend gefordert sein wird.



So individuell jede betreute Liegenschaft ist, so individuell ist auch jeder Kunde, er erwartet eine flexible und optimale Betreuung. Durch serviceorientiertes, professionelles Immobilienmanagement und vertrauensvolle Zusammenarbeit kann dies gewährleistet werden. René Angenend greift dabei auf das bewährte Team der AGV sowie seiner miteingebrachten Mitarbeiter zu. Ebenso kann er sich auf ein über viele Jahre gewachsenes Netzwerk von Bau-, Finanz- sowie Rechtsexperten und von Fach- und Handwerksbetrieben verlassen.

„**Immobilienverwaltung ist eigentlich vor allem Vermögensverwaltung**“, fasst der neue Inhaber der AGV sein Credo zusammen. Und weil Immobilien häufig die größten Einzelwerte im Vermögen der Menschen darstellen, sollte immer besondere Sorgfalt auf die werterhaltende und vor allem wertsteigernde Bewirtschaftung dieser Vermögenswerte gelegt werden. Hier nimmt er sich vor, zukünftig noch deutlich mehr aufzuklären und zu sensibilisieren. Konsequenterweise muss sich die AGV deshalb auch vor allem als Berater in Ergänzung zur reinen Verwaltungstätigkeit sehen. „**Man könnte sagen, wir sind auf dem Weg zum Beraterverwalter**“, erklärt René Angenend.

Wie wird sich das alles konkret zeigen? Die ersten Veränderungen sind bereits nach weniger als einem Jahr erkennbar. So wurden klare Zuordnungen innerhalb des AGV-Teams definiert. Jeder Kunde hat jetzt eine feste Immobilienverwalterin aus dem Team der AGV. Das verstärkt nochmal die Kundenbeziehung, aber auch das Verantwortungsbewusstsein der jeweils zuständigen AGV Mitarbeiter für das eigene Handeln. Die Umfirmierung, das neue Logo und der neue Markenauftritt sind übrigens äußerlich sichtbare Kennzeichen des laufenden Veränderungsprozesses. Die Verwaltungssoftware soll intensiver und breiter genutzt werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, Verwaltungsabläufe stärker zu digitalisieren und mittelfristig auch ein Online-Kundenportal für die Wohnungseigentümer einzuführen. „**Wir sind schon in den vergangenen Monaten wesentlich digitaler geworden** und die Mitarbeiter spüren Erleichterungen bei der Arbeit durch z.B. noch schnellere Verfügbarkeit von Informationen, Daten und Dokumenten“, berichtet René Angenend erfreut.

Gerade jüngere Eigentümer erwarten hier einen Servicelevel, den sie auch aus anderen Branchen gewohnt sind. Dabei ist Digitalisierung für Angenend vor allem ein Mittel zum Zweck. Technische Spielereien einzusetzen ohne tieferen Sinn, lehnt er ab. Wo es aber um konkrete Kundennutzen und -erwartungen geht, wird die AGV investieren. Das betrifft insbesondere die weitestgehend interne papierlose Büroarbeit. Dies ermöglicht auch einen schnelleren Transfer von Informationen zu Kunden und Dienstleistern. Die Corona-Pandemie hat die Notwendigkeit solcher digitaler Prozesse deutlich gemacht. Ersten veröffentlichten Schätzungen zufolge hat die Pandemie das Thema Digitalisierung weltweit um 7 Jahre beschleunigt. **Da gilt es mitzuhalten**“, so der Geschäftsführer.



Auch das Thema Fortbildung und ständiges Lernen ist als zentrales inneres Thema im letzten Jahr etabliert worden. Eine geflügelte Abkürzung in den monatlichen sogenannten „aktuellen Stunden“, in denen das AGV Team zusammen kommt, heißt „KVP“. Hiermit ist das **Prinzip eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses** gemeint, der die bestehenden Organisationsstrukturen und Handlungen im Unternehmen immer wieder zur Prüfung herausfordert, um sich ständig selbst zu hinterfragen und wenn nötig, zu verbessern. Mit entsprechenden Zugängen zu speziellen online-gestützten Fortbildungsangeboten hat der neue Geschäftsführer bereits einen regelmäßigen Weiterbildungsprozess installiert.

Auch wenn es eine klare Wachstumsstrategie gibt, bleibt René Angenend bei dem klaren Bekenntnis, **dass die AGV immer verträglich weiterentwickelt werden soll**. Er bleibt der Tradition verpflichtet und baut auf dem stabilen Fundament der AGV weiter auf, das in den letzten 40 Jahren durch Christa Lichtenberg und Domingos Miranda de Oliveira geschaffen wurde.

