

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 05 | 16  
8,- €  
83480

# DDIV aktuell



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

## Läuft's rund?

Wie Verwaltungen durch zeitgemäße Unternehmensführung  
und Organisation einen Zahn zulegen können.

■ Personal  
Recruiting, Ausbildung  
und Entwicklung

■ Optimierung  
Qualität und Abläufe effektiv  
gestalten und verbessern

DDIV  
Verwaltungsbeirat  
Die 3. Ausgabe  
ist in Kürze  
erhältlich!

# NEU! Ab Oktober 2016 – die 3. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT: [www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat](http://www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat)

Fördermöglichkeiten

Hausordnung



20%  
mehr  
Inhalt!

WEG-  
Recht

Energetische  
Sanierung

Jahresabrechnung



Eine Sonderpublikation des Dachverbandes Deutscher  
Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht?  
Fordern Sie ihr kostenloses Muster-  
exemplar der zweiten Ausgabe an:  
[redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)

# Kompetente Frauen, neue Wohnformen und endlich: Schöne Ferien!



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es tut sich etwas im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter! Als Spitzenverband der deutschen Immobilienverwalterbranche haben wir natürlich auch andere große gesellschaftspolitische Themen im Blick: die Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern zum Beispiel. Der DDIV gründet daher

ein Netzwerk zur Förderung von **Frauen in der Immobilienverwaltung**. Wir möchten engagierte Frauen gezielt fördern und das Potenzial unserer Kolleginnen sichtbarer machen. Das Gründungstreffen findet auf dem **24. Deutschen Verwaltertag am 15. und 16. September in Berlin** statt. Ein Grund mehr also für Sie, am Spitzentreffen des Jahres teilzunehmen!

Im September ist die politische Sommerpause vorbei. Auf welchem Stand sind wir dann wohl in Sachen Zugangsvoraussetzungen? Ich bin gespannt. Ich hoffe und erwarte, dass die Politik den Worten nun endlich Taten folgen lässt. Wenn es so kommt, dann ist der Gesetzentwurf bis dahin durchs Bundeskabinett gegangen – und wir wären endlich einen erheblichen Schritt weiter. Erinnern wir uns: Im Juli 2015 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie einen Referentenentwurf zur Einführung einer **Berufszulassungsregelung für Immobilienverwalter** und Makler vorgelegt. Er sieht vor, dass WEG-Verwalter künftig einen Sachkundenachweis sowie Versicherungsschutz vorweisen müssen. Ob sich die Forderung des DDIV, den Mietverwalter mit einzubeziehen, erfüllt, ist leider mehr als fraglich.

Die Anforderungen an den Verwalter steigen ständig. Selbst mitten in den Sommerferien, in denen wir hoffentlich Sommersonne, See oder Meer genießen, findet sich ein beruflicher Aspekt: **Ferienimmobilien** (auch in Form der WEG) werden immer beliebter. Urlaub im eigenen Häuschen am Meer! Als erstem Bauträger ist es der Helma Ferienimmobilien GmbH gelungen, schwimmende Häuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu begründen. Sie erhalten einen Eintrag ins Grundbuchblatt und sind damit voll finanzierbar. Durch die Grundbucheintragung können

Investoren, d. h. Selbstnutzer oder auch Kapitalanleger, von den gleichen Vorteilen profitieren wie bei Ferienimmobilien auf „festem Grund“. Die 60 schwimmenden Ferienhäuser im Ostsee Resort Olpenitz an der Schleimündung sind einmalig in Deutschland. Verwaltet werden sie von einem unserer Mitglieder.

Das **Wohnen auf dem Wasser** wird so vielleicht auch für manch eine Stadt zur interessanten Lösung. Denn Wohnraum bleibt vor allem in den Großstädten Mangelware. Zu diesem Ergebnis kommt das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW). In einigen Städten, z. B. Köln oder Düsseldorf, ist die Zahl der Baugenehmigungen sogar zurückgegangen. Das IW fordert die Politik daher auf, gegenzusteuern und die Metropolen zu entlasten.

Über die Hälfte des Baubedarfs entfällt auf die Metropolen. In Berlin ist der Unterschied zwischen Baubedarf und Bautätigkeit inzwischen gravierend. So werden in der Hauptstadt in den kommenden Jahren rund 31 000 Wohnungen pro Jahr benötigt, um den anhaltenden Zuzug, auch von Flüchtlingen, abzufedern. Gebaut wird derzeit aber noch nicht einmal ein Drittel des Bedarfs. Ähnlich sieht es auch in anderen Großstädten, z. B. München oder Hamburg, aus. Nach Berechnungen des IW müssen in Deutschland bis 2020 rund 380 000 neue Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Erbaut wurden 2015 aber nur 247 000. Das IW sieht die Politik in der Pflicht und fordert, mehr Bauflächen auszuweisen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

**Gute Aussichten für uns Immobilienverwalter!**

Ich freue mich, wenn wir uns in Berlin auf dem Verwaltertag sehen. Zuvor verabschiede ich mich aber auch in den Sommerurlaub – auf dem Wasser.

Ihr

Steffen Haase

**Jetzt anmelden:**

Einer regionalen Teilaufgabe dieser Ausgabe liegt die Einladung zum „Verwalterforum Mietrecht“ am 23. August in Hannover bei.

# Inhalt



Mieten ist teurer als Kaufen, so eine Studie des IW Köln. Eine Option für Geringverdiener?



Arbeits-, Pausen- und Ruhezeiten: Für die Einhaltung des Arbeitszeitgesetzes haftet der Arbeitgeber.



Hauptmieter unbekannt verzogen! Die illegale Untervermietung nimmt zu. Ein Problem für Eigentümer.

## POLITIK & AKTUELLES

**4 Interview:** Wie schaffen wir mehr Wohneigentum?

**6 Aktuelle Meldungen**

**10 Veranstaltungen**

## TITELTHEMA

**11 Unternehmensführung & Organisation**

**12 10 Tipps:**  
Tücken des Arbeitsvertrags

**15 Neuer Leitfaden:**  
Wege zur Personalfindung

**16 Lehrlingsausbildung:**  
ein Muss für Verwalter!

**18 Fit für den Karrieresprung?**  
Fortbildung lohnt sich.

**20 Übersicht:**  
die Bildungsträger der Branche

**24 Energiekompetenz:**  
die Ziele der neuen Verwalterakademie

**25 Qualitätssicherung:**  
Wie geht das?

**28 Gut fürs Controlling:**  
Personalzeiterfassung

**30 Prozessoptimierung I:**  
digitales Dokumentenmanagement

**32 Prozessoptimierung II:**  
digitale Arbeitsabläufe

**34 Prozessoptimierung III:**  
digitale Vertriebsunterstützung

**36 Serviceoptimierung:**  
digitales Kundenmanagement

## GEBÄUDE & TECHNIK

**38 Praxisbeispiel:**  
Balkonsanierung in großem Stil

## RECHT & STEUERN

**42 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht**

**48 Arbeitszeiten:**  
Das steht im Gesetz.

**50 Neue Regeln:**  
Das gilt für Immobilienkredite.

## VERWALTUNG & FINANZEN

**52 Lebensraum Büro:**  
Arbeitswelten gestalten

**54 Illegal untervermietet:** Was tun?

## DDIV AKTUELL

**57 Baden-Württemberg, Bayern**

**58 Hessen**

**60 Rheinland-Pfalz/Saarland**

**61 Berlin-Brandenburg**

**61 Die Partner des DDIV**

**63 Die Mitgliedsverbände des DDIV**

**63 Impressum**

**64 Die letzte Seite**

ab Seite **11**

Gute Führung zahlt sich aus: Mit Effizienz und qualifiziertem Personal zum Unternehmenserfolg.



## STAFFELÜBERGABE BEI DER BID

Turnusgemäß zum 1. Juli 2016 übernahm der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. den Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Bei der Amtsübergabe dankte BFW-Präsident Andreas Ibel dem bisherigen Vorsitzenden und GdW-Präsidenten Axel Gedaschko für sein Engagement im vergangenen Jahr. In der BID arbeiten die sieben wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Verbände zusammen, unter anderem auch der DDIV, der die Interessen der Immobilienverwalter vertritt.

## Rauchwarnmelderpflicht für Berlin

Als letztes Bundesland hat nun auch Berlin die Rauchwarnmelderpflicht für Neubauten und Bestandsbauten verabschiedet. Ab 1.1.2017 sollen Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen sowie im Flur für Sicherheit sorgen. Die Übergangsregelung für Bestandsbauten gilt bis zum 31.12.2020.

## URTEIL ZUM MINDESTLOHN

GERINGE SPIELRÄUME FÜR ARBEITGEBER

Das Bundesarbeitsgericht hat Ende Mai eine erste Entscheidung zum gesetzlichen Mindestlohn nach dem Mindestlohngesetz gefällt. Danach können Urlaubs- und Weihnachtsgeld sowie besondere Lohnzuschläge, die monatlich neben der Bruttovergütung an den Arbeitnehmer gezahlt werden, unter bestimmten Voraussetzungen auf den Mindestlohn angerechnet werden. Nach Überzeugung des Gerichts hat in dem entschiedenen Fall der Arbeitgeber den Anspruch des Arbeitnehmers auf den gesetzlichen Mindestlohn in vollem Umfang erfüllt. Experten zufolge bedarf es jedoch einer Prüfung im Einzelfall.



## Wohnungsbau legt zu

Im Jahr 2015 wurden in Deutschland 2 400 Wohnungen mehr fertiggestellt als im Vorjahr. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, insgesamt 247 700, ein Prozent mehr als 2014. Mit einem Plus von 5,4 Prozent fiel der Zuwachs besonders stark bei Eigentumswohnungen aus, während die Fertigstellungszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern rückläufig waren. Die im Jahr 2011 begonnene positive Entwicklung des Wohnungsneubaus setzte sich damit fort. Eine höhere Zahl hatte es zuletzt im Jahr 2006 gegeben: mit 255 600 erstellten neuen Wohnungen. Zugleich wurden von Januar bis April 2016 in Deutschland 31,2 Prozent oder knapp 27 800 mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als in den ersten vier Monaten 2015. Mehr als diese 117 000 Genehmigungen für Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 2000 gegeben.

## Kennzahlen der Branche

Aktuelle Ergebnisse und die analytische Auswertung des 4. DDIV-Branchenbarometers liegen nun als Broschüre vor. Sie enthält Trends und Tendenzen der Immobilienverwaltung, zu deren Erhebung der DDIV zwischen Dezember 2015 und Februar 2016 rund 500 Unternehmen befragte. Die 2 000 Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände erhielten Anfang des Monats ein Exemplar per Post. Die gedruckte Publikation kann per E-Mail an [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de) kostenfrei über die Geschäftsstelle angefordert werden und steht auch zum Download bereit:

[www.ddiv.de](http://www.ddiv.de) ▶ Publikationen



# Mieten oder kaufen?

Zur aktuellen Lage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und den Erfordernissen, Wohneigentum auch für Geringverdiener erschwinglich zu machen.

Interview: Martin Kaßler



## NACHGEFRAGT



**PROF. DR. MICHAEL VOIGTLÄNDER**

Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

deutschen Wirtschaft Köln.

**B**und und Länder wollen mehr bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig verteuert sich das Bauen. Klimapolitische Vorgaben wie EnEV und Ewärmeg, aber auch die Grunderwerbsteuer treiben die Preise in die Höhe.

Die Mietpreisbremse und das noch ausstehende 2. Mietrechtspaket von Bundesjustizminister Maas könnten Investoren und Vermieter davon abhalten, sich weiterhin im Wohnungsbau zu engagieren. Ein vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln für Schwäbisch Hall erstelltes Gutachten, das die Wohnnutznerkosten für 402 Kreise analysiert, legt nun den Schluss nahe, dass die Bildung von Wohneigentum finanziell attraktiver ist als das Wohnen zur Miete. Auch einkommensschwache Schichten könnten davon profitieren, so Prof. Dr. Michael Voigtländer, der federführend an der Studie „Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung“ beteiligt war.

**Herr Professor Voigtländer, wie kann das funktionieren?**

Die Preise für Wohneigentum sind in den letzten Jahren stark gestiegen, das ist richtig, aber gleichzeitig haben sich die Hypothekenzinsen mehr als halbiert. Der Zinseffekt

überkompensiert den Preiseffekt. Daher ist das Wohnen im Eigentum aktuell günstiger als zur Miete. Außerdem profitieren Wohneigentümer auch von Wertsteigerungen. Im Durchschnitt beträgt der Vorteil rund 30 Prozent, und daher ist es naheliegend, dies auch sozialpolitisch zu nutzen.

**Selbst in extrem angespannten Wohnungsmärkten wie München, Frankfurt und Stuttgart bestehen nach Ihren Berechnungen für Selbstnutzer Kostenvorteile von bis zu 35 Prozent gegenüber Mietern. Der Postbank Wohnatlas 2015 allerdings weist gerade für diese Regionen eine extrem lange Tilgungsdauer von im Schnitt über 40 Jahren aus – für mittlere Einkommensschichten nahezu unbezahlbar. Wie erklären Sie sich diese Diskrepanz?**

Die Fragestellung ist eine andere: Wir vergleichen die Kosten von Eigentümern und Mietern, während die Postbank nur auf die absoluten Kosten für ein spezifisches



Objekt schaut. Auch unsere Analyse legt nahe, dass Wohneigentum in München teuer ist. Kaufkraftbereinigt zahlen Eigentümer dort fast doppelt so viel wie im Bundesdurchschnitt. Dennoch: Als Mieter zahlt man noch mehr. Im Endeffekt bedeutet dies, dass man sich in München mit weniger Wohnfläche begnügen muss, sich aber als Eigentümer aktuell immer noch ein bisschen mehr leisten kann.

**Was müsste sich politisch tun, damit mehr Menschen, insbesondere untere Einkommenschichten davon profitieren?**

Wohneigentum ist attraktiv wie nie und vielleicht auch notwendig wie nie, angesichts der schwierigen Lage der Alterssicherungssysteme. Dennoch erwerben

relativ wenig Geringverdiener und Familien Wohneigentum, teils sogar mit rückläufigen Zahlen. Ursächlich hierfür ist vor allem der Mangel an Kapital. Wer eine Wohnung kaufen möchte, muss mindestens 10, besser 20 Prozent Eigenkapital aufbringen, zusätzlich mindestens 10 Prozent für Nebenkosten kalkulieren. Hinzu kommen Umzugs- und Einrichtungskosten. Das sind schnell 50.000 Euro und mehr, die aber nur die wenigsten Menschen auf dem Konto haben. Daher würde ich ein System von staatlichen Garantien oder Nachrangdarlehen empfehlen, um die Eigenkapitalanforderung bei den Banken zu reduzieren. Außerdem sollte zumindest Geringverdienern die Grunderwerbsteuer erlassen werden. Damit es nicht zur Überschuldung nach der Zinsbindung kommt, sollte eine angemessene Tilgung verlangt werden. Auch würde ich, ähnlich wie beim BAföG, denjenigen zusätzlich unterstützen, der

schneller tilgt. Dies ist der grundsätzliche Unterschied zwischen meinem Vorschlag und dem Modell in den USA. Dort wurde die Kreditvergabe gefördert, ich würde den Zugang zu Krediten zwar erleichtern, dann aber die Tilgung fördern.

**Was halten Sie von den Bemühungen der Bundesregierung um eine Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau? Wäre eine Ausweitung auf selbst genutztes Wohneigentum, wie vom DDIV in der Anhörung im Bundestag gefordert, sinnvoll?**

Es fehlt im Wohnungsmarkt nicht an Geld. Die niedrigen Zinsen machen sowohl den Kauf als auch das Bauen günstig. Was vor allem in den Großstädten fehlt, ist Bauland. Solange das so knapp ist und die Städte nicht mehr davon ausweisen, drohen Förderungen vor allem die Nachfrage nach Flächen anzuheizen, was die Grundstückspreise weiter in die Höhe treiben kann. Die Bundesmittel sollten daher eher genutzt werden, um beispielsweise die Verkehrsinfrastruktur zu verbessern. Je besser eine Umlandgemeinde an den ÖPNV angebunden ist, desto eher erscheint sie als Alternative zum Wohnstandort Großstadt. In den Niederlanden denkt man bereits über den Bau neuer Städte nach, um die Zentren Amsterdam und Rotterdam zu entlasten. Wir dagegen tun uns schon schwer, neue Stadtviertel zu gründen oder aber vorhandene Städte besser anzubinden.

**Welche Risiken der aktuellen Niedrigzinspolitik sehen Sie für den deutschen Wohnungsmarkt?**

Im Moment sehe ich im Wohnungsmarkt noch keine spekulative Blase. Die Preisentwicklung ist noch gut erklärbar. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass sich die Marktteilnehmer irgendwann an das niedrige Zinsniveau soweit gewöhnen, dass sie keine Korrekturen mehr erwarten. Dann könnte es zu Überzeichnungen im Markt kommen, sprich: Dann droht die Entstehung einer spekulativen Blase. Außerdem besteht die Gefahr eines Überangebots im Wohnungsmarkt: In vielen Städten wird zwar zu wenig gebaut, in vielen Landkreisen jedoch auch zu viel. Dort ist Bauen derzeit extrem günstig, so dass sich dort

die Leerstände von morgen entwickeln könnten.

**Wie wird sich der deutsche Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren entwickeln?**

Die Preise und Mieten werden in den nächsten Jahren weiter steigen, zumindest in den Ballungsgebieten. Die Nachfrage ist sehr hoch und die Baugenehmigungen liegen immer noch deutlich zurück. Die Zinsen werden vorerst niedrig bleiben, so dass der Kauf von Wohnungen attraktiv bleibt. Ich bin davon überzeugt, dass die Wohneigentumsquote wieder steigt – zum einen, weil die Haushalte eine zusätzliche Form der Altersvorsorge brauchen. Nicht nur die gesetzliche Alterssicherung ist unter Druck, sondern auch die betriebliche und private. Schließlich verzinsen sich Anleihen, die Säule der Altersvorsorge, kaum noch. Die Lücken in der Altersvorsorge werden also größer, und Wohneigentum kann einen wichtigen Beitrag leisten. Zum anderen werden wir erleben, dass immer mehr Vermieter aus dem Markt gedrängt werden.

**Sollte die Bundesregierung den Fokus mehr auf den Erwerb von Wohneigentum richten, auch in Hinblick auf die freiwillige Altersvorsorge und vor dem Hintergrund einer BBSR-Studie, die künftig mehr Bedarf an Eigentums- als an Mietwohnungen ausweist?**

Die Mietpreispbremse wirkt aufgrund der nach unten verzerrten Mietspiegel wie ein Mietstopp. Hinzu kommen Kappungen bei den Modernisierungskosten, Milieuschutz-Regelungen, Verschärfungen bei Flächenangaben usw. Sprich: Wir machen es den Vermietern immer schwerer und unattraktiver, so dass sich das wiederholen könnte, was wir im Ausland schon oft erlebt haben, dass Vermieter massenhaft an Selbstnutzer verkaufen. Dies erscheint zunächst gut, weil mehr Menschen Eigentum erwerben und so Vermögen bilden, langfristig aber wird es sich rächen, weil gerade sozial schwache Haushalte auf den Zugang zum Mietwohnungsmarkt angewiesen sind. Leider geht die Wohnungspolitik derzeit in die falsche Richtung. Es bleibt nur zu hoffen, dass das Ruder noch rechtzeitig herumgerissen wird.

## Neu im DDIV-Verbandsrat

Drei neue Mitglieder gibt es im ehrenamtlich tätigen DDIV-Verbandsrat. Er fungiert beratend als Bindeglied zwischen dem Präsidium und den Mitgliedern der Landesverbände, die jeweils einen Vertreter entsenden. Seit April gehört Gottfried Bock, Mitglied des Vorstands des VDIV Baden-Württemberg, dazu, der Anton Schuster ablöst. Den Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. vertritt nun Dr. Klaus Vossen, Dr. Vossen und Partner GmbH, der die Funktion von Willi Verpoort nach dessen jahrelanger Tätigkeit übernahm. Andre Jahns, Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG, ist neuer Vertreter des VDIV Niedersachsen/Bremen e.V. Er folgt dem nun aus dem Gremium ausgeschiedenen Thomas Eick. Weitere Mitglieder sind: Sylvia Pruß, Vorsitzende des Verbandsrates, PRUSS Hausverwaltung e. K., VDIV Berlin-Brandenburg; Wolfgang Mattern, Stellvertretender Vorsitzender des Verbandsrates, Mattern & Partner GbR, VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern; Oliver Philipp Kehry, VERBEG Immobilienverwaltung GmbH, VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland; Rainer Marcus, Hausverwaltung Puttins-Marcus, VDIV Hessen; Dr. Joachim Näke, ELB Immobilien Verwaltungen GmbH, VDIV Mitteldeutschland; Walter Plank, VDIV Bayern; Mike Rückleben, IMAS Immobilien Management & Service GmbH, VDIV Sachsen-Anhalt.



Gottfried Bock, VDIV  
Baden-Württemberg



Dr. Klaus Vossen, VDIV  
Nordrhein-Westfalen



Andre Jahns, VDIV  
Niedersachsen/Bremen



## Geringere Haftung für WLAN-Betreiber

Änderung des Telemediengesetzes soll WLAN-Verfügbarkeit fördern.

Anbieter von WLAN-Hotspots sollen künftig nicht mehr für Rechtsverstöße ihrer Nutzer haften – etwa für unberechtigtes Herunterladen von Musik, Filmen oder Computerspielen. Mit der vom Bundesrat am 17. Juni 2016 gebilligten Änderung des Telemediengesetzes wird klargestellt, dass ein WLAN-Anbieter in einem solchen Fall nicht als Störer auf Beseitigung und Unterlassung in Anspruch genommen werden kann. In Deutschland ist die Verfügbarkeit des Internets über WLAN weitaus weniger verbreitet als in vielen anderen Ländern. Insbesondere kleinere Unternehmen verzichten aufgrund der Haftungsrisiken derzeit oft darauf, WLAN-Internetzugänge bereitzustellen. Das Gesetz wird nunmehr dem Bundespräsidenten zur Unterschrift und Verkündung vorgelegt. Es tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## DDIV gründet Frauen-Netzwerk

Kompetenz zeigen, Chancengleichheit fördern

Zwei Drittel der Mitarbeiter in Immobilienverwaltungen sind Frauen. In der Führungsebene von Immobilienverwaltungen sind sie allerdings noch immer selten vertreten. Um die Arbeit von Frauen in der Branche sichtbarer zu machen und ihre beruflichen Chancen gezielt zu fördern, gründet der DDIV ein eigenes Netzwerk für Frauen in der Immobilienverwaltung. Das Gründungstreffen findet im Rahmen des 24. Deutschen Verwaltertages am 15. und 16. September 2016 in Berlin statt. Für die Teilnahme daran können sich interessierte „Immo-Frauen“ bereits jetzt vormerken lassen: [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de)



## Zugangsvoraussetzungen

Kabinettsentwurf noch vor Sommerpause? Die Anzeichen für eine weitere Verschleppung des Verfahrens verdichten sich.

Das federführende BMWi stellte Ende Mai in Aussicht, noch vor der Sommerpause einen tragfähigen Entwurf für die parlamentarischen Beratungen zu den Zulassungsvoraussetzungen für Immobilienverwalter vorzulegen. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler hatte zuvor anlässlich einer Einladung der AG Wirtschaft der SPD-Bundestagsfraktion zum Austausch über Wohnungseigentum und Immobilienverwaltung und die damit verbundene Umsetzung des Koalitionsvertrages deutlich auf die gesamtgesellschaftlichen Gefahren hingewiesen, die mit einer weiteren Verzögerung einhergingen. In diesem Gremium sagte der Parlamentarische Staatssekretär Uwe Beckmeyer (SPD) vom BMWi zu, dass ein Kabinettsentwurf vor der Sommerpause kommen soll. Mittlerweile verdichten sich jedoch wieder die Anzeichen, dass eine weitere Verzögerung droht.

### Gemeinsamer Appell an die Politik

Bereits Mitte Mai hatten der DDIV, der Deutsche Mieterbund sowie Haus & Grund Deutschland gemeinsam an die Politik appelliert, die seit fast einem Jahr auf Eis liegenden Berufszulassungsregelungen für Verwalter von Wohneigentum sowie für Mietverwalter umzusetzen.

Die Vertreter durchaus unterschiedlicher Interessengruppen sind sich darin einig, dass eine weitere Blockierung des Entwurfs nicht nachvollziehbar ist. Millionen Verbraucher, Eigentümer, Vermieter und Mieter haben einen Anspruch auf eine kompetente, rechtssichere und werterhaltende Verwaltung ihres Vermögens, ihrer Altersvorsorge und ihrer Mietwohnung. Auch die Energiewende im Gebäudebestand kann nur mit qualifizierten und gut ausgebildeten Immobilienverwaltern gelingen.

### Verbraucherschutz muss ernstgenommen werden

Zwischenzeitlich ist es dem DDIV auch gelungen, die verbraucherpolitischen Sprecher der Fraktionen einzubinden und vor allem innerhalb der SPD-Bundestagsfraktion weiter für die Umsetzung des Verfahrens zu werben. Die am Gesetzgebungsverfahren beteiligten Ministerien BMWi, BMJV und BMUB stehen alle unter sozialdemokratischer Führung. DDIV-Geschäftsführer Kaßler: „2017 sind Bundestagswahlen. Bei einer Nichtumsetzung des Koalitionsvertrages bin ich gespannt, wie die Regierungsparteien dann noch für eine freiwillige Altersvorsorge durch Wohnungseigentum werben wollen, wenn sie den Verbraucher nicht absichern.“

## Klage abgewiesen

Verbot von Ferienwohnungen in Berlin ist rechtmäßig.

Vermieter von Ferienwohnungen haben gegen das Zweckentfremdungsverbot geklagt. Nun sind sie vor dem Verwaltungsgericht Berlin gescheitert. Dieses urteilte jüngst, dass das Verbot rechtmäßig ist. Die Klagen zielten auf die Erteilung sogenannter Negativatteste. Die zuständige Behörde sollte also erklären, dass die Vermieter von Ferienwohnungen für ihr Geschäft keine Genehmigung benötigen. Außerdem sehen die Kläger die Berufsfreiheit und die Eigentumsgarantie verletzt. Das Berliner Verwaltungsgericht wies die Klage nun ab und stellte klar, dass der Berliner Senat den herrschenden Wohnungsmangel wirksam festgestellt habe, sodass die Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots im gesamten Stadtgebiet erfüllt seien. Damit ist der Fall aber nicht endgültig abgeschlossen. Das Verwaltungsgericht hat die Berufung zum Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen.

QUALITY<sup>®</sup>  
made by AAREAL

[www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft](http://www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft)

BK01

Aus der Dynamik von Bevölkerung, Städten und Nachfragemärkten erwachsen Ihnen neue Perspektiven. Konzentrieren Sie sich darauf. Wir begleiten Sie dabei.

Aareal

## Sonder-AfA Wohnungsbau gescheitert

Kritik an fehlender Linie und Bremswirkung für den Neubau.

Die Einigung der Regierungsparteien CDU/CSU und SPD über die Einführung steuerlicher Anreize zur Förderung des Wohnungsbaus ist vorerst gescheitert. Streitpunkte: geforderte Mietobergrenzen, gekürzte Fördergrenzen, Ausweitung der Förderung auf teure Umbauten von z. B. Dachgeschossen. Für die BID ist dies nur eine von vielen Entscheidungen, die den Bau bezahlbarer Wohnungen deutlich erschwere. Im Namen der Wohnungswirtschaft fordert sie nun Investitionszulagen und die Erhöhung der Normalabschreibung auf mindestens drei Prozent. Schon im Vorfeld kommentierte Claus Michelsen, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung e.V. Berlin, den Entscheidungsprozess in der Wochenschrift des Instituts: Anreize wie Sonderabschreibungen sind nur dann sinnvoll, wenn Investoren fehlen.

### Das Problem: der Mangel an Bauland

Solvente Bauherren gäbe es im derzeitigen Niedrigzinsumfeld genug. Lediglich an Gelegenheiten zur Investition

fehle es. Sonderabschreibungen würden daran nichts ändern. Wenn zusätzliche Projekte daher eher am Stadtrand umgesetzt würden, wo Bauland schnell erschlossen werden könne, ginge das an der Nachfrage vorbei. Der gewünschte Lenkungseffekt zu mehr Bautätigkeit im günstigen Marktsegment werde so kaum erreicht. Denn auch neu errichteter Wohnraum mit niedrigerem Standard könne auf Grund der hohen Baulandpreise in Innenstadtlagen das Mietniveau nicht senken.

### Bereits bebaute Flächen besser nutzen

Dringend benötigter Wohnraum könne gezielt dort geschaffen werden, wo Baugrund nicht erst teuer gekauft werden müsse: durch Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken. Eine Investitionszulage wäre dabei einer steuerlichen Förderung vorzuziehen. Der DDIV hatte Ende April in der Anhörung des Finanzausschusses im Bundestag dafür plädiert, sowohl die Herstellung als auch die Anschaffung und anschließende Selbstnutzung von Wohnungen zu fördern.

## Hessen führt Fehlleistungsabgabe wieder ein

### Ein weiterer Beitrag zur Wohnraumverknappung?

Bereits zwei Wochen nach dem Beschluss des hessischen Landeskabinetts soll die Fehlleistungsabgabe für öffentlich geförderten Wohnraum in Hessen wieder eingeführt werden. Im Jahr 2011 abgeschafft, tritt sie ab 1. Juli 2016 wieder in Kraft. Kritisiert wird dies u. a. von Haus & Grund Hessen. Die Maßnahme sei dazu geeignet, einkommensstärkere Mieter aus für sie derzeit günstigen Wohnungen zu verdrängen und so das Angebot auf dem freien Wohnungsmarkt weiter zu verknappen. Der Eigentümerverband plädiert stattdessen für eine einkommensabhängige Förderung durch Wohngeld. Dies sei auf Grund des geringeren Verwaltungsaufwands und mit Blick auf den Rückgang sozialgebundenen Wohnraums die zielführendere Alternative.

## Steuerverfahren wird reformiert

Elektronische Steuererklärung, neue Fristen und Säumniszuschläge

Von der Steuererklärung über den Steuerbescheid bis hin zu einem möglichen Rechtsbehelf soll das Steuerverfahren ab 2017 vollständig elektronisch erledigt werden können. Der Bundesrat hat am 17. Juni 2016 einem entsprechenden Gesetzesbeschluss des Bundestages zugestimmt. Eine Verpflichtung zur elektronischen Abwicklung von Steuerangelegenheiten ist dabei nicht vorgesehen. Papierbelege – wie beispielsweise Spendenquittungen – müssen künftig nicht mehr eingereicht werden, sie sind nur noch aufzubewahren.

Wird eine Steuererklärung verspätet eingereicht, droht künftig ein Zuschlag. Dieser orientiert sich an der Höhe der festgesetzten Steuer. Er beträgt mindestens 25 Euro für jeden angefangenen Monat der Verspätung. Steuerpflichtige sollen dann jedoch zwei Monate länger Zeit haben, ihre Steuererklärung einzureichen. Der verstärkte Einsatz der Informationstechnologie und der zielgenauere Ressourceneinsatz sollen die Wirtschaftlichkeit und Effizienz des Steuerverfahrens steigern. Das Gesetz wird nun dem Bundespräsidenten zur Unterschrift und Verkündung vorgelegt.

# Initiative zur Grundsteuerreform

Einheitswerte sollen korrigiert werden.

Die Länderfinanzminister haben auf ihrer Jahreskonferenz am 3. Juni eine „zeitnahe Bundesratsinitiative für eine umfassende Reform der Grundsteuer“ beschlossen. Im Kern geht es um die Neubewertung von rund 35 Mio. Flächen in Deutschland, die ab 2022 die bisherigen Einheitswerte von Wohn- und Gewerbegrundstücken, Bauernhöfen und Wäldern ersetzen sollen. Bei bebauten Grundstücken soll dann auch der Gebäudewert berücksichtigt werden. Den Ländern soll es dann obliegen, auf Basis der Neubewertung eigene Grundsteuermesszahlen festzulegen.

## Hohe Einnahmen für Kommunen

Derzeit bringt die Grundsteuer den Kommunen Einnahmen von rund 13 Mrd. Euro jährlich ein. Die Reform soll eine flächendeckend höhere Belastung der Bürger vermeiden, die

Kommunen aber nicht belasten. Ziel ist eine gerechtere Verteilung der Steuerlasten. Der Deutsche Städtetag begrüßt den Vorstoß, der allerdings bisher von Bayern und Hamburg nicht mitgetragen wird.

## Hebesätze schaffen Ungleichgewicht

Kritisch an der nicht unumstrittenen Grundsteuerregelung, deren Bemessungsgrundlagen in West- beziehungsweise Ostdeutschland auf die Jahre 1964 und 1935 zurückgehen, ist die große Varianz der finalen Steuerbeträge. Zum einen fallen die Einheitswerte der Grundstücke aufgrund der veralteten Bemessungsgrundlagen vor allem in Ostdeutschland deutlich geringer aus, zum anderen agieren die Kommunen mit verschiedenen Hebesätzen. Dadurch kann in der Praxis ein Grundstück mit Einfamilienhaus, Baujahr 1965 (30.000 Euro) in Bremen mit 542 Euro Grundsteuer pro Jahr

zu Buche schlagen, während die Grundsteuer in Frankfurt am Main für das exakt gleiche Anwesen nur 390 Euro beträgt.

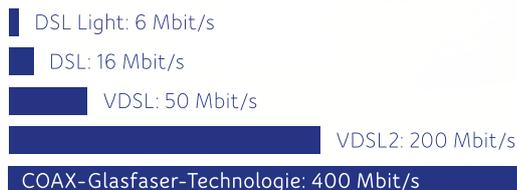
## Juristisch zweifelhafte Praxis

2014 hat der Bundesfinanzhof das Thema Grundsteuer dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung übergeben. Die veraltete Berechnung nach betagten Bemessungsgrundlagen wird juristisch angezweifelt. Derweil können die Kommunen weiterhin, je nach Budget, die Grundsteuer B beliebig über den Hebesatz beeinflussen. Wuppertal beispielsweise nahm 2014 ganze 73,5 Mio. Euro ein, fünf Jahre zuvor waren es noch 57,1 Mio. Auch Städte wie Jena in Thüringen sowie Mecklenburg-Vorpommerns Landeshauptstadt Schwerin konnten ihre Einnahmen über die Grundsteuer B um mehr als 25 Prozent steigern, so eine Studie von Preisvergleich.de.

# Begeisterte Bewohner, zufriedene Vermieter.

Wir machen Immobilien zukunftsfähig: mit unserem leistungsstarken COAX-Glasfaser-Kabelnetz und Zugang zu HDTV, HighSpeed Internet mit bis zu 400 Mbit/s und Telefonie. Wir beraten Sie gerne!

## DSL vs. Glasfaser



## Neues DDIV-Veranstaltungsformat

Forum Zukunft erfolgreich in Weimar gestartet

Zur Premiere des „Forum Zukunft“ lud der DDIV rund 120 interessierte Führungskräfte aus der Immobilienverwaltung nach Weimar. Das Thema: Prozessoptimierung in Immobilienverwaltungen. Informationen und Perspektiven zu vielfältigen Impulsen, die Organisation und Prozesse in Unternehmen beeinflussen, standen im Vordergrund. Die Möglichkeiten zur Optimierung wurden dabei aus unterschiedlichsten Perspektiven betrachtet: aus Sicht einzelner Akteure und Führungskräfte, auf konkrete Prozesse wie z. B. Versicherungsschäden bis hin zur Integration neuer Geschäftseinheiten in bestehende Unternehmen. Das „Forum Zukunft: Prozessoptimierung in Immobilienverwaltungen“ des DDIV gab bei vielen Unternehmen den lange ersehnten Anstoß zum Neudenken bisheriger Prozesse.

## 16. Hamburger Verwalterforum

Norddeutsche Verwalter trafen sich am 16. Juni 2016 auf Einladung des VDIV Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern und des DDIV zur Traditionsveranstaltung in den imposanten Räumlichkeiten der Handwerkskammer Hamburg. Wie in den vergangenen Jahren kamen mehr als 140 Teilnehmer. Top-Referenten gingen auf aktuelle Problematiken der WEG- und Mietverwaltung ein und erläuterten praxisnah, wie neue Urteile der Miet- und WEG-Rechtsprechung zu bewerten sind, worauf bei der Verwalterbestellung zu achten ist oder was bei Rauchen und Tod im Mietrecht gilt. Begleitet wurde das Hamburger Verwalterforum wieder von einer umfangreichen Fachausstellung von 25 Unternehmen, die ihre Dienstleistungen für die Verwalterarbeit präsentierten. Der richtige Mix aus Vortragsprogramm und informativen Gesprächen auf der Fachausstellung machte das Verwalterforum erneut zu dem Branchenhighlight in Hamburg.

## 24. Deutscher Verwaltertag

Mehr als 300 Anmeldungen schon vor der Sommerpause

Zukunft denken – Trends setzen. Das Motto des diesjährigen Verwaltertages scheint den Nerv der Branche zu treffen. Schon jetzt „Immer einen Schritt voraus“ sind die Verwaltungsunternehmen, die bereits vor der Sommerpause per Anmeldung ihre Teilnahme gesichert haben, um vom Wettbewerbsvorteil durch Wissensvorsprung zu profitieren. Halten auch Sie Schritt. Melden sie sich an zum 24. Deutschen Verwaltertag am 15./16. September 2016 in Berlin. [www.ddiv.de/verwaltertag](http://www.ddiv.de/verwaltertag)

## Veranstaltungshinweise

### VDIV Baden-Württemberg

#### > 17. Gardasee-Seminar

U. a. Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Prof. Dr. Florian Jacoby und A. Olrik Vogel zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis.

**Datum/Ort:** 29. – 31.8.2016,

Seminarhotel Al Fiore,  
Peschiera del Garda

**Anmeldung:** [www.vdiv.de/1064](http://www.vdiv.de/1064)

### VDIV Niedersachsen/Bremen

#### > Verwalterforum Mietrecht

Diskussionen und Vorträge verschiedener Referenten zu neuesten Urteilen und Trends.

**Datum/Ort:** 23.8.2016,

H4 Hotel Hannover  
Messe, Laatzen

**Anmeldung:** [www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)

### VNWI Nordrhein-Westfalen

#### > Sommerseminar Attendorn

**Datum/Ort:** 26./27.08.2016,

Burg Schnellenberg,  
Attendorn

**Anmeldung:** [www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)

### VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland

#### > Verwalterforum Trier

Sascha Lambert zum Miet- und WEG-Recht

**Datum/Ort:** 27.9.2016,

Nells Park Hotel, Trier

**Anmeldung:** [www.vdiv-rps.de](http://www.vdiv-rps.de) oder

Tel.: +49 6238 98358-13

**Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: siehe Seite 63.**

# Unternehmensführung und Organisation

Strukturen, Prozesse und Methoden: Optimierungspotenzial findet sich in jedem Unternehmen. Aber wie lässt es sich aktivieren?

## DDIV ZUM THEMA

### Die optimierte Immobilienverwaltung

**G**ute Führung ist der Schlüssel zum Erfolg – so heißt es. Dass der Erfolg eines Unternehmens maßgeblich von der internen Organisation und Unternehmensführung abhängt, ist längst bekannt. Doch wie können „schlummernde“ Potenziale in einem Unternehmen besser aktiviert werden? Altbekannte Strukturen, Prozesse und Methoden gehören auf

den Prüfstand. Dabei sind nicht nur digitale Lösungen gefragt. Auch Personalmanagement und Weiterbildungsangebote bergen großes Potenzial, um standardisierte Abläufe aufzubrechen und neu zu denken. Wie Sie Ihr Unternehmen „fit“ für die Zukunft machen und gewohnte Prozesse effizienter gestalten können, haben wir Ihnen auf den folgenden Seiten zusammengetragen – von Arbeitsrecht bis Software-Unterstützung.

# 10 Tipps für den Abschluss von Arbeits- und Dienstverträgen

Arbeitsverträge sollten einen rechtssicheren Rahmen für beide Seiten geben. Klauseln in Arbeitsverträgen sind i. d. R. allgemeine Geschäftsbedingungen und müssen daher fair sein. Was genau „fair“ heißt, wird permanent durch die Rechtsprechung ausgelotet. Ein paar Highlights sind immer zu beachten.

Von Ivailo Ziegenhagen, Fachanwalt für Arbeits- und Steuerrecht, Kanzlei IHDE & Partner Rechtsanwälte, Berlin

## 1. BEFRISTUNG

Möglich ist eine Befristung ohne Sachgrund für die Dauer von zwei Jahren, ggf. unterteilt in maximal vier Abschnitte. Klausel: „Das Arbeitsverhältnis ist befristet bis zum ...“. Zum Stichtag endet es, ohne dass gekündigt werden muss. Aber: Der Arbeitnehmer muss sich spätestens drei Monate vor Ende des Arbeitsverhältnisses arbeitslos melden. Hat man nicht rechtzeitig mit ihm über eine Verlängerung gesprochen, droht die Gefahr, dass er sich schon woanders erfolgreich beworben hat.

