

## Julia Schüller Assistentin Property Management Niederlassung Hamburg

### Welchen Job machen Sie bei B&L?

Ich bin Assistentin für Thomas Junkersfeld und für das Team Property Management, und das für alle Standorte.

### Seit wann?

Seit Januar 2022 in Vollzeit. Ich bin also noch ganz frisch dabei und feiere im Oktober mein 1-jähriges.

### Was gefällt Ihnen besonders an Ihrem Job?

Mir gefällt generell das Organisieren und Assistieren für das Team und dabei, allen den Rücken freizuhalten. Die Kollegen können sich auf mich verlassen. Es geht um die Reise- oder die Terminplanung, die eigenständige Planung von Meetings, Events oder Mitarbeiterschulungen und ebenso die Vorbereitung von Jahresgesprächen. Die Tür ist immer offen, jeder kann kommen, schreiben, sprechen, wenn er mag. Jeder Einzelne hat verschiedene Wünsche oder Sachen, bei denen wir unterstützen können. Dabei der zentrale Knotenpunkt fürs Team zu sein, das gefällt mir sehr.

### Was bereitet Ihnen Freude an Ihrer täglichen Arbeit?

Vor allem der Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen. Es bereitet mir Freude, wenn zum Ausdruck gebracht wird, dass alles super funktioniert hat – das ist, was mir wirklich Spaß macht.

### Trifft man sich auch mal zum Mittag oder am Abend und geht zum Hafen hinunter?

Wir haben natürlich ein 1A-Büro hier in Hamburg. Wir gehen zum Beispiel donnerstags zum Fischmarkt. Dort gibt es einen kleinen Markt, wo wir als Team hingehen. Wir haben über MS Teams eine Gruppe extra fürs Mittagessen eingerichtet und verabreden uns darüber. Entweder trifft man sich am Fischmarkt oder wir bestellen etwas und setzen uns hier auf unserer Etage an den Tresen, wo wir eine kleine Pantry haben. Im Winter gehen wir nach der Arbeit auch schon Mal gemeinsam zum Weihnachtsmarkt. Das machen wir dann ganz spontan.

### Welche Herausforderungen haben Sie täglich zu meistern?

Dass wir alles wirklich termingerecht unter einen Hut bekommen, alle Planungen, Anfragen und Reisebuchungen. Und natürlich kommen immer unerwartet andere Dinge dazwischen. Die größte Herausforderung ist also, Prioritäten zu setzen, die wichtigsten Aufgaben und Termine zuerst genau zu erledigen und dabei nichts zu vergessen.

### Was würden Sie ändern, wenn Sie könnten?

Nein, im Moment wüsste ich nichts.

### Was macht die Arbeit bei der B&L Gruppe aus?

Es steht und fällt alles mit dem Team. Das ist mein Credo. Es gibt einen guten Austausch untereinander, auch mit den Niederlas-



sungen. Es ist persönlich und der Umgang menschlich und auf Augenhöhe. Bei anderen Firmen, die größer sind, ist das alles ein bisschen unpersönlicher und das finde ich hier bei der Property Management schön. Und daraus ergibt sich alles: die Arbeit macht mir Spaß. Ich habe einen schönen Arbeitsplatz und bin gut ausgestattet, was die Technik anbelangt.

### Was ist Herr Junkersfeld für ein Chef?

Ein Super Chef. Die Tür ist immer offen, es gibt immer einen guten Austausch untereinander, das finde ich wichtig. Immer transparent und Vertrauliches kann unter vier Augen besprochen werden.

### Welche Mitarbeiter und Menschen passen zu B&L?

Das sind Menschen, die offen sind und sich für den Job interessieren. Mitarbeiter, die sich außerdem mit dem jeweiligen Berufsfeld identifizieren und dadurch wissen, was für Anforderungen auf Sie zukommen. Manche Stellen erfordern beispielsweise ein hohes Verständnis an technischem Wissen. Menschen passen zu uns, die eine Hands-on-Mentalität mitbringen und wissen, dass man z. B. auch mal auf die Baustelle fahren und anpacken muss. Wir arbeiten hier teamorientiert und für Einzelgänger wäre es deshalb schwierig. Wir sind ein Familienunternehmen, deshalb wäre es gut, wenn sie sich mit dem Unternehmen identifizieren würden.

