

DDIV *aktuell*



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Gut aufgestellte Unternehmens- führung

Wie Sie organisatorische Abläufe, die Effizienz Ihres Unternehmens und die Kompetenz Ihrer Mitarbeiter optimieren.

■ Politik

Der DDIV bringt wichtige Themen ins Gespräch

■ Software

Die aktuelle Marktübersicht für Verwalter

■ Karriere

Aus- und Weiterbildung in Verwalterberufen

22.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
18 | 19
SEPTEMBER
2014

ESTREL HOTEL BERLIN

FACHTHEMEN, DIE BEWEGEN

Aus- und Umbaumaßnahmen in einer WEG,
Datenschutz in der Immobilienverwaltung,
Neue Rechtsprechungen im WEG- und Mietrecht,
Heizungsgemeinschaft WEG, Rechtssichere
Gemeinschaftsordnung, Spannungsverhältnis
Wohneigentum, Gesellschaft und Staat,
Übergabe und Übernahme einer Verwaltung,
Verkündung von Beschlüssen, Verwalterbestellung,
Verwaltervertrag, WEG im Rechtsverkehr, u. v. m.

ES ERWARTEN SIE

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Dr. Michael Casser,
Steffen Haase, Sebastian Harrand,
Prof. Dr. Martin Häublein, Wolfgang D. Heckeler,
Prof. Dr. Florian Jacoby, Richard Kunze,
Prof. Dr. Markus Llanque, Dr. Karin Milger, LL.M.,
Horst Müller, Dr. Andreas Ott, PSSt Florian Pronold,
Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Stephan Volpp

Jetzt registrieren!

Weitere Informationen unter
www.ddiv.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Service, reibungslose Abläufe und qualifiziertes Personal

setzen **wichtige Impulse** für Verwaltungsunternehmen.



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Immobilienverwalter,

die bayrischen Pfingstferien nutze ich meist, um eine kleine Urlaubspause mit der Familie einzulegen. Vor unserer Abreise hatte eine meiner Töchter ein Handyproblem. Dem Familienfrieden zuliebe ging es vorab also in den Handyshop des Anbieters. Der Verkäufer erklärte mir, ich sei bei ihm zwar

richtig, er könne mir aber nicht weiterhelfen, ich möge doch bitte die Hotline anrufen. Ich war verduzt, er gab mir die Nummer – das Gesicht meiner Tochter wurde immer länger. Unter diesem Druck rief ich die Hotline an, drückte viele Tasten und erklärte, dass ich in einem Laden des Unternehmens stehe, man mir aber nicht helfen könne und ich die Rettung nun telefonisch erwarte. Die Dame half, erklärte mir, was der Mitarbeiter vor Ort tun müsse – und es hat geklappt. **Das ist Kundenservice in Deutschland**, und obendrein waren die Ferien für die Familie gerettet.

Was bedeutet das für uns Immobilienverwalter? Stellen wir uns die Geschichte einmal anders vor. Ein Beirat kommt zum Verwalter: „Wo bleibt die Abrechnung?“ Antwort des Verwalters: „Wir haben die Software gewechselt. Es klappt noch nichts so richtig. Aber hier ist die Nummer unserer Softwarehotline – wenn Sie es mal selbst versuchen wollen...“ Der liebenswerte Beirat klemmt sich dahinter und löst die Softwarefrage – der Verwalter kann nun die Abrechnung erstellen. Was wird der Beirat den Miteigentümern auf der Versammlung wohl berichten? Das Ende der Geschichte überlasse ich Ihrer Phantasie.

Softwareprodukte bekommen immer größeren Stellenwert für die Abläufe im Verwalterbüro. Daher beschäftigen wir uns in diesem Heft mit **Betriebsorganisation und Software** – zwei für Verwalter elementare Faktoren. Wenn man bedenkt, dass rund 65 Prozent der Ausgaben des Verwalters Personalkosten sind, wird dieser Bereich im Unternehmen um so wichtiger. Stimmt also bei Personal und EDV-gestützten Abläufen etwas nicht, wird auch das Jahresergebnis des Verwaltungsunternehmens nicht stimmen.

Wenn ich mich mit Verwaltern unterhalte, wird stets darüber diskutiert, **was man für Kunden noch alles**

anstoßen könnte. Das ist wichtig und sicherlich auch gut. Vorausgesetzt, man bleibt dabei nicht selbst auf der Strecke. Nur wer in gesundheitlich guter Verfassung fest auf beiden Beinen steht, kann ein guter Verwalter sein. Für Eigentümer ist es bestimmt nicht leicht, einen qualifizierten Verwalter zu finden. Deshalb freut sich jede Eigentümergemeinschaft über Empfehlungen aus den eigenen Kreisen. Dennoch sollten Eigentümer kritisch bleiben. Passiert es doch all zu oft, dass eine Empfehlung weniger aus Gründen der Fachkompetenz denn in Erwartung persönlicher Vorteile ausgesprochen wird.

Ist der Verwalter fachlich inkompetent und bestehen aufgrund einer persönlichen und wirtschaftlichen Beziehung zu einem Eigentümer Zweifel an seiner Neutralität, widerspricht seine Bestellung ordnungsgemäßer Verwaltung (LG Düsseldorf, Urteil v. 18.10.13, Az. 25 S 7/13).

Erfreulich ist, dass es auch in der Politik zunehmend um Verwalter geht und **erste Schritte zur Umsetzung des Koalitionsvertrages unternommen** werden. Das ist der richtige Weg! Als der führende Fachverband für Immobilienverwalter begleiten wir diesen Prozess und bringen uns aktiv ein.

Vielleicht können wir auch Ihnen Impulse für Ihre Arbeit geben. Ob durch unser Magazin DDIVaktuell oder beim **Verwaltertag am 18./19. September in Berlin** mit einem innovativen Programm. Wenn Sie wissen wollen, was die Zukunft für Ihr Unternehmen bringen wird, dann seien Sie dabei und sichern Sie sich Ihren Wissensvorsprung. Wir freuen uns auf Sie!

Das gilt auch für die 4. **DDIV-Wintertagung**. Merken Sie sich den Termin heute schon vor: Vom **1. bis 6. Februar 2015** geht es ins Sporthotel Silvretta Montafon.

Ihr

Steffen Haase

Inhalt



Die Energiewende im Gebäudebereich: Antworten auf wichtige Fragen aus dem Bundeswirtschaftsministerium.



Die neuesten Trends des mobilen Arbeitens: CRM-Systeme machen Abläufe einfach, effizient und schnell.

54

UMFRAGE:
DDIV und KfW
zur Nutzung von
Fördermitteln bei
Sanierungen in
Wohnungseigentümer-
gemeinschaften.

POLITIK & AKTUELLES

3 Kurz notiert

4 **Im Interview:** Staatssekretär Uwe Beckmeyer, BMWi

6 **Zugangsvoraussetzungen:**
DDIV trifft Staatssekretäre

7 **Aktuelle Meldungen**

11 **Veranstaltungen**

IM BLICKPUNKT

12 **Das Verwalterbüro:**
10 Tipps für perfekte Abläufe

14 **Einfach effizient:**
Dokumente in der Cloud

16 **Mobiles Arbeiten:**
CRM auch unterwegs

18 **Entwicklungshilfe:** Kundenbeiräte
in Software-Unternehmen

20 **Software aktuell:**
die Marktübersicht für Verwalter

25 **Nachwuchskräfte:**
Viele Wege führen zum Ziel

28 **Karriere:**
Institute, die Sie weiterbringen

30 **Fachkräfte:**
neue Fortbildungsmodelle

32 **Nachwuchssorgen:**
Sind die Unternehmen schuld?

34 **Entgeltoptimierung:**
mehr Brutto vom Netto

GEBÄUDE & TECHNIK

36 **Richtig sanieren:**
Balkon und Geländer

RECHT & STEUERN

41 **Rechtlich gesehen:**
Was ist was am Balkon?

44 **Arbeitsrecht:** Verträge von
Einstellung bis Kündigung

47 **Aktuelle Urteile rund um die WEG**

VERWALTUNG & FINANZEN

50 **Social Media – Erfolg fängt vor
Facebook an**

52 **Einfacher geht's bargeldlos:**
die Mietkaution

54 **KfW-Umfrage:** Energetische
Sanierung im Schneckentempo

DDIV AKTUELL

57 **Das 1. KfW-Symposium des DDIV**

58 **Berlin-Brandenburg**

59 **Baden-Württemberg, Bayern**

60 **Hessen**

62 **Die Partner des DDIV**

63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**

63 **Impressum**

64 **Die letzte Seite**

15,3 Prozent mehr

Im 1. Quartal 2014 wurde in Deutschland der Bau von 63 900 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 15,3 Prozent oder 8 500 Wohnungen mehr als im Vergleichszeitraum 2013. Damit setzt sich die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen von Wohnungen weiter fort (2013: + 12,9 Prozent zum Vorjahr). Zur Steigerung tragen vor allem Eigentumswohnungen (+18,8 Prozent) sowie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 22,5 Prozent) bei.

GEHWEGREINIGUNG IST HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNG

Wenn Eigentümer oder Mieter zur Reinigung von Straße und Gehwegen und zum Winterdienst verpflichtet sind, gelten diese Leistungen als Teil der Haushaltsführung. Insofern können entstehende Kosten als haushaltsnahe Dienstleistung nach § 35a EStG steuerlich begünstigt sein, so der BFH (Urteil vom 20.03.14 – VI R 55/12).

EIGENTUM FÜR JEDEN DRITTEN MIETER MÖGLICH

Jeder dritte Mieter in Deutschland hätte genug Geld, um Wohneigentum zu finanzieren. Das ergab eine gemeinsame Studie des Beratungsunternehmens Prognos und des Allensbach-Instituts im Auftrag des Verbands der Sparda-Banken. Laut der Erhebung unter 1 851 Bundesbürgern bringen Käufer von Wohnimmobilien dafür durchschnittlich fünf Jahresnettoeinkommen eines Haushalts auf. Im oberfränkischen Wunsiedel sind es lediglich 2,5 Jahresnettoeinkommen, im Landkreis München hingegen 10,6. Bei der Studie wurde davon ausgegangen, dass sich Eigentum bereits ab einem monatlichen Nettoeinkommen von 1.500 Euro finanzieren ließe, was allerdings Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt ausschließt. Trotz des lebhaften Wohnungsneubaus sind die Eigentumspotenziale hierzulande nicht ausgeschöpft. Wie LBS Research mitteilt, könnte angesichts der aktuellen Einkommen und Finanzierungsbedingungen die Wohneigentumsquote selbst in Berlin mehr als doppelt so hoch sein wie sie es derzeit ist. Der DDIV fordert in diesem Zusammenhang erneut, den Bau und den Erwerb von Wohneigentum stärker zu fördern.

10 Millionen für altersgerechten Umbau

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in seiner abschließenden Sitzung zum Bundeshaushalt zusätzliche Mittel für den altersgerechten Umbau bewilligt. Über das KfW-Programm „Altersgerecht Wohnen“ werden Bundesmittel in Höhe von 10 Millionen Euro bereitgestellt. Mit der Erhöhung der Fördermittel soll der demographischen Entwicklung in Deutschland Rechnung getragen werden. Gelten bisher etwa 600 000 Wohnungen im bundesdeutschen Bestand als altersgerecht und barrierefrei, werden bis zum Jahr 2020 etwa 3 Millionen diesem Standard entsprechende Wohnungen benötigt.

So wohnen die Deutschen

58 Prozent aller Paare mit Kindern leben in den eigenen vier Wänden. Insgesamt wohnten 45 Prozent der Haushalte in Deutschland am Zensusstichtag 9. Mai 2011 im selbst genutzten Eigentum. Laut Destatis lag bei Paaren ohne Kind der Eigentümeranteil bei 54 Prozent, bei Einpersonenhaushalten nur bei 28 Prozent. In der Altersgruppe über 64 Jahre nutzten 59 Prozent Wohneigentum selbst, Haushalte mit drei und mehr Personen sogar zu 70 Prozent. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug in Deutschland 43 Quadratmeter. Mit 47 qm fiel sie im selbst genutzten Eigentum größer aus als in Mietwohnungen (38 qm). Seniorenpaare lebten auf durchschnittlich 49 qm Wohnfläche pro Person (56 qm im Eigentum und 38 qm zur Miete). Allein lebenden Menschen über 64 Jahren standen durchschnittlich 78 qm pro Person zur Verfügung (im Eigentum: 100 qm, zur Miete: 65 qm). Überdurchschnittlich viel Platz pro Person hatten allein lebende verwitwete Seniorinnen und Senioren: Witwen lebten auf 82 qm, Witwer sogar auf durchschnittlich 86 qm.



Gemeinsam die Energiewende zum Erfolg führen

BMW Staatssekretär Uwe Beckmeyer zu wichtigen Fragen der Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich.

Interview: Martin Kaßler

Man könnte die Zuordnung des Ressorts Energie zum Wirtschaftsministerium für einen Paradigmenwechsel halten: von der bisher umweltbezogenen Sichtweise hin zur wirtschaftlichen Effizienz. Für den Parlamentarischen Staatssekretär Uwe Beckmeyer sind durch die Bündelung der Zuständigkeiten für die Energiewende die organisatorischen Voraussetzungen für eine effiziente Energiepolitik aus einem Guss geschaffen, die alle Aspekte des energiepolitischen Zieldreiecks aus Versorgungssicherheit, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen berücksichtigt.

Herr Staatssekretär, der Erfolg der Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich wird von der gemeinsamen Marschrichtung beider Ministerien abhängen. Worauf kann sich die Immobilienwirtschaft künftig einstellen?

Das Bau- und Umweltministerium und unser Haus arbeiten bei der Umsetzung

der Energiewende im Gebäudebereich eng zusammen. Das gilt für das Energieeinsparrecht und die Förderprogramme genauso wie für den Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz. Verlässlichkeit, Kontinuität und damit Planungssicherheit für Investoren und Bauherren sind bei der Energieeffizienz gerade im Gebäudebereich wichtig. Das haben wir im Koalitionsvertrag gemeinsam vereinbart und daran werden sich alle Seiten halten.

Welche Maßnahmen werden zur Erreichung des Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2050 neu ins Auge gefasst, da sich bereits abzeichnet, dass das bisherige Instrumentarium nicht ausreichen wird?

Wir arbeiten derzeit an einem Sanierungsfahrplan für den Gebäudebereich. Dieser soll Ende des Jahres mit ersten Vorschlägen aufwarten, wie der Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral modernisiert werden kann. Darin werden wir sicherlich auf die bewährten bestehenden Maßnahmen, z. B. unterschiedli-

chen Förderprogramme, setzen. Mit der EnEV 2014 haben wir die Anforderungen an Neubauten deutlich angehoben und damit einen wichtigen Schritt zum Niedrigstenergiegebäude gemacht. Für den Gebäudebestand haben sich die Regierungsparteien richtigerweise im Koalitionsvertrag darauf verständigt, dass wir auf Anreize und nicht auf ordnungsrechtliche Maßnahmen setzen werden. In diesem Rahmen werden wir die Instrumente und Maßnahmen weiterentwickeln.

Gerade Wohnungseigentümergeinschaften investieren nur zögerlich in effiziente Technologien. Wie wollen Sie deren Investitionsbereitschaft ankurbeln?

Immobilien Eigentümer haben in der Regel ein Interesse daran, den Wert ihrer Immobilien durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu sichern oder zu verbessern. Uns ist bewusst, dass dies bei Wohnungseigentümergeinschaften ein umfangreicher und oft nicht ganz einfacher Abstimmungsprozess ist. Deshalb hatte die

Bundesregierung die Studie „Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften“ in Auftrag gegeben, die sich u. a. mit der Frage auseinandersetzt, wie Entscheidungsfindung und Investitionsbereitschaft verbessert und beschleunigt werden können. Die Ergebnisse dieser Studie liegen demnächst vor. Sie werden in unsere weiteren Überlegungen einfließen.

Der DDIV schlägt in diesem Zusammenhang eine stärkere Einbindung von Immobilienverwaltern vor. Was halten Sie von der Idee, für die oft jahrelange Begleitung von Sanierungsprozessen Sondervergütungen auszureichen, wie für Energieberater?

Für Wohnungseigentümer steht die von der KfW geförderte Baubegleitung bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die Vor-Ort-Beratung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführungkontrolle oder die Energieberatung der Verbraucherzentralen zur Verfügung. Als zuständiges Ministerium, in dem die Zuständigkeiten nun gebündelt wurden, werden wir Möglichkeiten prüfen, die Unterstützung für Wohnungseigentümer und ihre Verwalter bei Sanierungsprozessen weiter zu verbessern. Eine in der Praxis übliche Sondervergütung kann bereits heute vereinbart werden.

Wann wird die nächste EnEV kommen? Wie steht es um die Zusammenfassung aller energetischen Regelungen für Gebäude in ein Gesetz?

Auf Grund europarechtlicher Vorgaben zum Thema „Niedrigstenergiegebäude“ müssen wir die EnEV bis Ende 2016 angepasst haben. Der Koalitionsvertrag sieht einen Abgleich des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes mit der EnEV vor. Die Arbeiten hierzu stehen noch am Anfang.

Die Pläne zur EEG-Reform sehen eine deutliche Umverteilung der finanziellen Lasten und Verantwortlichkeiten vor: Wie ist sicherzustellen, dass Verbraucher wie vorgesehen entlastet werden?

Bei der Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes insgesamt geht es insbesondere darum, den weiteren Kostenanstieg spürbar zu bremsen, im Interesse aller Stromverbraucher.

Beim Versuch, Verbraucherinnen und Verbraucher sowie industrielle Wertschöpfung gegeneinander auszuspielen, kann es nur Verlierer geben. Grundsätzlich wäre niemandem gedient, wenn Unternehmen ihre Produktion ins Ausland verlagern, weil sie dort viel geringere Stromkosten zahlen. Die deutsche Wirtschaft trägt trotzdem die Hälfte der EEG-Kosten. Der Beitrag von privilegierten Unternehmen ist angemessen, er wird künftig grundsätzlich 15 Prozent der EEG-Umlage betragen. Wir vermeiden einerseits zu starke Belastungen durch die Begrenzung der Umlage auf einen Anteil an der Bruttowertschöpfung. Andererseits sorgt die Mindest-Umlage von 0,1 Cent pro Kilowattstunde dafür, dass auch stromintensive Unternehmen einen angemessenen Beitrag leisten.

Auch Eigenstromerzeuger sollen zukünftig an der EEG-Umlage beteiligt werden. So entfällt ein wichtiger Anreiz für freiwillige Investitionen, die Unsicherheit steigt. Was ist dem entgegenzusetzen?

Typische KWK-Anlagen bleiben in hohem Maße wirtschaftlich, weil der damit verbundene Eigenverbrauch auch weiterhin von der Hälfte der EEG-Umlage, aber auch von Netzentgelten, Konzessionsabgaben, Offshore-Umlage usw. befreit ist. Bei der Photovoltaik wird die Wirtschaftlichkeit durch die im EEG geregelte Förderung hergestellt, es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Fördersätze. Dabei ist es angemessen, dass auch Betreiber von PV-Anlagen mit Eigenversorgung die EEG-Umlage zahlen, denn auch sie profitieren von günstigen Stromkosten. Die Bestandsanlagen genießen übrigens umfassenden Vertrauensschutz. Sie sind weiterhin vollständig von der Umlage befreit.

Die umsatzsteuerliche Behandlung von Photovoltaik- und KWK-Anlagen ist aktuell unausgewogen. Während erzeugte KWK-Wärme für Eigentümer steuerfrei ist, unterliegt die Lieferung an Dritte, also an Mieter, der Umsatzsteuerpflicht. Diese Problematik liegt dem Bundesfinanzminister und dem Bundesbauministerium vor. Wie wollen Sie verhindern, dass Investitionen dadurch ausgebremst werden?

Das Thema der umsatzsteuerlichen Behandlung von Photovoltaik- und KWK-

Anlagen ist sehr komplex. Grundsätzlich basiert die Umsatzsteuer auf dem Prinzip, dass der jeweilige Endabnehmer eines Produktes diese Steuer bezahlt. Deshalb zahlt ein Mieter als Letztverbraucher Umsatzsteuer für den in einem Haus nicht von ihm selbst erzeugten Strom. Derzeit wird die umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Photovoltaik- und KWK-Anlagen zwischen den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder erörtert, u. a. auch die Frage, in welchem Umfang die Wärme bei dem KWK-Eigen- und Fremdverbrauch berücksichtigt wird.



**BMWi Staatssekretär
Uwe Beckmeyer, MdB**

Der ehemalige Landesvorsitzende der Bremer SPD war nach seinem Studium der Erziehungswissenschaften mit 1. und 2. Staatsexamen zunächst Mathematik- und Physiklehrer. 1972 übernahm er den Vorsitz des SPD-Unterbezirks Bremerhaven, war Abgeordneter der Bremischen Bürgerschaft und stellvertretender Fraktionsvorsitzender und bekleidete u. a. das Amt des Bremer Senators für Wirtschaft, für Häfen, für Arbeit sowie für Bundesangelegenheiten. Seit 2002 ist er Mitglied des Deutschen Bundestages, seit 2011 Maritimer Koordinator der SPD-Bundestagsfraktion. Im Dezember 2013 wurde der heute 65-Jährige als Parlamentarischer Staatssekretär ins Bundesministerium für Wirtschaft und Energie berufen.

DDIV forciert schnelle Umsetzung von Zugangsvoraussetzungen

Gespräche auf allen politischen Ebenen: Staatssekretäre Pronold und Kelber signalisieren Unterstützung

Von Martin Kaßler

Der neue Koalitionsvertrag ist die Richtschnur für das politische Handeln der Bundesregierung. Er sieht nun Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Immobilienverwalter vor – der Erfolg einer gezielten Informationsoffensive des DDIV als Spitzenverband der Branche, mit nunmehr fast 1 800 Mitgliedsunternehmen und Zehntausenden Beschäftigten. Dazu gehörten Gutachten und Broschüren, die der DDIV zum Thema in die politische Diskussion einbrachte, und persönlicher Einsatz beim Werben für dieses Anliegen.

Verbandsspitze traf sich mit Staatssekretären

Die ersten Monate der neuen Bundesregierung lassen bereits erkennen: Wo es sich unter der schwarz-gelben Koalition gewaltig zurecht ruckelte, scheint es bei Schwarz-Rot glatter zu laufen. Fast geräuschlos werden Gesetzgebungsverfahren angestoßen und fast ebenso werden sie öffentlich diskutiert und im Parlament beschlossen. Die Rente mit 63 und das Mindestlohngesetz sind zwei prominente Beispiele dafür. Nicht ganz so geräuschlos läuft es beim Referentenentwurf zur Einführung einer verschärften Mietpreisbremse, der teilweise über den Inhalt des Koalitionsvertrages hinauschießt. Zu Recht fordert die Unionsfraktion mit ihren Arbeitsgruppen Bau & Umwelt hier Änderungen ein. Insbesondere was die zeitliche Befristung und die direkte Kopplung eines Maßnahmenkataloges betrifft.

Auch beim Thema Zugangsvoraussetzungen gibt es nun erste Ansätze der Regierung. Eine offizielle Zusammenkunft zu möglichen Fach- und Sachkundenachwei-



Der Parlamentarische Staatssekretär im BMUB Florian Pronold (2.v.l.) beim Treffen mit DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler (l.), DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler (2.v.r.) und DDIV-Vizepräsident Steffen Haase (r.)

sen für Verwalter und Makler fand am 1. Juli (nach Redaktionsschluss) unter Beteiligung der Ministerien statt. Neben dem DDIV war u. a. auch der Maklerverband ivd geladen.

Dem Treffen voraus gingen zahlreiche Gespräche, die der DDIV seit Jahresbeginn im Bund und in den Ländern führte. So wurde unter anderem bei Bundes- und Landtagsabgeordneten sowie bei Vertretern einzelner Ministerien für die schnelle Umsetzung der Koalitionsvereinbarung geworben. Kürzlich fanden dazu auch noch einmal Gespräche auf Staatssekretärebene statt. So traf sich die Verbandsspitze u. a. mit den Parlamentarischen Staatssekretären Florian Pronold (BUMB) und Ulrich Kelber (BMJV). Beide machten dabei wiederholt deutlich, dass sie das Ansinnen des DDIV nach Zugangsvoraussetzungen ausdrücklich unterstützen und in ersten Abstimmungen mit den beteiligten Ministerien stehen.

Beim Schutz privater Vermögen ist der Gesetzgeber gefordert

Viel Raum nehmen in diesen Gesprächen immer wieder auch Fragen rund um die

Breites Informationsangebot des DDIV

Die folgenden Publikationen zum Thema stehen kostenlos zur Verfügung – als Download oder auf Anforderung auch gedruckt:

- Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter schaffen. Ein Plädoyer für mehr Qualität und Verbraucherschutz beim Wohneigentum, 40 Seiten ► www.ddiv.de/service/publikationen
- Gutachten zu Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter ► www.ddiv.de/service/gutachten



Unterstützung zugesagt: der Parlamentarische Staatssekretär im BMJV Ulrich Kelber mit Martin Kaßler.

energetische Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften ein. Die Heterogenität der Gemeinschaften und die Komplexität der praktischen Umsetzung von Sanierungen stehen dabei im Fokus.

Nicht zuletzt die Ergebnisse der Umfrage zur energetischen Sanierung, die der DDIV in Zusammenarbeit mit der KfW durchführte, zeigen, wie groß die Defizite im Bereich WEG sind. Viele Verwaltungen scheuen den enormen Aufwand und die Komplexität dieser Prozesse. Die angestrebte Energiewende und die Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2050 rücken so in weite Ferne – stellen Wohnungseigentümergeinschaften doch 25 Prozent des gesamten Wohnraumes in Deutschland. Auch in Hinblick auf die Vermögensbildung (und -wahrung) sowie das seit 2001 von der rot-grünen Bundesregierung verabschiedete Altersvermögensgesetz (AVmG) und Altersvermögensergänzungsgesetz (AVmEG) ist der Gesetzgeber gefordert. Es gilt, die freiwillige private Altersvorsorge von Millionen Verbrauchern zu schützen und

zu sichern, denn Wohnungseigentum ist mittlerweile die häufigste Form der Alterssicherung in Deutschland.

Politischer Wille setzt die Bereitschaft zum politischen Handeln voraus. Die Politik ist daher aufgerufen, nun ihre Richtlinienkompetenz und ihre Gestaltungshoheit bei der Umsetzung in die Waagschale zu werfen. Insbesondere dann, wenn derartige Maßnahmen den Steuerzahler nichts kosten und dem Verbraucher ausreichenden Schutz seiner freiwilligen Altersvorsorge bieten. Durch verbesserte Verwalter-Qualifikationen können zusätzlich auch große gesellschaftspolitische Herausforderungen wie die energetische Sanierung oder der altersgerechte Umbau optimistischer angenommen werden.

Die Regierung ist in der Pflicht, zu handeln: Prävention ist das Gebot der Stunde!

Neue DDIV-Kooperationen

Der Dachverband deutscher Immobilienverwalter heißt vier neue Partnerunternehmen willkommen: Neuer Premiumpartner ist die Eurofins NDSC Umweltanalytik GmbH. Das Hamburger Laborunternehmen ist eines der führenden und auch international in der Umweltanalytik von Wasser, Boden, Luft, Abfällen und Produkten sowie bei Beprobungen im Gebäudebestand tätig:

www.eurofins.de

GEKA bietet mit Webmaps.de einen Online-Club, der Mitgliedern preisgünstig professionelle Kartenausschnitte und Luftbilder zur Verfügung stellt:

www.webmaps.de

KONE bietet als einer der weltweit führenden Anbieter von Komplettlösungen für Aufzüge und Rolltreppen das Know-how für sichere und komfortable Personenbeförderung in Gebäuden, nicht zuletzt beim altersgerechten Umbau: www.kone.de Bundesweit auf dem Gebiet Datenschutz und Informationssicherheit tätig ist die TERCENUM AG, die Kunden bei der Einführung von Informationssicherheitsmanagementsystemen berät:

www.tercenum.de

Foto: © Cardaf / Shutterstock.com

Thüringen schlägt Sonderbonus zur Erhöhung der energetischen Sanierungsquote vor

Auf Antrag des Freistaates Thüringen prüft der Bundesrat, inwieweit die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden mit zusätzlichen Anreizen forciert werden kann. Thüringen schlägt dafür ein umfassendes Programm zur Förderung energie- und barrierearmer Wohnungen vor. Begründet wird der Antrag u. a. damit, dass ohne weitreichende energetische Sanierung von Bestandsgebäuden die Einsparung von 80 Prozent des Primärenergieverbrauchs bis 2050 nicht erreichbar sei. Die Bundesregierung ist nun aufgefordert, bestehende Förderinstrumente zur Unterstützung von Investitionen in die Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden zu prüfen. Ein Vorschlag insbesondere zur Umsetzung und Ausgestaltung eines Sanierungsbonus soll bis Ende 2014 vorgelegt werden. Ferner soll die Bundesregierung auch weitere Maßnahmen prüfen, um Leerstand und Verfall aufgrund des demografischen Wandels entgegenwirken. Der DDIV begrüßt und unterstützt ausdrücklich den Entschließungsantrag zur Steigerung der Sanierungsquote.



Gelebte deutsch-russische Freundschaft

Eine Russische Delegation auf Bildungsreise in Deutschland folgte einer Einladung ins nordrhein-westfälische Brühl.

Trotz schwieriger Zeiten für das Deutsch-russische Verhältnis: Die 15-Köpfige russische Delegation reiste auf Einladung der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. (IWO) und in Zusammenarbeit mit dem DDIV für einen Tag nach Brühl. Bernhard Schwarz, Projektleiter der IWO und zugleich Übersetzer für die Besucher, nahm die Gruppe unter seine Fittiche, die den Erfahrungsaustausch deutscher und russischer Immobilienverwalter suchte. In Brühl stand zudem ein abendlicher Empfang durch den Generalkonsul der russischen Föderation, Jewgenij Schmagin, und den Landrat des Rhein-Erft-Kreises, Michael Kreuzberg, auf dem Programm. Informieren wollten sich die russischen Teilnehmer vor allem über Gesetzesgrundlagen und die Verwalterpraxis in Deutschland. Die Brühler Focus Immobilienverwaltung lud dazu in ihre Büroräume ein.

Viele Parallelen – viele Unterschiede

Nach der Begrüßung durch Werner Merkel, DDIV-Vorstandsmitglied und Vorstandsvorsitzender des IVIM (Internationaler Verband für Immobilienmanagement) mit Sitz in Minsk, Weißrussland, und Hubert Lambernd, Vorstandsmitglied des Verband Nordrhein-Westfälischer Immobilienverwalter (VNWI), berichtete Astrid Schultheis, ebenfalls VNWI-Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin der Focus Immobilienverwaltung, aus der Praxis ihres Unternehmens. Viele Fragen wurden gestellt und es entstanden immer wieder spannende Diskussionen,

die aufzeigten, dass das System in Russland dem deutschen sehr ähnlich ist. Die gesetzlichen Grundlagen sind bereits heute in Russland gegeben, lediglich an der Umsetzung mangelt es. Das ist darauf zurückzuführen, dass nach

dem Zusammenbruch der Sowjetunion in den 90er-Jahren vielen Mietern, die von ihnen bewohnten staatlichen Wohnungen geschenkt wurden, z. T. mit dem Versprechen, sie zu sanieren. So gibt es in Russland heute einerseits eine fast 90-prozentige Eigentümerquote (zum Vergleich: In Deutschland liegt die Quote unter 50 Prozent), andererseits aber auch zahllose ehemalige Mieter und heutige Eigentümer, die sich für ihr Eigentum nicht selbst verantwortlich fühlen. Der in Deutschland gelebte Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ existiert zwar auch in Russland, ist aber noch nicht in der Wahrnehmung und dem Selbstverständnis der Eigentümer angekommen. Erschwerend kommt hinzu, dass es in Russland nur wenige private Verwalter gibt. Die meisten Wohnungen werden noch wie zu Sowjetzeiten von staatlichen Verwaltungsgesellschaften betreut.

Anerkennung für deutschen Baubestand

Nach typisch deutschem Mittagstisch ging es für die Delegation auf Exkursion zu einer Großwohnanlage der 70er-Jahre aus



Landrat Michael Kreuzberg (1.v.l.) und des Generalkonsuls der russischen Föderation Jewgenij Schmagin (4. v. l., kariertes Hemd), Vera Moskvina (1. Reihe, 2. v. r.), die stellvertretende Landesvorsitzende Astrid Schultheiß (2. Reihe, 2. v. r.), Valeriy Semenov (letzte Reihe, 3. v. r.) sowie Werner Merkel (letzte Reihe, ganz links)

dem Bestand der Focus Immobilienverwaltung, die mit ca. 350 Einheiten zurzeit umfassend energetisch saniert wird. Großes Erstaunen unter den Besuchern erweckte während der Begehung die Tatsache, dass es sich um ein fast 40 Jahre altes Objekt handelt. Die meisten Teilnehmer hielten die Wohnanlage für wesentlich jünger. Auch die in Deutschland bei 350 Einheiten übliche Zuordnung zu den großen Objekten sorgte für allgemeine Belustigung. In Russland sei man da andere Dimensionen gewohnt.

Lobende Worte für die Instandhaltung fanden die Besucher auch bei den anschließenden Besichtigungen des Brühler Schlosses Augustusburg sowie der Schlosskirche. Beim stilvollen Essen im Brühler Kaiserbahnhof, wo die Delegation von Landrat Michael Kreuzberg und dem Generalkonsul der russischen Föderation, Jewgenij Schmagin, begrüßt wurde, fand der Tag seinen Abschluss. Traditionell russische Tischreden zeigten dabei auf anrührende Weise, dass es auch in politisch unruhigen Zeiten eine tiefe Berechtigung für das deutsch-russische Miteinander gibt.

Mietpreisbremse in der Kritik

CDU fordert die Überarbeitung des Entwurfs

Nicht nur in der Union, auch in SPD-geführten Ländern wächst der Widerstand gegen die von Justizminister Heiko Maas geplante Mietpreisbremse. Gefordert wird eine Überarbeitung des Entwurfs, dem den Kritikern zufolge glasklare Formulierungen fehlen – vor allem, was die Ausgestaltung durch die Länder und die zeitliche Begrenzung betrifft. Thomas Strobl, Vizevorsitzender der Unionsfraktion, hält den Gesetzentwurf für zu wenig durchdacht und lediglich dazu geeignet, Mieter und Vermieter zukünftig gegeneinander vor Gericht zu bringen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums würde nicht hinreichend umgesetzt, ist auch aus Nordrhein-Westfalen und Hamburg zu hören. Der Zeitplan für die Verabschiedung im Kabinett noch vor der Sommerpause und die Einführung zu Beginn des kommenden Jahres könnte nun gefährdet sein.

Die Mietpreisbremse nützt Mietern mit hohen Einkommen und hilft Bedürftigen nicht. Zu diesem Ergebnis kommt ein aktuelles Gutachten der InWIS Forschung & Beratung GmbH, das die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland in

Auftrag gegeben hat. Eine einheitlich geltende Mietpreisbremse könne nicht verhindern, dass selbst Durchschnittsverdiener in beliebten Gebieten kaum noch adäquaten Wohnraum finden. Dagegen erhalten Bezieher höherer Einkommen einen Preisvorteil, ohne dass deren Schutz erforderlich wäre. In beliebten Lagen wird es ohne zusätzliche Maßnahmen schwierig bleiben oder unmöglich sein, hinreichend Mietwohnungsraum anzubieten. Zudem wird die Mietpreisbremse das Investitionsklima auf dem Immobilienmarkt deutlich verschlechtern und sich negativ auf den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände auswirken.

Der Wirtschaftsrat der CDU e.V. begrüßt die nun auch von den SPD-Landesministern vorgebrachte Kritik an der geplanten Mietpreisbremse. Der Entwurf aus dem Bundesjustizministerium ist weder handwerklich gut gemacht, noch leistet er einen Beitrag zu Behebung des Wohnungsmangels in Deutschland. „Besser spät als nie: Die Mietpreisbremse war von Anfang an völlig kontraproduktiv.



Wer bezahlbares Wohnen will, muss für ausreichend Wohnraum sorgen. Dieser entsteht nicht durch mehr Regulierung sondern durch sinnvolle Anreize für Investitionen“, mahnt Wolfgang Steiger, Generalsekretär des Wirtschaftsrates. Der Wirtschaftsrat hat deshalb jüngst in einem Maßnahmenkatalog Rahmenbedingungen einer effektiven Wohnungsbaupolitik gefordert. Kernbestandteile sind:

- Die Verschlinkung von Genehmigungsverfahren
- Die Bereitstellung von bezahlbarem städtischem Bauland
- Die Senkung von Grund- und Grunderwerbsteuer
- Die zweckgebundene Einsetzung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau

Foto: © pegoñici / Shutterstock.com

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

Das Service-Angebot des Marktführers im Bereich Wohnungswirtschaft basiert auf hochwertigen technischen Lösungen, einem online-basierten Portal zur Finanzierungsanfrage innerhalb von 24 Stunden sowie einer ganzen Reihe kompetenter und zentraler Services, die Ihnen das Leben in der Fremdbestandsverwaltung leichter machen. Ergänzt um attraktive Anlagemöglichkeiten: Die Profillösung zum wirklich günstigen Preis.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com

Alles aus einer
Hand. Kompetent,
konsequent
und komplett.



Aareal Bank

Unter allen Neu-
Abonnenten die Ihr Abo
bis zum 01. August 2014
abschließen verlosen wir:*

- 3 × kostenfreie Teilnahme am
22. Deutschen Verwaltertag
18./19. September 2014 in Berlin
im Wert von 295 / 445 Euro
- 3 × kostenfreie Seminarteilnahme
an einem Tagesseminar der
Landesverbände oder des Dach-
verbands (Gebiet Deutschland)

* Mitglieder der Landesverbände erhalten ein
Abonnement kostenfrei im Rahmen Ihrer
Mitgliedschaft, bei Abschluss eines Mehrfachabos
können Sie an der Verlosung teilnehmen.

„Wissen ist Vorsprung im immobilien-
wirtschaftlichen Wettbewerb!“



DDIVaktuell –
Das Fachmagazin für den
Immobilienverwalter **im Abo**

- **Acht Ausgaben** pro
Jahr bequem **frei Haus**
- Für **nur 49 Euro im Jahr**
jede Ausgabe sichern

Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 49,- Euro
(inkl. Versand, MwSt).¹ Auslandskonditionen auf Anfrage.

Mehrfachabo (nur in Verbindung mit Einzelabo)

Ab sofort können Sie **weitere Exemplare** von **DDIVaktuell** zu **Sonderkonditionen im Abonnement** erwerben und so auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben **zeitnah** und **aktuell** das wichtigste aus der Branche zu lesen.

- Ja, ich möchte ZUSÄTZLICH noch _____ Abonnements¹**
- Ab dem zweiten Abonnement bis zum 9. Abonnement:**
jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.
- Ab dem 10. Abonnement:**
jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

.....
Firma

.....
Anrede, Titel

.....
Name, Vorname

.....
Straße, Nr.

.....
PLZ, Ort

.....
Telefon

.....
E-Mail

.....
DDIV Landesverband

Bequem und bargeldlos durch Bankeinzug bezahlen

.....
BIC

.....
IBAN

Gleich Coupon ausfüllen und absenden an:

AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4 • 81677 München
Fax: 089 - 470 53 64 • E-Mail: ddivaktuell@avr-verlag.de

.....
Geldinstitut

.....
Datum | Unterschrift

¹ Ich erhalte **DDIVaktuell** im Abonnement für jährlich 49,-, 39,- oder 32,- Euro je nach Bestellung (inkl. Versand, MwSt). Die erste Lieferung erfolgt ab der darauffolgenden Ausgabe, ausgehend vom Eingangsdatum der Bestellung (Eingang der Bestellung bis spätestens zwei Wochen vor Erscheinungstermin). Wenn ich das **DDIVaktuell**-Abo nicht spätestens sechs Wochen vor Ablauf der Bezugszeit kündige (Datum des Zugangs), verlängert sich das Abo um ein weiteres Jahr (bei Vorauszahlung zum Ende des verrechneten Bezugszeitraumes). Die Abbestellung ist schriftlich an die AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH zu richten. Die Bestellung kann binnen zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich widerrufen werden.



Das offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

www.ddivaktuell.de

Fachprogramm vor malerischer Kulisse

Die 33. ESWiD Mietrechtstage in Berchtesgaden

Von Valerie Dorow

Vor malerischer Alpenkulisse fanden sich vom 7. bis 9. Mai 2014 rund 250 interessierte Verwalter und Juristen ein, um sich zum Thema Mietzahlung auf den neuesten Stand zu bringen.

Nach Jahren kehrte die Traditionsveranstaltung erstmalig wieder nach Berchtesgaden zurück – was sich als voller Erfolg erwies. Gestiegene Teilnehmerzahlen und ein durchweg positives Feedback bestätigten dies. Noch wichtiger als das alpine Ambiente war den Teilnehmern selbstverständlich das äußerst anspruchsvolle dreitägige Fachprogramm. Die sowohl in Fachkreisen als auch in der medialen Diskussion omnipräsente „Mietpreisbremse“ durfte dabei ebenso wenig fehlen wie vielfältige andere Aspekte der Miete. So kamen auch der Verzug von Mietzahlungen, Verjährung und Verwirkung, Insolvenz des

Mieters etc. zur Sprache. Als Referenten gaben renommierte Fachkräfte wie Prof. Martin Häublein, Prof. Florian Jacoby und viele weitere den Teilnehmern Impulse für ihre tägliche Arbeit. Einen würdigen Abschluss fand die Tagung mit der Erläuterung der aktuellen Rechtsprechung vom Bundesgerichtshof durch Bundesrichterin Dr. Karin Milger, die großes Interesse bei allen Anwesenden fand.

Eine vielseitige Fachaussstellung, die besonders den Verwaltern aktuelle Hilfestellungen und modernste Produkte für ihre anspruchsvollen Aufgaben bot, rundete das Angebot ab. Unter der Organisation der DDIVservice GmbH präsentierten sich die Aussteller den interessierten Teilnehmern vornehmlich in den Tagungspausen. Vor allem während des traditionellen Dämmerchoppens am Mittwoch entspannten sich bei einem Glas Bier oder

Sekt Gespräche zwischen Teilnehmern und Ausstellern bis in den späten Abend hinein.

Zeit, um Kontakte zu knüpfen, für fachliche Diskussionen und einen Blick in die Natur bot auch der Donnerstagabend. Nach einem ausgefüllten Tagesprogramm zeigte sich pünktlich um 17:00 Uhr die Sonne und begleitete die Teilnehmer auf ihrem Weg zum „Haus der Berge“. Hier erwartete sie eine Ausstellung der besonderen Art, die in die einzigartige Schönheit des alpinen Nationalparks Berchtesgaden einführte. Sie konnte im Anschluss bei einer kleinen Wanderung auch ganz real genossen werden, bevor der Abend bei einer zünftigen bayerischen Einkehr stille ausklang.

