

vdIV *aktuell*



Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e. V. und seiner Landesverbände

Kurs nehmen

Welche Strategien der Unternehmensführung & Organisation auch morgen noch zielführend und erfolgversprechend sind.



■ **E-Mobilität**
Praktikabel: private Lade-
stationen nachrüsten

■ **Mietpreisbremse**
Update: Wo gilt sie
derzeit und wo nicht.

■ **Zensus 2021**
Ausblick: Was kommt
da auf Verwalter zu?

VDIV-Veranstaltungshighlights 2020

Spannende Vorträge, exklusive Formate, außergewöhnliches Ambiente – sichern Sie sich wertvolle Weiterbildungsstunden bei unseren abwechslungsreichen Veranstaltungen. Investieren Sie in Ihre unternehmerische Zukunft – mit erfahrenen Referenten und praxisrelevanten Fragestellungen.



9. VDIV-Wintertagung

26.–31. Januar 2020 | Salzburger Hof | Leogang | Österreich

Starten Sie bestens vorbereitet in das neue Verwalterjahr! Erleben Sie im exklusiv gebuchten Hotel erstklassige Weiterbildung vor alpiner Kulisse mit renommierten Referenten und relevanten Themen.

www.vdiv.de/wintertagung



Forum Zukunft V

25.–26. März 2020 | Hotel Elephant | Weimar

Prozessoptimierung, Digitalisierung und wirtschaftliche Benchmarks: Setzen Sie sich intensiv mit der Zukunft Ihres Unternehmens auseinander und heben Sie entscheidende Potenziale.

www.vdiv.de/forum-zukunft



4. VDIV-Sommerakademie

10.–15. Mai 2020 | Hotel Riu Palace Bonanza Playa | Mallorca

Sonne, Meer und Weiterbildung: Mallorca heißt Sie zur 4. VDIV-Sommerakademie willkommen! Es erwarten Sie ein informatives Fachprogramm und erstklassiges Vergnügen – eine ideale Kombination.

www.vdiv.de/sommerakademie



5. VDIV-Golf-Cup

18. Juni 2020 | Spa & Golf Resort Weimarer Land | Weimar

Entspanntes Netzwerken auf dem Grün: Tauschen Sie sich aus, knüpfen Sie neue Kontakte und informieren Sie sich über aktuelle Entwicklungen in der Immobilienbranche.

www.vdiv-management.de/golf



28. Deutscher Verwaltertag

3.–4. September 2020 | Estrel Berlin

Ein praxisnahes Fachprogramm, innovative Themen und exklusive Netzwerkmöglichkeiten erwarten Sie beim wichtigsten Kongress für Immobilienverwaltungen und der größten Fachmesse der Branche.

www.deutscher-verwaltertag.de

Weitere Informationen zu diesen und unseren weiteren Veranstaltungen erhalten Sie unter: www.vdiv.de

Neuer Name, neue Dynamik und neue politische Erfolge



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

ein ereignisreiches Jahr neigt sich dem Ende entgegen. Für uns alle beginnt nun bald die friedliche und besinnliche Weihnachtszeit. Nun gilt es noch, die Herausforderungen in den Supermärkten, Kaufhäusern, Malls und Online-Läden dieser Welt zu meistern –

dann kann sie kommen: die Zeit,

in der man innehält und das Jahr Revue passieren lässt. Hierfür möchte ich schon heute die letzte Ausgabe des Jahres nutzen.

Für uns als Verband waren es bewegte und bedeutsame zwölf Monate. Die **Umbenennung in Verband der Immobilienverwalter Deutschland** stellte eine Zäsur dar und war zugleich ein weichenstellender Schritt in die Zukunft. Nun sind Bundesverband und Landesverbände unter einer starken Marke mit einem gemeinsamen Logo vereint. **Das erhöht unsere Wahrnehmbarkeit** in Branche, Politik, Öffentlichkeit und bei Verbrauchern. Zugleich stärkt es das Gütesiegel, für das die Mitgliedschaft in unserer stetig wachsenden Gemeinschaft steht. Darauf können wir stolz sein.

Stolz können auch die Eltern von Greta Thunberg sein, dem Mädchen, das in diesem Jahr so viel erreicht hat. Wer hätte zu Jahresbeginn gedacht, dass **Klimawandel und Klimaschutz** es ganz nach oben auf die politische Agenda und in das Bewusstsein von uns Bürgern schaffen würden. Das betrifft auch **unsere Verantwortung als Immobilienverwalter** und wird unsere Arbeit beeinflussen. Themen wie die energetische Sanierung oder Elektromobilität, die wir schon seit Langem vorantreiben, wurden dieses Jahr mit enormer Dynamik in die Gesellschaft getragen. Selbst wenn ich nicht jeden Standpunkt der jungen Schwedin teile und manche ihrer Forderungen mich schwindeln lassen – meinen Respekt hat sie. Denn auch **das von der Bundesregierung geschnürte Klimapaket**, oder, je nach Sichtweise, Päckchen, wäre wohl nicht so schnell gekommen, hätte die junge Frau nicht weltweit die Jugend mobilisiert und Erwachsene zum intensiveren Nachdenken gebracht.

Viel Nachdenken hat es auch über die **Änderung der Grundsteuer** gegeben. Nun wurde ein Kompromiss gefunden, mit dem alle Bundesländer leben sollen und zugleich die Maßgaben des Bundesverfassungsgerichts erfüllt werden. Für die Kommunen ist das ein gutes Signal, denn sie sind auf die Einnahmen der Grundsteuer angewiesen. Allerdings bleibt zu hoffen, dass sie die

Hebesätze anpassen, um Mehrbelastungen der Bürger durch die Grundsteuer zu vermeiden.

Apropos gutes Signal: Für uns als Verband der Immobilienverwalter Deutschland war 2019 erfolgreich. Lange haben wir uns für eine umfassende **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes** eingesetzt und mehrere Gutachten und Stellungnahmen erstellt. Außerdem haben wir nicht nur die Öffentlichkeit, sondern in zahlreichen Gesprächen auch die **Politik für die Relevanz dieses Themas sensibilisiert**. Jetzt sieht es so aus, als würde im kommenden Jahr eben diese Reform endlich umgesetzt. Wenn zukünftig zeitgemäße Regelungen Gerichte, Eigentümer, Verwalter und Mieter entlasten, die Kompetenz eines Verwalters anhand eines Sachkundenachweises überprüft werden könnte und die Willensbildung in Eigentümergemeinschaften erleichtert wird, wäre es für alle Beteiligten ein großer Erfolg. Dass hierzu Kompromisse notwendig sind, dürfte allen klar sein.

Liebe Leserinnen, liebe Leser, auch nächstes Jahr haben wir wieder viel vor. Nicht nur für Sie, sondern vor allem auch mit Ihnen. **Ein bunter Strauß an Veranstaltungen** ist bereits für Sie gebunden. Den Auftakt bildet vom 26. bis 31. Januar 2020 die bereits **9. VDIV-Wintertagung** im österreichischen Leogang. Im März folgt dann das „**Forum Zukunft V**“ im Hotel Elephant im thüringischen Weimar, ehe wir vom 10. bis 15. Mai 2020 nach Mallorca zur **Sommerakademie** einladen und im September der **28. Deutsche Verwaltertag** die Branche wieder nach Berlin ruft. Außerdem stehen in den kommenden Monaten unter anderem weiter die Themen **Digitalisierung und Fachkräftegewinnung** auf unserer Agenda, denen sich auch Beiträge der aktuellen Ausgabe widmen.

Aber jetzt wünsche ich Ihnen im Namen des VDIV-Präsidiums, der Geschäftsführung und des Redaktionsbeirates eine schöne Advents- und Weihnachtszeit sowie einen erfolgreichen Start in das Jahr 2020.

Herzlichst

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

**SONNE, MEER &
WEITERBILDUNG**

*Das Programm und die
Anmeldung zur 4. VDIV-
Sommerakademie auf Mallorca
liegen diesem Heft bei.*

INHALT



4

Das neue Gebäudeenergiegesetz ist beschlossen – mit guten Ansätzen, aber auch Schwächen.



44

Auslegungssache: So manche Teilungserklärung ist nicht eindeutig formuliert.



52

Alles im Griff: Wie man Vertrieb, Marketing, Service und Geschäftsprozesse steuert.

POLITIK & AKTUELLES

4 **GEG und Klimapaket:**
Was ändert sich?