## 2. „Probezeit“ & Kündigungsfristen

„Die ersten 6 Monate sind eine Probezeit.“, so die Klausel. Der Begriff „Probezeit“ ist irreführend. Es geht nicht darum, sich nach Ablauf für oder gegen den Arbeitnehmer zu entscheiden, sondern ausschließlich um die Abkürzung der gesetzlichen Kündigungsfrist. Wenn man eine Probezeit vereinbart, beträgt diese 14 Tage. Ohne Probezeit beträgt sie zunächst 4 Wochen zum 15. oder zum Monatsende. Die gesetzlichen Kündigungsfristen verlängern sich mit der Dauer des Arbeitsverhältnisses – aber nur für den Arbeitgeber. Zu ändern wäre das mit: „Die Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfristen gelten auch für den Arbeitnehmer.“

Man kann versuchen, besonders wertvolle Mitarbeiter durch lange Kündigungsfristen zu binden, z. B.: „Das Arbeitsverhältnis ist beiderseits kündbar mit einer Frist von 6 Monaten.“ Wenn es dann aber doch zur Trennung kommt, kann die lange Kündigungsfrist teuer werden.

Ein Muss ist eine Regelung über die Beendigung bei Erreichen der Regelaltersrentengrenze. Sonst würde erst der Tod die Arbeitsvertragsparteien trennen: „Der Arbeitsvertrag endet mit Ablauf des Monats, in dem der Arbeitnehmer eine gesetzliche Altersrente beziehen kann. Beendigungsgrund ist auch die dauerhafte Berufsunfähigkeit, wobei hier der Arbeitsvertrag mit Ablauf des Monats endet, in dem der Bescheid zugestellt wird.“

## 3. VERGÜTUNG BEI VERHINDERUNG

Eine alltägliche Situation: Der Arbeitnehmer ist verhindert, weil Kind/Elternteil/Ehegatte krank ist und betreut werden muss. Der Arbeitgeber muss die volle Vergütung zahlen, wenn der Ausfall nicht länger als eine Woche dauert. Erhält der Arbeitnehmer Krankengeld, z. B. bei Betreuung des minderjährigen Kindes, muss er sich das anrechnen lassen, zugunsten des Arbeitgebers. Den Ver-

gütungsanspruch kann der Arbeitgeber ausschließen: „Im Falle der vorübergehenden Verhinderung ohne eigenes Verschulden, wie z. B. bei Betreuung eines pflegebedürftigen Kindes, ist der Anspruch auf Vergütung ausgeschlossen.“

Ob das familienfreundlich ist, ist eine andere Frage. Zudem könnten Arbeitnehmer als „Alternative“ den gelben Schein ziehen.

#### 4. BEWÄHRUNGSPROBE

Arbeitnehmer entwickeln sich, übernehmen höhere Aufgaben und Verantwortungen. Da man nicht weiß, wie sie sich in neuer Position schlagen werden, ist es ratsam, diese Tätigkeit zunächst zu befristen. Das ist berechtigt. Denn man dürfte auch den ganzen Arbeitsvertrag befristen, um Beschäftigte zu erproben. Klausel: „Der Arbeitnehmer übernimmt ab dem ... die Tätigkeit als ... Die Vergütung erhöht sich auf ... Die Übernahme ist befristet für die Dauer von 6 Monaten.“

#### 5. Flexible Vergütungen

Man muss sich entscheiden: Entweder man regelt im Arbeitsvertrag haarklein, unter welchen Bedingungen Arbeitnehmer Anspruch auf eine zusätzliche Zahlung haben. Dann muss man sie auch zahlen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Das ist auch für monatliche flexible Anteile möglich. Oder man regelt gar nichts und leistet Sonderzahlungen anlassbezogen nach freier Entscheidung. Eine Klausel für eine Jahressonderzahlung könnte lauten: „Der Arbeitgeber zahlt jährlich bei einer Zielerreichung von 100 % einen Bonus in Höhe von ... Bei einer geringeren Zielerreichung reduziert sich der Bonus prozentual. Die Ziele sind zu 50 % wirtschaftliche Ziele des Arbeitgebers und zu 50 % persönliche Ziele des Arbeitnehmers. Erstere legt der Arbeitgeber für jedes Bonusjahr nach billigem Ermessen fest und teilt sie dem Arbeitnehmer rechtzeitig mit. Letztere legen die Parteien für das jeweilige Bonusjahr in einer gesonderten Zielvereinbarung einvernehmlich fest. Kommt eine Einigung bis zum Ende des ersten Quartals des Bonusjahres nicht zu Stande, setzt der Arbeitgeber die persönlichen Ziele einseitig nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen fest.“

## Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre  
Herstellerkompetenz  
und Serviceerfahrung.

Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –  
Minol ist der zuverlässige Partner für  
Sie und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter [www.minol.de](http://www.minol.de)

**Minol**  
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG  
70766 Leinfelden-Echterdingen • [minol.de](http://minol.de)

## 6. TÄTIGKEIT & EINSATZORT

Je allgemeiner die Bezeichnung der Tätigkeit, desto breiter das Weisungsrecht des Arbeitgebers. Ein „Sachbearbeiter“ oder „Hausmeister“ ist sehr flexibel einsetzbar. Das ist vorteilhaft.

Nachteilig ist, dass dieser „Sachbearbeiter“ bei Kündigungsbedarf mit sehr vielen KollegInnen vergleichbar, also schwerer kündbar ist. Je enger die Tätigkeit oder der Ort gefasst sind, desto eher ist bei Bedarf die betriebsbedingte Kündigung berechtigt.

Die Klauseln könnten lauten: „Der Arbeitnehmer ist als Sachbearbeiter eingestellt.“ Oder: „Der Arbeitnehmer ist als Hausmeister für das Objekt xy mit ausschließlich in Anlage 1 aufgeführten Tätigkeiten eingestellt.“

## 7. PRIVATE NUTZUNG BETRIEBLICHER RESSOURCEN

Man will modern und auch großzügig sein, erlaubt daher die private Nutzung betrieblicher Ressourcen wie Internet, E-Mail, Kopierer etc. Dann gibt es jedoch Schwierigkeiten, z. B. auf die E-Mails eines abwesenden Arbeitnehmer zuzugreifen: Es könnten ja auch private Nachrichten darunter sein. Mein Ratschlag: „Die private Nutzung betrieblicher Ressourcen, insbesondere von E-Mail oder Internet ist untersagt.“

## 8. Überstunden & Arbeitszeitkonten

„Der Arbeitnehmer ist verpflichtet, bei betrieblichem Bedarf auf Anweisung des Arbeitgebers Überstunden zu leisten.“ Diese Klausel ist ein Muss, sonst könnten Arbeitnehmer nach 40 Stunden/ Woche den Stift oder die Harke fallen lassen.

Es kann jedoch auch ein bestimmter Umfang der angeordneten Überstunden pauschal mit dem Grundgehalt abgegolten werden. Das muss jedoch verhältnismäßig und sollte nicht demotivierend sein. Auf der sicheren Seite ist man mit: „Mit dem in § ... geregelten Grundgehalt sind 12 Stunden (bei einer 40-h-Woche) im Monat abgegolten. Darüber hinaus gehende Überstunden werden auf einem Arbeitszeitkonto gesammelt. Das Arbeitszeitkonto hat einen Umfang von 80 Stunden. Der Arbeitgeber ist berechtigt, den Ausgleich nach seiner Wahl in Geld oder in Freizeit zu gewähren, spätestens jedoch ein Jahr nach Verbuchung auf dem Arbeitszeitkonto.“

## 9. Krisenschutz

Krisen können auftreten. Überwinden kann man sie z. B. auch mit Hilfe des Kurzarbeitergeldes. Aber nur, wenn man den Arbeitnehmer in solchen Fällen in Kurzarbeit Null schicken darf. Sonst spart man ja kein Geld.

Die Klausel könnte lauten: „Der Arbeitgeber ist berechtigt, Kurzarbeit, auch auf Null, anzudordnen, wenn ein erheblicher Arbeitsausfall vorliegt, der auf wirtschaftlichen Gründen oder einem unabwendbaren Ereignis beruht. Hierzu ist er nur berechtigt, wenn die Bundesagentur für Arbeit Kurzarbeitergeld gewährt, um die Entgeltreduzierung abzumildern. Die Anordnung von Kurzarbeit hat mit einer Ankündigungsfrist von 3 Wochen zu erfolgen.“

## 10. VERJÄHRUNG VON ANSPRÜCHEN

Ansprüche verjähren i. d. R. drei Jahre nach Fälligkeit. Solange sollte man nicht warten. Eine Verkürzung ist mit der sog. Ausschlussklausel möglich: „Alle Ansprüche aus dem Arbeitsverhältnis verfallen, wenn sie nicht drei Monate nach Fälligkeit gegenüber der anderen Vertragspartei in Textform geltend gemacht werden. Lehnt die andere Partei den Anspruch ab oder erklärt sie sich nicht innerhalb von einem Monat nach der Geltendmachung, so verfällt der Anspruch, wenn er nicht binnen eines weiteren Monats nach Ablehnung bzw. Fristablauf gerichtlich geltend gemacht wird. Diese Ausschlussfrist gilt nicht für Ansprüche, auf die der Arbeitnehmer individualvertraglich nicht verzichten kann, wozu insbesondere der gesetzliche Mindestlohn zählt.“

# Recruiting, aber wie?

Der Weg zu qualifizierten Mitarbeitern kann beschwerlich sein. Ein eigens für die Verwalterbranche entwickelter Personalleitfaden führt jetzt schneller zum Ziel.

**D**er Personalbedarf in der Immobilienbranche ist ungebrochen hoch. So gut die wirtschaftliche Prognose für die Verwalterbranche auch ist, so schwer ist es, qualifiziertes Personal zu finden. Guter Rat ist teuer, bedient man sich externer Berater. Der Weg ist meist lang, bis der geeignete Kandidat oder die Kandidatin gefunden ist. Warum also nicht eine Abkürzung nehmen?

Vor diesem Hintergrund hat der Verband nordrhein-westfälischer Immobilienverwalter (VNWI) gemeinsam mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) den „Leitfaden zur Personalakquise und professionellen Bewerberauswahl“ entwickelt, der bei der Vorbereitung einer Stellenbesetzung sowie bei der Suche und Auswahl des geeigneten Mitarbeiters in spe Zeit und Kosten sparend hilft.

Auf 44 Seiten gliedert sich der Leitfaden im Wesentlichen in zwei Teile: Entwurf und Platzierung des passenden Stellenprofils sowie gezielte Bewerberauswahl.

## Die Stellenausschreibung

Aufgezeigt wird, dass gerade bei der Entwicklung des Stellenprofils besondere Sorgfalt erforderlich ist, damit der neue Mitarbeiter oder die Mitarbeiterin dann auch tatsächlich ins Team passt. Wird genau gearbeitet, kann dies den finanziellen und vor allem den zeitlichen Aufwand deutlich senken. Wo finde ich geeignete Kandidaten, und wie erreiche ich heu-

te potenzielle Nachwuchskräfte? Auch darüber gibt der Leitfaden Aufschluss. Dennoch sind Kreativität und Eigeninitiative gefragt – bei der Gestaltung einer klassischen Zeitungsanzeige, eines Inserats für ein Jobportal oder eines Stellenangebots in Social-Media-Netzen. Die umfassende Medienpräsenz stellt auch hohe Anforderungen an die Darstellung des eigenen Unternehmens. Für Bewerber ist dies ein wichtiges Kriterium. Zur professionellen und attraktiven Umsetzung bietet der Leitfaden Ideen und Hilfestellung in Form von Checklisten, relevanten Kontaktadressen und durch das Aufzeigen von Kommunikationskanälen, die gezielt zu den Bewerbern führen.

## Die Bewerberauswahl

Im zweiten Teil des Leitfadens geht es um die Auswahl geeigneter Kandidaten: Wie wird eine Bewerbung ausgewertet, wie das Vorstellungsgespräch vorbereitet, und was sollte dabei abgeklapft werden? Übersichtliche Hilfen unterstützen beim Entwurf eines strukturierten Interviewleitfadens und erläutern Fragetechniken, die im Bewerbungsgespräch zielgerichtet eingesetzt werden können. Damit ist der „Leitfaden zur Personalakquise und professionellen Bewerberauswahl“ gerade für kleine und mittlere Unternehmen der Verwaltungsbranche, die meist keine eigene Personal- oder HR-Abteilung haben, ein wertvolles Arbeitsmittel. Er gibt ihnen das Rüstzeug für erfolgreiches Recruiting an die Hand, mit der sich die Personalgewinnung von der Vorbereitung bis zur abschließenden Bewerberbewertung professionalisieren und effizient gestalten lässt.



Die Darstellung des Unternehmens in Stellenangeboten ist für Bewerber ein wichtiges Kriterium.

Es kann sich lohnen, bei der Personalsuche auch neue Wege zu gehen.

## DER AUTOR



### DR. KLAUS VOSSEN

Geschäftsführer der Aachener Immobilienverwaltung Dr. Vossen & Partner GmbH, Vorstandsmitglied des vnwi

Leitfaden zur Personalakquise und professionellen Bewerberauswahl, herausgegeben von vnwi und EBZ.

Der 44-seitige Band kann kostenlos im Shop auf der Homepage des vnwi bestellt werden. Es fallen lediglich Portokosten an: [www.vnwi.de](http://www.vnwi.de)



# Lohnen sich Azubis für Verwalter?

Auf jeden Fall, ja! Aber: Gewusst, wie! Ein Plädoyer für mehr Ausbildung in Verwaltungsunternehmen.

**Ausgelernte Kräfte, die im eigenen Unternehmen nicht eingesetzt werden, verbessern das Angebot des Personalmarktes.**

Wer im derzeitigen Markt nach Personal sucht, weil durch Wachstum oder Fluktuation ein Mitarbeiter eingestellt werden muss, wird dem Verfasser Recht geben, dass dies ein schwieriges Unterfangen wird. Bewerbungen gibt es ja genug, aber mit der Qualifikation, da hapert es schon, oder? Vom Fleischereifachverkäufer bis zur wieder einsteigenden Hausfrau mit branchenfremden Kenntnissen ist alles dabei. Auf den Immobilienkaufmann, nachdem wir suchen, warten wir jedoch vergebens. Warum ist das so? Die Antwort ist einfach: Der Markt ist leergefegt, es gibt zu wenig ausgebildete Fachkräfte. Die meisten sind in einer guten, für sie akzeptablen Anstellung. Wer wechselt schon seinen zufriedenstellenden Arbeitsplatz wegen 100 Euro mehr im Monat? Die, die wechseln wollen oder müssen, weil sie sich z. B. mit ihrem Arbeitgeber nicht verstehen, neue Herausforderungen suchen, oder weil es dem Unternehmen wirtschaftlich nicht gutgeht, reichen nicht aus, um die Nachfrage am Markt zu bedienen. Ausgebildete Kräfte von Fach- und Hochschulen wiederum sind für die alltäglichen Aufgaben der Sachbearbeitung überqualifiziert, insofern meist nicht bezahlbar.

## Auswege aus dem Dilemma

Kaufleute der Wohnungswirtschaft, hier Immobilienkaufleute, selbst auszubilden, ist eine Möglichkeit für Verwalter, sich die Fachkräfte von morgen zu sichern und so den Markt zu entlasten. Betriebe mit entspre-

chender Größe, die jährlich Auszubildende einstellen können, geben ausgelernete Kaufleute, die sie im eigenen Betrieb nicht einsetzen, an den Markt und erhöhen so das Angebot. Sie profitieren auch selbst von ihrer Ausbildungsquote, weil sie sich auf dem freien Markt mit qualifizierten Neueinstellungen leichter tun.

## Vorbildung schafft Ausbildung

Es versteht sich von selbst, dass Verwalter zunächst die Ausbildereignungsprüfung vor der IHK absolvieren, bevor sie in ihrem Unternehmen ausbilden. Dies setzt voraus, dass sie sich mit dieser Aufgabe identifizieren und die vorbereitenden Lehrgänge besuchen. Einige Landesverbände des DDIV, z. B. Bayern, bieten dies an. Die Prüfung ist dann bei der IHK abzulegen.

Auch wenn sicherlich nicht jeder ausbildende Verwaltungsbetrieb den Vorstellungen der IHK entspricht, kommt es im Wesentlichen auf Überzeugung und Engagement an. Dazu gehört es auch, sich genügend Zeit nehmen zu können, um die Qualität der Ausbildung zu sichern. In Ein-Mann-Betrieben gestaltet sich dies eher problematisch. Und wo Auszubildende als billige Arbeitskräfte eingesetzt werden, treten Verpflichtung und Verantwortung ihnen gegenüber in den Hintergrund. Das ist nicht Sinn der Sache.

## Wovon Verwalter profitieren können

Natürlich sind Auszubildende, zumindest im ersten Lehrjahr, keine vollwertigen Arbeitskräfte. Doch schon im zweiten Jahr kann sich die Effektivität deutlich steigern – auch für den Betrieb. Es lohnt sich, ihnen dann schon mal die Betreuung einer oder mehrerer kleiner WEG zu übertragen, unter aufmerksamer Beobachtung, versteht sich. Das ist durchaus möglich, trotz der i. d. R. wöchentlichen 1,5 Berufsschultage, die in den Ferien ja entfallen. Die praktische Arbeit stärkt das Selbstwertgefühl, trägt zur Identifikation mit der Aufgabe, dem Beruf, dem Unternehmen und nicht zuletzt mit dem betreuten Objekt bei – der beste Weg zum nahezu vollwertigen Mitarbeiter schon ab dem dritten Lehrjahr.

Auszubildende Verwalter können in dieser Zeit besser als in jedweder anderen Situation beobachten und

## DER AUTOR



### WERNER MERKEL

Geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Immobilien Unternehmensgruppe, Neu-Isenburg, Präsidiumsmitglied des DDIV und Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen



einschätzen, ob sich ein Azubi auch für die spätere, dauerhafte Beschäftigung im Unternehmen eignet – ein wertvoller Vorteil! Kein Vorstellungsgespräch und auch keine Probezeit vermittelt ein ähnlich aussagekräftiges Bild von einem neuen Mitarbeiter.

#### Aus eigener Erfahrung

Seit dreißig Jahren bildet mein Unternehmen aus. Daraus resultieren Erfahrungen mit nunmehr ca. 200 Auszubildenden, jährlich kommen sieben bis acht neue hinzu. Unser Augenmerk liegt dabei vor allem auf Abiturienten, die altersbedingt auch schon in den Abendstunden zu WEG-Versammlungen eingesetzt werden können. Die Auswahl erfolgt über Zeugnisse und einen Eignungstest mit verschiedensten Fragen und Aufgaben. Besteht ein Bewerber, wird er darüber hinaus in einer Praktischen Woche im Betrieb von den Mitarbeitern beobachtet und bewertet. Das alles zusammen führt zur Entscheidung über die Einstellung. Gerade die Praktische Woche halte ich für unerlässlich, um einen persönlichen Eindruck zu gewinnen, wie sich Bewerber beim Ersteinsatz im Büro bewähren.

Da unsere Azubis üblicherweise die Prüfung nach zweieinhalb Jahren vorzeitig ablegen, stehen sie uns auch früher als ausgebildete Mitarbeiter zur Verfügung. Nicht immer können wir alle im Unternehmen behalten, so dass wir sie dem Fachkräftemarkt zuführen, was wie eingangs erwähnt Vorteile hat, auch für andere Ver-

waltungen. Unserer Erfahrung nach macht sich das Engagement für die Ausbildung bezahlt, weil es uns selbst größere Erfolge bei der Personalsuche beschert. Selbst im derzeit so leergefegten Markt haben wir so bereits einige langjährige Mitarbeiter gefunden, deren Ambitionen zur Weiterbildung wir weiter fördern und sie an unser Unternehmen binden – stets mit aufmerksamem Blick darauf, ob jemand sogar für spätere Führungsaufgaben geeignet ist.

#### FAZIT

*Es reicht nicht, wenn nur Großbetriebe ausbilden. Solange nicht das Gros der Betriebe ausbildet und den Markt mit Fachkräften bedient, gestaltet sich die Suche nach geeignetem Personal für die Sachbearbeitung in der Verwaltung als steiniger Weg. Wer bei Neueinstellungen auf Notlösungen setzt, vergisst, dass dies kein Ausweg aus dem Dilemma ist. Wir müssen qualifiziertes Personal schaffen. Denn bevor wir Fachfremde mit „Learning by doing“ in unseren Beruf einführen, ist es wesentlich effizienter und auch nachhaltiger, wenn die Fachkräfte von morgen bei uns in die Lehre gehen. So manches Personalproblem lässt sich so auch für kleine Betriebe leichter lösen. Erfahrene, qualifizierte und verantwortungsbewusste Praktiker tun unserer Branche gut. Die hoch sensible Verwaltungsaufgabe, die dem wertvollen Erhaltungsgut der Immobilie dient erfordert dies. Und wenn schon bislang die gesetzlichen Berufszugangsregelungen noch fehlen, sollten wir selbst für die Qualitätssicherung sorgen – indem wir auch selbst auf hohem Niveau ausbilden. Je mehr geeignete Kräfte wir dem Personalmarkt zur Verfügung stellen, desto schwerer wird es für sogenannte „Schwarze Schafe“, unsere Branche durch mangelnde Kompetenz in Misskredit zu bringen. Die Ausbildung von Immobilienkaufleuten ist daher ein Muss. Wir sollten uns alle dazu berufen fühlen.*

**Wer selbst ausbildet, setzt eigene Qualitätsstandards – und gewinnt einen verlässlichen Eindruck von der Eignung seiner Fachkräfte in spe.**



**Die Spezialbank für Hausverwaltungen bundesweit**

**WEG-Konten,**  
Giro-, Rücklagen- und Mietkautionenkonto,  
**Zahlungsverkehr,**  
**WEG-Kredit**

#### Der WEG-Kredit der BfW BANK AG

- ◆ KEIN Umzug der laufenden WEG-Konten notwendig
- ◆ KEINE Sicherheiten und SCHUFA-Auskünfte
- ◆ Ersetzt Sonderumlage
- ◆ Für alle Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- ◆ Schnell, flexibel & unkompliziert

Jetzt informieren auf [www.bfw-bank.de](http://www.bfw-bank.de) oder unter 0621 10 772 90

# Weiterbilden, weiterkommen

Fachkräftemangel – Oh weh! Selbst ausbilden – Hmm, na ja ... Personal fortbilden – Schon eher. Für Verwaltungen würde es sich lohnen, sich hier zu engagieren. Oft bleibt Mitarbeitern aber nur die Eigeninitiative.

Von Andrea Körner

**Mehr Einkommen, mehr Verantwortung: Fortbildung zahlt sich in der Regel aus.**

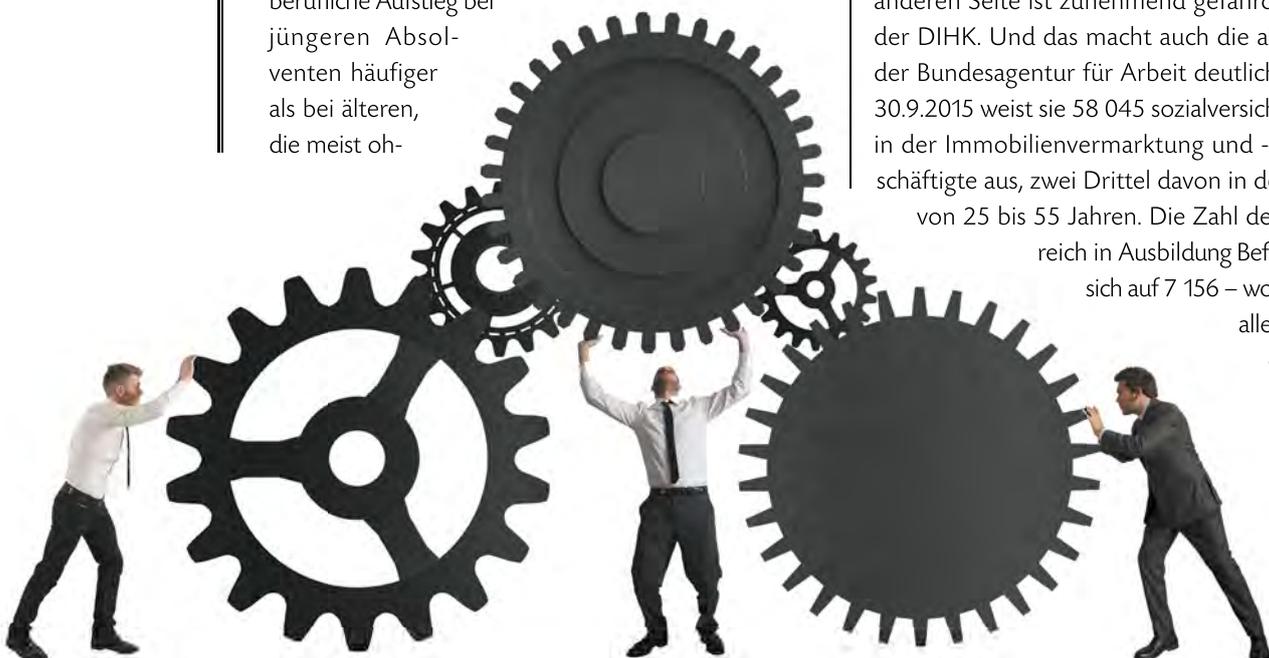
**D**ass berufliche Aus- und Weiterbildung sehr gute Perspektiven bietet, die mit denen von Hochschulabsolventen durchaus Schritt halten können, ist eines der zentralen Ergebnisse der 8. DIHK-Umfrage zum Erfolg von Weiterbildungen aus dem Jahr 2014. Fast 11 000 Absolventen nahmen daran teil und gaben dabei ein bis sechs Jahre nach der abgelegten IHK-Prüfung Auskunft darüber, was sie sich davon versprochen haben und wie sich ihre Karriere seither entwickelt hat. Mit 63 Prozent häufigster Beweggrund, eine solche Fortbildung zu absolvieren, war das berufliche Weiterkommen, der Aufstieg, mehr Verantwortung, zu 45 Prozent aber auch die finanzielle Verbesserung. Und der Erfolg? 62 Prozent der Befragten berichten von positiven Auswirkungen auf ihre Karriere, davon haben sich mehr als zwei Drittel auch finanziell deutlich verbessert – mit Einkommenszuwächsen von monatlich bis zu 750 Euro. Erwartungsgemäß ist der berufliche Aufstieg bei jüngeren Absolventen häufiger als bei älteren, die meist oh-

nehin schon weiter oben auf der Karriereleiter stehen. Aber auch mehr als jeder zweite der über 45-Jährigen profitiert nach der Weiterbildung davon, häufig auch mit höherem Einkommen. Nicht zuletzt zahlt sich Weiterbildung auch für die Unternehmen aus: Knapp zwei Drittel der Befragten gaben an, dass für die berufliche Verbesserung kein Firmenwechsel erforderlich war. Den Betrieben scheint es demnach durch Weiterbildung auch zu gelingen, motivierte und leistungsstarke Mitarbeiter an sich zu binden.

## Studium vs. Berufswahl

Die Zahl der Studienanfänger zum Wintersemester 2015/16 ist in Deutschland mit rund 505 000 seit einigen Jahren nahezu gleich bleibend. Dem gegenüber wurden 2015 gut 516 000 neue Ausbildungsverträge abgeschlossen. Platzen hier die Hörsäle zusehends aus allen Nähten, bleiben in vielen Branchen und Berufen Ausbildungsplätze vakant. Das jahrelang bedarfsgerechte Verhältnis von beruflich qualifizierten Fachkräften auf der einen Seite und Akademikern auf der anderen Seite ist zunehmend gefährdet, so das Fazit der DIHK. Und das macht auch die aktuelle Statistik der Bundesagentur für Arbeit deutlich: Zum Stichtag 30.9.2015 weist sie 58 045 sozialversicherungspflichtig in der Immobilienvermarktung und -verwaltung Beschäftigte aus, zwei Drittel davon in der Altersgruppe von 25 bis 55 Jahren. Die Zahl der in diesem Bereich in Ausbildung Befindlichen beläuft sich auf 7 156 – wohl gemerkt über

alle Lehrjahre. Dass diese Rechnung nicht aufgehen kann, zeigt sich auch in den Ergebnissen des 4. DDIV-Branchenbarome-



ters: Der Anteil der Verwaltungsunternehmen, die einen akuten Fachkräftemangel befürchten, stieg von 62 Prozent im 2014 auf zuletzt 80 Prozent. Berechtigt, denn jedes dritte Unternehmen will in diesem Jahr Personal aufstocken, von den großen sogar mehr als jedes zweite. Immerhin: Die Zahl der ausbildenden Verwaltungen ist gestiegen – von 22 Prozent auf 31,9, die meist Immobilienkaufleute ausbilden.

### Die Digitalisierung und ihre Folgen

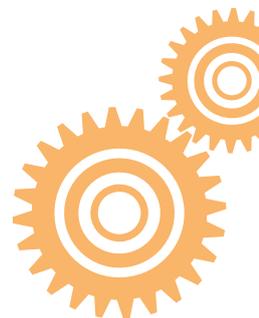
Der beruflichen Weiterbildung im Zeitalter der Digitalisierung widmet sich Katharina Poschmann, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin. Sie stellt darin fest, dass das hierzulande geltende bildungspolitische Verständnis auf den Prüfstand gehört, nach dem auf dem Arbeitsmarkt lediglich formelle, zertifizierte Bildungsabschlüsse etwas zählen, die man in der Regel vor dem Einstieg in den Beruf erworben hat. Die Digitalisierung bringe es mit sich, dass Beschäftigte auf Grund von innovativer Informationstechnik, kürzeren Produktzyklen und sich verändernden Arbeitsprozessen stetig dazu lernen müssten. Angesichts des Fachkräftemangels, aber auch des Bestands an gering Qualifizierten

mit beruflicher Erfahrung sei nach neuen Wegen der Vermittlung von Wissen zu suchen und auch anzuerkennen, wenn erworbene Qualifikation informell, d. h. ohne Zertifikat im Berufsleben zustande kam.

Die im März vom BMWi vorgelegte „Digitale Strategie 2025“ zielt in eine ähnliche Richtung, indem sie u. a. die Realisierung digitaler Bildung in allen Lebenslagen fordert. Gemeint ist nicht nur die Erweiterung von Kenntnissen digitaler Technologien und Entwicklung entsprechender Berufsbilder, sondern digitales Lernen als Kernbestandteil eines auf Selbstbestimmung ausgelegten Bildungsauftrags.

Viele Bildungsträger der Immobilienwirtschaft greifen dieses Konzept auf und spielen damit sowohl den in der Branche Beschäftigten als auch den Unternehmen in die Karten. Ersteren weil sie sich Weiterbildung selbstbestimmt und ohne längere Abwesenheiten aneignen können, Letzteren weil sich ihre Mitarbeiter im laufenden Betrieb und meist ohne all zu großen finanziellen Aufwand qualifizieren und so letztlich doch zur ersehnten Fachkraft mausern können.

**Digitale Bildungsangebote ermöglichen das selbstbestimmte Lernen – auch am Arbeitsplatz.**



ANZEIGE

ANZEIGE



Die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin bietet umfassende Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten für die Immobilienbranche an und unterstützt Wohnungsunternehmen bei der Personalentwicklung sowie bei der Förderung ihrer Auszubildenden. Das Bildungsangebot reicht von der privaten Berufsschule für Immobilienkaufleute über Lehrgänge, Fortbildungsveranstaltungen, Seminare und Fachtagungen bis hin zu Bachelor- und Masterstudiengängen. Die Bildungsgänge der BBA sind berufsbegleitend, miteinander verzahnt und auf Wunsch auch als Inhouse-Qualifizierung buchbar. Die BBA wurde in 2015 erneut mit dem DQS-Zertifikat nach DIN EN ISO 29990:2010 ausgezeichnet und erfüllt damit die höchsten Qualitätsnormen für ein Institut der Aus- und Weiterbildung.

[www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)



„Europas größter immobilienwirtschaftlicher Anbieter für Aus-, Fort- und Weiterbildung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist Bildungspartner des DDIV. Das EBZ bietet von Seminaren über Lehrgänge und Fernlehrgänge bis hin zum berufsbegleitenden Immobilienstudium der EBZ Business School eine Vielzahl von Weiterbildungsmöglichkeiten an. Praxisrelevanz, Aktualität und Kundennutzen stehen für die Bildungsexperten stets im Vordergrund. Das EBZ beschäftigt renommierte Praktiker als Fachdozenten. Der enge Kontakt zu den Unternehmen der Branche gewährleistet, dass die Bildungsangebote zu den Besten gehören, auf die Immobilienverwalter für gute Personalentwicklung zurückgreifen können.“

[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de) [www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

# Lernen und **lernen** lassen

Das Aus- und Fortbildungsangebot für Verwaltungsunternehmen, angehende und bereits erfahrene Fachkräfte der Branche ist groß – und bundesweit verfügbar. Eine Übersicht.

Von Andrea Körner

## **ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH**

Das 1998 auf Basis eines Kooperationsvertrages mit der Berufsakademie Stuttgart (heute DHBW) gegründete Institut bietet immobilienwirtschaftliche Fortbildung auf Hochschulniveau an den Studienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, Stuttgart und München. Das Angebot umfasst u. a.: Kontaktstudium Immobilienökonomie, MBA-Studiengang Management & Real Estate, Intensivschulung Zertifizierte Immobilienassistent (ADI) sowie ein duales Vollzeitstudium BWL-Immobilienwirtschaft B.A. in Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg. Zudem unterstützt die ADI Unternehmen individuell mit Seminaren und Inhouse-Schulungen zu auf die Teilnehmer abgestimmten Inhalten wie z. B. Baurecht, Bauschäden, Grundlagen der Gebäudetechnik, Immobilienbewertung.

[www.adi-akademie.de](http://www.adi-akademie.de)

## **AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH**

Seit 1986 bietet die AWI Veranstaltungen zur Fort- und Weiterbildung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus Baden-Württemberg und anderen Bundesländern an. Das aus der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen heraus entwickelte Studienkonzept umfasst primär Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch methodische Fragen und Sachgebiete der Betriebswirtschaft und Unternehmensführung, der Volkswirtschaft, der Soziologie und des Rechts. Neben einem Fortbildungsstudium werden Kurz- und Langzeitfortbildungen sowie Tagesseminare und Workshops angeboten. Bei einigen Weiterbildungsveranstaltungen besteht die Möglichkeit, externe bzw. akademieinterne Prüfungen abzulegen und entsprechende Berufsbezeichnungen oder Zertifikate zu erwerben.

[www.awi-vbw.de](http://www.awi-vbw.de)

## **BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.**

Das Leistungsspektrum der Berliner Akademie für die Immobilienwirtschaft reicht von der privaten, staatlich anerkannten Berufsschule für Immobilienkaufleute über Lehrgänge, Fortbildungsveranstaltungen, Seminare, Tagungen bis hin zu Bachelor- und Masterstudiengängen. Auch Inhouse-Schulungen, Einzelcoachings, Managementgespräche, Studienreisen sowie individuelle Personal- und Organisationsentwicklungsmaßnahmen werden angeboten. Aktuell greift die BBA das Thema Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in mehreren Weiterbildungsformaten auf: Tagung „Führungskräfteforum: Performancesteigerung gestalten! Die Immobilienwirtschaft im digitalen Zeitalter“, Tagung „Managementakademie – 13. Sommertreffen der Experten“, Projektwoche „Lerninsel“ für Auszubildende der Immobilienwirtschaft, Tagung „real estate Führungsexzellenz im mittleren Management“.

[www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

## **BWL Institut Basel**

Speziell an Führungskräfte der Immobilienbranche richtet sich das berufsbegleitende Fernstudium, das klassische Betriebswirtschaftslehre mit spezifischen Themen des Immobilienmanagements verbindet und mit dem Abschluss Dipl.-Immobilienökonom (BI) endet. Voraussetzung für die Zulassung zum neun- bis zwölfmonatigen Studium ist ein bereits abgeschlossenes Hochschulstudium bzw. eine abgeschlossene technische oder kaufmännische Berufsausbildung sowie drei Jahre Berufserfahrung.

[www.bwl-institut.ch](http://www.bwl-institut.ch)

## **DDIVservice GmbH/Landesverbände**

Seminare und Verwalterforen bieten die einzelnen Landesverbände und die DDIVservice GmbH, z. T. in Zusammenarbeit mit einigen





Landesverbänden, zur Fort- und Weiterbildung an. Zur Unterstützung von Immobilienverwaltern in aktuellen Fragestellungen gibt es regelmäßig Fachsymposien, Tagungen und Kongresse. Für Schulungen einzelner Abteilungen oder des gesamten Teams stellt ein breit aufgestelltes Netzwerk an Referenten und Praktikern Inhalte und Vermittlungsformate individuell zusammen: zu kaufmännischen, rechtlichen und technischen Themen, aber auch zu Marketing, Kommunikation und Vertrieb sowie Coachings.

[www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)

### Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ

Das 1957 gegründete EBZ ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Immobilienbranche und Bildungspartner des DDIV. Die gemeinnützige Stiftung unter Trägerschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., des VdW Verband der Wohnungswirt-

schaft Rheinland Westfalen e.V. sowie des BFW Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen bietet Bildungsformate für alle Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vom Azubi bis zur Führungsetage: Präsenz- und Fernlehrgänge, Seminare, Arbeitskreise, Tagungen, Studiengänge, Führungsforen, Inhouse-Trainings, Webinare und Kompaktstudiengänge.

[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

### EBZ Business School

Die University of Applied Sciences ist eine Hochschule unter Trägerschaft der gemeinnützigen Stiftung EBZ. Staatlich anerkannte Studiengänge bereiten mit individueller Betreuung und Praxisnähe auf Karrieren in der Wirtschaft vor: Hohe Flexibilität bieten das berufsbegleitende (Teilzeit-) Studium und die Möglichkeit zum Fernstudium. Das Bochumer Institut bietet u. a. Studiengänge zum B.A. Real Estate, M.A. Real Estate Management und M.Sc. Projektentwicklung.

[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)



ANZEIGE

ANZEIGE



### Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH Ein Unternehmen der TU Dresden AG

EIPPOS ist ein Unternehmen der TU Dresden AG und seit mehr als 25 Jahren ein führender Anbieter berufsbegleitender Weiterbildung für das Bauwesen. Anerkannte Fortbildungen zum Fachplaner oder Sachverständigen für die wichtigsten Praxisfragen rund um Planung, Erstellung, Erhalt und Bewirtschaftung von Gebäuden bilden den Schwerpunkt. Das Weiterbildungsportfolio umfasst zudem Master-Studiengänge, eine breite Palette an Seminaren, individuell konzipierte Inhouse-Schulungen und jährlich stattfindende Tagungen. Architekten und Ingenieure aus der Planung und Ausführung, Wirtschaft und Industrie oder Behörden, Sachverständige sowie Meister und Techniker finden bei EIPPOS Weiterbildungsangebote, die auf ihre Tätigkeitsfelder zugeschnitten sind und ihnen neue berufliche Perspektiven ermöglichen.

[www.eippos.de](http://www.eippos.de)



### Geprüfte/r Immobilienassistent/in

Mit einem Zertifikat der Haufe Akademie

### Sie professionalisieren Ihre Arbeit

- im gesamten Immobilienmanagement
- im Marketing, der Marktrecherche und im Vertrieb

Mit der Abschlussprüfung dokumentieren Sie Ihr Wissen und steigern Ihre Karrierechancen.

Weitere Infos unter [www.haufe-akademie.de/5979](http://www.haufe-akademie.de/5979)

Mit unseren Qualifizierungsangeboten und -lösungen kommen Sie voran!

[www.haufe-akademie.de/immobilien](http://www.haufe-akademie.de/immobilien)

### Eipos Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH

Das an der TU Dresden gegründete Institut arbeitet auf universitärem Niveau und richtet sich mit ausschließlich berufsbegleitenden Angeboten an Hochschulabsolventen. Mit dem Master-Studiengang Immobilienmanagement M.Sc., Fachfortbildungen, Tages- und Inhouse-Seminaren sowie Tagungen deckt es immobilienwirtschaftlich relevante Themen ab, u. a. gebäudetechnischer Brandschutz, Energieeffizienz, Immobilien- und Bauschadenbewertung sowie Sanierung.

[www.eipos.de](http://www.eipos.de)

### gtw Weiterbildung GmbH

Seit über 20 Jahren bietet das Institut Fachwissen von Immobilienprofis für den Aufbau der Immobilienkarriere an, spezialisiert vor allem auf berufsbegleitende Teilzeit-Lehrgänge für anerkannte Abschlüsse in der Immobilienwirtschaft. Speziell für Mitarbeiter in Immobilienverwaltungen: Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK), Immobilienkaufmann/frau (EBZ/gtw) und (IHK) und Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ/gtw/DDIV), in Kooperation mit DDIV und VDIV Bayern. Angeboten werden auch Spezialseminare zu einzelnen Fachthemen wie z. B. Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung, Immobilien-Wertermittlung, Technisches Gebäudemanagement und ab Herbst 2016 Haustechnik für Wohnungsverwalter. Inhouse-Seminare werden auf den individuellen Themenbedarf abgestimmt.