Sowohl Veranstalter als auch Teilnehmer und Aussteller waren sich am Freitagnachmittag einig: Die 33. Mietrechtstage waren wieder einmal eine rundum gelungene Veranstaltung, die dank der anspruchsvollen Themen, professionellen Organisation und tollen Kontaktmöglichkeiten noch lange im Gedächtnis bleiben wird.

Beschlüsse der Eigentümer – Minenfelder für Verwalter

das ist das Motto des diesjährigen Sommerseminars des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e.V.) am 29. und 30. August 2014 auf Burg Schnellenberg bei Attendorn

Die Referenten Dr. Dr. Andriik Abramenko, Prof. Dr. Matthias Becker, Prof. Dr. Florian Jacoby sowie der Vorsitzende des Verbands, Dr. Michael Casser, beleuchten die Rolle des Verwalters: Nach der Systematik des Wohnungseigentumsgesetzes entscheiden Eigentümer durch Beschluss (§§ 20 ff. WEG) – und der Verwalter setzt die Beschlüsse um (§ 27 Abs. Nr. 1 WEG). Die Realität sieht anders aus: Vom Verwalter wird erwartet, dass er bereits mit der Einladung zur Eigentümerversammlung die Grundlagen für die

Beschlussfassung übermittelt und sachdienliche Vorschläge unterbreitet. Zudem soll er die rechtlichen Voraussetzungen dazu kennen – eine große Herausforderung, die in der Eigentümerversammlung selbst sogar noch vielfältigere Probleme mit sich bringt.

Angefochtenen und gerichtlich aufgehoben werden Beschlüsse mit der Begründung, sie entsprächen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Gemeint ist damit nicht der Verwalter, sondern die Verwaltung durch die Eigentümer (§ 21 Abs. 3 WEG). Dennoch haftet der Verwalter

gemäß § 49 Abs. 2 WEG bei grobem Verschulden.

Praxisfälle zeigen den Lauf eines Beschlusses von der Entstehung bis zur Umsetzung auf und trainieren das optimale Verhalten des Verwalters auf diesem Minenfeld. Dabei erlaubt die besondere Atmosphäre auf der Burg das Fachgespräch zwischen den Teilnehmern und allen Referenten. Für Entspannung und Zerstreuung sorgt die Abendveranstaltung – traditionell mit leichter Bewegung im Freien.

Nähere Informationen und Anmeldung unter www.vnwi.de

10 TIPPS

für mehr Effizienz im Verwalterbüro

Organisation ist alles im Verwalterbüro. Je reibungsloser die Abläufe, desto effektiver sind die Mitarbeiter eingesetzt. Die Kosten für Personal stellen mit rund 65 Prozent den größten Ausgabenblock in der Immobilienverwaltung dar. Da erscheint es sinnvoll, die Organisationsstrukturen regelmäßig zu hinterfragen und zu optimieren.

von Steffen Haase

1 VORGANGSMANAGEMENT

Hat heute schon jemand wegen der Rohrverstopfung in der WEG XY angerufen? Können Sie die Frage mit „ja“ beantworten? Dann kann dem bereits dritten Anrufer schon mitgeteilt werden, dass die Sache in Arbeit ist, und der Kunde fühlt sich gut behandelt. Sie wissen es nicht? – Dann lässt Ihr Vorgangsmangement zu wünschen übrig, und schlimmstenfalls fahren in der Wohnanlage drei Rohrreinigungsfirmen vor, um die Verstopfung zu beseitigen. Einzelne Beauftragungen und Vorgänge müssen für alle Mitarbeiter zugänglich sein, und das nicht nur bei Urlaubs- oder Krankheitsvertretung.

2 WER IST IHR BESTER UNTERNEHMENSBERATER?

Ihre Kunden, insbesondere der Verwaltungsbeirat, haben Einblick in Ihr Unternehmen. Wie werden Sie gesehen? Was kann verbessert werden? Antworten auf diese Frage kann eine Befragung zur Kundenzufriedenheit bringen. Reduziert auf wenige Fragen, zum Ankreuzen und Ausfüllen, in Papierform oder online, liefert sie wertvolle Daten. Im ersten Schritt ist eine Umfrage unter Verwaltungsbeiräten vielleicht einfacher zu organisieren. Sie kann dann (möglichst alle zwei Jahre) auf weitere Befragte ausgedehnt werden.

3 KUNDENKOMMUNIKATION

Wann hört der Kunde vom Verwalter? Im Frühjahr wegen der Abrechnung, der Einladung und des Protokolls. Und sonst? Nur wenn gemahnt, die Hausordnung nicht eingehalten wird oder aus ähnlich „erfreulichem“ Anlass. Schreiben Sie Ihre Kunden doch auch mal an, um über die Fortschritte in der WEG und die Beschlussumsetzung zu berichten oder darüber, was bei den Objektbegehungen aufgefallen ist. Und dann könnten Sie als Kundenbindungsmaßnahme auch die eigene Kundenzeitung gleich mit versenden. Tipp: In Ausgabe 7/14 der DDIVaktuell erfahren Sie mehr darüber.

4 ZIELE SETZEN UND KOMMUNIZIEREN

Was hebt Sie von anderen Immobilienverwaltungen ab? Welche Ziele haben Sie? Sich Ziele zu setzen, ist einfach – aber sie müssen messbar sein. Z. B. an einer Terminvorgabe: Fertigstellung der Abrechnung, Durchführung der Eigentümersammlung bis spätestens ..., Protokollerstellung und -versand innerhalb von ... Tagen nach der Versammlung. Ihre Quote können sie dann auch im Rahmen von Bewerbungen kommunizieren: Bei uns erhalten Sie Antwort bis ...

Rechnungs- und Belegmanagement

Ist die Rechnung schon bezahlt? Wie verläuft der Weg vom Posteingang über die sachliche Freigabe und rechnerische Kontrolle bis hin zur Bezahlung? Hier ist eine klare Ablaufdokumentation nötig. Fehler kommen durch Doppelzahlung von Rechnungen, Skontoverlust etc. teuer zu stehen. Haben die Eigentümer nach § 27 Absatz 5 WEG die Verfügung von der Unterschrift eines Eigentümers abhängig gemacht, ist eine doppelt so genaue Ablaufdokumentation gefragt.

6 ZUSTÄNDIGKEITEN

Wer ist als Mitarbeiter zuständig für welche Wohnanlage? Wichtig ist, dass Eigentümer einen festen und möglichst langjährigen Ansprechpartner haben. Dies können auch mehrere Mitarbeiter wie Buchhalter, Sachbearbeiter usw. sein. Es kommt aber darauf an, dass sie namentlich bekannt sind und Kontaktdaten wie E-Mail und Telefondurchwahl vorliegen.

7 DOKUMENTEN-MANAGEMENT

Ein zentraler Bereich ist das Dokumentenmanagement (Ablagesystem) in der Immobilienverwaltung. Sie kennen sicher den Ruf durchs Büro: „Weiß jemand wo die Pläne der WEG sind? Ich hatte Sie schon einmal in der Hand, aber nun ...?“ Geben Sie all Ihren Wohnanlagen eine einheitliche Ordnerstruktur, basierend auf einem numerischen System. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie mit dem klassischen Ordner oder einer elektronischen Ablage arbeiten. Oder sollen die Dokumente besser gleich im internen Bereich der Homepage für Kunden bereit gestellt werden? Anzuraten z. B. bei Versicherungspolicen, notariellen Urkunden, Protokollen etc. Hier lässt sich einiges vereinfachen und viele Telefonate können eingespart werden.



Einbeziehung Dritter

„Der Verwalter wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ...“ Kennen Sie diesen Satz? Was heißt „in Abstimmung mit“? Reicht das Hinterlassen der Nachricht auf dem Anrufbeantwortet: Wenn Sie sich nicht melden, werde ich so verfahren? Müssen alle drei Beiräte zustimmen? Reicht eine Mehrheit? Hüten Sie sich vor unklaren Definitionen. Verwenden Sie eindeutige Formulierungen wie: nach Zustimmung von zwei Beiräten. Das schließt Zweifelsfälle aus. Die rechtliche Problematik betrachten wir in Ausgabe 7/14. Generell ist die Einbeziehung Dritter kritisch zu betrachten.

9 BESCHLUSSUMSETZUNG

Nach dem zügigen Protokollversand werden Verwalter auch an der Umsetzung von Beschlüssen gemessen. Das, was Eigentümer besonders bewegt, ergibt sich häufig aus dem letzten Tagesordnungspunkt (Sonstiges). In der Regel ist dies schnell umzusetzen, aber auch die andere Begehrlichkeiten sollten zeitnah folgen – nicht zuletzt die angefochtenen Beschlüsse, sie werden häufig übersehen.

10 TELEFONISCHE ERREICHBARKEIT

24 Stunden oder nur vormittags? Feste Telefonzeiten sollten klar definiert sein und zu diesen Zeiten muss die Erreichbarkeit und Erteilung von Auskünften gewährleistet sein. Wie sie feste Zeiten definieren – bleibt Ihnen überlassen. Außerhalb dieser Zeiten ist eine Notrufnummer sinnvoll und kundenorientiert, sollte aber wirklichen Notfällen vorbehalten bleiben. Oft kommt dabei das Handy zum Einsatz – aber es gibt auch Dienstleister, die diesen Service für Verwalter übernehmen.



Himmliche Zustände

Portofrei und auch ohne Papier lassen sich viele Dokumente für Eigentümer rechtzeitig und für Verwaltungen prozessoptimierend bereitstellen – ganz einfach über cloudbasierte Lösungen.

Und jährlich grüßt das Murmelier! Kein anderer Geschäftsprozess ist so planbar wie die jährlich durchzuführende ordentliche Eigentümerversammlung: die Zahl der Versammlungen, bei vielen Verwaltungen sogar das exakte Datum sowie die insgesamt erforderliche Administration und Organisation. Bis ins kleinste Detail können Zeit- und Kostenaufwand sehr einfach ermittelt werden: die Anzahl der zu versendenden Briefe, der Papierbedarf, Porto, selbst die Dauer



Der Autor
BERNHARD PREISSER

Der Geschäftsführer der etg24 GmbH und der Preißer Hausverwaltung GmbH war viele Jahre im Controlling und beratend im Prozessmanagement tätig.
www.etg24.de

einer Eigentümerversammlung – sie wird ja sogar protokollarisch mit Anfang und Ende erfasst – sowie deren Vorbereitung und Nachbereitung.

Diesen Vorteil gilt es auszunutzen. Hier können mit wenig Aufwand Einsparungen mit großer Hebelwirkung erzielt werden. Zum einen durch standardisierte Abläufe für alle durchzuführenden Eigentümerversammlungen: Einmal festgelegt wirkt dies nachhaltig, da dieser Prozess jährlich stattfindet. Außerdem ist das Controlling der Einsparungen simpel. Zum anderen gilt es, diesen Prozess kundenorientiert zu gestalten. Hier steht der Verwalter einer großen Bandbreite an Kundenerwartungen gegenüber, die durch die Heterogenität innerhalb und zwischen den Gemeinschaften sehr unterschiedlich sein kann.

Service, neu definiert

Innovative IT-Lösungen wie Online-Archive und Cloud Computing sowie moderne Medien bereiten den Weg für neue Service-Angebote. Laut der ARD/ZDF-Onlinestudie 2012 sind 75,9 Prozent der Deutschen online. Dies sind

53,4 Millionen Internetnutzer. Die Zahl hat sich in den letzten 12 Jahren nahezu verdreifacht.

Wie können nun Service- und Prozessoptimierung in Einklang gebracht werden? Nehmen wir als einfaches Beispiel die Bereitstellung von Dokumenten. Bei den meisten Eigentümerversammlungen ist es nicht nur ratsam, sondern auch notwendig, vielfältige Informationen vorab zur Verfügung zu stellen – z. B. wenn Beschlussfassungen zu Sanierungsmaßnahmen oder ähnlichem anstehen. Gutachten oder auch Angebote müssen den Teilnehmern im Vorfeld bekannt sein. Sei es der Gedanke, guten Service bieten zu wollen, sei es das Risiko, bei nicht hinreichender Information vor Gericht zu landen – die Dokumentenflut ist bisweilen riesig. Alles per Post zu versenden, ist aufwändig, und die Ambition, Papier und Porto zu sparen geht, kleinstmöglich gedruckt, oft auf Kosten der Lesefreundlichkeit. So wird nicht selten kiloweise Papier verschickt, mit dem Ergebnis, dass die Empfänger sich über die Ausführung beschweren oder die bereitgestellten Dokumente einfach nicht nutzen.

Moderne Kommunikationsmittel können das Verständnis von Service ganz **neu definieren.**

Pro Eigentümer und Jahr lassen sich mindestens **5 Euro Sach- und Personalkosten einsparen.**

Die Zukunft liegt in der Cloud

Um diesem Dilemma zu entgehen, ist die Nutzung neuer mobiler Medien der Königsweg. Dokumente, vor allem, wenn sie umfangreich sind, müssen nicht auf dem Postweg versandt werden. Man kann sie auch über eine Cloud-Lösung online zur Verfügung stellen. Kundenorientierter Service heißt, es den Eigentümern zu überlassen, wie sie die Dokumente erhalten möchten – entweder altbewährt per Post oder per Online-Abwurf. Der Aufwand reduziert sich auf jeden Fall, da erfahrungsgemäß viele den Online-Abwurf schon heute bevorzugen und ihr Anteil kontinuierlich ansteigen wird.

Der Vorteil der Cloud-Einbindung mit einem passwortgeschützten Kundenbereich liegt auf der Hand: Für die Bereitstellung der Dokumente fallen kaum Kosten an. Angebote, Gutachten, Beschlussanträge etc. lassen sich ohne Mengengrenzung einbinden. Hinzu kommt, dass häufig dringend benötigte Dokumente zum Zeitpunkt des Versands der Einladung zur Eigentümerversammlung noch nicht vorliegen. Über die Cloud können sie auch noch zu einem späteren Zeitpunkt ohne Zusatzkosten rechtzeitig nachgereicht werden. Alle erforderlichen Dokumente stehen so zudem für die Eigentümer im Archiv jederzeit zum Nachschlagen bereit. Ohne dicke Aktenordner, und nichts geht verloren.

Auch zur Nachbereitung der Eigentümerversammlung, beispielsweise beim Protokollversand, kann analog verfahren werden.

Das rechnet sich, auch für die Umwelt

Verzichtet man auf den Postversand von umfangreichen Anlagen und des Protokolls und verschickt nur noch die Einladung zu Eigentümerversammlungen mit der Jahresabrechnung auf herkömmlichem Weg, lassen sich leicht pro Eigentümer und Jahr mindestens 5 Euro an Sach- und Personalkosten einsparen – mit Potenzial für Steigerungen und dem positiven Nebeneffekt der servicebewussten und kundenorientierten Wahrnehmung.

Die aufgeführten Beispiele sind nur einige von beliebig vielen weiteren Möglichkeiten, die sich durch den Einsatz neuer Technologien ergeben. Es werden garantiert noch weitere neue Prozesse im Rahmen der Eigentümerbetreuung entstehen, die heute bereits in anderen Branchen angewendet werden, aber in der Immobilienverwaltung noch nicht verbreitet sind.



»» **AUCH MIT FUNK-FERNINSPEKTION**

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Jetzt Schutzengel werden: Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

-  Individuelle Beratung
-  Jährliche Wartung
-  Hochwertige Geräte
-  Rechtssichere Dokumentation
-  Normgerechte Montage
-  Infodienst mit 24h Hotline

Weitere Informationen unter rauchwarnmelder-minol.de/verwalter

Minol
Alles, was zählt.



Die neuesten Trends des mobilen Arbeitens

CRM-Systeme gestalten Verwaltungsabläufe einfach, übersichtlich, kostengünstig und schnell.

Adressen auf Karteikarten, mit Schreibmaschine getippte Abrechnungen und von Hand ausgefüllte Einzelpositionen –



Der Autor
LARS GROSE

Der CEO der FlowFact AG verantwortet Weiterentwicklung und Vertrieb intelligenter Softwarelösungen für den Immobilienmarkt.
www.flowfact.de

das ist zum Glück schon lange her. Doch noch immer gestalten sich bestimmte Abläufe in der Immobilienverwaltung zeitaufwendig und vor allem fehleranfällig. Denn Computer gibt es ohnehin, auch geeignete Software ist vorhanden. Doch häufig wird die Büroarbeit durch so genannte Medienbrüche, die durch solitär arbeitende Insellösungen verursacht werden, erschwert.

Dabei sind sinnvolle Lösungen längst vorhanden. CRM-Software ermöglicht die Anlage umfassender elektronischer Akten. Gerade Unternehmen der Verwalterbranche stellen spezielle Anforderungen an ihr Kontaktmanagement, da über die Immobilie hinaus auch ein vielfältiges Geflecht an Beziehungen abgebildet werden muss. Entsprechend geht der Trend inzwischen weg vom klassischen Kundenbeziehungsmanagement (CRM = Customer Relationship Management), hin zur umfänglichen Erfassung aller verwalterischen Dienstleisterbeziehungen. Ob Hausmeister, Installateur für

die Gaswartung, Schornsteinfeger, Fliesenleger, Mieter oder Eigentümer – Immobiliensoftware erfasst, steuert und analysiert alle Beziehungen einer Organisation. Dieses Beziehungsgeflecht ergänzend besteht die Mieterakte mit einer Dokumentation von Telefonaten, Zahlungen und persönlichen Daten. Entsprechend gibt es die Handwerkerakte mit Kostenvorschlägen, ausgeführten oder beanstandeten Arbeiten und bezahlten Rechnungen. Natürlich ist auch die Eigentümerakte enthalten, inklusive aller Termine, Protokolle etc. Diese Daten stehen bestenfalls jedem zur Verfügung, der die Zugriffsrechte hat. Dadurch lässt sich per Mausklick die komplette Historie einsehen, Fragen sind schnell und professionell beantwortet.

Schon besser, aber noch zeitgemäß?

Effiziente Immobiliensoftware bietet neben dem erwähnten Kontaktmanagement und der vollständigen Abbildung der Immobilien- daten auch eine sehr hohe Anzahl an Organi-

Absurd: **80 Prozent** aller **Telefonate** in **Hausverwaltungen** enden nahezu **ergebnislos**.

sationswerkzeugen. In den letzten Jahren ist das komplexe Thema Prozessmanagement für Immobilienverwalter immer wichtiger geworden. Das bedeutet, dass vollständige Unternehmensabläufe mit der gesamten Kommunikation und Korrespondenz, Wiedervorlagen und Terminen in einem ganzheitlichen System abgebildet werden. Bis heute ist das allerdings eine Zukunftsvision, denn noch immer setzen Immobilienunternehmen bis zu 20 verschiedene Software-Insellösungen ein. Das führt mitunter zu fast schon absurden Szenarien, wie dieses Beispiel zeigt: Mieter meldet kaputten Wasserhahn, Verwalter beauftragt Handwerker. Am nächsten Tag ruft der Mieter wieder an, will wissen, wann repariert wird. Der Handwerker ist beauftragt, heißt es, war aber bei erneutem Anruf des Mieters am darauffolgenden Tag noch immer nicht da, wobei diesmal auch der zuständige Ansprechpartner in der Verwaltung nicht erreichbar war ... Und so weiter und so fort. Viele Telefonate, die in Summe nichts ergaben, außer dass die Reparatur noch nicht ausgeführt worden war. 80 Prozent aller Telefonate in Hausverwaltungen enden ähnlich ergebnislos.

Reibungsloses Mängelmanagement

Wird das Mängelmanagement als sauberer Prozess abgebildet, läuft die Kommunikation vollautomatisch. Der Mangel wird eingetragen, was den Prozess initiiert und durch alle notwendigen Schritte führt – von der Mail an den Handwerker mit den Kontaktdaten des Mieters bis hin zum Status „Mangel beseitigt, Prozess abgeschlossen“. Auf effizientes Organisationswerkzeug kommt es an, und es lohnt sich, sich damit auseinanderzusetzen, zumal Apps, die alle Vorgänge am und im Objekt abbilden, schon einen weite-

ren großen Trend für den Markt erkennen lassen. Apps sind einfach zu bedienende Computerprogramme für mobile Endgeräte. Sie machen das Verwalten und Organisieren so einfach und effizient wie möglich. Bestes Beispiel: die Wohnungsübergabe-App. Damit sind Stift, Kamera und Stapel von Formularen in mehrfacher Ausfertigung überflüssig; die Wohnungsübergabe wird ganz einfach und schnell in wenigen Schritten dokumentiert, ohne dass unvollständige oder schlecht lesbare Dokumente nachträglichen Ärger verursachen. Von der Schlüsselübergabe über das Ablesen der Zählerstände und die Dokumentation der Wohnungsausstattung sowie notwendiger Reparaturen bis hin zur Unterschrift: Die App führt durch alle notwendigen Schritte, bietet die Möglichkeit, Fotos zu integrieren, erstellt abschließend das Protokoll im PDF-Format und versendet es an alle Beteiligten bequem per E-Mail.

Mobiles CRM – der neueste Trend

Kundenmanagement und mobiles Arbeiten gehören jetzt und in Zukunft klar zusammen. Informationen zur Immobilie, Kontaktdaten und Historien, aber auch wichtige Dokumente sind auf Abruf verfügbar. Alles via mobiler App, die vom Tablet oder vom Smartphone aus in Echtzeit direkt auf das CRM zugreift. Das hat große Vorteile: So lassen sich vor Ort gemachte Fotos gleich dem Objekt zuordnen und weiter verwenden,

z. B. in automatisierten Mails, um Vergleichsangebote von Handwerkern anzufordern.

Bis dato war der mobile Zugriff auf bestimmte Aktivitäten wie Terminvereinbarungen beschränkt. Auch die Bearbeitung von E-Mails war unterwegs möglich. Mit der neuen mobilen Anbindung passt endlich das gesamte Büro ins mobile Endgerät – in der typischen App-Optik, schlank, reduziert, cool und mit höchster Effizienz. Denn wer auf alle Vorgänge, Aktivitäten, aber auch auf Immobiliendaten etc. direkten Zugriff hat, spart immens Zeit, unnötige Wege und Korrespondenz.

Benchmark bei der Entwicklung der mobilen Anbindung waren Smartphones, Apple-Produkte und die einfache Bedienbarkeit von Apps im Allgemeinen. Wer vom Strand aus Silvestergrüße an die Freunde im Schnee schickt, Schnappschüsse sofort via WhatsApp sendet und seine Golf-Trophäe in Echtzeit bei Facebook postet, braucht keine komplizierten Systeme. Benutzbare Immobiliensoftware ist es, die Unternehmen hilft, wettbewerbsfähig zu bleiben. Und die ist, ohne dass es dazu erst einer Schulung bedürfte, einfach zu bedienen. Adieu alte Welt aus Bildschirm und Tastatur, Hallo neue Welt, in der Finger, die über gläserne Touch Pads streichen, ganz einfach viel mehr bewegen. Wer früher einsteigt, hat mehr davon: effizientere Abläufe, verschlankte Prozesse, zufriedene Mitarbeiter, die Aufgaben konzentrierter übernehmen, weil sie die Zeit dafür haben. Gute Voraussetzungen für eine innovative Unternehmenskultur, die qualifizierte Fachkräfte und neue Mandate anziehen wird.

Beim **Mängelmanagement** über mobiles CRM werden **Kommunikationsprozesse** **vollautomatisiert**.

iX-Haus
Die Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft



Hüter des Erfahrungsschatzes

Wie Kunden Software mitgestalten: Auch Hersteller von Verwaltersoftware suchen verstärkt den Dialog mit ihren Kunden, um marktgerechte Lösungen zu entwickeln. Nicht nur für Verwalter, die sich für Technik und Prozesse begeistern, eine spannende Sache.

Von Ilonka Kunow

Softwareentwicklung in der Black Box war gestern. Wie eine Software einmal aussehen wird, darauf hat der Nutzer heute mehr Einfluss denn je.

In den letzten Jahren hat sich viel getan in der Softwareentwicklung. Agile Methoden wie Scrum sind auf dem Vormarsch. Software wird dabei iterativ in kurzen Zyklen – die oft nur wenige Wochen oder Monate dauern – geplant, entwickelt und angepasst. Gleichzeitig soll sie möglichst früh gemeinsam mit Kunden getestet werden. So entstehen zahlreiche Rückkoppelungsprozesse, und das Entwicklerteam kann auf Fehler oder neue Anforderungen flexibler reagieren. In einem Geschäft wie dem der Verwalter, das stark von rechtlichen Vorgaben geprägt ist, erweist sich dies als großer Vorteil.

Verwalter allerdings, die eine standardisierte Software für die Miet- oder WEG-Verwaltung einsetzen, haben oft (noch) ein ganz anderes Bild im Kopf: Fern von der Praxis wird eine Lösung entwickelt, und die Rolle des Anwenders beschränkt sich auf Fehlermeldungen nach der Aus-

lieferung. Gibt man anderweitig Feedback, mag dies beim Hersteller wohl aufgenommen werden. Doch danach passiert meist wenig.

Die Branche vernetzt sich

Dieses Bild hat mittlerweile Risse bekommen. Denn die Hersteller von Verwaltersoftware haben den Kunden als wichtigen Partner erkannt. Mit seinem Know-how über Geschäftsziele und -prozesse kann er Anforderungen womöglich genauer definieren als das Entwicklerteam. Als Nutzer zuverlässiger beurteilen, wie stabil eine Software läuft. Und als Sprecher einer Community besser einschätzen, ob Funktion A oder Funktion B in Zukunft wichtiger wird für sein Geschäft. Warum den Kunden also nicht systematisch in die Entwicklung einer Software einbeziehen?

Neu ist der Gedanke nicht. Doch wird er befeuert durch die allseitige Vernetzung, die auch auf dem Verwaltermarkt zum Paradigma geworden ist. Verwalter tauschen sich über ihre Themen aus und melden

sich dort zu Wort, wo sie von vielen gehört werden – in Foren, auf Verbandstagen oder in sozialen Netzwerken. Die Hersteller von Verwaltersoftware, die seit Jahren die fortschreitende Professionalisierung der Branche begleiten und wie diese eine Konsolidierungsphase durchlaufen, ziehen gleich. Sie rücken den Kunden mit seinen Anforderungen in den Mittelpunkt ihrer strategischen Maßnahmen und suchen auf allen Ebenen den Austausch mit ihren Zielgruppen. Doch wie sehen diese Maßnahmen aus? Und wie erhält jeder Kunde eine Stimme?

Input aus der Innenperspektive

Bevor sie eine neue Lösung ausliefern, holen viele Softwarefirmen Kunden zum Testen an Bord. In sog. Pilotprojekten läuft die Beta-Version auf verschiedenen realen Umgebungen, beispielsweise in drei Verwaltungsunternehmen unterschiedlicher Größe und Ausrichtung. So lassen sich belastbare Testergebnisse erzielen und Bugs beheben, bevor sie auf allen Seiten erhöhten Aufwand produzieren. Die Pi-

Um eine Software für den Verwaltungsaltag zu optimieren, sind Ideen der Anwender gefragt.



Software-Hersteller haben das **Potenzial der Anwender** für die Entwicklung **erkannt**.



Die **Einbindung von Kunden** in die Entwicklung macht praktikable Lösungen **zukunfts**fähig.

Vom Pilotkunden zum Pilotpartner

Wer Kundenorientierung weiterdenkt, sollte seine Kunden jedoch schon weit vor der Entwicklung einbeziehen, um zukunftsfähige Lösungen entwickeln zu können. Neue Wege geht hier beispielsweise der Freiburger Anbieter Haufe mit der Etablierung des Pilotpartners. Pilotpartner sind Kunden, die auf Grundlage eines Vertrags langfristig an der Produktentwicklung beteiligt werden. Sie begutachten Prototypen, arbeiten an der Prozessanalyse – in ihrem Unternehmen – mit und testen die Beta-Version. Außerdem wirken sie an User Stories mit. Eine User Story stellt ein Problem des Kunden in den Mittelpunkt und formuliert den daraus resultierenden Bedarf in der Sprache des Verwalters.

Einige Unternehmen, wie Aareon, Domus und Haufe, haben den Austausch mit Anwendern in einem Kundenbeirat institutionalisiert. In diesen Gremien treffen gewählte Vertreter unterschiedlicher Kundengruppen in einem kleinen Kreis zusammen, um zum Beispiel Anforderungen zu formulieren oder Trends zu gewichten. Bei Haufe soll in Kürze erstmals ein Kundenbeirat speziell für Verwalter seine Arbeit aufnehmen. Die Idee, so der Hersteller, sei bei den Kunden auf große Resonanz gestoßen.

Mitbestimmung sorgt für neue Qualität

Der Weg zu mehr Kundenorientierung darf jedoch die klassischen Kontaktsituationen nicht außen vor lassen. Beispiel Support: In erster Linie will der Kunde schnelle Hilfe, aber er will auch möglichst bequem ein Ticket auslösen und den Stand der Bearbeitung nachverfolgen können. Großer Bedarf zeigt sich beim Nutzerfeedback: Es ist frustrierend für den Kunden, wenn er das Gefühl hat, dass seine Vorschläge untergehen oder verschleppt werden. Ein geregelter Prozess ist wünschenswert. Realisieren lässt er sich zum Beispiel über digitale Plattformen, auf der die Nutzer Ideen oder Vorschläge einbringen und untereinander diskutieren können.

Bei einer Standardsoftware sind den individuellen Kundenwünschen allerdings Grenzen gesetzt: Die Lösung muss für viele Unternehmen passen. Umso wichtiger, dass der Hersteller alle Vorschläge prüft und dazu Stellung nimmt. Wenn er dann bei sinnvollen Alternativen die Nutzer zur Abstimmung über die beste Lösung einlädt, werden sich alle Kunden als Stakeholder ernstgenommen fühlen.

Pilotkunden prüfen aber auch, wie die neue Software die definierten Anforderungen abdeckt. Sie legen Schwächen der Usability oder im Funktionsumfang offen. Durch ihre Anstöße gelangen notwendige Anpassungen schneller in den Planungsprozess. Sie tragen also dazu bei, dass die späteren Nutzer eine Software erhalten, die für die täglichen Anforderungen optimiert und zudem weniger fehleranfällig ist.

Verwalter, die sich für ein Pilotkundenprojekt bei ihrem Hersteller interessieren, müssen einen erhöhten Aufwand einkalkulieren. Vermehrte Supportfälle, die genaue Beschreibung von Fehlern und der permanente Austausch mit dem Produktmanagement nehmen einige Zeit in Anspruch. Eine intensive Betreuung durch den Hersteller muss daher gewährleistet sein. Zum Beispiel sollte den Testnutzern eine eigene Beratungshotline zur Verfügung stehen.

„Unsere Pilotkunden bekommen keine Individuallösungen, partizipieren aber schon vor der ersten Codezeile am Produkt“, erklärt Matthias Lachmann, Bereichsleiter Produktmanagement bei Haufe. „Dafür räumen wir ihnen Rabatte ein und unterstützen sie mit einer Organisationsberatung. Am Ende profitieren alle Kunden von einem Softwareprodukt, das konsequent auf den idealen Arbeitsprozess ausgerichtet ist.“

Bindeglied Kundenbeirat

Der Informationsaustausch zwischen Hersteller und Kunde findet aber auch auf anderen Ebenen statt. Die Hersteller sind auf Verbandstagungen präsent oder veranstalten selbst Kongresse, deren Inhalte weit über die Vorstellung neuer Softwareversionen hinausgehen. Sie organisieren Anwendertreffen oder führen Kundenbefragungen durch.



Mit dem Haufe Software-Berater finden Sie per Knopfdruck die passende Software. Versprochen.

Jetzt gleich informieren: www.haufe.de/realestate

HAUFE.

Trends bei Verwaltungs-Software

Effizienter, mobiler, leistungsfähiger

Der Markt für Verwaltungs-Software ist groß und unübersichtlich. Die Trends in der Branche sind Mobilität, Cloud, Workflow, Digitalisierung und Vernetzung.

von Oliver Mertens

Wer sich heute mit dem Gedanken trägt, eine neue Verwaltungs-Software anzuschaffen, muss vieles bedenken. Die Angebote reichen von einfachen Abrechnungsprogrammen bis zu komplexen Anwendungen, die alle Geschäftsprozesse abbilden. Der Markt ist traditionell kleinteilig. Viele Anbieter haben in den frühen 90er-Jahren eine Individuallösung für ein Verwaltungsunternehmen programmiert, daraus eine Branchen-Software entwickelt und angeboten. Entsprechend viele Systeme mit unterschiedlichsten technischen Voraussetzungen finden sich am Markt, der sich in den letzten zehn Jahren immer mehr konzentriert. Wer es sich leisten kann, kauft entweder Kompetenzen hinzu oder gleich ganze Anbieter, wie Haufe es ab 2006 mit den etablierten Herstellern Sykosch, CSI und ESS getan hat. Auch der Branchenriese

Aareon geht diesen Weg und entwickelt so seine Produkte strategisch weiter. 2012 kauften die Mainzer die britische 1st Touch, den führenden Anbieter von mobilen Softwarelösungen für die Wohnungswirtschaft, und 2013 die schwedische Incit, die ERP-Software für das Immobilienmanagement entwickelt. Hinzu kommen Kooperationen mit Planon (Facility-Management- und Real-Estate-Software), Seeburger (Business Integration Suite Utilities) und Schleupen (Geschäftsprozesse der Energie- und

Aus vielen Individuallösungen haben Anbieter **mittlerweile leistungsfähige Branchen-Software** entwickelt.

Wasserwirtschaft), die aufzeigen, wo die digitale Reise hingeht.

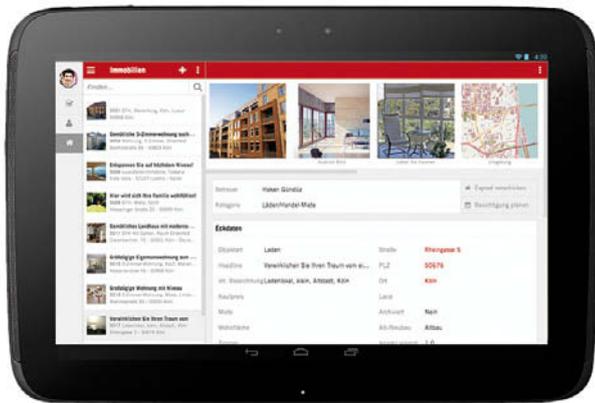
Die Entwicklungen im Bereich der Telekommunikation haben erheblichen Einfluss auf das Verhalten der Verbraucher. Längst hat man sich daran gewöhnt, an jedem Ort erreichbar zu sein und überall auf das Internet zugreifen zu können, auch mit dem Smartphone. Diese Entwicklung macht selbst vor der Arbeitswelt von Immobilienverwaltern nicht Halt. Mit bereits heute verfügbarer Technik kann sich die Arbeitswelt von Verwaltern und Verwalterinnen radikal verändern. Bei den Verwaltungsprogrammen geht die Schere zwischen denen, die reine Basisfunktionen und denen, die umfangreiche Funktionalitäten und Vernetzungen anbieten, immer weiter auseinander. Die reine Abrechnungs-Software wird in wenigen Jahren ersetzt werden durch flexibel einsetzbare Systeme, die in der Lage sind, alle Routineprozesse zu automatisieren. Mobilität, Cloud, Workflow, Digitalisierung und Vernetzung setzen heute Trends in der Branche.

Vernetzung

Die technische Entwicklung geht einher mit den Veränderungen in der Verwaltungsbranche. Ständig

steigende rechtliche und technische Anforderungen burden Verwaltern immer mehr Aufgaben auf, die zeitintensiv sind und oft nicht einmal vergütet werden. Jedes Verwaltungsunternehmen muss darauf achten, dass die Routinearbeiten möglichst effizient erledigt werden. Deshalb nehmen automatisierte Prozesse, zum Beispiel bei den regelmäßig wiederkehrenden Buchungen, einen immer größeren Raum ein. Hierzu bieten die Hersteller immer mehr Schnittstellen an, für den Bankverkehr, zur DATEV, zu Energielieferanten und Dienstleistern. Vernetzt wird Software jedoch nicht nur nach außen, sondern auch nach innen. Viele Verwaltungsprogramme lassen sich über eine Schnittstelle mit der Telefonanlage koppeln. Sobald ein Kunde anruft, öffnet sich auf dem Computer des Mitarbeiters, der den Anruf entgegennimmt, ein Fenster mit ausgewählten Daten des Kunden. Darin werden zum Beispiel der Stand der Hausgeldzahlungen und der Grund des letzten Anrufes samt Erledigungsstand mitgeteilt. So ist jeder Mitarbeiter des Verwaltungsunternehmens sofort im Bilde und kann viele Fragen direkt am Telefon beantworten. Das ist effizient und spart Zeit, die woanders gewinnbringender eingesetzt werden kann. Über die dafür notwendige Tapi-Schnittstelle verfügen die Programme PowerHaus, ImmoXpress (Haufe), iX-Haus (Nemetscheck), Win-CASA (Software24.com GmbH), FlowFact Performer CRM, WohnungsManager (iMS), DOMUS 4000, Profi-Hausverwaltung (SoftwareTec).

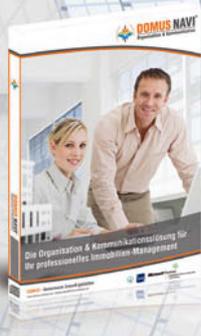
An die **Beschaffung** einer neuen **Verwaltungs-Software** sollte man **systematisch** herangehen



Die Programme, hier FLOW FACT, werden zunehmend mobil.

DOMUS

gemeinsam
Zukunft
gestalten



DOMUS Software AG
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



EGNr	Name	Anwesend	Vertreten	Ja	Nein	Erhaltung	EG-Anteil nach VTS 1	EG-Anteil nach VTS 2	Vorabgestimmt	MEG
002000	Scheidt, Ma...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	286,7100	1,0000		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
002001	Kardemans...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	183,4400	1,0000		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
002002	Dr. Degener...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	130,4000	1,0000		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
002003	Schrader, Kl...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	209,8000	1,0000		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
002004	Scheidt, Sven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	187,6500	1,0000		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Summen	
Summe VTS1 Ja:	790,2000
Summe VTS1 Nein:	0,0000
Summe VTS1 Erhaltung:	209,8000
Summe VTS1 Ja / VTS1-Anwesende [%]:	790,2000 / 1.000,0000 [79,02%]
VTS Anwesende / Max. [%]:	5,0000 / 5,0000 [100,00%]
Summe VTS2 Ja:	4,0000
Summe VTS2 Nein:	0,0000
Summe VTS2 Erhaltung:	1,0000
Summe VTS2 Ja / VTS2-Anwesende [%]:	4,0000 / 5,0000 [80,00%]

Die Software Karthago 2000 übernimmt Abstimmungsergebnisse automatisch in die Beschlussammlung.

Workflow

Die Notwendigkeit, immer effizienter zu arbeiten, befeuert einen weiteren Trend: Den Workflow. Die Idee dahinter ist, dass alle routinemäßig anfallenden Arbeiten von allen Mitarbeitern nach einem festen Schema erledigt werden. Die Geschäftsprozesse werden klar definiert und für das gesamte Unternehmen festgelegt. Das gewährleistet Transparenz, eine gleichbleibende Qualität und viel Zeitersparnis. Außerdem verhindert es die Abhängigkeit des Unternehmens von einzelnen Mitarbeitern, die nach ihrem eigenen System arbeiten. Auf Workflows setzen zum Beispiel Win-CASA mit einem CRM-Modul und das Managementsystem Office Ware Easy, das Schnittstellen zu vielen Verwaltungsprogrammen hat, sowie ALCO HOUSE.

Mobilität

Die Maklerbranche hat es vorgemacht: Immobilienmakler arbeiten seit Jahren zunehmend mit mobilen Endgeräten wie dem iPad. Immer auf Achse, nutzen sie die Möglichkeit, zwischen zwei Terminen Büroarbeit zu erledigen. Die Hersteller bieten für mobil arbeitende Verwalter drei Varianten an: webbasierte Software, Apps und internetfähige Programme oder Module. Haufe, David Software und Aareon (Wodis Sigma) bieten Apps für die mobile Wohnungsabnahme an, UTS Software hat Karthago 2000 mit einer Hausmeister App ausgestattet. Bei der Hausbank München ist gleich das ganze Online-Programm Verwalter-Service VS3 mit einer Citrix-App

Online-Module ermöglichen das **mobile Arbeiten**, mit Echtzeitzugriff auf Programme oder im Offline-Modus.

abnahme an, UTS Software hat Karthago 2000 mit einer Hausmeister App ausgestattet. Bei der Hausbank München ist gleich das ganze Online-Programm Verwalter-Service VS3 mit einer Citrix-App

auf dem iPad nutzbar, ähnliche Lösungen haben DKB@win und Immoware 24. Spezielle, online nutzbare Software-Module, zum Beispiel für Eigentümerversammlungen, bieten DOMUS (DOMUS 4000), UTS (Karthago) und CAJAC (CAJAC). Diese greifen entweder in Echtzeit über eine Internetverbindung auf das Programm zu oder ermöglichen das Offline-Arbeiten und synchronisieren die neu eingegebenen Daten sobald eine Internetverbindung besteht. Mit dem neuen FLOW-FACT mobile kann man auf alle Funktionalitäten des CRM zugreifen.

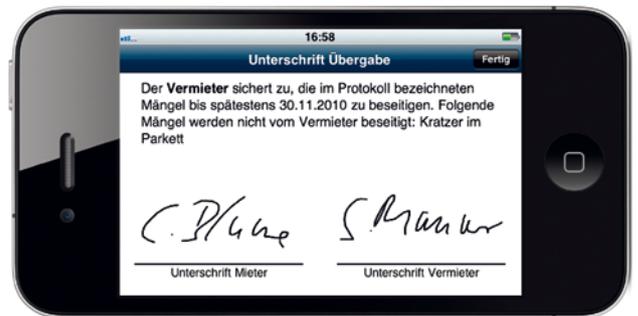
Cloud

Langezeit war die Cloud für die Wohnungswirtschaft unvorstellbar. Schließlich sind die Geschäftsdaten das Kapital der Verwaltung. Doch die Einstellung zum Speichern von Unternehmensdaten auf fremden Servern ändert sich langsam. Letztlich ist der Siegeszug der Cloud kaum noch aufzuhalten – und das hat seinen Grund. Kleinere Unternehmen haben einen enormen Vorteil, wenn sie nicht selbst in eine IT-Infrastruktur mit Server, Datensicherung und Vernetzung investieren müssen. Viele Software-Anbieter halten eigene Rechenzentren in Deutschland vor. Wenn die Verwaltungs-Software in der Cloud genutzt wird, ist sie überall verfügbar. Der Cloud-Anbieter ist dafür verantwortlich, dass die jeweiligen Anforderungen an Datensicherheit, Datenschutz und Compliance erfüllt werden. Steht der Server hingegen im Büro, liegt die Verantwortung dafür beim Verwaltungsunternehmen.