6 **Aktuelle Meldungen**

8 **Veranstaltungen**

TITELTHEMA

9 **Unternehmensführung & Organisation**

10 **10 Tipps:** Strategien gegen den Fachkräftemangel

12 **Berufszugang:**
Wie läuft's mit den neuen Regeln?

16 **Es geht um Werte:**
Mitarbeiter motivieren

20 **Arbeitswelt 4.0:**
der attraktive Arbeitgeber

22 **Zeit ist Geld:**
Effizienz kann man messen.

26 **Kreativ werden:**
Ideen für einträgliche Geschäfte.

28 **Digitales Potenzial:**
Kundenkontakte managen

30 **Branchenlösung:**
digitales Schadenmanagement

32 **Prozessintegration:**
Partner interaktiv vernetzen

33 **Künstliche Intelligenz:**
So hilft sie bei der Mietersuche.

34 **Energieeinkauf:**
Wie man das Beste herausholt.

GEBÄUDE & TECHNIK

36 **Breitbandausbau:**
FTTH im Münchner Olympiadorf

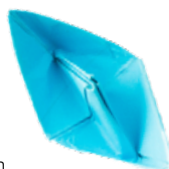
38 **E-Mobilität:** So kommen
Ladestationen in den Bestand.

40 **Radon:** Die Gefahr bannen.

42 **Brandschutz:** Abdichtungen für
Dächer und Fluchtwege

ab Seite 9

Mit welchen Strategien
Unternehmen auch morgen
noch auf Erfolgskurs liegen.



RECHT & STEUERN

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

50 **Arbeitsrecht:**
Teilzeit, Sabbatical & Co.

VERWALTUNG & FINANZEN

52 **CRM-Systeme:**
Woran man gute Software erkennt.

54 **Zensus 2021:**
Jetzt schon vorbereiten!

VDIV AKTUELL

58 **Baden-Württemberg**

60 **Nordrhein-Westfalen**

61 **Sachsen-Anhalt**

62 **Partner des VDIV Deutschland**

63 **Die VDIV-Landesverbände**

63 **Impressum**

64 **Die letzte Seite**

Extralaaaaaang.

Das XL-Servicepaket:
Gegensprechanlage +
10 Jahre Garantie +
Info-Display

10 JAHRE
GARANTIE



Beispiel Gegensprechanlage DITA

Das XL-Servicepaket von Intratone steht für extra lange Garantie auf extra hochwertige Hardware. Bringen Sie Ihre Hausverwaltung auf das nächste Level mit

- ▶ kabelloser Gegensprechanlage mit Videofunktion
- ▶ erweiterter 10-Jahres-Garantie inkl. technischem Support, Hardware-Updates u. v. m.
- ▶ innovativer Echtzeit-Verwaltung und -Modifikation dank Fernzugriff

Das gewisse Extra für die Hausverwaltung.
Das XL-Servicepaket von Intratone.

Wir informieren Sie gerne:

+49 (0) 211 601 7700

info@intratone.de

www.intratone.de



Gebäudeenergiegesetz beschlossen

Gute Ansätze, aber Rechtsunsicherheit für Immobilienverwalter bleibt bestehen.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland

Im Oktober hat das Bundeskabinett den Entwurf für ein Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Mit ihm werden die bisher parallel laufenden Regeln von Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

zusammengeführt. Das Ziel: ein aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie für den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Ein begrüßenswerter Schritt, der das Nebeneinander verschiedener Regelwerke beendet und damit Erleichterungen und Vereinfachungen für die Immobilienbranche bringen dürfte.

Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen

Erfreulicherweise wird das energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierungen der bestehenden EnEV – das ohnehin bereits sehr anspruchsvoll ist – nicht weiter verschärft. Dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) zufolge liegt der Endenergiebedarf eines Neubaus nach GEG bei 45 bis 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche – und damit 65 bis 73 Prozent niedriger als im Gebäudebestand. Das Anforderungsniveau sei das EU-rechtlich geforderte kostenoptimale Profil, höhere Anforderungen wären nicht wirtschaftlich. Die Bundesregierung sei sich einig, dass Bauen und Wohnen bezahlbar bleiben müssen. Diese Entscheidung folgt der bereits 2017 vom VDIV Deutschland ausgesprochenen Empfehlung, den derzeit gültigen Energiestandard beizubehalten. Allerdings stößt sie nicht überall auf Zustimmung, Kritiker bemängeln zudem, dass das Ziel „eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050“ gestrichen wurde, von dem im Referentenentwurf von Mai 2019 noch mehrfach die Rede war. Sie befürchten, dass der nun vom Bundeskabinett beschlossene Gesetzestext kaum Auswirkungen auf das Klima haben dürfte.

Quartieransatz gestärkt

Positiv ist aus Sicht des VDIV Deutschland auch, dass der Quartieransatz gestärkt wird. Hierfür hatte sich der Spitzenverband der Branche im Rahmen der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) eingesetzt. Er macht es möglich, dass das Einhalten der neuen Anforderungen nicht von einem einzelnen Objekt, son-



Positiv: Die Klimabilanz mehrerer Gebäude, nicht des einzelnen zählt.

den von mehreren Gebäuden zusammen sichergestellt werden könne. Aber auch die nun geschaffene Möglichkeit einer gemeinsamen Wärmeversorgung mehrerer Gebäude stärkt quartierbezogene Konzepte.

Hinzugekommen ist zudem die Regelung, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch gebäudenah erzeugten Strom aus entsprechenden Quellen erfüllt werden kann. Diese Option sah das bislang geltende EEWärmeG nicht vor. Auch die neu eingeführte Flexibilisierung beim Einsatz von Biomethan und anderen Energiequellen ist positiv zu bewerten.

Kein generelles Verbot von Ölheizungen

Den Referentenentwurf von Mai 2019 hat die Bundesregierung zuletzt noch an die Eckpunkte des Klimaschutzprogramms 2030 angepasst. So wird ab 2026 der Einbau von Ölheizungen „geregelt“ – ein generelles Verbot bleibt aus. Damit dürfen auch über den Stichtag hinaus Ölheizungen installiert werden, allerdings müssen diese mit erneuerbaren Energien kombiniert werden. Eine Ausnahme gilt für Bestandsgebäude: Hier dürfen auch künftig reine Ölheizungen eingebaut werden, sofern Erdgas oder Fernwärme nicht zur Verfügung stehen und die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt. Die bereits in der EnEV enthaltene Austauschpflicht für Öl- und Gasheizkessel, die älter als 30 Jahre sind, wurde in das GEG integriert. Wie viele Ölheizungen ausgetauscht werden müssen, ist laut Aussage der Bundesregierung derzeit kaum abschätzbar. Sie erwartet aber ab 2026 jährliche Kosten in Höhe von bis zu 60 Millionen Euro.

Investitionszuschüsse für Eigentümer

Um den „Umstieg von Ölheizungen auf klimafreundlichere Heizanlagen“ zu fördern, wurde als Teil des Klimaschutzpro-

gramms eine Austauschprämie beschlossen, die 40 Prozent der Kosten abdecken soll. Zudem ist der Austausch einer Ölheizung steuerlich absetzbar – der für die steuerliche Förderung geltende Satz beträgt 20 Prozent.

Darüber hinaus will die Regierung Eigentümer und Bauherren unterstützen. Neben einer steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen werden Investitionszuschüsse über das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, das Marktanreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien und das Heizungsoptimierungsprogramm ausgegeben. Hier sieht das vom Kabinett beschlossene Klimaschutzprogramm 2030 weitere Vorteile für Sanierungswillige vor: Investitions- und Tilgungszuschüsse für Einzelmaßnahmen und Komplettsanierungen auf Effizienzhaus-Niveau sollen zukünftig um zehn Prozentpunkte steigen.

Rechtsunsicherheit für Immobilienverwaltungen bleibt bestehen

Kritisch zu bewerten ist aus Sicht des VDIV, dass es im Gesetzentwurf versäumt wurde, Rechtssicherheit für Immobilienverwaltungen bei der Auskunft zu energetischen Kennwerten im Rahmen des Energieausweises herzustellen. Zwar wird dessen Vorlagepflicht in § 80 des Gesetzentwurfs bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing auf Immobilienmakler ausgeweitet, da diese „zentrale Marktakteure sind, die vielfach an Immobiliengeschäften beteiligt sind“. So werde „die bestehende Unsicherheit über die Informationspflichten der Immobilienmakler beseitigt“. Doch die Bundesregierung lässt gänzlich außer Acht, dass Immobilienverwalter die gleiche Rolle

einnehmen, wie das aktuelle Branchenbarometer des VDIV Deutschland eindeutig belegt: Mehr als 42 Prozent der Immobilienverwaltungen sind mittlerweile in der Vermittlung tätig. Daher forderte der VDIV als Mitglied der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) im Rahmen einer Stellungnahme zum Referentenentwurf die Aufnahme von Immobilienverwaltern in den entsprechenden Passus. Es ist bedauerlich, dass diesem Appell für mehr Rechtssicherheit nicht nachgekommen wurde.