[www.gtw.de](http://www.gtw.de)

### Haufe Akademie

Passgenaue Lösungen für Qualifizierungsmaßnahmen von Fach- und Führungskräften bietet das Freiburger Institut seit über 30 Jahren. Mehr als 1 000 Trainer und Referenten vermitteln deutschlandweit Fachwissen zu über 800 betrieblichen Themen – in Form von Seminaren, Coachings, Tagungen, Lehrgängen und Qualifizierungsprogrammen. Neben Präsenz- und Fernlehreangeboten sowie individuellen Inhouse-Schulungen gibt es auch mehr als 90 e-Learning-Produkte.

[www.haufe-akademie.de](http://www.haufe-akademie.de)

### Hochschule 21

Dem Grundsatz des lebenslangen Lernens folgend entwickelte die Fachhochschule in Buxtehude interdisziplinäre, berufsbegleitende Angebote zur Fort- und Weiterbildung. Die Seminare und Lehrgänge für die Bau- und Immobilienwirtschaft zielen in erster Linie auf die Berufsqualifizierung ab und vermitteln Management-Know-how für Inhaber, Fach- und Führungskräfte in kleinen und mittelständischen Unternehmen. Darüber hinaus gibt es den dualen Studiengang Bau- und Immobilienmanagement mit dem Abschluss Bachelor of Engineering, Ingenieururkunde der Ingenieurkammer Niedersachsen und der Möglichkeit, den Lehrabschluss zum/r Immobilienkaufmann/frau vor der IHK abzulegen

[www.hs21.de](http://www.hs21.de)

### Hochschule für Wirtschaft und Umwelt HfWU

Die Hochschule Nürtingen-Geislingen bietet in der Fakultät Wirtschaft und Recht einen Bachelorstudiengang Immobilienwirtschaft B.Sc. sowie einen darauf aufbauenden Masterstudiengang M.Sc., die für die Tätigkeit in Wohnungsunternehmen, Verbänden, Banken, Bausparkassen, Bauträgergesellschaften, Maklerunternehmen, Fondsgesellschaften, Finanzierungsberatungen und im Facility Management qualifiziert. Außerdem gibt es die Zertifikatslehrgänge Geprüfte/r Betriebskostenmanager/in nach Geislinger Konvention (HfWU/BBA) und Geprüfte/r Betriebskostenmanager/in nach Geislinger Konvention (HfWU/BBA).

[www.hfwu.de](http://www.hfwu.de)

### IHK Akademie München und Oberbayern

Fundiertes Fachwissen, das Perspektiven für die persönliche Karriereplanung eröffnet, bietet die IHK Akademie sowohl in Fachseminaren, Inhouse-Trainings und Einzel-Coachings als auch mit den berufsbegleitenden Praxisstudiengängen Immobilienfachwirt/in (IHK) und Immobiliendarlehensvermittler nach der neuen Regelung des § 34i GewO. Zum Angebot gehört auch ein Zertifizierungslehrgang Haus- und Grundstücksverwalter IHK, das fundiertes Know-how zur fachgerechten Verwaltung von Immobilien und Grundstücken vermittelt.

[www.akademie.muenchen.ihk.de](http://www.akademie.muenchen.ihk.de)



### Sprengnetter Akademie

Als Wegbegleiter für die persönliche Weiterentwicklung im Beruf versteht sich die Einzige Sprengnetter Akademie als Teil der gleichnamigen Immobilienbewertung mit Verlag und Software GmbH. An mehreren Standorten bietet sie bundesweit Seminare an, die ab zehn Teilnehmern auch als Inhouse-Workshops gebucht werden können. Insbesondere für Hausverwaltungen gewinnen die „Randthemen“ im Portfolio zusehends

an Bedeutung und Aktualität. So bietet die Akademie beispielsweise je dreitägige Sofortkompetenz-Seminare, deren Abschluss zum geprüften Experten auf Spezialgebieten qualifiziert: für Barrierefreiheit von Immobilien, für Energiewerte sowie für die Bewertung von Bauschäden.

[www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)

### Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft

Die SFA in Frankfurt bietet qualifizierte, hochwertige, adressatenspezifische und arbeitsmarktadäquate Ausbildungsangebote zur Entwicklung des Potenzials von Nachwuchs- und Führungskräften. Dazu gehören Studien- und Lehrgänge, die zum Berufsabschluss Immobilienkaufmann/frau bis hin zum Immobilienfachwirt führen, aber auch Seminare, mit denen beruflich Erfahrene ihr Fachwissen auf Spezialgebieten vertiefen.

[www.sfa-immo.de](http://www.sfa-immo.de)



ANZEIGE

ANZEIGE



**Neue Perspektiven**  
Steigern Sie Ihre fachliche Kompetenz mit IHK-Immobilienzertifikaten.  
Infos und Anmeldung: Telefon 08063 91-271  
[dorte.grabert@muenchen.ihk.de](mailto:dorte.grabert@muenchen.ihk.de)  
[www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien](http://www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien)

**IHK Akademie**  
München und Oberbayern

*Auf geht's*  
ihk-akademie-muenchen.de

Speziell für Hausverwalter, Immobilienmakler und Bauträger bietet die IHK Akademie München und Oberbayern fundierte, praxisnahe Weiterbildungen, in Kooperation mit dem Immobilienverband Deutschland Süd. Die Zertifikate - Haus- und Grundstücksverwalter und Immobilienmakler IHK - sind für Neu- und Quereinsteiger ideal. Darüberhinaus finden Sie bei uns interessante Seminare für Bauträger und Immobilienbewerter. Profitieren Sie von den kompetenten Trainern, der persönlichen Lernatmosphäre und zahlreichen Möglichkeiten zur Vernetzung mit Berufskollegen. Die IHK Akademie setzt auf hohe Qualitätsstandards und bietet aktuelle, marktgerechte, kunden-orientierte Weiterbildungen.

**Kontakt:** Dorte Grabert, Tel. +49 8063 91-271,  
[dorte.grabert@muenchen.ihk.de](mailto:dorte.grabert@muenchen.ihk.de)  
[www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien](http://www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien)



**Die SPRENGNETTER AKADEMIE – IHR ERFAHRENER PARTNER IN DER WEITERBILDUNG VON HAUSVERWALTERN**

Treten Sie Ihrer WEG noch kompetenter gegenüber. Profitieren Sie von Seminaren speziell für Hausverwalter:

- **Rechtssichere Wohn- und Nutzflächenberechnung**  
Mit der richtigen Wohnfläche setzen Sie Mieterhöhungen und Nebenkostenabrechnungen rechtssicher durch und sind im Streitfall auf der sicheren Seite.  
Nächster Termin: 01.09.2016 in Leipzig u.v.m.
- **ImmoWert-Verwalter**  
Erfahren Sie alles, was Sie über die Immobilienbewertung für Ihre tägliche Verwalterpraxis wissen müssen und welche neuen Umsatzchancen sich für Sie ergeben.  
Nächster Termin: 25. – 27.10.2016 in Berlin u.v.m.

Mit fast 40 Jahren Markterfahrung ist die SPRENGNETTER Akademie Marktführer im Bereich der Aus- und Weiterbildung von Immobilienprofis. Weitere Infos unter 02641-9130 4443 oder unter [www.sprengnetter.de/hausverwalter](http://www.sprengnetter.de/hausverwalter)

# Bildungsziel Klimawandler

Die bundesweite Akademie der Immobilienverwaltung von EBZ und DDIV geht als Qualifizierungsprojekt „KlimaVerwalter“ an den Start. Nun wurde der Beirat berufen.

Von Judith Pfeffing

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und der DDIV richten gemeinsam eine bundesweite Akademie mit dem Schwerpunkt Klimaschutz ein. In der Gründungsphase steht – mit der Etablierung bundesweit einheitlicher Fortbildungsangebote im Bereich energetische Sanierungen und altersgerechte Modernisierungen – die Qualifizierung von Immobilienverwalterinnen und -verwaltern im Fokus. Ein hochkarätig besetzter Beirat begleitet das Projekt, das vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative gefördert wird.

## Immobilienverwaltungen sind Multiplikatoren und Schnittstelle zu den privaten Wohnungseigentümern.

40 Prozent des Endenergieverbrauchs und 20 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen in Deutschland auf Immobilien. Wohngebäude – und deren energetische Sanierung – sind daher für die Erreichung der energetischen und Klimaschutzziele der Bundesregierung von tragender Bedeutung. Laut Zensus 2011 gibt es bundesweit ca. 1,8 Mio. Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) mit mehr als 9 Mio. Eigentumswohnungen. Das sind mehr als 22 Prozent aller Wohneinheiten in Deutschland. WEG sind damit die zweithäufigste Eigentumsform nach dem Eigenbesitz von Immobilien mit 58 Prozent. Den Immobilienverwaltungen kommt so eine Schlüsselfunktion für die Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung zu.

Energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand sind jedoch aufgrund der Vielzahl beteiligter Akteure und der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen komplex und aufklärungsintensiv. Um unter diesen Gegebenheiten professionell agieren zu können, bedarf es umfangreicher Fachkenntnisse und Schlüsselkompetenzen. Die im Projekt zu entwickelnden Seminare sollen

Verwalterinnen und Verwalter berufsbegleitend qualifizieren, als Multiplikatoren den wichtigen Beitrag zur Energiewende im Gebäudebereich zu leisten.

Am 8. Juni 2016 traf sich der Beirat zur konstituierenden Sitzung in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften in Berlin, um die Anforderungen zu konkretisieren, die gegenwärtige und zukünftige Aufgaben an die Akteure in den Verwaltungen stellen. Auch mögliche Synergien der im Beirat vertretenen Institutionen für die Projektziele wurden diskutiert.

Aktuell wird der Bildungsbedarf der Immobilienverwaltungsbranche analysiert. Auf Basis der bis Ende Juli online erhobenen Umfrageergebnisse soll bereits in diesem Jahr mit der Konzeption von Qualifizierungs- und Weiterbildungsangeboten begonnen werden.

Es geht darum, Verwalter in ihrer Schlüsselfunktion für die Umsetzung der energetischen Ziele zu stärken.

## Hochkarätig aufgestellt: der Beirat der Akademie

- Dr. Alexander Barthel, Abteilungsleiter im Zentralverband des Deutschen Handwerks
- Gottfried Bock, Geschäftsführer der Hausverwaltung Bock GmbH
- Anke Brummer-Kohler, Abteilungsleiterin im BMUB
- Carmen Fröhlich, Geschäftsführerin der vdiv Bayern Service GmbH
- Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, EBZ Business School und Hochschule Ruhr West
- Dr. Frank Heidrich, Referatsleiter im BMWi
- Sylvia Pruß, Pruß Hausverwaltung e.K.
- Dr. Norbert Raschper, Geschäftsführer der iwB Entwicklungsgesellschaft mbH
- Christina Rocker, Projektleiterin Deutsche Energie-Agentur GmbH
- Ulrich Sattler, Abteilungsleiter im Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
- Dr. Burkhard Touché, Abteilungsleiter der KfW Bankengruppe.

**UMFRAGE BILDUNGSBEDARF:** Machen Sie mit, unterstützen Sie das Projekt mit Ihrer Teilnahme an der Online-Umfrage zum Bildungsbedarf in Immobilienverwaltungen – bis 31. Juli 2016. Vielen Dank! [www.ddiv.de/bildungsbedarf](http://www.ddiv.de/bildungsbedarf)



# Das Beste für die Kunden

Qualitätsmanagement und Zertifizierung: Lohnt sich das für Immobilienverwaltungen?

**D**ie wenigsten Immobilienverwalter sind zertifiziert. Woran liegt das? Eigentlich ist das schon die falsche Frage. Denn letztlich geht es beim Einstieg in Zertifizierung und Qualitätsmanagement (QM) doch um Mehrwerte. So müsste die Frage eher lauten: Was soll das dem Unternehmen und seinen Kunden bringen? Zudem sind Zertifizierung und QM keineswegs dasselbe. In der allgemeinen Wahrnehmung überlappen diese Begriffe meist nur, weil das Gros der Unternehmen erst bei einer Zertifizierung über QM nachdenkt – was nicht heißen muss, dass die bislang erbrachten Leistungen keine Qualität hatten.

Also geht es im Kern um Qualität. Die ist aber leider nicht so leicht zu messen wie Körpergrößen, auch die Aussage, dass man Qualität erst bemerke, wenn sie fehlt, hilft in

der Praxis kaum weiter. Denn niemand würde sich zurücklehnen, gar nichts mehr tun und auf die ersten Kundenbeschwerden warten, um herauszufinden, welche Leistungen oder Qualitätsaspekte Kunden am wichtigsten sind. Dennoch zeigt sich hier der Schlüssel zur Qualität:

**Qualität ist, wenn der Kunde zurück kommt, nicht das Produkt.**

Qualität lässt sich also in der Art erfassen, wie Kunden Leistungen wahrnehmen. Zertifizierung erfolgt üblicherweise auf Basis einer Norm. Hier kann man ansetzen. Denn Maßnahmen, Prozesse und Arbeitsschritte eignen sich gut für Normen und Formblätter. Manche Texte, wie sie z. B. DIN ISO 8402 oder DIN 55350 zum QM vorsehen, erschließen sich erst bei genauem Lesen und längerem Überdenken. Sie verweisen auf weitere Normen und stellen die Ermittlung und Befolgung von (formalen) Anforderungen an eine Leistung in den Vordergrund, in der Hoffnung, damit dem Kundennutzen zu genügen. So gibt es mittlerweile eine fast unüberschaubare Zahl von Zertifizierungsinstitutionen – von allgemein bekannten wie dem TÜV über immobilien- oder verbandsnahe bzw. – eigene Einrichtungen bis hin zu privaten Dienstleistern mit Gewinnerzielungsabsicht. Beim Blick ins Internet zeigt sich: Verwalterzertifizierung ist nur ein kleiner Teilbereich. Sucht man nach Verwaltern, die eine bestehende Zertifizierung als Werbeinstrument auf ihrer Homepage einsetzen, wird man bei den ersten fünf Suchmaschinen-Treffern in den Top-Städten nicht fündig.

**Normen sind für die Messung der Qualität im Sinne von Kundenzufriedenheit meist nicht zielführend.**

## DER AUTOR



### PROF. DR. MARCO WÖLFLE

Wissenschaftlicher Leiter Center for Real Estate Studies und VWA Business School, CRES – Steinbeis-Transfer-Institut  
[www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)



**Wichtiger ist die Frage: Was nimmt der Kunde an Qualität eigentlich wahr?**

**Kunden kann man befragen, oder die eigene Leistung durch „verdeckte“ Tester bewerten lassen.**

### Wie definiert man Qualität?

Wenn Qualität folglich mehr ist als die formalen Eigenschaften einer Leistung, dann muss am Kundennutzen angesetzt werden – auch wenn dieser immer subjektiv, manchmal verallgemeinernd, unfair und sogar falsch sein kann. QM muss dann mehr sein, als die formale Erfüllung von Normen. Es kommt vor allem auf die Art der Erfüllung an. In der Prozessliste eines Verwalters wird es neben gesetzlichen Pflichtleistungen Aufgabenschritte geben, die optional sind. Und so passt es perfekt, wenn bei der Analyse wichtiger Prozesse betrachtet wird, welche Schritte und Ergebnisse tatsächlich vom Kunden wahrgenommen werden. Im Marketing und der betriebswirtschaftlichen Untersuchung von Erfolgsfaktoren hat sich die Kundenperspektive bereits deutlich durchgesetzt. So zeigen Untersuchungen über mehrere Dienstleistungsbranchen hinweg, dass sich erfolgreiche von nicht erfolgreichen Unternehmen zu rund 29 Prozent durch ihre Prozessqualität unterscheiden. Mit 39 Prozent noch wichtiger sind aber Kundenorientierung und Führung, die zu 36 Prozent über die Mitarbeiter auf den Kunden durchwirkt.

QM und Zertifizierung lohnen sich also besonders dann, wenn sie auf die Kundenmeinung einzahlen. Durch die Gegenüberstellung von Aufwand/Kosten und Nutzen kann entschieden werden, welchen Schritt Verwalter gehen möchten. Die erstmalige Teilnahme an der Zertifizierung kann je nach Anbieter Beratungskosten in fünfstelliger Höhe verursachen, zudem Folgekosten und ggf. Mehraufwand für Bearbeitung und Dokumentation.

### Was nehmen Kunden wahr?

Als Entscheidungsgrundlage, aber auch als Zwischenschritt, lohnt es sich zu fragen, welche Aspekte der Leistung bei Kunden ankommen. Kundenmeinungen lassen sich durch mündliche oder schriftliche Befragungen gewinnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Stichprobe immer fair verteilt sein muss und jeder eine Chance haben muss, befragt zu werden – von rundum „pflegeleichten“ Personen bis hin zu denen, deren Wünsche stets nur schwer zu erfüllen sind. Eine weitere, sehr realitätsnahe Methode stellt das „Mystery Shopping“ dar, was eher von Hotel- und Restaurantestern bekannt ist. Hier zeigt sich, welcher Eindruck beim Kunden tatsächlich entsteht, zumal Mystery Shopper nicht zum Kreis der Bewohner oder Mitarbeiter gehören. Die so gewonnene neutrale Meinung Dritter kann beim Optimierungsprozess oder eben auch bei der Entscheidungsfindung für oder gegen eine Zertifizierung oder ein QM unterstützen.

### Methoden zur Optimierung

Welche Möglichkeiten bestehen, wenn QM unabhängig von der Zertifizierung erwogen wird? Es steht eine ganze Bandbreite bewährter betriebswirtschaftlicher Methoden zur Verfügung. Sehr bekannt ist beispielsweise Kaizen, das als kontinuierlicher Verbesserungsprozess (KVP) Eingang in die Zertifizierung nach ISO 9001 gefunden hat. Die allgemeine Dienstleistungsnorm macht sich diesen Ansatz zunutze. Obgleich KVP eigentlich zur Optimierung großer Strukturen dient, eignet es sich auch für kleine Unternehmen. Jeder Mitarbeiter kann dazu anonym einen „Kummerkasten“ nutzen. Dabei geht es nicht darum, lediglich Wünsche zu äußern, sondern Verbesserungen für aufgezeigte Mängel vorzuschlagen. Beinhaltet müssen die Vorschläge auch eine finanzielle Dimension: Kosteneinsparungen oder Mehrkosten bei Qualitätssteigerung. Mit der neutralen Aufarbeitung der Vorschläge und transparenter Kommunikation ihrer Umsetzung haben vor allem sehr große japanische Unternehmen Fortschritte gemacht. Diese Methode kann jedes Unternehmen individuell einsetzen.

Eine statistisch fundierte Methode ist „Six Sigma“. Auch sie lässt sich in Eigenregie anwenden, insbesondere wenn es um die Ermittlung von Bearbeitungszeiten bestimmter Vorgänge geht. Erfasst werden Durchschnittswerte und Streubreiten, die aufzeigen, welche besonders kurzen und besonders langen Bearbeitungszeiten im Bereich zufälliger Schwankungen liegen und welche systematisch abweichen. Abweichungen können sich ergeben, wenn beispielsweise eine Betriebskostenabrechnung mehr Zeitaufwand erforderte, weil wegen Unklarheiten Rückfragen nötig waren. In der Regel ein Einzelfall, an dessen Besonderheiten (Unklarheit, Rückfragen) sich systematisch wenig ändern lässt. Besonders kurze Durchlaufzeiten eignen sich aber zur Optimierung von Prozessen. Denn im Idealfall hat ein Mitarbeiter einen geeigneten Weg zur Bearbeitung gefunden, der auch anderen zur Zeitersparnis oder Qualitätssteigerung, durch Konzentration auf komplexe Aufgaben, empfohlen werden



# Vorsprung durch Technologie

Immoware24 ist eine professionelle Online-Verwaltungssoftware für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung.



[www.immoware24.de](http://www.immoware24.de)

kann. Es sind also die Einzelfälle zu prüfen, die besonders stark vom Durchschnitt abweichen, um aus ihnen ggf. Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln.

QM lässt sich also auch ohne Zertifizierung erreichen. Meist geht es ja eben nicht um Formalismen, sondern um die Vermeidung unnötiger Mehrarbeit, um die eindeutige Klärung von Zuständigkeiten und hoffentlich immer um die Zufriedenheit der Kunden, die letztlich Auftrag- und Empfehlungsgeber für Verwalter sind.

## DIE FACHFOREN BEIM 24. DEUTSCHEN VERWALTERTAG

*Neben optimierten Prozessabläufen macht natürlich auch die Kompetenz – u. a. auf Spezialgebieten – die Qualität einer Verwaltung aus. Auch in diesem Jahr widmen sich beim 24. Deutschen Verwaltertag vier Fachforen wieder Themenkomplexen, die für Verwalterqualitäten aus Sicht der Kunden maßgeblich sind. Das Besondere daran: Die Foren gehen über das übliche Vortragsformat hinaus, vermitteln Inhalte praxisnah, unter Einbeziehung von Teilnehmerfragen – und erleichtern so die Anwendung und Umsetzung im Tagesgeschäft.*

*So wird Kommunikationstrainerin Dr. Cornelia Topf Wege zur Lösung von Konflikten mit unzufriedenen Eigentümern aufzeigen und für den Umgang mit schwierigen Situationen schulen. Wie man sein Unternehmen für die Zukunft personell gut aufstellt, vermittelt Dr. Stefan Ollig auf Basis der Expertise der Vonovia Immobilien Treuhand GmbH, einem der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland, mit Strategien gegen den Fachkräftemangel. Der Willensbildung von Eigentümergemeinschaften und Bindung an getroffene Entscheidungen widmet sich Rechtsanwalt Prof. Dr. Stefan Hügel, Kanzlei Froeb und Hügel, indem er erläutern wird, in welchen Fällen Beschlüsse und Vereinbarungen ins Grundbuch eingetragen werden sollten, um spätere Konflikte zu vermeiden. Einen technisch-rechtlichen Aspekt greift Thomas Hannemann auf. Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht erläutert Probleme, die das Heizungs-Contracting für vermietende Eigentümer mit sich bringen kann, und bietet Lösungen an.*

Foto: Zhao jian kang / Shutterstock.com

## ✓ Integriertes Onlinebanking



Immoware24 hat als erstes Unternehmen der Branche Onlinebanking inkl. SEPA (PIN/TAN oder HBCI Chipkarte) integriert. Für Massenzahlungen steht das EBICS-Verfahren zur Verfügung.

## ✓ Integrierter E-Mail-Client



Endlich Ordnung im Chaos: Unser E-Mail-Client ordnet eingehende Mails automatisch Mietern, Lieferanten und Dienstleistern zu. Ebenfalls praktisch: Dokumente können bequem direkt versandt werden.

## ✓ jetzt neu: Der E-POSTBRIEF



Auf Knopfdruck versenden Sie Ihren Schriftverkehr per E-Post, als Standardbrief oder Einschreiben. Kein Drucken, Falten und Kuvertieren mehr. Sparen Sie Zeit, verkürzen Sie Prozesse, senken Sie Kosten!

## Ihr „Rundum-Sorglos-Paket“



Software

+



Rechenzentrum

+



Wartung & Updates

= **Immoware24**

Sie verwalten einfach online und wir machen den Rest!

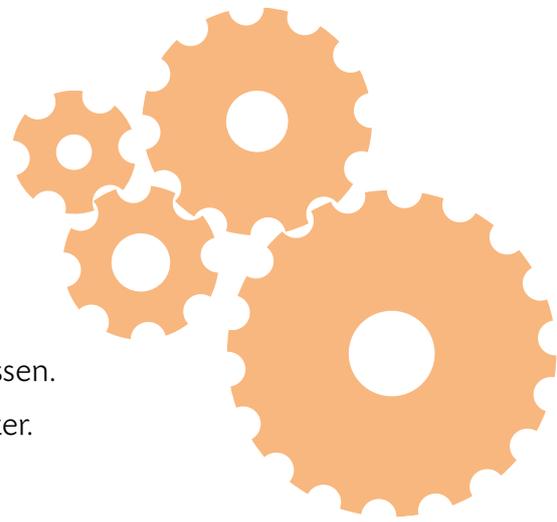
Immoware24 GmbH  
Willy-Brandt-Straße 85  
(ehemals Philipp-Müller-Straße 85)  
06110 Halle (Saale)

Geschäftsstelle Nord  
Channel 8  
Harburger Schloßstraße 30  
21079 Hamburg

Vertrieb: 03 45 / 44 53 98 - 40  
Support: 03 45 / 44 53 98 - 30

Vertrieb: 0 40 / 59 37 15 08 - 4  
Support: 0 40 / 59 37 15 08 - 3

# Zeit ist Geld



Es spricht vieles dafür, die tatsächlichen Personalarbeitszeiten zu erfassen.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser – nicht zuletzt für die Mitarbeiter.

Von Andrea Körner

**Unternehmerisch sinnvoll und im Sinne des Controllings: Wer wendet wofür wie viel Zeit auf?**

**Die gute alte Stechuhr und der von Hand geführte Stundenzettel haben ausgedient.**

## Ü

blicherweise sind im Arbeitsvertrag die wöchentlich abzuleistenden Arbeitsstunden vereinbart. Die moderne Arbeitswelt mit Kern- und Gleitzeitregelungen, aber auch die zunehmende Mobilität mit Auswärtsterminen macht es nicht unbedingt einfacher, im Blick zu behalten, wer tatsächlich wann und wie lange arbeitet. Das kann rechtliche Probleme mit sich bringen, denn das Arbeitszeitgesetz (siehe dazu auch S. 48 f.) und das Mindestlohngesetz machen hier klare Vorschriften, die vom Arbeitgeber einzuhalten sind. Fehlerhafte Überstundenabrechnungen im Falle der vereinbarten Vergütung oder Mitarbeiter, die unbemerkt regelmäßig bis „zum Umfallen“ arbeiten, können den Geschäftsbetrieb und das gegenseitige Vertrauensverhältnis empfindlich stören. Die Erfassung von Arbeitszeiten dient also nicht in erster Linie der Überwachung von Mitarbeitern, sondern vielmehr der genauen Berechnung von Löhnen und Gehältern sowie der projektbezogenen Kostenkontrolle.

### Gängige Verfahren und Systeme

Moderne Technik eröffnet heute effiziente Möglichkeiten. So lassen sich Arbeitszeiten über elektronische Zugangskontrollsysteme bzw. Terminals per Chipkarte oder Transponder erfassen, oder gleich per Fingerabdruck. Kostengünstig ist diese Variante auf Grund der erforderlichen Hardware eher nicht. Aber es gibt auch Alternativen, für die diese Erstinvestition entfällt: z. B. über Smartphone-Apps, per Internet, durch interne eigens für diesen Zweck bestimmte Software-Lösungen oder eher konventionell über die Excel Tabellenkalkulation. Jede dieser Methoden hat ihre Vor- und Nachteile:

### Webbasierte Lösungen

Webbasierte Zeiterfassungssysteme sind relativ leicht über den Web-Browser zu handhaben, meist auch über mobile Endgeräte. Man loggt sich als Mitarbeiter ein und kann so auch projektbezogenen Arbeitszeiten erfassen, vorausgesetzt, es besteht eine Internetver-

bindung. Die Daten, die in der Regel auf dem Server des Anbieters gespeichert werden, lassen sich auch zentral abrufen und statistisch aufbereiten. Für die Nutzung des Systems wird eine Software-Miete in Rechnung gestellt, Updates und Wartung entfallen für den Anwender.

### Software und Apps

Software-Lösungen und Apps ermöglichen die unternehmensinterne Nutzung durch stationäre Installation. Die erhobenen Daten werden lokal auf dem eigenen Server in einer Datenbank gespeichert. Damit sie auch zentral ausgewertet werden können, muss es passende Schnittstellen zur vorhandenen Datenverarbeitung geben. Wert legen sollte man auf die Anbindung an mobile Endgeräte, um auch Außentermine vor Ort dokumentieren zu können. Zeiterfassungssoftware ist häufig als Freeware, also kostenlos erhältlich, die in Unternehmen mit nur wenigen Mitarbeitern durchaus ihre Dienste tut. Größere Unternehmen allerdings sind mit Blick auf die Auswertung meist auf größere Funktionsumfänge angewiesen und darauf, dass es bei technischen Problemen einen Support gibt. Sie sollten die Kosten für eine dem Mitarbeiterstamm und den Anforderungen angemessene Lösung nicht scheuen.

### Excel & Co.

Über die Tabellenkalkulation, die in jedem Büro ohnehin vorhanden ist, lässt sich die Zeiterfassung wohl am günstigsten realisieren. Allerdings mit etwas mehr Aufwand. Denn hier tragen Mitarbeiter ihre Arbeitszeiten von Hand ein, die dann von der Zeitwirtschaft des Unternehmens zentral ausgewertet werden. Ob dies zuverlässig ist, sei dahin gestellt. Daten lassen sich versehentlich überschreiben und sind dann unwiederbringlich verloren oder verfälscht. Der eigentliche Kostenvorteil gegenüber einer professionellen Software für diesen Zweck ist so schnell wieder verloren.

### Stichwort Datenschutz

Viele, vor allem mobile Zeiterfassungssysteme per Smartphone oder Tablet machen es auch möglich, weitere Informationen automatisch zu speichern.

GPS-Daten beispielsweise geben dann auch Auskunft über den Aufenthaltsort. Das ist gesetzlich nicht erlaubt, weder außerhalb, noch während der Arbeitszeiten dürfen Mitarbeiter lückenlos überwacht werden. Selbst wenn Geodaten nur aktiv durch das Eingeben von Zeiten mit übermittelt werden, ist der Mitarbeiter darüber zu informieren, ggf. sein Einverständnis dafür einzuholen.

### Die Qual der Wahl

Es gibt weit über hundert softwaregestützte und webbasierte Zeiterfassungssysteme. Einen Überblick bieten die Online-Portale **softguide.de** und **mobile-zeiterfassung.de**.

Als Entscheidungshilfe dient eigentlich nur der jeweilige Bedarf: Wie viele Mitarbeiter sollen damit verwaltet werden können, sollen weitere Funktionen wie Personal- und Projektmanagement integriert sein, unterschiedliche Arbeitszeitmodelle wie Teil- und Gleitzeit berücksichtigt werden, soll Urlaubsplanung und -beantragung enthalten sein, sollen auch gesetzliche und tarifliche Vorgaben vorgesehen sein, soll die Abrechnung von Dienstreisen möglich sein? Fragen wie diese sollten

zunächst in einem Pflichtenheft zusammengetragen werden um eine passende Lösung zu finden.

### Spezialfall Mindestlohn

Dort, wo die Dokumentationspflicht zur Einhaltung des Mindestlohns gilt, müssen Arbeitszeiten ohnehin erfasst werden. Über den Mehraufwand der lästigen Arbeitszeitdokumentation wurde bereits hinreichend geklagt. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales hat reagiert – mit einer Zeiterfassungs-App. Arbeitnehmer können sie kostenlos für Android- und iOS-Geräte herunterladen und über einen Start-/Stop-Button auf dem Smartphone ihre Arbeits- und Pausenzeiten selbst manuell erfassen. Genutzt wird die Systemzeit des Telefons. Sind keine Pausenzeiten dokumentiert, werden die gesetzlich vorgeschriebenen automatisch abgezogen. Am Ende des Arbeitstages werden alle eingegebenen Zeiten zu einer Gesamtdauer addiert, lokal in der App gespeichert und schließlich an eine vom Arbeitgeber vorgegebene Mailadresse übermittelt, wo alle Daten zusammenlaufen. Bei Bedarf kann die Kontrollbehörde diese Ablage einsehen. Die BMAS-App „einfach erfasst“ gibt es im Apple App Store, bei Google Play und im Windows App Store.

Vom **Mindestlohn** ausgenommen: **Bruttomonatsgehälter über 2.958 € oder über 2.000 € brutto, nachweislich für die letzten 12 Monate.**



Die ideale Lösung für: professionelle Immobilienverwaltungen mit dem Fokus auf Miet-, WEG-, Gewerbe- und Sondereigentumsverwaltung

## Immobilien kompetent verwalten.

Die Softwarelösung **Haufe PowerHaus** ist auf die speziellen Anforderungen professioneller Immobilienverwaltungen zugeschnitten und wartet mit einem umfangreichen Anwendungsspektrum auf:

- > flexibel durch **modularen Aufbau**: an individuelle Bedürfnisse und Budgets anpassbar. Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen!
- > umfangreiche **CRM-Funktionalitäten** mit integriertem Kontakt- und Vorgangsmanagement, TAPI-Schnittstelle und Vorgangsarchiv
- > hoher Nutzerkomfort durch **intuitive Bedienung**
- > **zahlreiche Schnittstellen**, z. B. DATEV, SAP, Aareal Account u. v. m.
- > inklusive Direktzugriff auf das **Haufe Fachwissen**, Mustervorlagen und Formulare

### Gern beraten wir Sie persönlich:

Telefon: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: [realestate@haufe.de](mailto:realestate@haufe.de)

Web: [www.haufe.de/powerhaus](http://www.haufe.de/powerhaus)





# Potenziale entdecken

Das effiziente digitale Verwalterbüro beginnt beim automatisierten Dokumentenmanagement.

**Workflow-Lösungen können Abläufe dem individuellen Bedarf entsprechend abbilden.**

**D**er Prozess der Digitalisierung birgt immense Möglichkeiten für die effiziente Ausgestaltung der Arbeitsprozesse im Verwalterbüro – von der automatisierten Dokumentation über die Erhöhung der Transparenz und die Entlastung der Fach- und Führungsebene bis hin zur damit einhergehenden Kostensenkung.

Allein in Hinblick auf die tägliche Ein- und Ausgangspost ist ein strukturiertes und automatisiertes Dokumentenmanagement für den Verwalter von besonderem Interesse. Workflow-Lösungen können die Abläufe dem individuellen Bedarf entsprechend abbilden.

Hält man sich vor Augen, durch wie viele Hände Rechnungen, Anfragen und Angebote gehen, bevor sie archiviert werden, wird die Bedeutung eines effizienten

Dokumentenmanagements ersichtlich. Die gute Nachricht: Dank einer professionellen Hausverwaltungssoftware lässt sich die gesamte Ablage digital so abbilden, dass man auf die benötigten Informationen direkten Zugriff hat – ohne langes und lästiges Suchen. Der gesamte Schriftverkehr lässt sich auf diese Weise auf den erforderlichen unterschiedlichen Hierarchieebenen individuell strukturiert und auch automatisiert ablegen. Als Ebenen können u. a. beispielsweise das Objekt, der Mieter, der Eigentümer, der Vertrag oder die Buchhaltung angesteuert werden. Zur buchhalterischen Erfassung einer Rechnung wird diese dann automatisch der Objektebene zugeordnet. Bei Rückfragen kann der Verwalter direkt auf die Rechnung zugreifen, da diese beim Kontoauszug hinterlegt ist. Die Information ist somit stets an der richtigen Stelle verfügbar und für Mitarbeiter jederzeit zugänglich.

## Digitaler Posteingang

Neben einer strukturierten Dokumentation ist die Bearbeitung der eingehenden Informationen essenzieller Bestandteil der täglichen Arbeit. Softwarelösungen mit integriertem „Digitalen Posteingang“ ordnen die tägliche Eingangspost anhand der Mailadresse eingehender E-Mails automatisch der richtigen Hierarchieebene zu. Alle weiteren eingehenden Dokumente lassen sich einfach per drag & drop ablegen. Das Schreiben der Versicherung lässt sich beispielsweise der Vorgangsebene zuordnen und im Anschluss gleich als Aufgabe für einen Mitarbeiter definieren.

## DIE AUTORIN



**SUSANNE LIÉLY-SOBANIA**  
Geschäftsführerin der UTS innovative  
Softwaresysteme GmbH  
[www.uts.de](http://www.uts.de)

Der Digitalisierung solcher Vorgänge haftet das Etikett an, sie sei zeitaufwändig. Doch ist sie erst einmal institutionalisiert, bietet sie erhebliche Arbeitserleichterung. Deutlich wird dies am Beispiel der Belegprüfung. Die Zahl der Belege, die ein Verwalter den Beiräten zur Prüfung vorlegen muss, ist groß, und zudem muss ein geeigneter Termin und Ort dafür gefunden werden. Über eine integrierte Online-Belegprüfung stellt der Verwalter sämtliche abrechnungsrelevanten Belege dem Beirat online zur Verfügung. Die umständliche Suche bleibt so erspart, und die Prüfung durch den Beirat kann orts- und zeitunabhängig erfolgen.

### Automatisierter Postausgang

Es lohnt sich, auch einen Blick auf den täglichen Postausgang zu werfen. Zunächst einmal lassen sich in automatisierten Systemen sowohl Einzel- als auch Serienbriefe mittels hinterlegter Vorlagen einfach und zügig erstellen. Neben der Zuordnung der ausgehenden Korrespondenz auf der entsprechenden Hierarchieebene erfolgt auch der Versand an Eigentümer, Mieter oder Beirat per E-Mail oder Brief automatisiert.

So entfällt zudem das umständliche manuelle Zusammen-sortieren von Dokumenten wie Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan. Mit der PDF-Sammelfunktion lassen sich Dokumente einfach per drag & drop zusammenstellen, versenden und ablegen. Diese Funktion steht auch bei Mehrfacheigentümern zur Verfügung. Gibt es zudem eine Anbindung an E-Post, erübrigen sich weitere zeitraubende Arbeitsschritte wie das Kuvertieren. In diesem Kontext bieten Online-Dokumentenportale einen zusätzlichen Mehrwert, weil sie Mietern und Eigentümern den direkten Zugriff auf digitalisierte Dokumente ermöglichen – unabhängig von Büro- und Sprechzeiten, Zeit und Kosten sparend.

### RESÜMEE

*Das Potenzial des digitalen Dokumentenmanagements mit Software-Unterstützung ist groß und bietet zahlreiche Möglichkeiten für die Optimierung von Arbeitsabläufen in der Verwaltung.*

Ist ein solches System erst einmal installiert, gestalten sich viele Vorgänge deutlich effizienter.



Kooperationspartner im  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

[www.kiwi.ki](http://www.kiwi.ki)



# Öffnet Türen schneller als die Feuerwehr. Für die Feuerwehr.

### Ohne Schlüssel. Ohne Suchen. Mit Sicherheit.

So einfach funktioniert KIWI. Mit dem Online-Türzugangssystem KIWI sparen Sie sich, Ihren Dienstleistern und Ihren Bewohnern wertvolle Zeit. Mit KIWI ermöglichen Sie Feuerwehr, Post und Handwerkern schnellen Zutritt. Erhöhen Sie Sicherheit und Komfort Ihrer Objekte – mit nur einem Mausklick. **Noch mehr Vorteile finden Sie unter [www.kiwi.ki](http://www.kiwi.ki)**

**KIWI**<sup>®</sup>  
Opening Doors

# Digitale Effizienz

Webbasierte Anwendungen optimieren Prozesse im Verwalterbüro – weil auch unterwegs der Notizzettel ausgedient hat.



**1. Prozess-optimierung muss sich auf alle Bereiche erstrecken: Erfassung, Dokumentation, Abwicklung und Controlling.**

**2. Schnittstellen müssen geschaffen werden, um Kunden und Partner zu integrieren.**

**D**er Alltag eines Immobilienverwalters umfasst viele kleinteilige Abläufe. Zudem engt ein Korsett sich stetig wandelnder Vorschriften die Arbeit ein. Auch wenn heute kein Immobilienverwalter mehr ohne EDV-Lösung auskommt: Vieles wird noch immer auf Papier erledigt, wie vor Ort ausgefüllte Checklisten oder Protokolle. Die Herausforderung liegt darin, diese offline-lastigen Arbeitsprozesse zu digitalisieren – und dabei nicht auf halbem Wege stehen zu bleiben. Was hilft interne Optimierung, wenn die Digitalisierung abbricht, sobald ein Vorgang die Grenzen des Verwalterbüros überschreitet?

## Reibungsverluste vermindern

Für die Prozessoptimierung bietet sich eine webbasierte Lösung an, die Zugriff und Bearbeitung zeit- und ortsunabhängig auf unterschiedlichsten Wegen ermöglicht. Im Idealfall betreibt der Verwalter einen virtuellen Service-Desk, an den möglichst viele „Mitspieler“ – Eigentümer, Mieter, Dienstleister und Handwerker – direkt „andocken“ können.

Einen Einstieg in die Digitalisierung stellt ein Filesystem dar, das Dokumente wie Nebenkostenabrechnungen, Versammlungsprotokolle oder Versicherungspolice dauerhaft als Download für Eigentümer und Beiräte bereitstellt. Inhalte lassen sich einfach pflegen, abgestufte Rechte stellen sicher, dass nur die jeweils Berechtigten Zugriff erhalten – erheblich preisgünstiger als der Postversand, sicherer und zuverlässiger als E-Mail.