Digitalisierung

2014 setzen immer mehr Hersteller auf die Digitalisierung der Kommunikation. Das fängt an bei Lösungen

Bereits heute verfügbare Technik kann die Arbeitswelt von Verwaltern radikal verändern



Applikationen zur mobilen Wohnungsabnahme erleichtern die Arbeit. Das Protokoll samt Unterschrift des Mieters wird sofort digital übernommen.

zum Digitalisieren und Archivieren von Papier-Dokumenten und endet bei CRM-Portalen für die Kunden. Mit einem CRM-Portal können Verwalter ihren Kunden rund um die Uhr Service bieten. Eigentümer wissen es zu schätzen, wenn sie Wirtschaftspläne, Protokolle, Abrechnungen und andere relevante Daten jederzeit von einem passwortgesicherten Kundenportal herunterladen können. Positiver Nebeneffekt ist, dass viel weniger Kunden anrufen, weil sie diese oder jene Unterlagen brauchen. Das spart Zeit und Geld und setzt Ressourcen frei. Ein solches CRM-Portal bieten unter anderem Wodis Sigma, PowerHaus und CAJAC an. Mit dem Programm WohnungsManager können Wohnungseigentümer, die vermieten, zusätzlich interaktiv und eigenverantwortlich Mieterabrechnungen selbst erstellen.

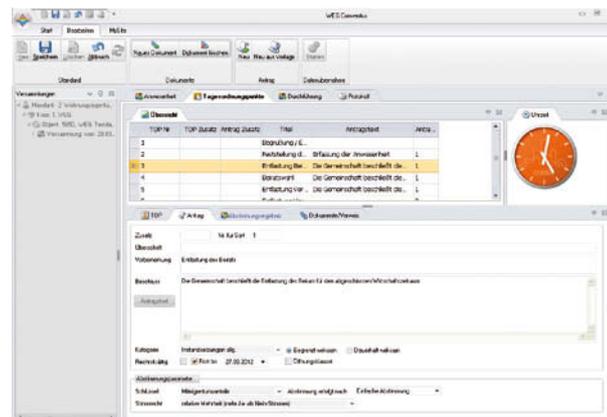
Der Weg zur neuen Software

Die Anschaffung einer neuen Verwaltungs-Software ist eine Entscheidung, die nicht übers Knie gebrochen werden sollte. Einmal im Unternehmen implementiert, wird sie sehr lange genutzt, oft bis zu 15 Jahren. Eine voreilig und falsch getroffene Entscheidung könnte teuer zu stehen kommen. Deshalb sollte man an diese Aufgabe systematisch herangehen. Das erfordert zwar im Vorfeld einen höheren Zeiteinsatz, aber wenn die Software alle Anforderungen des Unternehmens erfüllt und die Arbeit effizienter als

bisher erledigt, macht sich das schnell bezahlt.

Zunächst sollten Mitarbeiter, die alle Arbeitsabläufe und Geschäftsprozesse kennen, möglichst detailliert herausarbeiten, wie künftig im Unternehmen gearbeitet werden

soll und welche Funktionalitäten die Software dafür mitbringen muss. So entsteht eine Liste mit detaillierten Anforderungskriterien, die an die Software-Hersteller geschickt wird. Diese können nun hinter jedem Kriterium vermerken, ob die gewünschte Funktionalität möglich, in der Standardversion enthalten oder gegen einen Aufpreis zu haben ist. So kann man den Markt mit einfachen Mitteln sondieren. Anschließend können die Antworten der Anbieter ausgewertet und eine Vorauswahl getroffen werden. Je besser und genauer hier ausgewertet wird, desto weniger Zeit benötigt das weitere Auswahlverfahren. Die Software-



Das Modul WEG Conventus von Domus bietet einen Workflow für die Planung und Durchführung von Eigentümerversammlungen.

Anbieter, die die meisten Anforderungen erfüllen, sollten ihre Software im Verwaltungsunternehmen präsentieren. Anschließend kann das Unternehmen sich anhand objektiver Kriterien für die passende Software entscheiden. Den idealen Auswahlprozess beschreibt sehr detailliert das Whitepaper „Softwareauswahl in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, das bei Haufe zu beziehen ist.



Objektive Kriterien

an die passende Software am besten nach praktischen Erwägungen **selbst definieren.**



Software 24 GmbH

Professionelle Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft

Mit einem Klick Immobilien und Kunden im Blick!

- Win-CASA ab sofort noch leistungsstärker: Die kaufmännische Softwarelösung jetzt mit Büro- und Objektmanagement (CRM)
- Spezielle CRM-Lösung für Hausverwalter: Verbessert den Service, optimiert Arbeitsabläufe, bringt Ordnung und schafft Transparenz für zufriedene Kunden

Jetzt mit integriertem CRM-Modul!





→ Kostenlos und unverbindlich 30 Tage testen:

www.win-casa.de

Immobilienverwaltungs-Software im Überblick

Hersteller	Produkt	URL
Aareon AG	Wodis Sigma, GES, Blue Eagle	www.aareon.com
Alco Computer Dienstleistungs GmbH	ALCO HOUSE	www.alco-immobilien.de
Aperco AG	HausVerwalter	www.aperco.info
CAJAC AG	CAJAC	www.cajac.de
COMLINE AG	WIS RunEasy	www.comlineag.de
Deflize und Partner GmbH	SIDOMO	www.sidomo.de
DKB IT Services GmbH	DKB-Verwalterplattform, DKB@win	www.dkbatwin.de
DOMUS Software AG	DOMUS 1000, DOMUS 4000, DOMUS NAVI	www.domus-software.de
ESN Innovo GmbH	opusP, realis	www.esn-innovo.de
FlowFact AG	FlowFact Performer CRM	www.flowfact.de
GAP Group	immotion	www.gap-group.de
Gerald Hübschmann Unternehmensberatung GmbH	R2000, HV2000	www.huebschmann-unternehmensberatung.de
Ges. für Systemlösungen mbH	IMP2/IVS	www.gsl-md.de
GFAD Systemhaus AG	HausSoft	www.gfad.de
Giese + Partner Software GmbH	HVW 3	www.giese-erlangen.de
GIT Gesellschaft für innovative DV-Technik mbH	realax	www.git.de
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG	Hausverwaltungs-Management, ImmoXpress, PowerHaus	www.haufe.de
Hausbank München eG	Verwalter-Service / VS 3	www.hausbank.de
HausPerfekt GmbH & Co KG	HausPerfekt	www.hausperfekt.de
HAWOBE Hanseatische Beratungsges. für die Wohnungswirtschaft mbH	HV3000	www.hawobe.de
Hofele GmbH	NOVALIS Haus- und Mietverwaltung	www.novalis-online.de
Ingenieurbüro Gerold Ertl	SEECO HVWin	www.ib-gertl-hv.de
IMMO-DATA AG	IMMO1Data	www.immodata.de
Immoware24 GmbH	Immoware 24	www.immoware24.de
iMS Immobilien Management-Systeme GmbH	WohnungsManager	www.wohnungsmanager.de
INtexPublishing GmbH & Co KG	Intex Hausverwaltung	www.intex-publishing.de
LASER DATA Gesellschaft für EDV-Service mbH	IMMO-PC	www.laser-data.de
Michael Fraberger GmbH	Hausverwaltung	www.fraberger.de
Müller-Informationssysteme eK	HAUS6	www.mueller-infosys.de
NEMETSCHKEK Crem Solutions GmbH & Co KG	iX-Haus	www.crem.nemetschek.com
OfficeWare Information Systems GmbH	OfficeWare Easy	www.officeware.de
Schöttner EDV	HV Office	www.schoettneredv.de
Software 24 GmbH	Win-CASA	www.software24.com
SoftwareTec GmbH	Profi-Hausverwaltung	www.profi-hausverwaltung.de
solid IT GmbH	supream	www.solid-it.de
Sommer Informatik GmbH	Capitol WEG	www.sommer-informatik.de
Thorsten Hunsdorf	DOMIDAT	www.domidat.de
UTS innovative Softwaresysteme GmbH	KARTHAGO 2000, JUDICAT	www.uts.de
Villa Software GmbH	Villa Hausverwaltung	www.villasoft.de
WAREHaus GmbH	Hausverwaltung "easy"	www.arehouse.de
Zülow-Software und Computer GmbH	ZHAUS	www.zuelow-software.de

Viele Wege führen zum Ziel

Qualifizierte Mitarbeiter verzweifelt gesucht! Dies gilt nach wie vor für WEG-Verwalter und Sachbearbeiter. Dabei bilden inzwischen immer mehr Verwaltungen auch aus.

Probleme, geeignetes Personal zu finden, sehen rund 62 Prozent aller Verwaltungen auf sich zukommen. Je größer das Unternehmen, desto schwieriger scheint sich die Suche zu gestalten. Das lässt sich aus der letzten DDIV Strukturumfrage ableiten. Die gute Nachricht: Mit der Zeit bilden immer mehr Immobilienverwaltungen auch selbst aus, bieten Praktika und Studentenförderung an. Der Knackpunkt: Noch immer gibt es die vom DDIV seit Jahren geforderten formalen Qualifikationsvorschriften nicht, so dass sich der Berufsweg für viele, die sich eigentlich für diese Tätigkeit interessieren, nicht greifbar erschließt. Denn an Angeboten mangelt es eigentlich nicht. Quer-

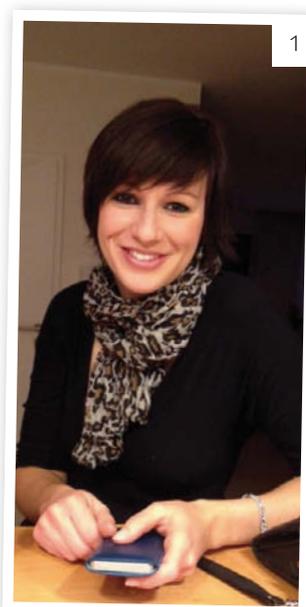
einsteiger mit einem gewissen Grundstock an Kenntnissen können sich heute durch geeignete Lehrgänge gezielt spezialisieren. Und auch für ambitionierte Kräfte, die nach der klassischen Grundausbildung für Immobilienkaufleute mehr erreichen wollen, gibt es Möglichkeiten, die weiterführende Karrieren erschließen. Häufig ist dies berufsbegleitend möglich, sodass sich in der Regel Praxis und Theorie perfekt ergänzen.

Zwei, die ihren Weg gemacht haben, berichten, welche Hürden sie genommen ha-

ben und worauf es dabei ankam. Die heute 27-jährige Miriam Lofi aus Ingelheim und Hannah Tillmann, 25, aus Hamburg sind vielleicht Musterbeispiele, denn die beiden Immobilien-Kauffrauen wurden von der IHK als Beste ihres Ausbildungsjahrgangs und vom DDIV als NachwuchsStars ausgezeichnet.

Wie startet man mit Auszeichnung ins Berufsleben?

Hannah Tillmann: Der Berufsstart nach der Ausbildung fühlt sich für jeden Aus- >



1



2

1 Miriam Lofi
DDIV NachwuchsStar 2010

2 Hannah Tillmann
DDIV NachwuchsStar 2012

Anzeige

HAUFE. AKADEMIE

Lehrgang Geprüfte/r Mietverwalter/in (Wohnraum)

Objekte rentabel
bewirtschaften – Kunden
kompetent betreuen



Als moderner Mietverwalter meistern Sie täglich vielfältige Herausforderungen und müssen sich auf fachlich fundiertem Terrain bewegen. Mit dem neuen Lehrgang „Geprüfte/r Mietverwalter/in (Wohnraum)“

- erarbeiten Sie sich das praktische Fundament für eine erfolgreiche Mietverwalterpraxis,
- bauen Sie sich eine serviceorientierte, effiziente Verwaltungsorganisation auf,
- managen und bewirtschaften Sie Ihre Immobilien kaufmännisch korrekt und wirtschaftlich rentabel.

Weitere Informationen sowie ein kostenloses Infopaket erhalten Sie unter www.haufe-akademie.de/mietverwalter

Die **größte Hürde** ist **mangelnde Erfahrung**. Viele Arbeitgeber scheuen sich, jungen, gerade **ausgelernten Kräften Verantwortung zu übertragen**.

gelernten sicherlich ähnlich an. Durch die Auszeichnung und die guten Leistungen während der Ausbildung ist allerdings die Übernahme im Ausbildungsbetrieb oder die neue Jobsuche, falls man nicht im Ausbildungsbetrieb bleibt, gewiss mit weniger Aufregung oder Schwierigkeiten verbunden. Ich wurde in meinem Ausbildungsbetrieb übernommen und als volle Mitarbeiterin im kaufmännischen Objektmanagement eingesetzt – dank der Auszeichnung mit einem besonderen Maß an Anerkennung und mit mehr Verantwortung.

Miriam Lofi: Mir ging es wie vielen anderen auch. Ich musste mich zunächst einmal behaupten und zeigen, dass man als junger Mensch, vor allem als Frau, etwas kann. Natürlich zahlen sich Fleiß und Engagement aus, meine Auszeichnung hat auch für Anerkennung gesorgt, aber den Sprung ins kalte Wasser musste ich alleine wagen.

Was ist seitdem passiert und wo stehen Sie heute beruflich?

Tillmann: Direkt im Anschluss an die Ausbildung begann ich ein berufsbegleitendes Bachelor Studium im Bereich Immobilienmanagement. Durch die guten Leistungen in der Ausbildung erhielt ich hierfür von der Handelskammer Hamburg ein Weiterbildungsstipendium im Rahmen der Begabtenförderung berufliche Bildung, das rund 50 Prozent der Studienkosten abdeckte. Heute, ca. 3,5 Jahre nach der Ausbildung stehe ich kurz vor dem Abschluss des Studiums und werde voraussichtlich noch im Sommer 2014 meine letzte Prüfung absolvieren. Um mich beruflich weiter zu entwickeln und auch um andere Betriebe kennenzulernen wechselte ich 2012 den Arbeitgeber und erledige nun kaufmännische immobilienwirtschaftliche Arbeiten mit weitergehendem Verantwortungsspielraum, der über das reine

Property Management hinaus Teilbereiche des Asset Managements umfasst. Darüber hinaus wurden mir zusätzlich projektbezogen übergeordnete Aufgaben und Verantwortung zugeteilt.

Lofi: Nach meiner Ausbildung bin ich in das Unternehmen meiner Eltern eingestiegen. Wir verwalten Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, haben zwei Standorte in Mainz und Ingelheim, wobei ich das Ingelheimer Büro als Prokuristin leite. Nebenberuflich habe ich über die Südwestdeutsche Fachakademie zwei Weiterbildungen zur Immobilienfachwirtin (IHK) und zur Immobilienökonomin (GdW) absolviert.

Welche beruflichen Pläne haben Sie für die Zukunft?

Lofi: Da ich mich in meinem Job sehr wohl fühle und u. a. sehr eigenständig arbeiten kann, strebe ich die Übernahme der Firma zum Zeitpunkt des Ruhestands meiner Eltern in ein paar Jahren an. Ich habe Spaß an Weiterbildungen, lerne gerne dazu, versuche nie bzw. nicht lange auf der Stelle zu stehen und erhoffe mir dadurch, dass mein Berufsleben genauso erfolgreich weitergeht, wie es angefangen hat.

Tillmann: Der Abschluss des Bachelorstudiums ist eine weitere Etappe meiner beruflichen Entwicklung. Der berufsbegleitende Charakter hat es mir ermöglicht, trotz des Studiums Berufserfahrung zu sammeln und meine berufliche Ausrichtung zu festigen. Voraussichtlich im kommenden Jahr werde ich daran anknüpfend einen weiterführenden, ebenfalls berufsbegleitenden, Masterstudiengang „Real Estate Law“ beginnen. Ich verspreche mir davon, außerhalb der operativen Immobilienverwaltung Fuß fassen zu können, z. B. im Bereich des Asset Managements, auf strategischer Ebene.

Hält Ihr Beruf heute, was Sie sich vor und während der Ausbildung davon versprochen haben?

Lofi: Schon seit Kindertagen hatte ich Einblick in den Beruf des WEG-Verwalters, ich wusste also recht früh, was es damit auf sich hat. Man hat mit vielen unterschiedlichen Themen und Menschen zu tun. Diese Vielseitigkeit und Abwechslung macht mir Freude, der Arbeitsalltag wird nie langweilig. Aber man muss sich auch ständig neuen Herausforderungen stellen – sowohl im rechtlichen, technischen Bereich, als auch im Umgang mit den Kunden.

Tillmann: Immobilienkaufleute haben vielfältige Berufsaussichten. Die Tätigkeiten variieren stark, je nach Arbeitgeber, Position und den betreuten Immobilien. Der Ausbildungsberuf an sich beschreibt also das tatsächliche Tätigkeitsfeld bei Weitem nicht. Von der Wohnungsbaugesellschaft über WEG-Verwaltung oder Projektentwicklung bis hin zur Kapitalanlagegesellschaft ist alles denkbar. Das ist einem bei Beginn der Ausbildung meines Erachtens nicht bewusst. Ich hatte großes Glück, in einem Unternehmen zu lernen, dessen Aufgabengebiet mir liegt und Freude bereitet. Meine weitere berufliche Entwicklung im Bereich der Verwaltung von Gewerbeimmobilien für Kapitalanlagegesellschaften konnte ich darauf aufbauen.

Gibt es Ansatz für Kritik?

Lofi: Bedingt durch die Quasi-Selbstständigkeit ist die Freizeit oftmals stark eingeschränkt – aber mit einem guten Zeitmanagement und einem verständnisvollem Umfeld bekommt man auch diese Hürde gemeistert.

Tillmann: Die Vielfalt der Möglichkeiten in der Immobilienbranche bietet meines Erachtens viele Chancen, aber vor allem für den Berufseinstieg auch Risiken und Unwägbarkeiten. Die größte Hürde bei der beruflichen Entwicklung ist meines Erachtens eine geringe Berufserfahrung. Viele Arbeitgeber scheuen sich, jungen, gerade ausgelerten Kräften Verantwortung zu übertragen. Mit Auszeichnung hatte ich es da leichter, meinen neuen Arbeitgeber bereits in der Bewerbung von meinen Qualifikationen zu überzeugen.

Aus drei mach' eins

Der neue Ausbildungsberuf Kaufmann/-frau für Büromanagement bietet Möglichkeiten zur Differenzierung für unterschiedliche Branchen.

Seit Beginn der 1990er Jahre gibt es in Deutschland drei unterschiedliche und doch wieder ähnliche Büroberufe: Bürokaufleute, Kaufleute für Bürokommunikation und Fachangestellte für Bürokommunikation. Sie wurden jetzt unter Federführung des Bundesinstituts für Berufsbildung (BIBB) und in Abstimmung mit den Ministerien und Sozialpartnern zu einem neuen Berufsprofil zusammengefasst, das den heutigen Anforderungen besser entspricht und höhere berufliche Flexibilität bietet. Mit der dreijährigen Ausbildung „Kaufmann/-frau für Büromanagement“ gibt es ab 1. August 2014 einen grundlegend modernisierten, einheitlichen Weg zu den gelernten Büroberufen. Zukünftig wahrscheinlich der am häufigsten gewählte Ausbildungsberuf. Bereits die drei Vorgänger machten zusammen den größten Anteil an der dualen Ausbildung aus – mit mehr als 90 000 Auszubildenden, für die sich überwiegend Frauen und Schulabgänger mit mittlerem Bildungsabschluss entschieden. Die Neuregelung verspricht nun, Unternehmen unterschiedlicher Größe branchenübergreifend die Sicherung von Fachkräften besser zu ermöglichen. Zudem bietet sie mit einer breit und solide angelegten kaufmännischen Basis den perfekten Einstieg in die berufliche Karriere, sei es in der Privatwirtschaft oder im Öffentlichen Dienst.

Synergieeffekte nutzen

Laut BIBB-Präsident Prof. Dr. Friedrich Hubert Esser sind breit angelegte Berufe, die überdies Differenzierungsmöglichkeiten bieten, in Zeiten sinkender Zahlen von Schulabgängern im dualen System von Ausbildungsbetrieb und Berufsschule besser zu organisieren. Darüber hinaus sei es aber auch eine Chance, unterschiedliche Berufe mit gleichen oder ähnlichen Ausbildungsinhalten in Beziehung zueinander zu setzen. Hieraus ergäben sich Synergieeffekte, zu denen auch das Erreichen von Schnittstellenqualifikationen zählt.

Mehr Flexibilität für Unternehmen

Diesem Anspruch werden Struktur und Aufbau der neuen Ausbildungsverordnung durchaus gerecht. Die Zusammenfassung der drei bisherigen Berufsbilder sieht eine gemeinsame Ausbildungsgrundlage für Industrie, Handel, Dienstleistung, Handwerk und Öffentlichen Dienst vor. Dazu gehören Büro- und Geschäftsprozesse, die kaufmännische und bürowirtschaftliche Pflichtqualifikationen abdecken. Ergänzt werden sie durch zehn mögliche Wahlqualifikationen, von denen zwei mit einer Dauer von je-

weils fünf Monaten absolviert werden müssen, und zwar in den Bereichen: Auftragssteuerung und -koordination, kaufmännische Steuerung und Kontrolle, kaufmännische Abläufe in kleinen und mittleren Unternehmen, Einkauf und Logistik, Marketing und Vertrieb, Personalwirtschaft, Assistenz und Sekretariat, Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungsmanagement, Verwaltung und Recht sowie öffentliche Finanzwirtschaft. Leistungsstarke Auszubildende können eine dritte Zusatzqualifikation durch Prüfung erwerben. Betriebe können mit diesem Modell also entsprechend ihres Leistungsprofils flexibel ausbilden.

Mehr Praxis, auch in der Prüfung

Der neue Lehrplan der berufsschulischen Ausbildung ist deutlich handlungs- und praxisorientierter. Neu geregelt wurde auch die Abschlussprüfung. Sie wird künftig in zwei Teilen erfolgen. Der erste Prüfungsteil zur Mitte der Ausbildung umfasst den Lehrstoff der ersten fünfzehn Monate. Innovativ ist der zweite Teil, der auf mehr Praxisbezug setzt als bisher.

Anzeige



Europas größter immobilienwirtschaftlicher Anbieter für Aus-, Fort- und Weiterbildung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist Bildungspartner des DDIV: Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet von Seminaren über Lehrgänge und Fernlehrgänge bis hin zum berufsbegleitenden Immobilienstudium an der EBZ Business School eine Vielzahl von Weiterbildungsmöglichkeiten an. Praxisrelevanz, Aktualität und Kundennutzen stehen für die Bildungsexperten stets im Vordergrund. Das EBZ beschäftigt Praktiker und renommierte Fachleute als Dozenten. Der enge Kontakt zu seinen Beiräten und den Unternehmen der Branche gewährleistet, dass Bildungsangebot zum Besten gehört, auf das Immobilienverwalter für gute Personalentwicklung zurückgreifen können. Mehr unter: www.e-b-z.de

Gewusst, wo! Hier gibt's das Rüstzeug für die Zukunft.

	GRUNDLAGEN – SPEZIALISIERUNG			AUFBAU – QUALIFIZIERUNG	
	BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Berlin	EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bochum	Haufe Akademie, Freiburg	AWI – Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Stuttgart	gtw – Gesellschaft für Training und Weiterbildung, München
Angebot	Lehrgang Verwaltung von Wohneigentum und Mietobjekten	Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter	Fortbildung Geprüfte/r Immobilienassistent/in	Fortbildung Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in	Lehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in
Abschluss	Geprüfte/r Verwalter/in der Immobilienwirtschaft (BBA)	Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)	Geprüfte/r Immobilienassistent/in Haufe Akademie	Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/AWI)	Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ/gtw/DDIV)
Zulassungsvoraussetzung/ Zielgruppe	Technische oder kaufmännische Ausbildung	Anwenderbezogene Grundkenntnisse EDV und Internet	Assistenz ohne immobilien-spezifische Ausbildung	Abgeschlossene Ausbildung + Berufspraxis in der Immobilienwirtschaft	Nach Möglichkeit: kaufmännische oder betriebswirtschaftliche Vorbildung, Ausbildung oder Berufspraxis
Dauer	12 Tage	12 Monate	3 Tage	18 Monate	8 Monate
Präsenzpflicht	ja	nein	ja	Berufsbegleitend, Wochenend- oder Blockunterricht	Berufsbegleitend, 7 Wochenenden
Standorte	Berlin	–	Stuttgart, Hamburg	Stuttgart	München
Kosten	2.100 €	1.780 €	1.475 €	3.580 €	2.290 €
Förderung über:	Bildungsscheck, Bildungsprämie, Stipendien	Bildungsscheck, Bildungsprämie	Bildungsscheck, Bildungsprämie, Länderförderung	AFBG	–
Weitere Angebote	Lehrgänge: Immobilienkaufmann/frau (BBA/IHK), Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (BBA/IHK), Immobilienökonom/in (GdW), Spezialisierungslehrgänge	Fernlehrgänge: Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in, Immobilienkaufmann/frau, Technik für Immobilienkaufleute Präsenzlehrgänge: Immobilienfachwirt/in, Immobilienfachverwalter/in für Wohnungseigentum	Mehrtägige Qualifizierungsprogramme und Fortbildungen für Immobilienverwalter und zum Immobilienmanagement	Fortbildungen: Immobilien-Techniker/in, Immobilienverwalter/in (AWI), Immobilienökonom/in	Berufsbegleitende Lehrgänge: Immobilienkaufmann/frau, Immobilienfachwirt/in, Aufbauseminar Technisches Gebäudemangement Vollzeit: Geprüfte/r Immobilienmanager/in
Info:	www.bba-campus.de	www.e-b-z.de	www.haufe-akademie.de	www.awi-vbw.de	www.gtw.de

Bundesweit bieten viele anerkannte Institute Seminare, Lehr- und Studiengänge speziell für die Immobilienwirtschaft an – in privater und öffentlicher Trägerschaft, berufsbegleitend und in Vollzeit. Die meisten Angebote sind sogar förderungsfähig. Zumindest aber können Arbeitnehmer wie auch Unternehmer Aufwendungen für berufliche Fortbildung von der Steuer absetzen. Dazulernen zahlt sich also aus – Ein Wegweiser für alle, die im Verwalterberuf weiterkommen wollen.

STUDIUM					
SFA – Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden	ADI – Akademie der Immobilienwirtschaft, Stuttgart	Eipos – Europäisches Institut für post-graduale Bildung, Dresden	HfWU – Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen	HS 21 – Hochschule 21, Buxtehude	IHK Akademie München und Oberbayern
Lehrgang Qualifiziert/r Immobilienverwalter/in in 2 Modulen	Kontaktstudium Immobilienökonomie	Kontaktstudium Immobilienmanagement	Studium Immobilienwirtschaft	Dual-Studium Bau- und Immobilienmanagement	Praxisstudium mit IHK-Prüfung
1. Wohnungseigentumsverwalter/in (IHK) 2. Immobilienverwalter/in (IHK)	Dipl. Immobilienökonom/in (ADI)	Master of Science	Bachelor of Science	Bachelor of Engineering	Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in
Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft, Qualifizierungswunsch für berufliches Fortkommen	Abgeschlossenes Hochschulstudium + Berufserfahrung oder immobilienwirtschaftliche Ausbildung und mehrere Jahre Berufserfahrung	Abgeschlossenes Hochschulstudium der Rechts-/Wirtschaftswissenschaften, Bauingenieurwesen oder Architektur bzw. einschlägige Berufserfahrung	Allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife/Fachhochschulreife	Allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife/Fachhochschulreife	Kaufmännische oder verwaltende Berufsausbildung, mehrjährige einschlägige Berufspraxis
1 Woche + 9 Samstage	15 Monate	26 Monate	7 Semester	7 Semester	9 Monate
ja	Berufsbegleitend, 59 Präsenztage	Berufsbegleitend, 10 Präsenzwochen	ja	ja	Berufsbegleitend, 560 Unterrichtsstunden, 2 x wöchentlich, abends
Frankfurt/Main	Berlin, Frankfurt/Main, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart	Dresden, Shanghai	Geislingen	Buxtehude	München
1.700 €	12.900 € zzgl. MwSt.	16.100 €	–	390 € monatlich	3.520 €
–	–	–	–	BAföG	AFBG, Begabtenförderung, Bildungsprämie
Lehrgänge: Immobilien Consultant (IHK), Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK), Immobilienökonom/in (GdW) – Seminare zu ausgewählten Themen	MBA-Aufbaustudiengang, Einzelseminare zu ausgewählten Themen	Fortbildung: Sachverständige/r Immobilienbewertung – Seminare zu ausgewählten Themen	Masterstudiengang Immobilienmanagement Berufsbegleitende Zertifikatslehrgänge: Betriebskostenmanager, Immobilienwirt/in	Seminare und Lehrgänge für die Bau- und Immobilienwirtschaft	Zahlreiche Fachseminare zu ausgewählten Themen der Immobilienwirtschaft
www.sfa-immo.de	www.adi-akademie.de	www.eipos.de	www.hfwu.de	www.hs21.de	www.akademie.muenchen.ihk.de

Risikofaktor Fachkräftemangel

Die Zukunft steht vor der Tür, im Gepäck unzählige neue Herausforderungen, und kaum jemand ist ihnen gewachsen. Wer nicht jetzt schon qualifiziert, setzt Image und Bestand der Branche aufs Spiel.

Für die Immobilienverwaltungen herrschen gerade aufregende Zeiten: Rechtliche Neuregelungen, wachsende Kundenwünsche und die Umsetzung der Energiewende schrauben Berufsanforderungen dramatisch in die Höhe. Gleichzeitig sind viele Abteilungsstrukturen den Auswirkungen des demografischen Wandels ausgesetzt, und Nachwuchskräfte sind nicht in Sicht. Der Handlungsdruck für Immobilienverwaltungen ist hoch. Neue Lern- und Weiterbildungskonzepte für eine stabile Personalentwicklung müssen her, die am Bedarf der Unternehmen ausgerichtet sind.

Dem aktuellen Branchenbarometer des DDIV zufolge, hat eine Immobilienver-



Die Autorin

MARGARETHE DANISCH

ist im Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit beim Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ, Bochum, tätig.
www.e-b-z.de

waltung im Durchschnitt fünf Mitarbeiter. Der altersbedingte Verlust von qualifiziertem Personal schlägt hier mit voller Härte zu. „Der Mangel an Nachwuchskräften, die diese Lücken füllen können, kann hier sogar für den Unternehmensfortbestand entscheidend sein“, führt Stephan Hacke als Teamleiter für den Bereich Lehrgänge beim EBZ an.

Natürlich müssen Immobilienverwalter das Rechnungswesen einer WEG-Verwaltung und die klassischen kaufmännischen Themen beherrschen. Doch die Immobilienmärkte verändern sich. Hinzukommen komplexe Neuerungen wie die Energieeinsparverordnung. Sie machen es dringend erforderlich, dass Immobilienverwalter zügig neues Fachwissen aufbauen. Nur so können sie sich bei Fragen der energetischen Sanierung und den damit verbundenen Kosten als kompetente Berater gegenüber den Eigentümern positionieren. Im Zusammenhang mit der Energiewende sind auch die Kundenansprüche und Erwartungen an die Kenntnisse über innovative Technologien immens gestiegen. Immobilienverwalter, die etwas von Smart-Home-Komponenten verstehen, die wissen, wie Blockheizwerke und Photovoltaik zusammenwirken und die den komplexen Technologie-Roll-out begreifen, profitieren. Sie befriedigen nicht nur die Wünsche der Bestandskunden, sondern können auch neue hinzugewinnen. Fachwissen ermöglicht es ihnen, vielfältige Dienstleistungen anzubieten. Das rechnet sich und sichert die Zukunft des Unternehmens.

Personalentwicklung sichert Wettbewerbsvorteile

Unter diesen Voraussetzungen lohnt es sich, Zeit und Energie in die Personalentwicklung zu investieren. Aber durchdacht, systematisch und am besten zweigleisig. Denn natürlich müssen Nachwuchskräfte akquiriert und qualifiziert werden. Aber auch die bereits bewährten Mitarbeiter sollten gefördert und durch Weiterbildung auf aktuelle und zukünftige Anforderungen an die Branche bestmöglich vorbereitet werden. Hier geht es darum, Leistung anzuerkennen und durch Förderung zu honorieren, aber auch zu motivieren. Bei der Personalentwicklung sind somit die Verantwortlichen in den Unternehmen gefragt: Welche Mitarbeiter fallen bald altersbedingt aus? Welche Stellen sind neu zu besetzen? Gibt es bereits Talente, die in der Nachfolge Aufgaben übernehmen können? Vorausschauende Planung und Investitionen in fähige Köpfe sind entscheidend. Ob Quereinsteiger, Auszubildende oder bereits tätige Mitarbeiter – mit gezielter Weiterbildung sorgen Unternehmen selbst dafür, dass Kompetenz- und Personallücken gar nicht erst entstehen, denn geeignete Nachwuchskräfte finden sich oft in den eigenen Reihen.

Das Lernkonzept der Zukunft: Arbeiten und Lernen wachsen zusammen

Zwar deckt das Qualifikationsprofil von Immobilienverwaltern ein breites Spektrum an Kompetenzen ab. Sie können heute aber auch in ihrer Vielfalt besonders effizient und effektiv ausgebildet werden.

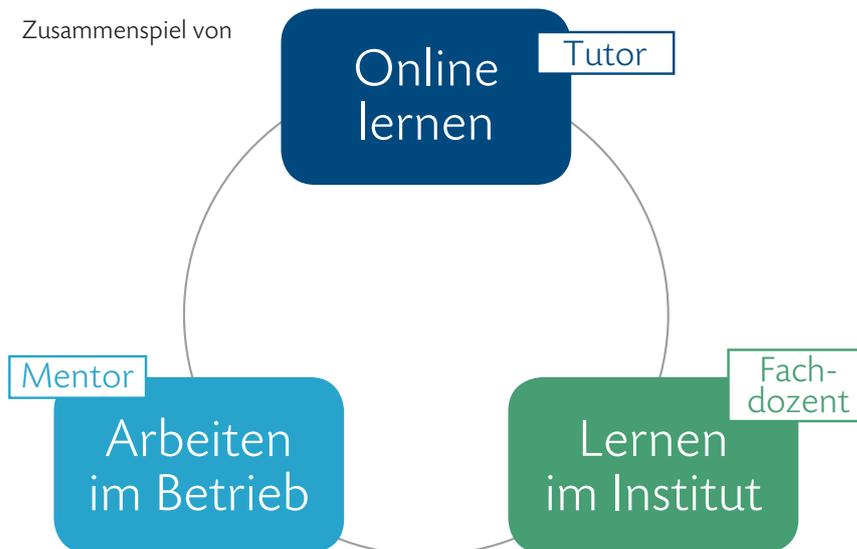
Zeitgemäße Bildungskonzepte sind speziell für Seiten- und Quereinsteiger ausgelegt. In der digitalisierten Welt ist Blended Learning mit Studienbriefen, Webinaren, Online-Tutoring und -Coaching etc. längst gängige Praxis. Selbstlern- und Präsenzphasen ergänzen sich, so dass sich die Unterrichtsform perfekt an individuelle Lebensumstände anpassen lässt.

„Zukünftig wird es darum gehen, Bildungsziele und -inhalte noch stärker mit der beruflichen Praxis zu verzahnen und an den Abläufen eines Unternehmens auszurichten“, so Hacke. Auf diese Weise entstehen passgenaue Bildungsangebote, die dem speziellen Bedarf der jeweiligen Immobilienverwaltung perfekt entsprechen. Bestenfalls entwickeln Unternehmen mit Bildungsplanern und Trainern gemeinsam individuelle Personalentwicklungskonzepte, in die sich konkrete Projekte aus der Praxis integrieren lassen.

Auch die Inhalte der Weiterbildungen werden mit Führungskräften oder langjährig erfahrenen Mitarbeitern abgestimmt. Sie fungieren so als „Mentoren“ der Lernenden, wobei sich selbst organisierte Lernphasen und Präsenzphasen im Fortbildungsinstitut abwechseln. Das Besondere daran: Die Selbstlernphasen schließen das „Lernen am Arbeitsplatz“ mit ein. Wie beim klassischen Fernunterricht gibt es auch hier Studienbriefe, Web Based Trainings und Webinare über ein Learning Management-System zur Unterstützung. Der lernende Arbeitnehmer plant sein Lern- und Arbeitspensum dabei dezidiert und stimmt es mit seinem Arbeitgeber ab. Je au-

Zukünftig wird es darum gehen, **Bildungsangebote noch stärker** mit der **beruflichen Praxis zu verzahnen**. Bestenfalls konzipieren **Unternehmen mit Anbietern** gemeinsam individuelle **Personalentwicklungskonzepte**.

Effektiver Dreiklang für praxisbezogenes Lernen



thentischer das Lernen im Kontext des Arbeitens stattfinden kann, umso wahrscheinlicher baut der Lernende die Kompetenzen auf, die er für eine erfolgreiche Berufspraxis benötigt. Die Mitwirkung der Mentoren sorgt dafür, dass wertvolles Erfahrungswissen im Unternehmen verbleibt.

Learning by doing – an realen Projekten

In den Selbstlernphasen werden theoretische Grundlagen, aber auch Projekte aus der täglichen Praxis bearbeitet, die thematisch von den Unternehmen bestimmt werden können. So ergeben sich Aufgaben aus realen und aktuellen Problemstellungen der Immobilienverwaltungen, die den Lerntransfer verstärken. Sie können mit

Lernpartnern diskutiert und gemeinsam erarbeitet werden. Mit dem Webinar steht hierfür sogar ein virtueller Klassenraum bereit. Natürlich wird das Präsenzlernen auch zukünftig seine Berechtigung haben – für ganz reale soziale Kontakte, den Erfahrungsaustausch, als emotionale Erlebniskomponente, nicht zuletzt aber auch zur Klärung von Verständnisfragen und um komplexe Themen und Praxisprojekte zu behandeln, zu besprechen und auszuwerten.

Ein neues Konzept mit vielen Vorteilen für Unternehmen

Viele Unternehmen werden von diesem Fortbildungskonzept profitieren. Es integriert verstärkt die Praxis in den Lernprozess, erlaubt die Mitwirkung an der Gestaltung des zu vermittelnden Wissens sowie der Lehrpläne und führt so direkt zum Erreichen der gemeinsam vereinbarten Lernziele. Strategische Erfordernisse des Unternehmens und praktische Notwendigkeiten werden in Teamarbeit miteinander verbunden. Nebenbei finden die Lernenden so praktische Lösungen für „echte“ innerbetriebliche Probleme. Das Coaching am Arbeitsplatz und das Tutoring erhöhen die Intensität der Ausbildung und die letztendlich freiwillige Beteiligung am Lernen.

Fachkräftemangel – eine faule Ausrede!

Der Buchautor und Referent Martin Gaedt gibt sich streitbar bei diesem Thema.

Die Gründe liegen woanders: Unsichtbarkeit der Firmen. Unbekanntheit der Berufe.

Wenn Sie das tun, was alle tun, bekommen Sie das, was alle bekommen. Der Satz gilt nicht nur in der Immobilienverwaltung oder im Marketing, sondern auch im Recruiting. Haben Sie sich schon mal gefragt, wie Fußball-Scouts Talente finden? Wissen Sie, wo Sie Jobsuchende finden, die gar keine Stellenanzeigen mehr lesen? Die Mehrheit der Bewerber sucht längst anders. Sie sind zu recht gelangweilt von Stellenanzeigen. Ein langweiliges Buch würden Sie weder lesen noch verschenken. Aber Sie versuchen mit normierten Stellenanzeigen engagierte Menschen anzuziehen. Finden Sie den Fehler.



Der Autor
MARTIN GAEDT

Der Geschäftsführer der YOUNECT GmbH entwickelte die Software cleverheads für Unternehmensnetzwerke zum Recruiting in Kooperation und zur Refinanzierung ihrer Kosten. YOUNECT wurde ausgezeichnet mit „Land der Ideen 2012“ und „HR Excellence Award 2013“.

Recruiting muss neue Wege gehen.

Gäbe es Fachkräftemangel in dem Ausmaß, wie er behauptet wird, wären wir alle viel kreativer im Recruiting. Haben Sie sich schon mal mit neuen Wegen im Recruiting beschäftigt? Kennen Sie die wichtigsten Blogs mit Trends im Arbeitsmarkt? Das Gros der Unternehmen macht so weiter wie bisher; einfach mehr vom Altbekanntem. Noch eine Bewerbermesse. Noch eine Stellenanzeige. Es gibt inflationäre 1 583 Stellenbörsen, aber nur noch eine Minderheit potenzieller Bewerber liest Stellenanzeigen. Wussten Sie das? Interessiert Sie das? Immer mehr Stellenbörsen, immer weniger Jobsuchende auf Stellenbörsen = weniger Bewerbungen. Logisch, oder? Auszubildenden wird häufig vorgeworfen, sie könnten nicht mehr rechnen. Aber können Sie rechnen? Auf eine Stellenanzeige müssen weniger Bewerbungen kommen. Müssen. Das ist einfachste Mathematik. Aber die Argumente „weniger Bewerbungen“ und „es dauert länger, Stellen zu besetzen“ dienen den Verfechtern des Fachkräftemangels als Beweis für dessen Existenz. Dabei ist „Fachkräftemangel“ eine institutionalisierte und medial verbreitete Ausrede für faule Säcke. Hört auf, ihr Jammerlappen, und geht einfach neue Wege.

Ausbildung geht auch anders.

Ein Unternehmer in Heidenheim bietet Schülern jeden Samstag Schülerjobs an – bezahlt. Nach einem Jahr weiß er genau, welche Schüler zu ihm passen, die werden seine Azubis. Ganz einfach. Kann jeder nachmachen. Macht nur keiner. Warum? In Stuttgart hat ein Bäcker eine Azubine

mit 53 Jahren einstellt. Wer sagt, dass Azubis immer frisch aus der Schule kommen müssen? Und er ist hochzufrieden, das ist seine beste Azubine in 30 Jahren. Seit 1999 haben eine Million Schüler die Schule ohne Schulabschluss beendet. Was machen die? JOBLINGE, Rock Your Life, Schülerpaten zeigen, wie Mentoring 2014 geht, wie Menschen wieder eigene Motivation gewinnen und Leistung zeigen. Ein Bauunternehmer im Emsland hat 20 Menschen, die keiner wollte, ausgebildet und über externe Prüfungen offiziell abgesichert. Das sind heute seine treuesten Mitarbeiter. Eine Gastronomin in Hannover und ein Fuhrunternehmer in Rostock haben Menschen eine Chance geboten, die keiner einstellen wollte. Das sind die loyalsten Mitarbeiter, die würden für ihre Chefin und ihren Chef durchs Feuer gehen. Ein Unternehmen hat 20 interessante Kandidaten identifiziert und ihnen je ein Handy geschickt. Eingespeichert war nur eine Nummer, die des neuen Arbeitgebers. Das ist überraschend, wertschätzend und nicht mal teuer als Stellenanzeigen. Wir haben einen Mitarbeiter über Twitter entdeckt. Nutzen Sie Twitter? Solche Kandidaten gibt es, aber nicht auf Ihrem Radar.

Unternehmen und Berufe müssen sichtbar werden.