Klimapaket auf den Weg gebracht

Sollte das GEG eigentlich bereits Anfang 2019 verabschiedet werden, ist nun frühestens zum Ende des Jahres hiermit zu rechnen. Zu diesem Zeitpunkt dürften große Teile des Klimapakets endgültig beschlossen sein. Erste Gesetze wurden hierfür bereits auf den Weg gebracht. So soll es künftig erstmals einen Emissionshandel im Gebäudesektor geben: Unternehmen, die fossile Brennstoffe wie Benzin, Diesel, Heizöl und Erdgas in Verkehr bringen, sollen ab 2021 Verschmutzungsrechte in Form von Zertifikaten kaufen, deren Preis bei zehn Euro pro Tonne CO₂ startet und bis 2025 auf 35 Euro ansteigt. Ab 2026 sollen Emissionszertifikate versteigert werden, zunächst in einem Preiskorridor zwischen 35 Euro und 60 Euro. Die aus dem Verkauf erzielten Einnahmen sollen dabei komplett in Klimaschutzfördermaßnahmen fließen oder als Entlastung den Bürgern zugutekommen, indem beispielsweise die EEG-Umlage schrittweise hierüber bezahlt werden soll. Die CO₂-Bepreisung soll nur begrenzt umlagefähig sein, Änderungen im Mietrecht würden entsprechend geprüft. Ziel ist es, Mieter zu energieeffizientem Verhalten und Vermieter zu energetischen Sanierungen sowie Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme zu motivieren. Auch beim Emissionshandel wurde deutliche Kritik laut, da die Preise vielfach als zu gering angesehen werden.

Negativ: Pflicht zur Information über energetische Kennwerte bleibt unklar.

X. Internationale IVIM-Konferenz mit Beteiligung des VDIV Deutschland

**Präsidiumsmitglied Werner Merkel zum 4. Mal in Folge zum
Vorstandsvorsitzenden des IVIM gewählt, VDIV-Deutschland-
Geschäftsführer Martin Kaßler jetzt im Vorstand des IVIM**

Alljährlich im Oktober treffen sich die Vertreter der postsowjetischen Länder, die auch Mitglieder des Internationalen Verbandes für Immobilienmanagement IVIM sind, mit Kollegen und Vertretern der Stadtverbände aus Belarus sowie Wohnungseigentümergeinschaften und Vertretern der Politik in Minsk zum Meinungsaustausch. Der X. Internationale Kongress stand unter dem Motto „Standards in der Wartung von Immobilien und Digitalisierung der Immobilienwirtschaft“. Nach der Eröffnungsrede von Werner Merkel richteten traditionsgemäß der erste Stellvertreter des belarussischen Wohnungsministers Gennadij Trubilo sowie der deutsche Botschafter in Belarus Manfred Huterer Grußworte an die Anwesenden.

Zwei Tage lang tauschten sich die Beteiligten mit den Vortragenden aus Belarus, Kasan, Ukraine, Lettland und Estland über ihre Erfahrungen und Standpunkte aus – teils durchaus streitbar und ganz im Sinne der Meinungsbildung. Via Skype diskutierten auch der Präsident der Universität Genf sowie seine Vizepräsidenten mit einem Dozenten der Universität Minsk das Thema Digitalisierung.

Erstmalig waren in diesem Jahr drei Partnerunternehmen des VDIV Deutschland zur Konferenz eingeladen: Dabei beleuchteten Stephanie Kreuzpaintner, DOMUS Software, und Andreas Göppel, KALORIMETA, in ihren Vorträgen den aktuellen Stand der Digitalisierung in der Verwaltungswirtschaft und zeigten Optionen und Potenziale auf. Bei den Teilnehmern stießen die Ausführungen auf großes Interesse und sorgten für rege Gespräche, denn in den Ländern der ehemaligen Sowjetunion ist die Digitalisierung noch weit davon entfernt Standard zu sein.

Auch eine Führung des IVIM durch den derzeit größten Industriepark in Belarus, den Great Stone Park, stand für die deutschen Teilnehmer der Konferenz auf dem Programm. Hier wirbt man aktuell um westliche Unternehmen als Investoren. Da der Immobilienmarkt in den postsowjetischen Ländern gerade erst im Entstehen ist, bietet er Einsteigern noch beste Chancen, erfolgreich Fuß zu fassen. Trotz des sich bereits abzeichnenden Milliardenmarktes, der westlichen Unternehmen zugänglich wäre: Am Tag der deutschen Wirtschaft, einer Initiative des deutschen und des belarussischen Wirtschaftsministeriums, hatte

nur wenige Tage zuvor kein einziges wohnungswirtschaftliches Unternehmen aus Deutschland teilgenommen.

Neuwahlen im Vorstand und langfristige Strategien

Bei der diesjährigen Vollversammlung der Mitglieder des IVIM wurde Werner Merkel zum vierten Mal einstimmig zum Vorstandsvorsitzenden gewählt. In den neuen zehnköpfigen Vorstand wurde VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler gewählt.

Erkennen lassen die vom IVIM für die Jahre bis 2022 beschlossenen Strategien, dass die postsowjetischen Länder die Entwicklung schneller vorantreiben müssen, um in Zeiten des Wandels und des Fortschritts den Anschluss nicht zu verpassen. Energetische Sanierung, Barrierefreiheit und Elektromobilität stehen hier genauso auf der Agenda wie die nun neu hinzugekommene Digitalisierung. Nach derzeitiger Planung steht für die Konferenz im nächsten Jahr das Thema Nr. 1 für den postsowjetischen Raum auf der Agenda: die energetische Sanierung und die Möglichkeiten für die Transformationsländer.



Der Vorstandsvorsitzende des IVIM Werner Merkel im Gespräch mit dem deutschen Botschafter in Belarus Manfred Huterer.

Fairer Kompromiss

Beim Kauf selbstgenutzter Immobilien werden Maklerkosten künftig geteilt.

Ein reines Bestellerprinzip wird es für Immobilienverkäufe nicht geben. Mitte Oktober hat die Bundesregierung eine neue Regelung der Zahlung von Maklerprovisionen für den Kauf selbstgenutzter Immobilien auf den Weg gebracht. Beim Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses wird künftig die Vertragspartei, die den Makler nicht beauftragt hat, maximal die Hälfte der Courtage zahlen. Dieser Anteil ist erst dann fällig, wenn der Besteller des Maklers nachgewiesen

hat, seinen Anteil geleistet zu haben. Die SPD hatte sich für die Einführung eines reinen Bestellerprinzips eingesetzt, bei dem in der Regel die Verkäuferseite einer Immobilie die Maklerprovision hätte allein tragen müssen. Mit dieser Forderung konnten sich die Sozialdemokraten jedoch nicht durchsetzen. Der VDIV Deutschland hält die geplanten Veränderungen für einen fairen Kompromiss, kritisiert aber die Beschränkung der Vereinbarung auf selbstgenutztes Wohneigentum.

VDIV-Frauennetzwerk Agenda für 2020 steht.

Mehr als 100 Immobilienverwalterinnen gehören dem vor gut drei Jahren gegründeten Frauennetzwerk an und kommen regelmäßig zu Erfahrungsaustausch und Weiterbildung zusammen – auch 2020: Am 13. März treffen sie sich im Steigenberger Hotel in Stuttgart. Im Fokus stehen dann Strategien für ein erfolgreiches Mitarbeitermanagement. Im November tagen sie in Dresden, wo neben dem fachlichen Austausch auch ein Besuch des weltberühmten Striezelmarkts auf dem Programm steht. Interessierte Mitglieder der VDIV-Landesverbände können sich per E-Mail registrieren, um Informationen rund um das Netzwerk zu erhalten: frauennetzwerk@vdiv.de

Mietendeckel für Berlin

Innenministerium hält den vom Berliner Senat beschlossenen Gesetzentwurf für verfassungswidrig.