## DER AUTOR



**MARTIN HERBATY**  
Redakteur und Projektleiter der  
Auctores GmbH, Neumarkt  
[www.auctores.de](http://www.auctores.de)

## Effizienzsteigerung mit System

Im „Vollausbau“ ermöglicht der Service Desk die Verwaltung und Kontrolle aller betreuten Objekte einschließlich Terminen, Störungsmeldungen und Arbeitsaufträgen. Ein Ticketsystem ermöglicht die Bearbeitung ebenso wie eine Priorisierung aller Vorgänge. Mit dem Zugang per Web oder App lässt sich die Anwendung mobil mit Smartphone oder Tablet nutzen. An den jeweiligen Nutzerkreis angepasste Oberflächen sorgen für schnelle und einfache Bedienung. Umgekehrt lassen sich so Informationen, Termine oder Arbeitsaufträge verteilen und inklusive Arbeitszeiten protokollieren. QR-Codes z. B. an Anlagen beschleunigen die Datenerfassung und reduzieren fehlerträchtige manuelle Eingaben. Mit Smartphone- oder Tablet-Kamera dokumentierte Schäden oder Arbeiten wandern direkt ins System, GPS-Daten erleichtern die Orientierung in ausgedehnten Liegenschaften. Mittelfristig kann so ein System auch das klassische Schwarze Brett im Hausflur ersetzen.

## ABLÄUFE IDENTIFIZIEREN UND KATEGORISIEREN

*Für erfolgreiche Prozessoptimierung müssen die Grundlagen mit allen Beteiligten erarbeitet werden: So fließen alle Faktoren ein, und die Bereitschaft steigt, den Wandel mitzutragen. Werden die neuen Arbeitsabläufe umgesetzt, lassen sich Prozesse beschleunigen, Fehler vermeiden und Risiken verringern. Zugleich wächst die Transparenz – Prozesse brauchen weniger „Herrschaftswissen“, was auch Vertretungen erleichtert. Damit der Prozess im Alltag rund läuft, müssen alle Bearbeitungsstände schnell nachvollziehbar sein. Ebenso ist die sichere Ablage aller Dokumente und Aufzeichnungen zu gewährleisten. Erkannte potenzielle Fehlerquellen müssen so gut wie möglich abgefangen werden. Und zu guter Letzt sollten sich Prozessziele wie eine kürzere Bearbeitungszeit auch messen lassen. Hier kann eine webbasierte Lösung ihre Vorteile voll ausspielen.*

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“

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

■ **Acht Ausgaben** pro  
Jahr bequem **frei Haus**

■ **Für nur 54 Euro im Jahr**  
jede Ausgabe sichern



**Ja, ich möchte ein Abonnement mit acht Ausgaben pro Jahr für 54,- Euro**  
(inkl. Versand, MwSt.)<sup>1</sup> 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 \_\_\_\_\_ Abonnements<sup>1</sup>**

**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

<sup>1</sup> Ich erhalte **DDIVaktuell** im Abonnement für jährlich 54,-, 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 kündigt (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](http://www.ddivaktuell.de)

# Vermietung leicht gemacht

Wie sich mit einer Vertriebs-Software Prozesse vereinfachen und Kosten senken lassen.

**Das Bestellerprinzip stellt neue Anforderungen an Hausverwaltungen.**

**Höchste Zeit, die unternehmensinternen Prozesse zur Neuvermietung auf den Prüfstand zu stellen.**

Seit Inkrafttreten des „Bestellerprinzips“ stoßen Verwaltungen bei Vermietungen ganz unerwartet auf größere Herausforderungen. Unbestritten hat die gesetzliche Neuregelung dazu geführt, dass Hausverwaltungen nun seltener Dienstleister mit der Neuvermietung ihrer Objekte beauftragen als zuvor. Die Qualität der Dienstleistung soll dabei auf gewohnt hohem Niveau gehalten, das dafür erforderliche Personal jedoch nicht aufgestockt werden. Dem jüngsten Branchenbarometer des DDIV zufolge üben 63 Prozent aller Verwaltungsunternehmen eine wohnungsvermittelnde Tätigkeit aus – rund zwei Drittel davon als reine Mietverwalter, also ohne Provisionsanspruch.

Spätestens jetzt ist daher für viele Verwaltungen der Zeitpunkt gekommen, den hauseigenen Vermietungsprozess kritisch zu betrachten. Wie werden relevante Informationen gesammelt? Wo vermarktungsrelevante Fakten festgehalten, wer hat Zugriff darauf? Wo ist noch Papier im Umlauf? Wie gut arbeiten die Beteiligten zusammen? Wie digital sind wir bzw. wollen wir in Zukunft sein? Digitale Vertriebsmanagement-Systeme optimieren und beschleunigen die erforderlichen Abläufe signifikant. Wenn Schnittstellen zu den gängigen ERP-Systemen vorgesehen sind, lassen sich webbasierte Systeme nahtlos in die IT-Strukturen von Unternehmen integrieren – in der lokalen Hausverwaltung mit 500 verwalteten Einheiten ebenso wie in mittelständischen Betrieben mit 10 000 Einheiten.

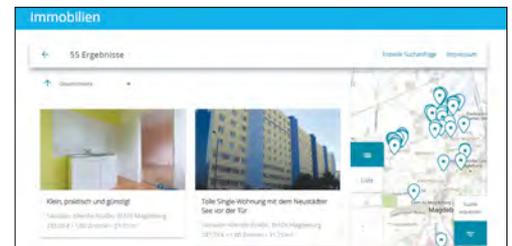
## Die gesamte Prozesskette digital verwalten

Im System werden die Objekt-Stammdaten mit den für die Vermietung relevanten Informationen angereichert:

## DER AUTOR



**JAN PHILIPP KÖTTING**  
Geschäftsführer Immosolve GmbH



Vermarktung digital am Beispiel Immosolve: In die eigene Homepage eingebunden zeigt das Webmodul mit Suchfunktion leerstehende Objekte an, registrierte Interessenten speichert die Datenbank zur weiteren Bearbeitung.

Lage- und Objektbeschreibung, Fotos, Grundrisse, Verfügbarkeiten etc. liegen so übersichtlich und jederzeit abrufbar für Bearbeiter vor. Zugleich lassen sich Listen potenzieller Mietinteressenten anlegen und mit geeigneten Objekten abgleichen. So wird die Beantwortung von Anfragen, die Erstellung von Angeboten, Exposé und Analysen per Mausklick zum standardisierten Prozess. Interessenten können von der Website des Unternehmens oder von Immobilienportalen übernommen, qualifiziert und zugeordnet werden. Geprüfte Vorlagen ermöglichen qualifizierte Reaktionen auf beliebig viele Anfragen, was bei hohem Interessentenaufkommen mit herkömmlichen Abläufen kaum zu bewältigen ist.

Zugleich werden aktive Gesuche von Mietinteressenten automatisch mit passenden zur Disposition stehenden Objekten abgeglichen, auch ähnliche oder vergleichbare Angebote mit einbezogen und Suchenden empfohlen – online, per E-Mail, auch mit Exposé. Verfügbare Immobilien erscheinen automatisch in den Angeboten auf der Homepage des eigenen Unternehmens und werden auf Wunsch auch auf Immobilienportalen eingestellt. Gut vernetzt ermöglichen Systemmodule auch die direkte Kommunikation mit Interessenten über die Unternehmens-Website oder per Smartphone und stellen für Bonitätsauskünfte auch eine Schnittstelle zur SCHUFA bereit.

## Der neue Mieter steht schon vor der Tür

Da alle Mietinteressenten, die jemals den Kontakt aufgenommen haben, systematisch erfasst werden, entsteht eine Interessenten-Datenbank, auf die bei jeder Neuvermietung zurückgegriffen werden kann – geht eine Kündigung ein, die das ERP-System meldet, schlägt die Vertriebssoftware automatisch passende Nachmieter aus der Datenbank vor.

# Mehr Energie für Immobilien

E.ON bietet innovative Produkte für die Wohnungswirtschaft an.

Auf den ersten Blick eine klare Sache: In Mehrparteienhäusern suchen sich Mieter und Bewohner individuell ihren Stromlieferanten aus, der sich um die sichere Versorgung der jeweiligen Wohneinheit kümmert. Was aber ist mit den gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Treppenhaus, Keller bzw. Tiefgaragen, wer rechnet Außenbeleuchtung, Fahrstühle und leerstehende Wohnräume ab? Natürlich Aufgabe der Hausverwaltung, und eine durchaus anspruchsvolle. Mit dem Produktpaket E.ON ImmoPower eFix geht die Abrechnung der Strom-Nebenkosten einfacher. Dazu im Gespräch mit Marc Dobler, E.ON Experte für die Wohnungswirtschaft:



Marc Dobler

## **Wohnungsgenossenschaften, Hausverwaltungen und Eigentümergemeinschaften bilden ein wichtiges Kundensegment für jeden Energieversorger. Was sind die besonderen Ansprüche dieser Kunden?**

Mit nahezu 100.000 Anlagen allein in der Wohnungswirtschaft gehört E.ON zu den großen und erfahrenen Anbietern in diesem Markt. Zwei Leistungen sind für Immobilienmanager fundamental: eine transparente Abrechnung pünktlich zum Stichtag und eine pragmatische Lösung für Leerstände. Wir haben im Dialog mit unseren Kunden aus der Wohnungswirtschaft mit E.ON ImmoPower eFix ein Produktbündel geschnürt, das diese Ansprüche bestmöglich erfüllt und darüber hinaus noch mehr leistet.

## **Stichwort Leerstandsmanagement: Der vorherige Mieter zieht aus, ein neuer muss noch gefunden werden – und die Hausverwaltung bleibt auf dem Strom-Grundpreis sitzen?**

Eben nicht. Bei unserem Angebot informiert uns der Hausverwalter über Beginn und voraussichtliche Dauer des Leerstands. Für diesen Zeitraum halten wir Strom für einen speziellen Tarif vor. Hier werden dann nur die tatsächlich verbrauchten Kilowattstunden abgerechnet. Der Grundpreis entfällt. So können Arbeiten in der Wohnung trotz Leerstand erledigt werden, Formalitäten wie Ab- und Neu anmeldung dafür kann sich der Vermieter sparen. Mit dieser Flexibilität erleichtern wir das Bewirtschaften von Wohnanlagen jeder Größe. Neu ist auch, dass nahezu beliebig viele Abnahmestellen in einem einzigen Vertrag gebündelt werden können, was den Aufwand der Hausverwaltung stark reduziert.

## **Ist das ein grundlegender Gedanke – die Prozesse in der Wohnungswirtschaft zu vereinfachen?**

Ganz genau, wir verstehen uns als Dienstleister, der mehr bieten kann als die reine Belieferung mit Strom und Erdgas. Dazu gehört auch ein Know-how-Transfer bei allen Fragen rund um das Thema Energie. Zusammen mit unserem Experten-Netzwerk aus Elektrohandwerk und den E.ON Wärmegesellschaften tragen wir auch zur energetischen Optimierung von Immobilien jeder Art bei. Das beginnt

bei Energieeinspar-Maßnahmen, geht über dezentrale Erzeugung wie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen für Wohngebäude bis hin zu neuen Photovoltaik-Konzepten zur Deckung des eigenen Verbrauchs. Dazu kommen künftig Themen wie Speicherung und Elektromobilität, die ebenfalls von unserem Unternehmen begleitet werden.

## **Gibt es weitere Produkteigenschaften, die das Immobilienmanagement erleichtern?**

Da möchte ich zuallererst meine Kolleginnen und Kollegen im Service-Team für die Wohnungswirtschaft nennen. Unsere Experten dort kümmern sich ausschließlich um dieses Kundensegment und haben einen ausgezeichneten Wissensstand. Da spricht man auf Augenhöhe miteinander. Ein weiterer Vorteil von E.ON ImmoPower eFix ist die Stichtags-Selbstablesung zum Wunschtermin. Hier passen wir unsere Abrechnungstermine an die internen Prozesse der jeweiligen Hausverwaltung an. Auch an das Thema Nachhaltigkeit haben wir gedacht: Der Strom wird zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt und in Höhe des Verbrauchs ins Netz eingespeist. Und das zu günstigen Preisen, die auf Wunsch auch bis zu drei Jahre garantiert werden können.

### **Interesse an E.ON ImmoPower eFix?**

Kontaktieren Sie uns unter  
wohnungswirtschaft@eon.de

### **Oder einfach per Telefon:**

0 50 31-7 04 03 63 21  
eon.de/wohnungswirtschaft

# Erfolgsfaktor für die Zukunft

Aus dem gewohnten Kundenbeziehungsmanagement in der Wohnungswirtschaft wird zeitgemäßes Customer-Relationship-Management, und das läuft digital.

Ein Rund-um-die-Uhr-Service, an sieben Tagen die Woche, das ganze Jahr über, wird zunehmend erwartet.

Zufriedene Kunden sind treuer, können auch Leerstandsquoten senken.

**S**elbst im digitalen Zeitalter werden Kundenbeziehungen in vielen Wohnungsunternehmen häufig noch analog gepflegt. Dabei birgt die Digitalisierung gerade hier viele Chancen, erfolgreicher am Markt zu agieren. Das nennt sich dann Customer-Relationship-Management oder kurz: CRM. Voraussetzung dafür ist unter anderem ein Service-Portal, das deutlich mehr ist als eine Internetseite mit abrufbaren Formularen. Aktives Kundenbeziehungsmanagement hat bedeutende Vorteile:

## Mehr Kundenservice – höhere Zufriedenheit

Nach Feierabend noch schnell online eine Banküberweisung tätigen, die Jahresbeitragsrechnung der Versicherung für die Steuererklärung herunterladen oder am Sonntag gemütlich online shoppen – so sieht bereits heute der Alltag vieler Menschen aus. Und das Angebot an Online-Dienstleistungen nimmt ständig zu. Immer mehr Unternehmen verschiedener Branchen setzen auf digitales Kundenmanagement.

Damit ist eins sicher: Es ist nur noch eine Frage der Zeit, bis auch in der Wohnungswirtschaft Portallösungen stark an Bedeutung gewinnen. Und nicht nur die jüngere Generation erwartet zunehmend den „24/7/365-Service“. Benötigt ein Mieter beispielsweise eine Mietbescheinigung oder eine Genehmigung zur Untervermietung, soll das möglichst schnell gehen. Über ein Portal kann er die Dokumente direkt selbst erzeugen. Anderes Beispiel: Die Eigentümerversammlung steht an, und zur Vorbereitung

wird kurzfristig das Protokoll aus dem letzten Jahr benötigt. Ohne erst Aktenordner hervorzuholen und zu durchsuchen, können Eigentümer über den Portalzugang mit wenigen Mausklicks das Gesuchte abrufen.

Die Vorteile des Mieter-Selfservices liegen auch für Wohnungsunternehmen klar auf der Hand: weniger telefonische, dafür aber strukturiertere An- und Rückfragen über ein Online-Formular, zudem können Beauftragungen von Dienstleistern im Falle von Schadensmeldungen direkt aus dem ERP-System generiert werden. Das entlastet nicht nur die Mitarbeiter, sondern sichert dem Unternehmen gleichzeitig Wettbewerbsvorteile – durch ein besseres Serviceangebot für Eigentümer, Mitglieder und Mieter. Zufriedene Kunden tragen zu einer niedrigeren Fluktuationsrate bei, können letztendlich die Leerstandsquote senken.

## Effizientere Prozesse – reduzierte Kosten

Der Einsatz eines Service-Portals kann zeitaufwendige Arbeitsschritte in Wohnungsunternehmen automatisieren. Integriert in das ERP-System des Unternehmens lassen sich viele Prozesse neu und effizienter gestalten. So stehen Informationen für Mitarbeiter schneller zu Verfügung und sind zielgruppenorientiert steuerbar. Mithilfe der Kundenkontakthistorie und automatisierter Kommunikation können Anfragen qualitativ hochwertiger und zeitsparender bearbeitet werden. Das entzerrt Aufwandsspitzen, und die Mitarbeiter haben mehr Zeit für die persönliche Betreuung ihrer Kunden in komplexeren Fällen.

Darüber hinaus lassen sich Sachkosten reduzieren, indem alle für Eigentümer, Mitglieder und Mieter relevanten Dokumente über einen gesicherten Online-Zugang zeitnah bereitgestellt werden – als

## DIE AUTORIN



**STEFANIE MEIK**  
Corporate Marketing &  
Communications Aareon AG  
www.aareon.de

„Selfservice“. Das spart Papier und den aufwendigen, kostenintensiven Versand von Schriftstücken an Kunden.

Digitales Kundenbeziehungsmanagement eröffnet aber auch Potenzial für neue Geschäftsmodelle und unterstützt so bei der Steigerung des Unternehmensergebnisses.

#### Stärkere Transparenz

Kundenportale verschaffen sowohl intern als auch extern mehr Übersichtlichkeit. Alle notwendigen Informationen liegen ohne langes Suchen auf einen Blick vor. Im Geschäftsbetrieb sind Post-its damit passé. Ist das Portal in das ERP-System integriert, haben die Mitarbeiter einen vollständigen Überblick über alle Kundenkontakte und -daten. Sie können jederzeit und gleichzeitig auf die „digitale Mieterakte“ zugreifen – sind bei Anfragen oder Beschwerden von Mietern schnell und umfassend auskunftsfähig.

#### Imagegewinn

Das digitale Kundenbeziehungsmanagement ist in der Wohnungswirtschaft bisher noch nicht sehr verbreitet. Je schneller Unternehmen hier auf den Zug der Digitalisierung aufspringen, umso stärker können sie sich frühzeitig im Wettbewerbsumfeld differenzieren und ihr positives Image ausbauen. Die Innovationsführerschaft verschafft wirtschaftliche Vorteile, noch bevor in wenigen Jahren viele Unternehmen in Sachen CRM-Portal gleichziehen.

#### Die richtigen Schritte

Ein CRM-Portal ist immer dann erfolgreich, wenn Mieter, Mitglieder und

Eigentümer es annehmen und konstant nutzen. Damit es wirklich zum Erfolgsfaktor wird, kommt es darauf an, bei der Einführung einige Dinge zu beachten. Ganz entscheidend für Wohnungsunternehmen ist es, sowohl Mitarbeiter als auch Kunden hinreichend zu informieren. Den Mitarbeitern sollte neben Hintergründen und Anforderungen auch bekannt sein, in welcher Form sie und die Kunden des Unternehmens vom digitalen Kundenbeziehungsmanagement profitieren. Kunden sollten frühzeitig und wiederholt über Vorzüge und Abläufe in Kenntnis gesetzt werden. Der einmalige Versand eines Anschreibens wird der Bedeutung einer solchen Lösung absolut nicht gerecht. Aareon beispielsweise unterstützt Immobilienunternehmen deshalb mit dem Angebot von Vermarktungs-Workshops, damit deren Kunden sich leicht zurechtfinden und vom Mehrwert profitieren.

#### Sinnvolle Anbindungen

Die Verknüpfung moderner ERP-Systeme mit dem CRM-Portal eröffnet weitere Möglichkeiten: So können u. a. Schadensmeldungen von Mietern direkt in den digitalen „Aufgabenkorb“ des zuständigen Sachbearbeiters geleitet werden. Sind auch regionale Handwerksbetriebe systemseitig angebunden, kann der Reparaturauftrag einfach per Mausklick erteilt werden. Alle relevanten Mieterdaten werden dann direkt per E-Mail oder SMS an den Handwerker übertragen.

Je nach Unternehmensstruktur, -größe und Tätigkeitsfeld und mit Blick auf die Belange der jeweiligen Nutzer lassen sich CRM-Portale unternehmensindividuell konfigurieren, z. B. als Studenten- oder WEG-Portal.

Letztendlich entscheidet jedes Wohnungsunternehmen selbst, wie es seine Kundenbeziehungen in Zukunft gestalten möchte – aber der Trend ist klar: Digitale Unterstützung beim Management der Kundenbeziehungen ist unverzichtbar!

# Nicht ganz dicht?



## Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

**TBS-Rinne** GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300  
[www.rohrhavarie.de](http://www.rohrhavarie.de)



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

## VERPASSEN SIE NICHTS!



FOLGEN SIE  
DEM DDIV AUF  
TWITTER UNTER  
[@verwalterstimme](https://twitter.com/verwalterstimme)

DDIV – eine starke  
Gemeinschaft

# Sanierung

## im großen Stil

Lange diskutiert, nun endlich umfassend umgesetzt – die Sanierung einer Wohnanlage aus den 1970er-Jahren, südlich von München. Ein Praxisbeispiel.

**D**as Gebäude: eine ca. 115 m lange und 19 m breite Wohnanlage mit 108 Wohnungen, verteilt auf drei Eingänge und sechs Geschosse. Nachdem das Sanierungsvorhaben bereits sieben Jahre lang diskutiert worden war, erfolgte im Oktober 2014 endlich die Auftragserteilung für die Planung der Maßnahme. Nach der Begehung der Balkone fast aller Wohnungen und eingehenden Bauwerksuntersuchungen sowie der Auswertung der Ergebnisse wurde im November das Leistungsverzeichnis erstellt. Zur Abstimmung mit dem Baugremium kam es im Dezember, so dass die Maßnahme im Januar 2015 ausgeschrieben werden konnte, die Arbeiten Mitte April begannen – und Ende November fertiggestellt waren, nach nur siebeneinhalb Monaten Bauzeit.

### Was war zu tun?

Sanierungsbedürftig waren die gesamten beidseitig angeordneten Balkonanlagen inklusive der Geländerkonstruktion, der

### DER AUTOR



#### RAINER EGER

Der Diplom-Ingenieur plant und begleitet seit über 22 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerksinstandsetzung. Die

praxisnahe Planung von Betonsanierungen ist sein persönliches Anliegen.

[www.eger-ing.de](http://www.eger-ing.de)



Geglückte Sanierung: Balkone und Fassade erstrahlen in neuem Glanz und sind nun auch verkehrssicher.

Die umfassende **Balkonsanierung** war nach **siebeneinhalb Monaten abgeschlossen.**

Trennwände, der Fassadenflächen und Gebäudedehnfugen. Dabei wurde der komplette Bodenaufbau aus Oberbelägen und Estrich entfernt und anschließend neu aufgebaut. Auch die Entwässerung über Speier wurde wieder auf den ursprünglichen einheitlichen Stand gebracht. Ein Fensteraustausch war bauseitig nicht vorgesehen. Zudem fand eine Erneuerung der Treppenhausfensterelemente und der Fassadenplatten an den Dachaufbauten statt.

Die Betonqualität der Bausubstanz erschien solide und war für Instandsetzungsmaßnahmen geeignet. Bei fast allen Balkonen lagen Hohllagen und Risse im Bodenbelag vor. Eine funktionierende Abdichtung gab es nicht. Die Geländerkonstruktion war nicht zulässig. Bei einzelnen Balkonfeldern bestand massive Überklettergefahr. An den Betonbauteilen zeigten sich Schadstellen, die Fugen waren undicht. Es bestand somit kurzfristiger Instandsetzungsbedarf hinsichtlich Stand-

# Viele Bauteile waren marode, schlecht saniert und zudem nicht verkehrssicher.

und Verkehrssicherheit sowie der Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit.

## Die Maßnahmen im Überblick

Nach dem Einrüsten des Gebäudes und der Erstellung von Schutzmaßnahmen wie



Austrittssicherungen, Information der Bewohner und Folienschutz der Fensterelemente wurden die alten Balkongeländer und Betonhandläufe mit samt den stark korrodierten Befestigungen entfernt. Eine Sichtschutzblende aus asbesthaltigem Material wurde nach den einschlägigen Vorschriften ausgebaut und entsorgt, im Anschluss daran Oberbeläge und Estrich ausgebaut. Dabei kamen teils abenteuerliche Konstruktionen zu Tage, beispielsweise doppellagiger durchnässter Estrich mit dazwischenliegender Folienabdichtung und doppellagigem Fliesenboden. Auch die alten Wasserspeier, die teils zwischen den Betonbrüstungen verlegt waren, wurden ausgebaut und einheitlich mittig der Brüstungsteile in abgestufter Länge versetzt. An den verbleibenden Betonbauteilen erfolgte eine lokale Schadstelleninstandsetzung. Vor Aufbringung des neuen Gefälle-Verbundestrichs wurde eine gründliche Untergrundvorbehandlung durchgeführt. Die neue Gefällegebung wurde trichterförmig angelegt: horizontal entlang der Fenster, um 2 Prozent abfallend zu den Speiern. Alle Balkone wurden gefliest, nachdem eine „alternative“ entkopplende Abdichtungsbahn

zur Rissüberbrückung mit Dichtbandanschlüssen zu aufgehenden Bauteilen aufgebracht worden war.

## Die Planung des Gefälles

Nach ZDB-Merkblatt Außenbeläge beträgt das Mindestgefälle bei gefliesten Balkonen 1 – 2 % und kann in Ausnahmefällen, z. B. bei sehr rauen Fliesen auch etwas höher sein. Zu beachten ist, dass sich das Gefälle vorrangig an statischen Zwangspunkten oder z. B. auch an den vorhandenen Fenstern und Türen orientiert. Nach DIN 18195 müssten auch 15 cm Schwellenhöhe eingehalten werden. Dies wird in der Praxis selten erreicht, und man sollte Auftraggeber rechtzeitig auf Regelverzichte hinweisen.

Sind nämlich die gemessenen Schwellenhöhen an Balkonen wesentlich niedriger als 15 cm, wären nach DIN die Abdichtungen mindestens 15 cm hochzuziehen, da sonst bei Schlagregen oder Schnee-Einwehungen Wasser in die Wohnung dringen und die Bausubstanz schädigen kann.

Ist die Höhe durch vorhandene Tür-/Fensterelemente vorgegeben, sollte das zu erstellende Gefälle planmäßig mindestens 1 – 2 % betragen, da die Gegebenheiten zu verlangsamttem Wasserabfluss oder Pfützenbildung führen können. Abflüsse sind stets sauber zu halten.



## Perfekte Balkon-Lösungen

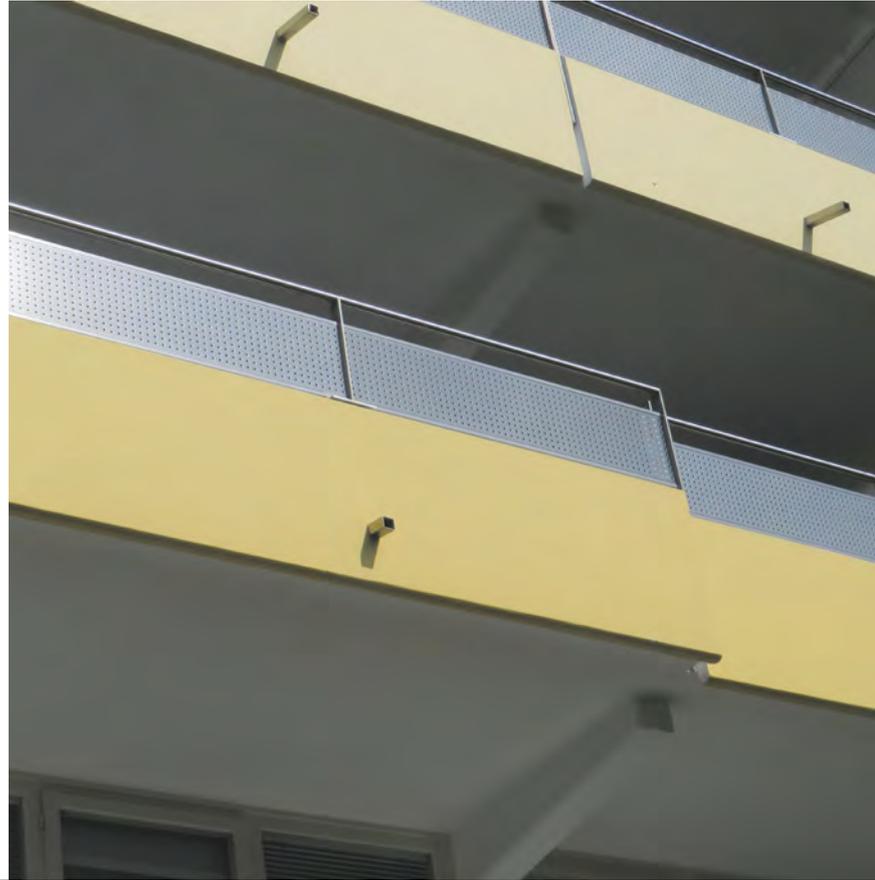
- für Restfeuchte: Entlüftungs-Profile
- für WDVS: Flüssigabdichtung mit Vlies



Hier geht's zur Foto-Dokumentation.

WestWood Kunststofftechnik GmbH  
Fon: 0 57 02 / 83 92 - 0 · www.westwood.de

 WestWood®  
Qualität + Erfahrung



Vorher: marode Balkonbrüstungen, Schadstellen und Durchfeuchtungen

Nachher: einheitliche Gestaltung mit neuen Edelstahlkonstruktionen

### Maßnahmen an der Fassade

An der Fassade aus vorgehängten Stahlbeton-Fertigteileplatten mit darunterliegender Dämmung wurde nach komplettem Farb- abtrag eine lokale Schadstellensanierung vorgenommen. An der Oberfläche der Fassadenplatten zeigten sich zahlreiche Draht- reste, potenzielle Rostpunkte. Es handelte sich um einst achtlos in die Schalung geworfene Armierungsdrähte. Da sie unmittelbar an der Oberfläche lagen, mussten sie entfernt werden, um die Gefahr späterer Rostspuren an der Fassade einzudämmen.

Die Fugen der Fassadenplatten wurden elastisch geschlossen. Die ursprünglichen Originalfugen waren im Zuge einer früheren Sanierung überfugt worden, wobei das verdeckte Material eine erhebliche PCB- Belastung aufwies. Die Polychlorierten Biphe- nyle, die Mitte der 1950er- bis Anfang der 1980er-Jahre u. a. in elastischen Dichtstof- fen verwendet wurden, gehören trotz ge- ringer akuter Toxizität zu den gefährlichsten Umweltgiften. Bei der Entsorgung wird das Material als gefährlicher Abfall eingestuft

und ist gemäß BGR 128 und TRGS 524 von einem geprüften Fachbetrieb auszubauen und zu entsorgen. Auf Grund der hohen Sicherheitsrelevanz ist bereits bei geringem Verdacht präventiv eine Untersuchung des Materials auf PCB zu empfehlen.

### Maßnahmen zur Verkehrssicherung

Nach der Entfernung der alten Beton- handläufe und der stark korrodierten Befestigungspunkte betrug die Brüstungs- höhe noch knapp 60 cm. Somit durfte der Abstand des neuen Geländers zur Bestandsbrüstung max. 2 cm betragen, um das Überklettern durch Kleinkinder zu verhindern.

Für die Geländerhöhe sind folgende Richtwerte zu empfehlen: Bis zu einer Absturzhöhe von 12 m: 100 cm; darüber hinaus: 115 cm. Die Geländerhöhen sind

grundsätzlich an der ungünstigsten Stelle zu ermitteln, z. B. am höchsten Punkt des Gefälles.

### Herausforderungen für den Verwalter

Eine so umfassende Sanierungsmaßnahme erweist sich für Verwalter als Mammutauf- gabe, die schon vor Beginn viele Fragen aufwirft:

- Wer eignet sich als sachkundiger Planer?
- Wie organisiert man eine solche Sanierungsmaßnahme?
- Welches Budget steht für Unvorhergesehenes bereit?
- Wie informiert man die Bewohner während der Bauzeit?

**Toxische Materialien** mussten von einem Fachbetrieb **ausgebaut** und **entsorgt** werden.

# Die Einhaltung bewährter Empfehlungen beschleunigt den Bauablauf deutlich.

- Wie bindet man Eigentümer in den Bauzeitplan ein?
- Was ist Plan B für den „Worst Case“?

Im beschriebenen Beispiel wurden bewährte Empfehlungen streng eingehalten: Als sachkundige Planer eignen sich Personen mit abgeschlossenem Bauingenieurstudium, SIVV-Schein, mindestens zehn Jahren Bauleitungserfahrung und einschlägigen Referenzen in der Balkon- und Fassadeninstandsetzung.

Für die Organisation empfiehlt sich ein schrittweises Vorgehen gemäß der Grafik:

Für Unvorhergesehenes sollte im Regelfall ca. 10 Prozent der objektabhängig geplanten Bausumme zur Verfügung stehen.

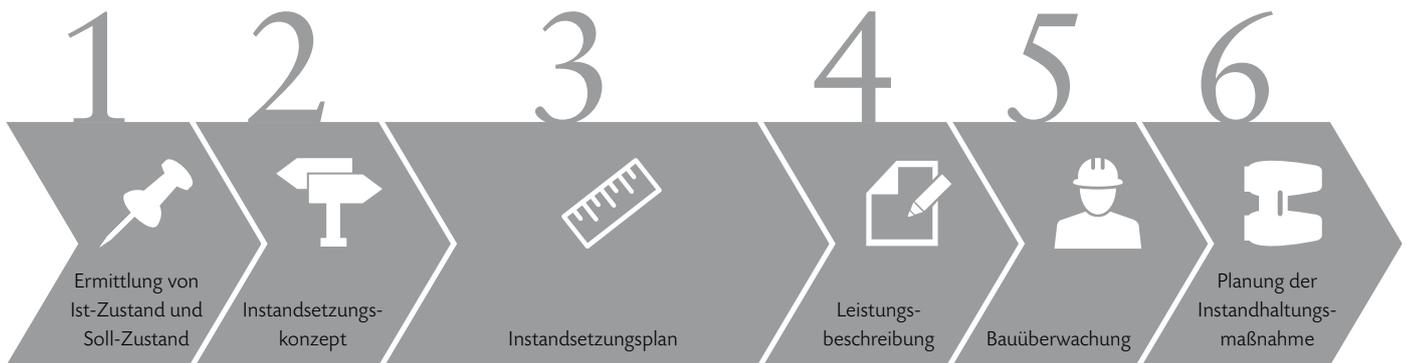
Um einen ruhigen und harmonischen Bauablauf zu gewährleisten, sollten Bewohner hinreichend informiert werden, z. B. in Form von Aushängen und vereinzelt Anwohnerterminen zur Baustellenbesichtigung. Dies aber nur am Boden, auf Grund der Gefahr bei der Begehung von Gerüsten durch Unbefugte.

Die Eigentümer konnten ihre Wünsche z. B. in Bezug auf die Auswahl der Fliesen bereits mit Setzung einer Abgabefrist per Formblatt in der Eigentümerversammlung äußern. So blieben sie im Bauzeitplan.

## FORTSETZUNG FOLGT

Nach erfolgreichem Abschluss des Fallbeispiels ist die Instandsetzung von zwei weiteren Gebäuden der Wohnanlage geplant. Obwohl es sich um dieselbe Konstruktionsart handelt und die Errichtung fast im gleichen Zeitraum stattfand, unterscheiden sich die Ist-Zustände wesentlich. Hier sind also neue Lösungen gefordert. Interessierten Verwaltern bieten wir eine spannende Exkursion zum aktuell laufenden Großprojekt. Terminvereinbarung mit Stichwort „Exkursion Hochhäuser“: [info@eger-ing.de](mailto:info@eger-ing.de)

Illustrationen: © Happy Art, Sky Designs, VLADGRIN / Shutterstock.com



# DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

## NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

- alle 14 Tage die wichtigsten Neuigkeiten aus **Politik, Wirtschaft und Rechtsprechung** speziell für **Haus- und Immobilienverwalter** aufbereitet
- **kostenfrei, digital** und für **mobile Endgeräten** optimiert
- **übersichtlich, aktuell und nützlich** für Ihre Alltag.

Über 12 500 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

[www.ddiv.de/newsletter](http://www.ddiv.de/newsletter)



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



# Aktuelle Urteile

Diesmal befassten sich die Gerichte damit, inwieweit Bauabnahmen auch für spätere Käufer verbindlich sind, und einmal mehr mit der Nutzungsänderung von Teileigentum.

## „NACHZÜGLER“ IST NICHT AN DIE ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS GEBUNDEN

(BGH, Urteil vom 25.2.2016, Az.: VII ZR 49/15)

### ► DAS THEMA

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sorgt immer wieder für Zündstoff zwischen dem verkaufenden Bauträger und der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft. Grundsätzlich richtet sich die Mängelgewährleistung bei noch zu errichtenden Wohnungen nach dem Werkvertragsrecht. Dieses begünstigt den Erwerber insoweit, als es eine längere (fünfjährige) Verjährungsfrist vorsieht, die außerdem erst mit der Abnahme beginnt. Es ist umstritten, ab welchem Zeitpunkt nach Errichtung sich die Verjährung von Mängelansprüchen nur noch nach dem

Kaufvertragsrecht richtet. Diesen Streit hatte der BGH hier allerdings nicht zu entscheiden. Ein weiteres Problem ergibt sich daraus, dass die zukünftigen Wohnungseigentümer zu unterschiedlichen Fertigstellungszeitpunkten erwerben. Manche Kaufverträge werden auch erst einige Jahre nach der Fertigstellung und Abnahme des Gemeinschaftseigentums geschlossen. Umstritten war schon immer, ob die Verträge dieser sogenannten „Nachzügler“, die erst nach der Errichtung und dem Erstbezug erwerben, dem Werkvertragsrecht oder dem Kaufvertragsrecht unterliegen. Umstritten war insbesonde-

re auch, inwieweit solche „Nachzügler“ an eine Abnahme gebunden sind, die in der Regel stattgefunden hat, lange bevor sie selbst erworben haben und daher keine Möglichkeit hatten, die Mängelfreiheit zu prüfen. Der BGH hatte nun Gelegenheit, insbesondere letztere Frage zu entscheiden.

### ► DER FALL

Im entschiedenen Fall hatte Ende des Jahres 2004 ein Abnahmetermin zwischen der beklagten Bauträgerin und der werdenden Wohnungseigentümergein-

### DIE AUTORINNEN



#### DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Arnecke Sibeth Siebold Rechtsanwälte Steuerberater

Partnerschaftsgesellschaft mbB.



#### CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei Arnecke Sibeth Siebold schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.

[www.arneckesibeth.com](http://www.arneckesibeth.com)



schaft, vertreten durch einige Eigentümer sowie die Verwalterin, stattgefunden; bei diesem Abnahmetermin wurde allerdings die Tiefgaragenzufahrt ausdrücklich nicht abgenommen. Erst zwei Jahre später, Ende 2006, fanden sich Erwerber für die Penthouse-Wohnung, die noch erhebliche Sonderwünsche hatten, welche die Beklagte nachträglich einbauen ließ. Sodann wurde über die Mängel verhandelt, die die Bauträgerin jedoch trotz mehrerer Versuche nicht nachbessern konnte. Die Ersterwerber traten schließlich ihre Rechte an die hiesige Klägerin ab. Im Mängelprozess hat die beklagte Bauträgerin insbesondere die Einrede der Verjährung erhoben. Im Kaufvertrag war formularvertraglich eine Klausel vereinbart worden, wonach „die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums bereits erfolgt ist“. Der BGH hat nun entschieden, dass eine solche Klausel, die den Erwerber an eine Abnahme auch des Gemeinschaftseigentums bindet, an welcher er nicht teilnehmen konnte, jedenfalls in Verbraucherverträgen formularvertraglich nach § 309 Nr. 8b ff. BGB unwirksam ist. Dieses Klauselverbot untersagt eine Verkürzung der Verjährungsfrist. Durch die Rückverlagerung des Beginns der Verjährung auf eine vor Kaufvertragschluss durchgeführte Abnahme wird die Dauer der Verjährungsfrist verkürzt.

Dies gilt jedenfalls im Werkvertragsrecht. Das Werkvertragsrecht war im vorliegenden Fall anwendbar, da die Bauträgerin noch umfangreiche Sonderwünsche an der Penthouse-Wohnung, dem von den Rechtsvorgängern der Klägerin erworbenen Sondereigentum, umgesetzt hatte. Der BGH weist allerdings in einem Nebensatz darauf hin, dass er die bisherige Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Werkvertragsrechts auch nach der Schuldrechtsreform wohl aufrechterhalten will.

Die formelle Unwirksamkeit dieser Klausel zu Lasten des Bauträgers gilt auch im vorliegenden Fall, obwohl eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums tatsächlich gar nicht stattgefunden hatte, sondern wegen Mängeln der Tiefgaragenzufahrt abgelehnt wurde. Die Unwirksamkeit nach AGB-Recht trifft nämlich immer nur den Verwender der Klausel. Der Klauselverwender kann sich hier nicht zu seinem Vorteil auf die tatsächlich fehlende Abnahme berufen. Er hat durch die Verwendung dieser Klausel den Eindruck erweckt, dass das Gemeinschaftseigentum bereits abgenommen worden sei, und muss sich nun daran festhalten lassen, alles andere wäre wider Treu und Glauben. Die Einrede der Verjährung greift daher nicht mit der Folge, dass dank der Nachzügler die Gemein-

### VERWALTER-STRATEGIE

Dem Verwalter, der die Abnahme bereits mit der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft durchführt, führt dieses Urteil erneut vor Augen, wie wichtig die Abnahme insbesondere des Gemeinschaftseigentums ist und welche entscheidenden Rechtsfolgen diese hat. Droht die Verjährung von Mängelansprüchen, so ist der Verwalter gut beraten, mögliche „Nachzügler“ mit ins Boot zu holen und gemeinsam mit ihnen deren Verträge daraufhin zu prüfen (prüfen zu lassen), ob diese Nachzügler und damit auch die Gemeinschaft verlängerte Mängelgewährleistungsfristen haben.

schaft noch Mängelbeseitigungsansprüche auch am Gemeinschaftseigentum durchsetzen kann.