Unternehmen und Berufe sind unsichtbar. Wie viele der 3,6 Millionen deutschen Unternehmen kennen Sie? Wie viele Deutsche kennen den Beruf des Immobilienverwalters und wissen, dass die Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann oder zum Immobilienassistenten empfehlenswert ist? Wer kennt die The-

men Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung wirklich? Wer hat sie erlebt? Wer kann ernsthaft entscheiden, ob es zu ihm passt? Hinzu kommt der Ruf der Branche „Immobilien“. Als mein Sohn äußerte, Immobilienmakler werden zu wollen, haben alle gestöhnt und die ganze Sippe hat es ihm wortreich ausgedrückt. Der Beruf des Immobilienverwalters kann sich noch so sehr vom Immobilienmakler unterscheiden, einen guten Ruf genießt die Branche nicht. Eine Veränderung bedarf der Kommunikation. Schauen Sie auf Facebook, Twitter, Vine, Tumblr, YouTube, ausbildung.de, azubiyo.de und andere Video- und Blog-Plattformen. Sie müssen nicht alles nutzen, aber Sie müssen verstehen, wie Kommunikation heute funktioniert. Stattdessen schalten Recruiter zu 80 Prozent Stellenanzeigen. Warum? Das ist Recruiting des letzten Jahrtausends. Aus sinkenden Bewerberzahlen leiten sie den Fachkräftemangel ab. Sechs. Setzen.

Marketing tut Not – auch im Recruiting.

Ohne Alleinstellung keine Unterscheidung und keine Attraktivität. Basis jeden Marketings. Wenn ein Unternehmen klagt, dass es zu wenig Kunden hat, rät man zu mehr

Marketing und Vertrieb! Wenn ein Unternehmen keine Fachkräfte findet, rate ich zu mehr Marketing und Vertrieb – im Recruiting. Aber bitte so wie ein Fußball-Scout – draußen, wo die Kicker sind – und nicht am Schreibtisch. Da kommt keine Fachkraft vorbei. 70 Prozent der Hochschul-Absolventen wollen in Koblenz, Osnabrück, Ulm, Aachen, Brandenburg, Marburg und Gießen bleiben. Aber 40 Prozent gehen weg, denn „Hier gibt’s ja nichts!“ – aber „hätte ich ein attraktives Angebot, würde ich gerne bleiben“. Wer könnte ihnen ein attraktives Angebot machen, BEVOR sie weggehen? Nur Sie, Arbeitgeber.

Ein Drittel der Betriebe könnte zwei Drittel der Unternehmen mit Top-Bewerbern versorgen. Sie müssten nur geeignete Bewerber, die bereits in einem Betrieb in der engeren Wahl sind, ins Netzwerk der Branche weiterempfehlen. Klingt einfach. Ist einfach. Und cleverer als der Mehrzahl guter Bewerber Absagen zu schicken. „Das macht man halt so.“ Ja, aber es ist sinn-

lose Verschwendung. Sie können nur einen Bewerber einstellen. Den Besten. Im Sport gibt es Silber und Bronze. Bewerbern bieten Sie hingegen nur Gold oder eine Niete. Was im Einkauf längst üblich ist, ist im Recruiting neu: Kooperation mehrerer Unternehmen einer Branche. Die Mehrwerte: 100 Prozent bereits vorausgewählte Top-Bewerber. Prämien von 490 bis 3.700 Euro für jede erfolgreiche Empfehlung. Wertschätzung aller Bewerber in der engeren Wahl – trotz Absagen. Die Bewerberqualität im ganzen Netzwerk steigt. Solange Top-Bewerber durch Absagen verschwendet werden, gibt es keinen Fachkräftemangel.

14 Millionen deutsche Angestellte sind wechselwillig. Sie warten nur auf ein attraktives Angebot. Es geht um Bekanntheit, Aufmerksamkeit, Wertschätzung und neue Wege im Recruiting. Lösen Sie sich aus der Erstarrung, werden Sie zum Scout und kooperieren Sie im Verband. Ein Drittel aller Unternehmen könnte zwei Drittel Ihrer Betriebe mit Top-Kandidaten versorgen.

Buch-Tipp

Martin Gaedt spricht Klartext in Sachen Fachkräftemangel und BrainDrain. Er offenbart, wie Arbeitsagenturen versagen und wie hilflos die Politik wirklich ist. Wenn die Konjunktur den Arbeitsmarkt belebt, verhindert das nicht, dass Regionen ausbluten und qualifizierte Arbeiter ins Ausland abwandern. Das Grundproblem: Arbeitssuchende und Arbeitgeber finden nicht zusammen. Das aktuellste und gleichzeitig unterhaltsamste Buch zum Arbeitsmarkt liest sich fast so spannend wie ein Krimi.



Mythos Fachkräftemangel von Martin Gaedt • gebunden • 240 Seiten • Wiley-VCH Verlag GmbH & Co. KGaA • 2014 • ISBN-13: 978-3527507696, 19,99 Euro

Anzeige



Ihre neuen Perspektiven mit IHK-Immobilienzertifikaten

Speziell für Hausverwalter, Immobilienmakler und Bauträger bietet die IHK Akademie München und Oberbayern fundierte, praxisnahe Weiterbildungen, in Kooperation mit dem IVD/IVD-Institut. Die vier Zertifikate – Haus- und Grundstücksverwalter, Immobilienmakler, Immobilien- und Grundstücksbewertung für Makler sowie Bauträger – sind für Neu- und Quereinsteiger ideal. So finden Sie den erfolgreichen Einstieg in die Immobilienwirtschaft.

Sie profitieren von den kompetenten Trainern, der persönlichen Atmosphäre sowie dem Netzwerken. Die IHK Akademie setzt auf hohe Qualitätsstandards und bietet aktuelle, marktgerechte, kunden-orientierte Weiterbildungen.

Kontakt: Vera Hetzel • Tel. 089 5116-1590 • vera.hetzel@muenchen.ihk.de

www.ihk-akademie-muenchen.de

Der kalten Progression ein Schnippchen schlagen

Entgeltoptimierung birgt Vorteile für Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Sie haben mehr Netto vom Brutto – das rechnet sich auch für kleine und mittelständische Unternehmen.

Ganz gleich, wie die Politik bei der so genannten kalten Progression entscheiden wird. Die Tatsache, dass trotz steigender Lohnzahlungen nur geringfügig mehr oder – im Falle der kalten Progression – sogar noch weniger auf dem Konto landet, wird uns auch in den kommenden Jahren begleiten. Das ist für die Mitarbeiter nicht motivierend und stellt auch für Unternehmen mitunter ein Problem dar. Einen möglichen Ausweg aus diesem Dilemma sind moderne Vergütungssysteme, die mehr Netto vom Brutto generieren. Dieses System der Entgeltoptimierung war bislang jedoch nur für große Unternehmen praktikabel. Über so genannte externe „Cafeteria-Systeme“ können jetzt auch kleine und mittelständische Unternehmen dem Angebot großer Unternehmen Paroli bieten.



Der Autor

MARCO BARRETO BITTNER

Geschäftsführer der ValueNet Consulting Süd GmbH, die im Verbund der ValueNet Group Unternehmen zu externen Cafeteria-Systemen berät und betreut.



Ein wichtiges Instrument der Mitarbeiterbindung

Mitarbeiter langfristig an sich zu binden, gewinnt als Aspekt der Wettbewerbsfähigkeit für Unternehmen zunehmend an Bedeutung. Im Umkehrschluss heißt das aber auch, dass Unternehmen, denen es nicht gelingt, Mitarbeiter an sich zu binden und die einer entsprechenden Fluktuation ausgesetzt sind, spürbare Wettbewerbsnachteile in Kauf nehmen müssen. Geldwerte Extras, für die keine Steuern und Abgaben anfallen, können hier ein Schlüssel zum Erfolg sein. Cafeteria-Systeme bieten hier zeitgemäße Anreize. Ähnlich einer Speisekarte stellen sie Mitarbeitern ein breit gefächertes Angebot an Sachbezügen zur individuellen Auswahl, mit denen sich einige hundert Euro netto im Jahr mehr

erzielen lassen. Das können Einkaufsgutscheine, Tankkarten, Zuschüsse für das private Internet, das Firmenhandy oder ein Tablet-Computer sein. Unterschiedliche betriebliche Entgelt- und Sozialleistungen, Sachbezüge und Benefits lassen sich so den persönlichen Bedürfnissen genau anpassen. Statt Bruttogehalt wählen viele Arbeitnehmer dann bevorzugt Leistungen, die für sie steuer- und sozialabgabenfrei bleiben. Das hat natürlich auch für den Arbeitgeber greifbare Vorteile, denn auch er muss keine Sozialabgaben auf die Zuschüsse entrichten. Eine klassische Win-Win-Situation für Arbeitnehmer und Arbeitgeber.

Kein Privileg mehr für Großkonzerne

Bislang waren derartige Systeme ausschließlich für große Unternehmen praktikabel. Das

Mit **individuellen Sachbezügen** im Jahr einfach **einige hundert Euro netto mehr erzielen.**

Bezüge/Abzüge	St	SV	GB	Vorher	Nachher
Grundentgelt	L	L	J	2.500,00	2.500,00
Bruttoreduzierung	L	L	J		-194,50
Sachbezug	F	F	N		44,00**
Essensschecks, 15 Stück	F	F	N		46,50**
Essensschecks	F	F	N		45,00**
Zuschuss Handy	F	F	J		30,00*
Personalcomputer	F	F	N		29,00**
Steuer-Brutto				2.500,00	2.305,50
SV-Brutto KV/PV				2.500,00	2.305,50
SV-Brutto RV/AV				2.500,00	2.305,50
Gesetzliches Gesamtbrutto				2.500,00	2.335,50
<i>Gesamtbrutto inkl. NEO Sachleistungen**</i>				<i>2.500,00</i>	<i>2.471,00</i>
Lohnsteuer				327,41	279,83
Solidaritätszuschlag				18,00	15,39
Rentenversicherung				236,25	217,87
Arbeitslosenversicherung				37,50	34,58
Krankenversicherung				205,00	189,05
Pflegeversicherung				31,88	29,40
Gesetzliche Abzüge				856,04	766,12
Gesetzlicher Nettoverdienst				1.643,96	1.569,38
Sachbezug					44,00
15 Essensschecks					91,50
Zahlung Rate Personalcomputer					29,00
Gesamtbetrag aller Nettoleistungen				1.643,96	1.733,88
Überweisung auf das Bankkonto				1.643,96	1.569,38
Summe mtl. NEO Sachleistungen					164,50
Nettoveränderung monatlich					89,92
Gesamtnettoveränderung jährlich					1.079,04
Dies entspricht einer Nettoveränderung in Höhe von 5,47 %					

Für Unternehmen ist die **Wahlfreiheit der Sachleistungen** ein **Imagefaktor.**

hierfür ist die rechtzeitige Einbindung der Angestellten eines Unternehmens in die Prozesse des Cafeteria-Systems. Nur ein hohes Maß an Transparenz macht die Attraktivität der freiwilligen Leistungen deutlich und lässt die Berücksichtigung persönlicher Präferenzen und Lebensumstände der Mitarbeiter durch das Unternehmen seine Wirkung als Imagefaktor entfalten.

Die Beispielrechnung zeigt auf, wie ohne großen Aufwand mittels geldwerter Extras eine spürbare Steigerung des Nettoeinkommens erreicht werden kann.

ändert sich jetzt. Mit externen Cafeteria-Systemen können auch kleine und mittelständische Firmen mit dem Angebot großer Konzerne mithalten, wenn sie die administrativen Aufgaben einem externen Partner

übergeben. Personalabteilungen können durch die Auslagerung der Verwaltung an Dienstleister Kosten senken und Personalprozesse verstärkt an der Unternehmensstrategie ausrichten. Beste Voraussetzung

PRÄSENZ- UND FERNLEHRGÄNGE



Das EBZ bietet:

- individuelle und berufsbegleitende Weiterbildung
- kompetente Dozenten als persönliche Ansprechpartner
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- fachspezifische und fachübergreifende Qualifizierungsmöglichkeiten
- persönliche Betreuung

Start zum 13.09.2014, nächster Start im März 2015

Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)

Die Aufstiegsweiterbildung Immobilienfachwirt/-in ist der bekannteste und am häufigsten besuchte Lehrgang der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Absolventen sind Experten der Immobilienmärkte – sie sind vielseitig einsetzbar und können auch anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen
Tel.: 0234 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

Start zum 01.04. und 01.10. jeden Jahres

Fernlehrgang Immobilienkaufmann/-frau (EBZ/IHK)

Der zweijährige Fernunterricht Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) mit Präsenzphasen in Bochum, Berlin und München richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines/er Immobilienkaufmanns/frau erwerben möchten.

Ihr persönliche Ansprechpartnerin:
Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

Start zum 01.04. und 01.09. jeden Jahres

Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) mit Präsenzphasen in Bochum vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ein Umstieg in den Fernlehrgang Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) ist jederzeit möglich.

Ihr persönliche Ansprechpartnerin: Frau Claudia Bovenschulte
Tel.: 0234 94 47-515 · E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de

Start in Bochum: 16.07.2014, nächster Start im Sommer 2015

Präsenzlehrgang Immobilienfachverwalter (IHK)

Der 13-tägige Lehrgang Immobilienfachverwalter (IHK) mit 104 Präsenzstunden in Bochum und Berlin vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Sonderigentum notwendig ist, sowie aktuelle rechtliche Kenntnisse aus dem WEG-Recht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 · E-Mail: s.hacke@e-b-z.de



Balkone der Zukunft: ultrahochfester Beton halbiert das Eigengewicht zu Gunsten der Verkehrslast und eleganter Optik.

Balkon und Geländer richtig sanieren

Balkone werten Wohnungen auf. Gut zu wissen, wie man dafür sorgt, dass das auch so bleibt.

Der Balkon ist ein Aufenthaltsplatz, der von der Wohnung aus betretbar ist und dessen Grundriss über den



Der Autor
RAINER EGER

Der Diplom Ingenieur plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkinstandsetzung. Die praxisnahe Planung von Betonsanierungen ist sein persönliches Anliegen.

des Gebäudes hinausragt. Soweit die technische Beschreibung. Für Bewohner ist der Balkon viel mehr. Die Redewendung „Urlaub auf Balkonien“ hat sich etabliert, zudem ist er praktischer Stauraum. Kurz: Balkone machen Wohnungen attraktiver. Aber: Sie sind auch rund ums Jahr Wind und Wetter ausgesetzt und entsprechend anfällig für Schäden, die – je nach Konstruktion – auch andere Teile des Gebäudes betreffen können. Zur Sicherheit der Bewohner und zum Schutz des Gebäudes empfiehlt es sich, ein Auge darauf zu haben.

Konstruktionen im Laufe der Baugeschichte

Von der Konstruktionsart unterscheiden wir Kragarmbalkone, Anbaubalkone und Vorsatzbalkone. Der Kragarmbalkon entstand aus einer über den Gebäudegrundriss hinausgeführten Stahlbetondecke. Eine günstige Ausführung, die keine besondere Herausforderung an die Statik

darstellte. Im Gegenteil, durch das Kragmoment des Balkons wird das Feldmoment der Geschosssdecke entlastet. Ein wesentlicher Nachteil dieser Bauart ist die daraus resultierende Wärmebrücke. Wenn im Winter Schnee und Eis auf dem Balkon liegen, leitet die durchgehende Stahlbetondecke die Kälte ins Gebäudeinnere. Bei einem Raumklima von 20 °C und 50 bis 60 Prozent rel. Feuchte liegt die Taupunkttemperatur bei 9 bzw. 12 °C. Somit kommt es an allen Flächen mit einer geringeren Oberflächentemperatur zur Tauwasserbildung. Ein das Wachstum von Schimmelpilzen förderndes Klima wird bereits bei Luftfeuchten von 80 Prozent, also etwa 3 °C über der Taupunkttemperatur, erreicht. Das führt nicht nur zu optischen Mängeln durch dunkle bis schwarze Verfärbungen, sondern ist auch für Bewohner gesundheitlich bedenklich. Für Mieter oft schon ein Grund für die Mietminderung oder gleich für den Gang zum Anwalt.

Ein Bauunternehmer aus Baden-Württemberg erkannte das Problem und entwickelte in den 1980er-Jahren den Kragplattenanschluss „Schöck-Isokorb“ zur thermischen Trennung der Balkonplatte von der Deckenplatte aus Stahlbeton. Im Vergleich mit einer durchgehenden Stahlbetondecke erzielt diese Lösung eine um 90 Prozent geringere Wärmeleitfähigkeit – ein Erfolg, der weitere Anbieter wie H-Bau, Halfen und Max Frank auf den Plan gerufen hat.

Anbau- und insbesondere Vorsatzbalkone stellen bauartbedingt keine Wärmebrücke dar. Ihr wesentlicher Nachteil gegenüber dem Kragarmbalkon liegt im architektonischen Anspruch. Diese Balkone bestehen meist aus einer Stützkonstruktion aus Stahl- oder Aluminiumprofilen und einer 18 bis 20 cm dicken Fertigteilplatte aus Stahlbeton als Verkehrsfläche. Demzufolge wirken sie „bodenständig“ und nicht „schwebend“ wie Kragarmbalkone. Dafür bieten sie den Vorteil, dass sie ohne Weiteres nachträglich an Bestandsbauwerken montiert werden können, um diese aufzuwerten.

Baustoffe – Vor- und Nachteile

Neben den beschriebenen Balkonen aus Stahlbeton, die wegen ihres Eigengewichts weniger schwingungsanfällig sind und mehr Sicherheit vermitteln, gibt es auch reine Stahl- und Aluminiumkonstruktionen sowie in Holzbauweise. Holzbalkone sind meist statisch über auskragende Balken mit der Holzbalkendecke verbunden – wegen der guten Wärmedämmeigenschaften von Holz ohne Wärmebrücke, dafür aber um so anspruchsvoller beim Schutz vor eindringender Feuchtigkeit. Anstriche und Imprägnierungen müssen das Aufquellen und Faulen des Holzes verhindern und daher regelmäßig aufgefrischt werden.

Sanierungsbedarf und **sicherheitsrelevante Mängel** zeigen sich an vielen **Stahlbetonbalkonen** aus den vergangenen 30 Jahren.

Worauf ist zu achten?

Während die Ästhetik der Konstruktion immer im Auge des Betrachters liegt, müssen Balkone immer auch wesentliche Ansprüche erfüllen:

geregelter Abfluss des Regen- und Schmelzwassers von der Verkehrsfläche zur Vermeidung des Ausrutschens auf einer nassen oder vereisten Balkonoberfläche, intakte Abdichtung und griffige Verkehrsfläche, standsicheres Geländer mit einer ausreichenden Höhe und guter Brandschutz, da im Falle eines Feuers in mehrstöckigen Gebäuden der Balkon als Fluchtort bis zum Eintreffen der Feuerwehr dienen kann.

Hier zeigt sich Sanierungsbedarf

Nicht selten weisen die in den vergangenen 30 Jahren erbauten Balkone aus Stahlbeton sicherheitsrelevante Mängel auf. Dazu gehören z. B. Betonabplatzungen im Bereich der Geländerverankerung, Rost an den Geländerverankerungen, großflächige

Abplatzungen an der Balkonunterseite mit freigelegter Mattenbewehrung und auffälligen Absenkungen der Balkonstirnseite. Übliche Gefälle zur Entwässerung über die Balkonstirnkante liegen bei 2 bis 3 Prozent. Höhere Gefälle sind ein sicheres Indiz für die Überlastung der Balkonverankerung. Grundsätzlich bestehen bei der Balkonsanierung im Wesentlichen folgende Möglichkeiten:

- Konventionelle Balkonsanierung, das heißt z. B. Betonsanierung nach der Instandsetzungsrichtlinie des DAfStb und Erneuerung des Belages, inklusive Abdichtung

- Ist die Bausubstanz nicht mehr nachhaltig instandsetzungsfähig, empfiehlt es sich, die Balkone abzuschneiden und durch vorgefertigte Balkone zu ersetzen. Dabei ist allerdings das Prozedere der erforderlichen Eingabeplanung >



Balkon-Sanierung ohne Abriss

- individuell und robust
- kurze Sanierungszeiten



westwood.de



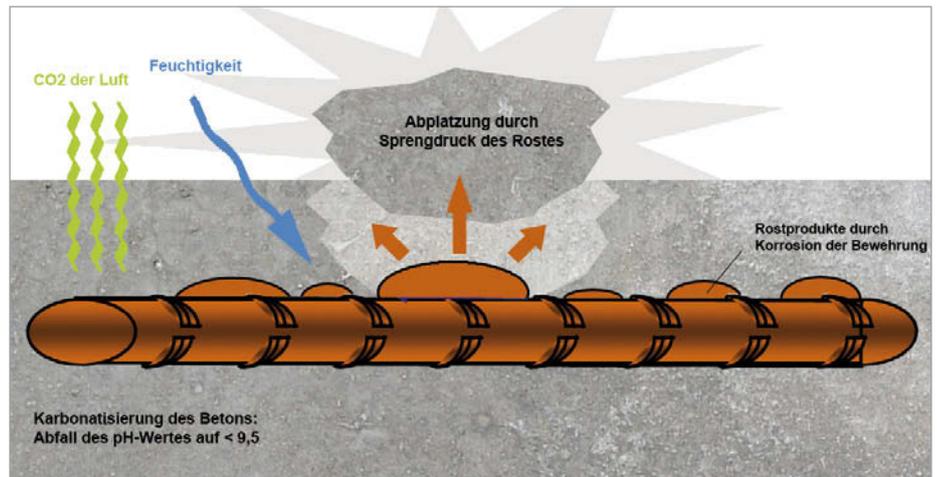
WestWood®
Qualität + Erfahrung

zu beachten, mit allen Konsequenzen des sich daraus ergebenden amtlichen Prüfverfahrens, z. B. des kompletten Gebäudebrandschutzes.

- Ist die Kragplatte noch intakt, können alte Geländer samt der Verankerung bzw. Betonbrüstungen entfernt werden. Nach der Abdichtung können moderne, wartungsarme Geländer an Stirnflächen mit einer Plattendicke von mindestens 17 cm, sonst an der Balkonunterseite befestigt werden. Durch das Abschneiden der meist 8 – 12 cm dicken Brüstungen wird auch der Kragplattenanschluss wesentlich entlastet, um ca. 200 – 250 kg je Brüstungs-Laufmeter.

Hier ist der Verwalter in der Pflicht!

Die Richtlinie „Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (DAfStb)“ ist bauaufsichtlich eingeführt und gibt für jede Art der Beanspruchung ein passendes Instandsetzungsprinzip vor. Die Planung entsprechender Maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik obliegt dem sachkundigen Fachmann. Hier sollte der Verwalter die Eigentümergemeinschaft auf ihre Auftragsberpflichten hinweisen, die sich aus der Instandsetzungsrichtlinie ableiten. Sie besagt, dass bei der Gefährdung der Standsicherheit und bei zukünftig zu erwartenden Schäden eine rechtzeitige Instandsetzungsentscheidung getroffen und ein sachkundiger Planer



beauftragt werden muss.

Stahlbeton – ein Verbund und seine Tücken

Da ca. 75 Prozent aller Balkone aus Stahlbeton bestehen, lohnt sich ein kurzer Exkurs zum Verbundstoff aus Stahl und Beton. Beton verfügt zwar über eine hohe Druckfestigkeit aber nur über eine sehr geringe Zugfestigkeit. Dieses Manko gleicht eingelegter Stahl aus. Um seine Aufgabe optimal zu erfüllen, darf er nicht korrodieren. Die hohe Alkalität des jungen Betonsteins mit einem pH-Wert über 13 bietet einen guten Korrosionsschutz. Dennoch hat die Ehe von Stahl und Beton ihre Tücken: Neben Witterungseinflüssen, Konstruktions- und Planungsfehlern, Rissen, Verarbeitungsfehlern und Chloridkorrosion spielt die „Karbonatisierung“ bei Schäden an Balkonen eine wesentliche Rolle. Dringt Kohlendioxid aus der Luft über Poren in den Beton ein, „karbonatisiert“ der Beton, d. h. der pH-Wert fällt

deutlich ab. Tritt zudem Feuchtigkeit in die Konstruktion ein, kommt es zur Korrosion der Bewehrung. Da Rost ein größeres Volumen aufweist, entsteht ein Sprengdruck, der die nur wenige Zentimeter dicke Betonüberdeckung zum Abplatzen bringt. Liegt die Bewehrung komplett frei, rostet sie ungehindert weiter – bis sie bricht.

Schritt für Schritt: das richtige Vorgehen

Für „die Balkonsanierung“ gibt es kein Patentrezept. Die Vorgehensweise bei einer fachgerechten Sanierung oder Instandsetzung ist jedoch immer dieselbe. Hält man die Reihenfolge ein, sind die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Sanierung grundsätzlich gegeben:

1. Ermittlung des Ist- und Sollzustands durch einen sachkundigen Planer
2. Erstellung eines Instandsetzungskonzepts, das auch mögliche Alternativen berücksichtigt
3. Instandsetzungsplanung auf Basis des Konzepts und in Hinsicht auf technische Erfordernisse
4. Leistungsbeschreibung der Arbeitsschritte, die zur Durchführung der Arbeiten und aller Eventualitäten erforderlich sind und größtmögliche Preisklarheit schaffen
5. Bauüberwachung durch den sachkundigen Planer nach Auftragsvergabe
6. Planung der zukünftigen Instandhaltung im Sinne eines nachhaltigen

Typisches Schadensbild an einem Stahlbetonbalkon:



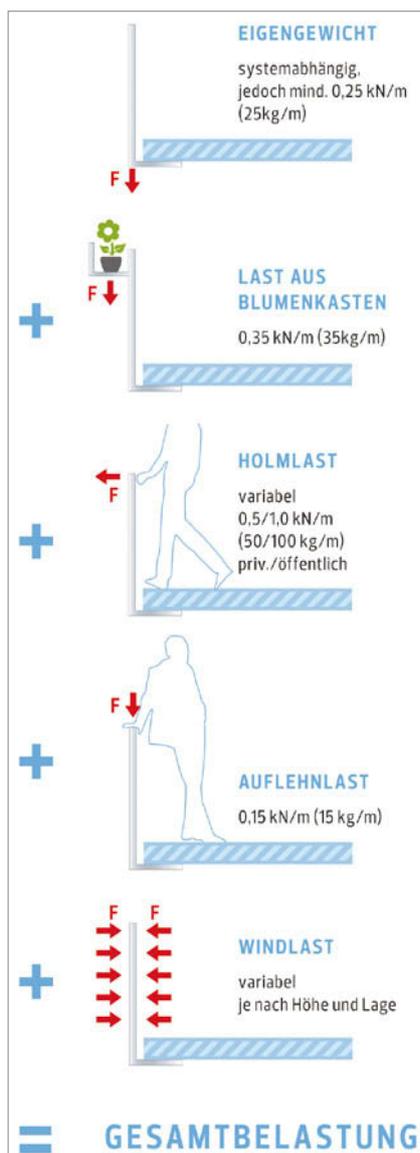
gen Erhalts der Substanz

Die wesentlichen Bestandteile am Balkon

Balkongeländer oder Brüstungen sind im Zuge einer Sanierung variantenunabhängig immer zu beachten, auch wenn sich so mancher Planer in der Praxis lieber auf den „Bestandsschutz“ zurückzieht. Bestandsschutz bedeutet, dass der vorhandene Zustand akzeptiert wird, selbst wenn es bereits neuere planerische Vorgaben gibt. Dies setzt allerdings voraus, dass die damals gültigen Bauvorschriften auch eingehalten wurden, was ggf. nachzuweisen ist. Zudem ist abzuwägen, ob der Ist-Zustand nicht Sicherheitsdefizite hat. In diesem Fall gibt es keine Kompromisse. Die Sicherheit für Leib und Leben ist Grundsatz jeder LBO. Hier ist insbesondere die Geländerhöhe zu beachten: In den meisten Bundesländern muss sie bei privater Wohnbebauung mindestens 90 cm betragen. Die Statistik zeigt aber, dass Menschen im Lauf der Zeit im Schnitt größer geworden sind, sodass 90 cm heute etwas knapp bemessen erscheinen. Empfehlenswert ist eine Geländerhöhe von mindestens 100 cm. Bei Balkonen, deren Fußboden in Höhen über 12 m liegt, ist zumeist eine Geländerhöhe von mindestens 110 cm vorgeschrieben. Auch hier wird ein Zuschlag von 10 cm empfohlen, da später von den Nutzern verlegte Holzfliesen etc. noch einmal für Abweichungen sorgen können. Die exakt vorgeschriebenen Höhen sind der jeweiligen LBO zu entnehmen.

Angaben zur vorgeschriebenen Standfestigkeit des Geländers ergeben sich aus der DIN 1055. Auf ein Balkongeländer wirken im schlimmsten Fall alle denkbaren Lasten gleichzeitig. Auf diese Maximalbelastung muss ein Balkongeländer, das als Absturz-sicherung gilt, ausgelegt sein und die Konstruktion statisch berechnet werden. Zugelassen sind nur Balkongeländer aus der Herstellung von Betrieben, die hierzu durch Eignungsnachweise befugt sind. Zur Befestigung im Außenbereich dürfen nur speziell zugelassene Anker verwendet und die Auflagen in den Dübelzulassungen müssen genau eingehalten werden. Kommt es zu einem Unfall, stellt sich die

Haftungsfrage – in der Regel dem Eigentümer, sofern nicht ein Bauträger, Architekt oder Handwerker zur Verantwortung gezogen werden kann. Ist ein Geländer nicht nach DIN 1055 gefertigt und montiert, haften die Verantwortlichen noch bis zu 30 Jahre nach Ausführung der Baumaßnahme.



Auf ein Geländer wirkende Lasten: Balkonböden können aus unterschiedlichen Materialien bestehen. Bei einer Sanierung fällt die Wahl des Oberbelags für auskragende Stahlbetonplatten meist auf Fliesen oder eine kalteelastische, Risse überbrückende Beschichtung:

- Fliesen sind eine einfache und pflegeleichte Möglichkeit, den

Boden witterungsbeständig zu belegen. In Frage kommen nur frostsichere, für den Außenbereich vorgesehene Varianten der empfohlenen Rutschfestigkeitsklasse R10 V04. Unter den Fliesen muss eine zusätzliche Abdichtung erfolgen. Anschlüsse an aufgehende Bauteile sind mit Dichtbändern zu versehen.

- Beschichtungen z. B. auf PU-Basis dienen auch als Abdichtung zum Schutz des darunterliegenden Estrichs oder Betons. Hochwertige Beschichtungen sind UV- und witterungsbeständig, kalteelastisch, Risse überbrückend und pflegeleicht. Durch das Einstreuen von Chips können Farbton und Rauigkeit der Oberfläche bestimmt werden.

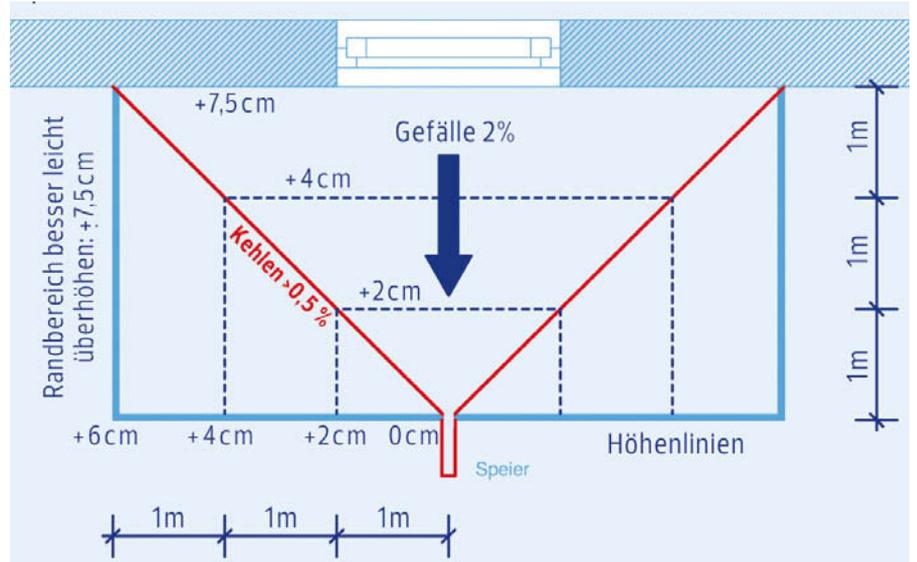


- Wichtig ist die Entwässerung. Grundsätzlich sollte ein Gefälle von 2 Prozent eingeplant werden. Die Grafik stellt dar, wie es zu ermitteln ist:

Die Schwellenhöhe rückt hierbei ins Blickfeld. Sie bemisst den Abstand von der Entwässerungsebene bis zu dem Punkt, wo Wasser in die Wohnung eintreten könnte (i.d.R. die Entwässerungsöffnungen der Fenster). Nach DIN 18195 sollten es 15 cm sein, wenn eine Rinne angebracht wird, auch weniger – bis 5 cm. In der Praxis existiert der Normfall nur selten. Daher ist dieser Punkt immer mit dem Auftraggeber zu besprechen, um Abweichungen zu vereinbaren. Wer möchte im eigenen Haus schon 15 cm Schwellenhöhe haben?

Die tragende Rolle des Balkons

Wie viel trägt ein Balkon – ist ein Planschbecken noch drin? Balkone sind für eine bestimmte Nutzlast ausgelegt, die bei der Nutzung nicht überschritten werden darf. Die Nutzlast bezeichnet im Bauwesen eine veränderliche oder bewegliche Einwirkung



Das Gefälle (hier 2 Prozent) wird immer senkrecht zu den Höhenlinien gemessen (Wasserlauf). In den Kehlen sollte das Gefälle > 0,5 Prozent betragen.

auf ein Bauteil, z. B. durch Personen, Möbel oder Ähnliches. Die Lastannahmen sind in DIN 1055-3 geregelt. Sie gibt für Dachterrassen, Loggien und Balkone eine gleichmäßige Nutzlast von 400 kg/qm vor. Bauvorhaben, die vor 2006 errichtet wurden, fallen noch unter die alte Norm. Hier wird die Lastannahme von der Größe des

Balkons abhängig gemacht, und zwar mit: 350 kg/qm für Balkone und Laubengänge über 10 Quadratmeter Grundfläche; 500 kg/qm für Balkone, Laubengänge und offene, gegen Innenräume abgeschlossene Hauslauben.

Wichtig ist dabei, dass zusätzliche Belastungen (z. B. Pflanzkübel) bedacht werden, wobei Einzel- und Flächenlasten sich nicht überlagern dürfen.

Bei Eingriffen in die Bausubstanz des Balkons, z. B. bereits bei der Erhöhung oder einer Veränderung des Geländers, muss ein statischer Nachweis erbracht werden.

Nicht zuletzt auf Grund der **komplexen Sicherheitsvorschriften** für Balkone sind Sanierungen fachmännisch auszuführen.



FAZIT

Die Sanierung von Balkonen ist komplex. Die Einschaltung eines sachkundigen Planers ist unerlässlich und in der Instandsetzungsrichtlinie (eingeführte technische Bauvorschrift) geregelt. Insbesondere bei „schon einmal sanierten“ Bauteilen ist besondere Achtsamkeit geboten. Hier kann es zu Unwägbarkeiten kommen, die bei der Finanzierung ein „Budget für Unvorhergesehenes“ sinnvoll erscheinen lassen.



Zoff um den Balkon

Immer wenn es um Instandhaltung und Instandsetzung geht, scheiden sich die Geister:
Was ist Gemeinschafts-, was Sondereigentum?

Balkone erhöhen den Gebrauchswert einer Wohnung. Dennoch kann es ungemütlich werden, weil Instandhaltung und Instandsetzung Kosten mit sich bringen. Immer wieder – gerade zur Versammlungszeit – geraten Wohnungseigentümer darüber in Streit und bringen mitunter auch den Verwalter in Schwierigkeiten. Der hat sich dabei natürlich möglichst neutral zu verhalten. Gleichwohl soll der vorliegende Beitrag eine Hilfestellung bieten, um Probleme möglichst objektiv, einvernehmlich und überzeugend lösen zu können.

Aufräumen mit einem weit verbreiteten Irrtum

Die Frage, ob Balkone oder bestimmte Teile davon Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum sind, ist für die Praxis in aller Regel von rein akademischer Natur. Denn wenn es um die Instandsetzungs-

und/oder Kostentragungspflicht geht, kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Zwar ist es richtig, dass nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums die Gemeinschaft verantwortlich ist und für Teile des Sondereigentums der einzelne Sondereigentümer. Soll heißen: Die Gemeinschaft muss Teile des gemeinschaftlichen Eigentums gemeinschaftlich, also organisiert durch den Verwalter und handelnd im Namen des Verbandes, auf Kosten aller instand halten und instand setzen, wohingegen Teile des Sondereigentums der einzelne Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten instand halten und instand setzen muss. Allerdings können von dieser gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung in der Teilungserklärung – besser gesagt: der Gemeinschaftsordnung – abweichende Regelungen vereinbart werden. Dies ist in sehr vielen Gemeinschaftsordnungen der Fall. So kann dort vereinbart sein, dass die Instandhaltung und/oder Instandsetzung von Balkonen

oder Balkonteilen durch den Sondereigentümer und/oder auf seine Kosten zu erfolgen hat, unabhängig davon, ob die betreffenden Balkonteile sachenrechtlich zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen oder zum Sondereigentum. Dement- >



Der Autor

DR. JAN-HENDRIK SCHMIDT

**Der Partner der Hamburger Sozietät
W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt
ist Mitglied im Geschäftsführenden
Ausschuss der ARGE Mietrecht und
Immobilien im Deutschen
Anwaltverein (DAV)**

sprechend ist es ebenso vorstellbar, dass zwar die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung (und somit zur Auftragsvergabe gegenüber Handwerkern) bei der Gemeinschaft liegt, allerdings die Kosten der Maßnahme vom Sondereigentümer zu tragen sind. Voraussetzung für eine vom Gesetz abweichende Regelung ist in jedem Fall eine klare und eindeutige Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung. Fehlt es daran, kann also ein objektiver Leser nicht auf Anheb erkennen, dass eine vom Gesetz abweichende Regelung gewollt ist, dann bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung. Dies hat der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren mehrfach festgestellt und so seine ständige Rechtsprechung verfestigt (siehe etwa BGH Urt. v. 22. 11. 2013 - V ZR 46/13 Rn 10; Urt. v. 2. 3. 2012 - V ZR 174/11 Rn 7). Diese Auslegungsregel gilt ausdrücklich auch für Balkone. So hat der BGH entschieden, dass eine in der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) getroffene Regelung, nach deren Wortlaut „Balkone, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, auf dessen Kosten instand zu setzen und instand zu halten sind,“ nicht etwa einschränkend dahin auszulegen ist, dass hiervon solche Kosten ausgenommen wären, die im Gemeinschaftseigentum stehende Balkonteile betreffen (BGH 16.11.2012 - V ZR 9/12). Der BGH hat mit dieser Aussage einer bei den Oberlandesgerichten verbreiteten Rechtsansicht eine Absage erteilt, wonach Teile der Balkonunterkonstruktion in jedem Falle der Instandsetzungsverantwortung und Kostentragungspflicht der Gemeinschaft unterstellt blieben, da der Balkonnutzer an diesen tragenden Teilen eines Balkons eben keinen „aus-

Von der **gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung** in der Teilungserklärung – besser gesagt: der **Gemeinschaftsordnung** – abweichende Regelungen können vereinbart werden.

schließlichen Gebrauch“ im Sinne der o.g. Regelung habe. Für den vom BGH entschiedenen Fall bedeutete dies, dass der Sondereigentümer die Kosten der Reparatur der schadhafte Balkon- und Fugenabdichtung selbst zu zahlen hatte und sich die übrigen Miteigentümer folglich nicht an den Kosten zu beteiligen hatten.

Zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Für die Verwalterpraxis kommt es oft nicht auf die Eigentumsverhältnisse an Balkonen an, um strittige Fragen zu klären. Dennoch lohnt es sich, einige Worte über die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum an Balkonen und Balkonteilen zu verlieren. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können nur Räume zu Sondereigentum erklärt werden, die wesentlichen Bestandteile solcher Räume hingegen nicht. Vielmehr sind die wesentlichen Bestandteile von – wirksam – zu Sondereigentum erklärten (sprich: sondereigentumsfähigen) Räumen kraft Gesetz, d. h. also eben gerade nicht durch rechtsgeschäftliche Bestimmungen in der Teilungserklärung, ebenfalls Sondereigentum, da sie rechtlich das Schicksal des Raumes teilen. Dieser Grundgedanke gilt entsprechend für Balkone, was zu der Frage führt, ob Balkone überhaupt

Raumeigenschaft besitzen, also sondereigentumsfähig sind. Höchstrichterlich geklärt ist dies nicht. Die überwiegende Auffassung bejaht die Raumqualität von Balkonen, besonders dann, wenn im Aufteilungsplan die Balkone eine Nummer erhalten haben, ebenso wie die anderen zur selben Wohnung gehörenden Zimmer. Folgt man dieser Ansicht, bedeutet dies aber nicht, dass alle Teile des Balkons sondereigentumsfähig wären. Denn aus den Regelungen in § 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG ergibt sich wiederum, dass sämtliche Teile des Balkons, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die äußere Gestaltung des Gebäudes prägen, zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Derartige Balkonteile sind mithin nicht sondereigentumsfähig. Dies gilt beispielsweise für Brüstung, Geländer, Decke, Bodenplatte und sonstige konstruktiv notwendigen Teile, Balkontüren und auch – vgl. den oben zitierten Fall des BGH – die Isolierschicht (Aufzählung nach Armbrüster in Bärmann, WEG 12. Auflage 2013, § 5 Rn 59). Als sondereigentumsfähiger Rest bleiben letztlich nur wenige Teile, namentlich der oberste begehbare Balkonbelag, Innenputz und Innenfarbanstrich sowie beispielsweise – sofern vorhanden – eine Holzverkleidung der Balkonunterseite des darüber befindlichen Balkons. Beim Balkonbelag ist also danach zu differenzieren, ob er eine mechanische und/oder abdichtende Funktion besitzt oder nicht. Falls ja, fehlt die Sondereigentumsfähigkeit, so dass etwa auch eine notwendig der Abdichtung dienende oberste Balkonschicht zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört. Steht der Balkonbelag hingegen im Sondereigentum, wie z. B. bei auf Mörtelsäckchen oder Kunststoffgittern verlegten Balkonplatten oder einem

Da nur **Räume zu Sondereigentum** erklärt werden können, wesentliche Bestandteile solcher Räume aber nicht, ist fraglich, ob **Balkone** überhaupt **Raumeigenschaft besitzen**.

Holzbelag, und muss ein Sondereigentümer deren vorübergehende Entfernung bzw. Zerstörung gemäß § 14 Nr. 4 Halbs. 1 WEG dulden, damit die darunter befindliche, im Gemeinschaftseigentum stehende Unterkonstruktion saniert werden kann, so kann er gegen die Gemeinschaft einen Ersatzanspruch (§ 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG) haben; ggf. muss man sich darüber Gedanken machen, ob dieser Ersatzanspruch der Höhe nach gekürzt werden muss, wenn der Eigentümer für alte Fliesen, die ihre Lebensdauer erreicht oder überschritten haben, nunmehr neue Fliesen erhält (Abzug Neu für Alt).