Nach dem Gesetzentwurf zum Berliner Mietendeckel dürfen Mietobergrenzen, die sich am Berliner Mietspiegel von 2013 orientieren, künftig um maximal 20 Prozent überschritten werden. Dies gilt für Bestands- und Neuvermietungen und alle nicht preisgebundenen Wohnungen, die vor 2014 bezugsfertig waren. So sollen ab Januar 2020 die Mieten für rund 1,5 Millionen Wohnungen rückwirkend zum 18. Juni 2019 für fünf Jahre eingefroren werden. Die Mietobergrenzen liegen je nach Ausstattung und Alter der Wohnung zwischen 3,92 und 9,80 Euro/Quadratmeter – mit möglichen Zu- und Abschlägen: in einfacher Lage 28 Cent/qm weniger, in mittlerer Lage neun Cent/qm weniger, in guter Lage 74 Cent/qm mehr. Um der Einkommensentwicklung seit 2013 Rechnung zu tragen, dürfen 13,5 Prozent auf die definierte Mietobergrenze aufgeschlagen werden. In Gebäuden mit maximal zwei Wohnungen erhöht sich die Obergrenze um zehn Prozent sowie um je einen Euro/qm für moderne Ausstattung und nach Modernisierungen. Ab 2022 dürfen Mieten als Inflationsausgleich jährlich um 1,3 Prozent erhöht werden, vorausgesetzt dies übersteigt die zulässige Mietobergrenze nicht. Wo Mieten um mehr als 20 Prozent über der festgelegten Höchstgrenze liegen, können Mieter die Absenkung auf den zulässigen Höchstwert behördlich beantragen – erstmals neun Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes. 200 neue Stellen werden dafür in der Senatsverwaltung und 50 in den Bezirken eingerichtet. Tritt das Gesetz in Kraft, drohen bei Verstößen Geldbußen von bis zu 500.000 Euro. Dem für die Prüfung von Gesetzen zuständigen Innenministerium zufolge ist der Mietendeckel nicht mit dem Grundgesetz vereinbar: Das Land Berlin habe keine Gesetzgebungskompetenz, da der Bund mit der Mietpreisbremse bereits von seiner Regelungskompetenz abschließend Gebrauch gemacht habe.

Bundestag stimmt Grundsteuerreform zu

Wissenschaftlicher Dienst zweifelt
Verfassungskonformität an.

Der Reform der Grundsteuer und der dafür erforderlichen Änderung des Grundgesetzes hat der Deutsche Bundestag am 18. Oktober zugestimmt. Für ihre Berechnung gilt künftig die Formel: Wert des Grundbesitzes x Steuermesszahl x Hebesatz. Der Wert eines bebauten Grundstücks ergibt sich demnach aus einer Kombination von Bodenrichtwert und einer typisierend in Abhängigkeit von der Lage angenommenen Nettokaltmiete.

Damit bleibt die Grundsteuer wertabhängig. Das hatte vor allem Bayern abgelehnt, weil die Neubewertung der Grundstücke einen zu hohen bürokratischen Aufwand nach sich ziehe. Deshalb wurde eine Öffnungsklausel in das Gesetz aufgenommen, nach der die Bundesländer auch eigene Regeln für die Berechnung aufstellen können. Hierfür ist die Änderung des Grundgesetzes erforderlich.

Wie hoch die Grundsteuer künftig ausfällt, hängt hauptsächlich von den Hebesätzen der Kommunen ab. Das Bundesfinanzministerium hat an die Kommunen appelliert, sie so zu gestalten, dass im Schnitt für die Bürger keine stärkeren Belastungen entstehen. Bis zur erstmaligen Anwendung des neuen Grundsteuerrechts am 1. Januar 2025 soll die Steuermesszahl anhand der dann vorliegenden Berechnungen noch einmal überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Noch bevor der Bundestag Anfang November endgültig darüber beschließen will, kam der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages am 25. Oktober zu dem Schluss, dass auch das geplante Verfahren verfassungswidrig sein könnte. Ein vorgelegtes Gutachten stellt fest, mögliche Wertunterschiede würden in einem Wohngebiet nicht erfasst, sodass teure Lagen unterbewertet und einfache Lagen überbewertet würden. Experten befürchten eine Klagewelle.



Teilnehmen und gewinnen!

Preise im Gesamtwert von 5.000 Euro verstecken sich in diesem Jahr hinter den Türrahmen des VDIV-Adventskalenders: attraktive Sachpreise und wertvolle Gutscheine, z. B. exklusive Veranstaltungstickets, hochwertige HiFi- und Smart-Home-Elektronik und vieles mehr. Die Teilnahme lohnt sich. Mitglieder des VDIV Deutschland erhalten ihren Adventskalender per Post. Ab 1. Dezember ist er auch online: www.vdiv.de/adventskalender
Viel Glück und eine schöne Adventszeit!

Verschärfung der Mietpreisbremse

VDIV Deutschland kritisiert den vorgelegten Entwurf.

Die Bundesregierung plant Änderungen der sogenannten Mietpreisbremse. Der Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn wurde nun vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz dem VDIV Deutschland zur Stellungnahme vorgelegt. Folgende Punkte kritisiert der Spitzenverband:

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus Sicht des VDIV-Deutschland als Bezugsgröße für Mieterhöhungen bei Wiedervermietung ungeeignet. Ihre Berechnung ist so komplex, dass Aufwand und Fehleranfälligkeit mit den damit verbundenen Haftungsrisiken in keinem Verhältnis stehen.

Auch die Auskunftspflicht der Vermieter gegenüber Mietern zu Vormiete, Modernisierungsmaßnahmen und Zeitpunkt der Erstvermietung/Erstnutzung einer Wohnung ist mit erheblichem Aufwand verbunden. Vor dem Hintergrund der DSGVO erscheint zudem die Weitergabe personenbezogener Daten bedenklich.

Dem Entwurf zufolge sollen Mieter künftig Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten haben, und zwar für den gesamten Zeitraum seit Mietvertragsbeginn – unter der Voraussetzung, dass der Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses gerügt wird. Eine solche Regelung stelle Vermieter unter Generalverdacht, sich gesetzeswidrig zu verhalten, so der VDIV Deutschland, der nicht nur die Streichung des Passus fordert, sondern auch dafür plädiert, dass eventuelle Rückzahlungsansprüche zeitnah geltend gemacht werden müssen.

Auch die von Vermietern oder Verwaltern zu treffende Entscheidung, in welchem Maße eine Wohnimmobilie modernisiert wurde und ob entsprechend die Mietpreisbremse auf ein Objekt anzuwenden ist oder nicht, scheint wenig praktikabel. Zudem wird dem Aufwand einer fachgerechten Beurteilung zu wenig Rechnung getragen, ebenso wie den daraus resultierenden Haftungsrisiken.

VERANSTALTUNGEN ••• ANKÜNDIGUNGEN •

VORSCHAU 1. QUARTAL 2020

VDIV DEUTSCHLAND

> 9. VDIV-Wintertagung

Datum/Ort: 26.– 31.1.2020, Leogang, Österreich

Anmeldung: www.vdiv.de/wintertagung

> Forum Zukunft V

Datum/Ort: 25./26.3.2020, Hotel Elephant, Weimar

Anmeldung: www.vdiv.de/forum-zukunft

VDIV NIEDERSACHSEN/ BREMEN

> WEG-Verwalterforum

Datum/Ort: 20.2.2020, H4 Hotel Hannover Messe, Laatzen

Anmeldung: www.vdiv.de/weg-verwalterforum-hannover

VDIV RHEINLAND-PFALZ/ SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 11.3.2020, CongressForum Frankenthal

Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

VNWI NORDRHEIN- WESTFALEN

> 21. Kölner Verwalterforum

Datum/Ort: 14./15.2.2020, KölnKongress, Köln

Anmeldung: www.vnwi.de/veranstaltungen

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

Unternehmensführung & Organisation

Auffallend erfolgreich!

VDIV ZUM THEMA

Die Attraktivität als Arbeitgeber entscheidet.

Wer heute händeringend gutes Personal sucht, der erkennt schnell: Es ist nicht nur schwer zu finden, man muss auch einiges dafür tun, geeignete Kräfte von sich zu überzeugen. Der viel beschworene Fachkräftemangel hat den Markt gewandelt. Zudem haben wir es mit Arbeitnehmern einer neuen Generation zu tun. Es sind „Kinder ihrer Zeit“ mit veränderten Erwartungen an potenzielle Arbeitgeber. Um Digitalisierung geht es zum

einen: Unternehmen, die hier nicht zeitgemäß aufgestellt sind, haben das Nachsehen. Aber es geht auch um Personalführung, Entwicklungschancen und Arbeitszeitmodelle. Der gesunde Ausgleich von Leben und Arbeit gewinnt zusehends an Bedeutung. Es ist an der Zeit umzudenken und Neues auszuprobieren. Wo das eigene Unternehmen für andere attraktiver wird, profitiert man in der Regel auch selbst davon. Wie man das angeht? Ab hier gibt es jede Menge Anregungen.