## SPIELHALLE STATT RESTAURANT IST ZULÄSSIG

(Landgericht München I, Urteil vom 2.3.2015, Az.: 1 S 5273/13 WEG)

### ► DAS THEMA

In letzter Zeit hatten die Gerichte öfter zu entscheiden, ob und in welchem Rahmen die Nutzungsänderung einer Teileigentums-Einheit zulässig ist. Einige Entscheidungen diesbezüglich wurden in dieser Reihe schon besprochen. Hier kommt es zum einen auf den Charakter der getroffenen Vereinbarung an, zum anderen auf die Auslegung dieser Vereinbarung. Hierzu hat das Landgericht München I im vor-

liegenden Fall entschieden und lässt eine großzügige Tendenz hinsichtlich der Möglichkeiten zu einer geänderten Nutzung erkennen.

### ► DER FALL

In der Teilungserklärung der WEG war ausdrücklich vereinbart, dass in der Einheit 1 der Betrieb eines „Restaurants mit Kegelbahn und Aufenthaltsraum“ vorge-

sehen ist. Hierbei handelt es sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter, was das entscheidende Gericht nochmals ausdrücklich hervorhebt. Diese hat den Charakter eines Grundbucheintrags und ist daher nach den strengen Grundsätzen für Grundbucheintragen ausulegen. Die Auslegung richtet sich nach Wortlaut und Sinn, wie sich dieser für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen

ergibt. Das Gericht kommt zu dem nachvollziehbaren Schluss, dass die Auslegung der Vereinbarung nach Wortlaut und Sinn eine Umnutzung von Restaurantbetrieb in Spielhalle nicht deckt, da sich dieser nach allgemeinem Verständnis grundlegend von einem Restaurantbetrieb unterscheidet. Der Restaurantbetrieb bietet in erster Linie Speisen und Getränke zum Verzehr vor Ort an und erwirtschaftet hieraus seine wesentlichen Umsätze; dagegen erzielt die Spielhalle ihre Gewinne durch die entgeltliche Nutzung der Spielautomaten, und nicht vorrangig durch Verpflegungsleistung.

Nach herrschender Meinung und ständiger Rechtsprechung des Landgerichts München I ist jedoch eine von der Zweckbestimmung abweichende Nutzung ausnahmsweise dann zulässig, wenn diese generell nicht mehr stören oder beeinträchtigen kann, als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung. Dies ergibt sich aus einer ergänzenden Auslegung der Zweckbestimmungsvereinbarung. Das Gericht weist deutlich darauf hin, dass hier eine typisierende, verallgemeinernde Betrachtungsweise zugrunde zu legen ist, nicht die konkrete Ausführung der jeweiligen Geschäftstätigkeit. Der zweckbestimmungswidrige Gebrauch muss daher in

mehreren Punkten konkretisiert und auf die tatsächlichen Verhältnisse bezogen werden, dabei sind insbesondere zu untersuchen: Besucherfrequenz und Besucherstrukturen, örtliche Gegebenheiten und zeitliche Verhältnisse, etwa Öffnungszeiten.

Anhand dieser Kriterien ist zu prüfen, ob die örtliche Situation generell und typischerweise höhere Beeinträchtigungen auslöst als die zugelassene Nutzung; es darf jedoch nicht darauf abgestellt werden, ob solche Beeinträchtigungen tatsächlich eintreten. Anhand dessen untersucht das Gericht mittels eines Sachverständigen-gutachtens die örtlichen Verhältnisse auf erhöhte Kriminalität, auf eine Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Bewohner, auf den sogenannten "Trading-down-Effekt", auf eine Wertminderung des Wohneigentums sowie auf Lärmbelästigung, auf erhöhtes Verkehrsaufkommen, verringertes Parkplatzangebot, Störungen der Ruhezeiten und schließlich auf möglichen Alkoholkonsum vor der Spielhalle. Alle diese Punkte werden unter Zugrundelegung der typisierenden Betrachtungsweise und der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten begründet verneint. Es handelte sich um eine relativ kleine Spielhalle, die lediglich örtliches Publikum anzog.

Demnach war der Betrieb einer Spielhalle statt eines Restaurants zumindest bei dem streitgegenständlichen Objekt zulässig. Konkreten Beeinträchtigungen, etwa durch pöbelnde Personen, durch Verunreinigungen oder durch marktschreierische Werbung wäre nach Ansicht des Gerichts im Einzelfall mit entsprechenden Unterlassungsklagen gegen den Eigentümer bzw. gegen den Betreiber zu begegnen.

## VERWALTER-STRATEGIE

Die ergänzende Auslegung der Zweckbestimmung nach sehr weiten Kriterien macht es schwer, einer von der Teilungserklärung abweichenden Nutzung zu begegnen, auch wenn diese von der Mehrheit der (Wohn-)Eigentümer nicht erwünscht ist. Hier muss unter Zugrundelegung der örtlichen Gegebenheiten des Objekts genau abgewogen werden, ob das Risiko eines Rechtsstreits tatsächlich eingegangen werden soll. Vorgebeugt werden könnte einem solchen Konflikt nur in den Fällen, in denen die Zustimmung des Verwalters zu einer Veräußerung der Einheit vorgesehen ist, so dass einer Nutzungsänderung durch einen neuen Eigentümer durch Verweigerung der Zustimmung aus wichtigem Grund ein Riegel vorgeschoben werden kann. Ändert der Bestandseigentümer allerdings die Nutzung, kommt es tatsächlich auf die sehr weiten Auslegungskriterien an.



# Aktuelle Urteile

Zwei Streitfälle, zwei Entscheidungen: Welche Spielräume hat der Vermieter bei der Umlage von Betriebskosten? Und was ist als Druckmittel gegen den Vermieter zur Mängelbeseitigung erlaubt?

## VERURSACHUNGSABHÄNGIGE BETRIEBSKOSTEN KÖNNEN TEILWEISE VERURSACHUNGSUNABHÄNGIG ABGERECHNET WERDEN

(BGH, Urteil vom 6.4.2016, Az.: VIII ZR 78/15)

### ► DAS THEMA

Der Bundesgerichtshof lässt in jüngster Zeit keine Gelegenheit aus, seine Rechtsprechung zur Abrechnung von Betriebskosten auszudifferenzieren. Auch diese Entscheidung hat vermietetfreundliche Tendenz. Der BGH steckt in diesem Urteil den Rahmen ab, in dem die Gesetzesvorschrift des § 556a Abs. 1 S. 2 BGB ausgelegt werden kann. Sie lautet: „Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung [...] abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.“

### ► DER FALL

Im streitgegenständlichen Mietverhältnis war die Umlage der Kosten der Müllbeseitigung auf die Mieter wirksam vereinbart. Der Vermieter stellte im Laufe des Mietverhältnisses die Müllentsorgung um und richtete eine Abfallschleuse ein, die die entsorgte Müllmenge pro Wohnung nach Verbrauch erfassen konnte. Für den Abrechnungszeitraum 2008 kündigte der Vermieter mit Schreiben bereits Ende 2007 an, dass er ab diesem Abrechnungszeitraum die Müllmenge nur noch nach Verbrauch abrechnen werde. Dies stellte sich jedoch als missbrauchsanfällig heraus, da mehrere Mieter die Abfall-

schleuse nicht nutzten und ihren Müll in öffentlichen Papierkörben entsorgten. Die gemeindliche Abfallsatzung sieht allerdings ein Mindest-Müll-Volumen vor, das der Vermieter zu bezahlen hatte. Mit Schreiben von Ende 2009 kündigte der Vermieter daher ab dem Abrechnungszeitraum 2010 eine erneute Umstellung der Abrechnung für den Müll an, wonach 70 Prozent der Müllkosten nach individueller Verursachung und 30 Prozent nach der Wohnfläche umgelegt werden sollten; in dem Verursachungsbeitrag sollte allerdings eine Mindestmenge in Ansatz gebracht werden, die der gemeindlichen Abfallsatzung entsprach (jährlich 520 l). Die Mieter meinten, dass der Betriebskostenabrechnung keine Mindestmenge zugrunde gelegt werden dürfe, sondern lediglich die tatsächlich erfasste Schüttmenge, wobei die Umlage von 30 Prozent der verursachten Müllkosten nach Wohnfläche (entsprechend der früheren Handhabung vor Einführung der Abfallschleuse) unbestritten blieb. Es ging lediglich um die Frage, ob innerhalb der verbrauchsabhängigen Abrechnung eine Mindestmenge zugrunde gelegt werden dürfe.

Der BGH entscheidet nun, dass dies ausdrücklich auch bei einer Kostenumlage nach Verbrauch oder Verursachung möglich sei. Das Gesetz verlangt nur, dass dem unterschiedlichen Verbrauch oder

Verursachung „Rechnung getragen wird“, d. h. diese angemessen berücksichtigt werden. Damit können jedoch auch bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten solche Kostenbestandteile mit berücksichtigt werden, die nicht verbrauchs- oder verursachungsabhängig sind. Deren Berücksichtigung muss sich allerdings in bestimmtem Rahmen halten. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut des Gesetzes, dass die Umlage solcher verbrauchsabhängiger und gemeinsamer Betriebskosten „ganz oder teilweise“ nach Verursachungsmaßstab vorsieht. Die teilweise Umlage nach Verbrauch genügt daher den gesetzlichen Anforderungen. Darüber hinaus ist die Umlage einer Mindest-Müllmenge sachlich gerechtfertigt, weil sie die wilde Müllentsorgung einzelner Mieter stoppt und der Höhe nach hier auch der Abfallsatzung der Gemeinde entspricht.

Sodann war noch darüber zu entscheiden, ob der Vermieter sein Bestimmungsrecht hinsichtlich des Umlagemaßstabs mehrfach ausüben darf, oder ob er an die erstmalige Änderung (hier von Wohnfläche auf vollständig verbrauchsabhängige Abrechnung für die Abrechnungszeiträume 2008 und 2009) gebunden bleibt. Auch hier bejahte der BGH die Möglichkeit, dass der Vermieter sein Bestimmungsrecht mehrfach ausüben und damit eine einmal getroffene Bestimmung des Abrechnungs-

maßstabs wieder ändern kann. Eine Änderung kann allerdings nur für zukünftige Abrechnungszeiträume erklärt werden, und ist nur vor Beginn des Abrechnungszeitraums zulässig. Das Änderungsrecht kann jedoch für künftige Abrechnungszeiträume immer wieder erneut ausgeübt werden, wenn sich herausstellt, dass ein einmal gewählter Maßstab korrekturbedürftig ist. Dies war hier der Fall, weil sich bei rein verbrauchsabhängiger Abrechnung eben eine Missbrauchsgefahr (durch die wilde Müllentsorgung) herausstellte.

## VERWALTERSTRATEGIE

Die BGH-Entscheidung gibt den Vermietern bzw. dem Verwalter einen weiten Spielraum hinsichtlich der zu wählenden Abrechnungsmaßstäbe. Der BGH betont mehrfach, dass gewählte Abrechnungsmaßstäbe jedenfalls dann angemessen sind, wenn sie einer entsprechenden Gemeindevorsatz Rechnung tragen. Allerdings ist zu beachten, dass der Verwalter einen möglichen Korrekturbedarf frühzeitig erkennen und diesen rechtzeitig bei den Mietern ankündigen muss, da die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe immer nur für zukünftige Abrechnungszeiträume erklärt werden kann. Bei kalenderjährlicher Abrechnung muss die Veränderung eines Abrechnungsmaßstabs daher bis zum Ende des jeweiligen Vorjahres gegenüber den Mietern erklärt werden.

## KEIN GRENZENLOSES ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT DES MIETERS

(Landgericht Saarbrücken, Urteil vom 5.2.2016, Az.: 10 S 76/15,  
unter Bezugnahme auf BGH, Urteil vom 17.6.2015, Az.: VIII ZR 19/14)

### ► DAS THEMA

Bei Mängeln der Mietsache stehen dem Mieter grundsätzlich mehrere Möglichkeiten offen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter geltend zu machen: Zunächst kann er die Miete mindern; eine solche Minderung tritt automatisch ein (nach Mängelanzeige) und reduziert die geschuldete Miete. Darüber hinaus hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete, wobei er den einbehaltenen Betrag nachzahlen muss, sobald der Vermieter den Mangel tatsächlich beseitigt hat. Schließlich steht dem Mieter nach den gesetzlich vorgesehenen Mahnungen und Fristsetzungen auch das Recht zur Ersatzvornahme zu, d. h. er kann die Mängel selbst beseitigen, und hierfür könnte er auch die im Rahmen des Zurückbehaltungsrechts einbehaltene Miete verwenden. Sehr häufig machen Mieter über viele Monate hinweg jedoch zum einen eine Mietminderung und zum anderen ein Zurückbehaltungsrecht geltend, was dazu führt, dass überhaupt keine Miete mehr bezahlt wird. Dieser Praxis hat der BGH bereits mit seinem Urteil vom 17.6.2015 einen Riegel vorgeschoben. Das Urteil enthielt allerdings vorrangig sehr

wichtige Aussagen zur Mieterinsolvenz, weshalb die Ausführungen zum Zurückbehaltungsrecht in der Literatur zunächst weniger Beachtung fanden. Das Landgericht Saarbrücken nimmt nun jedoch einen ähnlichen Fall zum Anlass, die vom BGH aufgestellten Abwägungsmaßstäbe im Einzelfall zu präzisieren und die Bedeutung für die Praxis aufzuzeigen.

### ► DER FALL

Ein Wohnhaus wies (nach einem bergbaubedingten Beben) erhebliche Mängel auf, die einen Reparaturaufwand von ca. 4.000 Euro erfordert hätten. Die Mieter minderten daher die Miete um 55 Prozent. Auch die weitere Miete behielten sie über viele Monate vollständig ein bzw. zahlten nur ganz geringe Anteile, und beriefen sich hierfür auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen der Reparaturkosten. Insgesamt liefen nur durch das Zurückbehaltungsrecht (nicht durch die geltend gemachte Minderung, die zu einer Mietreduzierung führt) Mietschulden in Höhe von ca. 12.000 Euro, damit einem Mehrfachen der Mängelbeseitigungskosten auf. Die Zurückbehaltung

einzelner Mietzinsraten erstreckte sich über mehr als zwei Jahre, in denen die Vermieter keinerlei Anstrengung zur Mängelbeseitigung unternahmen.

Das Landgericht Saarbrücken legt in der Berufungsinstanz zunächst dar, dass sich der Mieter auf das Zurückbehaltungsrecht als Einrede berufen müsse, was er im vorliegenden Fall nicht getan habe. Eine solche Berufung und Geltendmachung der Einrede könne nur ausnahmsweise entfallen, wenn angesichts besonders hoher Mängelbeseitigungskosten ein solches Zurückbehaltungsrecht offensichtlich ist. Auch bei hohen Mängelbeseitigungskosten unterliegt das Zurückbehaltungsrecht des Mieters jedoch einer zeitlichen und einer betragsbezogenen Begrenzung. Es darf jedenfalls nicht dazu führen, dass der Mieter auf unabsehbare Zeit überhaupt keine Miete mehr zu zahlen hätte, sondern muss vielmehr immer daran gemessen werden, ob es noch seinen Zweck erfüllt, den Vermieter durch den ausgeübten finanziellen Druck zur Mängelbeseitigung anzuhalten. Das Zurückbehaltungsrecht darf nicht ohne zeitliche Begrenzung und nicht auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mängelbeseiti-

gungskosten bemessen werden. Ist dieses Druckmittel offensichtlich verpufft, weil der Vermieter trotz der Höhe der zurückbehaltenen Beträge und/oder der langen Dauer, in der das Zurückbehaltungsrecht ausgeübt wird, nicht auf den Druck reagiert und ist daher nicht mehr zu erwarten, dass er seiner Verpflichtung zur Mängelbeseitigung nachkommen wird, so kann auch das Zurückbehaltungsrecht aus Treu und Glauben nicht mehr ausgeübt werden. Es hat dann seinen Zweck verfehlt, so wie in diesem Fall.

Der BGH hat in seiner Entscheidung daher auch konsequent darauf hingewiesen, dass das Zurückbehaltungsrecht in jedem Fall endet, wenn das Mietverhältnis beendet wird und spätestens zu diesem Zeitpunkt sämtliche zurückbehaltenen Beträge (nicht die berechnete Mietminderung, welche zu einer automatischen Mietreduzierung führt) nachgezahlt werden müssen.

## VERWALTERSTRATEGIE

In Hinblick auf das zunehmende Mietnomadentum, das gerade kleine Vermieter finanziell erheblich schädigen kann, ist es zu begrüßen, dass der BGH und das Landgericht Saarbrücken der „Mietreduzierung auf Null“ einen Riegel vorgeschoben haben. Zwar ist das Zurückbehalten der Miete nach wie vor zulässig, jedoch nur noch über einen Zeitraum von wenigen Monaten und sicherlich nicht mehr schematisch wie bisher bis zum 3,5-Fachen der Mängelbeseitigungskosten. Einer Mietreduzierung auf Null kann daher leichter begegnet werden, auch wenn gewisse Mängel des Mietobjekts vorhanden sind. Problematisch ist allerdings nach wie vor, dass in aller Regel die „zurückbehaltenen“ Beträge vom Mieter nicht auf die hohe Kante gelegt werden, um sie nach der Mängelbeseitigung nachzuzahlen oder gegebenenfalls für die Ersatzvornahme, also die Mängelbeseitigung in Eigenregie zu verwenden. So dürften die zurückbehaltenen Beträge beim Mieter nur noch schwer einzutreiben sein. Vor dem Hintergrund dieses Beitreibungsrisikos ist auch in diesen Fällen eine rasche Kündigung und gegebenenfalls der Räumungsprozess vorzuziehen, um den Schaden nicht monatlich noch zu vergrößern.

## SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter [www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de) oder per E-Mail an [bestellung@ddiv.de](mailto:bestellung@ddiv.de) zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de).

### DDIV-Praxishilfen



**ZMR Sonderheft 2011**  
Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften  
€ 15 (zzgl. MwSt.)



**Kompendium Energetische Sanierung**  
2., überarbeitete Auflage,  
Februar 2014  
kostenfrei

### DDIV-Branchenbarometer



**4. DDIV-Branchenbarometer**  
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2016  
kostenfrei

### Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



#### WEG-Verwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen  
(in einer Lang- und einer Kurzfassung)  
€ 89 (zzgl. MwSt.)



#### Mietverwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden  
€ 59 (zzgl. MwSt.)



#### SE-Verwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum  
€ 59 (zzgl. MwSt.)

[www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)



DDIVservice GmbH

# Dienst nach **Vorschrift?**

Verwalter sind regelmäßig auch in den Abendstunden und an Wochenenden gefordert.

Was ist dabei arbeitsrechtlich zu beachten? Das steht im Arbeitszeitgesetz.



**D**as Arbeitszeitgesetz (ArbZG) regelt ganz allgemein die Höchstdauer und die zeitliche Lage der Arbeitszeit, Lage und Länge der Pausen, Ruhezeiten sowie die Sonn- und Feiertagsruhe. Sonderregelungen (beispielsweise für Beschäftigte unter 18 Jahren) finden sich im Jugendar-

beitsschutzgesetz oder gegebenenfalls in Tarifverträgen (nicht aber im fachlich einschlägigen Manteltarifvertrag vom 3.6.1997 für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft). Wichtig ist: Der Arbeitgeber ist für die Einhaltung des ArbZG verantwortlich, d. h. er darf keine regelwidrigen Anweisungen erteilen und muss kontrollieren, dass seine Mitarbeiter die Höchstgrenzen der Arbeitszeiten nicht überschreiten. Verstößt ein Arbeitgeber gegen die Arbeitszeitvorschriften, droht ihm ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro. Beharrliche Verstöße oder Verstöße, die die Gesundheit der Arbeitnehmer gefährden, können auch strafrechtlich sanktioniert werden. Daher ist es wichtig, sich mit den Grundregelungen auseinander zu setzen.

nicht überschreiten. Da sich das Gesetz auf Werktage (Montag bis einschließlich Samstag, also sechs Tage) bezieht, entspricht dies einer Wochenarbeitszeit von höchstens 48 Stunden. § 3 S. 2 ArbZG erlaubt es, die werktägliche Arbeitszeit auf bis zu zehn Stunden pro Tag bzw. 60 Stunden pro Woche zu verlängern, wenn sie in sechs Monaten bzw. 24 Wochen durchschnittlich höchstens acht Stunden pro Tag beträgt.

Wie lange Pause gemacht werden muss, hängt von der täglichen Arbeitszeit ab. Ohne Pause darf, so die Regelung in § 4 ArbZG, ein Arbeitnehmer höchstens sechs Stunden arbeiten. Arbeitet er zwischen sechs und neun Stunden am Tag, dann stehen ihm insgesamt mindestens 30 Minuten Pause zu (zweimal 15 oder einmal 30 Minuten). Der Arbeitgeber ist dafür verantwortlich, dass sein Mitarbeiter die

## DER AUTOR



### TOBIAS SCHWARTZ

Der Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht ist in der LKC Rechtsanwalts-

gesellschaft mbH mit Sitz in

München-Bogenhausen tätig.

[www.lkc.de](http://www.lkc.de)

### **Arbeitsstunden, -tage, -wochen**

Die werktägliche Arbeitszeit darf gemäß § 3 S. 1 ArbZG grundsätzlich acht Stunden

## Bei **Verstößen** gegen die Arbeitszeitvorschriften drohen **empfindliche Strafen**.

vorgeschriebenen Pausen macht. Er darf daher nicht erlauben, dass ein Mitarbeiter „durcharbeitet“ und so den Feierabend vorverlegt. Auf den Feierabend muss grundsätzlich eine Ruhezeit von mindestens elf Stunden folgen (§ 5 ArbZG).

Sonn- und Feiertagsarbeit ist gemäß § 9 ArbZG grundsätzlich nicht erlaubt. Das ArbZG sieht in § 10 zwar einige Ausnahmen vor, beispielsweise bei Not- und Rettungsdiensten, der Daseinsvorsorge oder im Gaststättengewerbe, nicht jedoch im Bereich des üblichen Bürogewerbes.

### **Wenn Not am Mann ist**

Von den oben genannten Grundregeln – also der Höchstarbeitszeit, den Pausenregelungen und dem Verbot der Sonn- und Feiertagsarbeit – darf in einem „außergewöhnlichen Fall“ oder einem „Notfall“ nach § 14 ArbZG abgewichen werden. Es geht dabei um ungewöhnliche bzw. unvorhersehbare Situationen, die unabhängig vom Willen der Beteiligten eintreten und in denen die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens droht. Not- oder außergewöhnliche Fälle sind z. B. alle Fälle höherer Gewalt wie Unwetter, Sturm, Erdbeben, Überschwemmung, Brand, Totalausfall von Maschinen, aber sicherlich auch z. B. ein Wasserrohrbruch, der ein nächtliches oder sonntägliches sofortiges Handeln des Verwalters notwendig macht. Die Sonderregelung gilt nur für Einzelfälle und nur für einen begrenzten Zeitraum. Erlaubt sind daher nur vorübergehende, d. h. nicht allzu viel Zeit beanspruchende und durch die Situation bedingt unaufschiebbare Arbeiten. Das Löschen eines Brandes oder die Sicherung wichtiger Unterlagen vor dem Feuer können unter die Regelung fallen, nicht aber anschließende Aufräumarbeiten.

Etwaige Kapazitätsengpässe, die durch eine Auftragsballung verursacht werden, so dass der Arbeitgeber Schwierigkeiten

hat, alle eingegangenen Aufträge fristgerecht zu erledigen, sind hingegen kein außergewöhnlicher Fall oder Notfall. Generell darf der schwierige Umstand nicht auf einem Verschulden des Arbeitgebers beruhen. Der Gesetzgeber wollte hier kein „Schlupfloch“ beispielsweise für zu enge Personaleinsatzpläne schaffen.

### **Sonderregeln für Minderjährige**

Ist ein Arbeitnehmer unter 18 Jahre alt, darf er nach dem Jugendarbeitsschutzgesetz höchstens 40 Stunden pro Woche und grundsätzlich nur von Montag bis Freitag arbeiten. Arbeitet ein Jugendlicher an einzelnen Tagen weniger als acht Stunden, darf er an den übrigen Tagen 8,5 Stunden arbeiten. Die Verlängerung der Arbeitszeit an den anderen Werktagen darf über die Zeit der Verkürzung nicht hinausgehen und muss in derselben Woche stattfinden. Der Jugendliche muss schon ab einer Arbeitszeit von 4,5 Stunden 30 Minuten pausieren. Die Ruhezeit zwischen zwei Arbeitstagen muss zwölf Stunden betragen und grundsätzlich die Zeit von 20:00 bis 6:00 Uhr (Nachruhe) umfassen. Jugendliche dürfen in Notfällen nur mit vorübergehenden und unaufschiebbaren Arbeiten beschäftigt werden, und dies auch nur, soweit erwachsene Arbeitnehmer nicht zur Verfügung stehen. Übrigens: Leistet ein Auszubildender Überstunden, so sind diese zwingend entweder zu vergüten oder durch Freizeit auszugleichen (§ 17 Berufsbildungsgesetz).

### **Mitarbeiter mit Nebenjob**

Übersehen wird oft Folgendes: Gemäß § 2 Abs. 1 2. Halbsatz ArbZG werden die Arbeitszeiten eines Arbeitnehmers in mehreren Arbeitsverhältnissen zusam-

mengezählt. Aus der Zusammenrechnungspflicht lässt sich ableiten, dass bei mehreren Arbeitsverhältnissen jeder der betroffenen Arbeitgeber für die Beachtung des ArbZG verantwortlich ist. Das bringt jeden Arbeitgeber in die Pflicht, zu überwachen und sicherzugehen, dass Arbeitnehmer, denen eine Nebentätigkeit genehmigt wurde, auch unter Berücksichtigung dieser Nebentätigkeit sämtliche Anforderungen des ArbZG erfüllen. Auch bei Mitarbeitern, die auf selbstständiger Basis eine Nebentätigkeit ausüben, ist Vorsicht geboten: Hier besteht die Gefahr, dass die Tätigkeit von den Behörden als „scheinselbstständig“ eingestuft wird, was zu einer rückwirkenden Erhöhung der gesamten Arbeitszeit des Mitarbeiters und damit zu einem Verstoß gegen das ArbZG führen kann.

### **Bedeutung für die Verwalterpraxis**

Die Regelungen des ArbZG sind zwingendes Recht. Arbeitgeber sollten darauf achten, die Normen einzuhalten und ihren Mitarbeitern keine regelwidrigen Arbeitszeiten anzuweisen.

Findet eine Wohnungseigentümersammlung beispielsweise – wie üblich – am Abend statt, so ist grundsätzlich zu beachten, dass der dort anwesende Mitarbeiter nach Beendigung der Veranstaltung die elfstündige Ruhezeit einhält. Dauert die Eigentümersammlung also bis 23:00 Uhr, darf der Mitarbeiter am nächsten Tag frühestens um 10:00 Uhr im Büro erscheinen.

Tätigkeiten an Sonn- und Feiertagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Wenn Mitarbeiter am Samstag „einsatzbereit“ bleiben, um sich zügig dringenden Anliegen von Mietern und Eigentümern widmen zu können, oder wenn an einem Samstag Besichtigungen durchgeführt werden, sind die oben genannten Regelungen unter Beachtung der Wochenhöchstarbeitsdauer einzuhalten.

Für die **Einhaltung des Arbeitszeitgesetzes** ist der **Arbeitgeber** verantwortlich.

# Geringverdiener bleiben auf der Strecke

Wohnimmobilienkreditrichtlinie – ein Wortungetüm, wie es wohl nur in der deutschen Bürokratie vorkommen kann. Doch was genau verbirgt sich hinter dem sperrigen Begriff, und inwieweit sind Immobilienverwaltungen davon betroffen?

Von Tilman Müller

In **DDIVaktuell** 03/2016 wurde die Wohnimmobilienkreditrichtlinie unter den aktuellen Meldungen bereits in ihren Grundzügen skizziert. Der Prozess zur Harmonisierung der europäischen Regelungen zu Wohnimmobilienkreditverträgen und deren Vermittlung war nicht, wie oft angenommen, eine direkte Folge der Finanzkrise, sondern begann bereits im Jahr 2003. Damals wurden Wohnimmobilienkredite als Hindernis auf dem Weg zum EU-Binnenmarkt identifiziert. Sicherlich ist jedoch das Platzen der durch Spekulationen aufgeblähten Immobilienblase in den USA, damit einhergehend der Anstieg von Zwangsvollstreckungen und Zahlungsausfällen, der Hauptgrund für die jetzige Ausgestaltung einzelner Normen.

## Zugangsvoraussetzungen für Vermittler

Vermittler von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen und von entgeltlichen Finanzierungshilfen benötigen seit dem 21. März 2016 eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler gemäß des neuen § 34 i GewO. Die Erlaubnis wird erteilt, wenn persönliche Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, eine Berufshaftpflichtversicherung, Sachkunde sowie die Niederlassung und Tätigkeit im Inland nachgewiesen werden können. Weiterhin besteht eine Eintragungspflicht in das bereits bestehende IHK-Register für Versiche-

rungsvermittler, Versicherungsberater und Finanzanlagenvermittler nach § 11 a GewO.

Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge sind demnach gemäß des neu geschaffenen § 491 Abs. 3 BGB Darlehen, die durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Nummer 2 bezieht sich dabei vor allem auf Umschuldungskredite, die der Erhaltung der Rechtsposition dienen und nicht, wie es der Wortlaut vermuten lässt, auf Darlehen für Renovierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Interessant wird es, wenn es um die Kreditwürdigkeitsprüfung der Banken geht, die durch die neuen Regelungen in der Praxis verschärft wird. Dabei ist zwar auch von Interesse, was in die Regelung des neuen § 505b Abs. 2 BGB Eingang gefunden hat, relevanter ist jedoch was nicht aufgenommen wurde.

## Hürden für den Wohnungkauf

Der neu geschaffene § 505b BGB definiert die Grundlagen für die Kreditwürdigkeitsprüfung bei der Vergabe von Verbraucherdarlehensverträgen. Absatz 2 spezifiziert dabei die Anforderungen für Wohnimmobilienkredite. Der Schwerpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung liegt demnach auf der Fähigkeit des Kreditnehmers, seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen – also ob er die Raten begleichen kann. Natürlich mussten Banken dies bisher auch immer in ihre Überlegungen und Prüfungen einbeziehen. Die Festschreibung im Gesetzestext bringt jedoch eine neue Qualität mit sich. So fürchten viele Banken, bei einem Zahlungsausfall nun selbst haften zu müssen, und werden wahrscheinlich vorsichtiger mit der Kreditvergabe umgehen. Für beispielsweise junge Familien könnte es damit schwieriger werden, einen Wohnimmobilienkredit zu erhalten.

Intention dieser Norm ist es, eine Immobilien-Blase, wie sie 2007 die Finanzkrise auslöste, zu vermeiden. Unabhängig davon schlug der Ausschuss für Finanzstabilität im Juni 2015 vor, bei Verwerfungen

Die **Prüfung der Kreditwürdigkeit** durch die **Geldinstitute** wird durch die **neuen Regelungen** in der Praxis **verschärft**.





Bei der **Kreditvergabe** tritt die Bedeutung des **Wertes der belasteten Immobilie** als **Besicherung** in den Hintergrund.

am Finanzmarkt eine Obergrenze für das Kreditvolumen-Marktwert-Verhältnis zur Wahrung der Stabilität einzuführen. Dabei wurde ausdrücklich dargestellt, dass am deutschen Wohnungsmarkt aktuell keine Entwicklungen vorlägen, die eine solche Regulierung rechtfertigen würden. Die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wirkt daher in Deutschland präventiv, führt aber in der Praxis schlichtweg dazu, dass selbstgenutztes Wohneigentum als Altersvorsorge vor allem für untere Einkommensschichten schwieriger zu realisieren ist, da die Bank sich nunmehr bei der Kreditvergabe auf die laufende Erfüllung des Vertrages fokussieren muss. Der Wert des belasteten Grundstücks oder der Wohnung, der oft über dem Wert des Kredits liegt, ist somit nur von geringem Interesse. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum durch untere Einkommensschichten eine Lösung für die aktuelle Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum darstellt, erschwert diese Vernachlässigung des Wohnungs-, Gebäude- oder Grundstückswertes eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes.

#### **Hürden auch bei der Sanierung**

Die Vorgaben für die Kreditwürdigkeitsprüfung beschränken sich indes nicht nur auf Kredite für den Kauf von Wohnimmobilien, sondern insgesamt auf alle Kredite, die durch eine Eintragung in das Grundbuch besichert sind, wozu auch KfW-Kredite gehören. Für Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sind dies in der Regel auch Kredite für Sanierung, Renovierung und altersgerechten Umbau des Sondereigentums. Besonders betroffen sind dabei Rentner mit geringen laufenden Einnahmen, die so faktisch ihre Kreditwürdigkeit verlieren, obwohl sie in einer wertvollen Wohnung oder Immobilie wohnen.

Dabei ist die Heilung dieses Dilemmas in der ursprünglichen EU-Richtlinie explizit vorgesehen. Österreich macht's vor: Bei der Umsetzung der Richtlinie in österreichisches Recht wurde ein zusätzlicher Passus aufgenommen, der für Ausbau- und Renovierungsmaßnahmen eine Ausnahme von der Fokussierung auf die laufende Vertragserfüllung vorsieht. In Renovierungsfällen kann somit der Wert oder der

zukünftige Wert des Grundstücks, des Gebäudes oder der Eigentumswohnung ein ausschlaggebender Punkt für die Kreditvergabe sein.

#### **Geringe Auswirkungen für die WEG-Verwaltung**

Auf die Arbeit von WEG-Verwaltungen haben die neuen Vorgaben indes nur wenig Einfluss, da sich die für sie relevanten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen auf das Gemeinschaftseigentum von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) beziehen. Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur werden Kredite an WEG in der Praxis regelmäßig nicht grundbuchrechtlich besichert, womit sie in der Regel nicht unter die Definition des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrages gemäß § 491 Abs. 3 BGB fallen. Energetische Sanierungen oder altersgerechte Umbaumaßnahmen des Gemeinschaftseigentums sind somit auch in Zukunft für WEG – gleich welchen Einkommens der einzelnen Mitglieder – zu realisieren.

#### **Unkomplizierte Einführung der Zugangsvoraussetzungen**

Gleichwohl überrascht es, wie unkompliziert die Einführung der Zugangsvoraussetzungen vonstattenging. Sicherlich gibt es bei der Umsetzung einer EU-Richtlinie wenig Spielraum für Anpassungen, dennoch ist auch die Einführung der Zugangsvoraussetzungen für die Immobiliendarlehensvermittlung ein Eingriff in die Gewerbeordnung und mit bürokratischen Pflichten und Kosten verbunden. Dass für die Vermittlung von Finanzanlagen, Versicherungen und Wohnimmobilienkrediten Berufszulassungsvoraussetzungen bestehen, die langfristige treuhänderische Verwaltung und Werterhaltung enormer Immobilienvermögen jedoch bislang ohne nachgewiesene Qualifikation durchführbar ist, ist insbesondere aus verbraucherrechtlicher Sicht unbefriedigend. Die Umsetzung des seit Juli 2015 vorliegenden Referentenentwurfs zur Einführung von Zugangsvoraussetzungen für WEG- und Miet-Verwalter ist somit dringend geboten.

# 8 Stunden und mehr

Mindestens ein Drittel jedes Werktags verbringen wir mit Arbeit – ein wichtiger Teil des Lebens also, der Aufmerksamkeit verdient.

Unsere Berufswelt hat sich in den letzten Jahrzehnten durch Automatisierung und Digitalisierung stark verändert. Mehr als 20 Millionen Menschen arbeiteten in Deutschland zumindest zeitweise an einem Büroarbeitsplatz (bso-Studie 2015). Büros sind heute Profitcenter, in denen Zukunft gestaltet, Vorhandenes verwaltet und Organisation geleitet wird – eine Hochleistungsdisziplin. Computer, Drucker, Flachbildschirme, Handys und Tablets unterstützen den heutigen Büromenschen in vielen Dingen. Der Faktor Zeit spielt dabei eine wichtige Rolle. E-Mail und Internet, Skype und Team Viewer ersetzen den Geschäftsbrief, das Fax und viele Dienststreifen.

Das Wissen über diese Veränderungen verlangt nach einer neuen Betrachtung des Arbeitsumfelds. Drei Dinge sind dabei miteinander immer noch untrennbar verbunden: die Räume, in denen wir arbeiten, die Möbel, an denen Leistungen erbracht werden, und die Menschen, die das tun.

## Von der reinen Funktion ...

In Deutschland sind Bürogebäude oft durch Zellenstrukturen architektonisch geprägt. 58 Prozent der Office-Worker arbeiten in Einzel- bzw. Zweierbüros. Kleinere Gruppenbüros mit drei bis acht Arbeitsplätzen sind mit einem Anteil von 28 Prozent die am zweithäufigsten genutzte Raumdimension. Büroeinheiten für bis zu 24 Mitarbeiter und Großraumbüros ab 25 Arbeitsplätzen sind mit 13 Prozent

## DER AUTOR



**STEPHAN KÜHL**  
Der Dipl. Designer ist Marketingleiter bei Palmberg Büroeinrichtungen + Service GmbH  
[www.palmberg.de](http://www.palmberg.de)



zurzeit in Deutschland noch wenig verbreitet, werden aber in moderner Architektur immer häufiger im Mix mit kleineren Einheiten geplant. Die Aufteilung der Räume wird in erster Linie durch den Raumbedarf und die Tätigkeiten in den Abteilungen vorgegeben. Die Art des Raumes bzw. die Fläche pro Person hat gerade in Deutschland auch einen Status-Hintergrund. So bestimmt heute immer noch die Hierarchie, wer wo wie arbeitet.

Losgelöst von baulichen Faktoren und anderen Einflüssen, die nicht leicht veränderbar sind, wünscht sich jeder Berufstätige einen Ort für erfüllte Arbeitstage. Jede beschriebene Raumdimension hat Vor- und Nachteile. Konzentriertes Arbeiten ist eher in kleinen, geschlossenen Einheiten möglich. Allerdings leidet hier der kreative Austausch mit anderen Mitarbeitern. Großraumbüros sind zwar ideal für kommunikative Prozesse, oft aber mit katastrophaler Geräuschkulisse und verbrauchter Luft als Dreingabe. Zwischenfazit: Die Pauschallösung fürs optimale Büro gibt es nicht. Der Ort, die Person und die Tätigkeit sowie die sich daraus ergebenden Zwänge müssen immer wieder neu bewertet werden, mit dem Ziel, „lebendige Orte mit Mehrwert“ zu schaffen.

## ... zum inspirierenden Ort.

Ein wichtiger Faktor fürs inspirierende Ambiente ist die Möblierung. Moderne Büromöbel unterstützen den Menschen bei seinen vielfältigen Aufgaben. Sie sind die Schnittstelle zwischen



Schöne neue Arbeitswelt: Büros für Menschen mit Raum zur Entfaltung.

der Technik und ihm, sollten daher idealerweise anpassungsfähig sein – auf Körpergröße, Bewegungsradius, Geräuschpegel etc. Denn Büroeinrichtungen sollten nicht einschränken sondern befreien.

Das Internet und die fortschreitende Entwicklung von Soft- und Hardware sind mit Sicherheit die größten Ursachen für Veränderungen in Bürostrukturen. Brauchte früher jeder Büroraum ein Aktenlager, passt dieses Archiv heute auf einen Memory-Stick. Der Server ersetzt den Lagerraum, und bestenfalls gewinnen die Mitarbeiter mehr Platz für ihre persönliche Entfaltung. Aus rein zweckbestimmt definierten Nutzräumen werden Orte für offene Arbeitsweisen. In der Folge ziehen auch Oberflächen und Materialien aus der Wohnwelt ins neue Büroambiente ein, verwandeln oft triste Funktion in ansprechende Lebensräume, die jede Form der Arbeit unterstützen. Es gibt Rückzugsmöglichkeiten, Separees und Sitzcken für Besprechungen, überall direkte Schnittstellen zu allen relevanten Daten und nah beim Arbeitsplatz Büroküchen und Schließfächer für persönliche Wertsachen und Dinge des täglichen Bedarfs. Zukunftsmusik? Ganz und gar nicht! Moderne Büros werden immer häufiger so geplant. Und das ist gut so.

Foto: © Palmberg GmbH

Schließlich sind die Mitarbeiter das wichtigste Gut eines Unternehmens. Wer sich am Arbeitsplatz wohl fühlt, wird auch im Kundenkontakt sein Bestes geben.