Der Sonderfall

Heute werden bei Sanierungen im Gebäudebestand immer mehr abgängige Balkonkragplatten abgeschlagen, die Fassaden gedämmt und stattdessen neue Balkone im Ständerwerk vor die Fassade gestellt. Eine Verankerung erfolgt zumeist nur punktuell,

z. B. an den Fußpunkten der Ständerkonstruktion oder an den Balkonaustritten vor den verschiedenen Geschossen. Soweit ersichtlich, gibt es noch keine rechtliche Diskussion, wie die Eigentumsverhältnisse an derartigen Anlagen zu qualifizieren sind. Da es sich um eine vor die Fassade gestellte Gesamtkonstruktion handelt, ergeben sich rechtliche Zweifel daran, die Raumeigenschaft der verschiedenen Balkonebenen des Ständerwerks zu bejahen und jeder Wohnung den ihr jeweils vorgelagerten Balkenteil als Sondereigentum zuzuordnen. Hier wird man darüber nachdenken müssen, ob nicht der „Balkonturm“ entweder zwingend gemeinschaftliches Eigentum ist, wenn er wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und/oder des Gebäudes ist oder aber – theoretisch ebenfalls denkbar – ihn als so genanntes Mitsondereigentum (Nachbareigentum) derjenigen Wohnungseigentümer anzusehen, zu deren Wohnungen die aufgeständerten Balkone gehören.

FAZIT FÜR DEN VERWALTER:

Es ist immer der erste und wichtigste Schritt, die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) gründlich zu lesen und unbefangen (objektiv) auszulegen. Da hierbei Rechtskenntnisse von nicht unerheblicher Bedeutung sein können, empfiehlt es sich, in einem zweifelhaften oder streitträchtigen Einzelfall anwaltlichen Rat einzuholen. Ein denkbarer Weg besteht darin, einen Beschluss herbeizuführen, der die Einholung einer rechtlichen Stellungnahme durch einen Rechtsanwalt gestattet.

SIND SIE SCHON AUF DEM AKTUELLSTEN STAND?

Nutzen Sie unsere brandaktuellen Verwalterverträge für einen rechtssicheren und kompetenten Auftritt. Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände erhalten die Verträge kostenfrei! Unser geprüftes Fachwissen steht aber auch allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.ddiv.de/shop oder per E-mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung.

Aktuelle Verwalterverträge (Stand April 2014)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei

- Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen € 89 *
(Lang- und Kurzfassung)
- Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum € 59 *
- Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden € 59 *

DDIV-Praxishilfen:

- Leitfaden zur SEPA-Umstellung. Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen. € 15 *
- ZMR Sonderheft 2011/Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften € 15 *
- BSI Studie: Verwaltervergütungen in Deutschland € 42 *
- Kompendium Energetische Sanierung – jetzt 2., überarbeitete Auflage – kostenfrei

* inkl. MwSt.



DDIVservice GmbH

Arbeitsverträge von Anfang bis Ende

Was ist beim Abschluss und bei der Kündigung zu beachten? Aktuelle Gerichtsentscheidungen zu Vereinbarungen im Arbeitsvertrag und Tipps für die Praxis.

» Immer diese Überstunden!

Eine Altenpflegerin verlangte von ihrem Arbeitgeber eine Überstundenvergütung. Sie hat angegeben, an welchen Tagen und zu welchen Tageszeiten sie über die übliche Arbeitszeit hinaus gearbeitet hat. Diese Zeiten konnte der Arbeitgeber aus den Dienst- und Tourenplänen entnehmen.

Das LAG Mecklenburg-Vorpommern (Urteil vom 22.01.2014 – 2 Sa 180/13) entschied, dass die Klägerin einen Anspruch auf Überstundenvergütung hat. Durch die eingereichte Aufstellung konnte die von ihr behauptete tägliche Arbeitszeit für die einzelnen Tage nachvollzogen werden.



Der Autor

IVAILO ZIEGENHAGEN

Der Fachanwalt für Arbeits- und Steuerrecht ist in der Berliner Kanzlei IHDE & Partner Rechtsanwälte für Unternehmen wie Privatpersonen tätig, hält Vorträge und führt Schulungen durch.
www.ihde.de

Die Überstunden seien dabei auch geduldet worden: Die Duldung von Überstunden bedeutet, dass der Arbeitgeber in Kenntnis einer Überstundenleistung diese hinnehme und keine Vorkehrungen treffen würde, die Leistung von Überstunden für die Zukunft zu unterbinden. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sei davon auszugehen, dass der Arbeitgeber von den geleisteten Überstunden spätestens zum Ende des jeweiligen Monats Kenntnis gehabt habe. Da der Arbeitgeber keine Maßnahmen zur Unterbindung der Überstunden ergriffen habe, sei von einer Duldung auszugehen.

Ob sich diese Ansicht halten wird, bleibt abzuwarten. Es wurde unter dem Aktenzeichen 5 AZN 230/14 Revision beim Bundesarbeitsgericht eingelegt. Das BAG wiederum entschied bereits mit Urteil vom 10.04.2013 – 5 AZR 122/12, dass allein in der Entgegennahme von Aufzeichnungen der Anwesenheitszeiten eine Kenntnis des Arbeitgebers von einer bestimmten Überstundenleistung nicht begründet wird.

Auch bei der Geltendmachung von Überstunden bei einem Arbeitszeitkonto gelten besondere Anforderungen: Erst jüngst entschied das BAG (Urteil vom 26.06.2013 – 5 AZR 428/12), dass nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses kein Anspruch mehr auf Korrektur eines Arbeitszeitkontos besteht. Denn mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis sei diese Klage auf eine unmögliche Leistung gerichtet.

PRAXISTIPP:

Will der Arbeitgeber Überstunden anordnen, so benötigt er hierfür eine Regelung. Üblicherweise findet sich diese im Arbeitsvertrag, aber auch eine Betriebsvereinbarung ist hierfür ausreichend (BAG, 06.03.2003 – 1 AZR 349/02). Fehlt eine Regelung, darf der Arbeitnehmer sich regelmäßig weigern, Überstunden abzuleisten.

„Der/die Arbeitnehmer/in ist bei Vorliegen betrieblicher Erfordernisse verpflichtet, die vom Arbeitgeber angeordneten Überstunden bis zur Grenze der gesetzlichen Höchstarbeitszeit zu erbringen“.

Sofern Überstunden angefallen sind, stellt sich die Frage nach ihrer Vergütung. Eine pauschale Abgeltung von Überstunden mit dem monatlichen Gehalt ist unwirksam. Wirksam ist jedoch, eine bestimmte Höchstanzahl pro Woche oder Monat als nicht vergütete Überstunden zu vereinbaren. Denn dann weiß der Arbeitnehmer, welche Leistung er für die vereinbarte Vergütung maximal zu erbringen hat. Allerdings darf diese Anzahl nicht sittenwidrig sein. Sofern kein schriftlicher Arbeitsvertrag geschlossen wurde, kann diese Vereinbarung auch mündlich erfolgen (BAG, Urteil vom 16.05.2012 – 5 AZR 331/11).

„Überstunden bis zu 10 Stunden sind vom monatlichen Gehalt umfasst.“ (bei einer 40-Stunden-Woche). Sofern man die Überstunden nur in bezahlte Freistellung entgelten will, sollte man das im Arbeitsvertrag festhalten.

» Vorsicht bei Anglizismen

Vorsicht bei Anglizismen: Der Niederlassungsleiter der Arbeitgeberin hatte ein Kündigungsschreiben mit seinem offiziellen Titel als „Contact Center Manager“ unterzeichnet. Die

Arbeitnehmerin wies die Kündigung mangels Vorlage einer Vollmachturkunde zurück. Die Kündigung war dadurch unwirksam. So entschied das LAG Mecklenburg-Vorpommern (Urteil vom 28.02.2012 – 2 Sa 290/11)

aufgrund der Kündigungsschutzklage der Arbeitnehmerin. Denn der Begriff „Contact Center Manager“ ist nicht aussagekräftig, um den Schluss gemäß § 174 Absatz 1 BGB auf die Position des Niederlassungsleiters zuzulassen.

» Die Sonderzahlung

Die Klägerin erhielt – bevor sie in Mutterschutz ging – über mehrere Jahre eine Jahressonderzahlung in Höhe von zuletzt 12.000 Euro brutto. Im Arbeitsvertrag heißt es dazu: „Die Zahlung von Gratifikationen, Tantiemen, Prämien oder sonstigen Leistungen liegt im freien Ermessen des Arbeitgebers und begründet keinen Rechtsanspruch, auch wenn die Zahlung wiederholt ohne ausdrücklichen Vorbehalt der Freiwilligkeit erfolgte“. 2012 zahlte die Beklagte mit Ausnahme der Klägerin an alle Mitarbeiter Sonderzahlungen bis zu 18.000 Euro brutto.

Das LAG Schleswig-Holstein (Urteil vom 12.12.2013 – 5 Sa 173/13) entschied, dass der Arbeitgeber zwar grundsätzlich frei in seiner Entscheidung über eine Bonuszahlung und deren Höhe sei. Die Gewährung unterliegt aber dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Daher muss der Arbeitgeber die Bewertungskriterien für die Erfüllung der geforderten Leistungsmerkmale offen legen. Er muss darlegen, wie groß der begünstigte Personenkreis ist, wie er sich zusammensetzt, wie er abgegrenzt ist und warum der klagende Arbeitnehmer nicht dazugehört. Dem Arbeitgeber sei verwehrt, Zahlungen aufgrund rein subjek-

tiver Beurteilung und damit nach Gutdünken festzulegen.

Bereits mit Urteil vom 24.10.2007 – 10 AZR 825/06 entschied das BAG, dass Stichtagsregelungen im Arbeitsvertrag in der Regel unzulässig sind. Die Auszahlung einer Jahressonderzahlung kann daher nicht an das Bestehen eines ungekündigten Arbeitsverhältnisses zum 31.12. des jeweiligen Jahres oder ähnliches geknüpft werden, wenn die Zahlung zugleich auch Gegenleistung für erbrachte Arbeitsleistung darstellt.

Mit Urteil vom 14.09.2011 – 10 AZR 526/10 entschied das BAG, dass eine Klausel in einem Arbeitsvertrag, die bestimmt, dass „sonstige, in diesem Vertrag nicht vereinbarte Leistungen des Arbeitgebers an den Arbeitnehmer freiwillig und jederzeit widerruflich“ sind und auch wenn „der Arbeitgeber sie mehrmals und regelmäßig erbringen sollte, der Arbeitnehmer dadurch keinen Rechtsanspruch für die Zukunft“ erwerbe, unzulässig sind. Denn ein vertraglicher Freiwilligkeitsvorbehalt, der alle zukünftigen Leistungen unabhängig von ihrer Art und ihrem Entstehungsgrund erfasst, würde den Arbeitnehmer regelmäßig unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB).

PRAXISTIPP:

Eine Jahressonderzahlung kann unabhängig davon, welchen Anteil sie an der Gesamtvergütung ausmacht, unter Freiwilligkeitsvorbehalt gestellt werden. Durch die jüngsten Entscheidungen wurde jedoch eine „wasserdichte“ Formulierung im Arbeitsvertrag erschwert. Es sollte daher auf eine Regelung im Arbeitsvertrag verzichtet und stattdessen auf eine schriftliche Mitteilung zur Sonderzahlung gesetzt werden.

„Mit der Novemberabrechnung werden wir Ihnen eine Sonderzahlung in Höhe von EUR 1.000,- zukommen lassen. Diese Zahlung ist einmalig und schließt zukünftige Ansprüche aus.“ Nach Ansicht des BAG (Urteil vom 18.03.2009 – 10 AZR 289/08) ist das in Ordnung. Denn es handelt sich bei der Sonderzahlung um eine freiwillige Leistung, die jederzeit eingestellt werden kann. Die schriftliche Mitteilung enthalte einen wirksamen, insbesondere transparenten Freiwilligkeitsvorbehalt.

Weiterführender Hinweis:

Bestimmte betriebliche Gesundheitsfördermaßnahmen sind gem. § 3 Nr. 34 EStG bis 500 Euro pro Mitarbeiter und Jahr steuerfrei. Wird diese Grenze überschritten oder ist die Begünstigung einer Maßnahme umstritten, kann es zur Besteuerung der Leistungen kommen.

Gestritten wird derzeit beim BFH (VI R 28/13) N darüber, ob die Übernahme der Kosten durch den Arbeitgeber für die (freiwillige) Teilnahme der Arbeitnehmer an einer sog. Sensibilisierungswoche steuerfreier Arbeitslohn ist. Thema ist die Vermittlung grundlegender Erkenntnisse für einen gesunden Lebensstil im Rahmen eines ganzheitlichen Personalentwicklungsprogramms zur Sicherstellung der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Arbeitgebers. Man sollte also nicht übertreiben.

» Der Teufel Alkohol

Ein Hofarbeiter musste angelieferten Schrott sortieren, reinigen und entsorgen. Dabei kamen verschiedene Fahrzeuge zum Einsatz, wie Gabelstapler, Lader und Bagger mit einem Gewicht von bis zu 35 Tonnen und einer Ausgreifweite von bis zu 20 Metern. Es gilt absolutes Alkoholverbot.

Der Hofarbeiter wurde mehrfach betrunken angetroffen, worauf er abgemahnt und eine fristlose Kündigung ausgesprochen wurde. Nachdem er sich zur Alkoholsucht bekannte und eine Therapie begann, nahm der Arbeitgeber die Kün-

digung zurück. Die Therapie wurde abgebrochen. Und erneut wurde mehrfach die Trunkenheit festgestellt, die sogar zu Betriebsunfällen mit Sachschäden führten. Er verlor seinen Führerschein. Bei einer internen Kontrolle konnte der Hofarbeiter nur einen tschechischen Führerschein vorweisen. Die Arbeitgeberin kündigte.

Die Kündigung ist wirksam. Das BAG (Urteil vom 20.03.2014 – 2 AZR 565/12) entschied, dass der Arbeitnehmer aufgrund seiner Alkoholerkrankung nicht dauerhaft gewährleistete, seine vertraglich geschuldete Tätigkeit ordnungsgemäß zu erbringen.

Für diese negative Prognose ist erheblich, ob der Arbeitnehmer bereit ist, eine Entziehungskur oder Therapie durchzuführen. Lehnt er dies ab, kann in aller Regel davon ausgegangen werden, dass er von seiner Alkoholabhängigkeit in absehbarer Zeit nicht geheilt wird.

Beträchtliche Fehlzeiten sind nicht entscheidend. Denn der Arbeitnehmer gefährde stark sich und andere und biete mangels Fähigkeit zur Alkoholabstinenz keine Gewähr dafür, einschlägige Unfallverhütungsvorschriften ausnahmslos zu beachten.

» Das nachvertragliche Wettbewerbsverbot

Der Arbeitsvertrag enthielt ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot ohne Karenzentschädigung sowie eine salvatorische Ersetzungsklausel. Nach Beendigung verlangte der Kläger eine Karenzentschädigung mit der Begründung, dass sich der Arbeitgeber aufgrund der salvatorischen Ersetzungsklausel im Arbeitsvertrag nicht auf die Nichtigkeit der nachvertraglichen Wettbewerbsverbotsklausel berufen könne.

Grundsätzlich sind nachvertragliche Wettbewerbsverbote, die entgegen § 74 Abs. 2 HGB keine Karenzent-

schädigung vorsehen, nichtig (vgl. BAG, 28.06.2006 – 10 AZR 407/05). Salvatorische Klauseln sind in der Regel unwirksam. Dies gilt aber nicht, wenn der Arbeitnehmer den Anspruch gegenüber dem Arbeitgeber geltend macht und dieser sich als Verwender der salvatorischen Klausel auf die

Unwirksamkeit beruft. So entschied das LAG Hamm mit Urteil vom 18.2.2014 – 14 Sa 806/13.

Diese Entscheidung ist jedoch nicht rechtskräftig. Es wurde Revision unter Aktenzeichen 10 AZR 181/14 eingelegt.

Hinweis:

Sofern im Arbeitsvertrag die Regelung getroffen wurde: „Auf die Entschädigung muss sich der Mitarbeiter des Weiteren andere Bezüge nach Maßgabe des § 74c HGB anrechnen lassen“ ist nach Ansicht des LAG Köln, Urteil vom 30.01.2014 – 13 Sa 744/13 nicht der Bezug von Arbeitslosengeld umfasst, da dies nicht in § 74c HGB geregelt ist.

» Erlaubte Konkurrenztaetigkeit?

Der Kläger kündigte sein Arbeitsverhältnis ordentlich zum 31.12.2011. Am 9.11.2011 wurde er als Geschäftsführer einer GmbH ins Handelsregister eingetragen. Diese GmbH ist auf dem gleichen Gebiet tätig wie sein derzeitiger Arbeitgeber – die Beklagte. Nachdem die Beklagte hiervon Kenntnis erlangte, kündigte sie das Arbeitsverhältnis fristlos.

Das LAG Hessen (Urteil vom 10.06.2013 – 21 Sa 850/12) entschied, dass während des Arbeitsverhältnisses jede Konkurrenztaetigkeit zum Nachteil des Arbeitgebers untersagt ist. Es sei denn, sie ist im Arbeitsvertrag erlaubt. Zwar sei weder die Aufnahme von Vertragsverhandlungen noch der Erwerb eines Geschäftsanteils eine unzulässige Konkurrenztaetigkeit. Aber: Hier

hat der Kläger mehr als nur vorbereitet. Er hätte während des bestehenden Arbeitsverhältnisses mit der Beklagten gerade besonders darauf achten müssen, die Grenze von der zulässigen Vorbereitungshandlung zur unzulässigen Konkurrenztaetigkeit nicht zu überschreiten. Eine Abmahnung sei aufgrund der Schwere der Pflichtverletzung nicht erforderlich gewesen.

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

In dieser Ausgabe befassen wir uns mit den Fragen, welchen Handlungsspielraum eine WEG bei Verschmelzung einer Verwaltungs-GmbH hat, mit welchen Konsequenzen Mieter bei Verlust der ausgehändigten Wohnungsschlüssel rechnen müssen, und welche Rechtskraft eine Dienstleistungskündigung hat, wenn dafür die Verwaltungsvollmacht fehlt.

Schicksal des Verwaltervertrages bei **Verschmelzung der Verwalterin auf eine andere juristische Person**

Was war passiert: Im Jahr 2007 bestellten die Wohnungseigentümer die Firma G-GmbH bis Mai 2012 zur Verwalterin und schlossen entsprechende Verwalterverträge mit ihr ab. Mit Verschmelzungsvertrag vom 01.08.2011 wurde die G-GmbH auf die D-GmbH verschmolzen, die Verschmelzung wurde im September 2011 ins Handelsregister eingetragen. Die WEG beschloss auf einer Eigentümerver-

sammlung im November 2011, einer etwaigen Übertragung des Verwalteramtes sowie des mit der G-GmbH geschlossenen Verwaltervertrages auf die D-GmbH zu widersprechen und vorsorglich die Verwalterverträge fristlos, hilfsweise fristgerecht zu kündigen. Mit sofortiger Wirkung wurde eine neue Verwalterin bestellt und der Abschluss der entsprechenden Verwalterverträge mit der neuen Verwalterin freigegeben. Die D-GmbH erhob Klage zur Feststellung des Fortbestands der mit der G-GmbH geschlossenen Verwalterverträge.

Die Meinung des Gerichts:

Nach Auffassung des BGH wurden die Verwalterverträge nicht durch die Verschmelzung der Verwalterin zur D-GmbH beendet. Zwar kann ein Verwalter seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen. Das ist hier jedoch auch nicht der Fall. Die G-GmbH hat ihre Rechtsstellung nicht auf die D-GmbH übertragen, sondern ist auf diese verschmolzen worden. Daher ist sie als bisherige Rechtsträgerin

gem. § 20 Abs. 1 Nr. 2 UmwG mit Eintragung der Verschmelzung ins Register untergegangen; ihr Vermögen und ihre Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme höchstpersönlicher Verbindlichkeiten auf die übernehmende D-GmbH übergegangen. Die Gesamtrechtsnachfolge erstreckt sich auch auf den zwischen dem Verwalter und der WEG geschlossenen Verwaltervertrag. Dieser Vertrag stellt dann keine höchstpersönliche Verbindlichkeit dar, wenn er mit einer juristischen Person geschlossen wurde – dann kann sich die WEG nicht darauf berufen, die Ausführung der Verwalterdienste durch eine bestimmte Person sei Grundlage des Vertrages. Bei einer juristischen Person als Verwalter haben die Wohnungseigentümer normalerweise keinerlei Einfluss darauf, wer sich „persönlich“ um die Verwaltung der WEG kümmert. Außerdem kann es nach Ansicht des BGH auch nicht im Interesse einer WEG liegen, wenn bei der Umwandlung der als Verwalter bestellten juristischen Person keine lückenlose Verwaltung der WEG mehr gewährleistet wäre. Nach Auffassung des BGH stellt die Verschmelzung in der Regel auch keinen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages gem. § 314 Abs. 1 BGB dar. Hier müssten besondere Umstände vorliegen, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden >



Dr. Susanne Schießler



Claudia Ottlo

Die Autoren

DR. SUSANNE SCHIESSLER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“.

CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“ schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

www.sibeth.com

Rechtsträger unzumutbar machen. Dafür genügt es, wenn die Wohnungseigentümer wegen der Umstrukturierung ihrer Verwalterin mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssen, was letztlich eine Frage des Einzelfalles ist.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 21.02.2014 – V ZR 164/13 = NJW 2014, 1447



Schadensersatzumfang bei **verlorenem Wohnungsschlüssel**

Was war passiert: Ein Wohnungseigentümer vermietete seine Eigentumswohnung. Zu Beginn des Mietverhältnisses wurden zwei Schlüssel an den Mieter übergeben. Bei Ende des Mietverhältnisses gab der Mieter jedoch nur einen Schlüssel zurück und konnte den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht aufklären. Nachdem der Wohnungseigentümer den Verwalter in Kenntnis gesetzt hatte, dass ein Schlüssel unauffindbar sei, verlangte die WEG vom Eigentümer die Kosten für den Austausch der kompletten Schließanlage, den sie aus Sicherheitsgründen für notwendig hielt. Die WEG kündigte an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang zu beauftragen. Der Wohnungseigentümer

RATSchLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wurde als Verwalter eine GmbH bestellt, sind bei einer Verschmelzung dieser GmbH zunächst keine negativen Auswirkungen auf die Verwalterbestellung zu befürchten. Allerdings wird im Einzelfall zu klären sein, ob die Zusammenarbeit der WEG mit der Verwaltung wie bisher gewährleistet werden kann, oder ob sich aufgrund der Verschmelzung nachteilige Veränderungen für die WEG ergeben können (wie etwa eine größere Entfernung des Firmensitzes von der WEG). Dann steht die Frage im Raum, ob der WEG ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Verwaltervertrages zusteht. Sollte eine gesellschaftsrechtliche Umwandlung der Verwalterin anstehen, empfiehlt sich in jedem Fall eine offene Information der betroffenen WEG um negative Überraschungen für alle Beteiligten zu vermeiden. Der hier entschiedene Fall der Verschmelzung einer GmbH lässt sich nicht auf jede gesellschaftsrechtliche Veränderung bei einer Verwaltung übertragen. Ob dies etwa auch für verschmelzende Personenhandelsgesellschaften gilt, hat der BGH ausdrücklich offengelassen. Bei einer Abspaltung (oder auch Ausgliederung eines Einzelkaufmännischen Unternehmens) dürfte die Zustimmung der WEG zum Verwalterwechsel erforderlich sein, ebenso bei der Einbringung eines Einzelkaufmännischen Vermögens in eine juristische Person.

hat bislang nicht bezahlt, eine Auswechslung der Schlösser fand auch nicht statt. Er nahm den Mieter auf Zahlung von Schadensersatz an die WEG in Anspruch.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH ist der Auffassung, dass der Wohnungseigentümer zum Ersatz der fiktiven Kosten des Schlösseraustauschs nicht verpflichtet ist. Zwar bestehe zwischen den Mitgliedern der WEG ein gesetzliches Schuldverhältnis, das Verhaltenspflichten im Sinne von § 14 WEG begründet und aus dem auch darüber hinausgehende Treue- und Rücksichtnahmepflichten gem. § 241 Abs. 2 BGB folgen können. Auch habe der Wohnungseigentümer grundsätzlich auch für das Verschulden seiner Hilfspersonen, wozu in diesem Fall der Mieter zählt, einzustehen. Wenn diese die Ob-

hut über ihnen ausgehändigte Schlüssel der Schließanlage vernachlässigen, verletzt das auch die Pflicht des Wohnungseigentümers gegenüber der WEG. Ein Schaden sei der Wohnungseigentümergeinschaft jedoch nicht entstanden, weil die Schließanlage bisher nicht ausgetauscht wurde. Grundsätzlich kann aus Sicherheitsgründen ein solcher Austausch notwendig sein. Ein ersatzfähiger Schaden entsteht der Wohnungseigentümergeinschaft aber erst dann, wenn sie aufgrund der konkreten Einzelfallumstände zur Beseitigung einer Missbrauchsgefahr dazu veranlasst ist, die Schließanlage zu ersetzen und diesen Austausch dann auch wirklich vornimmt.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 05.03.2014 – III ZR 205/13 = NZM 2014, 303

RATSchLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wird dem Verwalter der Verlust eines Schlüssels zur Schließanlage der WEG gemeldet, sollte er eingehend prüfen, ob tatsächlich eine Gefahr vorliegt, dass der verlorene Schlüssel missbräuchlich verwendet wird. Erklärt der Eigentümer etwa glaubhaft, der Schlüssel sei bei einem Bootsausflug im Meer versunken, wurde von der Rechtsprechung eine solche Gefahr verneint. Nur wenn tatsächlich Bedarf gesehen wird, die Schließanlage auszuwechseln und dieser Austausch auch vorgenommen wird, kann ein Schadensersatzanspruch der WEG gegen den Eigentümer geltend gemacht werden.

Zurückweisung einer durch den Verwalter erklärten Kündigung wegen fehlender Vollmachtvorlage

Was war passiert: Die beklagte WEG schloss im Jahre 1998 einen Grundstücks- und Gebäudeservicevertrag mit der klagenden Hausmeisterservice-GmbH, worin die Klägerin den Hausbetreuerservice in der Wohnanlage übernahm. Im Vertrag war für die Kündigung die Schriftform vorgesehen. In einer Eigentümerversammlung der Beklagten wurde mehrheitlich beschlossen, den Vertrag mit der Klägerin wegen permanenter Schlechtleistung außerordentlich zu kündigen. Der Hausverwalter der WEG teilte der Klägerin per Telefax mit, dass er in Ausführung des Beschlusses der WEG den Hausmeistervertrag fristlos kündigt. Die Klägerin rügte die fehlende Vollmachtvorlage des Verwalters und wies die Kündigung zurück. Sie erhob Klage gegen die WEG auf Zahlung der vertraglichen Vergütung.

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht bejahte die Unwirksamkeit der Kündigung wegen fehlender Vollmachtvorlage. Nach § 174 S. 1 BGB ist ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, unwirksam, wenn dem Bevollmächtigten eine Vollmachtsurkunde nicht vorliegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Die Vollmacht des Verwalters für den Ausspruch der Kündigung ergibt sich aus § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG. Danach ist

der Verwalter berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist. Diese Ermächtigung lag durch den mehrheitlich in der WEG-Versammlung gefassten Beschluss vor.

Die Vertretungsmacht beruhte hier weder auf einer gesetzlichen Grundlage (bei der ein Nachweis durch Vollmachtsurkunde normalerweise nicht erfolgen kann), noch lag ein Fall organschaftlicher Vertretung vor (wo der Vertreter als Organ in ein öffentliches Register eingetragen wird). Ein Geschäftspartner kann daher nicht anhand

eines Registers oder einer gesetzlichen Bestimmung überprüfen, ob der Verwalter tatsächlich die behauptete Kompetenz übertragen bekommen hat. Die Vertretungsmacht des Verwalters, die ihm durch einen Beschluss nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG übertragen wird, ist für Dritte nicht nachvollziehbar. Daher ist der Schutzzweck des § 174 S. 1 BGB, Dritten eine Möglichkeit einzuräumen, die Bevollmächtigung nachzuprüfen, in diesen Fällen betroffen. Ohne Nachweis der Vertretungsmacht kann die Kündigung als einseitiges Rechtsgeschäft daher vom Empfänger zurückgewiesen werden.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 20.02.2014 – III ZR 443/13 = NZM 2014, 274

KOMMENTAR DER REDAKTION

Statt des an dieser Stelle üblichen Ratschlags für den Verwalter ist hier anzumerken, dass diese Entscheidung aus Verwaltersicht nicht nur kritisch zu sehen, sondern auch brisant ist. Letztendlich bedeutet sie, dass sich der Verwalter nicht mehr mit dem Nachweis seiner Verwalterbestellung und dem konkreten Beschluss legitimieren kann, sondern zusätzlich auch noch eine Vollmacht vorlegen muss, die von allen (!!!) Eigentümern unterschrieben werden müsste. Bei großen Eigentümergemeinschaften ist dies praktisch kaum umsetzbar, womit die Entscheidung des III. BGH-Senats zur Handlungsunfähigkeit der Eigentümergemeinschaft bei Kündigungen von Vertragspartnern führen würde.

*Eine kritische Auseinandersetzung mit der Entscheidung und entsprechende Handlungsempfehlungen folgen in **DDIV** aktuell 6/14.*

Kleinanzeigen

Hausverwaltung mit 200 T € Umsatz p.a., 40 Standorte im Rhein-Main-Gebiet zu verkaufen.
Zuschrift unter Chiffre IG310526 an AVR GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei:
Isabella Gnirß, Mediaberatung
Tel.: 089 419694-32
ignirss@avr-verlag.de

Hausverwaltungen zur Übernahme
von bundesweit tätiger Immobilien-Management-Gesellschaft im Raum Stuttgart und Hannover gesucht!
Zusendung unter Chiffre IG310527 an AVR GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München

Immobilienprofis gesucht
Wir sind eine Holdinggesellschaft, welche Hausverwaltungsbeteiligungen hält. Wir suchen Profis (WEG und Mietverwaltung), die sich aktiv einbringen und gemeinsam mit uns im Großraum Stuttgart erfolgreich sein wollen. Nach einer Einarbeitungszeit ist eine Beteiligung und die Geschäftsführung in einer Tochterfirma vorgesehen.
Zuschrift unter Chiffre IG310525 an AVR GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München

SoLoMo – die Erfolgsformel

Social Media fängt weit vor Facebook an. SoLoMo steht für Social, Local und Mobile, der Verbindung für Marketingerfolge online.

Es ist weniger geheimnisvoll, als es zunächst klingt: SoLoMo bedeutet vor allem, den Kunden genau dann und dort anzusprechen, wann und wo er eine Information benötigt.

Wer bei „Social“ an Facebook & Co. denkt, liegt nicht verkehrt – greift aber zu kurz: Social Media Marketing ist mehr, als nur auf Facebook präsent zu sein, es muss schon weit vorher beginnen. Denn für die Präsentation des eigenen Unternehmens reichen Zahlen und Fakten allein nicht aus. Für Kunden und Partner genau wie für potenzielle Mitarbeiter muss die Persönlichkeit dahinter spürbar werden. Und dies geschieht erst, wenn Leitbildfragen wie „Wer sind wir?“, „Was machen wir?“, „Warum machen wir es?“ und „Wie machen wir es?“ beantwortet sind. Erst damit



Der Autor

MARTIN HERBATY

**Redakteur und Projektleiter bei
der Auctores GmbH Neumarkt
www.auctores.de**

ist die Grundlage für Social Marketing geschaffen. Um als Orientierungs- und Kommunikationshilfe dienen zu können, muss ein Leitbild aber auch gelebt werden. In den fundamentalen Werten, in der strategischen Ausrichtung und im Tagesgeschäft umgesetzt, wird es auch über Social Media hinaus in jedem Kontakt spürbar, denn Interaktionen sind auf allen Ebenen sozial.

„Local“ steht für Nachbarschaft und Nähe, und das in zweifacher Hinsicht. Denn um Vertrauen zu wecken, bedarf es sowohl geografischer als auch thematischer Nähe. Für das Web bedeutet dies, dass die Optimierung eines Online-Angebots für Suchmaschinen hohe Priorität hat: Wie schafft man es als Immobilienverwalter, regional gefunden zu werden, noch vor Mitbewerbern, die in der Nähe angesiedelt sind? Wobei finden in der Regel nicht reicht. Es geht darum, genau mit den Angeboten gefunden zu werden, die ein Kunde konkret sucht. In Deutschland ist hier vor allem Google maßgeblich, denn selbst der durch die Kooperation mit Facebook nächste Konkurrent Bing spielt bei der Online-Suche kaum eine Rolle.

„Mobile first“ – schon jetzt ein Muss

„Mobile“ verbindet die beiden bisher genannten Komponenten und ergänzt sie. Der Ansatz „Mobile First“ wird dabei immer wichtiger. Schon heute liegt der Anteil der Mobilzugriffe auf Webangebote bei über 50 Prozent, und der Anteil der Nutzer, die überwiegend oder ausschließlich mit Smartphone und Tablet online gehen, steigt stetig. Deshalb muss

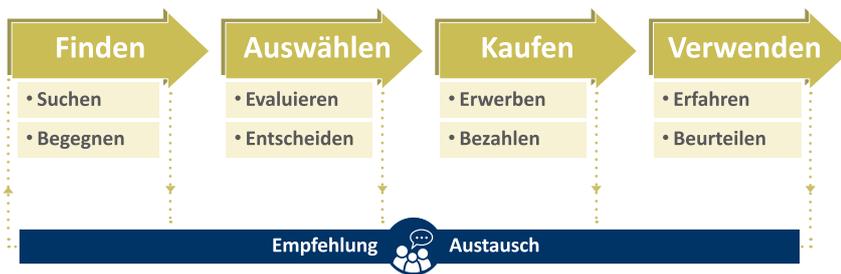
eine erfolgreiche Website heute auf allen Plattformen, Displaygrößen und mit unterschiedlichen Bedienwerkzeugen funktionieren.

Dies spricht für die Umsetzung von Websites im Responsive Design, bei der sich das Layout bruchlos an das Endgerät anpasst, ohne dass Nutzer sich für eine Darstellungsform entscheiden müssen. Das heißt, dass Inhalte sich passend auf einem hoch oder quer gehaltenen Tablet anordnen und sich z. B. Menübuttons auf Touchscreen-Displays so vergrößern, dass sie gut mit den Fingern zu bedienen sind. Eine Ergänzung kann eine mobile Website mit spezifisch auf Mobilnutzung abgestimmten Inhalten sein. Der logische nächste Schritt ist die App, die relevante Inhalte nativ im Smartphone oder Tablet anzeigt und je nach Anwendung die Nutzung auch offline ermöglicht.

Mit der App wird es persönlich

Apps sind eine Form der sehr direkten und persönlichen Kommunikation: Der Nutzer ist über sein Nutzerkonto eindeutig identifiziert. Damit eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten der direkten Kundenbindung. So lassen sich etwa im Einzelhandel Bonusmeldungen per Push über die App versenden. Das Einlösen ist durch Einscannen eines QR-Codes aus der App an der Ladenkasse möglich. Dieses Verfahren ist nicht auf eine Branche beschränkt – in der Immobilienverwaltung sind damit z. B. die Koordination von Serviceterminen oder die Übermittlung von Ablesedaten möglich.

SoLoMo im Entscheidungsprozess



Kunden teilen heute permanent ihre Erfahrungen und holen ihrerseits in jedem dieser Schritte die Meinungen anderer Nutzer ein.

Die Kundenkommunikation per App hat weitere Vorteile. Im Vergleich zum herkömmlichen Papierversand spart sie erheblich Kosten. Zudem öffnen sich Kunden in der mobilen Kommunikation per App eher: Während aus Furcht vor Spam und kommerziellem Adresshandel E-Mail-Adressen nur ungern herausgegeben werden, bestehen gegenüber der Push-Kommunikation per App weniger Bedenken.

Ein wesentlicher Aspekt von SoLoMo sind Rückmeldungen von Kunden: In allen Schritten des Entscheidungsprozesses, vom Finden eines Anbieters über die Auswahl und den Erwerb eines Produkts, einer Leistung bis zur Nutzung teilen Kunden heute ihre Erfahrungen mit und holen ihrerseits bei jedem dieser Schritte die Meinungen anderer Nutzer ein.

Auf vielen Wegen zum Kunden

So sehr sich die einzelnen Kunden unterscheiden, so verschieden sind auch ihre Wege, selbst zu ein und demselben Ziel. Die so genannten „Customer Journeys“ zu einem Produkt oder einer Dienstleistung lassen sich aber gestalten. Es kommt darauf an, vielfältige Customer Touchpoints, also Einstiegs- und Verknüpfungspunkte, zu schaffen. Da Kunden keinem vorgegebenen Pfad mehr folgen, müssen sich die angebotenen Pfade im Rahmen der Cross-Channel-Kommunikation gegenseitig unterstützen und zugleich ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Nicht nur um Fakten geht es hier, sondern auch um Emotionen. So werden beispielsweise Immobilienverwalter häufig von

zufriedenen Kunden empfohlen. Empfehlungen werden aber noch vor der persönlichen Kontaktaufnahme überprüft, und zwar im Internet. Der Internetauftritt, die Website, muss dieser Überprüfung standhalten. Neben den Inhalten müssen auch weitere Aspekte wie Gestaltung, Aktualität und Qualität stimmig sein. Sie sind entscheidend für den ersten Eindruck, sonst endet der Kontakt schon hier.

Der Mehrwert des Multi-Content-Systems

Ein Multi-Content-System ist ein ideales Werkzeug für SoLoMo-Marketing und erlaubt die Nutzung unterschiedlicher Vertriebskanäle sowohl im Push- als auch im Pull-Marketing. Damit lassen sich für Immobilienverwalter beispielsweise auch Informationen des Dachverbands und der Landesverbände bruchlos in den eigenen Auftritt integrieren, wo sie im Corporate Design des Verwalters erscheinen. Genau für diesen Zweck gibt es bereits Webpakete mit unterschiedlichem Funktionsumfang.

Ein Multi-Content-System verteilt zentral

hinterlegte Informationen an die angeschlossenen Internetpräsenzen, die so über ihre Aktualität echten Mehrwert für Besucher bieten. Die eigene Präsenz lässt sich zugleich vom Betreiber mühelos pflegen und auf dem neuesten Stand halten. Der Clou dabei: Auch die eigene App – für Apple- wie für Android-Geräte – lässt sich direkt über das Content Management System der Website aktualisieren.

MULTI-CONTENT-SYSTEM DES DDIV

Für Mitgliedsbetriebe wurde bereits ein Multi-Content-System entwickelt. Es erfüllt die beschriebenen Funktionen und ermöglicht es so, die eigene Internet-Präsenz mit Branchen-News zu ergänzen – um Kompetenz und Know-how zu zeigen. Weitere Informationen dazu finden sich online unter: www.ddiv-verwalter.de



Deutsche Kautionskasse - Ihr Vorteilspartner.

Mit unserer Moneyfix® Mietkaution haben wir uns in den vergangenen Jahren zum Marktführer für Mietkautionbürgschaften in der Immobilienwirtschaft entwickelt. Überzeugende Vorteile haben dazu beigetragen, dass eine Vielzahl von Immobilienunternehmen, Hausverwaltungen und Immobilienmaklern mit uns partnerschaftlich zusammenarbeiten.

Profitieren auch Sie von den Vorzügen einer Partnerschaft und erleichtern Sie Ihren Kunden den Umzug mit der bargeldlosen Form der Mietkaution.

Ein Anruf oder eine E-Mail genügt. Wir freuen uns auf Sie!

Gautinger Straße 10 Tel.: 08151-65 75 181 partner@kautionskasse.de
82319 Starnberg Fax: 08151-65 75 599 www.moneyfix.de

Noch heute Partner werden!



Mietsicherheit im Wandel

Worauf Vermieter und Verwalter achten müssen und was sich bei Mietsicherheiten ändert.

Die umgangssprachliche Mietkaution soll bekanntlich Vermietern finanzielle Sicherheit geben, um aus dem Mietverhältnis stammende Forderungen



Der Autor
THOMAS H. BEUTNER
Leiter Immobilienwirtschaft
Deutsche Kautionskasse AG
www.kautionskasse.de

des Vermieters zu schützen. Dazu gehören Miet- und Nebenkostenzahlungen sowie Reparaturleistungen bei Beendigung des Mietverhältnisses, Nutzungserschädigungen, Schadensersatz und die Erstattung von eventuellen Prozesskostenansprüchen.

Hier ist auch schon zum ersten Mal Vorsicht geboten. Denn bei preisgebundenem Wohnraum ist nach § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG nur die Absicherung von Ansprüchen aus unterlassenen Schönheitsreparaturen und Schäden zulässig. Doch nicht erst im Schadenfall müssen Vermieter und Verwalter die aktuelle Rechtsprechung und Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zur Mietsicherheit im Auge behalten. Dies fängt schon viel früher an. Die wichtigsten Grundregeln sind allgemein bekannt:

Die Mietsicherheit

- beläuft sich auf maximal drei Netto-Kalt-Mieten

- muss in Zahlungen von bis zu drei gleichen monatlichen Raten ermöglicht werden
- muss getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt werden.

Hier lohnt es sich, etwas genauer hinzuschauen. Das haben wir für Sie getan und einige Besonderheiten zusammengestellt:

Die Ratenzahlung

Die erste Rate ist bei Mietbeginn und nicht bei Unterzeichnung des Mietvertrages oder bei der vorzeitigen Wohnungsübergabe fällig. Der Mieter kann darüber hinaus die Zahlung der Kautions von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos durch den Vermieter abhängig machen (BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 98/10). Eine einfache und unbürokratische Alternative zur Ratenzahlung ist die Stellung der Mietsicherheit durch eine Mietkautionsbürgschaft einer Bank oder Versicherung. Hier steht die Mietsi-

Bargeldlose Mietkautionen sichern Mietern finanzielle Flexibilität und verringern den Aufwand des Vermieters.

cherheit ab Mietbeginn in voller Höhe zur Verfügung und die Urkunde kann bereits im Vorfeld übergeben werden.

Die Nachweispflichten des Vermieters bei Barkauti

Mieter von Wohnraum haben Anspruch auf den Nachweis der Insolvenzfähigkeit der Mietsicherheit (BGH, Urteil vom 20. Dezember 2007 – IX ZR 132/06). Hier sollte dem Mieter mitgeteilt werden, bei welcher Bank und unter welcher Kontonummer das Geld angelegt ist. Für den Mieter muss erkennbar sein, dass es sich um ein sog. Treuhandkonto handelt. Auch über die jährlich anfallenden Zinsen hat der Vermieter seinem Mieter eine jährliche Bescheinigung der kontoführenden Bank zu übersenden. Bei Treuhand-Sammelkonten erfolgt dies über die Steuerbescheinigung der Bank sowie über eine vom Vermieter vorzunehmende Aufteilung. Viele Banken übernehmen die Aufteilung bereits als Service für die Vermieter.