### Möchten Sie noch etwas zu sich persönlich sagen?

Ich mache in meiner Freizeit sehr gerne Sport und halte mich gerne draußen in der Natur auf. Ich verreise gerne und ich habe zwei großartige Kinder, die auch schon erwachsen sind, 19 und 23 Jahre alt. Auf der einen Seite arbeite ich unheimlich gerne, aber auf der anderen Seite bin ich auch gerne Mama und ein Familienmensch. Ich freue mich darüber, wenn ich alle um mich herum habe und es ein bisschen Trubel gibt. Das ist bei meinem Job so und auch zuhause. Deswegen passt wahrscheinlich auch der Job ganz gut zu mir. Familie und Job lassen sich gut vereinbaren, auch durch die Möglichkeit, Home-Office zu verabreden.

## Ommer Juschka Technischer Objektmanager B&L Property Management GmbH Niederlassung Hamburg

### Welchen Job machen Sie bei B&L?

Bin seit 2009 als Technischer Objektmanager in Hamburg tätig und studierter Architekt.

### Mussten Sie sich für die Position weiter fortbilden oder anderes dazu lernen?

Ich würde sagen, man muss jeden Tag dazu lernen. Insbesondere in den Bereichen Recht und Technik, und die sind unerschöpflich.

### Wie kommt man denn von der Architektur zum technischen Projektmanagement?

Es hat mich interessiert, da es deutlich breiter gefächert ist. Mit meinem Kollegen, der als Elektromeister ein tieferes Verständnis in der Anlagenbetreuung hat, sind wir ein Team. Jeder hat seine Schwerpunkte. So werden diverse Aufgaben, wie Budgetplanung, Mietbereichsausbauten, Versicherungsfälle, Mieterbetreuung, Eigentümerberatung und Bausanierungen und vieles andere erledigt.

### Welche Ausbildung braucht man für diese Tätigkeit?

Man benötigt am besten eine technische Ausbildung, also beispielsweise die des TGA-Planers oder -Ingenieurs (Technische Gebäudeausrüstung).

### Was gefällt Ihnen besonders an Ihrem Job?

Mir gefällt die uns gewährte Entscheidungsfreiheit.

### Was bereitet Ihnen Freude an Ihrer täglichen Arbeit?

Dass man direkt sieht, was man geschaffen hat. Ich war vorher bei einer großen Firma, dort hat man ein halbes Jahr später immer noch nicht das Ergebnis der eigenen Arbeit gesehen. Hier bin ich nah am Mieter und habe deshalb ein schnelles Feedback. Mir machen deshalb die Mietbereichsausbauten besondere Freude.

### Und was gehört noch zu ihrer täglichen Arbeit?

Oh, das geht querbeet. Sicherlich sind Sonderaufgaben und der Ausbauten besonders interessant. Egal ob es ISO-Zertifizierungen, ESG-Einführungen oder infrastrukturelle Optimierungen sind, es gibt stets neue Felder. Nebenbei wird man zum Sicherheitsbeauftragten für Büro und Verwaltung oder zum Aufzugswärter oder zu Ihrem Interviewpartner.

### Welche Herausforderungen haben Sie täglich zu meistern?

Die größte Herausforderung ist es, Störungen oder Schäden gar nicht entstehen zu lassen. Also hilft nicht das reine Abarbeiten eines Problems, sondern man muss am besten vorher den passenden Vertrag mit dem Dienstleister abschließen oder alles so strukturieren, dass es möglichst zu keiner Havarie kommt.

### Wie viele und welche Objekte betreuen Sie?

Momentan sind es etwa 14 Objekte, die Zahl es schwankt etwas.