10 TIPPS

für die Unternehmensführung
und Organisation in Zeiten des
Fachkräftemangels

Von Elke Nippold-Roths, stellv. Leiterin EBZ-Akademie
und Beraterin für Personal- und Organisationsentwicklung

1

Aktiv werden – jetzt!

Die angespannte Fachkräftesituation wird sich bei gleichbleibender Wirtschaftslage auch in naher

Zukunft nicht ändern. Grund dafür ist der demografische Wandel: der baldige Renteneintritt der sogenannten Babyboomer und die anhaltend geringe Geburtenrate. Unternehmen, die jetzt nicht aktiv werden und ihre Unternehmensführung, somit ihre Attraktivität als Arbeitgeber auf den Prüfstand stellen, werden bei der Rekrutierung und der Bindung guter Mitarbeiter schnell ins Hintertreffen geraten. Dies kann für alle Unternehmen, insbesondere für kleinere, existenzielle Folgen haben.

2

Attraktiver Arbeitgeber sein

Was macht eine Immobilienverwaltung als Arbeitgeber attraktiv? Welche konkreten Erwartungen haben Bewerber an einen attraktiven Arbeitgeber dieser Branche,

und welche Erwartungen haben die eigenen Mitarbeiter? Antworten auf diese Fragen müssen gefunden werden, um die richtigen Maßnahmen und Angebote aufsetzen zu können. Fragen Sie zunächst Ihre eigenen Mitarbeiter, was ihnen wichtig ist. Entwickeln Sie Maßnahmen gemeinsam.

3

Geld oder Sinn oder Wertschätzung?

Umfragen unter Berufsanfängern und Absolventen ergeben, dass zunehmend Faktoren wie eine wertschätzende Unternehmensführung und kollegiale Zusammenarbeit eine wichtige Rolle bei der Auswahl eines Arbeitgebers spielen. Die jungen Generationen Y und Z wünschen sich dabei besonders einen wertschätzenden Umgang der Führungskräfte und fordern regelmäßig Feedback ein. Sie wollen einen erfüllenden und sinnvollen Beruf ausüben, den Unternehmen der Immobilienwirtschaft gut anbieten können. Fördern Sie Wertschätzung und Teamerlebnisse.

4

Führungskompetenz ausbauen

Nur wer gut führt, schafft Vertrauen und schöpft das Potenzial seiner Mitarbeitenden aus. Führungskräfte sollten bereit sein, sich selbst regelmäßig zu reflektieren, sich Feedback aktiv einzuholen, ständig und stetig dazuzulernen und somit ein echtes Vorbild zu sein. Hauptaufgabe einer wirksamen Führungskraft der Zukunft ist es, die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass Mitarbeiter sich weiterentwickeln können, dass sie ihre Stärken einsetzen und mit intrinsischer Motivation bereit sind, ihr Bestes zu geben.

5

Mitarbeitergespräche vereinbaren

Mindestens einmal im Jahr sollten Führungskräfte ein strukturiertes Mitarbeitergespräch vereinbaren, in dem nicht nur die Arbeit und die Ergebnisse der Mitarbeiter reflektiert, sondern auch über Stärken, Kompetenzen und

möglichen Entwicklungsbedarf gesprochen wird. Angebote für neue Lernformate und sonstige Fort- und Weiterbildungen können so individuell und passgenau ermittelt und aufgesetzt werden.

Gezielte und schriftlich dokumentierte Personalentwicklung ist unabdingbar, wenn kleinere oder mittlere Unternehmen nicht gegenüber großen auf der Strecke bleiben wollen. Feedback muss natürlich zusätzlich und wiederholt im Laufe des Jahres erfolgen.

.....

6

Flexible Arbeitszeiten und -orte

Die sinnvolle Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben steht ganz oben auf der Wunschliste vieler Mitarbeiter und Bewerber. Gleichzeitig werden die Mitarbeiter in den Unternehmen im Durchschnitt immer älter, weiblicher und internationaler. Ihre Anforderungen an Arbeitszeitsysteme werden somit differenzierter; parallel wachsen die Kundenerwartungen an die Verfügbarkeit ihrer Ansprechpersonen. Gute Arbeitszeitsysteme bringen beides in Einklang. Flexible Arbeitszeiten und mobile Arbeitsplatzangebote helfen, Wünsche und Anforderungen gleichzeitig zu realisieren.

.....

7

Digitalisierung vorantreiben

Die Digitalisierung bietet im Arbeitsalltag viele Chancen und kann klassischen Berufsbildern bei Nachwuchskräften und Seiteneinsteigern zu neuer Attraktivität verhelfen. Entwickeln Sie

Ihre Digitalisierungsstrategie gemeinsam mit den Mitarbeitern. Fragen Sie Bewerber nach Ideen für sinnvolle digitale Tools für Verwalter. Unterstützen Sie kreative Projekte Ihrer Mitarbeiter, die sich mit digitalen Möglichkeiten auseinandersetzen. Lassen Sie Ihre Mitarbeiter Antworten finden, wo sie das größte Potenzial digitaler Lösungen sehen. Fordern Sie Ideen für neue Tätigkeitsfelder und Dienstleistungen mit Unterstützung digitaler Anwendungen. Gleichzeitig fördern Sie mit diesen Fragen auch die digitale Kompetenz Ihrer Mitarbeiter und bieten Bewerbern spannende Themen- und Entwicklungsfelder.

.....

8

Alternative Angebote schaffen

In kleineren Unternehmen fehlen oftmals die klassischen Karrierewege. Schaffen Sie daher alternative Anreize. Vielfalt, Verantwortung und spannende Arbeitsaufgaben motivieren Mitarbeiter. Umfragen in der Immobilienwirtschaft zufolge zunehmend. Fehlende monetäre Möglichkeiten können durch nicht-monetäre Anreize kompensiert werden. Dazu kann eine Unterstützung bei der Wohnungssuche oder beim Umzug zählen. Dies ist ein Feld, auf dem sich noch wenige Unternehmen bewegen und gerade Verwalter einen Vorteil haben.

.....

9

Erfahrung nutzen

Sozial- und Lösungskompetenz sowie Fachwissen steigen mit

dem Alter. Insofern ist es sinnvoll, erfahrene Mitarbeiter möglichst langfristig zu binden und gesundheitsförderliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Oft reichen schon kleine Änderungen in der Ausstattung des Arbeitsplatzes, bei der Arbeitsorganisation oder den Aufgaben, damit ältere Mitarbeiter einsatzfähig bleiben und zufrieden sind. Bevor ältere Mitarbeiter in den Ruhestand gehen, gilt es, ihr Wissen zu sichern. Durch selbst erstellte Videos, Fotodokumentationen oder schriftliche Aufzeichnungen können Informationen festgehalten und wichtige Arbeitsabläufe für Nachfolger erklärt werden.

.....

10

Attraktivität darstellen

Ihre Besonderheiten als attraktiver Arbeitgeber müssen sichtbar sein. Zeigen Sie möglichst anschaulich, was Ihr Unternehmen zu bieten hat. Erfahrbar sein sollte auch, wie modern Ihr Unternehmen im Hinblick auf Digitalisierung ist und welches Aufgabenspektrum und welche Möglichkeiten einen Bewerber erwarten würden. Auf Ihrer Website sollten somit nicht nur Ihre Kontaktdaten und Ihre Dienstleistungen zu finden sein, sondern auch Ihre Angebote sowie ansprechende Bilder von Ihrem Team und aus dem Arbeitsalltag. Schaffen Sie online eine Willkommenskultur, die Neugier und Sympathie für Ihr Unternehmen weckt. Lassen Sie auch Mitarbeiter auf Ihrer Website, auf LinkedIn, Facebook, Instagram und YouTube zu Wort kommen oder veröffentlichen Sie ansprechende Bilder.

Noch immer ohne Basis

Seit 1. August 2018 ist die Wohnimmobilienverwaltung als gesetzlich geschützter Beruf erlaubnispflichtig. Wie läuft's denn so?