Wenn der Eigentümer wechselt

Hier ist Vorsicht geboten und besonders sorgfältig zu verfahren. Ein Erwerber haftet bei Ende des Mietverhältnisses für die Mietsicherheit. Und das auch dann, wenn er sie vom Verkäufer gar nicht erhalten hat. Auch der frühere Eigentümer haftet grundsätzlich für die Rückzahlung der Mietsicherheit gegenüber dem Mieter weiter. Dies gilt jedenfalls bei Sicherheiten, die durch Geldleistungen erbracht wurden. Bei Bürgschaften wurde kein Geldbetrag ausgehändigt, hier wechselt lediglich der Anspruchsberechtigte mit Eigentumsübergang. Bei der Barkauti empfiehlt es sich daher, dem Mieter nachzuweisen, dass die Kauti eingegangen ist. Gleichwohl sollte darüber hinaus das Einverständnis zur Kautionsübertragung eingeholt werden. Häufig ist diese Vorgehensweise auch im Kaufvertrag zwischen Veräußerer und Erwerber vereinbart.

Der Wandel zur bargeldlosen Mietsicherheit

Neben der klassischen Barkauti auf dem Treuhandkonto und dem Sparbuch hat sich eine dritte Möglichkeit im deutschen Immobilienmarkt etabliert. Die sogenannte Mietkautionsbürgschaft oder auch Mietkautionsversicherung wird immer beliebter. Sie ermöglicht es dem Mieter, finanziell flexibel zu bleiben, und sorgt gleichwohl für finanzielle Entlastung. Gerade beim Umzug ist die Mietsicherheit für viele Mieter eine exorbitant hohe Belastung im Vergleich zu ihren normalen monatlichen Ausgaben. Häufig entspricht die Höhe der Mietkaution dem vollen Monats-Netto-Einkommen eines Mieters. So verwundert es nicht, dass laut der InnoFact AG immerhin ein Viertel aller Mieter für die Mietkaution den Dispo strapazieren oder zu einem Konsumentenkredit greifen. Bei vielen großen Vermietungsgesellschaften in Deutschland wird daher die Mietkautionsbürgschaft bereits als Alternative angeboten. Diese Form ist für den Vermieter genauso sicher wie Bargeld und ermöglicht es ihm, bereits vor dem Beginn des Mietverhältnisses einen serviceorientierten Eindruck zu hinterlassen. Eine Reihe deutscher Sparkassen bieten bereits heute neben ihren Sparbüchern diese für Kunden sinnvolle Alternative an. Dies im Übrigen völlig webbasiert und ohne Einreichung umfangreicher Unterlagen. Auch hier gilt bereits zeitgemäßer Kundenservice 2.0.

Die Bürgschaftsformen

In der Regel handelt es sich bei den Angeboten um unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaften unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage (§§ 770 und 771 BGB). Manche Marktteilnehmer zahlen auch auf erstes Anfordern. Bei dieser Form der Bürgschaft muss der Vermieter nur

den Eintritt des Bürgschaftsfalls schlüssig darlegen. Der Mieter kann dann die Auszahlung nur mit so genannten liquiden Beweismitteln stoppen.

Besonderheiten bei Gewerbeimmobilien

Bei einem Geschäftsraummietverhältnis findet § 551BGB insbesondere zur vereinbarten Höhe der Mietkaution keine Anwendung. Diese ist frei zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln. Lediglich bei einer vereinbarten oder nicht explizit ausgeschlossenen Verzinsung ist die Anlagerepflichtung zu berücksichtigen.

Kautionsversicherungen bei Gewerbetiern bevorzugt

Mit der Mietkautionsversicherung gewinnt der Unternehmer finanziellen Spielraum für andere Investitionen. Denn letztlich ist es sinnvoller, Geldmittel für das Unternehmen zu verwenden, anstatt sie auf einem Kautionskonto zu parken. Eine einfache Gleichung: Geht es dem Unternehmen gut, so geht es auch dem Mietverhältnis gut.

Im gewerblichen Bereich sind Bürgschaften zur Stellung der Mietsicherheit schon lange bekannt. Allerdings war deren Abschluss bis zur Einführung der Mietkautionsversicherung eine zeitaufwendige Angelegenheit, die auch mit Nachteilen behaftet war. Denn im Unterschied zur Bankbürgschaft bleibt der Kreditrahmen bei der Versicherungslösung unbelastet. Darüber hinaus schließen Gewerbetiere dieses Produkt bis zu einer Kautionssumme von 50.000 Euro online ab. Die Kosten der Bürgschaftsprämie kann der Gewerbetreibende als Aufwand steuerlich geltend machen.

TIPP

Vermieter und Verwalter, die ihren Kunden proaktiv diese Alternative zur Barkauti empfehlen, werden durch eine explizite Kooperation mit dem Bürgschaftsanbieter von einer Reihe von Vorteilen profitieren.

Im Schneckentempo

Die Umsetzung der energetischen Sanierungen im Gebäudebestand geht bei Wohnungseigentümergeinschaften nur äußerst schleppend voran. Das ergab eine DDIV Umfrage in Zusammenarbeit mit der KfW.

Von Martin Kaßler

Die Bundesregierung muss handeln, sonst scheitert die Energiewende – das machen einmal mehr die aktuell vorgelegten Ergebnisse der im April und Mai 2014 anonym durchgeführten Umfrage unter 294 Haus- und Immobilienverwaltungen deutlich.

Nur jede zweite Hausverwaltung mit energetischer Sanierung befasst

Die Umfrage des DDIV bestätigt die geringe Sanierungsbereitschaft von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG): lediglich 52 Prozent der befragten Hausverwaltungen begleiteten im letzten Jahr energetische Sanierungen in WEG. Große Verwaltungsunternehmen mit mehr als 3 000 Einheiten waren zu 75 Prozent in Sanierungsprozesse eingebunden und übernahmen dabei eine Vorreiterrolle.

Die Sanierungsquote der befragten Hausverwaltungen liegt bei 0,8 Prozent und damit deutlich unter dem für eine erfolgreiche Energiewende vorgesehenen Anteil von 2 Prozent. Berücksichtigt man die lange Dauer von WEG-Sanierungen sowie den mit 90 Prozent hohen Anteil von Teilsanierungen, sinkt die Sanierungsquote noch deutlich unter die von Experten geschätzten 0,6 Prozent. Auch die Vermutung, dass an der Umfrage vorwiegend sanierungsinteressierte Unternehmen teilnahmen, lässt auf äußerst geringe Aktivitäten in der Praxis schließen. Um das Sanierungstempo in den bundesweit 1,8 Millionen Eigentümergeinschaften mit mehr als 9,3 Millionen Wohnungen zu erhöhen, sind Politik und Fördermittelgeber zum Handeln gezwungen, damit die Energiewende im Gebäudebereich nicht zum Scheitern verurteilt ist. Hier gilt es, vor allem die Unterstützung für Teilsanierungen und Einzelmaßnahmen auszubauen.

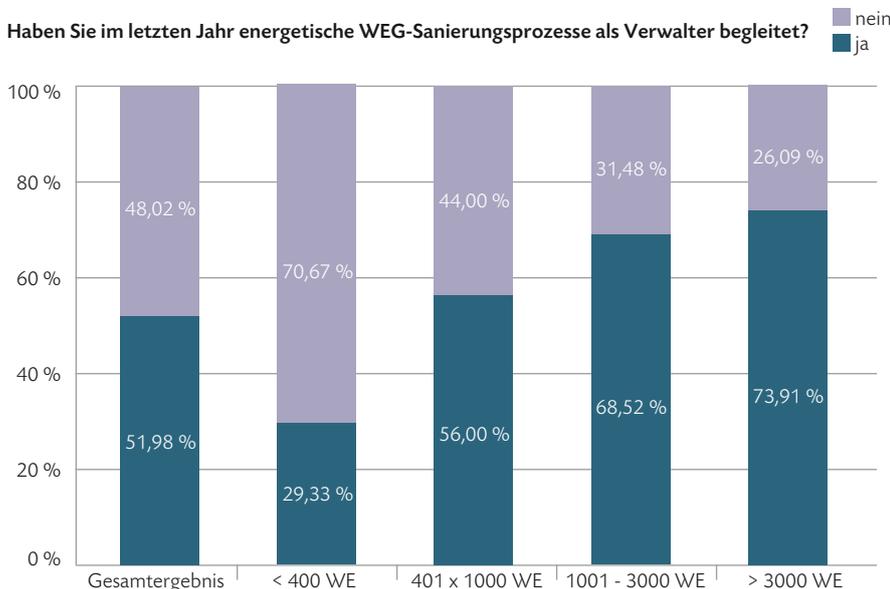
Sanierungs-AfA würde Modernisierungstau lösen

Ein vielversprechender Ansatz ist die Einführung der oft diskutierten Sanierungs-AfA. Zwei Drittel der befragten Verwaltungen sind überzeugt, dass sie die WEG-Sanierungsquote spürbar erhöhen würde. Vor dem Hintergrund, dass die größten Sanierungshemmnisse in der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gesehen werden, schafft eine Sonder-AfA wirksame Anreize für Eigentümer. Die Bundesregierung sollte ernsthaft darüber nachdenken, dieses Förderinstrument anzuwenden. Zumal sich die Darlehenssätze aktuell in einem historischen Tief befinden, könnte beides gemeinsam geradezu einen Sanierungsboom auslösen. Dem Klimawandel wie auch der Bauwirtschaft, letztlich aber auch Eigentümern und Mietern wäre damit gleichermaßen geholfen.

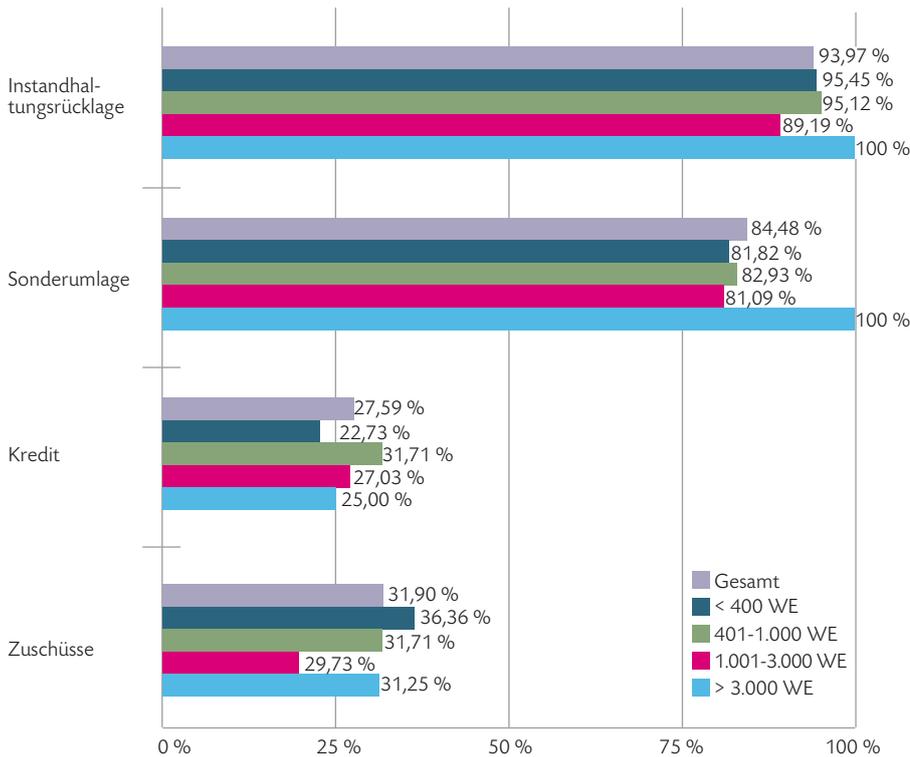
Eigentümer mit Sanierung oft finanziell überfordert

Die Ursachen für die niedrige Sanierungsquote sind vielschichtig: Am häufigsten scheitern WEG-Sanierungen an finanziellen Hemmnissen. 86 Prozent der befragten Hausverwalter sind überzeugt, dass Modernisierungen und Umbauten die Eigentümer wirtschaftlich überfordern. Da Instandhaltungsrücklagen oft nicht ausreichend vorhanden sind, müssen Sonderumlagen oder Kredite in Anspruch genommen werden. Letztere sind für WEG, insbesondere ältere Wohnungseigentümer am Markt schwer zu bekommen.

Probleme ergeben sich auch aus dem Bankendurchleitungsprinzip, mit dem Haus-



Finanzierung von WEG-Sanierungen



banken die KfW-Förderungen ausreichen. Noch immer lehnen zahlreiche Kreditinstitute WEG-Anträge ab, da sich die teilweise geringen Fördersummen von Einzeleigentümern nicht rechnen und ausgereichte Provisionen nicht den Vorstellungen der Banken entsprechen. Der DDIV plädiert daher dafür, dass die Landesbanken und -förderinstitute KfW-Kredite deutlich besser durchreichen und im Einzelfall auch als Bürgen für Wohnungseigentümergeinschaften auftreten. Das ist machbar und wird u. a. bereits in Baden-Württemberg praktiziert.

Aus Sicht der Eigentümer spielt das Wirtschaftlichkeitsprinzip eine zentrale Rolle. Eigentümer sanieren nur, wenn es sich finanziell darstellen lässt. Über zwei Drittel der befragten Verwalter gehen davon aus, dass Eigentümer wegen zu geringer Energieeinspareffekte, 60 Prozent wegen eines zu geringen Mehrwertes, Abstand von energetischen Sanierungen nehmen. Gerade bei vermieteten Eigentumswohnungen kommen erzielte Energieeinsparungen nur dem Mieter zu Gute. Vermietende Eigentümer sehen damit kaum einen Gewinn in der Durchführung von Modernisierungen. Dies wird

der geplante Eingriff in das Mietrecht noch verstärken, wenn – wie im Koalitionsvertrag beabsichtigt – die Umlage der Modernisierungskosten gekürzt und begrenzt werden soll. Die Bundesregierung ist insofern gut beraten, die angekündigte zeitliche Befristung der Modernisierungs-

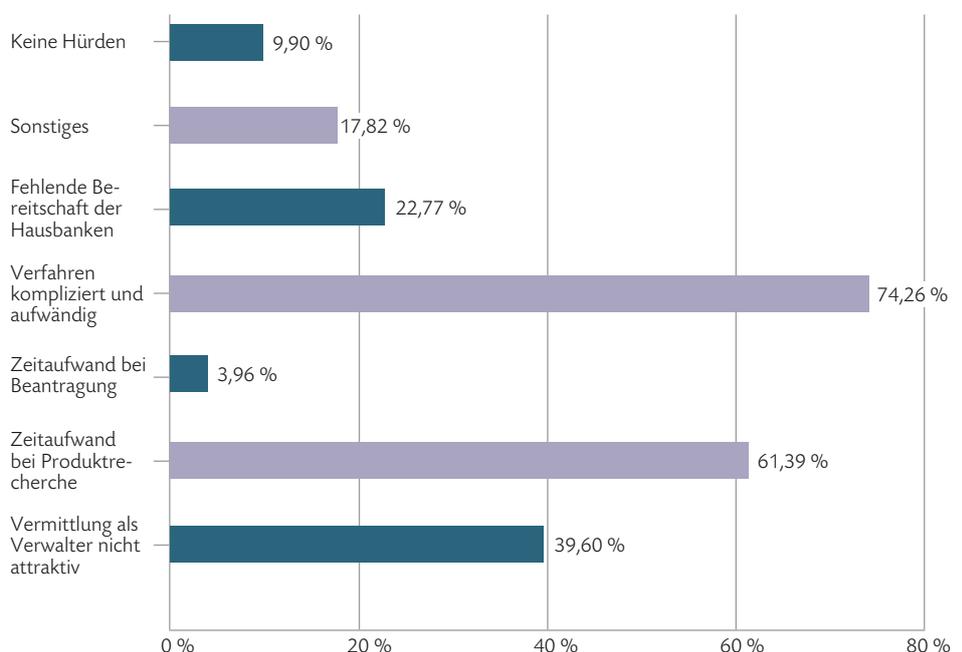
umlage nach reiflicher Beratung fallen zu lassen.

Zu komplexe Prozesse

61 Prozent der befragten Verwalter selbst erachten den Prozess einer energetischen Sanierung als zu komplex, 58 Prozent kritisieren fehlende Anreize, Sanierungen zu initiieren. Oftmals seien Eigentümer nicht bereit, den massiven zeitlichen und finanziellen Mehraufwand der Verwaltungen entsprechend zu vergüten. Lediglich 49 Prozent der Hausverwaltungen werden zusätzlich vergütet. Eine Bereitstellung von Fördermitteln, die auch diesen Bereich abdecken, scheint daher durchaus angemessen. Darüber hinaus berufen sich 42 Prozent auf fehlendes Fachwissen auf Seiten der Verwaltungen, ein weiteres Hindernis.

Die befragten Unternehmen bestätigen, dass nur 10 Prozent der energetischen Sanierungen Vollsanierungen sind. Zu 90 Prozent werden Teilsanierungen durchgeführt. Damit wird deutlich, dass Energieeffizienz und -einsparung im WEG-Bestand langfristig nur über die Kombination verschiedener Einzelmaßnahmen erreicht werden können. Davon profitieren besonders Eigentümer, da die Kosten geringer >

Hürden bei der Beantragung von KfW-Programmen



ausfallen und sich in der Gesamtbetrachtung über einen längeren Zeitraum verteilen lassen. Für Fördermittelgeber allerdings hat dies zur Folge, dass sich die Programme zukünftig noch stärker an der Praxis ausrichten müssen, um die Zielgruppe zu erreichen. So ist für Wohnungseigentümergeinschaften zu erwarten, dass weiterhin vorwiegend Einzelmaßnahmen mit vergleichsweise kleinen Investitionssummen je Eigentümer realisiert werden. Dies führt zur Annahme, dass auch die Nachfrage nach großen Krediten sinkt und zunächst eher kurzfristige Finanzierungen gefragt sind. Es ist daher zu prüfen, ob beispielsweise die KfW ihre Fördertöpfe für Einzelmaßnahmen aufstockt und sich noch stärker darauf fokussiert.

Unzureichende Kenntnis der Förderprogramme

52 Prozent der Hausverwaltungen kennen die KfW-Förderprogramme nur unzureichend. In der Folge ist die Nachfrage nur gering. Grundlage für die Nutzung von Förderprogrammen ist aber ein entsprechendes Wissen. Über die Hälfte der befragten Hausverwaltungen sind über die Förderprogramme der KfW aber immer noch unzureichend informiert. Ein ähnlich hoher Anteil (54 Prozent) nahm daher die Mittel der KfW bisher noch nie in Anspruch. Kamen diese jedoch zum Einsatz, erleichterte oder ermöglichte die Förderung für drei Viertel der Hausverwaltungen entsprechende WEG-Sanierungsvorhaben.

Altersgerechter Umbau in WEG bisher ohne Relevanz

Keine Rolle bei WEG und Hausverwaltungen spielt derzeit der altersgerechte Umbau, befanden über zwei Drittel der Verwalter. Dazu passt, dass das KfW-Förderprogramm 159 „Altersgerecht Umbauen – Kredit“ bisher von keinem der befragten Unternehmen in Anspruch genommen wurde. Gleichzeitig wird „altersgerechtes Wohnen“ nur zu 6 Prozent als Motivation für Eigentümer eingestuft – noch hinter dem Klimaschutz mit 7 Prozent.

Vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft hat dies gravierende Folgen. Gerade in Hinblick auf einen geschätzten Bedarf von 3 Mio. barrierefreien Wohnungen bis zum Jahr 2020 sind Überlegungen anzustellen, wie WEG in derartige Prozesse intensiver einbezogen werden können.

Die zentrale Rolle des Immobilienverwalters

Die Umfrage zeigt deutlich, dass der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand und zum altersgerechten Umbau nur über die Mitarbeit des Immobilienverwalters als zentrale Instanz möglich ist. Allein der Gesamtbestand von 9,3 Mio. Eigentumswohnungen – das sind mehr als viermal so viele wie im gesamten Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen und damit knapp 25 Prozent aller Wohnungen in Deutschland – rechtfertigt diese Sichtweise. Die Verwalter müssen daher schnellstens in die Lage versetzt werden,

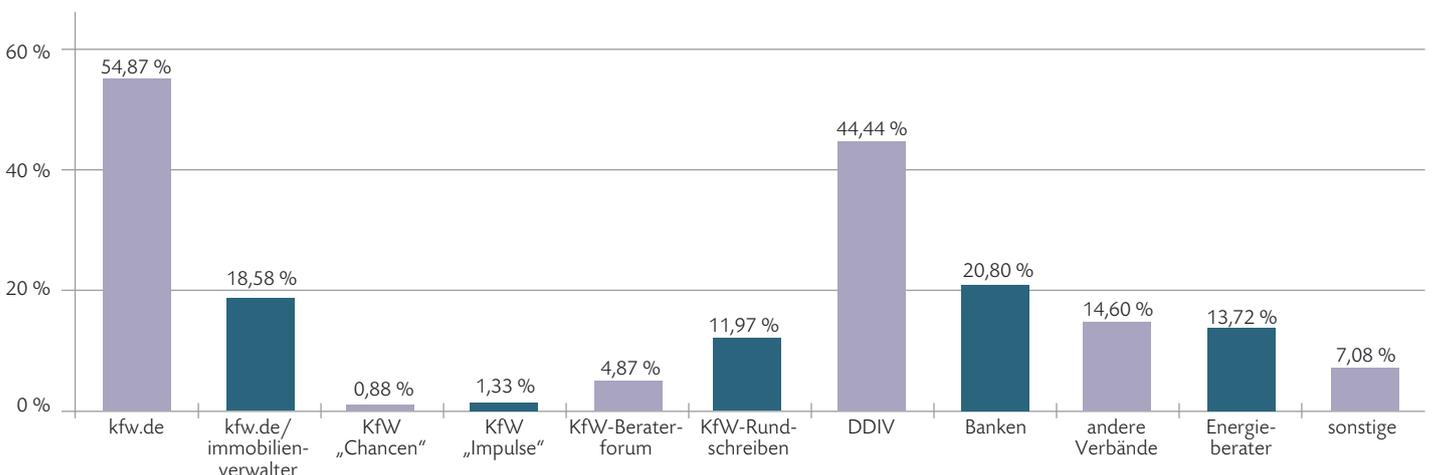
gesellschaftspolitische Vorgaben anzunehmen und sie gemeinsam mit den Eigentümergemeinschaften im Kontext des Wirtschaftlichkeitsgebotes umzusetzen. Der Koalitionsvertrag bietet die Vorlage, um das Scheitern der Energiewende im Gebäudebereich zu verhindern. Die vom DDIV geforderten Zugangsvoraussetzungen für die Verwaltertätigkeit, z. B. in Form von Fach- und Sachkundenachweisen, sollten nun zügig umgesetzt werden.

DDIV fordert Sanierungs-AfA

Der DDIV als Spitzenverband der Verwalterbranche spricht sich erneut für die Einführung einer Sanierungs-AfA aus und regt an, die geplante Befristung der Modernisierungsumlage fallen zu lassen. Gleichzeitig sollten Landes- und Hausbanken flächendeckend KfW-Kredite besser durchreichen. Das sind nur einige Schlussfolgerungen des DDIV, die auf den Ergebnissen der Umfrage zur energetischen Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) basieren. Sie wurden am 12. Juni erstmals im Rahmen eines Fachsymposiums vor rund 200 Gästen in Berlin vorgestellt. Es bildete den Auftakt einer bundesweiten Veranstaltungsreihe von DDIV und KfW zur energetischen Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften, die dringend notwendige Information und Aufklärung leisten soll.

Eine ausführliche Dokumentation der Umfrage-Ergebnisse kann unter info@ddiv.de abgerufen werden.

Informationskanäle für KfW-Angebote



Erfolgreicher Auftakt: Symposiumsreihe energetische Sanierung durch WEG startet in Berlin

Gemeinsam mit der KfW und dem VDIV Berlin-Brandenburg lud der DDIV am 12. Juni zum Fachsymposium in die Räumlichkeiten der KfW nach Berlin. Mit mehr als 150 Teilnehmern war die Auftaktveranstaltung bis auf den letzten Platz ausgebucht, weitere Symposien für Haus- und Immobilienverwalter zur energetischen WEG-Sanierung werden folgen. Denn, so waren sich Referenten und Teilnehmer einig: Es gibt noch viel zu tun – für Immobilienverwalter, Eigentümer, Politik und Fördermittelgeber.

Einleitend wiesen Dr. Burkard Touché, Abteilungsdirektor der KfW, und Sylvia Pruß auf die Rolle der KfW bei der Gebäudesanierung und die Bedeutung von WEG-Sanierungen für die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung hin. Michael Neitzel, Forschungsinstitut InWIS, erläuterte die Chancen der energetischen Quartiersentwicklung für Wohnungseigentümer am Beispiel NRW. Dort würden auf Quartiersebene maßgeschneiderte Sanierungsstrategien entwickelt und umgesetzt, wobei die Einbindung von Eigentümern in größere Konzepte das ohnehin bestehende Interesse an Effizienzsteigerungen und entsprechenden Investitionen fördere, weil Vorteile auf lange Sicht besser planbar werden. Über Vorteile und Einsatzmöglichkeiten verschiedener Förderprogramme speziell für WEG referierte Ute Hauptmann, KfW, und beantwortete Fragen zu Bewilligung und Höhe der Fördergelder. Wie viel Informationsbedarf tatsächlich noch besteht, zeigten die Ergebnisse der DDIV-Umfrage zur WEG-Sanierung und Nutzung von KfW-Förderprogrammen,

die DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler erstmalig präsentierte. Daran anknüpfend stellte Simone Bosch-Lewandowski, Weeber+Partner, erste Zwischenergebnisse einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung beauftragten qualitativen Untersuchung u. a. zu relevanten Entscheidungsfaktoren von Eigentümern vor. Die finanzielle Situation der WEG, aber auch die Qualifikation der Verwalter und die praktische Erfahrung der Planer seien hier entscheidend. Verbindliche Richtlinien für WEG-Rücklagen, die Vereinfachung der Finanzierung für WEG und bundesweit verfügbare Verbandskredite seien daher zu fordern. Dem schloss sich Astrid Schultheis, Focus Immobilienverwaltung, an. Ihr Praxisbericht bot hilfreiche Tipps, zeigte aber auch die Tücken im System, vor allem bei der Bean-

tragung von WEG-Darlehen und bei oftmals zu geringen Instandhaltungsrücklagen. Im Zuge altersgerechter Umbauten plädierte sie für eine angemessene Vergütung, die das Engagement vieler Verwalter erhöhen würde, und unterstrich zudem die Forderung nach Mindestqualifikationen und Versicherungspflicht, da Sanierungsmaßnahmen erweiterte Haftungsrisiken mit sich brächten. Schließlich stellte Franziska Löhr, MVV Energie AG, Konzepte zur Effizienzsteigerung in der dezentralen Energieversorgung vor, mit konkreten Handlungsoptionen für Immobilienverwalter. Als einer der führenden Energiedienstleister unterstützt das Unternehmen die Veranstaltungsreihe von DDIV und KfW.

Weitere Termine des Symposiums:
www.ddiv.de



Brandaktuell: DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler präsentiert die Ergebnisse der Umfrage zur KfW-Nutzung.

Berlin-Brandenburger Verwalterfrühstück zu „FAQ“

In Zeiten der beruflich wie im Privaten IT-gesteuerten Kommunikation ist auch in der Verwalterfortbildung gezieltes Umdenken sinnvoll. Anglizismen erobern die Schriftsätze und halten Einzug in Gespräche und Foren. Auch der Komplex der Frequently Asked Questions, kurz FAQ, gehört dazu. Dazu Wikipedia: „Frequently Asked Questions [...], englisch für häufig gestellte Fragen oder auch meist gestellte Fragen, sind eine Zusammenstellung von [...] Fragen und [...] Antworten zu einem Thema. Bekannt geworden sind FAQ [...], insbesondere im Internet, wo viele Newsgroups des Usenet eine FAQ-Sammlung erstellt haben, um die Foren zu entlasten. Weil sich das Prinzip der FAQ bewährt hat, gibt es diese in vielen Bereichen.“

Der Vorstand des VDIV Berlin-Brandenburg hat daraus eine neue Form der Fort- und Weiterbildung entwickelt und im Rahmen des Verwalterfrühstücks am 15. Mai im bekannten Kiez-Restaurant „Go Gärtchen“ in Berlin-Steglitz erstmals umgesetzt.

Im Vorfeld der Veranstaltung wurde darum gebeten, interessante und aktuelle Fragen einzusenden. Alle Eingänge waren

thematisch gebündelt vorab an den mit dem Landesverband kooperierenden Fachanwalt für WEG- und Mietrecht, Volker Grundmann, zur Beantwortung weitergeleitet worden. Mit Bezug auf dessen juristischen Hintergrund eröffnete Bernd Schneider, der die Veranstaltung souverän moderierte, die Diskussion.

Neun Fragenkomplexe kristallisierten sich heraus, darunter:

- Die Pflicht der Wohnungseigentümer zur Teilnahme am Lastschriftverfahren
- Die Kostenzuordnung bei behördlich angeordnetem Filtereinbau an Mischbatterien in Wohnungen mit Legionellenbefall
- Die Verwalterhaftung bei Ablehnung von behördlich angeordneten Verordnungen durch die WEG
- Die Zuordnung der Selbstbeteiligung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum



Strahlende Gewinnerin im Fragen-Wettbewerb: Karin Herms (Kahlo & Partner GmbH), umrahmt von Bernd Schneider und Roswitha Pihan-Schmitt.

Weit über zwei Stunden hinweg entspann sich ein kontroverses und kompetentes Fachgespräch, das im Ergebnis bei manchem zum Umdenken führte. Zur Motivation der Teilnehmer wurde ein Wettbewerb ausgerufen, mit geheimer Abstimmung über die interessanteste Frage – und knappem Sieg der „Legionellen“ vor der „Lastschrift“. Natürlich gab es auch einen Preis: einen hochwertigen Tablet-PC der Tele Columbus GmbH. Abschließend informierte die Vorstandsvorsitzende Sylvia Pruß über kommende Veranstaltungen des VDIV Berlin-Brandenburg sowie über Themen der ESWiD-Mietrechtstage in Berchtesgaden, z. B. das BGH-Urteil zum Schadensersatz bei Schlüsselverlust (VIII ZR 205/13) und das Inkrafttreten der EnEV am 01.05.2014. Die Teilnehmer, die während der Veranstaltung an geschmackvoll und reich gedeckten Frühstückstischen saßen, bewerteten das FAQ-Konzept als vollen Erfolg und bestärkten den Vorstand, es im kommenden Jahr fortzusetzen.



Der neue VDIV-BB-Vorstand: Mirko Jahn, Sylvia Pruß, Bernd Schneider, Roswitha Pihan-Schmitt und Volker Grundmann (v.l.n.r)

Der VDIV Berlin-Brandenburg blickt auf drei erfolgreiche Jahre zurück. So berichtete Sylvia Pruß auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 3. Juni in den Räumen der ORACOM GmbH u. a. über die mit mehr als 100 Teilnehmern stets ausgebuchten VDIV-

Wiedergewählter Vorstand setzt Berlin-Brandenburger Erfolgskurs fort

Verwalterforen sowie die konstruktive Zusammenarbeit mit dem DDIV, die sich z. B. im Brandenburger Spreewald-DKB-Symposium mit mehr als 300 Teilnehmern zeigte. Lebendige Verbandsarbeit auf hohem fachlichem Niveau bleibt, so Sylvia Pruß, weiterhin die Maxime des VDIV B-B. Roswitha Pihan-Schmitt, geschäftsführender Vorstand, stellte im Finanzbericht die gute wirtschaftliche Situation dar und betonte die stetig steigende Mitgliederzahl. Schließlich stand aber die Vorstandswahl im Mittelpunkt der Versammlung. Laut

geänderter Satzung erstmals für fünf Jahre. Der bisherige Vorstand, der erneut kandidierte, wurde einstimmig bestätigt – ergänzt von Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, der sich in den letzten Jahren durch kompetente juristische Beratung der Verbandsmitglieder verdient gemacht hatte.

Beim schmackhaften Buffet und mit schönem Blick auf die Dahme-Spreelandschaft in Berlin-Grünau klang die Versammlung schließlich aus.

Jetzt anmelden zum 15. Verwalterseminar am Gardasee.

Nur noch wenige Plätze sind frei, und die kann man sich jetzt sichern. Das Gardasee-Seminar zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis findet von Montag, dem 01.09., 9:00 Uhr, bis Mittwoch, den 03.09.2014, 13:00 Uhr, statt. Veranstaltungsort ist das Hotel Al Fiore, Lugolago Garibaldi 9 in Peschiera del Garda. Schwerpunkte setzen in diesem Jahr drei Hauptreferenten mit ihren jeweiligen Themenkomplexen:

- Der Münchener Rechtsanwalt **Konstantin Riesenberger** widmet sich der technischen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und den Anforderungen an den Verwalter.
- **Prof. Dr. Martin Häublein**, Innsbruck, befasst sich mit der Veräußerungszustimmung als ge-

fahrgeneigte Tätigkeit des Verwalters und aktuellen Fragen rund um die Eigentümerversammlung.

- **Dr. Olaf Riecke** aus Hamburg wird den Teilnehmern die aktuelle Rechtsprechung zum WEG auseinandersetzen und dabei insbesondere auf die Umsetzung öffentlich-rechtlicher Pflichten in Bezug auf Rauchwarnmelder, Trinkwasser-VO, etc. eingehen und auf die Neutralitätspflicht des Verwalters sowie die energetische Sanierung und bauliche Veränderung eingehen.

Die Veranstaltung bietet hinreichend Gelegenheit, auch außerhalb der Vortragszeiten, im Seminarhotel, mit den Referenten zu diskutieren und Einzelfälle zu erläutern. Das ausführliche Programm und das Anmeldeformular ist zu finden unter: www.vdiv.de/927

Schon jetzt sei den Sponsoren für ihre wertvolle Unterstützung gedankt:



VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler



Mitgliederversammlung 2014



Am ersten fußballfreien Tag im Laufe der diesjährigen WM fand die Mitgliederversammlung des VDIV Bayern e.V. statt.

Knapp 50 Mitglieder waren anwesend, um zum einen zu erfahren, was sich Neues im Verband getan hat, zum anderen, um als wichtigsten Tagungsordnungspunkt sowohl

die Änderungen in der Satzung als auch die neue Berufsordnung zu beschließen. Neben der hervorragenden Bilanz des Landesverbands und den weiterhin stetig steigenden Mitgliederzahlen fand insbesondere das erweiterte Fortbildungsangebot

großen Anklang. Die vorgelegten Zahlen für das erste Halbjahr 2014 lassen schon jetzt auf ein insgesamt erfolgreiches Jahr schließen. Erfreulich ist der weiterhin bestehende Aufwärtstrend der Mitgliedschaften im Landesverband, die zum 30.06.2014 bereits mit 461 beziffert werden können. Eine Entwicklung, die Vorstand und Geschäftsstelle in ihrer intensiven Verbandsarbeit nahe am Verwalter bestätigt.

Ab 01.09.2014 bildet der VDIV Bayern e.V. erstmals aus. Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurde Laura Schroth als erste Auszubildende im Beruf der Kauffrau für Büromanagement in den Fachbereichen Marketing und Veranstaltungen vorgestellt. Im Anschluss an die Mitgliederversammlung ging es zum geselligen Teil über. Bei herzhaften bayerischen Speisen und Getränken tauschten sich die Mitglieder aus und tankten Energie für den Endspurt der Versammlungszeit!

1 Erfreuliche Ergebnisse präsentiert Steffen Haase im Kreis des Vorstands und der Geschäftsführung des VDIV Bayern e.V.

2 Laura Schroth tritt am 1. September ihre Ausbildung beim VDIV Bayern e.V. an.

5. Parlamentarischer Abend der AWI-Hessen

Neue Schwerpunkte in der hessischen Wohnungspolitik – welchen Herausforderungen müssen sich Wohnungs- und Immobilienunternehmen in der gegenwärtigen Marktlage stellen und mit welchen politischen Rahmenbedingungen müssen sie nach den Wahlen in Bund und in Hessen rechnen? Diese Fragen standen in Wiesbaden Anfang April im Mittelpunkt des gut besuchten 5. Parlamentarischen Abends der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen).

Weil es der erste Parlamentarische Abend der AWI-Hessen nach den Wahlen in Bund und Land war, trafen die Vorstände und Geschäftsführer der fünf Verbände und zahlreicher Unternehmen nicht nur auf bekannte Gesichter. Nachdem für Bauen in der neuen hessischen schwarz-grünen Koalition nicht mehr das Wirtschafts-, sondern das Umweltministerium zuständig ist, war das Publikum gespannt, wo die neue Umweltministerin Priska Hinz (Bündnis 90/Die Grünen) ihre wohnungspolitischen Akzente setzt.

Stärkere Förderung des Mietwohnungsbaus

Bezahlbarer Wohnraum in Ballungsgebieten wie Frankfurt und Rhein-Main, aber auch Hilfe für ländliche Regionen, um dort Leerstand zu verhindern – dies seien ihre wichtigsten Ziele, betonte Hinz, die auf das 2013 vorgestellte Sonderprogramm der Landesregierung zur Förderung des Wohnungsbaus verwies. Dabei wolle sie zukünftig Wohneigentum und Mietwohnungsbaus gleichermaßen fördern und nach dem Vorbild der Stadt Frankfurt auch Familien mit mittleren Einkommen im Auge behalten. Damit kündigte sie auch eine Änderung des Wohnungsbaufördergesetzes an, das in seiner aktuellen Fassung einen Schwerpunkt bei der Eigenheimförderung vorzieht.

Priska Hinz verteidigte die im Koalitionsvertrag vereinbarte Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe. Viele Städte hätten diese gefordert, um mit den daraus erzielten Einnahmen preisgünstige Sozialwohnungen zu finanzieren. Wo und in welchem Umfang in Hessen die Neuregelung der Kappungsgrenze greifen solle, werde derzeit mit Städten diskutiert. Sollte die Bundesregierung auch eine Kappungsgrenze für Wiedervermietungen einführen, werde sich Hessen damit ebenfalls befassen.

Ankauf von Belegungsrechten

Bezahlbarer Wohnraum sei das gemeinsame Thema, fasste Dr. Rudolf Ridinger, Sprecher der AWI-Hessen und Vorstands-

vorsitzender des VdW südwest, zusammen. Der Abfluss von gebundenen Wohnungen könne insbesondere mit dem Ankauf von Belegungsrechten zumindest gebremst werden. Die – nicht zuletzt aufgrund ordnungsrechtlicher Vorgaben



1 Hessens Umweltministerin Priska Hinz: Bezahlbarer Wohnraum als wichtigstes Ziel.

2 Dr. Rudolf Ridinger, Sprecher der AWI-Hessen: Abfluss gebundenen Wohnraums durch Ankauf von Belegungsrechten bremsen.

3 Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIV Hessen: EnEV begeistert Mitglieder gar nicht.

– explodierenden Baukosten erschweren es Vermietern und Bauträgern, mehr Wohnungen zu günstigen Mieten auf den Markt zu bringen.

Kräftige Kritik der Opposition

Hermann Schaus, wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion Die Linke, würde die Entscheidung über die Fehlbelegungsabgabe gerne den Kommunen überlassen und auf die Eigentumsförderung zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus komplett verzichten.

Die erneute Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf nunmehr sechs Prozent geißelte Christian Streim, 1. Vorsitzender Haus & Grund Landesverband Hessischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., als investitionsfeindlich. Das bestritt Ulrich Casper von der CDU auch gar nicht, verwies allerdings auf das gute Investitionsklima für Bauherren aufgrund der niedrigen Zinsen und bewertete die Anhebung insofern als verkraftbar.

Aber in Hessen ist auch das Bauland knapp, vor allem in Ballungsräumen, wie Gerald Lipka, Geschäftsführer Landesverband

Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., beklagte. Als Katalysator für den Wohnungsbau müssten alle Einschränkungen und Regularien schlichtweg abgeschafft werden, die die Ministerin und Koalitionspartner vereint mit der Linken eben vehement vertreten hatten, so Jürgen Lenders von der FDP, der sich auch dafür einsetzte, kommunale Grundstücke bevorzugt Wohnungsbaugenossenschaften anzubieten. Daran allerdings ist kaum zu denken. Im Gegenteil, will die Koalition doch die Häuslebauer sogar an den Erschließungskosten für den öffentlichen Personennahverkehr beteiligen, weil der den Wert der Immobilien steigere, wie CDU-Mann Casper erklärte.

Während in den staatlichen Fördermitelkassen weitgehend Ebbe herrsche, werde überall abgeschöpft und reglementiert, auch bei der energetischen Sanierung. Die ab Mai geltende neue EnEV begeistere seine Mitglieder ganz und gar nicht, betonte Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIV Hessen e.V. Seiner Meinung nach wäre das wahrscheinlich anders, wenn die Politik solche

Investitionen etwa durch Bürgschaften unterstützt.

Große Begeisterung für die in Hessen angestrebte Steigerung des Anteils energetisch sanierter Gebäude von derzeit 0,8 auf drei Prozent mag da auch bei Thorsten Stock, Stellvertretender Vorsitzender Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V., nicht so recht aufkommen. Martina Feldmayer, Bündnis 90/Die Grünen, verwies darauf, dass beim Energiesparen nicht das Land zuständig sei, so dass die Förderkriterien des Bundes geändert werden müssten.

Der Immobilienmarkt müsse für die verfehlte Wohnungspolitik erhalten, bedauerte Stock, für den klar ist, dass trotz des künftigen Besteller-Prinzips am Ende der Mieter die Zeche zahle, auch was die Maklerkosten betrifft.

Mehr preiswerte Wohnungen in kurzer Zeit böten die politischen Konzepte und Ideen der Regierungskoalition jedenfalls nicht, so Ridinger: „Aber wir setzen auf einen zielführenden Dialog mit der Politik“.

Frühjahrsstammtisch der hessischen Verwalter

Von Petra Kielmann

Gutes Wetter und gute Laune beim ersten Verwalterstammtisch des VDIV Hessen e.V. am 3. April 2014. Trotz – oder vielleicht gerade wegen – des laufenden Abrechnungs- und Versammlungszeitraums, der so manchen über jede zusätzliche Veranstaltung stöhnen lässt, konnten die einladenden Vorstände Fanny Göpel und Petra Kielmann viele interessierte und gut gelaunte Kollegen im Kronenhof zu Bad Homburg begrüßen.

Die Idee, den hessischen Verwaltern die Gelegenheit zu bieten, in gelöster Stimmung, außerhalb der eigenen vier Wände

– und der Reichweite klingelnder Telefonen – neue Hinweise und Eindrücke zu sammeln, hat sich für den VDIV Hessen e.V. als erfolgreich erwiesen.

Und nicht immer waren es tiefgründige Arbeitsgespräche, die den Abend prägten. Auch sportlicher Einsatz zeigte sich, weil so mancher den Drahtesel nutzte, um auf ein Bierchen in kollegialer Runde vorbei zu schauen. Auf die Frage, was den Teilnehmern gut gefallen hat, war überwiegend zu hören, dass es

wieder einmal die lockere und ungezwungene Atmosphäre war, die bekannte und neue Gesichter zum Stammtisch kommen ließ. Das positive Feedback und die vielen Anregungen bestärken den VDIV Hessen e.V. darin, neben den Mitgliederversammlungen auch den Stammtisch fortzusetzen.