### Haben Sie ein Lieblingsprojekt?

Das ist sehr schwierig. Aber, Ja, in der Tat, ich habe ein Lieblingsobjekt. Es ist noch nicht mal das, in dem ich sitze. Es gibt ein relativ



kleines Objekt am Gänsemarkt in Hamburg aus dem Jahr 1901. Es gibt dort sehr zufriedene Mieter, relativ wenig Störungen und im Treppenhaus durfte ich mich in alter Architektenmanier verwickeln. Einst war das Objekt einem Designer in Gold- und Blaufarbener Sgraffito-Technik umgestaltet worden, und ich habe es ein bisschen in die jetzige Zeit geholt. Nun ist es auf die Farben des Gebäudes angepasst und bildet eine stimmige Brücke zwischen denkmalgeschützter Fassade und modern gestalteten Büros. Solch kleine Freuden im Arbeitsalltag zu haben, ist wirklich schön.

### Was würden Sie ändern, wenn Sie könnten?

Ich bin durch die vielen Themen und Herausforderungen gut ausgelastet und würde mir noch etwas mehr Unterstützung im Backup (technische Assistentin oder studentische Fachkraft) wünschen, um mich auf die wesentlichen Dinge noch besser konzentrieren zu können.

### Was macht die Arbeit bei der B&L Gruppe aus?

Kennzeichnend ist vor allem das selbstständige Arbeiten. Das ist eine große Kunst. Denn man hat viele Baustellen in den unterschiedlichsten Bereichen. Außerdem gefällt mir, dass es kein großer Konzern ist. Wir haben hier die unterschiedlichsten Rollen und Verantwortlichkeiten. In einem Konzern ist man nur ein kleiner Teil im großen Getriebe.

### Wie erleben Sie das Arbeitsverhältnis zu Ihrem Vorgesetzten?

Es ist sehr gut, da wir uns gegenseitig sehr vertrauensvoll begegnen. Man kann nur motiviert arbeiten, wenn man dem Chef vertrauen kann. Und es ist ein Qualitätsmerkmal eines Chefs, wenn die Abteilung auch gut läuft, wenn er nicht da ist. Ein Zeichen, dass er das Unternehmen gut organisiert und strukturiert hat.

### Welche Mitarbeiter und Menschen passen zu B&L?

Menschen, die teamorientiert und fähig sind, selbst Entscheidungen treffen zu können. Egal, wie weit man auch die Chefetage einbindet, man muss schon selbst die Augen offen halten.

### Möchten Sie noch etwas zu sich persönlich sagen?

Ich bin ein Universaldilettant. Ich habe viele Ausbildungen, die alle nichts miteinander zu tun haben. Neben meinem Beruf als diplomierter Architekt, bin ich examinierter Krankenpfleger und war auch an einem Theater beschäftigt. Aus jeder Tätigkeit ergeben sich unterschiedliche Erfahrungen, die ich in meiner jetzigen Position gut gebrauchen kann.

## Victor Crespo Technischer Objektmanager B&L Property Management GmbH Niederlassung Frankfurt

### Was ist Ihr Job bei B&L?

Ich bin Technischer Objektmanager und betreue ein kleines Portfolio aus den Bereichen Büro und Hotel. Darunter das K2 bzw. Kö-Bogen in Düsseldorf. Ich bin für alles zuständig, damit die Objekte technisch funktionieren; zudem bin ich der Ansprechpartner für den Eigentümer und die Mieterschaft. So zum Beispiel, wenn technische Änderungswünsche oder Instandhaltungsmaßnahmen anstehen. Wir arbeiten sehr eng mit dem Facility Management zusammen und behalten das Budget im Blick. Prinzipiell versuche ich alle Interessen zu berücksichtigen und zusammenzubringen. Da ist so manches Mal diplomatisches Geschick erforderlich.