VERWALTUNG

BERATUNG

VERMITTLUNG

40 JAHRE

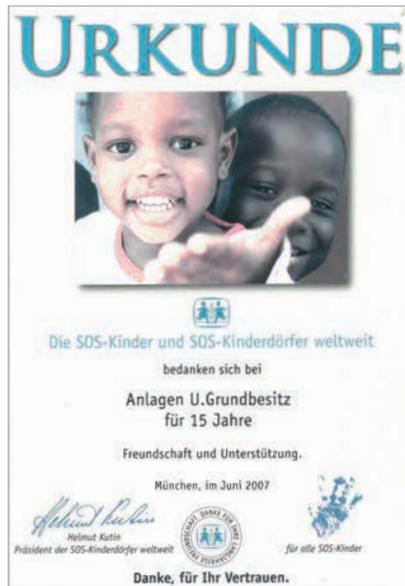
DIE DIE WELT BEWEGEN

Es waren vier entscheidende Jahrzehnte, in denen die AGV vom „Verwalter-Start Up“ zur etablierten und grundsoliden Wohnungsverwaltung heranwuchs. Welch lange Zeit dieses Jubiläum umfasst, lässt sich am besten an einem Zeitstrahl verdeutlichen, der die wichtigsten Meilensteine dieser vier Dekaden verdeutlicht.

Erster Personal Computer von IBM	1981		1982	Falkland-Krieg
Die Fälschung der Hitler-Tagebücher fliegt auf	1983		1984	Einführung Privatsfernsehen in Deutschland
Boris Becker gewinnt mit 17 Jahren Wimbledon	1985		1986	Atomreaktor-Katastrophe von Tschernobyl
Barschel-Affäre	1987		1988	Gladbecker Geiseldrama
Fall der Berliner Mauer	1989		1990	Deutsche Wiedervereinigung
Zerfall der Sowjetunion	1991		1992	Unterzeichnung Vertrag von Maastricht der Europäischen Union
Einführung der fünfstelligen Postleitzahlen	1993		1994	Michael Schumacher wird erstmals Formel 1-Weltmeister
Deutsche Post und Telekom werden privatisiert	1995		1996	Einführung der DVD
Jan Ullrich gewinnt die Tour de France	1997		1998	ICE-Unglück von Eschede
Wladimir Putin wird Ministerpräsident in Russland	1999		2000	Millennium – Aufbruch in ein neues Jahrtausend
Terroranschläge vom 11. September	2001		2002	Einführung des Euros
Beginn des dritten Irak-Krieges	2003		2004	Tsunami in Ostasien
Angela Merkel wird Bundeskanzlerin	2005		2006	Das Sommermärchen – Fußball-WM in Deutschland
Erstes iPhone von Apple	2007		2008	Globale Finanzkrise
Tod von Michael Jackson	2009		2010	Beginn des arabischen Frühlings
GAU in Fukushima – Deutschland beschließt den Atomausstieg	2011		2012	Schiffsunglück der Costa Concordia
Bundeskanzlerin Angela Merkel bildet ihre erste Große Koalition	2013		2014	Deutschland wird Fußball-Weltmeister
Flüchtlingskrise „Wir schaffen das.“	2015		2016	Putschversuch in der Türkei
Start der Tour de France in Düsseldorf	2017		2018	Frauen dürfen in Saudi-Arabien Autos fahren
Fridays For Future mobilisiert Millionen	2019		2020	Das Corona Virus löst eine weltweite Pandemie aus
Austritt Großbritanniens aus der EU	2021			

ENGAGEMENT ZEIGEN

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN



Wir als AGV sind uns unserer sozialen Verantwortung und auch der Bedeutung bewusst, was es heißt, den Menschen und der Gesellschaft etwas zurückzugeben.

Die AGV übernimmt gerne Verantwortung für die, die sich am wenigsten selbst helfen oder wehren können.

Aus diesen Gründen liegen uns soziale und nachhaltige Themen sehr am Herzen und wir möchten uns auch weiterhin gerne dafür engagieren.

Nach früheren Spenden, beispielsweise an SOS-Kinderdörfer, gehen unsere regelmäßigen Spenden nun an diese Organisationen:



www.its-for-kids.de



www.plant-my-tree.de

AUFMERKSAMKEIT

GEWISSEN

VERANTWORTUNG

SERVICES



- ◆ IMMOBILIENVERWALTUNG FÜR ALLE OBJEKTARTEN
- ◆ EIGENTUMSWOHNANLAGEN, MIETWOHNANLAGEN, GEWERBEIMMOBILIEN
- ◆ PACTHVERWALTUNG
- ◆ PORTFOLIOENTWICKLUNG UND SANIERUNGSKONZEPTE
- ◆ KAUFMÄNNISCHE- UND TECHNISCHE IMMOBILIENOPTIMIERUNG
- ◆ NEBENKOSTENABRECHNUNG, MIETERHÖHUNGEN (AUCH IM EINZELAUFTRAG)
- ◆ INVESTORENBERATUNG
- ◆ IMMOBILIENVERMITTLUNG
- ◆ MEDIATION

AGV Immobilien GmbH ◆ Benderstraße 72 ◆ 40625 Düsseldorf ◆ T 0211. 92 94 20 ◆ agv@agv-immobilien.com ◆ agv-immobilien.com