Gespräche in gelöster Atmosphäre: Der Frühjahrsstammtisch kam bei den Anwesenden gut an.

CRM-Lösungen von Aareon als bedeutender Faktor für den Unternehmenserfolg

Die Digitalisierung verändert nachhaltig das Kommunikationsverhalten – auch in der Wohnungswirtschaft. Viele Mieter wünschen sich mehr Online-Service verbunden mit Erreichbarkeit des Vermieters rund um die Uhr. Eine Herausforderung für Wohnungsunternehmen: Um den gestiegenen Kundenanforderungen zeitnah zu entsprechen, müssen sie ihre Prozesse weiter digitalisieren. Einige Unternehmen setzen dafür ein Customer-Relationship-Management-System (CRM) ein. So bietet beispielsweise die FLÜWO Bauen Wohnen eG in Stuttgart mit ihrem neuen Mieterportal einen zusätzlichen Kanal für Kundenservice an.

Kernstück der vollständig in das ERP-System GES integrierten CRM-Lösung der FLÜWO ist das Aareon CRM-Portal. Mieter kommunizieren damit rund um die Uhr – unabhängig von Sprechzeiten. Sie äußern Wünsche, teilen Anfragen mit, ändern ihre Daten, melden Schadensfälle oder laden sich Formulare etc. selbst herunter. Für Wohnungsunternehmen ist das eine Entlastung, weil zeitaufwendige Routinearbeiten entfallen. CRM bietet somit viele Vorteile: hohe Kunden- und Serviceorientierung, Kostenreduktion durch Effizienzsteigerung, mehr Transparenz und stärkere Profilierung am Markt. Erfolgreiches Kundenbeziehungsmanagement muss an Prozessen ausgerichtet

sein. Aareon unterstützt Wohnungsunternehmen mit solider Konzeption und fundierter Beratung – die entscheidenden Erfolgsfaktoren in einem CRM-Projekt. Das bestätigt Rainer Böttcher, Vorstand der FLÜWO Bauen Wohnen eG: „Ein CRM-Portal bringt dann die meisten Vorteile, wenn es gelingt, möglichst viele Kunden zum Mitmachen zu animieren. Aareon hat uns hier bei den Marketingaktivitäten unterstützt. Zufriedene Kunden sind das Ergebnis.“



EKB – Ihr effizientes Energie-Management

Die Liberalisierung des Energiemarkts bringt viele Vorteile mit sich, aber auch reichlich Mehrarbeit für Immobilienverwalter. Vielfältige Entscheidungskriterien, Kostenstrukturen, die Vertragsgestaltung, Kündigungsfristen und immer häufiger auch der Energiemix sind zu berücksichtigen. Die EKB Energiekostenberatung GmbH ist Spezialist

auf diesem Gebiet und trägt mit individuell auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittenen Service-Paketen zu mehr Effizienz im Unternehmen selbst sowie zur Optimierung der Energieversorgung des Bestands bei. Das Leistungsspektrum umfasst die gesamte Prozesskette: Recherchen nach dem optimalen Versorger vor Ort, Ausschreibung von Lieferaufträgen, Vertragsverhandlung, reibungslose

mögliche Preise und Konditionen erzielt werden.

Für Verwaltungen, die diesen Full-Service in Anspruch nehmen, liegen die Vorteile auf der Hand: Die langfristige Betreuung und analytische Begleitung macht Einsparpotenziale bei Strom- und Gasversorgung leichter erschließbar. Ganz sicher ein Imagegewinn, der zudem 10 bis 15 Prozent geringere Personalkosten bei den Verwaltern mit sich bringt, weil zeitintensive Tätigkeiten einfach ausgelagert werden. So bleibt mehr Zeit für die eigentlich wichtigen Aufgaben – und das gänzlich ohne Zusatzkosten.

www.ekb-online.de

Wechselprozesse, Bündelung und Synchronisation von Verträgen bis hin zur stichtagbezogenen, zeitnahen Abrechnung. Fundierte Marktkennntnis und die lieferantenunabhängige Beratung stellen dabei sicher, dass immer best-





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142-76-296
info@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführer: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Steffen Haase

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreierherrensteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel
Stv. Vorstandsvorsitzender: Rainer Marcus

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenaustraße 10 • 30629 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

Verband der nordrhein-west- fälischen Immobilienverwalter e. V.

Vaalsler Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638

Geschäftsstelle Dirmstein:

Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Lutz Klee

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Peter Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757

Geschäftsstelle Hamburg:

Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168

Geschäftsstelle

Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) Dorotheenstraße 35 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke, Alfred Schwan
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe	Stephanie Benusch, Thomas H. Beutner, Marco Barreto Bittner, Margarethe Danisch, Valerie Dorow, Rainer Eger, Martin Gaedt, Lars Grosenick, Steffen Haase, Stephan Hacke, Martin Herbaty, Martin Kaßler, Petra Kielmann, Andrea Körner, Dr. Ilonka Kunow, Oliver Mertens, Claudia Ottlo, Bernhard Preißer, Dr. Susanne Schießler, Dr. Jan- Hendrick Schmidt, Astrid Schultheis, Ivailo Ziegenhagen
Anzeigenleitung:	Isabella Gnirß Tel.: +49 89 419694-32 ignirss@avr-verlag.de
Art Direction:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Marius Kauer, Simone Popp
Composing:	Udo Karohl, Stefan Samabor
Titelbild:	© Zudy and Kysa / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
Auflagenhöhe:	12 500 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 49,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen.

Schreiben Sie uns an:

redaktion@ddivaktuell.de

DDIVaktuell 6/14

erscheint am 2. September mit Wissenswertem zum Deutschen Verwaltertag und diesen Themen:

- Quo vadis Verwalterbranche?
- Trinkwasser: Verordnung und Anlagenbetrieb
- Aufzugstechnik: Wartung und Modernisierung
- Abfall- & Entsorgungssysteme

ZAHL DES MONATS

9,3 Mio.

Eigentumswohnungen gibt es in etwa in Deutschland. Das wurde im Interview von Martin Kaßler mit Staatssekretär Gerd Billen in Ausgabe 4/14 der **DDIVaktuell** auch ganz richtig beziffert. Leider hat sich auf Seite 5 eine Paginierung aus dem Textmanuskript unbemerkt in den Fließtext der Druckausgabe des Magazins verirrt. So wurden aus der Seitenzahl 1 in null Komma nichts 10 Millionen – zu viel! Die Redaktion bittet um Entschuldigung und dankt unseren aufmerksamen Lesern.



Buchbesprechung

■ Vorsicht Lebensversicherung!

Was Sie wissen müssen, um Ihr Geld zu schützen von Michael Grandt

Haben Sie noch eine Lebensversicherung? Retten Sie jetzt Ihr Geld, bevor es zu spät ist! Versicherungen als Kapitalanlage sind der Deutschen liebstes Kind und bei genauer Analyse eine grandiose Geldvernichtung für den Sparer. Fast 94 Millionen Lebensversicherungspolice gibt es in Deutschland. Doch sind diese überhaupt noch sicher? Die seit Jahren anhaltende Finanz- und Schuldenkrise wird allmählich zum Albtraum für Lebensversicherungskunden. Bietet Ihre Police wenigstens noch einen Inflationsschutz? Wie legt die Assekuranz Ihr mühsam erspartes Geld überhaupt an? Was geschieht bei der Insolvenz eines Versicherten oder bei einer Währungsreform mit Ihrem Vertrag? Bestsellerautor und Finanzexperte Michael Grandt nimmt sich dieses heißen Eisens an. Schonungslos deckt er die Machenschaften, Fehlkalkulationen und bewussten Täuschungen der Lebensversicherer auf. Er entzaubert endgültig den Mythos der »sicheren« Lebensversicherung und untermauert seine unbequemen Enthüllungen mit Zahlen, Daten, Fakten und Quellen, die nicht wegzudiskutieren sind.

Vorsicht Lebensversicherung! Was Sie wissen müssen, um Ihr Geld zu schützen von Michael Grandt • gebunden, 191 Seiten • 2012, Kopp Verlag • ISBN: 3864450462, 9,95 Euro





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV
Bildungs-
partner



DDIV Kooperations-Partner



VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilien-
verwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de

22.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG AKTUELL
18 | 19
SEPTEMBER
2014

PROGRAMM &
AUSSTELLUNGSVERZEICHNIS



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Ihr Immobilienspezialist unter den Energieversorgern Deutschlands.

- Sichere und faire Erdgas- und Strompreise.
- Bündelung sämtlicher Verbrauchsstellen in einem Vertrag.
- Laufzeitunabhängige Synchronisation aller Versorgungsverträge.
- Auf Wunsch ein einziger Abrechnungstermin zum Stichtag.
- Individuelle Rahmenverträge – marktgerecht, transparent, kosten- und zeiteffizient.
- Kompetente Betreuung durch persönliche Ansprechpartner.



**Jetzt wechseln
und sparen!**

Unsere Spezialisten informieren Sie gern:



0800 350 350 2



vertrieb@goldgas.de

GEBALLTE WEITERBILDUNG IN ZWEI TAGEN:

BRANDAKTUELLE THEMEN UND TOPREFERENTEN

AUF DEM 22. DEUTSCHEN VERWALTERTAG



Wolfgang D. Heckeler
Präsident



Steffen Haase
Vizepräsident



Martin Kaßler
Geschäftsführer

LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,

ganz nach dem Motto „Themen, die Sie bewegen“ haben wir zum 22. Deutschen Verwaltertage am 18. und 19. September in Berlin ein höchst informatives und praxisrelevantes Fachprogramm für Sie zusammengestellt. Dabei stehen Sie und Ihre verantwortungsvolle Tätigkeit bei uns im Mittelpunkt. Ihre Themen und Anliegen sind uns Verpflichtung – in der politischen Arbeit wie auch in der Aus- und Weiterbildung!

Bewusst haben wir uns in diesem Jahr für eine Veranstaltung mit Fortbildungscharakter entschieden. Zwei Tage lang erleben Sie eine umfassende Weiterbildung, von der Sie nachhaltig profitieren: über 15 verschiedene Thematiken, denen Sie in Ihrem Arbeitsalltag immer wieder begegnen, beleuchtet aus ganz unterschiedlichen Perspektiven. Von der Übernahme einer Verwaltung und der Verwalterbestellung über die Ausgestaltung des Verwaltervertrages, Umbaumaßnahmen, Beschlussfassungen und Datenschutz bis hin zur Übergabe einer Verwaltung, thematisieren Branchenexperten die unterschiedlichsten Facetten Ihrer

Verwaltertätigkeit. Erweitern Sie Ihr Wissen und Ihre Kenntnisse durch die Erfahrungen und das geballte Know-How unserer Referenten. Nutzen Sie Ihre Teilnahme am 22. Deutschen Verwaltertage für einen Qualitäts- und Wissensvorsprung, um Ihr Unternehmen nachhaltig für die Herausforderungen der Zukunft zu wappnen.

Der Verwaltertage versteht sich zugleich als Plattform: Der persönliche Austausch mit Kollegen, Experten und Dienstleistern ist Grundlage für ein belastbares Netzwerk und liegt uns am Herzen.

Informieren Sie sich über neue Produkte und Lösungen, knüpfen Sie wertvolle Kontakte zu Dienstleistern und Kollegen und erweitern Sie Ihr Netzwerk. Die umfassende Fachausstellung bietet dafür ebenso den richtigen Rahmen wie das attraktive Begleitprogramm und der diesjährige Festabend mit der Kür zum „Immobilienverwalter des Jahres“. Seien Sie Teil einer starken Gemeinschaft – auf dem 22. Deutschen Verwaltertage. Wir freuen uns auf Sie!

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Steffen Haase
Vizepräsident

Martin Kaßler
Geschäftsführer

Medienpartner



PROGRAMM

ZEIT	DONNERSTAG, 18. SEPTEMBER
10:00	Empfang der Besucher und Eröffnung der Ausstellung
10:30	Eröffnung des 22. Deutschen Verwaltertages Wolfgang D. Heckeler <i>Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.</i>
10:45	Gutes und bezahlbares Wohnen. Aufgabe – Verantwortung – Verpflichtung Florian Pronold <i>Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Berlin</i>
11:15	Wohneigentum und Gesellschaft: Hat der Staat eine Wächterfunktion? Prof. Dr. Marcus Llanque <i>Professor für Politische Theorie an der Universität Augsburg</i>
11:45	Anforderungen an eine moderne & rechtssichere Gemeinschaftsordnung – die Muster-Gemeinschaftsordnung des DDIV im Visier! Dr. Michael Casser <i>Rechtsanwalt, Köln</i>
12:30	Mittagsempfang und Besuch der Ausstellung
13:45	Aus- und Umbaumaßnahmen im Interesse einzelner Eigentümer: Wie ist zu verfahren und wo liegen Risiken? Prof. Dr. Martin Häublein <i>Professor für Wohn- und Immobilienrecht an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck</i>
14:30	Damit es losgehen kann: Was ist bei der Verwalterbestellung zu beachten? Dr. Andreas Ott <i>Rechtsanwalt in der Kanzlei Müller Radack, Berlin</i>
15:15	Der Verwaltervertrag als Grundlage professionellen Handelns Steffen Haase <i>Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.</i>
16:00	Kaffeepause und Besuch der Ausstellung
16:30	Fachforen
18:00	Ende des Fachprogramms
19:30	Der Festabend Freuen Sie sich auf eine Reise durch die Pop- und Rockgeschichte, ein Festmenü sowie spannende Augenblicke bei den Auszeichnungen „Immobilienverwalter des Jahres“, „ImmoStar“ und „Nachwuchsstar“. Schnellzeichner und Cartoonist des Jahres 2012, Stefan Wirkus führt Sie auf besondere Weise durch den Abend.



Foto: Manuel Frauendorf

ZEIT**FREITAG, 19. SEPTEMBER**

9:00 „Was war eigentlich gestern?“
Stefan Wirkus
Schnellzeichner und Cartoonist des Jahres 2012

9:15 Karlsruhe schafft Klarheit für die Verwalterpraxis – Beispiele aus der aktuellen WEG-Rechtsprechung
Prof. Dr. Florian Jacoby
Professor für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht an der Universität Bayreuth

10:00 Kaffeepause und Besuch der Ausstellung

10:30 Die WEG als Teilnehmer am Rechtsverkehr: Chancen und Risiken des Verwalters
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Rechtsanwalt und Geschäftsführer der Kanzlei Rechtsanwälte Bub, Gauweiler & Partner, München

11:15 Neue Entscheidungen zum Mietrecht
Dr. Karin Milger
Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

12:00 Mittagsempfang und Besuch der Ausstellung

13:15 **Fachforen**

14:45 Kaffeepause und Besuch der Ausstellung

15:15 Festlegung und fehlerhafte Verkündung von Beschlüssen durch den Verwalter
Horst Müller
Rechtsanwalt in der Kanzlei Müller & Hillmayer, München

16:00 „Was passierte heute?“
Stefan Wirkus
Schnellzeichner und Cartoonist des Jahres 2012

16:15 Verabschiedung
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.

FACHFOREN IM ÜBERBLICK

1. ÜBERNAHME

Welche Aufgaben erwarten den neuen Verwalter nach Übernahme einer Verwaltung?

Dipl.-Kfm. Richard Kunze

Vorstand der KUNZE

Beteiligungen und Verwaltung AG, Worms

2. ÜBERGABE

Welche nachwirkenden Pflichten bleiben als ausgeschiedener Verwalter?

Dr. Jan-Hendrik Schmidt

Rechtsanwalt in der Kanzlei WIR Breiholdt, Nierhaus, Schmidt, Hamburg

3. DATENSCHUTZ

Datenverwaltung in der Immobilienwirtschaft:

Was müssen Immobilienverwaltungen beachten?

Sebastian Harrand, Lars-Holger Krause

Vorstand der Tercenum AG, Berlin

4. WAS DEM VERWALTER EINHEIZT

Die WEG als Mitglied einer Heizungsgemeinschaft.

Was ist dabei zu beachten?

Stephan Volpp

Rechtsanwalt in der Kanzlei Dr. Kehl,

Fuhrmann, Hezinger und Volpp, Stuttgart

REFERENTEN

ÜBERSICHT DONNERSTAG



DONNERSTAG, 10.45 UHR

Florian Pronold
Gutes und bezahlbares Wohnen.
Aufgabe – Verantwortung –
Verpflichtung

Zur Person: Florian Pronold, geboren 1972 in Passau, ist seit 2013 Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Seit 2002 ist der ausgebildete Rechtsanwalt Mitglied des Deutschen Bundestages. Von 2006 bis 2010 war er Vorsitzender der bayerischen Landesgruppe der SPD-Fraktion und von 2009 bis 2013 stellvertretender Fraktionsvorsitzender. Seit Oktober 2009 ist er Vorsitzender der BayernSPD. In seiner Funktion als Parlamentarischer Staatssekretär im BMUB ist er insbesondere für die Bereiche Bau und Stadtentwicklung verantwortlich.

DONNERSTAG, 11.15 UHR

Prof. Dr. Marcus Llanque
Wohneigentum und Gesellschaft: Hat
der Staat eine Wächterfunktion?

Zur Person: Prof. Dr. Marcus Llanque lehrt Politische Theorie an der Universität Augsburg. Er ist Sprecher der Sektion „Politische Theorie und Ideengeschichte“ in der Deutschen Vereinigung für Politische Wissenschaft, Buchautor sowie Begründer und Mitherausgeber der „Zeitschrift für Politische Theorie“.

Wohneigentum ist nicht nur ein Faktor der lokalen und nationalen Ökonomie sowie der globalen Finanzwirtschaft. Es ist auch ein politischer und moralischer Faktor der Stabilität und des Fortschritts einer Gesellschaft. Wenn das Grundgesetz festschreibt, dass Eigentum verpflichtet, so greift es damit nur eine sehr alte Debatte über Inhalt und Bedeutung des Eigentums auf, die bis auf Dispute zwischen Platon und Aristoteles, zwischen Thomas Hobbes und John Locke zurück geführt werden kann. Aus dieser Sicht hat Eigentum mit der Verteilung von Verantwortung, Macht und sorgender Pflege zu tun, und zwar gerade das

immobile Eigentum. Wer ist Sachwalter dieser gesellschaftlich relevanten Eigenschaften des Eigentums?



DONNERSTAG, 11.45 UHR

Dr. Michael Casser
Anforderungen an eine moderne &
rechtssichere Gemeinschaftsordnung –
die Muster-Gemeinschaftsordnung
des DDIV im Visier!

Zur Person: Dr. Michael Casser ist Rechtsanwalt in Köln und auf Wohnungseigentumsrecht spezialisiert. Der Vorsitzende des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. wirkte maßgeblich an der vom DDIV publizierten Musterabrechnung des VNWI mit, verfasste u. a. den VNWI-Mustervertrag zur WEG-Verwaltung und plant die Erstellung einer DDIV-Muster-Gemeinschaftsordnung.

Unklare, gar unwirksame sowie praxisferne Klauseln in Gemeinschaftsordnungen sind hauptursächlich für Dauerstreitigkeiten in Eigentümergemeinschaften. Die Chance, von Anfang an die Basis für ein gutes Miteinander der Eigentümer zu schaffen, bleibt ungenutzt, weil Praxisbezug, Rechtsprechung und die Expertise der Verwalter keinen Eingang finden. Dass Vereinbarungen später faktisch kaum abänderbar sind, führt verwalterseitig zur Resignation. Sie müssen aber nicht untätig zusehen, wenn auch neue Gemeinschaftsordnungen nur wieder für neue Probleme sorgen. Beispiele wie die neue BGH-Rechtsprechung zu Sonder- und Gemeinschaftseigentum (§ 5 WEG), Regelung von Untergemeinschaften und Anforderungen an Jahresabrechnungen zeigen moderne Gestaltungsmöglichkeiten auf – mit dem Ziel einer DDIV-Muster-Gemeinschaftsordnung, unter Einbindung von Notaren und ihren Organisationen.



DONNERSTAG, 13.45 UHR

Prof. Dr. Martin Häublein
Aus- und Umbaumaßnahmen
im Interesse einzelner Eigentümer:
Wie ist zu verfahren und wo
liegen die Risiken?

Zur Person: Prof. Dr. Martin Häublein ist Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Immobilienrecht und lehrt an der Universität Innsbruck sowie an der Freien Univer-

sität Berlin. Zudem ist er als Referent, Schiedsrichter, Gutachter, Berater, Autor vieler Veröffentlichungen und Sachverständiger im In- und Ausland tätig, zudem Mitherausgeber bzw. Herausgeberbeirat der „Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht“ und der „Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“.

Für Aus- und Umbaumaßnahmen, die sich nicht nur auf Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers beschränken, ist in vielen Gemeinschaftsordnungen die ausdrückliche Verwalter-Zustimmung vorgesehen, erteilbar vor Beginn der Arbeiten. Ist ein Beschluss der Versammlung erforderlich? Wenn ja, was ist zu beachten? Welche Risiken gehen mit Zustimmung oder Ablehnung einher? Wer trägt die Folgekosten der Baumaßnahmen? Das WEG unterscheidet nicht hinreichend zwischen Baumaßnahmen im Individualinteresse und Baumaßnahmen, die letztlich der Gemeinschaft nutzen. Wie also sollen Verwalter mit eigenmächtigen, rechtswidrigen Aus- oder Umbaumaßnahmen einzelner Eigentümer umgehen und auf welcher gesetzlichen Grundlage fordern andere Eigentümer das gemeinschaftliche Vorgehen gegen solche Aktivitäten?



DONNERSTAG, 14.30 UHR

Dr. Andreas Ott
Was ist bei der Verwalterbestellung zu beachten?

Zur Person: Dr. Andreas Ott ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Bau- und Architektenrecht. Er ist als Referent tätig und ist Autor zahlreicher Fachbücher und Veröffentlichungen in Fachzeitschriften. Zudem ist er Mitglied des Fachanwaltsausschusses für Miet- und Wohnungseigentumsrecht der Rechtsanwaltskammer Berlin und Partner der Kanzlei Müller-Radack.

Der Verwaltermarkt ist hart umkämpft. Der Konkurrenzdruck steigt stetig. Taktisches Verhalten ist gefragt, um bestellt oder wiederbestellt zu werden. Gegenstand des Referats sind u. a. folgende Themen:

- Erstbestellung durch den teilenden Eigentümer: Probleme und Risiken
- Gegenstand des Bestellungsbeschlusses
- Was gehört in den Bestellungsbeschluss und was in den Beschluss über den Abschluss des Verwaltervertrages?
- Beginn und Dauer der Bestelungszeit
- Taktische Überlegungen: Wie werde ich Verwalter oder wie bleibe ich es?



DONNERSTAG, 15.15 UHR

Steffen Haase
Der Verwaltervertrag als Grundlage professionellen Handelns

Zur Person: Steffen Haase ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH, Augsburg und Nürnberg. Der Vizepräsident und Pressesprecher des DDIV ist Vorsitzender des Verbands der Immobilienverwalter Bayern e.V. und als Dozent und Fachbuchautor tätig sowie Chefredakteur der DDIV aktuell.

Ist WEG-Verwaltung rein nach dem WEG heute noch möglich? Oftmals gehen Kundenanforderungen weit über die Leistungen im Gesetz hinaus. Gerade alte Gemeinschaftsordnungen erfüllen selten die Wünsche der Eigentümer. Bleibt also nur der Verwaltervertrag, der die Beziehung zwischen Verwalter und Eigentümer regelt. Der Vortrag gibt Hinweise zu verschiedenen Klauseln hinsichtlich Verwaltervollmachten und Vergütungen und zeigt praktikable Lösungen auf.

EnBW ImmoService – das Leistungspaket für Ihre Hausverwaltung >

Die Verwaltung von Häusern ist anspruchsvoll und deckt ein umfangreiches Aufgabengebiet ab: die Auswahl der richtigen Technik, wichtige Effizienzprüfungen oder Ihre Abrechnungen. Das kann ganz schön kompliziert sein. Muss es aber nicht. Denn bei Ihren vielfältigen Aufgaben rund ums Thema Energie unterstützen wir Sie gerne mit dem EnBW ImmoService und dem besonders praktischen EnBW Immo OnlineService.



Informieren Sie sich jetzt! Wir sind für Sie da und beantworten gerne Ihre Fragen:
Servicenummer 0711 289-81717
E-Mail: immoplus@enbw.com



EnBW Energie Baden-Württemberg AG
Privat- und Gewerbekunden
Schelmenwasenstraße 15
70567 Stuttgart

FACHFOREN



ÜBERNAHME

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Welche Aufgaben erwarten den neuen Verwalter nach Übernahme einer Verwaltung?

Zur Person: Dipl.-Kfm. Richard Kunze hatte nach seinem Studium der Betriebswirtschaft Führungspositionen in Unternehmen unterschiedlicher Branchen inne. 1993 gründete er die KUNZE Immobilienverwaltung Worms GmbH, die er zur heute überregional tätigen KUNZE Unternehmensgruppe aufbaute. Er ist Herausgeber des im Haufe Verlag erscheinenden „Der Verwalter-Brief“.

Beim Verwalterwechsel gehen alle Vermögenswerte, Daten und Informationen einer Wohnungseigentümergeinschaft in den Besitz des neuen Verwalters über. Die vollständige und reibungslose Übergabe liegt in seiner Verantwortung. Grundlage für ordnungsgemäße Verwaltung ist die sorgfältige Analyse aller Rechtsgrundlagen der Gemeinschaft, insbesondere der Teilungserklärung und der rechtsgültigen Beschlüsse. Die Kommunikation mit den Eigentümern in der Übernahmephase bietet dem neuen Verwalter erste Gelegenheit, sich als professioneller Partner zu profilieren. Als Kerngeschäft des Immobilienverwalters sollte der Prozess der Verwaltungsübernahme bis ins kleinste Detail definiert sein und strukturiert ablaufen.



ÜBERGABE

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Welche nachwirkenden Pflichten bleiben als ausgeschiedener Verwalter?

Zur Person: Dr. Jan-Hendrik Schmidt ist Rechtsanwalt und Partner der im Immobilienrecht tätigen Hamburger Kanzlei W.I.R Breiholdt Nierhaus Schmidt. Er ist Mitglied im Geschäftsführenden Ausschuss der ARGE Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein und im Redaktionsbeirat der „Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“. Zudem ist er Mitautor mehrerer Fachbücher zum WEG und als Referent in der Fortbildung tätig.

Jeder Verwalterwechsel hat zwei Seiten: Der neue Verwalter und der ausgeschiedene sollten koope-

rieren, und das bei meist unterschiedlicher Interessenlage. Das Forum geht den typischen Problemen aus Sicht des ausgeschiedenen Verwalters nach: Beginnend mit verschiedenen Szenarien, die zum Verwalterwechsel führten, den Begleitumständen und rechtlichen Grundlagen der Kündigung sowie deren Folgen und Pflichten. Neben der Darstellung nachwirkender Pflichten des ausgeschiedenen Verwalters werden auch seine Rechtsschutzmöglichkeiten gegen eine rechtswidrige Abberufung/Kündigung beleuchtet, aber auch Risiken, die sich aus einer Amtsniederlegung des Verwalters zur Unzeit für den Ausgeschiedenen ergeben.



DATENSCHUTZ

Sebastian Harrand
Lars-Holger Krause
Datenverwaltung in der Immobilienwirtschaft:
Was müssen Immobilienverwaltungen beachten?

Zur Person: Sebastian Harrand war in großen Unternehmen der ITK-Branche und der pharmazeutischen Industrie in leitender Position im Bereich Datenschutz und Informationssicherheit tätig. Er verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. Lars-Holger Krause ist Betriebswirt und als externer Datenschutzbeauftragter sowie als Unternehmensberater für Kunden verschiedener Branchen tätig. Beide Referenten sind Mitbegründer und Vorstandsmitglieder der TERCENUM AG.

Datenschutz rückt immer stärker in den Fokus der Öffentlichkeit. Deshalb sollte er in der Unternehmenskultur verankert sein. Es ist sinnvoll, modernes Datenschutzmanagement nicht nur als gesetzliche Vorgabe, sondern als Marktvorteil und wichtiges Merkmal im Wettbewerb zu begreifen. Der Vortrag zeigt typische Problemfelder im Tagesgeschäft der Immobilienverwalter auf, stellt datenschutzkonforme Lösungsansätze dar und erörtert u. a. folgende Fragen:

Warum und wann muss ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden? Welche Auskünfte darf die Wohnungsverwaltung wem erteilen? Wie geht man mit Auskunftersuchen von privaten und öffentlichen Stellen um? Wie begegnet man Beschwerden von Betroffenen, ohne ins Visier der Aufsichtsbehörde zu geraten? Wie verfährt man mit personenbezogenen Daten bei der Auftragsvergabe? Ist die Übermittlung von Mieterdaten an Handwerksbetriebe eine Auftragsdatenverarbeitung?



WAS DEM VERWALTER EINHEIZT

Stephan Volpp

**Die WEG als Mitglied einer
Heizungsgemeinschaft.
Was ist dabei zu beachten?**

Zur Person: Stephan Volpp ist Rechtsanwalt für privates Immobilienrecht. Der Experte für Wohnungseigentumsrecht ist als Dozent und Referent für Seminare und Fortbildungen bundesweit gefragt. Das Nachrichtenmagazin FOCUS nahm ihn im Oktober 2013 in „Deutschlands Top-Anwälte“ für Miet- und Wohnungseigentumsrecht auf.

Die Einbindung einer Wohnungseigentümergeinschaft als Mitglied in einer Heizungs-gemeinschaft gestaltet sich in der Regel komplex. Dienstbarkeiten und Reallasten bestimmen die Rechtsbeziehungen der versorgten Gebäude. Häufig fehlen Regelungen, die die Stellung der jeweiligen Verwalter definieren. Treffen mehrere Verwalter aufeinander, bleiben Konflikte nicht aus. Rechte und Pflichten ergeben sich aus Gemeinschaftsordnung,

Verwaltervertrag und Wohnungseigentumsgesetz. Hinzu kommen weitere aus Vereinbarungen, Verträgen, Grunddienstbarkeiten etc. Verwalten ist daher dringend zu raten, sich vor der Bestellung eingehend mit der Grundbuchsituation der Gemeinschaft auseinander zu setzen, schon um abschätzen zu können, ob sich die Bewerbung betriebswirtschaftlich lohnt.

REFERENTEN ÜBERSICHT FREITAG

FREITAG, 9.00 UHR



Stefan Wirkus
Was war eigentlich gestern?

Zur Person: Stefan Wirkus ist Diplom-Designer der Fachrichtung „Visuelle Kommunikation“,



„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter!“

Zufriedene Mieter und weniger Aufwand für Sie – dank Energie und Services von RWE:
Wir managen Ihren Strom, Leerstand, Ihre Wärme und vieles mehr!

Was RWE für Sie tun kann, erfahren Sie unter www.rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE

dazu schnell, kreativ, hellwach und von beeindruckender Beobachtungsgabe. Der Weg zum Zeichner war schon sehr früh vorgezeichnet – und dann kam auch noch sprachliches Talent dazu. Heute reist er von Hamburg aus durch Deutschland und bringt bei Symposien und Tagungen beides zum Einsatz: Mit flinkem Stift fasst er Inhalte simultan in Cartoons und präsentiert sein Resümee im bebilderten Vortrag. Zahlreiche Auszeichnungen wie der Deutsche Cartoon-Preis der Frankfurter Buchmesse 2012 würdigen das.

Wirkus wirkt in Wort und Bild – beim 22. Deutschen Verwaltertag ist Stefan Wirkus Protokollzeichner und Moderator.



FREITAG, 9.15 UHR

**Prof. Dr. Florian Jacoby
Karlsruhe schafft Klarheit für die
Verwalterpraxis – Beispiele aus der
aktuellen WEG-Rechtsprechung**

Zur Person: Prof. Dr. Florian Jacoby hat seit 2006 an der Universität Bielefeld den Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht inne. Er ist Mitbegründer der Forschungsstelle für Immobilienrecht, Mitglied des Redaktionsbeirats der „Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“ sowie als Referent und publizierend zum Wohnungseigentumsrecht tätig.

Dem V. Zivilsenat des BGH kommt seit der WEG-Reform von 2007 die Aufgabe zu, grundsätzliche Fragen zum Wohnungseigentumsrecht zu entscheiden. Jährlich werden 25 bis 50 Entscheidungen erlassen. Vorgestellt werden ausgewählte Entscheidungen der vergangenen zwölf Monate, die für die Verwaltungspraxis von besonderer Bedeutung sind. Dazu gehören: Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, Auslegung von Regelungen der Teilungserklärung zu Instandhaltungsverpflichtung und Kostentragung, nachbarrechtliche Ausgleichsansprüche bei schuldloser Verursachung von Schäden durch einen Sondereigentümer, Zustimmungserfordernisse bei Baumaßnahmen (Mobilfunkmast, Terrassenüberdachung), Übergang des Verwalteramtes bei Verschmelzung der Verwaltungsgesellschaft, Nachweis der Vertretungsmacht des Verwalters bei Kündigung von Verträgen der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.



FREITAG, 10.30 UHR

**Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Die WEG als Teilnehmer am
Rechtsverkehr: Chancen und
Risiken des Verwalters**

Zur Person: Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub ist geschäftsführender und namensgebender Partner der Kanzlei Bub, Gauweiler & Partner. Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften in München und kaufmännischer Ausbildung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war er als Rechtsanwalt und Partner einer Münchner Anwaltssozietät tätig, gründete die Kanzlei Bub & Partner, promovierte an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Münster und ist heute Honorarprofessor an der Universität Potsdam. Seine anwaltlichen Tätigkeitsschwerpunkte liegen im privaten Immobilienrecht, im Gesellschaftsrecht, Bankrecht, Erbrecht, Medienrecht sowie Prozess- und Schiedsverfahrensrecht. Der Herausgeber, Autor und Redakteur namhafter Fachzeitschriften, Handbücher und Kommentare ist zudem einer der Gründer des DDIV. Zwölf Jahre war er Präsident, heute Ehrenpräsident, außerdem Mitglied des Vorstands des Verbands der Immobilienverwalter Bayern e.V. Darüber hinaus fungiert er als Hauptgesellschafter einer Unternehmensgruppe und für mehrere Unternehmen als Aufsichtsrat bzw. Beirat.

- I. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft als gesicherte Grundlage für die Teilnahme am Rechtsverkehr
- II. Der Rechtsverkehr der „normalen“ Wohnungseigentümergeinschaft
 - Anforderungsprofil an den Verwalter in kaufmännischer, technischer und juristischer Hinsicht
 - Risikoabsicherung durch Vertrag, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwaltungsbeirats, Haftpflichtversicherung und Beauftragung von Sonderfachleuten
 - Chancen durch transparente Vergütungssysteme und Übernahme vergütungspflichtiger Aufgaben außerhalb der gesetzlichen Verwalteraufgaben
- III. Der Rechtsverkehr der Teileigentümergeinschaft (Gewerbe- und Spezialimmobilien)
 - am Beispiel eines Einkaufszentrums: Chancen und Risiken bei Übernahme des Centermanagements
 - an weiteren ausgewählten Beispielen wie Boardinghouse, Hotelanlage

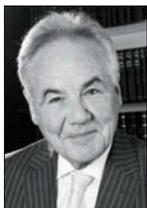


FREITAG, 11.15 UHR

Dr. Karin Milger
Neue Entscheidungen zum Mietrecht

Zur Person: Karin Milger ist Richterin am Bundesgerichtshof, VIII. Zivilsenat. Sie begann eine Laufbahn im höheren Justizdienst des Landes Niedersachsen, arbeitete bei der Staatsanwaltschaft Braunschweig, an den Amtsgerichten Braunschweig und Wolfenbüttel sowie am Landgericht Braunschweig und war Richterin am Amtsgericht Wilhelmshaven. Nach ihrer Tätigkeit im Niedersächsischen Justizministerium wurde sie 1996 zur Richterin am Oberlandesgericht Oldenburg ernannt. Im November 2001 wurde sie Vizepräsidentin des Landgerichts Oldenburg und war Vorsitzende der Wirtschaftsstrafkammer wie auch einer Zivilkammer.

Der Bundesgerichtshof hat erneut zu Problemen der Wohnraummiete entschieden. Als Richterin am BGH spricht Dr. Karin Milger über aktuelle Themen wie: Schadensersatz für die Schließenanlage nach Schlüsselverlust, Vertragspflichten bei der Untervermietung, fristlose Kündigung nach „provozierter“ Vertragsverletzung, Wahrnehmung von Vermieterrechten durch den Grundstückserwerber und Betriebskosten.



FREITAG, 15.15 UHR

Horst Müller
Festlegung und fehlerhafte Verkündung von Beschlüssen durch den Verwalter

Zur Person: Horst Müller ist Rechtsanwalt und Mitgesellschafter der Sozietät Rechtsanwälte Müller & Hillmayer mit dem Spezialgebiet Privates Immobilienrecht. Er ist Mitglied im Vorstand der ARGE Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein, Mitherausgeber der „Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht“ sowie Mitglied im Redaktionsbeirat der „Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“. Als Fachbuchautor und Referent widmet er sich dem Wohnungseigentumsrecht.

Damit ein Eigentümerbeschluss zustande kommt, bedarf es der Feststellung des Abstimmungsergebnisses und der Beschlussverkündung. Als Versammlungsleiter ist der Verwalter in der Regel dazu verpflichtet, nach Abstimmung den Beschluss zu verkünden.

Nun birgt die Beschlussverkündung zahlreiche Fehlerquellen, die den Verwalter fordern:

- Das Auszählungsergebnis ist falsch ermittelt.
- Der Versammlungsleiter wertet Enthaltungen falsch.
- Der Versammlungsleiter nimmt irrig ein Stimmverbot an oder übersieht es.
- Er geht irrig vom Fall rechtsmissbräuchlicher Majorisierung aus.
- Er lässt trotz geltenden Wertprinzips nach Köpfen abstimmen oder ignoriert die notwendige Anwendung des Kopfprinzips.

Anders gelagert sind Fälle der – fehlerfreien – Verkündung fehlerhafter Beschlüsse, wobei es vorrangig um nichtige und lediglich anfechtbare Beschlüsse geht. Nichtige Beschlüsse darf der Versammlungsleiter nicht verkünden, anfechtbare Beschlüsse kann oder muss er verkünden, was bei offenkundiger Rechtswidrigkeit äußerst problematisch ist.

Das Referat soll den Versammlungsleiter vor der fehlerhaften Verkündung von Beschlüssen bewahren, aber auch die Frage beantworten, wie man sich bei fehlerhaften Beschlüssen im Einzelnen verhält.

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

» AUCH MIT FUNK-FERNINSPEKTION

Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

- Individuelle Beratung
- Jährliche Wartung
- Hochwertige Geräte
- Rechtssichere Dokumentation
- Normgerechte Montage
- Infodienst mit 24h Hotline

Weitere Informationen unter rauchwarnmelder-minol.de/verwalter



RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

DONNERSTAG, 18.9.

10.00 – 12.30

Stadtrundgang Potsdam

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.00/13.30

Erleben Sie auf einem geführten Rundgang den barocken Glanz und die „preußische Sparsamkeit“ Potsdams. Höhepunkte der Tour sind Neuer und Alter Markt, die Nikolaikirche, das Alte Rathaus sowie das Holländische Viertel, das mit kleinen Läden, Galerien und Werkstätten bei Einwohnern und Touristen gleichermaßen beliebt ist.

10.00 – 12.30

Blick hinter die Kulissen des Tierparks Friedrichsfelde

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.30/13.00



Werfen Sie einen Blick hinter die Kulissen des größten Landschaftstierparks Europas. Während der Führung gelangen Sie zum Dickhäuterhaus und leisten dabei den Elefanten bei der Fütterung Gesellschaft.

14.00 – 16.00

Funkhaus Berlin Nalepastrasse

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/16.30

Einst Sitz des DDR-Rundfunks gilt das Funkhaus Nalepastraße noch heute als Berlins kreatives Zentrum für Musik und Kunst. Auf der Führung erfahren Sie mehr über den denkmalgeschützten Gebäudekomplex, werden Zeuge vergangener Industriearchitektur und erhalten einen einmaligen Einblick in die Welt der modernen Musikproduktion.

14.30 – 16.30

Staatsbibliothek

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.45/17.15

Besuchen Sie eines der imposantesten Gebäude auf Berlins Prachtboulevard Unter den Linden, die Staatsbibliothek. Erfahren Sie dort in einer individuellen Besichtigung vieles Wissenswerte über das Gebäude und seine wertvollen Sammlungen. Erleben Sie Einblicke, die Bibliotheksnutzern verwehrt bleiben.

19.30

Festabend des 22. Deutschen Verwaltertages im Estrel Hotel Berlin



Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm, ein exklusives Abendessen sowie die Preisverleihung der wichtigsten Branchenauszeichnungen für Immobilienverwalter.

FREITAG, 19.9.

10.00 – 12.00

Flughafen Berlin/ Brandenburg International

Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.30/12.30

Flughafen einmal anders: Lernen Sie den neuen Flughafen Berlin/ Brandenburg International jetzt schon kennen. In der knapp zweistündigen Tour gewinnen Sie einen Überblick über das gigantische Areal und erhalten Einblick in das aktuell größte und auch umstrittenste Flughafenprojekt.

11.00 – 13.00

Bezirksspaziergang

Berlin-Kreuzberg

Abfahrt/Ankunft Hotel: 10.40/13.20



Lernen Sie Berlin-Kreuzberg in einem geführten Spaziergang kennen. Sie besuchen soziale Projekte, werfen einen Blick in die Moschee in der Wiener Straße und schlendern über den traditionellen türkischen Wochenmarkt am Maybachufer.

14.00 – 16.30

Jüdisches Museum

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/17.00

Der Museumsrundgang legt den Schwerpunkt auf das Kaiserreich und die Weimarer Republik. Die Tour verdeutlicht dabei den Einfluss jüdischer Bürger an der Entwicklung der Moderne, der sich in allen Bereichen des großstädtischen Lebens widerspiegelt.

14.00 – 15.30

Alte Nationalgalerie

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.30/16.00



Die Sammlung der Alten Nationalgalerie ist eine der umfangreichsten Epochensammlungen für Kunst zwischen Französischer Revolution und Erstem Weltkrieg, zwischen Klassizismus und Sezession.

19.30

Theaterstück **GEFÄHRTEN** im
Theater des Westens*
(Ticket 65,-€ p.P.)

Kein Transfer



Das Stück „GEFÄHRTEN“ erzählt von der tiefen Freundschaft des Jungen Albert zu seinem Pferd Joey. Als der Erste Weltkrieg ausbricht und das Tier an die Armee verkauft wird, stehen die beiden vor ihrer größten Prüfung. Erleben Sie ein Bühnenspektakel der besonderen Art.

19.00 – 22.00

Boottour bei Nacht
inkl. Essen à la carte **Selbstzahler***
(Ticket 21,-€ exkl. Verpflegung)

Kein Transfer

Lassen Sie den Verwaltungstag entspannt ausklingen. Starten Sie am Anleger Märkisches Ufer und genießen Sie eine dreistündige Schiffstour durch die vielfältigen Wasserstraßen Berlins im abendlichen Lichtwechsel.

SAMSTAG, 20.9.