Der Bundestag hat eine Neuregelung des Erwerbs von Fahrerlaubnissen (umgangssprachlich: Führerschein) beschlossen: Fahranfänger benötigen in Zukunft keine Fahrerlaubnis mehr, um eigenständig ein Fahrzeug zu führen. Ab sofort ist es ausreichend, wenn Fahranfänger innerhalb von drei Jahren nach dem erstmaligen Führen eines Fahrzeugs Weiterbildungsmaßnahmen mit einem Umfang von 20

Zeitstunden absolvieren. Zur Weiterbildung können alle Themen ausgewählt werden, die im weitesten Sinne etwas mit dem Führen eines Fahrzeugs zu tun haben. Das klingt ziemlich absurd – kommt aber der zum 1. August 2018 vom Gesetzgeber neu geschaffenen Realität des Wohnimmobilienverwalters recht nahe. Auch wenn die Tätigkeit sehr anspruchsvoll ist und Verwalter mit großen Vermögenswerten arbeiten, ist der Sachkundenachweis im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens „verschwunden“. Die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter bleibt damit ohne Mindestqualifikation. Der Gesetzgeber verpflichtet Wohnimmobilienverwalter lediglich zur Weiterbildung mit einem Umfang von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren. Dieser und andere Aspekte der gesetzlichen Neuregelungen sollen Gegenstand dieses Beitrags sein.

DER AUTOR



ANDRE JAHNS

Der Geschäftsführer der Hausverwaltung Harte GmbH & Co. KG, Wolfenbüttel/Gifhorn, ist Vorsitzender des VDIV Niedersachsen/Bremen e.V.

Noch jemand ohne?

Wenn man den ersten Umfragen unter Verwaltern trauen darf, gibt es immer noch Wohnimmobilienverwalter, die keine Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO) vorlegen können.

Wenn es daran liegt, dass noch keine Erlaubnis beantragt wurde, wird es kritisch – die Frist im Gesetz ist nämlich eindeutig: Gemäß § 161 GewO mussten alle Wohnimmobilienverwalter, die vor dem 1. August 2018 Wohnimmobilien verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem 1. August 2018 fortsetzen wollten, bis zum 1. März 2019 eine Erlaubnis beantragen. Das heißt: Der vollständige Antrag musste bis einschließlich 1. März 2019 bei der zuständigen Erlaubnisbehörde (gemäß der landesrechtlichen Regelung entweder beim örtlichen Gewerbeamt oder der Industrie- und Handelskammer) eingegangen sein. Auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Erteilung der Erlaubnis kam und kommt es nicht an. Es gibt Fälle, in denen die Behörde Anträge auf Erteilung einer Gewerbeerlaubnis abgelehnt hat, weil die „Auskunft aus dem Gewerbezentralregister“ nicht schnell genug bei ihr eingegangen war, sodass zwischenzeitlich die Versicherungsbestätigung nicht mehr verwendbar war. Nach § 15a Abs. 1 MaBV darf sie „nicht älter als drei Monate“ sein. Wohnimmobilienverwalter, die den Antrag noch nicht gestellt haben oder bei denen der Antrag wegen fehlender Unterlagen abgelehnt wurde, müssen dringend handeln: Ohne Gewerbeerlaubnis kann die zuständige Behörde die weitere Tätigkeit unterbinden (§ 15 Abs. 2 S. 1 GewO). Außerdem kann der verspätete Antrag auf Erteilung der Gewerbeerlaubnis ein Indiz für eine gewerberechtliche Unzuverlässigkeit sein, die der Erteilung einer Gewerbeerlaubnis entgegenstehen könnte.

Wer muss sich fortbilden?

Nach § 34c Abs. 2a S. 1 GewO sind Wohnimmobilienverwalter verpflichtet, sich innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren in einem Umfang von 20 Zeitstunden

den weiterzubilden. Darüber hinaus unterliegen auch die unmittelbar an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten der Weiterbildungspflicht. Davon ausgenommen sind nur Beschäftigte, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zur erlaubnispflichtigen Tätigkeit ausüben (z. B. Sekretariatsaufgaben, Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung des Gewerbetreibenden). Für die Frage, ob ein Mitarbeiter der Weiterbildungspflicht unterliegt, ist nicht maßgeblich, in welchem Umfang der Beschäftigte im Unternehmen tätig ist, sondern ob er an der Verwaltung von Wohnungseigentum oder an der Verwaltung von Mietverhältnissen über Wohnraum beteiligt ist. Das heißt: Auch der Minijobber, der nur zwei Stunden am Tag in der Immobilienverwaltung tätig ist und in dieser Zeit als Objektbetreuer arbeitet, unterliegt vollständig der Weiterbildungspflicht. Daher muss der Gewerbetreibende für jeden Mitarbeiter prüfen, ob er zur Weiterbildung verpflichtet ist oder nicht.

Fristen und Zeiträume

Die Pflicht zur Weiterbildung begann für alle am 1. August 2018 tätigen Gewerbetreibenden und Beschäftigten an diesem Stichtag. Für die Berechnung des Weiterbildungszeitraums ist dabei das Kalenderjahr 2018 zugrunde zu legen, auch wenn das Gesetz erst am 1. August 2018 in Kraft getreten ist. Daher umfasst der (erste) dreijährige Weiterbildungszeitraum die Kalenderjahre 2018 bis 2020. Bei später beginnenden Gewerbetreibenden und Beschäftigten fängt die Weiterbildungsfrist am 1. Januar des Kalenderjahres an, in dem der Gewerbetreibende oder Beschäftigte seine Tätigkeit aufnimmt. Beispiel: Bei einer Beschäftigungsaufnahme am 1. Dezember 2019 beginnt der Weiterbildungszeitraum dennoch am 1. Januar 2019. Damit gilt, dass sich der Weiterbildungszeitraum bei Mitarbeitern individuell nach dem Kalenderjahr der Aufnahme der Tätigkeit bestimmt und vom Weiterbildungszeitraum des Gewerbetreibenden abweichen kann. Im Falle eines Arbeitgeberwechsels läuft der dreijährige Weiterbildungszeitraum des Beschäftigten weiter. Der Beschäftigte kann die im laufenden Weiterbildungszeitraum absolvierten Weiterbildungsstunden „mitnehmen“. Dies hat zur Folge, dass der Gewerbetreibende seinem ausscheidenden Mitarbeiter die Wei-

Noch immer ist **nicht**
jeder Wohnimmobilien-
verwalter im Besitz
einer Erlaubnis.

Ihre Basis für den Karriereaufstieg - Ihre Abschlüsse

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)
Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ|gtw|DDIV)

Lehrgangsstart im Oktober und November

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft



www.gtw.de





terbildungsnachweise mitzugeben hat, wobei nicht geregelt ist, ob eine Kopie ausreichend ist, da der Gewerbetreibende die Nachweise auch für ausgeschiedene Mitarbeiter fünf Jahre aufbewahren muss. Eine weitere Folge ist, dass der Gewerbetreibende bei der Einstellung neuer Mitarbeiter den Beginn des ersten Weiterbildungszeitraums ermitteln muss, um die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflicht prüfen zu können.

Form, Inhalt und Qualität der Maßnahmen

Auch wenn vom Gesetz her verschiedene Arten der Weiterbildung möglich sind (z. B. Präsenzform, betriebsinterne Maßnahmen), sollte der Gewerbetreibende darauf achten, welche Weiterbildungsmaßnahmen er für sich und seine Mitarbeiter wahrnimmt. Inhaltlich haben sich die Weiterbildungsmaßnahmen an Anlage 1 der MaBV zu orientieren. Darüber hinaus muss der Anbieter der Weiterbildung die in Anlage 2 festgelegten Anforderungen an die Qualität von Weiterbildungsmaßnahmen erfüllen. Dieses gilt auch für Schulungen, die der Gewerbetreibende betriebsintern organisiert. Die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen durch den Anbieter soll auf der Weiterbildungsbescheinigung vermerkt werden. Auch wenn es (derzeit) sicherlich nicht sehr wahrscheinlich ist, dass die zuständigen Behörden Weiterbildungsnachweise der Gewerbetreibenden überprüfen: Die Gewerbeordnung räumt zumindest die Möglichkeit

dazu ein. Dies soll sicherstellen, dass das gesetzliche Ziel erreicht wird, nämlich die Qualität der Weiterbildung zu gewährleisten. Schlimmstenfalls wird eine Weiterbildungsmaßnahme (nachträglich) nicht anerkannt. Daher kommt der Auswahl von Weiterbildungsmaßnahmen und ihren Trägern eine wichtige Rolle zu.