### Was ist das Besondere am K2?

Das Objekt ist ja noch sehr neu und energetisch auf Top-Niveau. Mit einer acht Kilometer langen Hainbuchenhecke als Fassade ist es wirklich einzigartig und mit anderen Objekten kaum zu vergleichen. Es gibt hier neue Situationen wie bei wechselndem Wetter: Wie verhält sich dann die Fassade? Was gibt es dann zu tun, was hat man damals bei der Planung übersehen oder was hat man besonders gut gemacht? Das ist dann schon sehr spannend zu sehen und entsprechend auch damit umzugehen.

### Was bedeutet eigentlich das technische Management von Immobilien?

Eine Immobilie ist heutzutage sehr komplex aufgebaut. Wir haben eine Lüftungsanlage/n, Sprinkler und Wandhydranten für den Brandfall, Kälteanlagen und noch einige weitere Anlagen. Das wird dann im Hirn des Objektes, in der Gebäudeleittechnik zusammengeführt. Diese ganze Technik bleibt in vielen Fällen dem Mieter oder einem Kunden in einem Geschäft verborgen. Ich stelle gemeinsam mit dem Facility Management sicher, dass alles gewartet, gepflegt und betreut wird und reagiere zügig bei Störungen. Zudem kümmern wir uns um die Einhaltung der Prüf- und Wartungsintervalle und Instandsetzungen, dabei haben wir auch immer das Budget im Blick.

### Wo sehen Sie besondere Herausforderungen?

Neben den technischen Aspekten kommt auch der Kommunikation mit den Mietern eine große Rolle zu. Der eine braucht etwas mehr Betreuung, der andere ist glücklich, wenn er selten was von uns hört und seine Emails schnell beantwortet werden. Und da jeder Mensch anders ist, braucht man Fingerspitzengefühl. Das persönliche Gespräch bei einem Kaffee hilft dann sehr oft, um Entscheidungen voranzutreiben oder die Wogen zu glätten.

### Wie sind Sie zu dem Job gekommen?

Ich bin eigentlich Architekt, aber ein Kommilitone, der ins Pro-



erty Management gegangen ist, hat mir den Job vorgeschlagen. Da gab es sehr viele Überschneidungen beim Doing und da die Jobperspektiven als junger Architekt eher mäßig waren, habe ich 2016 als PMler angefangen. Und so bin ich vor wenigen Monaten bei B&L gelandet.

### Wie sieht so ihr Arbeitsalltag aus?

Der variiert tatsächlich je nach Schwerpunkt, aber in der Regel sind es Mieterthemen und Vor-Ort-Termine, um mir einen aktuellen Überblick zum Objekt zu verschaffen. Wir hatten jüngst in Frankfurt ein Starkregenereignis und hier gilt es, die Schäden zu erfassen, ein Schadensbild zu erstellen und parallel die Versicherung in die Kommunikation mit der Versicherung einzutreten. Zumal auch Folgeschäden nicht ausgeschlossen sind. Das sieht man beim ersten Blick nicht unbedingt. Es ist viel Kommunikation.

### Wie gefällt Dir die Arbeit bei der B&L Gruppe?

Da habe ich großes Glück gehabt. Wirklich sehr großes Glück gehabt. Dieses Miteinander, auf Augenhöhe sein, das wird hier wirklich gelebt. Dieser Austausch ist da, man wird gehört vom Vorgesetzten und auch von Herrn Junkersfeld. Das ist für mich eine vollkommene Ausnahme. Einen Geschäftsführer zu haben, der sich auch mal Zeit nimmt, obwohl er eigentlich keine hat. Das ist schon sehr besonders.

### Gibt es Dinge, die sie verändern würden, wenn sie könnten?

Eine Optimierung der IT-Anbindung wäre super.

### Was machen Sie in Ihrer Freizeit?

Ein Großteil ist meiner Familie bzw. meiner Tochter gewidmet. Ich spiele Basketball und fahre gerne mit meinem Oldtimer am Abend aus. Das kommt derzeit zu kurz.