10.00 – 13.00

**Schiffahrt ab Estrel Hotel
Berlin bis Friedrichstraße**

Direkt ab Estrel Hotel

Nutzen Sie diese entspannende Schiffstour und gelangen Sie über das Wasser direkt in das quirlige Berlin-Mitte. Vor dem Shoppingtrip, der geführten Radtour oder dem Blick hinter die Kulissen der Komischen Oper erleben Sie einen besonderen Blick auf die Hauptstadt.

10.00 – 14.30

Spreewaldfahrt
inkl. Essen à la carte f. **Selbstzahler***
Abfahrt/Ankunft Hotel: 8.45/15.45

Eine historische Kulturlandschaft mit einzigartiger Tier- und Pflanzenwelt erwartet Sie nach einer einstündigen Busfahrt im Spreewald. Im traditionellen Kahn fahren Sie durch kleine Kanäle, vorbei an verwunschenen Katen und durch urwaldähnliche Vegetation.

13:30 – 15.00

**Blick hinter die Kulissen
der Komischen Oper**

Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.00/15.30



Wieso ist die Komische Oper Berlin außen schlicht und innen so pompös? Antworten auf diese und andere Fragen erfahren Sie bei einer Führung durch das Haus. Werfen Sie einen Blick in das Kulissenmagazin, die Unterbühne und den Orchestergraben.

13:30 – 17.00

Stadttour per Rad

Abfahrt/Ankunft Hotel: 12.45/17.45



Sie erkunden Berlin mit dem Fahrrad: Von der Kulturbrauerei im bekannten Prenzlauer Berg geht es über den Alexanderplatz zum Brandenburger Tor. Sie sehen das Regierungsviertel, fahren durch das Scheunenviertel und entdecken vieles, was Auto- und Bahnfahrern verwehrt bleibt.

20.00

**Helge Schneider: Pretty Joe & die
Dorfschönheiten im Tempodrom**
(Ticket 45,-€ p.P.)*

Kein Transfer

Mit der siebenköpfigen Band „Die Dorfschönheiten“ tritt Deutschlands bekanntester Komiker Helge Schneider jetzt als Pretty Joe auf. Neben neuen und alten Hits tischt Helge Schneider auch immer wieder Tee und unglaublich wahre Geschichten auf. Sehen und hören Sie selbst!

20.00

Italian Night im Französischen Dom
(Ticket 37,-€ p.P.)*

Kein Transfer

Verwöhnen Sie Ihre Ohren und Sinne mit klassischer Musik im Französischen Dom: Zur Italienischen Nacht erwarten Sie Werke von Vivaldi, Puccini und Rossini unter Leitung des Dirigenten Stefan Bevier. Auf alten italienischen Instrumenten gespielt, garantiert das Festival Orchestra Berlin damit feinsten Klang von überragender Schönheit und Sinnlichkeit.

* Begrenztes Kartenkontingent. Buchbar nur solange der Vorrat reicht. Bitte beachten Sie, dass die Veranstaltungen kostenpflichtig sind. Bei Gruppenbuchungen wird selbstverständlich versucht, zusammenliegende Plätze zu besetzen. Eine Garantie dafür kann nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie: Die Abfahrtszeiten ab Hotel sind dringend einzuhalten. Auf Verspätungen kann aufgrund des festen Ablaufes keine Rücksicht genommen werden. Sollten Sie den organisierten Transfer nicht in Anspruch nehmen und den jeweiligen Programmpunkt auf eigene Faust ansteuern wollen, unterstützen wir Sie gern bei Fragen nach dem richtigen Weg/Verkehrsmittel. Sprechen Sie uns an!



STANDNUMMERN & AUSSTELLER

TAGUNGSRAUM

- 1 AbfallmanagementPartners GmbH
- 2 svt Brandsanierung GmbH
- 3 MW Energie AG
- 4 GMFS GmbH & Co. KG
- 5 Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG

- 6 AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG
- 7 ALCOComputer-Dienstleistungs GmbH
- 8 BALCOB Alkonstruktionen GmbH

- 9 PyrexXG mbH
- 10 SALTO Systems GmbH
- 11 arvato financial solutions GmbH
- 12 DAW Deutsche Amphibolin Werke SE
- 13 CanexXG mbH

- | | | |
|--|--|---|
| 14 DKB Deutsche Kreditbank AG | 32 Wowiconsult GmbH | 49 Liffconsulting GmbH/R&Z
Rohrsanierung GmbH |
| 15 ista Deutschland GmbH | 33 Aareon AG | 50 Unitymedia Kabel BW |
| 16 Gazprom GmbH | 34 Pantaenius
VersicherungsmaklerG mbH | 51 Köster Bauchemie AG |
| 17 Techem Energy Services GmbH | 35 TPC GmbH | 52 Drytech Berlin-
Abdichtungstechnik GmbH |
| 18 Mess-Profis AG | 36 Immoware24 GmbH | 53 KIWI.KI GmbH |
| 19 Telekom Deutschland GmbH | 37 Kalorimeta AG & Co. KG | 53a RheinEnergie AG |
| 20 RhönEnergie Fulda GmbH | 38 Deutsche Bank Privat- und
Geschäftskunden AG | 54 Wowikom GmbH |
| 21 DOMUS Software AG | 39 Innovativ-wohnen 2.0/AD
KonzeptG mbH | 55 Kludi GmbH & Co. KG |
| 22 GEKA mbH | 40 DIG Deutsche Industrie Gas
GmbH | 56 LEGIO.tools GmbH |
| 23 BELFOR Deutschland GmbH | 41 Haufe-Lexware GmbH
& Co. KG | 57 VDIV-INCON GmbH/etg24
GmbH |
| 24 Aareal Bank AG | 42 OBJEKTuS GmbH | 58 NEMETSCHKEK Crem
Solutions GmbH & Co. |
| 25 Westwood Kunststofftechnik
GmbH/Jung Bauflächentech-
nik GmbH+Co KG | 43 RWE Vertrieb AG | 59 MBS Maier-Brand & Wasser
Schadenmanagement GmbH |
| 26 UTS innovative Softwaresysteme
GmbH | 44 EnBW AG | 60 Kabel Deutschland Vertrieb
und Service GmbH |
| 27 AEG/EHT Haustechnik GmbH | 45 Miele & Cie. KG | 61 plusForta GmbH |
| 28 EKB Energiekostenberatung
GmbH | 46 Auctores GmbH/Domcura AG | 62 BEST Versicherungsmakler
GmbH & Co. KG |
| 29 Eurofins NDSC Umweltanalytik
GmbH | 47 goldgas SL GmbH | 63 PrimaCom Berlin GmbH |
| 30 ImmobilienScout GmbH | 47a Kerler GmbH | |
| 31 Tele Columbus GmbH | 48 FIO Systems AG | |

Wir machen Energieeffizienz sichtbar

Energiemanagement auf der Basis von Funktechnologie schafft Verbrauchstransparenz für Immobilienwirtschaft und Mieter



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

ista

AUSSTELLERVERZEICHNIS VON A BIS Z

A

<p>Aareal Bank AG</p>	<p>Paulinenstr. 15, 65189 Wiesbaden www.aareal-bank.com DDIV Kooperationspartner</p>	<p>Die Aareal Bank AG ist ein führender Anbieter von Lösungen für die Wohnungswirtschaft. Sie bietet spezialisierte Leistungen und Anlagengestaltungen für die Fremdverwaltung wie das Electronic-Banking-Paket Aareal Account oder die Online-Plattform Aareal Express zur Finanzierung von Sonderumlagen von WEGs.</p>
-----------------------	--	--



Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank

<p>Aareon AG</p>	<p>Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz www.aareon.com DDIV Premiumpartner</p>	<p>Die Aareon AG, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank Gruppe, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Sie bietet wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse.</p>
<p>Abfallmanagement PETERS GmbH (AMP)</p>	<p>Robert-Bosch-Str. 9, 63225 Langen www.am-peters.de DDIV Kooperationspartner</p>	<p>Die Abfallmanagement PETERS GmbH (AMP) als bundesweit tätiges Unternehmen bietet ein breites Spektrum an integrierten Immobiliendienstleistungen und Abfallmanagementtätigkeiten an. AMP ist der ideale Partner für die Verbesserung der Abfallentsorgung und die Senkung der Kosten für Facility Management.</p>
<p>AEG/EHT Haustechnik GmbH</p>	<p>Gutenstetter Str. 10, 90449 Nürnberg www.aeg-haustechnik.de</p>	<p>Produktportfolio AEG Haustechnik: Raum- und Fußbodenheizungen, intelligente No-Frost-Systeme (Freiflächen-/Dachrinnenheizungen) für Außenbereiche, energieeffiziente Warmwasserbereitung mit elektronischen Durchlauferhitzern und Wärmeübergabestationen.</p>
<p>ALCO Computer-Dienstleistungs GmbH</p>	<p>Rahlstedter Str. 73-75, 22149 Hamburg www.alco-immobilien.de DDIV Kooperationspartner</p>	<p>Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE 5.1 bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.</p>
<p>AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG</p>	<p>Stendorfer Str. 7, 27721 Ritterhude www.alltrosan.de DDIV Kooperationspartner</p>	<p>AllTroSan Baumann+Lorenz Trocknungsservice. Sanierung von Wasser- und Feuchteschäden. Persönlich. Individuell. Kompetent. Wir verfügen über das erforderliche Know-How für sämtliche Schadensbilder – sowohl im privaten, gewerblichen oder auch industriellen Bereich. Im Notfall 365 Tage rund um die Uhr.</p>

A

<p>arvato financial Solutions GmbH</p>	<p>Rheinstr. 99, 76532 Baden-Baden www.finance.arvato.com DDIV Premiumpartner</p>	<p>Umfassender Risikoschutz vor Mietausfällen: Gehen Sie auf Nummer sicher! Identifizieren Sie rechtzeitig zahlungsunwillige oder -unfähige Mieter! Mit der Mieterbonitätsauskunft von arvato Financial Solutions sehen Sie sofort, ob es bei Ihrem Mietinteressenten früher Zahlungsausfälle gegeben hat.</p>
<p>Auctores GmbH</p>	<p>Amberger Str. 82, 92318 Neumarkt www.auctores.de DDIV Kooperationspartner</p>	<p>Als Internet-Partner des DDIV bieten wir Mitgliedern die exklusive Möglichkeit, im eigenen Webauftritt aktuelle DDIV-Themen zu präsentieren, die zentral erstellt und automatisiert bereitgestellt werden. Weitere Leistungen: SEO, APP-Entwicklung, Fachredaktion und auf Verwalter optimierte Web-Module.</p>

B

<p>BALCO Balkonkonstruktions GmbH</p>	<p>Ernst-Ruska-Ufer 2, 12489 Berlin www.balco.de DDIV Kooperationspartner</p>	<p>Balco ist Ihr zuverlässiger Gesamtdienstleister für Balkonsysteme. In unserem Produktportfolio finden Sie offene Balkone, verglaste Balkone und Laubengangverglasungen. Unsere langjährige Erfahrung macht das Unternehmen zu einem beständigen und zuverlässigen Kooperationspartner.</p>
<p>BELFOR Deutschland GmbH</p>	<p>Keniastr. 24, 47269 Duisburg www.belfor.de DDIV Premiumpartner</p>	<p>Nach einem Brand- oder Wasserschaden müssen die ersten entscheidenden Schritte schnell eingeleitet werden. Mit BELFOR haben Immobilienverwalter einen Premiumpartner zur Seite, auf den sie sich in jeder Hinsicht verlassen können und der sie von Kommunikations- und Koordinationsaufgaben entlastet.</p>

„Schadenmanagement aus einer Hand. Hand drauf.“

Karin Mock-Kiel,
Key-Account Hausverwaltungen BELFOR Deutschland

24-Stunden-Notruf: 0180 1 234566
(Festnetzpreis 3,9 ct/min; Mobilfunkpreise max. 42 ct/min)



...UND GUT!

BELFOR 

Brand- und Wasserschadensanierung

www.belfor.de

<p>BEST Versicherungsmakler GmbH & Co. KG</p>	<p>Ernst-Gnoß-Str. 24, 40219 Düsseldorf www.bestgruppe.de</p>	<p>Die BEST GRUPPE ist der Multispezialist für ganzheitliche, innovative Lösungskonzepte im gesamten Spektrum der Immobilienwirtschaft und Mittelstandsbetriebe. Das in Düsseldorf ansässige Unternehmen berät, gestaltet und optimiert heute bereits die Portfolios von bundesweit mehr als 800 Hausverwaltern.</p>
---	---	--

C

<p>Canexx GmbH</p>	<p>Hüttenstr. 101, 06526 Sangerhausen www.canexx.eu DDIV Kooperationspartner</p>	<p>Die Canexx GmbH bietet bundesweit kompetenten Service für Trinkwasseranlagen. Mit erprobten Produkten und Anlagen für eine optimale Hygiene und Schutz vor Kalkablagerungen und Korrosionsschäden. Wir leisten Systemspülungen, sowie die Umsetzung von kompletten Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen.</p>
--------------------	---	---

C



TRINKWASSERLEITUNGEN ZERSTÖRUNGSFREI SANIEREN
 TRINKWASSERLEITUNGEN DURCH SPÜLUNG REINIGEN
 TRINKWASSERLEITUNGEN IM BESTAND ERNEUERN
 TRINKWASSERLEITUNGEN GEZIELT DESINFIZIEREN

canexx®



Wir beraten kompetent, planen fachgerecht und setzen aus einer Hand erfolgreich um.

Bundesweite Hotline: 0800 2799700 • Email: ddiv@canexx.eu • Ihr Ansprechpartner: Herr Ingo Burreh

D

<p>DAW Deutsche Amphibolin Werke SE</p>	<p>Roßdörfer Str. 50, 64372 Ober-Ramstadt www.caparol.de DDIV Kooperationspartner</p>	<p>Caparol ist in Deutschland führend auf dem Gebiet Bautenstrichmittel. Europaweit zählt die Marke mit dem bekannten Signet des bunten Elefanten zu den großen Unternehmen der Branche. Bei uns finden Sie: Hochwertige Farben, Grundierungen, Lacke, Lasuren und Putze, für innen und außen.</p>
<p>Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG</p>	<p>Theodor-Heuss-Allee 72, 60486 Frankfurt am Main www.deutsche-bank.de/immobilienverwalter</p>	<p>Unsere professionellen Services für Haus- und Immobilienverwalter: • db HausverwalterKonten Service • Kontokorrent/Mietkautionkonten • WEG-Konten • Vorteilhafte Kontonummernsystematik • Bonitätsprüfung db Auskunft Premium • Individuelles Absicherungskonzept.</p>
<p>DIG Deutsche Industriegas GmbH</p>	<p>Shellstr. 2, 67065 Ludwigshafen www.dig-gas.de</p>	<p>Die DIG ist ein bundesweiter, unabhängiger Erdgas-Versorger. Speziell für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft bieten wir maßgeschneiderte Produkte an, wie z.B. Versorgungsverträge mit Stichtagsabrechnung oder auch Bündelverträge. Wir vereinfachen Ihre Arbeit ... und das zu günstigen Tarifen.</p>
<p>DKB Deutsche Kreditbank AG</p>	<p>Taubenstr. 7-9, 10117 Berlin www.DKB.de/verwalterplattform DDIV Premiumpartner</p>	<p>Als langjähriger Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir maßgeschneiderte Produkte für die Verwalterbranche an. Ein Highlight ist die kostenfreie DKB-Verwalterplattform. Damit können Konten selbständig eröffnet, Mietkautionen rechtssicher verwaltet und WEG-Finanzierungen einfach beantragt werden.</p>
<p>Domcura AG</p>	<p>Theodor-Heuss-Ring 49, 24113 Kiel www.domcura.de DDIV Kooperationspartner</p>	<p>DOMCURA KSH bietet als Partner der Wohnungswirtschaft erprobte Versicherungslösungen für wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Immobilien. Dabei steht KSH für Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung und ist speziell auf die Anforderungen der modernen Gebäudeversicherung abgestimmt.</p>
<p>DOMUS Software AG</p>	<p>Otto-Hahn-Str. 4, 85521 Ottobrunn www.domus-software.de</p>	<p>Spezialistin für immobilienwirtschaftliche Softwaresysteme: DOMUS 1000, DOMUS 4000, Büroorganisationssystem DOMUS NAVI • individuelles Consulting, Trainings, Webinare und Support durch Fachkräfte aus einer Hand • über 4.000 Kunden und mehr als 27.000 Installationen bundesweit</p>

DOMUS
gemeinsam
Zukunft
gestalten

DOMUS Software AG
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft seit 1974



Tel.: 089 66086-0 • info@domus-software.de • www.domus-software.de

<p>Drytech Berlin Abdichtungstechnik GmbH</p>	<p>Motzener Str. 12-14, 12277 Berlin www.dry-berlin.de</p>	<p>DRYTECH BERLIN, Ihre Spezialisten für Bauwerksabdichtung. Vorbeugende und sanierende Abdichtung erdberührter Bauteile vom Keller bis zur Tiefgarage, Schadensanalyse und Fachberatung seit über 40 Jahren erfolgreich in Deutschland.</p>
E		
<p>EKB Energiekostenberatung GmbH</p>	<p>Am Wollhaus 18, 74072 Heilbronn www.ekb-online.de DDIV Premiumpartner</p>	<p>Als wirtschaftlich starker, unabhängiger Partner sorgt die EKB für Transparenz am Energiemarkt. Eine partnerschaftliche, langfristige Zusammenarbeit mit Kunden aus der Wohnungswirtschaft sowie ein individuell auf die Bedürfnisse des Kunden abgestimmtes Dienstleistungsportfolio ist unser Leitbild.</p>
<p>EnBW Energie Baden-Württemberg AG</p>	<p>Schelmenwasenstr. 15, 70567 Stuttgart www.enbw.com</p>	<p>EnBW - ein starker Partner der Wohnungswirtschaft. Als langjähriger Partner der Wohnungswirtschaft setzen wir auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und möchten gemeinsam mit unseren Kunden weiterhin innovative Konzepte und optimale Lösungen erarbeiten. Denn Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen.</p>
<p>etg24 GmbH</p>	<p>Daimlerstr. 17, 71229 Leonberg www.etg24.de DDIV Kooperationspartner</p>	<p>Weniger E-Mails, weniger Rückfragen, weniger Anrufe, Mitarbeiter entlasten! Und dennoch mehr Service und Qualität für Ihre Kunden! Nutzen Sie Ihre Homepage zur Servicesteigerung, verbesserten Kundenbindung und gleichzeitiger Prozessoptimierung. Getestet und empfohlen: Von Verwaltern für Verwalter!</p>
<p>Eurofins NDSC Umweltanalytik GmbH</p>	<p>Stenzelring 14b, 21107 Hamburg www.eurofins.de DDIV Premiumpartner</p>	<p>Die Eurofins Umwelt Laborgruppe ist Ihr Partner für die Umsetzung der Trinkwasserverordnung – alles aus einer Hand. Als Komplettanbieter für umweltanalytische Dienstleistungen bieten wir ein umfangreiches Produktportfolio und sind bundesweit mit über 20 Standorten auch in Ihrer Nähe vertreten.</p>
F		
<p>FIO SYSTEMS AG</p>	<p>Ritter-Pflugk-Str. 24, 4249 Leipzig www.fio.de</p>	<p>FIO SYSTEMS entwickelt webbasierte Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den Bereichen ERP-Software, Immobilienvermarktung und -abrechnung, Miet- und Nebenkostenzahlungsverkehr und Einlagenverwaltung mittels virtueller Konten sowie Schadenmanagement.</p>

IMPRESSUM

Herausgeber: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) • Dorotheenstr. 35 • 10117 Berlin • Tel.: +49 30 3009679-0 • Fax: +49 30 3009679-21 • E-Mail: info@ddiv.de • www.ddiv.de **Verlag, Anzeigenverwaltung und Gesamtherstellung:** AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München • Tel.: +49 89 419694-0 • Fax: +49 89 4705364 • E-Mail: info@avr-werbeagentur.de • www.avr-werbeagentur.de

Sämtliche Angaben werden nach bestem Wissen zusammengestellt. Nachdruck und sonstige Wiedergaben, auch auszugsweise, sind nur mit schriftlicher Genehmigung der AVR GmbH gestattet. AVR haftet nicht für Anzeigeninhalte (Text und Bild), Preisangaben und Terminmitteilungen. AVR übernimmt keine Gewähr für vollständige und richtige Eintragung. Schadensersatz für fehlerhafte und unvollständige oder nicht erfolgte Eintragungen und Anzeigen ist ausgeschlossen. 21. Verwaltertag aktuell wird im Auftrag des DDIV e. V. produziert. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Agentur keine Haftung. Copyright AVR GmbH 2014.

G

Gazprom Marketing & Trading Retail Germania GmbH	Am Klingenweg 6A, 65396 Walluf www.gazprom-energy.com/de DDIV Kooperationspartner	Gazprom Marketing & Trading Retail Germania GmbH, Tochter des Gazprom-Konzerns, ist ein bundesweit agierender Stromanbieter. Unter der Marke Gazprom Energy entwickeln wir für die Wohnungswirtschaft intelligente und innovative Energielösungen zu einem optimalen PreisLeistungsverhältnis.
GEKA mbH	Bismarckallee 41, 14193 Berlin www.geka-online.de DDIV Kooperationspartner	Webmaps bietet Stadtpläne, Landkarten, Luftbilder, Flurkarten und Cycloramas renommierter Anbieter zur lizenzierten Verwendung in gedruckten Exposés, zum Versand per E-Mail oder zum Einstellen in Immobilienportalen an. Aus einer Hand, mit einem Klick und zu einem Sonderpreis nur für DDIV-Mitglieder.
GMFS GmbH & Co. CompactTeam Berlin KG	Zionskirchstr. 57, 10119 Berlin www.versicherungsmakler-berlin.com www.eventassec.de DDIV Kooperationspartner	Egal ob Wohngebäude-, Haftpflicht- oder Veranstaltungsversicherungen, wir verstehen unser Handwerk im Dschungel der Versicherungsbedingungen und Gesetze. Als Versicherungsmakler vertreten wir Ihre Interessen gegenüber dem Versicherer. Wir finden faire Versicherungslösungen zum beiderseitigen Nutzen.
goldgas SL GmbH	Mergenthalerallee 73-75, 65760 Eschborn www.goldgas.de DDIV Premiumpartner	goldgas ist einer der führenden, bundesweit tätigen Energieversorger für Erdgas und Strom. Als ein Unternehmen der VNG – Verbundnetz Gas AG bietet goldgas nicht nur eine sichere Energieversorgung mit fairen Preisen, sondern auch einen fachkompetenten, persönlichen Kundenservice.

H

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG	Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg www.haufe.de/realestate DDIV Kooperationspartner	Für jeden Anspruch die passende Lösung. Haufe bündelt die Kompetenz der Immobilienbranche und liefert maßgeschneiderte Angebote für jeden Arbeitsplatz: Dazu zählen Softwarelösungen jeder Größenordnung, rechtssichere Fachinformationen, Arbeitshilfen, Seminare, Beratung und integrierte Lösungen.
-----------------------------	--	--

I

ImmobilienScout GmbH	Andreasstr. 10, 10243 Berlin www.immobilienscout24.de DDIV Premiumpartner	ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Online-Marktplatz für Immobilien und mit über 10,5 Millionen Besuchern monatlich das meistbesuchte Immobilienportal. Neben der Immobilienvermarktung (Listing) bietet ImmobilienScout24 ein breites Spektrum an Services rund um die Vermittlung von Immobilien.
Immoware24 GmbH	Willy-Brandt-Str. 85, 06110 Halle www.immoware24.de DDIV Kooperationspartner	Immoware24 integriert Banking und Email. Die erste webbasierte Immobilienverwaltungssoftware für Mac, PC, iPad vereinfacht Zahlungsverkehr ohne zusätzliche Bankensoftware. Die Zuordnung der Buchungen senkt erheblich Verwaltungskosten. Der Emailclient ordnet automatisch alle Emails den Personen zu.



IMMOWARE24
Immobilien einfach online verwalten.

- ✓ **Kostenlose Installation**
- ✓ **Kostenlose Konfiguration**
- ✓ **Kostenlose Schulung**
- ✓ **Kostenlose Datenübernahme***

DDIV - Spezial

Mehr am Stand von Immoware24

* ab 300 VE aus Ihrem bestehenden System

<p>Innovativ-wohnen 2.0/AD Konzept GmbH</p>	<p>Goldschmidtstr. 16, 04103 Leipzig www.innovativ-wohnen.de</p>	<p>„Innovativ Wohnen“ ist die Partnerschaft führender Profis für die Immobilienwirtschaft. Bei unseren Veranstaltungen treffen Sie auf Experten und erfahren die aktuellen Trends Ihrer Branche. Als Gemeinschaft vermitteln wir Fachwissen, zu technologischen, demografischen als auch juristischen Themen.</p>
<p>ista Deutschland GmbH</p>	<p>Regionalleitung Mitte: Rektoratsweg 36, 48159 Münster www.ista.de DDIV Premiumpartner</p>	<p>ista bietet innovative und zukunftsfähige Lösungen rund um das Thema Energieeffizienz in Gebäuden. Die Dienstleistungen für die Immobilienbranche reichen von der Lieferung und Installation von Messgeräten über die Verbrauchserfassung bis hin zur Abrechnung und Analyse von Energiedaten.</p>

J

<p>Jung Bauflächentechnik GmbH + Co. KG</p>	<p>Raffaelstr. 10, 42719 Solingen www.jung-bauflaechentechnik.de</p>	<p>Länger Freude am Haus - Seit über 30 Jahren sanieren wir Balkone, Parkdecks und Keller. Mit fachmännischer Handwerksleistung und ausgereiften Materialien erhalten wir die Funktionstüchtigkeit der Gebäude. Für unsere Kunden bedeutet das nachhaltige Wertsteigerung und höheren Geschäftserfolg.</p>
---	--	--

K

<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</p>	<p>Germaniastr. 14-17, 12099 Berlin www.kabeldeutschland.de DDIV Premiumpartner</p>	<p>Als zuverlässiger Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen und Ihren Bewohnern je nach Verfügbarkeit attraktive Produkte wie TV/Radio, schnelles Internet und Telefon-Dienste an. Bedarfsgerecht für den Geschäftskunden, von der Signallieferung bis zum Bau und Betrieb leistungsfähiger Hausnetze.</p>
<p>KALORIMETA AG & Co.KG</p>	<p>Heidenkampsweg 40, 20097 Hamburg www.kalo.de DDIV Premiumpartner</p>	<p>KALO ist seit 60 Jahren einer der führenden Dienstleister für die Wohnungswirtschaft. Zum Dienstleistungsangebot gehören die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung, die Montage und die Wartung von Rauchwarnmeldern sowie die Legionellenprüfung des Trinkwassers.</p>

„Ob Heizkostenabrechnung, Legionellenprüfung oder Rauchmelderwartung – dafür sorgen wir persönlich.“

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775-0
info@kalo.de · www.kalo.de



KALO
einfach persönlicher.

K

Kerler GmbH	Friedrich-List-Str. 5, 88353 Kisslegg www.kerler.de	Die Kerler GmbH in Kisslegg vertreibt hochwertige gewobene, bedruckte, bestickte, bestraste und individuell gefertigte textile Produkte in ganz Europa. Zu den Verkaufsschlägern gehören u.a. die Rucksacktragetasche®, der Brotbeutel, die Fototaschen aus recycelten PET-Flaschen und der Badesack® und die Faleltasche. www.kerler.de
KIWI.KI	Lehrter Str. 17, 10557 Berlin www.kiwi.ki	KIWI ist das sichere, schlüssellose Zugangssystem für Hauseingangstüren. Öffnen Sie Ihre Haustür bequem – ohne Suchen, ohne Knöpfe, ohne Schlüssel. Post- und Entsorgungsunternehmen können ihre Arbeit mit KIWI effizienter machen und Hausbewohner genießen den einfachen und sicheren Zutritt zum Haus.
Kludi GmbH & Co. KG	Am Vogelsang 31-33, 58706 Menden www.kludi.de	KLUDI ist ein deutscher Spezialist für Bad- und Küchenarmaturen, Brausen, Badzubehör und Komplettbadlösungen. Seit Jahrzehnten steht die Marke KLUDI für innovative und preisgekrönte Produkte. Design und Technik aus Deutschland – made by KLUDI – ist in über 100 Ländern der Welt zuhause.
Köster Bauchemie AG	Dieselstr. 1-10, 26607 Aurich www.koester.eu	Die KÖSTER BAUCHEMIE AG hat sich auf Bauwerksabdichtungen spezialisiert. Unsere Produkte schützen neue und bestehende Gebäude gegen Schäden, die durch eindringendes Wasser entstehen. Eine leistungsfähige Abdichtung spart Reparaturkosten und erhöht die Lebensdauer von Bauwerken nachhaltig.

L

LEGIO.tools GmbH	Schlattgrabenstr. 10, 72141 Walldorfhaeslach www.legio.com	LEGIO ist ein international agierendes Unternehmen im Fachbereich der Wasseraufbereitungstechnologien. Als Systemlieferant im Trinkwasserbereich bieten wir Serienprodukte sowie Individuallösungen an. LEGIO steht heute für Erfahrung, Qualität und technischen Fortschritt. LEGIO – reines Wasser – sonst nichts.
LiftConsulting Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik mbH	Krautgartenstr. 30, 65205 Wiesbaden www.liftconsulting.de	Ein Ansprechpartner für alle Aufzugsanlagen AVEWA – web-basierte Datenbank Der Verwalter soll sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren können. Viele Vorteile, u. a.: • Entfall von Rechnungsprüfungen • Keine Rückfragen bei Aufzugsfirmen • Fachliche Kontrollen und Verhandlungen • Zugriff auf laufende Kosten

M

MBS Maier-Brand & Wasser Schadenmanagement GmbH	Carl-Benz-Str. 1-4, 82266 Inning www.mbs-service.de	MBS, Schadenmanagement auf höchstem Niveau – Seit der Gründung im Jahre 1987 stehen wir als zuverlässiger und kompetenter Dienstleister mit mehr als 100 Niederlassungen und 400 Mitarbeitern in DE und AT zur Verfügung. MBS: der Dienstleister im Bereich Brand- und Wasserschaden – Komplettanierung!
---	--	--

M

Mess-Profis AG	Industriestr. 15, 33689 Bielefeld www.mess-profis.de	Die Mess-Profis sind ein fairer Partner der Wohnungswirtschaft und betreuen Kunden bundesweit. Neben Heizkostenabrechnungen und Geräteservice bieten wir auch die Möglichkeit der Selbstabrechnung. Namhafte Verwaltungen nutzen diese Leistung sehr erfolgreich. Die Mess-Profis begleiten die Umsetzung.
Miele & Cie. KG	Carl-Miele-Str. 29, 33332 Gütersloh www.miele.de	Miele ist der weltweit führende Anbieter von Premium-Hausgeräten. Hinzu kommen Produkte für den gewerblichen Einsatz sowie für medizinische Einrichtungen und Laboratorien („Miele Professional“). Das 1899 gegründete Unternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2012/13 einen Umsatz von 3,15 Milliarden Euro.
Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG	Nikolaus-Otto-Str. 25, 70771 Leinfelden-Echterdingen www.minol.com DDIV Kooperationspartner	Die Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG ist ein weltweit führender Dienstleister für die Immobilienwirtschaft mit Hauptsitz in L.-Echterdingen. Rund um die Energiekostenabrechnung bietet Minol eine Reihe von Services, um die Betriebskosten zu minimieren & Immobilien rechtssicher zu verwalten.
MVV Energie AG	Luisenring 49, 68159 Mannheim www.mvv-energie.de DDIV Premiumpartner	Effizientes Energiemanagement mit MVV Energie – Sie suchen maßgeschneiderte Abrechnungslösungen (bspw. E-Billing), automatisierte Zahlungen (BK01), effizientes Verwalten von Leerständen und intelligente Energiebeschaffung für die Wohnungs- & Immobilienwirtschaft? Wir sind der richtige Partner für Sie!

Gas, Strom, Leerstandsmanagement

Transparenter und flexibler Abrechnungsservice, risikominimierte Beschaffung - Reduzieren Sie mit uns Ihre Betriebs- und Verwaltungskosten.



N

NEMETSCHKE Crem Solutions GmbH & Co.	Kokkolastr. 2, 44802 Ratingen www.crem.nemetschek.com	iXHaus-Lösungen decken die gesamte Bandbreite des modernen kaufmännischen Immobilienmanagements ab. Der modulare Aufbau ermöglicht, die Software an individuell Kundenanforderungen anzupassen. Unternehmen aus allen Bereichen der kaufmännischen Verwaltung von Immobilien schenken uns ihr Vertrauen.
--------------------------------------	---	--

O

OBJEKTuS GmbH	Gutenbergring 55, 22848 Norderstedt www.objektus.de	Wir sind ein führender Spezialanbieter für sicherheitsrelevante Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Mit der Entnahme von über 25.000 Wasserproben zur Legionellenprüfung und der zeitgleichen jährlichen Wartung von mehr als 1.000.000 Rauchwarnmeldern, erbringen wir Dienstleistungen, die sich ideal ergänzen.
---------------	---	--

P		
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH	Grosser Grasbrook 10, 20457 Hamburg www.pantaenius.eu DDIV Premiumpartner	Versicherungskompetenz für die Immobilienwirtschaft – Das Pantaenius-Angebot: exklusive DDIV-Rahmenverträge zur Vermögensschaden- und jetzt NEU zur Betriebs- Haftpflichtversicherung. Die Rahmenvertragskonzepte wurden zusammen mit dem Verband entwickelt und setzen neue Maßstäbe in Beitrag und Leistung.
plusForta GmbH	Ernst-Gnoß-Str. 25, 40219 Düsseldorf www.kautionsfrei.de DDIV Kooperationspartner	Die bankenunabhängige Mietkautionsbürgschaft von kautionsfrei.de reduziert Ihren Verwaltungsaufwand (Mietkautionenkonten, Zinsabrechnungen etc. entfallen), senkt somit Ihre Kosten und sichert Ihre Mietobjekte optimal ab. Sie erhalten anstelle der Barkautions eine Bürgschaftsurkunde der R+V Versicherung.
PrimaCom Berlin GmbH	Messe-Allee 2, 04356 Leipzig www.primacom.de	primacom mit Hauptsitz in Leipzig ist in seinem Kerngebiet führender Kommunikationsdienstleister und Vorreiter der Telekommunikationsbranche mit einem hochleistungsfähigen Breitbandnetz, mit dem die Kunden seit über 15 Jahren mit digitalem Fernsehen, Highspeed-Internet und Telefon versorgt werden.
Pyrex GmbH	Spichernstr. 2, 10777 Berlin www.pyrex.com	Die Pyrex GmbH ist Dienstleister der Wohnungswirtschaft, Hersteller qualitativ hochwertiger Gefahrenmelder und Lizenzgeber innovativer Software-Lösungen für die professionelle Organisation komplexer Dienstleistungen.
R		
RheinEnergie AG	Parkgürtel 24, 50823 Köln www.rheinenergie.com	RheinEnergie Contracting im Profil Sie benötigen Wärme, Kälte, Strom, Druckluft oder Dampf? Wir bieten Ihnen maßgeschneiderte Lösungen und professionelle Unterstützung für ein breites Spektrum an Energiedienstleistungen. Wir kümmern uns um Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung von Contracting-Lösungen.
RhönEnergie Fulda GmbH	Humboldtstr. 1, 53819 Neunkirchen-Seelscheid www.re-fd.de DDIV Kooperationspartner	RhönEnergie Fulda GmbH hat sich auf bundesweite Energiedienstleistungen spezialisiert und bietet der Immobilienbranche maßgeschneiderte Service-Angebote. So erhalten Kunden z.B. einen festen Ansprechpartner und attraktive Rahmenverträge, in denen die betreuten Objekte gebündelt werden können.
R&Z Rohrsanierung GmbH	Kaiser Wilhelming 27-29, 50672 Köln www.rz-rohrsanieung.de	Das LSE-SYSTEM™ ist eine zuverlässige und bis zu 75 Prozent kostengünstigere Alternative zum Totalersatz korrodierter Trinkwasserleitungen. Die zu sanierenden Rohre werden mit Spezialanlagen von innen gereinigt, getrocknet und anschließend mit Epoxydharz neu beschichtet.

R

RWE Vertrieb AG	Freistuhl 7, 44137 Dortmund www.rwe.de/wohnungswirtschaft	Die RWE Vertrieb AG mit Sitz in Dortmund übernimmt im RWE Konzern den Vertrieb von Strom und Erdgas in Deutschland und bietet energienahe Dienstleistungen und Services speziell für die Wohnungswirtschaft. Damit gehört RWE Vertrieb zu einem der größten Unternehmen für Energielieferungen.
-----------------	---	---

S

SALTO Systems GmbH	Gewerestr. 5, 58285 Gevelsberg www.saltosystems.de DDIV Kooperationspartner	SALTO Systems präsentiert seine sicheren, komfortablen und effizienten Zutrittssteuerungen für Büro- und Verwaltungsgebäude. Dazu gehören kabellose elektronische Beschläge, elektronische Zylinder, Wandleser, Panikstangenlösungen sowie elektronische Vorhang-, Spind- und Hebelschlösser.
--------------------	---	---



KABELLOSE ELEKTRONISCHE ZUTRITTSLÖSUNGEN

Besuchen Sie uns auf dem 22. Deutschen Verwaltertag am 18. und 19.9.2014 im ESTREL Hotel in Berlin, Stand 10



www.saltosystems.de

svt Brandsanierung GmbH	Pollhornbogen 8, 21107 Hamburg www.svt.de DDIV Kooperationspartner	Die Sparte Schadensanierung der svt Unternehmensgruppe hat sich auf Brandschadensanierung, Wasserschadensanierung, Schadstoffsanierung sowie Elementarschadensanierung spezialisiert. Sanierung aus einer Hand – von der Schadenaufnahme bis zur Endabnahme. 24-Stunden Schadenmeldung.
-------------------------	---	---

T

Techem Energy Services GmbH	Hauptstr. 89, 65760 Eschborn www.techem.de DDIV Kooperationspartner	Techem ist mit fast 9 Mio. Whg. im Service ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnung u. Energiemanagement, der mit seinen Lösungen & Services – von Erfassung u. Abrechnung von Wärme u. Wasser über Energiemonitoring bis Energy Contracting - Energieverbrauch und -kosten in Gebäuden senkt.
Tele Columbus GmbH	Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin www.telecolumbus.de DDIV Premiumpartner	Die Tele Columbus Gruppe ist mit rund 1,7 Mio. angeschlossenen Haushalten einer der führenden Multimedia- und Telekommunikationsanbieter in Deutschland und bietet ihren Partnern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Fernsehen, Internet- und Telefondienste über das leistungsstarke Breitbandkabel.
Telekom Deutschland GmbH	Graurheindorfer Str. 153, 53117 Bonn www.telekom.de DDIV Premiumpartner	Die Multimediadose wird wieder magenta. Das Competence Center Wohnungswirtschaft der Telekom versorgt Ihre Immobilien mit modernster Glasfasertechnologie für TK- und Kabel-TV-Lösungen: Alles aus einer Hand, serviceorientiert, bundesweit regional vor Ort. Die Telekom ist der Partner der Hausverwalter.

T

TPC Betriebliche Vorsorge & Verbände

Ein Geschäftsbereich der MLP Finanzdienstleistungen AG

Barmbeker Str. 6a,
22303 Hamburg
www.tpc-management.com

Die TPC GmbH bietet eine unabhängige Beratung und umfassende Betreuung in sämtlichen Bereichen der betrieblichen Vorsorge an. So hilft TPC Unternehmen, ihre Attraktivität als Arbeitgeber zu erhöhen, ihre Produktivität langfristig zu erhalten und dabei Arbeitnehmer- und Arbeitgeberinteressen in Einklang zu bringen.

U

UTS innovative Softwaresysteme GmbH

Saliering 47-53, 50667 Köln
www.uts.de
DDIV Kooperationspartner

UTS innovative Softwaresysteme GmbH entwickelt professionelle IT-Lösungen für die Immobilien- und Zwangsverwaltung. KARTHAGO 2000 unterstützt Sie bei der Miet-, WEG-Verwaltung und dem Facility Management. Speziell auf die Zwangsverwaltung und Abrechnung nach § 15 der ZWwV abgestimmt ist JUDIKAT.

V

VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler

Karlsplatz 3, 80335 München
www.incon-vm.de
DDIV Kooperationspartner

Wir sind Spezialversicherungsmakler der Immobilienwirtschaft!
Die VDIV-INCON GmbH arbeitet seit rund 15 Jahren intensiv mit verschiedenen DDIV-Landesverbänden zusammen und betreut seitdem eine Vielzahl von Immobilienverwaltungen deutschlandweit.

W

WestWood Kunststofftechnik GmbH

An der Wandlung 20,
32469 Petershagen
www.westwood.de

Bauwerke effizient sanieren - Der Hersteller aus NRW entwickelt und vertreibt hochwertige Produkte aus modernen, unversprödbaren, dauerflexiblen PMMA-Harzen. Zugelassene Flüssigkunststoff-Systeme wie i.S.d. DIN 18195 dichten Balkone, Parkdecks, Flachdächer und andere Bauflächen dauerhaft sicher ab.



schnell · schön
Balkon saniert in Rekordzeit



WestWood®
Qualität + Erfahrung

wowiconsult GmbH

Bötzingen Str. 29a,
79111 Freiburg
www.wowiconsult.eu
DDIV Kooperationspartner

Bestandsmanagement ist die Kernkompetenz der wowiconsult GmbH. Mit mevivo® haben wir ein effizientes IT-Verfahren für ein nachhaltiges Gebäudemanagement entwickelt, mit dem die Erhebung und Zusammenführung von technischen Bestandsinformationen praxisgerecht umgesetzt wird. „Geht nicht“ – gibf's nicht.

Wowikom Consulting GmbH

Hans-Thoma-Str. 21,
68163 Mannheim
www.wowikom.de

Wir bieten Versorgungs- und Dienstleistungen für Energie, Abrechnung, TWVO, Aufzugswartung und Medien. Mit unseren Kunden wollen wir Nebenkosten optimieren und künftig die Vernetzung von Versorgung, Mess- und Abrechnungsdienstleistung, Wartung und Service in Immobilien kostengünstig sicherstellen.



Dirk Seliger
Vertrieb Nord-Ost Berlin

Durch unsere Kabel fließen Fernsehen, Internet und Telefon. Und mein Herzblut.

Ich biete unseren Kunden das an, wovon ich selbst überzeugt bin. Nur so kann ich meine Kunden auch begeistern.

Als kompetenter und regionaler Partner der Wohnungswirtschaft entwickelt Tele Columbus passgenaue und

attraktive Lösungen für Sie und Ihre Mieter. Ich berate Sie gern.

d.seliger@telecolumbus.de
www.telecolumbus.de

fernsehen. internet. telefon.



KALO

einfach persönlicher.

Rauchwarnmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchwarnmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchwarnmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

„Mit über 1 Mio. Rauchwarnmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchwarnmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich



KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de

22.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG AKTUELL
18 | 19
SEPTEMBER
2014

ESTREL HOTEL BERLIN

PROGRAMM &
AUSSTELLUNGSVERZEICHNIS



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.