Weiterbildungsmaßnahmen, die vor dem 1. August 2018 absolviert wurden, können angerechnet werden, wenn sie die Voraussetzungen der MaBV erfüllen, die zwar erst am 1. August 2018 in Kraft trat, aber bereits Ende 2017 als Entwurf vorlag.

Die Verpflichtung zur Information

Ein Thema scheint derzeit nur eine untergeordnete Rolle zu spielen: Gemäß § 11 S. 1 Nr. 3 MaBV müssen Wohnimmobilienverwalter auf Anfrage ihren Auftraggebern unverzüglich in Textform Angaben über ihre einschlägigen berufsbezogenen Qualifikationen sowie die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen machen. Diese Angaben können auch durch den Hinweis auf die Internetseite des Gewerbetreibenden erbracht werden. Entsprechendes gilt für Mitarbeiter, die der Weiterbildungspflicht unterliegen. Derzeit finden sich auf den Internetseiten vieler Wohnimmobilienverwalter solche Informationen gar nicht. Das muss wohl entweder daran liegen, dass sie bisher nicht nachgefragt wurden oder dass der Nachweis auf Anfrage z. B. per E-Mail erbracht wird. Den Verweis auf ihre Internetseite umgehen die meisten Verwalter derzeit offensichtlich. Unklar ist des Weiteren, wie eine Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Auskunftsanfrage an den Verwalter richten soll, da Auftraggeber ja nicht die einzelnen Eigentümer sind, sondern die Gemeinschaft. Soll die Eigentümergemeinschaft einen entsprechenden Beschluss zur Auskunftseinholung fassen müssen?

**Bisher kaum
Nachweise erlangter
Qualifikationen auf den
Internetseiten.**

Nutzen Sie „**vdiv**aktuell –
Verwaltungsbeirat“, um Ihre
Kunden langfristig an Ihre
Hausverwaltung zu binden und
um Neukunden zu gewinnen!



Eine Sonderpublikation des
Verbandes der Immobilien-
verwalter Deutschland e. V.
und seiner Landesverbände

Bestellen Sie jetzt – die **6. Ausgabe** für Ihre Beiräte

www.vdivaktuell.de/verwaltungsbeirat

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht? Fordern Sie Ihr kostenloses
Musterexemplar an: redaktion@vdivaktuell.de

Wertschätzung & Begeisterung

In Zeiten des Mangels an Fachkräften sind neue Strategien gefragt, um Personal zu gewinnen, erfolgsorientiert zu führen und letztlich auch ans Unternehmen zu binden. Ein Beispiel.

Werte sind laut Wikipedia-Definition „als erstrebenswert oder moralisch gut betrachtete Eigenschaften bzw. Qualitäten, die Objekten, Ideen, praktischen bzw. sittlichen Idealen, Sachverhalten, Handlungsmustern, Charaktereigenschaften beigegeben werden. Mit Wertentscheidung ist eine auf Werten gegründete Entscheidung gemeint. Das aus den Wertvorstellungen bzw. Werten einer Gesellschaft geformte Gesamtgebilde wird als Wertesystem oder Wertordnung bezeichnet.“

Dass ich am Anfang meiner Ausführungen ganz explizit auf die Definition eines Begriffs eingehe, soll verdeutlichen, dass das Thema Werte in unserer Branche zu kurz kommt. Und dennoch:

DER AUTOR



PETER SCHÜRER

Geschäftsführer der Schürer & Fleischer

Immobilien GmbH & Co. KG und Geschäftsführer von DAVE, dem Deutschen Anlage-Immobilien Verbund.

Aus meiner Sicht ist es die maßgebliche Basis für den Erfolg eines jeden Unternehmens.

Die Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG hat sich als inhabergeführtes süddeutsches Maklerunternehmen mit zehn Filialen und rund 120 Mitarbeitern ein Wertesystem gegeben, das wir Wertekompass nennen. Dieser Kompass gilt für all unsere Mitarbeiter und besteht aus vier Komponenten: Erfolgswille, Qualität, Begeisterung und Wir-Gefühl.

Vertrauen als Basis

Bevor ich die vier Bereiche näher beleuchte, einige persönliche Worte: Als „Chef“ führe ich mindestens zweimal jährlich in einem festgelegten Turnus mit jedem meiner rund 120 Kollegen Einzelgespräche, die nicht nur die tägliche Arbeit zum Inhalt haben, sondern sich zudem intensiv auf die persönliche Entwicklung und die daraus resultierenden Möglichkeiten fokussieren. Diese Gespräche sind unglaublich wichtig, weil sie lehrreich sind – sowohl für mich in der Unternehmensführung als auch für die Kollegen. Nur so können wir individuelle Zielvorgaben besprechen, Talente fördern und damit für das ganze Unternehmen eine gesunde Basis schaffen.

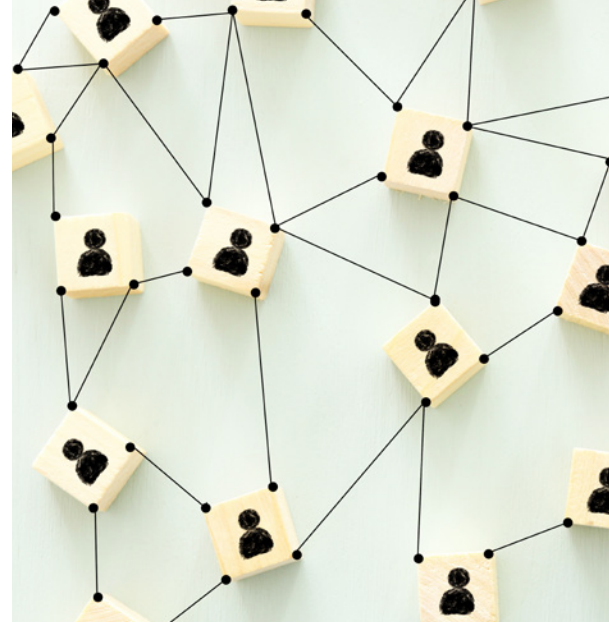
Zudem haben wir bei uns vor einigen Jahren auf die „Du-Kultur“

umgestellt, von der nur die Auszubildenden ausgenommen sind, sodass der Umgang miteinander persönlicher, netter, direkter, ja, menschlicher geworden ist und man Potenziale besser erkennen, fordern und fördern kann. Und – auch das möchte ich an dieser Stelle offen betonen – ich kann auf einer solideren Vertrauensbasis besser loslassen und im positiven, eigenverantwortlichen Sinn delegieren. Denn der Leitgedanke bei all dem heißt: Weg von der Kontrolle der Mitarbeiter, hin zur reinen Zielorientierung. Deswegen sind familienfreundliche, flexible Arbeitszeiten sowie Möglichkeiten im Homeoffice zu arbeiten – angepasst an die jeweilige Lebenssituation – Selbstverständlichkeiten.

Wir sind generell bereit, gute Leistung entsprechend zu honorieren und in Mitarbeiter zu investieren, da sie unser Firmenfundament bilden. Wir leben Gleichberechtigung, bei uns kann jeder Karriere machen. Ob jung oder alt, Frau oder Mann – im Endeffekt zählen die Leistung und das Ergebnis. Und nun komme ich auf unseren Leitsatz „Leistungskultur mit Freude“, der unsere Werte darstellt und umfasst.

Begeisterung, Motivation, Anerkennung

Wir sind davon überzeugt, dass man mit Begeisterungsfähigkeit





vieles schaffen kann und dass Vertrauen verbindet. Dazu gehört auch, dass man sich von Niederlagen nicht unterkriegen lässt, optimistisch bleibt und sich täglich auf die Arbeit freut. Bereits in unseren Bewerbungsgesprächen weisen wir Kandidaten auf unseren Wertekompass hin. Zum Erfolgswillen

gehört immer auch die Bereitschaft, die Extrameile zu gehen. Das erfordert natürlich Disziplin, und zwar Tag für Tag. Auch die kritische Betrachtung des eigenen Tuns muss erfolgen: Was war gut, was nicht, was möchte ich ändern, wo will ich hin? Dabei ist eigenverantwortliches Handeln bei uns nicht nur gefragt, sondern Voraussetzung. Entscheidungen zu fällen, beinhaltet auch immer Fehler zu machen und daraus zu lernen. Denn Niederlagen sind zum Lernen da, nicht zum Verzagen.