### Wenn Arbeit krank macht ...

In den letzten Jahren ist immer häufiger von Erkrankungen auf Grund zu hoher Arbeitsbelastung zu hören. Starre Arbeitshaltungen an Bildschirmarbeitsplätzen und nicht optimal einstellbaren Möbeln führen im Zusammenspiel mit erhöhten Belastungen durch Umgebungslärm zu hohen Ausfallzeiten. Nur jeder Vierte im Büro Beschäftigte arbeitet an einem Sitz-/Steh-Tisch und kann seine Arbeitsposition im Laufe des Tages auf Knopfdruck verändern, um Verspannungen vorzubeugen. Ohne funktionierendes Gesundheitsmanagement entstehen Unternehmen durch hohe Fehlzeiten der Angestellten enorme Kosten. Logische Konsequenz: Die Fürsorge für die Mitarbeiter motiviert sie zu hoher Leistungsbereitschaft. Genau genommen sprechen wir hier von geringen Investitionen mit großer Wirkung für die Gegenwart und die Zukunft eines Unternehmens. Motivation ist dabei der Schlüssel zu mehr Identifikation mit dem Arbeitgeber, verhindert Fluktuation und erhöht auch die Attraktivität der Firma für neue, qualifizierte Bewerber.

### Motivationsfaktor Büro

Wie man sieht, ist die Gestaltung von Büroarbeitsplätzen ein vielschichtiges Feld, das Know-how erfordert – Expertenwissen. Und das stellt der versierte Fachhandel für Büroeinrichtungen gerne zur Verfügung, wenn es um Ergonomie, Gestaltung und die Planung von Erweiterungen geht. Es empfiehlt sich durchaus, geschulte Fachleute hinzu zu ziehen, die sich mit Raumdimensionen, Arbeitsabläufen und nicht zuletzt den Menschen, die ihre Aufgabe zukünftig bestmöglich erfüllen sollen, auskennen.

Letztendlich geht es um kostbare Lebenszeit, die zu großen Teilen am Arbeitsplatz verbracht wird. Unternehmen tun also gut daran, dafür ein inspirierendes, auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter ausgelegtes Ambiente zu schaffen, das stets den Nutzer und seine Anforderungen in den Mittelpunkt der Betrachtungen stellt.

Sie haben alles richtig gemacht, wenn Ihre Mitarbeiter sagen: „Ich freue mich aufs Büro!“

## BSO-STUDIE 2015

Wie sieht es aus an deutschen Büroarbeitsplätzen? Wo besteht Nachbesserungsbedarf? Der Status Quo wurde 2015 vom Wiesbadener bso Verband Büro-, Sitz und Objektmöbel e.V. mit dem Meinungsforschungsinstitut Forsa repräsentativ erhoben. Die Ergebnisse stehen kostenlos zum Download bereit unter: [www.buero-forum.de](http://www.buero-forum.de)





# Wer **wohnt** dort eigentlich?

Die illegale Untervermietung wird zum  
immer häufigeren Problem.

**Z**umindest in unserer Praxis hat sich in den letzten zwölf Monaten gezeigt, dass Mieter ihre Wohnung zunehmend

## DER AUTOR



### WOLFGANG MATTERN

Fachanwalt für Bau-, Architekten- und Steuerrecht, Mediator, geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein,

Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern  
[www.mattern-partner.de](http://www.mattern-partner.de)

illegal untervermieten. In großen Wohnanlagen – aber auch in kleineren – fällt das oft nur auf, wenn entweder keine Miete mehr eingeht oder andere Mieter darauf aufmerksam machen. Ein Problem, das vornehmlich in mittleren und großen Städten mit akuter Wohnungsknappheit auftritt. Auch der Zuzug Geflüchteter spielt eine Rolle, wie der folgende Fall aus Kiel zeigt:

Hier hatte eine Mieterin mit Migrationshintergrund seit zweieinhalb Jahren eine Wohnung ganz regulär angemietet und war ihren diesbezüglichen Verpflichtungen auch immer pünktlich nachgekommen. Mit der Begründung, sie beabsichtige wegzuziehen, fragte sie beim Verwalter an, ob zwei Bekannte die Wohnung zur Miete übernehmen könnten. Seiner Bitte

um Auskunft über Namen und Bonität der Mietinteressenten kam sie nicht nach, Wochen später erfuhr er von anderen Mietern, dass sie wohl ausgezogen sei und nun zwei junge Männer mit Migrationshintergrund die Wohnung bewohnten. Zwar schlug die Verständigung mit den neuen Bewohnern fehl, in ihren Ausweisen hatte die zuständige Meldebehörde jedoch die Anschrift der Wohnung als Wohnsitz vermerkt. Die eigentliche Mieterin hatte sich bereits in eine andere Stadt abgemeldet und offenkundig einen Mietvertrag mit den jungen Männern geschlossen, der sie als Vermieterin ausgab.

### Erfolgreiche Abmahnung

Eine Abmahnung zur Beendigung der illegalen Untervermietung blieb ohne



Reaktion, so wurde das Mietverhältnis fristlos gekündigt. Solange die Wohnung aber von den beiden jungen Männern bewohnt wird, kann sie nicht weitervermietet werden.

Formaljuristisch ist vom Vermieter eine Räumungsklage gegen die ursprüngliche Mieterin und die illegalen Mieter einzuleiten, wobei sich schon die Zustellung der Räumungsklage an die „Altmietlerin“ problematisch darstellte, deren neue Anschrift nicht bekannt war. Da sie zudem bereits ausgezogen und in der Stadt abgemeldet war, kann die Klage nur gegen die beiden illegalen Mieter geltend gemacht werden – mit erheblichen Kosten für den Vermieter. Die jungen Männer verfügen als syrische Flüchtlinge nicht über Geldmittel; ein solcher Prozess kann ewig dauern, selbst nach einem kurzfristigen

Räumungstitel im Wege der Zwangsvollstreckung. Auch ein illegaler Mieter kann

## Familienangehörige wie **Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Kinder und Eltern** dürfen auch ohne Erlaubnis einziehen.

Räumungsschutz beantragen, der bis zu sechs Monate gewährt werden kann.

Dem Vermieter bleibt somit lediglich der Rechtsweg, dessen Einhaltung nur zu empfehlen ist, da andere Räumungsmethoden strafrechtlichen Handlungen gleichkommen können.

### **Der rechtliche Hintergrund**

Von illegaler Untervermietung wird gesprochen, wenn Räume von der Hauptpartei einer dritten Person, die nicht Vertragspartei des Eigentümers/Vermieters ist, entweder zum Gebrauch überlassen oder weitervermietet werden, ohne die nach § 540 Abs. 1 S. 1 BGB erforderliche Erlaubnis des Eigentümers/Vermieters.

Diese formlos gültige Erlaubnis, die zur Untervermietung berechtigt, ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Familienangehörige wie Ehegatten, Kinder und Eltern gelten nicht als Dritte. Sie dürfen auch ohne Erlaubnis einziehen. Das gilt auch wie für eingetragene Lebenspartner (vgl. § 1, 11 Abs. 1 LpartG) sowie für Hausangestellte und Pflegepersonal. Bei nicht eingetragenen Lebensgefährten,

Geschwistern und sonstigen Verwandten ist eine Erlaubnis erforderlich. Sie gelten nicht als Familienangehörige (vgl. BGH, Urteil vom 5.11.2003, VIII ZR 371/02). Bei nicht eingetragenen Lebensgefährten ist zu ergänzen, dass dem Hauptmieter in der Regel ein Anspruch auf die Erlaubnis zusteht (vgl. BGH NJW 04, 56).

Voraussetzungen für den Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis sind, dass 1. nur ein Teil der Wohnung untervermietet wird, 2. der Mieter ein berechtigtes Interesse hat, das erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, und dass 3. die Untervermietung für den Vermieter nicht unzumutbar ist.

Es genügt, wenn der Hauptmieter eines von mehreren Zimmern zur Lagerung von Einrichtung oder gelegentlichen Übernachtung behält (vgl. BGH, Urteil vom 11.6.2014, VIII ZR 349/13). Ein berechtigtes Interesse des Mieters ist jeder vernünftige Grund von nicht ganz unerheblichem Gewicht, z. B. dass sich die wirtschaftlichen, persönlichen oder familiären Verhältnisse verändert haben, das

### **Kleinanzeigen**

Hier könnte auch Ihre **Kleinanzeige** stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei: Alexandra Figueiredo, Mediaberatung  
Tel.: +49 89 419694-42 • [afigueiredo@avr-verlag.de](mailto:afigueiredo@avr-verlag.de)

[www.aufzugberatung-kostengünstig-online.de](http://www.aufzugberatung-kostengünstig-online.de)

Mit über 45-jähriger Berufserfahrung!  
aac Aufzug Anlagen Consulting  
C.J. Warneke GmbH

Dr. Adams Consulting

### **Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht**

für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.  
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

- Alters- / Nachfolgeregelungen für Haus- und Wohnungsverwalter
- Vermittlung von Hausverwaltungs- und Wohnungsverwaltungsbeständen
- Finanzierung von Unternehmenskäufen und Bestandskäufen
- Unternehmensbewertungen und Gutachten.

**Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG**  
[www.dr-s-adams.com](http://www.dr-s-adams.com)  
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

Einkommen gesunken ist, ein beruflich bedingter Ortswechsel erforderlich ist, eine neue Partnerschaft entstanden ist. Für die Unzumutbarkeit trägt der Vermieter die Beweislast, nach § 553 Abs. 1 S.2 BGB wenn sie in der Person des Dritten selbst begründet ist, z. B. weil durch sie andere Mieter beeinträchtigt würden, die Wohnung überbelegt wäre oder sich ihr Verwendungszweck ändern würde, evtl. durch gewerbliche Nutzung.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis ausdrücklich, beantwortet er die konkrete Anfrage nicht innerhalb einer angemessenen gesetzten Frist oder erteilt er sie nur unter mietvertraglich nicht vorgesehenen Einschränkungen, hat der Hauptmieter ein Kündigungsrecht (vgl. § 540 Abs. 1 S. 2 BGB). Im Einzelfall kann die unberechtigte Verweigerung ohne ausreichenden Grund zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB führen, wenn die Erlaubnis vorher schon allgemein erteilt war (vgl. BGH, Urteil vom 11.1.1984, VIII ZR 237/82).

#### Was tun bei illegaler Untervermietung?

Die unerlaubte Untervermietung stellt auch dann eine Pflichtverletzung des Hauptmieters dar, wenn er gegenüber seinem Vermieter Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat (vgl. BGH, Urteil vom 2.2.2011, VIII ZR 74/10).

Der Vermieter hat gegen den Hauptmieter Unterlassungsanspruch aus § 541 BGB wegen vertragswidrigen Gebrauchs, der nicht nur unerlaubte Haustierhaltung, Ruhestörung etc. umfasst, sondern auch die unbefugte Gebrauchsüberlassung (vgl. Palandt, Weidenkaff, § 541 Rd-Nr. 6). Vor der Unterlassungsklage muss eine Abmahnung erfolgen. Bleibt sie erfolglos, kann Räumungsklage erhoben werden, was zeit- und kostenaufwendig ist. Aus § 280 Abs. 1

BGB erwächst Vermietern auch ein Anspruch auf Ersatz von Schäden, die durch den vertragswidrigen Gebrauch nachweislich entstehen.

Auf Grundlage von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB (unbefugte Gebrauchsüberlassung); § 569 Abs. 2 BGB bzw. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB (wichtiger Grund; Unzumutbarkeit) kann auch eine außerordentliche fristlose Kündigung erfolgen, stets nach vorheriger Abmahnung. Eine ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen nicht unerheblicher schuldhafter Pflichtverletzung kann ebenfalls ausgesprochen werden. Ob der Vertragsverstoß des Mieters rechtfertigendes Gewicht hat, ist im Einzelfall zu beurteilen. Eine Kündigung ist zumindest dann rechtsmissbräuchlich, wenn der Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung rechtzeitig erbeten hat und der Vermieter zur Erteilung verpflichtet gewesen wäre (vgl. BGH Urteil vom 2.2.2011, VIII ZR 74/10).

Gegen den Untermieter besteht grundsätzlich weder Anspruch auf Zahlung der Miete noch ein Pfandrecht an dessen eingebrachten Sachen, auch vertragliche Schadensersatzansprüche gibt es nicht. Allerdings kann der Vermieter unmittelbar gegen den Untermieter auf Räumung klagen, wenn das Hauptmietverhältnis beendet ist (vgl. § 546 Abs. 2 BGB, ggf. auch § 985 BGB). Diese Klagen sind in der Regel von Erfolg gekrönt, außer der Untermieter kann den Einwand des Rechtsmissbrauchs aus § 242 BGB deshalb geltend machen, weil er sich gutgläubig für den Hauptmieter gehalten hat oder weil der Eigentümer/Vermieter in kollusivem Zusammenwirken mit dem Hauptmieter versucht, den Rechtsschutz des Untermieters zu unterlaufen. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung haftet der Hauptmieter für jeden Schaden, der durch den Gebrauch des Dritten entsteht.

#### FAZIT

Für Verwalter und/oder Eigentümer bleibt lediglich der langwierige Weg der Räumungsklage. Um einen offensichtlichen Missbrauch wie im erwähnten Fall kurzfristig zu beenden, fehlt die gesetzliche Verankerung eines Eilverfahrens. Die Mietrechtsreform 2013 sowie die Einführung des § 940a ZPO, nach der die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht bei konkreter Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden darf, sind vorliegend nicht einschlägig. Verbotene Eigenmacht kann nur gegen den unmittelbaren Besitzer (den Hauptmieter) verübt werden, vgl. OLG Hamm, Urteil v. 16.10.2014, 5 U 83/14, Rd-Nr. 35. Der Vermieter und Eigentümer ist, wenn er an einen Hauptmieter vermietet, lediglich der mittelbare Besitzer, sodass kein Fall von verbotener Eigenmacht vorliegt, wenn ein Untermieter die Räume gegen den Willen des Vermieters bewohnt. Eine einstweilige Verfügung ist selbst dann ausgeschlossen, wenn bereits ein vollstreckbarer Räumungstitel gegen den Mieter vorliegt und der Besitz des Untermieters ohne Wissen des Vermieters begründet wurde. Der einstweilige Rechtsschutz dient vorläufigen Regelungen. Insofern bleibt es beim ordentlichen Rechtsweg. Es bedarf einer mietrechts- und einer zivilprozessrechtlichen Reform.

Gegen **Untermieter** besteht grundsätzlich **kein Anspruch** auf **Mietzahlung, Pfändung und Schadensersatz.**

## VDIV Baden-Württemberg



## Neue kostenlose Rechtsberatung

Der VDIV Baden-Württemberg hat ab 1. Juni 2016 mit Rechtsanwalt Dr. Jörg Richardi, Kanzlei Haver & Mailänder, Stuttgart, einen Beratervertrag zu Gunsten seiner Mitgliedsunternehmen geschlossen. Ihnen bietet der Rechtsanwalt telefonische Beratung auf dem Gebiet des Arbeitsrechtes und allen damit zusammenhängenden juristischen Fragen kostenlos an. Weitere für Mitglieder kostenlose Beratungsangebote bietet der Landesverband über:

- Verbandssyndikus RA Stephan Volpp, telefonisch, kostenlos
- Steuerberater Alois Reutlinger, telefonisch, kostenlos
- Premiumpartner VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler

## 17. Gardasee-Seminar: Restplätze sichern!

Für Kurzentschlossene gibt es noch wenige Plätze für das Verwalterseminar am Gardasee 2016 zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis. Im Seminarhotel Al Fiore in Peschiera del Garda werden als Hauptreferenten Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Prof. Dr. Florian Jacoby und Rechtsanwalt A. Orlík Vogel sich verschiedenen Themenschwerpunkten widmen.

**Termin: 29. – 31. August 2016**

**Info & Anmeldung: [www.vdiv.de/1064](http://www.vdiv.de/1064)**

## Save The Date:

## Verwalter-Workshop 2016

Traditionell organisiert der Landesverband im November den Verwalter-Workshop im Kronenzentrum in Bietigheim-Bissingen, in diesem Jahr unter dem Motto „Knackpunkte der WEG-Verwaltung“. Die zweitägige Veranstaltung wird von einer Fachausstellung rund um die Wohnungswirtschaft flankiert.

**Termin: 24./25. November 2016**

## VDIV Bayern

## Bayern Kompakt

### › Seminare im 2. Halbjahr 2016

Schon seit mehreren Jahren bietet der VDIV Bayern e.V. frei nach dem Motto „Stillstand ist Rückschritt“ jährlich an die 90 Seminare an und hat sich so längst einen Namen als einer der größten Seminaranbieter gemacht. Mit aufbereiteten und neuen Themen kann die Seminarsaison für das 2. Halbjahr 2016 beginnen. Darunter zum Beispiel „Besonderheiten bei der Übernahme einer Mehrhausanlage“, „An- und Verkauf eines Immobilienverwaltungsunternehmens“ und Aktuelles zu den „Möglichkeiten der Schimmelpilzprävention – Effektive Schimmelpilzsanierung“.

Weitere Informationen zu allen Seminare und Anmeldung unter:

**[www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de)**

### › VDIV-Praxistipp

Für Mitglieder hat sich der Landesverband wieder etwas Neues einfallen lassen – den „VDIV-Praxistipp“. Für Immobilienverwalter

relevante Themen werden hier praxisnah und mit Handlungsempfehlungen aufbereitet. Die jetzt vorliegende erste Ausgabe fasst nochmals die wichtigsten Fakten zum Thema Rauchwarnmelder zusammen und beantwortet häufig gestellte Fragen. Diese und folgende aktuelle Ausgaben des VDIV-Praxistipp stehen auf der Homepage zum Download bereit:

**[www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de)**



### › Social Media

Folgen Sie dem VDIV Bayern auch auf Facebook, Twitter und Xing. Sie halten stets auf dem Laufenden über Veranstaltungen und News, inklusive einer aktuellen Übersicht über Fortbildungsangebote und Seminare.

## Landesverbandstag Haus & Grund Hessen

Seit Sommer 2015 kooperiert der VdIVH mit Haus & Grund Hessen, um Synergien für beide Verbände zu erschließen. Vom 7. bis 9.4.2016 fand der Haus & Grund-Landesverbandstag in Bad Nauheim statt.

Dem Treffen der Vorstände des Landesverbands sowie des Ortsvereins Bad Nauheim mit Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft am Donnerstagabend folgte am Freitag die Arbeitstagung, auf der auch der Vorstandsvorsitzende des VdIV Hessen, Werner Merkel, über „Der WEG-Verwalter als Partner der Eigentümer“ referierte. In der flankierenden Fachausstellung informierte der VdIVH mit einem Stand über seine Leistungen und konnte Eigentümer insbesondere für die Vertrauensschadenversicherung für Mitglieder interessieren, da sie bspw. ge-

gen Hackerangriffe auf das EDV-System des Verwalters, Veruntreuungen o. ä. absichert.

Der VdIVH freut sich, mit dieser Veranstaltung die Zusammenarbeit mit Haus &

Grund Hessen weiter gefestigt zu haben. Die gegenseitige Sensibilisierung für die Anforderungen an Verwalter sowie deren Anforderungen an Eigentümer dient letztlich beiden Verbänden und ihren Mitgliedern.



Präsenz des VdIVH in der Fachausstellung: (v.l.) Stefan Bayer, 1. Vorsitzender Haus & Grund Bad Nauheim; Younes Frank Ehrhardt, Geschäftsführer Haus & Grund Hessen; Ines Schley, Geschäftsstelle VdIVH; Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender VdIVH; Katja Niebling, Geschäftsstelle VdIVH; RA Christian Streim, 1. Vorsitzender Haus & Grund Hessen

## 7. Parlamentarischer Abend der AWI-Hessen

Im Herbst 2015 hat die hessische Umweltministerin Priska Hinz die „Allianz für Wohnen in Hessen“ gegründet – eine Gesprächsrunde, in der sich über 20 Verbände und politische Institutionen, zu denen auch der VdIVH e.V. gehört, bzgl. der Schaffung bezahlbaren Wohnraums austauschen und geeignete Maßnahmen entwickeln. Anlass genug, die „Allianz für Wohnen“ in den Mittelpunkt des diesjährigen Parlamentarischen Abends zu rücken, zu dem am 20. April knapp 100 Teilnehmer traditionell im Restaurant des Hessischen Landtags in Wiesbaden zusammenkamen.

Debattiert wurde das in der Gesprächsrunde bisher Erreichte. Hatte die Ministerin selbst in einer Regierungserklärung am Vortrag von ersten Erfolgen gesprochen, erwarteten die anwesenden Verbände deutlich mehr. AWI-Sprecher Gerald Lipka vom Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmern Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland forderte die Senkung rechtlicher Hürden und mehr Bauland. Nur so könnten private Investoren preisgünstiger bauen. Thorsten Schmitt vom Verband der

Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft schloss sich dem an und forderte pragmatische Lösungen im Bauordnungsrecht. Stephan Schlocker vom Immobilienverband Deutschland forderte mehr als „Lippenbekenntnisse“ von den Politikern.

Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIVH, erläuterte, dass Hausverwalter zwar nicht Akteure bei der Schaffung von Wohnraum seien, aber als Partner der Eigentümer die Schwierigkeiten miterleben. Insbesondere kritisierte er, dass die Rendite aktuell für Investoren zu gering sei – kein Wunder also, dass zu wenig gebaut würde. Hier seien verstärkt Anreize erforderlich, beispielsweise durch Abschreibungen. „Vermieten muss wieder Spaß machen“, forderte er und führte als Beispiel das Studentische Wohnen an: Die Stellplatzverordnung stelle Investoren vor unnötige Hindernisse – Studenten benötigten eher Fahrradstellplätze als solche für PKW. Dennoch müssten diese beim Bau von Studentenwohnheimen kostentreibend vorgehen werden. Da preiswerter Wohnraum für Studenten vielerorts fehle, würde durch Wohngemeinschaften ein erheblicher Anteil an

Wohnungen schon jetzt dem regulären Mietmarkt entzogen. Die Mietpreisbremse und den aktuell in Hessen vorgelegten Gesetzesentwurf „Gegen Leerstand und Zweckentfremdung“ (Die Linke) sowie den „Antrag zur Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Mietwohnungen“ (SPD) kritisierte Merkel scharf: „Das sind kontraproduktive Mittel, die Investoren die Schaffung von Wohnraum vergällen.“

Vor allem bei Stellplatzsitzungen und Nachverdichtung kann sich auch Dr. Christian Hey, Abteilungsleiter im Hessischen Umweltministerium, Veränderungen vorstellen. Aus seiner Sicht ist es aber schon ein Erfolg, dass die Allianz für Wohnen sich auf Fachforen und Beratungsstellen zu Fragen des Wohnungsbaus geeinigt hat.

Die Mehrheit der wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen sah die „Allianz“ auf dem richtigen Weg. Ulrich Caspar (CDU) räumte aber auch Handlungsbedarf bei Gesetzen und Vorschriften ein. Für Martina Feldmeyer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)



Vermieten muss wieder Spaß machen: Werner Merkel kritisiert unnötige Investitionshemmnisse.

ist die gemeinsame Arbeit des Ministeriums und der Verbände bereits ein Erfolg. Michael Siebel (SPD) hingegen nahm die Ministerin in die Pflicht, sich besser zu informieren, welche Grundstücke in Hessen in Landesbesitz seien. Hermann Schaus (Die Linke) unterstrich die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus. Dagegen verlangte Jörg Uwe Hahn (FDP) vehement mehr Markt in der Immobilienwirtschaft und ein Ende der „Regulierungswut“.

## Mitgliederversammlung in Wiesbaden

Am 20.4.2016 hatte der VdIVH nach Wiesbaden eingeladen – mit Blick auf den dort stattfindenden Parlamentarischen Abend der AWI-Hessen. Der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel und sein Stellvertreter Rainer Marcus berichteten über die Verbandsaktivitäten der letzten beiden Quartale. Zum erfreulichen Mitgliederzuwachs gab es auch politisch viel Neues: Seit Herbst 2015 ist der VdIVH in der „Allianz für Wohnen in Hessen“ als Stimme der Verwalter aktiv – ebenso wie in der AWI-Hessen. Erwähnung fanden auch die Früchte der Kooperation mit Haus & Grund Hessen, das Engagement für die Berufsqualifikation an der Frankfurter Philipp-Holzmann-Schule, die Teilnehmerrekorde bei Verwalterforum und Beiratsseminar am 18./19.3.2016 in Bad Homburg sowie die Einrichtung einer kostenfreien Steuerberatungs-Hotline für Mitglieder.

Auf Nachfrage von Rainer Marcus bestätigte Werner Merkel im Zuge des Berichts aus den DDIV-Gremien, dass er bei der im Herbst anstehenden Wahl erneut für das Präsidium des DDIV kandidieren werde. Die Unterstützung des gesamten Vorstands sei ihm sicher, so Marcus.

Obligatorisch: der Bericht der Rechnungsprüfer, die Genehmigung der Einnah-

men-/Ausgabenrechnung 2015 und die Entlastung der Rechnungsprüfer sowie deren Wahl für die Amtszeit 2017/18. Der Verbandsvorstand wurde für das Kalenderjahr 2015 entlastet, und der Wirtschaftsplan für die Jahre 2016 (Nachtrag) und 2017 genehmigt.

Bei der anschließenden offenen Wahl des Vertreters im Verbandsrat des DDIV wurde Rainer Marcus in seiner bisherigen Funktion bestätigt. Aus der satzungsgemäßen Wahl der Vertreter in die Delegiertenversammlung des DDIV gingen neun Vertreter von Mitgliedsunternehmen und zwei Ersatzdelegierte hervor.

Werner Merkel begrüßte zwölf in diesem Jahr bis zur Mitgliederversammlung neu aufgenommene Mitglieder, die sich kurz vorstellten, ebenso wie die Vertreter der neuen Premium-Kooperationspartner des

Verbands: Michael Butz, Generalbevollmächtigter BfW Bank für Wohnungswirtschaft; Johannes Gutfleisch, Leiter Region Süd KALORIMETA AG & Co. KG; Martin Lorenz, Gebietsvertriebsleiter Süd Wattline GmbH, und Frank Rosenstengel, autorisierter Partner. Auch die neuen Kooperationspartner präsentierten sich: Karin Mock-Kiel, Key-Account Managerin BELFOR Deutschland GmbH, und Benjamin Schmidt, Geschäftsführer Keimfrei GmbH. Alle fünf Unternehmen wurden nach Abstimmung der Mitglieder als dauerhafte Partner des Verbands aufgenommen. RA Michael Wolicki stellte aktuelle Urteile aus dem Miet- und WEG-Recht vor und beantwortete die Fragen der Mitglieder.

Der VdIVH dankt Mitgliedern und Partnern für die Teilnahme an der Versammlung und das Vertrauen in die Arbeit des Vorstands.

### VDIVH BEGRÜSST NEUE MITGLIEDER:

Demme Immobilien Verwaltung GmbH, Königstein/Ts.; DS-Immolife UG (haftungsbeschränkt), Einhausen; eXakt Immobilienverwaltung, Mainz; GRAN hausverwaltung, Wiesbaden; Immobilienverwaltung Hoffmann, Darmstadt; Schlag Immobilien GmbH, Kahl am Main; Zech Immobilien Management, Mainz

## Tagesseminar **Mehr Effizienz am Arbeitsplatz**

Der digitale Wandel macht auch vor der Immobilienbranche nicht halt. Um die steigenden Anforderungen im Alltag einer Hausverwaltung erfolgreich „zu meistern“, sind effizientes Arbeiten, strukturierte Organisation und moderne Prozesse erforderlich. Welche Strukturen besonders überdacht und neu formiert werden sollten, vermittelte der Landesverband beim Workshop in Ludwigshafen.

Thomas Hüttel, Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, zeigte den Immobilienverwaltern aus der Region Chancen und Möglichkeiten auf, ihren Arbeitsalltag durch standardisierte Prozessabläufe oder neue Informations- und Kommunikationstechnologie mit Weitsicht zu optimieren. Einen Fokus legte er

dabei auf das Gefüge von Unternehmensleitung, Kundenbeziehungen, Mitarbeiterführung und Arbeitsprozessen mit den jeweils relevanten Aufgabenbereichen. Anhand von Fallbeispielen entwickelten sich zukunftsorientierte Lösungsansätze für Wertschöpfung, Prozessoptimierung und Arbeitsentlastung.

Einstimmiges Fazit aller Teilnehmer: Effizienz am Arbeitsplatz kann den Verwalteralltag deutlich erleichtern. Das gelingt insbesondere dann, wenn Unternehmen dem reibungslosen Zusammenspiel von Teamchef, Kunden, Mitarbeitern und Prozessen aufgeschlossen gegenüber stehen.



## Tagesseminar **Bauliche Instandhaltung**



Bauen, Instandhalten und Erneuern zählen dank der Vielzahl von betreuten Wohneinheiten zum Arbeitsalltag jeder Immobilienverwaltung: Aber wie lässt sich der Wert eines gemeinschaftlich genutzten Hauses erhalten, ohne hohe Kosten zu verursachen? Dr. Michael Siegwart, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Bauwerksinstandsetzung (TÜV Rheinland) sowie geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung (IfS), gab beim Tagesseminar „Bauliche Instandhaltung“ in Ludwigshafen einen kompakten Überblick, wie sich mit langfristiger Planung und handwerklich solider Ausführung überschaubare Kosten mit einer angenehmen Wohnsituation und hohem Gebäudewert vereinbaren lassen.

In seinem Vortrag widmete sich der Referent u. a. der Instandhaltung verschiedener Bauteile wie Balkone, Dächer, Fassaden, den technischen Grundlagen sowie auftretenden Schäden und deren Beseitigung. Im Fassadenbereich drehten sich die Ausführungen um den Witterungsschutz

und die Vermeidung von Rissen, Algen und Schimmelbildung. Im zweiten Teil des Workshops ging es um die aktuelle Energieeinsparverordnung, energetische Sanierung, den Aspekt Bauphysik und die Durchführung von baulichen Maßnahmen – von den vertraglichen und rechtlichen Grundlagen über das Vorgehen von der Ausschreibung bis zur Auftragsvergabe bis hin zu Musterverträgen für Bauprojekte und Bauabnahmen.

Fazit der Veranstaltung: Mit der richtigen Vorgehensweise bleiben die Kosten einer baulichen Instandhaltung überschaubar. Es gilt zu beachten, welche Arbeiten dabei die Hausverwaltung übernimmt, und wann sie auf professionelle Fachleute und Bauplaner setzen sollte, um bei der Erfassung des Bestands, der Haustechnik und der Schadensregulierung korrekt vorzugehen. Insbesondere bei größeren Bauarbeiten sollten Immobilienverwalter fachliche Baubegleitung in Anspruch nehmen, um Haftungsprobleme zu vermeiden und rechtlich auf der sicheren Seite zu stehen.

## 4. Verwaltungsbeiratsseminar

Am Samstag, dem 10. September 2016, findet das 4. Beiratsseminar des Landesverbandes in den Räumen der BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG statt. Von 10:00 bis 14:00 Uhr geht es darum, interessierte Verwaltungsbeiräte auf den neuesten Stand zu ausgewählten aktuellen Themen rund um Wohneigentum und Immobilienverwaltung zu bringen. Die gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit von Verwaltern und Beiräten ist für beide Seiten von Vorteil. Ein hinreichender Kenntnisstand kommt dem zugute. Am Rande der Veranstaltung bietet sich den Teilnehmern Gelegenheit, miteinander ins Gespräch zu kommen.

**Veranstaltungsort:** BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG, Storkower Straße 207, 10369 Berlin.

**Kosten:** 49 Euro pro teilnehmendem Verwaltungsbeirat

**Weitere Informationen:**

[www.vdivbb.de/Veranstaltungen](http://www.vdivbb.de/Veranstaltungen)



••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER •••

## Personalentwicklung wichtigstes Thema für Immobilienverwalter

Qualifizierte Mitarbeiter zu finden, sehen 79 % der Haus- und WEG-Verwaltungen als schwierig an. Dies geht aus der aktuellen Personalentwicklungsstudie des EBZ hervor. Gleichzeitig prognostizieren 83 % der Unternehmen, dass sich der Weiterbildungsbedarf erhöhen wird. Konsequenterweise erklärt die Branche laut EBZ Studie die Personalentwicklung zum wichtigsten Thema der nächsten drei Jahre.

Strengere Zulassungsvoraussetzungen, energetische Sanierungen und altengerechter Umbau – die Anforderungen an Immobilienverwalter steigen drastisch an. Qualifizierte Mitarbeiter und Fachwissen sind entscheidend, um diese zu meistern. Doch schon bei den Bewerbern vermissen 66 % der Unternehmen, Fachkompetenz. 69 % der Immobilienverwaltungen investieren unter 500 Euro pro Mitarbeiter und Jahr in die Förderung und die Erweiterung des bestehenden Fachwissens. Gerade mal

52 % bilden Nachwuchskräfte selbst aus. Um die Unternehmen bei der Personalentwicklung zu unterstützen, bietet das EBZ passende Bildungsangebote zu allen relevanten Themen an. So geben 47 % an, dass mietrechtliches Wissen zu den verstärkt geforderten Qualifikationen zählt. Um dieses aufzufrischen und zu vertiefen, eignen sich z. B. Seminare wie „Mietrecht aktuell“, welches alle relevanten Beschlüsse zum Thema Mietrecht kompakt beleuchtet.

Um umfassendes Wissen aufzubauen, empfehlen 79 % der befragten Arbeitgeber ihren Sachbearbeitern den Abschluss als „Immobilienfachverwalter/in“ (IHK), einen Abschluss, den EBZ und DDIV gemeinsam entwickelt haben. Ob Rechnungswesen, technische Aspekte bei Bau, Planung und Modernisierung, Übernahme der Verwaltung bei Neubau- und Bestandsobjekten bis hin zu aktueller Rechtsprechung und Versicherungen – der Lehrgang beleuchtet jegliche Unterneh-



mensprozesse und Aufgaben. So stehen Immobilienverwaltern zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, mit denen sie sich bestmöglich weiterbilden können. Der Abschluss kann auch per Fernunterricht erworben werden.

[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)



## LOCATEC – jetzt Teil der DWYER GROUP

Die LOCATEC Ortungstechnik GmbH wurde Ende April von der DWYER GROUP, der weltweit größten internationalen Firmengruppe von Franchisesystemen im Dienstleistungsbereich, übernommen. LOCATEC, der Marktführer für SchadenERSTservices bei Feuchte- und Leitungswasserschäden in und außerhalb von Gebäuden in Deutschland und Österreich, wird damit als 14. System-Marke in die Gruppe integriert. Die Kombination bestehender Stärken mit den Erfahrungen

und Impulsen der DWYER GROUP soll Kundenorientierung, Stabilität und Problemlösungsfähigkeit von LOCATEC für die Zielindustrien weiter ausbauen, langfristig sichern, das Wachstum in den Stammmärkten und die Internationalisierung in Ländern, in denen das LOCATEC-Dienstleistungsportfolio Anwendung finden kann, fördern. LOCATEC wird als Marke beibehalten und weiterhin als von Nachgewerken unabhängiger Spezialist und Systempartner der Gebäudeversicherer, Hausverwalter, Facility-Unternehmen und

Unternehmen der Schadenbeseitigung tätig sein.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an:  
Sascha Reinders, Leiter Marketing & Partnermanagement,  
Tel.: +49 (0) 79 51/29 79 99-14  
E-Mail: sascha.reinders@locatec.de  
[www.locatec.de](http://www.locatec.de); [www.dwyergroup.com](http://www.dwyergroup.com)



## Mobilfunkexperte für Geschäftskunden

Management Kontor bietet B2B-Kunden alles rund um den Bereich Mobilfunk. Hierzu gehören Hardware zu attraktiven Preisen – mit und ohne Tarif – und schnelle Hilfe im Garantie- und Reparaturfall.

### Gut zu wissen

Die S-KON Management Kontor GmbH ist Teil der S-KON GRUPPE mit über 600 Mitarbeitern. Consulting-Dienstleistungen im Telekommunikationsumfeld sind seit der Gründung 2003 ein fester Bestand-

teil. Das Ziel ist es, Einkauf, Verwaltung, Reparatur- und Vertragsmanagement zu optimieren. Um den Service für Business-Kunden abzurunden, gehört auch die Gewährleistung von Datensicherheit auf mobilen Endgeräten zur Produktpalette.

### Vorteile für Mitglieder

Als Verbandsmitglied erhalten Sie über Ihr persönliches Login unter [ddiv.de](http://ddiv.de) Zugriff auf den Partner-Shop. Hier finden Sie aktuelle Smartphones samt Zubehör, wahlweise mit oder ohne Mobilfunktarif,

zu Vorteilsbedingungen. Die Tarife sind auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten und beinhalten Allnet-Flats mit hohem LTE-Datenvolumen, EU-Flats, SMS-Flat und vieles mehr. Eine kostenlose Beratung zu weiteren Angeboten, wie etwa zu Digital Phone, der virtuellen Telefonanlage, genießen Sie ebenfalls durch Ihre Mitgliedschaft.



## Legionellen lieben's leer

Könnte man Legionellen nach ihrer liebsten Jahreszeit fragen, würden sie vermutlich den Sommer nennen. Viele Menschen sind im Urlaub und lassen mit ihren Wohnungen auch die Wasserleitungen ungenutzt zurück. Gleichzeitig steigen die Temperaturen durch die langen sonnigen Tage, und diese Kombination bietet den gefährlichen Krankheitsregern ideale Vermehrungsbedingungen.



Die Unternehmen der BRUNATA-METRONA-Gruppe führen deutschlandweit Trinkwasserbeprobungen in Wohnimmobilien durch und haben dabei festgestellt, dass Leerstand das Risiko für einen kritischen Legionellenbefall signifikant erhöht. Ein weiterer Risikofaktor sind zu niedrige Vorlauftemperaturen im Warmwasserkreislauf. Auf keinen Fall sollten Betreiber zentraler Warmwasseranlagen die Vorlauftemperaturen während der Sommermonate absenken, um Energie zu sparen. Für Wohnungsnutzer gilt, sich nach einer mehrwöchigen Abwesenheit



Sauberes Trinkwasser – Voraussetzung für unbeschwertes Duschgenuss

nicht als erstes unter die Dusche zu stellen. Stattdessen ist es ratsam, das heiße Wasser bei geöffnetem Fenster bzw. eingeschalteter Lüftung zunächst eine Weile ablaufen zu lassen.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

#### Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.  
Leipziger Platz 9 • 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  
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank  
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

#### 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.

Dreiherrnsteinplatz 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 • 30175 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 Philip 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: Alfred Rothert

#### Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

**Geschäftsstelle Halle:**  
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle  
**Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:**  
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg  
Tel. 0391-5558948  
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de  
Geschäftsführender Vorstand: Mirko 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)  
Leipziger Platz 9  
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:** Rainer Eger, Steffen Haase, Martin Herbaty,  
Martin Kaßler, Andrea Körner, Jan Philipp  
Kötting, Stephan Kühn, Susanne Liély-Sobania,  
Wolfgang Mattern, Stefanie Meik, Wer-  
ner Merkel, Tilman Müller, Claudia Ottlo,  
Judith Pfeffing, Dr. Susanne Schießer, Tobias  
Schwartz, Dr. Klaus Vossen, Prof. Dr. Marco  
Wölflé, Ivailo Ziegenhagen

**Anzeigenleitung:** Alexandra Figueiredo  
Tel.: +49 89 419694-42  
afigueiredo@avr-verlag.de

**Art Direction und  
Bildredaktion:** Patricia Fuchs

**Stellv. Art Direction:** Sonja Lex

**Grafik:** Simone Popp

**Assistenz der  
Kreation:** Anna Spinnen-Riemath

**Composing:** Udo Karohl, Tabea Meßner, Stefan Samabor

**Titelbild:** © Zhao jian kann / Shutterstock.com

**Erscheinungsweise:** 8 × jährlich  
Januar, März, April, Juni, Juli, September  
(zum Verwaltertag), Oktober, Dezember

**Druck:** hofmann infocom GmbH  
Emmericher Straße 10  
90411 Nürnberg

**Auflagenhöhe:** 14 000 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 € 54,- (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](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)

### DDIVaktuell 6/16

erscheint am 5. September mit dem Titel 24. Deutscher Verwaltertag und u. a. folgenden Themen:

- Entwicklung der Immobilienverwaltung
- Der Verwaltervertrag
- Trinkwasserprüfung
- Verkehrssicherung & Wartung



### GENUSSTIPP

In der Weststeiermark gibt es das Weingut Langmann. Hier wird der Schilcher gekeltert. Schilcher ist die Bezeichnung für den Wein aus der österreichischen roten Rebsorte Blauer Wildbacher. In Österreich gilt er wegen seiner hellroten Farbe als Roséwein, doch nach der Art der Vergärung kann er auch zu den Rotweinen gezählt werden. Schilcher ist ein geschützter Handelsname: Er muss aus der Steiermark kommen. Ein gut gekühlter Schilcher passt mit seinem fruchtbetonten Bukett aus Rhabarber- und Himbeernoten und Akzenten von Mango und Passionsfrucht hervorragend zu kräftigerem Essen, z. B. zu Gegrilltem. Ein Genuss und sehr zu empfehlen für die hoffentlich noch vielen lauen Sommerabende auf der Terrasse!

[www.l-l.at](http://www.l-l.at)



### Lob & Tadel

Mit Wahlen ist das so eine Sache. Beim **Brexit** teilt das Volk das Land in zwei Lager, in **Österreich** hält man sich bei der Bundespräsidentenwahl nicht an die Regeln. Und wir Verwalter? **Wir zählen jeden Abend auf unseren Versammlungen richtig aus.** Hoffentlich! Aber manch ein Quorum erscheint mir noch zu hoch. Wieso muss es oftmals die hohe **Hürde einer doppelt qualifizierten Mehrheit** sein, die meist schon allein wegen der Anwesenheitsquote nicht erreichbar ist? Vielleicht sollte man über eine **2/3-Mehrheit** nachdenken. Für Änderungen des Grundgesetzes reicht sie immerhin aus ...



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

# Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

## DDIV-Premiumpartner



## DDIV-Bildungspartner

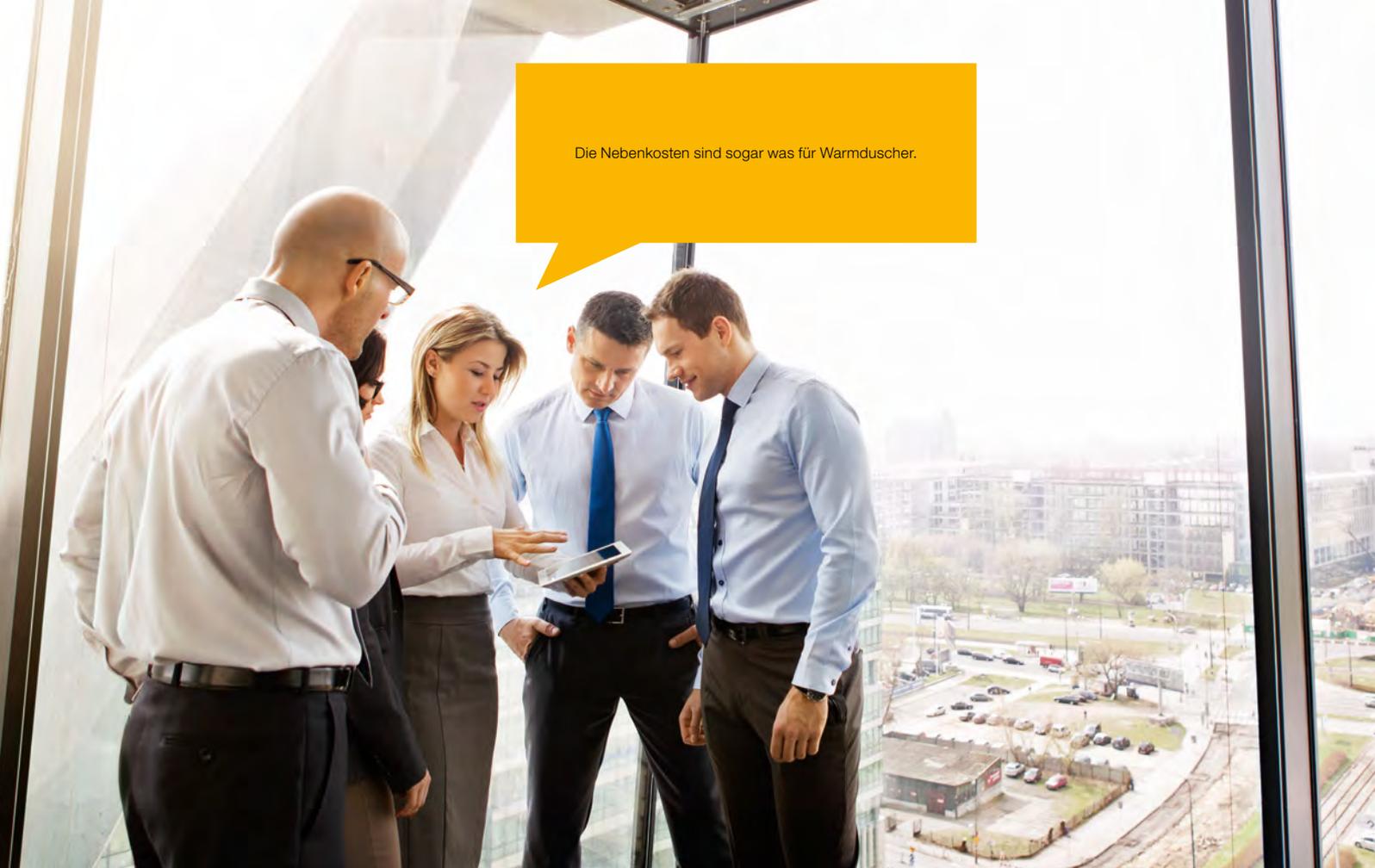


## DDIV-Vorsorgepartner



## DDIV-Kooperationspartner





Die Nebenkosten sind sogar was für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

## Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft bewährt und etabliert. Profitieren Sie von einer zuverlässigen Versorgung – auch während des Wechselprozesses. Und natürlich bieten wir Ihnen Energieprodukte mit einer langfristigen Preisgarantie. Überzeugen Sie sich jetzt und fordern Sie Informationen an unter [Tel. 06196 7740-190](tel:061967740190) oder [immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de)

**Unser Partner:**



 **goldgas**

**VNGGRUPPE**

24.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG  
15 | 16  
SEPTEMBER  
2016

PROGRAMM &  
AUSSTELLUNGSVERZEICHNIS

HOTEL  
INTERCONTINENTAL  
BERLIN

FESTABEND  
IM WINTERGARTEN  
DES KADEWE

DEUTSCHLANDS  
WICHTIGSTES  
VERWALTERTREFFEN



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.



Die Nebenkosten sind sogar was für Warmduscher.

Was wichtig ist, gehört nicht ins Kleingedruckte.

## Wechseln Sie zum starken Energiepartner für die Immobilienwirtschaft.

goldgas hat sich als Energiedienstleister für über 1.000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft bewährt und etabliert. Profitieren Sie von einer zuverlässigen Versorgung – auch während des Wechselprozesses. Und natürlich bieten wir Ihnen Energieprodukte mit einer langfristigen Preisgarantie. Überzeugen Sie sich jetzt und fordern Sie Informationen an unter [Tel. 06196 7740-190](tel:061967740190) oder [immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de)

**Unser Partner:**



 **goldgas**

**VNGGRUPPE**

# IMMER EINEN SCHRITT VORAUS

## ZUKUNFT DENKEN – TRENDS SETZEN



Wolfgang D. Heckeler  
DDIV Präsident



Steffen Haase  
DDIV Vizepräsident



Martin Kaßler  
DDIV Geschäftsführer

### LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,

das Branchenhighlight des Jahres nähert sich mit großen Schritten: Wir freuen uns sehr, gemeinsam mit Ihnen am 15. und 16. September 2016 den nunmehr 24. Deutschen Verwaltertag zu begehen. Auch in diesem Jahr ist Berlin wieder die „Bühne“, auf der wir aktuelle Themen des Verwalteralltags diskutieren und uns neuen Trends widmen. Getreu dem Motto: „Immer einen Schritt voraus. Zukunft denken – Trends setzen“ stellen wir uns die Frage, ob eine Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes notwendig ist. Bringen Sie sich ein und diskutieren Sie mit unseren Gästen aus Politik, Wissenschaft und der Verwalterbranche. Daneben erwarten Sie eine Vielzahl an Referenten in praxisnahen Fachforen und interessanten Vorträgen. Profitieren Sie von unserem informativen Tagungsprogramm, kommen Sie mit praxiserfahrenen Experten ins Gespräch und sichern Sie sich Ihren persönlichen Wissensvorsprung.

Wir laden Sie herzlich ein, den diesjährigen Verwaltertag wieder als große Netzwerkplattform zu nutzen. Die

bundesweit größte Fachausstellung bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, mit Dienstleistern in Kontakt zu treten und neue Produkte und Services kennenzulernen. Im Anschluss an die Fachtagung, und für Ihre Begleitperson auch während des Kongresses, stellen sich Berlin und die Hauptstadtregion vor: Ob Einblicke in die Geschichte, der Besuch einer der zahlreichen Berliner Bühnen oder ruhige Stunden im Spreewald – unser buntes Rahmenprogramm bietet für jeden Geschmack etwas.

Einen Höhepunkt erleben Sie am Donnerstagabend, wenn wir in einzigartiger Atmosphäre über den Dächern Berlins zu unserem traditionellen Festabend einladen. In Europas größtem Kaufhaus, dem KaDeWe, erwartet Sie ein stimmungsvoller und unvergesslicher Abend. Natürlich verleihen wir auch in diesem Jahr wieder die „Goldmedaille“ unserer Branche: den Preis für den Immobilienverwalter des Jahres.

Wir sehen uns beim 24. Deutschen Verwaltertag in Berlin!

Wolfgang D. Heckeler  
DDIV Präsident

Steffen Haase  
DDIV Vizepräsident

Martin Kaßler  
DDIV Geschäftsführer

### Medienpartner



# PROGRAMM

## DONNERSTAG, 15. SEPTEMBER 2016

**09.30** Empfang und Eröffnung der Fachausstellung

**10.30 ERÖFFNUNG DES 24. DEUTSCHEN VERWALTERTAGES**

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident des Dachverbandes Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

**10.45 GRUSSWORT**

Florian Pronold  
Parlamentarischer Staatssekretär im  
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

**11.15 ZUKUNFT ARBEITSWELT – ZUKUNFT MENSCH**

Prof. Dr. Reinhold Popp  
Institut Futur der Freien Universität Berlin

**11.45 HACKING FÜR MANAGER –  
IT SECURITY MAL ANDERS**

Tobias Schrödel  
IT-Sicherheitsexperte

**12.45 Mittagsempfang und Besuch der  
Fachausstellung**

**14.00 I HAVE A DREAM –  
WAS MUSS SICH AM WOHNUNGS-  
EIGENTUMSGESETZ ÄNDERN?**

Steffen Haase  
Vizepräsident des DDIV

**14.30 DISPUT ZUM WEG-REFORMBEDARF:  
THEORIE UND PRAXIS IM GESPRÄCH**

Podium:

Prof. Dr. Martin Häublein,  
Universität Innsbruck  
Prof. Dr. Florian Jacoby,  
Universität Bielefeld  
Prof. Dr. Stefan Hügel,  
Notar der Kanzlei Froeb und Hügel  
Dr. Michael Casser,  
Vorstandsvorsitzender des VNWI  
Steffen Haase,  
Vizepräsident des DDIV

**16.00 Kaffeepause und Besuch der  
Fachausstellung**

**16.30 FACHFOREN**

**18.00** Ende des Fachprogramms

**19.30 FESTABEND IM KADEWE**

Freuen Sie sich auf einen spannenden und  
kulinarischen Festabend über den Dächern Berlins.



Den Festabend moderiert Stefan Rupp,  
Radio Eins-Moderator und Gewinner des  
Deutschen Radiopreises in der Kategorie  
„Beste Morgensendung Deutschlands“.

## FACHFOREN

### 1 KONFLIKTLÖSUNG

#### Beschwerdemanagement in Verwaltungsunternehmen

Unzufriedene Eigentümer stellen Immobilienverwalter immer wieder vor Herausforderungen. Besonders nervenaufreibend können Beschwerdeführer sein, die sich oft hoch emotional und selten rational verhalten. Fakten helfen da nur bedingt weiter, gefragt sind vielmehr Deeskalations- und Konfliktlösungsstrategien und ein souveräner Umgang mit Emotionen. Lernen Sie nützliche Werkzeuge für den Umgang mit schwierigen Menschen und Situationen kennen.

Dr. Cornelia Topf  
metatalk Kommunikation und Training

### 2 PERSONALMANAGEMENT

#### Die Fachkräfte wachsen mit: Wie Sie bei Akquisen gutes Personalmanagement betreiben.

80 Prozent der Verwalter erwarten in den kommenden Jahren einen Fachkräftemangel. Viele berichten bereits heute von Problemen, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Damit werden nachhaltig erfolgreiche Kundenakquisen umso schwieriger. Und richtiges Personalmanagement gewinnt noch mehr an Bedeutung. Das Fachforum zeigt Ihnen, wie Sie sich bei Unternehmenswachstum die besten Fachkräfte sichern, und zwar für heute und morgen.

Dr. Stefan Ollig  
Vonovia Immobilien Treuhand GmbH

# PROGRAMM

## FREITAG, 16. SEPTEMBER 2016

### 09.00 BGH – NEUESTE ENTSCHEIDUNGEN RUND UM WEG- UND MIETRECHT

Prof. Dr. Martin Häublein  
Universität Innsbruck

### 10.00 MEHR MUT ZUR MARKTWIRTSCHAFT

Christian Lindner  
Bundesvorsitzender der FDP

### 10.45 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

### 11.15 DIE VERTEILUNG VON (FOLGE-)KOSTEN BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter  
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

### 12.15 Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung

### 13.15 FACHFOREN

### 14.45 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

### 15.15 BETRIEBSKOSTEN – GIBT ES NOCH ANFORDERUNGEN AN DIE FORMELLE WIRKSAMKEIT DER BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG?

Dr. Klaus Lützenkirchen  
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

### 15.45 DIE WERDENDE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT – WAS MUSS DER VERWALTER BEACHTEN?

Prof. Dr. Florian Jacoby  
Universität Bielefeld

### 16.30 Preisverleihung Aussteller-Gewinne

### 16.45 RESÜMEE

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident des DDIV



Durch das Tagungsprogramm  
des 24. Deutschen Verwaltertages  
führt Sie Stephan Volpp, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht –  
ausgezeichnet als Top-Anwalt in  
Deutschland für dieses Fachgebiet.

## 3 GRUNDBUCHEINTRÄGE

### Vereinbarung oder Beschluss: Was sollte dinglich abgesichert werden?

Neben Beschlüssen sind Vereinbarungen ein gängiger Weg der Willensbildung einer WEG. Während jedoch Beschlüsse den Rechtsnachfolger eines Eigentümers auch ohne Eintragung ins Grundbuch binden, wirken Vereinbarungen nur unter denjenigen, die daran mitgewirkt haben; es sei denn, sie wurden dinglich abgesichert. Wann ein Beschluss bzw. eine Vereinbarung zum Einsatz kommt und was davon im Grundbuch eingetragen werden sollte, erfahren Sie im Fachforum.

Prof. Dr. Stefan Hügél  
Kanzlei Froeb und Hügél

## 4 CONTRACTING

### Modernisierung und Contracting: Was ist im Verhältnis zwischen Eigentümern und Mietern zu beachten?

Vor allem im Rahmen einer Instandsetzung oder Modernisierung denken viele Wohnungseigentümer über die Auslagerung der Wärmeversorgung nach. Immerhin lockt Contracting mit zahlreichen Vorteilen und entlastet Eigentümer und Verwalter. Doch im Wohnungseigentumsrecht und gerade für vermietende Eigentümer lauern Fallstricke, die es zu beachten gilt. Rechtsanwalt Thomas Hannemann gibt Ihnen einen Einblick in die Materie und zeigt die größten Problemquellen und deren Lösungen auf.

Thomas Hannemann  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

# REFERENTEN

## ÜBERSICHT DONNERSTAG



Donnerstag, 11.15 Uhr

**Prof. Dr. Reinhold Popp**

Zukunft Arbeitswelt – Zukunft Mensch

**Zur Person:** Univ.-Prof. Dr. Reinhold Popp (\* 1949) leitete von 1988 bis 2014 mehrere renommierte Institute für Zukunftswissenschaft. Seit 2014 forscht und lehrt er als Gastwissenschaftler am Institut Futur der Freien Universität Berlin sowie seit 2016 auch als Gastprofessor an der Sigmund Freud Privatuniversität Wien. Professor Popp publizierte mehrere zukunfts wissenschaftliche Standardwerke. Durch seine Interviews, Kolumnen und Kommentare in Presse, Hörfunk und Fernsehen sowie durch seine lebendigen Vorträge ist er auch einer breiten Öffentlichkeit bekannt.

Seit Beginn der Industrialisierung ist der permanente Wandel der Arbeitswelt nicht die Ausnahme sondern die Regel. Auch zukünftig wird sich dieser Wandel dynamisch fortsetzen. Viele Herausforderungen der Gegenwart werden auch in der Zukunft zu bewältigen sein. Manche Einflussfaktoren werden sich jedoch verstärken, z. B. die Automatisierung, die Digitalisierung und die Flexibilisierung. Wichtig ist und bleibt, dass bei allen Prozessen der Zukunftsgestaltung der Mensch im Mittelpunkt steht!



Donnerstag, 11.45 Uhr

**Tobias Schrödel**

Hacking für Manager –  
IT Security mal anders

**Zur Person:** Der Fachinformatiker war fast 14 Jahre Consultant bei einem großen international operierenden Dienstleister für Informations- und Kommunikationstechnologie. Seit 2011 ist Schrödel das Gesicht bei stern TV, wenn es um IT-Sicherheit und Computer geht. Sein Buch „Hacking für Manager“ wurde 2011 mit dem internationalen „getAbstract award“ als „Bestes Wirtschaftsbuch“ des Jahres ausgezeichnet und ist heute in erweiterter Fassung unter dem Titel „Ich glaube, es hackt!“ erhältlich. Er schreibt eine wöchentliche Kolumne, einen Blog sowie regelmäßig Artikel

in Zeitschriften (u.a. computerBILD). Für die IHK München prüft Schrödel seit mehr als einem Jahrzehnt angehende Fachinformatiker.

Der Klassiker und seit über 10 Jahren immer wieder erneuert und erweitert: die Live-Hacking-Show, die schon tausende von Menschen auf der ganzen Welt begeisterte. Tobias Schrödel bringt Ihnen die Welt der Hacker näher und wirft mit Ihnen einen Blick in das Giftschränkchen der IT. Dabei deckt er auf unterhaltsame Weise Sicherheitslücken in Computern und Handys auf. Dieser Infotainment-Vortrag ist für jeden Zuschauer geeignet und benötigt keinerlei technisches Know-How. So entdeckt jeder in diesem Vortrag faszinierende Alltagsbeispiele. Passwörter werden in Sekundenschnelle geknackt, diskreditierende Informationen ans Tageslicht gezerrt und kurzerhand mal ein Smartphone geknackt. Alle Beispiele sind echt und live, aber selbstverständlich anonymisiert. Jeder Zuschauer wird sich daher selbst erkennen – niemand wird bloßgestellt.

Donnerstag, 14.00 Uhr



**Steffen Haase**

I have a dream – Was muss sich am  
Wohnungseigentumsgesetz ändern?

**Zur Person:** Steffen Haase ist Immobilienverwalter mit langjähriger Praxiserfahrung. Der Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter gründete 1993 eine Immobilienverwaltungsgesellschaft in Augsburg – die er zu einer großen Verwaltungsgesellschaft ausbaute. Der stellvertretende Vorsitzende des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern ist zudem gefragter Referent und Buchautor. Verschiedene Fachveröffentlichungen und Fachbücher („Der Verwaltungsbeirat in der Praxis“, „Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen in der Praxis des Wohneigentums“ und „Marketingkonzepte für den Hausverwalter“) haben zu einer ständigen und vertiefenden Auseinandersetzung mit dem Wohnungseigentumsrecht geführt.

Der Verwalter muss in seiner täglichen Arbeit das Wohnungseigentumsgesetz beachten und anwenden. Dies ist manchmal mit Problemen und Sorgen verbunden, z. B. doppelt qualifizierte Mehrheiten, die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung und eine Haftung nach § 49 II WEG. Der Vortrag „I have a dream“ beschäftigt sich mit den Knackpunkten des Gesetzes aus Verwaltersicht. Probleme aus der Praxis wie auch Lösungsmöglichkeiten werden anhand von Fallbeispielen aufgezeigt.

Donnerstag 14.30 Uhr

## DISPUT ZUM WEG-REFORMBEDARF: THEORIE UND PRAXIS IM GESPRÄCH

Podium:



**Prof. Dr. Martin Häublein,**  
Universität  
Innsbruck



**Prof. Dr. Florian Jacoby,**  
Universität  
Bielefeld



**Prof. Dr. Stefan Hügél,** Notar,  
Kanzlei Froeb  
und Hügél



**Dr. Michael Casser,**  
Vorstandsvor-  
sitzender VNWI



**Steffen Haase,**  
Vizepräsident  
DDIV

**Zur Person:** Dr. Michael Casser ist Rechtsanwalt in Köln und auf Wohnungseigentumsrecht spezialisiert. Nach dem Aufbau eines Immobilienverwaltungsunternehmens ist er jetzt vor allem rechts- und unternehmensberatend tätig. Als Vorsitzender des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e. V.) widmet er sich insbesondere dessen Fachpublikationen, außerdem wirkt er in diversen Fachgremien des DDIV e. V. mit.

Moderation:



**Stephan Volpp,**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Zur Person:** Rechtsanwalt Stephan Volpp ist im privaten Immobilienrecht tätig. Er ist insbesondere im Fachgebiet Wohnungseigentumsrecht ein angesehener Experte. Als Dozent und Referent ist er bundesweit gefragt. Stephan Volpp gehört zu den Top-Anwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in ganz Deutschland. Dies ermittelte das Magazin FOCUS in der Ausgabe „Deutschlands Top-Anwälte“ 2013, 2014 und 2015.

**Alle weiteren Podiumsteilnehmer sind im Heft vorgestellt.**

# Wir machen Gebäude zukunftsfähig.

Mit unserer COAX-Glasfaser-Technologie bieten Sie Ihren Bewohnern neben HDTV auch HighSpeed Internet mit bis zu 400 Mbit/s und Telefonie. Wir beraten Sie gerne!



0221 466 19197 (Hessen und NRW)  
0800 888 8717 (Baden-Württemberg)



geschaeftskunden@unitymedia.de  
unitymedia.de/wohnungswirtschaft



unitymedia



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e. V.

## EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS.

Beim DDIV und seinen Landesverbänden stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt. Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband der Haus- und Immobilienverwaltungen und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

[www.ddiv.de/mitgliedschaft](http://www.ddiv.de/mitgliedschaft)

# FACHFOREN



## Dr. Cornelia Topf

Konfliktlösung  
Beschwerdemanagement in  
Verwaltungsunternehmen

***Zur Person:** Seit über zwanzig Jahren unterstützt Dr. Cornelia Topf als internationale Managementtrainerin und zertifizierter Businesscoach Personen und namhafte Unternehmen aller Größen und Branchen. Zu ihren Schwerpunkten gehören zielführende Kommunikation und erfolgsorientierte Körpersprache. Insbesondere der Interessenausgleich zwischen Verhandlungs- und Konfliktparteien liegen der promovierten Wirtschaftswissenschaftlerin und Mediatorin am Herzen. Die Geschäftsführerin von „metatalk Kommunikation & Training“ in Augsburg ist Autorin vieler Fachbücher und Ratgeber, die in zahlreiche Sprachen übersetzt wurden. Sie ist zudem eine gefragte Expertin in den Medien. [www.metatalk-training.de](http://www.metatalk-training.de)*

Unzufriedene Eigentümer stellen Immobilienverwalter immer wieder vor Herausforderungen. Besonders nervenaufreibend können Beschwerdeführer sein, die sich oft hoch emotional und selten rational verhalten. Fakten helfen da nur bedingt weiter, gefragt sind vielmehr Deeskalations- und Konfliktlösungsstrategien und ein souveräner Umgang mit Emotionen. Lernen Sie nützliche Werkzeuge für den Umgang mit schwierigen Menschen und Situationen kennen:

- Sicheres Auftreten unter Stress
- Handlungskompetenz bewahren:  
Dissoziation – Ausklinken und Abkoppeln
- Impuls- und Selbstkontrolle
- Trotz, Verweigerung, Aggression: Effektive Kommunikation in Stress- und konfliktbesetzten Situationen



## Dr. Stefan Ollig

Personalmanagement  
Die Fachkräfte wachsen mit:  
Wie Sie bei Akquisen gutes  
Personalmanagement betreiben

***Zur Person:** Seit 2010 ist Dr. Ollig als Geschäftsführer für Vonovia tätig und für die treuhänderische Verwaltung von über 90 000 Objekten verantwortlich. Zuvor war er in verschiedenen Funktionen im Customer Care/Customer Service-Umfeld tätig.*

Die Zahl der Beschäftigten hat sich bei der Vonovia Immobilien Treuhand GmbH in den letzten beiden Jahren verdoppelt. Im Dienstleistungsumfeld spielt die Weiterentwicklung von Mitarbeitern zu ‚kundenfokussierten Verwaltern‘ eine wesentliche Rolle. Dr. Ollig berichtet aus der Praxis, wie man dem Fachkräftemangel selbstbewusst begegnen und bei stetigen Veränderungen und Unternehmenswachstum qualifiziertes Personal halten kann: „Für gut ausgebildete und eine ausreichende Anzahl von Fachkräften sind wir auch selbst verantwortlich. Wir haben es in der Hand.“, so seine Prämisse. Für Vonovia entwickelte Dr. Ollig eine völlig neue, integrierte Strategie, um im Dienstleistungssegment zu wachsen. Qualifizierte und zufriedene Mitarbeiter sind dafür eine wesentliche Grundlage.



## Prof. Dr. Stefan Hügel

Grundbucheinträge  
Vereinbarung oder Beschluss: Was  
sollte dinglich abgesichert werden?

***Zur Person:** Prof. Dr. Stefan Hügel ist seit 1991 Notar in Weimar. Er ist Präsident der Notarkammer Thüringen, Präsidiumsmitglied der Bundesnotarkammer und Honorarprofessor an der Universität Jena. Seine Veröffentlichungen umfassen im Wesentlichen das Immobilienrecht, insbesondere das Wohnungseigentumsrecht. Zu seinen Werken zählen beispielweise Hügel/Elzer: Kommentar zum WEG, Hügel/Scheel: Rechtshandbuch Wohnungseigentum (3. Auflage), Hügel/Salzig: Der Mietkauf (2. Auflage) sowie ein Kommentar zur Grundbuchordnung (3. Auflage). Daneben veröffentlichte er zahlreiche Beiträge in Zeitschriften und referiert in Vorträgen zu diesen Rechtsgebieten.*

Neben Beschlüssen sind Vereinbarungen ein gängiger Weg der Willensbildung einer WEG. Während jedoch Beschlüsse den Rechtsnachfolger eines Eigentümers auch ohne Eintragung ins Grundbuch binden, wirken Vereinbarungen nur unter denjenigen, die daran mitgewirkt haben; es sei denn, sie wurden dinglich abgesichert. Wann ein Beschluss bzw. eine Vereinbarung zum Einsatz kommt und was davon im Grundbuch eingetragen werden sollte, erfahren Sie im Fachforum.



## Thomas Hannemann

Contracting  
Modernisierung und Contracting:  
Was ist im Verhältnis zwischen Eigen-  
tümern und Mietern zu beachten?

**Zur Person:** Rechtsanwalt Thomas Hannemann ist Gründer und namensgebender Sozius der Anwalts- und Steuerkanzlei Hannemann, Eckl & Moersch in Karlsruhe. Hannemann legt seit 30 Jahren als Anwalt seine Kernkompetenzen auf u. a. folgende Gebiete: Privates Immobilienrecht, insbesondere Bau- und Architektenrecht, Bauträgerrecht, Maklerrecht, Miet- und Pachtrecht sowie Wohnungseigentumsrecht. Er wird in allen bisherigen FOCUS-Anwaltsexpertenlisten 1999, 2013, 2014 und 2015 als TOP-Anwalt in seinen Rechtsgebieten empfohlen und ist Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein, in der bundesweit mehr als 3 000 Anwälte organisiert sind.

Vor allem im Rahmen einer Instandsetzung oder Modernisierung denken viele Wohnungseigentümer über die Auslagerung der Wärmeversorgung nach. Immerhin lockt Contracting mit zahlreichen Vorteilen und entlastet Eigentümer und Verwalter. Doch im Wohnungseigentumsrecht und gerade für vermietende Eigentümer lauern Fallstricke, die es zu beachten gilt. Rechtsanwalt Thomas Hannemann gibt Ihnen einen Einblick in die Materie und zeigt die größten Problemquellen und deren Lösungen auf.

### Festabend im KaDeWe, Beginn: 19.30 Uhr

Beste Unterhaltung, Spannung, Spaß und ein besonderes Ambiente erwartet Sie am Donnerstagabend, wenn der DDIV zum traditionellen Festabend des Verwaltungstages einlädt. In diesem Jahr haben wir für den Höhepunkt einen ganz besonderen Ort mit einzigartiger Atmosphäre gewählt, abseits klassischer Galaabende. Wir begrüßen Sie in Europas größtem Kaufhaus, dem KaDeWe. Neben einem exzellenten Service ist das Haus für seine ausgezeichnete Feinschmeckerabteilung bekannt. Auf der 7. Etage erstreckt sich ein riesiger Wintergarten, der Ihnen einen außergewöhnlichen Blick über Berlin eröffnet. Dort verwöhnen wir Sie mit kulinarischen und unterhaltsamen Leckerbissen. Im Rahmen des Festabends wird ebenso die höchste Auszeichnung der Branche, der „Immobilienverwalter des Jahres 2016“, verliehen sowie die Gewinner des DDIV-Stipendienprogramms zur Weiterbildung am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) bekannt gegeben. Freuen Sie sich auf einen unvergesslichen kulinarischen, stimmungsvollen und unterhaltsamen Abend!

## Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.



Über 60 Jahre  
Herstellerkompetenz  
und Serviceerfahrung.

**Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –  
Minol ist der zuverlässige Partner für  
Sie und Ihre Liegenschaften.**

Mehr unter [www.minol.de](http://www.minol.de)

**Minol**  
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG  
70766 Leinfelden-Echterdingen • [minol.de](http://minol.de)

# REFERENTEN

## ÜBERSICHT FREITAG



Freitag, 09.00 Uhr

**Prof. Dr. Martin Häublein**  
BGH – Neueste Entscheidungen  
rund um WEG- und Mietrecht

**Zur Person:** Dr. Martin Häublein ist Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck. Zuvor war er bis Oktober 2009 an der Freien Universität Berlin tätig, davor bis Ende 2003 Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Immobilienrecht in der Kanzlei Müller Radack ebenfalls in Berlin, die er nach wie vor berät. Auch nach dem Wechsel an die Universität ist er der Praxis verbunden, etwa als Berater, Gutachter, Schiedsrichter und Vortragender. Er ist Vizepräsident des ESWiD (Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V.) und Mitglied im wissenschaftlichen Beirat des DNotI (Deutsches Notarinstitut) sowie des ZIA (Zentraler Immobilienausschuss). Viele seiner Veröffentlichungen und Vorträge sind dem Immobilienrecht, vor allem dem Wohnungseigentums- und Mietrecht gewidmet.

In seinem Referat wird er aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Wohnungseigentums- und Mietrecht präsentieren, die große Relevanz für die Verwaltungspraxis haben.



Freitag, 10.00 Uhr

**Christian Lindner**  
Mehr Mut zur Marktwirtschaft

**Zur Person:** Christian Lindner (\* 1979) ist seit der Landtagswahl im Mai 2012 Mitglied des Landtages sowie Vorsitzender der Landtagsfraktion und des Landesverbandes der FDP in Nordrhein-Westfalen. Nach dem Ausscheiden der FDP aus dem Deutschen Bundestag wurde Lindner im Dezember 2013 zum Bundesvorsitzenden der FDP gewählt. Er studierte Politikwissenschaft, Öffentliches Recht und Philosophie an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn. Von 1997 bis 2004 war Lindner Inhaber einer Werbeagentur sowie Mitgründer eines Internet-Unternehmens.

Christian Lindner gehört der FDP seit 1995 an. Von 2000 bis 2009 war er Abgeordneter des nordrhein-westfälischen Landtags; seit 2005 als stellvertretender Fraktionsvorsitzender. Von 2004 bis April 2010 war Lindner zugleich Generalsekretär des FDP-Landesverbandes Nordrhein-Westfalen. 2009 wurde Lindner als Abgeordneter in den Deutschen Bundestag gewählt und zum Generalsekretär der Partei berufen. Dieses Amt gab er im Dezember 2011 zurück.

Mehr Mut zur Marktwirtschaft – unter dieser Überschrift fordert Christian Lindner einen Kurswechsel in der Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik. Nur so bleibe Deutschlands gegenwärtige Stärke erhalten. Die aktuell gute Lage sei keine Garantie für die Zukunft, denn der Kurs der Bundesregierung gefährde die Zukunftsperspektiven des Standortes Deutschland massiv. Bürokratie, Energiekosten sowie die Steuer- und Abgabenlast würden die deutsche Wettbewerbsfähigkeit erheblich schwächen. Deutschland drohe zudem, die Chance zu verpassen, zu den Gewinnern von Digitalisierung und Globalisierung zu gehören. Lindner fordert mehr Investitionen in Straße und Glasfaser sowie eine Förderung privater Investitionen. Gerade der Wohnungsmarkt zeige, dass die Schaffung von neuen Angeboten der einzige Weg sei, einer steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Es gelte hier, auf marktwirtschaftliche Prinzipien zu setzen, statt staatlich mit der Mietpreisbremse – wirkungslos und kontraproduktiv – einzugreifen. Grundsätzlich müsse Politik mehr Respekt vor dem Eigentum haben. Eine zentrale gesellschaftspolitische Herausforderung sei darüber hinaus eine Reform des Bildungssystems – eine Modernisierung sei dringend notwendig, um im internationalen Vergleich nicht abgehängt zu werden.



Freitag, 11.15 Uhr

**Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter**  
Die Verteilung von (Folge-)Kosten bei  
baulichen Veränderungen

**Zur Person:** Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter ist Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Zuvor war er zehn Jahre als Anwalt in Berlin mit dem Schwerpunkt im Immobilienrecht tätig. Er ist durch diverse Vorträge zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Veröffentlichungen in diesen Rechtsgebieten ausgewiesen.

Wird eine bauliche Veränderung umgesetzt, stellt sich für den Verwalter die Frage, wie mit den Kosten umzugehen ist. Treffen diese immer nur den bauwilligen Eigentümer? Oder auch andere Eigentümer, die mit der Maßnahme einverstanden waren? Ist die Instandhaltung einer baulichen

Veränderung Sache der Gemeinschaft? Und wie wirkt sich die Kostenproblematik auf die Jahresabrechnung aus? Diese und andere Fragen stehen im Mittelpunkt seines Vortrages.

Freitag, 15.15 Uhr



#### Dr. Klaus Lützenkirchen

Betriebskosten – Gibt es noch Anforderungen an die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung?

**Zur Person:** Dr. Klaus Lützenkirchen (\*1957) ist seit fast 30 Jahren im Mietrecht tätig und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist Mitglied des Vorprüfungsausschusses der Rechtsanwaltskammer Köln für den Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein, des Deutschen Mietgerichtstages und des Fachausschusses Immobilien der IHK Köln. Der Jurist ist Lehrbeauftragter an der Technischen Hochschule Köln, gefragter Referent und hat durch zahlreiche Publikationen auf sich aufmerksam gemacht: u. a. Vertragsstörungen im Mietrecht (2007), Anwaltshandbuch Mietrecht (5. Auflage 2015) und Betriebskostenpraxis (2002). Sein Kommentar zum Mietrecht ist im Jahre 2015 in der 2. Auflage erschienen. Daneben publiziert er des Öfteren in den Fachzeitschriften NZM, WuM, ZMR, BGHReport, NJW und MietRB.

Seit 2003 trägt die Rechtsprechung des BGH die Praxis bei der Abrechnung von Betriebskosten. Seitdem sind zahlreiche Entscheidungen zur formellen Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ergangen. Zahlreiche Grundsätze, die teilweise hohe Anforderungen an den Vermieter stellten und mit erheblichem Arbeitsaufwand verbunden waren, hat der BGH mittlerweile aufgeweicht. Der Referent gibt einen Überblick über die verbliebenen Anforderungen an die formelle Wirksamkeit und zeigt praktische Beispiele, wie die Abrechnungspraxis vereinfacht werden kann.

Freitag, 15.45 Uhr



#### Prof. Dr. Florian Jacoby

Die werdende Eigentümergemeinschaft – Was muss der Verwalter beachten?

**Zur Person:** Prof. Dr. Florian Jacoby, Jahrgang 1971, stammt aus Hamburg und wurde an der Universität

Hamburg bei Reinhard Bork promoviert und habilitiert. Seit 2006 lehrt er an der Universität Bielefeld. Er ist dort Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht. 2009 hat er die Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Uni Bielefeld mitgegründet, die 2011 eine rechtstatsächliche Untersuchung zum Mietnomadentum im Auftrag von BMJ und BMVBS vorgelegt hat.

Errichtet ein Bauträger eine neue WEG-Anlage, stellen sich folgende Fragen: Ab wann ist das Wohnungseigentumsge-  
setz anwendbar, wann erlangt ein Erwerber eine Rechtsstellung, dass er wie ein Wohnungseigentümer zu behandeln ist, wie wird der erste Verwalter bestimmt, welche Gewährleistungsfristen gelten und können diese für sogenannte Nachzügler abgekürzt werden? Im Fachvortrag beantwortet Prof. Dr. Jacoby diese Fragen. Aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs werden systematisiert und weitergedacht. Ein Blick auf die aktuelle rechtspolitische Diskussion rundet das Thema ab.

## Mehr Service für Sie. Weniger Kosten für Ihre Kunden >

Weniger Kosten für Allgemeinstrom und besonders günstige Stromkonditionen für Ihre Kunden sind starke Argumente, wenn Sie Interessenten oder Bewohner von der Qualität Ihrer Verwaltertätigkeit überzeugen möchten. Mit EnBW ImmoPlus sichern Sie sich diesen Wettbewerbsvorsprung. Und profitieren gleichzeitig von vielfältigen Serviceleistungen.

Informieren  
Sie sich!  
Wir sind gerne  
für Sie da.

EnBW Energie Baden-Württemberg AG  
Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart  
Servicenummer: 0711 289-81717  
E-Mail: immoplus@enbw.com



# RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

## DONNERSTAG, 15.9.

### 09.30 – 11.30 UHR AUSFLUG IN DIE WELT DER SPIONAGE

Dauer: 10.00 – 11.00 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti 9.30/11.30 Uhr



Wo einst die Mauer die Stadt teilte, gibt das Spy Museum einen tiefen Einblick in die Welt der Spionage. Sagenumwobene Methoden von Agenten und Geheimdiensten werden multimedial dargestellt. Deutschlands einziges Spionagemuseum bietet eine packende Zeitreise von biblischen Kundschaftern bis zu Whistleblowern der Gegenwart.

### 10.45 – 12.45 UHR FÜHRUNG DURCH DAS KADEWE

Dauer: 11.00 – 12.30 Uhr

🕒 Zu Fuß ab/Ankunft InterConti: 10.45/12.45 Uhr

Entdecken Sie auf einem exklusiven Rundgang das legendäre KaDeWe und erfahren Sie alles Wissenswerte über die Entstehung des größten Kaufhauses Europas. Die Tour bietet einen besonderen Einblick in die schillernde Geschichte des Hauses. Entspannen Sie im Anschluss bei einem Glas Sekt und genießen Sie die besondere Atmosphäre.

### 13.15 – 16.45 UHR REISE IN DIE WELT DER PFLANZEN

Dauer: 14.00 – 16.00 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 13.15/16.45 Uhr

Lernen Sie einen der drei bedeutendsten Botanischen Gärten der Welt kennen und lassen Sie sich unter fachkundiger Leitung eines Botanikers in die faszinierende Welt der Pflanzen entführen. Erleben Sie eine Reise von Europa über die Alpen, vom Himalaya

bis zum Tropischen Regenwald. Entdecken Sie in nur zwei Stunden über 20 000 Pflanzenarten.

### 13.15 – 15.45 UHR ZEITREISE DURCH BERLIN

Dauer: 13.30 – 15.30 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 13.15/15.45 Uhr

Begeben Sie sich auf einen historischen Spaziergang durch 800 Jahre Berliner Geschichte. Im Rahmen einer Führung lernen Sie die Alltagswelt der Berliner Bevölkerung unterschiedlichster Epochen kennen. Ein Höhepunkt ist der original erhaltene Atomschutzbunker unter dem Kurfürstendamm, der noch heute im Ernstfall 3 592 Menschen Schutz bieten kann.

## FREITAG, 16.9.

### 09.15 – 12.45 UHR FÜHRUNG DURCH DIE NEUE SYNAGOGUE

Dauer: 10.00 – 12.00 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 09.15/12.45 Uhr

Während einer Besichtigung erhalten Sie spannende Einblicke in das Leben der jüdischen Gemeinde und die Geschichte der Neuen Synagoge. Mit 3 200 Sitzplätzen war sie Anfang des 20. Jahrhunderts das größte jüdische Gotteshaus Deutschlands. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude rekonstruiert. Heute ist die Synagoge nicht nur Betstätte für die jüdische Gemeinde, sondern ein Ort des Lernens, des Lehrens und der Begegnung.

### 10.15 – 12.45 UHR RUNDGANG DURCHS BIKINIHAUS

Dauer: 10.30 – 12.30 Uhr

🕒 Zu Fuß ab/Ankunft InterConti: 10.15/12.45 Uhr



Das wiedereröffnete Bikini Berlin ist einer der wenigen erhaltenen Zeitzeugen

aus der Nachkriegszeit der fünfziger Jahre und Symbol des Stadtbildes der Berliner City West. Erfahren Sie mehr über das denkmalgeschützte Areal, die einzigartige Kombination aus Shopping, Arbeiten und Erholung sowie das moderne Konzept der Pop Up Stores.

### 13.50 – 15.40 UHR BLICK HINTER DIE KULISSEN DES ZOOS

Dauer: 14.00 – 15.30 Uhr

🕒 Zu Fuß ab/Ankunft InterConti: 13.50/15.40 Uhr

Der Zoologische Garten Berlin ist der artenreichste Zoo der Welt. Neben Anekdoten rund um den Berliner Zoo spielen bei diesem Rundgang die Tiere die Hauptrolle. Werfen Sie einen Blick in die Tierhäuser, seien Sie bei Training und Tierbeschäftigung dabei und versuchen Sie sich einmal selbst als Tierpfleger/in!

### 14.00 – 16.30 UHR KÖNIGLICHE PORZELAN-MANUFAKTUR

Dauer: 14.30 – 16.00 Uhr

🕒 Abfahrt/Ankunft InterConti: 14.00/16.30 Uhr



Gewinnen Sie mit einer Führung durch die Königliche Porzellan-Manufaktur einen Einblick in Berlins ältesten noch heute produzierenden Handwerksbetrieb. Die denkmalgeschützte Manufaktur zählt zu den historisch bedeutsamsten Gewerbebetrieben. Seit ihrer Gründung durch Friedrich den Großen im Jahr 1763 steht

#### 🕒 BITTE BEACHTEN SIE

Die Abfahrtszeiten sind dringend einzuhalten. Auf Verspätungen kann aufgrund des festen Ablaufes leider keine Rücksicht genommen werden. Sollten Sie den Transfer nicht in Anspruch nehmen und den jeweiligen Programmpunkt individuell ansteuern wollen, bitten wir um eine kurze Information. Gern unterstützen wir Sie bei der Suche nach dem richtigen Weg/Verkehrsmittel.

sie für handgefertigten Luxus, stilprägendes Design und höchste Qualitätsansprüche. Ihnen werden interessante Details über Geschichte und Architektur des Hauses vermittelt und exklusive Einblicke in die Geheimnisse der handwerklichen Herstellung des weißen Goldes und der Porzellanmalerei gewährt.

## ABENDPROGRAMM FREITAG

### 20.00 UHR HORST EVERS LIEST

Wühlmäuse Berlin

 Tickets: 25 Euro / eigene Anreise

Horst Evers, der „Meister des Absurden im Alltäglichen“ (Jury des Deutschen Kleinkunstpreises), ist zu Gast im Berliner Kabarett-Theater „Die Wühlmäuse“. Im Gepäck hat er sein neues Programm „Der Kategorische Imperativ ist keine Stellung beim Sex“. Es erwartet Sie ein Abend voller Geschichten rund um die Themen Anstand und Moral und was man so dafür hält.

### 20.00 UHR KOMÖDIE: IN ALTER FRISCHE

Theater am KuDamm

 Tickets: 36 Euro / eigene Anreise

Freuen Sie sich auf eine unterhaltsame Komödie über das Älterwerden. Das Stück räumt spielerisch mit eingefahrenen Vorurteilen auf und erzählt die Geschichte einer neuen Freundschaft. Trotz ausdrucksstarker Pointen bietet das Stück ausreichend Raum für leise Zwischentöne.

### 19.30 UHR MUSICAL: TANZ DER VAMPIRE

Stage Theater des Westens

 Tickets: 100 Euro / eigene Anreise



Das erfolgreichste deutschsprachige Musical aller Zeiten ist zurück in Berlin.

Freuen Sie sich auf eine herrlich bissige Geschichte, furiose Tanzszenen und rockig-gefühlvolle Balladen und lassen Sie sich in die Welt der Unsterblichkeit entführen. Alternativ können Sie das Musical auch am Samstagabend besuchen.

## SAMSTAG, 17.9.

### 09.15 – 16.45 UHR MAX LIEBERMANN-VILLA UND BOOTSFAHRT

Dauer: 10.00 – 16.00 Uhr

 Abfahrt/Ankunft InterConti: 9.15/16.45 Uhr

Seit der denkmalgerechten Wiederherstellung von Haus und Garten ist die Max Liebermann-Villa am Wannensee dauerhaft als Museum geöffnet. Die Ausstellung zeigt die schönsten Gartengemälde Max Liebermanns am Ort ihrer Entstehung sowie Gemälde, Zeichnungen und Pastelle der Familie des Künstlers. Überzeugen Sie sich auch vom Originalmotiv bei einem Gang durch den liebevoll rekonstruierten Garten. Im Anschluss an die Führung kann zu Mittag\* gegessen werden, bevor zur Sieben-Seen-Rundfahrt (u. a. Kleiner Wannsee, Griebnitzsee, Jungfernsee) aufgebrochen wird.

### 09.00 – 17.00 UHR SPREEWALDFAHRT

Dauer: 10.00 – 16.00 Uhr

 Abfahrt/Ankunft InterConti: 9.00/17.00 Uhr

Auch in diesem Jahr laden wir Sie zu einem Tagesausflug in den Spreewald ein. Lassen Sie sich mit einem traditionellen Kahn durch die Fließe staken und entdecken Sie den Ort Schlepzig und die reizvolle Natur aus einer ganz

besonderen Perspektive. Während der Fahrt erfahren Sie obendrein Wissenswertes über die Geschichte und Entwicklung der Region. Im Anschluss können Sie sich bei einer deftigen Mahlzeit\* in der Spreewald-Brauerei stärken.

## ABENDPROGRAMM SAMSTAG

### 19.30 UHR OPER: CARMEN

Deutsche Oper

 Tickets: 80 Euro / eigene Anreise



George Bizets „Carmen“ ist eine der beliebtesten Opern überhaupt und auch in Berlin ein begehrter Klassiker. Banal und existenziell zugleich ist die Geschichte der Begegnung von Carmen und Don José, an deren Ende der tragische Mord steht. Freuen Sie sich auf einen besonderen musikalischen Abend mit Ohrwürmern und der kubanischen „Habanera“.

### 19.30 UHR MUSICAL: TANZ DER VAMPIRE

Stage Theater des Westens

 Tickets: 110 Euro / eigene Anreise

(siehe Abendprogramm Freitag)

### 21.00 UHR KABARETT UND CURRYWURST

Die Stachelschweine

 Tickets: 30 Euro / eigene Anreise

Das Kabarett-Theater „Die Stachelschweine“ verbindet in seinem Stück „Kabarett und Currywurst“ zwei Dinge, für die Berlin deutschlandweit bekannt ist. Neben dem berühmten Berliner Gericht, welches nach der Vorstellung im Theaterfoyer serviert wird, erwartet Sie ein Abend voller komischer Personen, Gags und Songs mit der typischen Berliner Milieu-Würze.

#### BEGRENZTES KONTINGENT

Das Kartenkontingent für diese Veranstaltungen ist begrenzt und nur buchbar, solange der Vorrat reicht. Bitte beachten Sie, dass diese Veranstaltungen kostenpflichtig sind. Bei Gruppenbuchungen bemühen wir uns, zusammenliegende Plätze zu besetzen. Eine Garantie dafür kann allerdings nicht übernommen werden.

\*Speisen und Getränke müssen während der Programmpunkte von den Teilnehmern selbst getragen werden.

# STANDNUMMERN & AUSSTELLER



- 1 KALORIMETA AG & Co. KG
- 2 Aareon AG
- 3 PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH
- 4 casavi GmbH
- 5 EKB GmbH
- 6 Immobilien Scout GmbH / Flatnut Ventures GmbH

- 7 EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- 8 DOMUS Software AG
- 9 MyEnergySolution GmbH
- 10 Unitymedia GmbH
- 12 svt Brandsanierung GmbH
- 13 Immomio GmbH

- 14 hpp Informationssysteme GbR
- 15 TPC GmbH
- 16 Eurofins ht-analytik GmbH
- 17 goldgas GmbH
- 18 ImmoWare24 GmbH
- 19 Abfallmanagement PETERS GmbH
- 20 Techem Energy Services GmbH

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p>21 Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG</p> <p>22 KEHAG Energiehandel GmbH</p> <p>23 Giese + Partner Software GmbH</p> <p>24 Innovativ Wohnen 2.0<br/>c/o AD Konzept GmbH</p> <p>25 RWE International SE</p> <p>26 WEG Bank AG</p> <p>27 LichtBlick SE</p> <p>28 FIO SYSTEMS AG</p> <p>29 EnBW Energie Baden-Württemberg AG</p> <p>30 ALCO Computer Dienstleistungs GmbH</p> <p>31 Adler Solutions GmbH</p> <p>32 M2energie GmbH</p> <p>33 BELFOR Deutschland GmbH</p> <p>34 Wowikom GmbH</p> <p>35 WeWash GmbH</p> <p>36 Tele Columbus AG</p> <p>37 Haufe Gruppe</p> <p>38 Balco Balkonkonstruktionen GmbH</p> | <p>39 WestWood Kunststofftechnik GmbH / Jung Bauflächentechnik Dipl.-Ing. M. Jung GmbH &amp; Co. KG</p> <p>40 faciloo</p> <p>41 SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH &amp; Co. KG</p> <p>42 SALTO Systems GmbH</p> <p>43 Auctores GmbH / DOMCURA AG</p> <p>44 DKB Deutsche Kreditbank AG</p> <p>45 Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>46 AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH &amp; Co. KG</p> <p>47 Aareal Bank – Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft</p> <p>48 inteligy GmbH</p> <p>49 Knappe Business Development &amp; Management Consulting GmbH</p> <p>50 ista Deutschland GmbH</p> <p>51 MWV Energie AG</p> | <p>52 BEST Gruppe</p> <p>53 Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH &amp; Co. KG</p> <p>54 R&amp;Z Rohrsanierung GmbH</p> <p>55 RFT kabel Brandenburg GmbH</p> <p>56 RhönEnergie Fulda GmbH</p> <p>57 UTS innovative Softwaresysteme GmbH</p> <p>58 ImmoIT GbR</p> <p>59 KÖSTER BAUCHEMIE AG</p> <p>60 etg24 GmbH</p> <p>61 VDIVINCON GmbH Versicherungsmakler</p> <p>62 DIG Deutsche Industriegas GmbH</p> <p>63 My Real ID GmbH</p> <p>64 TCS TürControlSysteme AG</p> <p>65 Wowiaqua GmbH</p> <p>66 Pyrex GmbH</p> <p>i Anmeldung + Informationen</p> |
|--|--|--|



„Erstklassige Dienstleistungen, modernste Technik und digitalisierte Prozesse – dafür sorgen wir persönlich.“

Jens Well, Ihr persönlicher Ansprechpartner aus der Abteilung Heizkostenabrechnung bei KALO

**KALO**  
einfach persönlicher.

Heiz- und Betriebskosten

Rauchwarnmelder

Trinkwasser

Kontrollierte Wohnraumlüftung

KALORIMETA AG & Co. KG  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg

Tel. 040 – 237 75-0  
Fax 040 – 237 75-555

info@kalo.de  
www.kalo.de

# AUSSTELLERVERZEICHNIS VON A BIS Z

## A

<p><b>Aareal Bank – Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft</b></p>	<p>Paulinenstr. 15 65189 Wiesbaden www.aareal-bank.com <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Die Aareal Bank bietet das immobilienwirtschaftliche BK01 Zahlungsverkehrsverfahren (ERP-integriert und umfassend Prozesse automatisierend), das systemunabhängige Electronic Banking-Produkt Aareal Account und Aareal Account Kauttionen, die Standalone-Lösung zur effizienten Kautionsverwaltung.</p>
<p><b>Aareon AG</b></p>	<p>Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz www.aareon.de <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>Die Aareon AG, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank Gruppe, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Sie bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse.</p>
<p><b>Abfallmanagement PETERS GmbH</b></p>	<p>Mörfelder Landstr. 35–41 63225 Langen www.am-peters.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Die Abfallmanagement PETERS GmbH (AMP) als bundesweit tätiges Unternehmen bietet ein breites Spektrum an FM-Dienstleistungen und Abfallmanagementtätigkeiten an. AMP ist der ideale Partner für eine Steigerung der Qualität des Wohnumfelds und die Senkung der Kosten für die Müllbeseitigung und für Facility Management.</p>
<p><b>ADLER Solutions GmbH</b></p>	<p>Griegstr. 75/22a 22763 Hamburg www.adlersmartsolutions.de</p>	<p>Der Einzug der Elektromobilität in den Wohnungs- und Gewerbebereich verstärkt den Bedarf nach Ladestationen an Stellplätzen. Wir als ADLER Smart Solutions kümmern uns um diese Bedürfnisse (Verkauf, Installation und Betrieb von Ladestationen), sodass Sie als Verwalter ihre Bewohner direkt an uns vermitteln können.</p>
<p><b>ALCO Computer Dienstleistungs GmbH</b></p>	<p>Rahlstedter Str. 73–75 22149 Hamburg www.alco-immobilien.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></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><b>AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH &amp; Co. KG</b></p>	<p>Stendorfer Str. 7 27721 Ritterhude www.alltrosan.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></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 wie auch industriellen Bereich. Im Notfall 365 Tage rund um die Uhr.</p>
<p><b>Auctores GmbH</b></p>	<p>Amberger Str. 82 92318 Neumarkt www.auctores.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></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 Balkonkonstruktionen GmbH</p>	<p>Ernst-Ruska-Ufer 2 12489 Berlin www.balco.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Seit über 25 Jahren steht Balco bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen von Balkonen oder dem Anbau von neuen Balkonen als Gesamtdienstleister mit qualitativ hochwertigen Produktlösungen und Know-how zur Verfügung. Zu den Produkten zählen u. a. offene oder verglaste Balkone und Laubengangverglasungen.</p>
<p>BELFOR Deutschland GmbH</p>	<p>Keniastr. 24 47269 Duisburg www.belfor.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></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>

**„Immobilien nach einem Schaden schnell wieder nutzbar machen. Dafür steht BELFOR.“**

Karin Mock-Kiel  
Key-Account Managerin BELFOR Deutschland GmbH

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



**... UND GUT!**



**Brand- und Wasserschadensanierung**

[www.belfor.de](http://www.belfor.de)

<p>BEST GRUPPE</p>	<p>Ernst-Groß-Str. 24 40219 Düsseldorf www.bestgruppe.de</p>	<p>Die BEST GRUPPE ist der Versicherungsexperte für die Immobilienwirtschaft. Die gebotenen Lösungen: ganzheitlich, in Preis und Leistung attraktiv, teils marktführend. Das 30-köpfige BEST-Team berät, gestaltet und optimiert aktuell die Portfolios von bundesweit rund 5.000 Kunden, darunter über 800 Hausverwalter.</p>
--------------------	--	--

## C

<p>casavi GmbH</p>	<p>Poccistr. 15 80336 München www.casavi.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Die casavi GmbH entwickelt Web-Lösungen sowie Mobile Apps für die digitale WEG- und Mieterbetreuung. Mit Hilfe der casavi Plattform ist es Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen möglich, Kommunikations- und Servicevorgänge im Wohnungsumfeld einfach, effizient und kundenfreundlich zu gestalten.</p>
--------------------	---	---

## D

<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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• db HausverwalterKonten Service</li> <li>• Kontokorrent-Mietkautionenkonto</li> <li>• WEG-Konten</li> <li>• Vorteilhafte Kontonummernsystematik</li> <li>• Bonitätsprüfung db Auskunft Premium</li> <li>• Individuelles Absicherungskonzept</li> </ul>
<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>

D		
DKB Deutsche Kreditbank AG	Taubenstr. 7–9 10117 Berlin <a href="http://www.dkb.de/verwalterplattform">www.dkb.de/verwalterplattform</a> <b>DDIV-Premiumpartner</b>	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.
DOMCURA AG	Theodor-Heuss-Ring 49 24113 Kiel <a href="http://www.domcura-ksh.de">www.domcura-ksh.de</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	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.
DOMUS Software AG	Otto-Hahn-Str. 4 85521 Ottobrunn <a href="http://www.domus-software.de">www.domus-software.de</a>	Die DOMUS Software AG ist seit 1974 die Spezialistin für wohnungswirtschaftliche Softwaresysteme zur Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit dem neuesten Produkt DOMUS NAVI bekommen Sie neue Impulse für einen geregelten Tagesablauf im Unternehmen – Ihr Einstieg in die Welt des papierlosen Büros.
E		
EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Springorumallee 20 44795 Bochum <a href="http://www.e-b-z.de">www.e-b-z.de</a> <a href="http://www.ebz-business-school.de">www.ebz-business-school.de</a> <b>DDIV-Bildungspartner</b>	Das EBZ ist die Kaderschmiede der Immobilienverwalter. In enger Zusammenarbeit mit dem DDIV bietet es passgenaue und praxisnahe Bildungsangebote an. Hier erhalten Immobilienverwalter die notwendigen Kompetenzen für das erfolgreiche Vermieten und Bewirtschaften von Wohn- und Gewerbeimmobilien.
EKB GmbH	John-F.-Kennedy-Str. 4 74074 Heilbronn <a href="http://www.ekb-online.de">www.ekb-online.de</a> <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Energie strategisch einkaufen: Die EKB ist der starke Partner der Immobilienwirtschaft für den günstigen Einkauf von Strom und Gas. Profitieren Sie vom umfassenden Know-how und unserer langjährigen Erfahrung beim strategischen Energieeinkauf und haben Sie Teil an attraktiven Großabnehmerkonditionen.
EnBW Energie Baden-Württemberg AG	Schelmenwasenstr. 15 70567 Stuttgart <a href="http://www.enbw.com">www.enbw.com</a>	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. Sie haben Fragen? Wir sind gerne für Sie da.
etg24 GmbH	Vaihinger Markt 4 70563 Stuttgart <a href="http://www.etg24.de">www.etg24.de</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	Mein Eigentum. Mein Zuhause. Mein etg24. • Das moderne Verwalter-Kundenportal vom Marktführer • Funktioniert auf Smartphone, Tablet, Laptop und Computer • Kann mit jeder Verwaltungs-Software kombiniert werden • Hohe Datenschutzstandards gemäß ISO/IEC 27001 • Von Praktikern und IT-Experten entwickelt

E

Eurofins ht-analytik GmbH

Schelsenweg 15  
41238 Mönchengladbach  
[www.eurofins-umwelt.de](http://www.eurofins-umwelt.de)  
DDIV-Premiumpartner

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 30 Standorten auch in Ihrer Nähe vertreten.

Rahmenvertragskonditionen  
für alle Mitgliedsunternehmen



ht-analytik

Ihr DDIV-Premiumpartner im Bereich Trinkwasserhygiene

Besuchen Sie unseren Ausstellerstand

[www.eurofins.de/ht-analytik](http://www.eurofins.de/ht-analytik)

## Gebäudeautomation mit ista<sup>®</sup> Smart Building

Die intelligente Systemlösung für Mehrgeschossbauten und große Liegenschaften.

Jetzt informieren:

[smartbuilding.ista.de](http://smartbuilding.ista.de)



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02  
[info@ista.de](mailto:info@ista.de) ■ [www.ista.de](http://www.ista.de)

**ista**

F		
facilioo	Kurfürstendamm 90 10709 Berlin www.facilioo.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	facilioo – effizientes Bau- und Immobilienmanagement. Die richtigen Informationen für jeden, jederzeit, an jedem Ort, auf jedem Endgerät. Alle Beteiligten optimal koordiniert, alle Vorgänge sauber organisiert und dokumentiert, Wiederfinden garantiert und lästige Routinearbeiten automatisiert.
FIO SYSTEMS AG	Ritter-Pflugk-Str. 24 04249 Leipzig www.fio.de	FIO REAL ESTATE ist die webbasierte Verwaltungssoftware für die Immobilienwirtschaft, die alle Anforderungen an flexibles Arbeiten erfüllt. Die FIO SYSTEMS AG ist seit über 15 Jahren als Anbieter zukunftsweisender und sicherer Branchenlösungen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft erfolgreich.
Flatnut Ventures GmbH	Scharnhorststr. 32 10115 Berlin www.flatnut.com	Flatnut ist ein cloud-basiertes Projektmanagement-Tool zur Verwaltung von Immobilien. Alle mit der Immobilie in Verbindung stehenden Prozesse wie Wohnungsübergaben, Renovierungen, Verbrauchsabfragen, Abrechnungen und Smart-Home Lösungen können einfach, schnell und digital abgewickelt werden.

G		
Giesse + Partner Software GmbH	Am Pestalozzing 14 91058 Erlangen www.giesse-erlangen.de	Giesse + Partner ist seit mehr als drei Jahrzehnten spezialisiert auf Software für Hausverwalter. Viele Hunderte zufriedene Kunden sind der Beweis für solide Arbeit, erstklassige Qualität und zuverlässigen Service. HWV3 enthält alles für die professionelle Hausverwaltung, mit HWV3 haben Sie alles im Griff.
goldgas GmbH	Mergenthalerallee 73–75 65760 Eschborn www.goldgas.de/businesskunden <b>DDIV-Premiumpartner</b>	goldgas – ein bundesweit tätiger Energieversorger für Privat- und Geschäftskunden. Im Fokus stehen faire Preise, ein unkomplizierter Wechsel und eine verbraucherorientierte Tarifgestaltung. goldgas war 2009 der erste freie Gasanbieter in Deutschland und bietet seitdem dauerhaft günstig Erdgas und seit 2012 auch Strom an.

H		
Haufe Gruppe	Munzinger Str. 9 79111 Freiburg www.haufe.de/realestate <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	Die Haufe Gruppe/Geschäftsbereich Real Estate ist einer der führenden Anbieter von Softwarelösungen, Praxiswissen und Beratung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Haufe unterstützt Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie Haus- und Immobilienverwaltungen dabei Arbeitsprozesse erfolgreich zu gestalten.



**Immobilien kompetent verwalten.**

Die Softwarelösung **Haufe PowerHaus** ist auf die speziellen Anforderungen professioneller Immobilienverwaltungen zugeschnitten und wartet mit einem umfangreichen Anwendungsspektrum auf!

**Telefon: 0800 79 56 724 (kostenlos) | [www.haufe.de/powerhaus](http://www.haufe.de/powerhaus)**



## H

<p>hpp Informationssysteme GbR</p>	<p>Heßstr. 56 80798 München www.immobil24.de</p>	<p>Immobil24 – Alles unter einem Dach. Immobil24 versendet klassische Briefe, archiviert Dokumente und Korrespondenz, findet jeden Text in Dokumenten, organisiert Vorgänge, stellt Eigentümern einen privaten Leitz-Ordner ins Netz und besitzt die Schnittstelle zu Ihrer Software. Immobil24, die webbasierte Lösung für Ihre Hausverwaltung.</p>
------------------------------------	--	--



Vereinfachen Sie Ihren Arbeitsalltag mit der rein webbasierten Lösung speziell für Immobilienverwalter.

Partner der **E<sub>Q</sub>POST**  
Ein Service der Deutschen Post



Alles unter einem Dach mit Immobil24

## I

<p>Immobilien Scout GmbH</p>	<p>Andreasstr. 10 10243 Berlin www.immobilienscout24.de <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>ImmobilienScout24 ist der führende Online-Marktplatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das Portal ermöglicht Menschen, ihre Immobilienträume einfach, effizient und stressfrei zu verwirklichen. ImmobilienScout24 führt Anbieter, Eigentümer sowie Mieter und Käufer erfolgreich zusammen.</p>
<p>Immo-IT GbR Vertrieb: Bernhard Bohne</p>	<p>Rudolf-Hanauer-Str. 1 82211 Herrsching www.eveasy.info</p>	<p>Mit der software evEasy helfen wir WEG-Verwaltern seit 2011, Eigentümerversammlungen so einfach und schnell vorzubereiten, durchzuführen und nachzubereiten, dass diese Arbeit wieder Spaß macht.</p>
<p>Immomio GmbH</p>	<p>Großer Burstah 25 20457 Hamburg www.immomio.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Immomio ist eine einzigartige Software für Immobilienverwalter, die den Vermietungsprozess vollständig digitalisiert und automatisiert. Durch innovative Funktionen, wie bspw. ein Online-Bewerbungsverfahren mit Matching-Algorithmus, wird so der Zeitaufwand bei der Mietersuche um über 90% reduziert.</p>
<p>Immoware24 GmbH</p>	<p>Willy-Brandt-Str. 85 06110 Halle www.immoware24.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>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.</p>
<p>Innovativ Wohnen 2.0 c/o 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 und auch juristischen Themen.</p>

I		
inteligy GmbH	Zollstockgürtel 63 50969 Köln www.inteligy.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	Die inteligy GmbH ist spezialisiert auf die gewerbliche Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Der unabhängige Energieversorger stellt bundesweit Gas und Strom bereit sowie vielfältige Dienstleistungen. Dank Branchenfokussierung bietet inteligy Prozesse, die vollständig auf Kundenbedürfnisse ausgerichtet sind.
ista Deutschland GmbH	Regionalleitung Mitte: Rektoratsweg 36 48159 Münster www.ista.de <b>DDIV-Premiumpartner</b>	ista fördert weltweit die Energieeffizienz in Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Immobilien. Dazu setzen wir verstärkt auf digitale Technologien zum transparenten Messen, Abrechnen, Visualisieren und Managen des individuellen Wärme- und Wasserverbrauch – kurz Submetering.
J		
Jung Bauflächentechnik Dipl.-Ing. M. Jung GmbH & Co. KG	Raffaelstr. 10 42719 Solingen www.jung-bauflaechentechnik.de	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.
K		
KALORIMETA AG & Co. KG	Regionalleitung Ost Heidenkampsweg 40 20097 Hamburg www.kalo.de <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Egal ob digitalisierte Prozesse für die Verbrauchskostenabrechnung, professionelle Legionellenprüfung, einen rechtssicheren Rauchwarnmelder-Service oder die fachgerechte Wartung Ihrer kontrollierten Wohnraumlüftungsanlage: KALO bietet Ihnen deutschlandweit ein komplettes Paket an Dienstleistungen rund um Ihre Liegenschaft.
 <p>„Erstklassige Dienstleistungen, modernste Technik und digitalisierte Prozesse – dafür sorgen wir persönlich.“ Jens Well, Ihr persönlicher Ansprechpartner aus der Abteilung Heizkostenabrechnung bei KALO</p> <p><b>Heiz- und Betriebskosten</b> <b>Rauchwarnmelder</b> <b>Trinkwasser</b> <b>Kontrollierte Wohnraumlüftung</b></p> <p><b>KALO</b> einfach persönlicher.</p> <p>KALORIMETA AG &amp; Co. KG Heidenkampsweg 40 · 20097 Hamburg Tel. 040 – 237 75-0 · Fax 040 – 237 75-555 info@kalo.de · www.kalo.de</p>		
KEHAG Energiehandel GmbH	Im Technologiepark 4 26129 Oldenburg www.kehag.de	KEHAG bietet Unternehmen seit mehr als 30 Jahren eine sichere, günstige, effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung. Energiehandel (inklusive Leerstandmanagement für Hausverwaltungen), dezentrale Erzeugung, Anlagenüberwachung und Messtechnik sind unsere Handlungsschwerpunkte.
Knappe Business Development & Management Consulting GmbH	Zollstockgürtel 57–67 50969 Köln www.knappe-consulting.de <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Knappe Consulting ist seit 2011 bundesweit als Beratungshaus mit Schwerpunkt auf der Beratung von Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig. Knappe Consulting unterstützt Immobilienverwalter und Eigentümer bei der Optimierung und Entwicklung der Prozesse im Kerngeschäft und in den damit verbundenen Bereichen.

## K

KÖSTER BAUCHEMIE AG	Dieselstr. 1–10 26607 Aurich www.koester.eu	Die KÖSTER BAUCHEMIE AG hat sich auf Bauwerksabdichtungen spezialisiert. Unsere Kellerabdichtungen, Lösungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Dachbahnen, Bodenbeschichtungen und Fassadenschutzsysteme schützen Gebäude gegen Schäden durch eindringendes Wasser und erhöhen die Lebensdauer von Bauwerken nachhaltig.
---------------------	---	---

## L

LichtBlick SE	Zirkusweg 6 20359 Hamburg www.lichtblick.de	Das Energie- und IT-Unternehmen LichtBlick (gegründet 1998) ist Deutschlands größter Anbieter für Ökostrom und Ökogas mit rund 650.000 Kunden. Mit SchwarmEnergie® entwickeln wir intelligente Lösungen für eine sichere Versorgung aus Erneuerbarem. Ziel ist saubere Energie immer, überall und für jeden.
---------------	---	--

## M

M2energie GmbH	Eisenbahnstr. 1 77876 Kappelrodeck www.m2energie.com	Sie möchten nicht länger zu viel Zeit und Geld für den Einkauf von Energie investieren? Die M2energie GmbH hat die Lösung für Sie! Als Nummer 1 Energiemakler für die Immobilienwirtschaft unterstützen wir Sie dabei, Strom und Erdgas dauerhaft günstig einzukaufen. Sicher. Einfach. Garantiert.
Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG	Nikolaus-Otto-Str. 25 70771 Leinfelden-Echterdingen www.minol.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	Die Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG ist ein weltweit führender Dienstleister für die Immobilienwirtschaft mit Hauptsitz in Leinfelden-Echterdingen. Rund um die Energiekostenabrechnung bietet Minol eine Reihe von Services, um die Betriebskosten zu minimieren und Immobilien rechtssicher zu verwalten.
MWV Energie AG	Luisenring 49 68159 Mannheim www.mwv-energie.de/immobilien <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Energie für Immobilien kann ganz einfach sein – dezentral und zukunftsfähig. Neben intelligenten Lösungen zur Beschaffung und Lieferung von Energie, bieten wir Ihnen innovative Dienstleistungen zur Senkung Ihres Energieverbrauchs. Wir unterstützen Sie bei allen Energiefragen. Sprechen Sie uns an!
My Real ID GmbH	Auenstr. 100 80469 München www.myrealid.com	My Real ID ist eine webbasierte Lösung für die Prozessoptimierung bei der Vermittlung von Immobilien. Kernstück ist die Erfassung und Verwaltung digitaler, standardisierter und enorm umfangreicher Selbstauskünfte sowie das aktive Bewerbermanagement auf Basis der Vorfilterung aller Interessenten.
MyEnergySolution GmbH	Leunaer Str. 7 12681 Berlin www.myenergysolution.de	Die MyEnergySolution GmbH ist ein junges, mittelständisches Unternehmen aus Berlin, dessen Kernkompetenz in der Beratung, Planung, Ausführung und der energetischen Betriebsführung von dezentralen Heizungs- und Stromerzeugungsanlagen liegt. Kompetent – zuverlässig – lösungsorientiert – sind dabei unsere Werte.

P		
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH	Grosser Grasbrook 10 20457 Hamburg www.pantaenius.eu/ddiv <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Versicherungskompetenz für die Immobilienwirtschaft – Das Pantaenius-Angebot: exklusive DDIV-Rahmenverträge zur Vermögensschaden- und zur Betriebs-Haftpflichtversicherung. Die Rahmenvertragskonzepte wurden zusammen mit dem Verband entwickelt und setzen neue Maßstäbe in Beitrag und Leistung.
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.



Legionellen-Dienstleistung



Rauchmelder-Dienstleistung



Rauchmelder-Vertrieb



R		
R&Z Rohrsanierung GmbH	Gausebrink 41 48607 Ochtrup www.rz-rohrsanieung.de	R&Z Rohrsanierung ist ein Sanitärmeisterbetrieb mit Fokus auf Rohrrinnensanierung von Trinkwasserleitungen. Das LSE-SYSTEM™ ist das einzige Verfahren mit einer europäischen Zulassung und darüber hinaus versicherungstechnisch anerkannt. Über 800.000 Wohneinheiten wurden mittlerweile erfolgreich saniert.
RFT kabel Brandenburg GmbH	Kurstr. 14–15 14776 Brandenburg an der Havel www.rftkabel.de	Die RFT kabel GmbH ist Spezialist für die Planung, den Aufbau und Betrieb zukunftssicherer Kommunikationsinfrastrukturen. Über autarke Glasfasernetze und das firmeneigene Rechenzentrum werden mehr als 90.000 Haushalte im Land Brandenburg und Berlin mit High-speed-Internet, HDTV und Telefon versorgt.
RhönEnergie Fulda GmbH	Humboldtstr. 1 53819 Neunkirchen-Seelscheid www.re-fd.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	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.

S		
SALTO Systems GmbH	Schwelmer Str. 245 42389 Wuppertal www.saltosystems.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	SALTO präsentiert seine vielseitigen elektronischen Zutrittslösungen. Dazu gehören kabellose elektronische Beschläge und Zylinder, Wandleser sowie elektronische Vorhang-, Spind- und Hebelschlösser. Die Systeme sind kabellos vernetzt und können auch Smartphones zur Türöffnung einbeziehen.

## VIELSEITIGE ELEKTRONISCHE ZUTRISSLÖSUNGEN

24. DEUTSCHER VERWALTERTAG, 15./16.09.2016,  
HOTEL INTERCONTINENTAL BERLIN, STAND 42



**SALTO**  
inspiredaccess

[www.saltosystems.de](http://www.saltosystems.de)

<p>svt Brandsanierung GmbH</p>	<p>Pollhornbogen 8 21107 Hamburg <a href="http://www.svt.de">www.svt.de</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>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: 01802/227552</p>
<p>SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH &amp; Co. KG</p>	<p>Hauptabteilung Markt Sandweg 22 75179 Pforzheim <a href="http://www.stadtwerke-pforzheim.de">www.stadtwerke-pforzheim.de</a></p>	<p>Wir beliefern die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit intelligenten Energiekonzepten, die sich rechnen (Mietstrommodell). Nachhaltige, bundesweite Strom-, Gasversorgung, individuelle Abrechnungsmodalitäten, Online-Portal zur Verwaltung, Abschlagszahlungen nach Wunsch, Management von Leerständen.</p>

<p>TCS TürControlSysteme AG</p>	<p>Geschwister-Scholl-Str. 7 39307 Genthin <a href="http://www.tcsag.de">www.tcsag.de</a></p>	<p>Die intelligenten, über Software leicht bedienbaren Systemlösungen TCS:PLUS übernehmen vielfältige Funktionen des Gebäudemanagements und bieten enorme Vernetzungsmöglichkeiten. So können Türkommunikation, Zutrittskontrolle, Namensmanagement, Bewohnerinformation und Gebäudeautomation digital gemanagt werden.</p>
<p>Techem Energy Services GmbH</p>	<p>Hauptstr. 89 65760 Eschborn <a href="http://www.techem.de">www.techem.de</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Der Energiemanager Techem ist mit 10,3 Mio. Wohnungen im Service ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnung u. -management. Lösungen und Services für mehr Energieeffizienz in Gebäuden: Erfassung u. Abrechnung von Wärme u. Wasser, Energiemonitoring sowie innovative Contracting-Lösungen.</p>
<p>Tele Columbus AG</p>	<p>Goslarer Ufer 39 10589 Berlin <a href="http://www.telecolumbus.de/partner">www.telecolumbus.de/partner</a> <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>Die Tele Columbus Gruppe ist mit rund 3,6 Mio. angeschlossenen Haushalten und 30 Jahren Erfahrung einer der führenden Multimedia- und Telekommunikationsanbieter in Deutschland und bietet seinen Partnern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Fernsehen, Internet- und Telefondienste über leistungsstarke Breitband-Kabelnetze.</p>
<p>TPC GmbH</p>	<p>Admiralitätstr. 10 20459 Hamburg <a href="http://www.tpc-management.com">www.tpc-management.com</a> <b>DDIV-Vorsorgepartner</b></p>	<p>TPC ist als unabhängige Unternehmensberatung und führender Anbieter einer spezialisierten Betreuung des deutschen Mittelstandes in allen relevanten Themen der betrieblichen Vorsorge bundesweit tätig. TPC hat das DDIV-Vorsorgemanagement entwickelt und bietet Unternehmen eine umfassende Beratung und kompetente Begleitung.</p>

## U

<b>Unitymedia GmbH</b>	Aachener Str. 746–750 50933 Köln <a href="http://www.unitymedia.de">www.unitymedia.de</a>	Unitymedia mit Hauptsitz in Köln ist der führende Kabelnetzbetreiber in Deutschland. Das Unternehmen erreicht 12,7 Mio Haushalte mit Breitbandkabeldiensten in Hessen, NRW und Baden-Württemberg. Weitere Informationen zu Unitymedia finden Sie unter <a href="http://www.unitymedia.de">www.unitymedia.de</a> .
<b>UTS innovative Softwaresysteme GmbH</b>	Richmodstr. 6 50667 Köln <a href="http://www.uts.de">www.uts.de</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	UTS innovative Softwaresysteme GmbH entwickelt professionelle Softwarelösungen für die Immobilien- und Zwangsverwaltung. Die Hausverwaltungssoftware KARTHAGO, das Online-Dokumentenportal KARTHAGO@Online und die Zwangsverwaltersoftware JUDIKAT kommen bei über 1.200 Kunden zum Einsatz.

## V

<b>VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler</b>	Karlsplatz 3 80335 München <a href="http://www.incon-vm.de">www.incon-vm.de</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	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.
<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>	Germaniastr. 14–17 12099 Berlin <a href="http://www.kabeldeutschland.de/">www.kabeldeutschland.de/</a> Wohnungsunternehmen <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Als zuverlässiger Partner der Immobilienwirtschaft 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.

## W

<b>WEG Bank AG</b>	Alte Landstr. 27 85521 Ottobrunn <a href="http://www.weg-bank.de">www.weg-bank.de</a>	Die WEG Bank AG ist Deutschlands einzige Bank, die sich ausschließlich auf die Belange von WEGs und WEG-Verwaltern spezialisiert hat. Unser Team hat langjährige Erfahrung im Umgang mit WEG-Verwaltung. Zu unseren Kernprodukten zählen die Kreditvergabe, Geldanlage und Kontoführung für WEGs.
<b>WestWood Kunststofftechnik GmbH</b>	An der Wandlung 20 32469 Petershagen <a href="http://www.westwood.de">www.westwood.de</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	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.
<b>WeWash GmbH</b>	Grafinger Str. 6, Werk 1 81671 München <a href="http://www.we-wash.com">www.we-wash.com</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	Sie wollen Schimmelbildung und Wasserschäden vermeiden? Sie möchten Ihren Mietern mehr Platz in ihren Wohnungen bieten? Als Tochter der BSH Hausgeräte GmbH bietet WeWash Ihnen und Ihren Mietern digitale Lösungen zur gemeinschaftlichen Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern. WeWash. Shine Bright.

# W

<p><b>Wowiaqua GmbH</b></p>	<p>Hans-Thoma-Str. 21 68163 Mannheim www.wowiaqua.de</p>	<p>Wowiaqua ist ein bundesweit tätiges Unternehmen, das sich auf die Umsetzung der Trinkwasserverordnung (Legionellen) für die Wohnungswirtschaft spezialisiert hat: Probenahmen, Laboranalytik, Gefährdungsanalysen, Desinfektionen, Sanierung.</p>
<p><b>Wowikom GmbH</b></p>	<p>Hans-Thoma-Str. 21 68163 Mannheim wowikom.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>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.</p>

## IMPRESSUM

**Herausgeber:** Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) • Leipziger Platz 9 • 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. 24. Verwaltertag aktuell wird im Auftrag des DDIV e.V. produziert. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Agentur keine Haftung. Copyright AVR GmbH 2016.

## Das bedeutet Mehr. Unser Komplettpaket für die Immobilienwirtschaft

Als Immobilienbetreiber müssen Sie vieles im Blick behalten: Rechtssichere Betriebskostenaufstellung und fristgerechte Abrechnung, sicherheitsrelevante Vorschriften rund um Brandschutz oder Trinkwasser, energetisches Optimierungspotenzial und Chancen der Digitalisierung. Gut, wenn Sie jemanden haben, der Sie dabei entlastet. Seit über 60 Jahren steht BRUNATA-METRONA für Qualität und Zuverlässigkeit in der Immobilienwirtschaft.

[www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de)

**BRUNATA  
METRONA**  
Einfach. Mehr. Qualität.

24.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG  
15 | 16  
SEPTEMBER  
2016

PROGRAMM &  
AUSSTELLUNGSVERZEICHNIS

HOTEL  
INTERCONTINENTAL  
BERLIN

FESTABEND  
IM WINTERGARTEN  
DES KADEWE

DEUTSCHLANDS  
WICHTIGSTES  
VERWALTERTREFFEN



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.