An dieser Stelle noch einige Worte zum Thema Honorierung. Wie das Wort besagt, erkennen wir Leistungen auch monetär an. Daher machen wir die Arbeit und den Einsatz unserer Mitarbeiter für alle transparent messbar. Den tagesaktuellen Stand kann jeder einsehen,

sodass ein gesunder Wettbewerb auch untereinander entstehen kann. Interessanterweise haben wir festgestellt, dass so die Motivation der Kollegen stärker steigt als durch die direkte Ansprache. In einer erfolgsorientierten Leistungskultur gehört dieses Vorgehen aus meiner Sicht dazu.

Wir sind – wie gesagt – überzeugt, dass Begeisterung die Grundlage allen Tuns sein muss. Diese Begeisterung sollte natürlich auch nach außen getragen werden, damit ein Wir-Gefühl entsteht. Aber nicht allein das, auch Vertrauen ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Moment, das durch Verbindlichkeit erzeugt wird und so zur Team-Bildung beiträgt. Zudem ist Teilhabe unabdingbar. Die Freude, Erfolge zu teilen und bei Niederlagen zusammenzustehen, ist ein

HAUFE.

**FÜR EIN LÄCHELN IHRER
MIETER UND EIGENTÜMER**



Top-Services für Mieter und Eigentümer sind nur ein Aspekt der neuen digitalen Arbeitsweise. Als weiteren Vorteil erleben Sie als Immobilienverwalter und Bestandshalter einen deutlich entspannteren Arbeitsalltag – mit neuen Chancen für Ihren Unternehmenserfolg.

MIT HAUFE STEHEN IHNEN ALLE MÖGLICHKEITEN OFFEN

Heben Sie mit uns das Potenzial Ihres Unternehmens! Als etablierter Branchenpartner und digitaler Vorreiter verbinden wir moderne Softwarelösungen – wie **Haufe axera** und **Haufe PowerHaus** – mit Beratung, Weiterbildung sowie Prozess- und Fachwissen. So sind Sie bestens gerüstet, um auch in Zukunft das zu erreichen, was Ihren Erfolg ausmacht: zufriedene Eigentümer und Mieter.



Haufe ist exklusiver Innovationspartner des
Verbands der Immobilienverwalter Deutschland e.V.

www.haufe.de/realestate

wichtiger Aspekt des Wir-Gefühls. Wie man sieht, hängen die vier Komponenten unseres Kompasses zusammen und sind einzeln gar nicht denkbar.

Vier Säulen der Personalführung

Besonders wichtig ist mir der Punkt Qualität in unserem Wertekompass. Gute Mitarbeiter bilden das Fundament eines erfolgreichen und wachstumsorientierten Unternehmens. Im aktuellen Wettbewerb um die besten Köpfe setzen wir daher auf eine konsequente

Rekrutierungs-Strategie. Um die guten Kandidaten nicht nur zu finden, sondern sie auch langfristig im Unternehmen zu halten, haben wir ein Personalführungskonzept entwickelt, das aus vier Bausteinen besteht: Festanstellung aller Mitarbeiter, intensive Einarbeitung, Aufzeigen und Ermöglichung von Karrieren, umfassende Aus- und Weiterbildung.

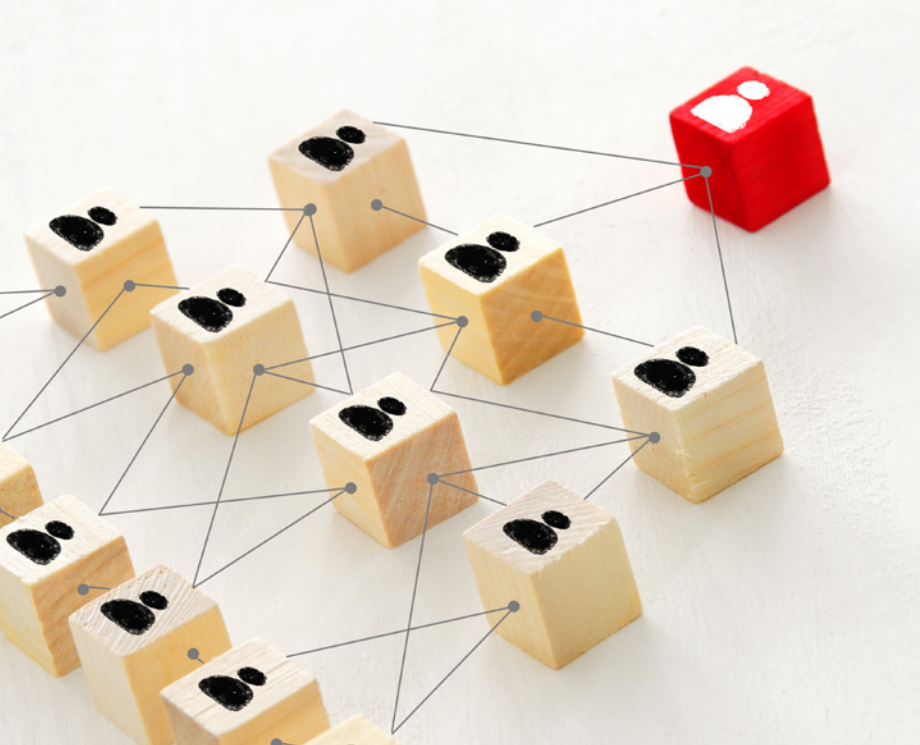
Mit einer Festanstellung, die im Unternehmen Standard ist, geht die umfassende Einarbeitung neu gewonnener Mitarbeiter einher.

Vorhandenes Fachwissen ist für den Einstieg nicht zwingend notwendig. Uns geht es um viel mehr, nämlich um die sogenannten „Soft Skills“ und die Identifikation mit unseren Unternehmenswerten. Das setzt im Umkehrschluss unsere Bereitschaft voraus, ein hohes Maß an Verantwortung zu übernehmen – denn ggf. fehlende Fachkompetenz müssen wir durch Schulungen von Anfang an konsequent aufbauen.

Das Einarbeitungskonzept besteht aus drei Teilen. Der erste vermittelt

DER WERTEKOMPASS DER PERSONALFÜHRUNG





die theoretischen Grundlagen. Ein internes Team ist dafür verantwortlich, neue Mitarbeiter gründlich in die Maklersoftware einzuarbeiten. Darüber hinaus haben wir einen Leitfaden für Immobilienmakler entwickelt, der Vertriebsgrundlagen, Fachwissen und Prozessinformationen beinhaltet. Verantwortlich für die Vermittlung dieser Inhalte ist der Vertriebsleiter mit seinen drei Coaches.

Der zweite Teil der Einarbeitung besteht aus einem intensiven Coaching, das unter anderem die Begleitung zu Terminen im Außendienst beinhaltet. Hier geht es darum, neue Mitarbeiter in Bezug auf die Qualität ihrer Beratungsleistung und den Umgang mit ihren Kunden zu schulen. Mit diesem Training stellen wir sicher, dass neue Mitarbeiter unsere Werte nach außen tragen.

Der dritte Teil ist die „wirkliche“ Einarbeitungsphase. Neuen Mitarbeitern wird für die ersten 18 Monate jeweils ein Mentor zur Seite gestellt, der gezielt Hilfestellung bei ihrer Tätigkeit leistet. Dieser Coach ist stets einer der erfahrensten im Unternehmen, und mit diesem Modell bieten wir bereits eine Entwicklungsper-

spektive im Unternehmen: das Mentoring.

Berufliche Weiterentwicklung

Jeder Mensch braucht Herausforderungen, an denen er wachsen kann und die ihn somit langfristig motivieren. Aus diesem Grund haben wir in unserem Unternehmen drei Karrierestufen implementiert, die unsere Mitarbeiter in ihrer Entwicklung unterstützen.

Die erste Stufe ist die erwähnte Ernennung zum Mentor bzw. Coach. In einer weiteren Karrierestufe haben alle Mitarbeiter die Möglichkeit, Senior Makler zu werden. Diese Auszeichnung für die Erfolgreichsten ist an das Erreichen ambitionierter Umsatzziele geknüpft. Als fachliche Mindestvoraussetzung wurde der geprüfte Immobilienmakler definiert. Ein gestandener Makler mit Führungsqualitäten hat darüber hinaus die Chance, eine weitere, höhere Führungsposition zu bekleiden. Diese Positionen wurden bisher ausschließlich aus den eigenen Reihen besetzt.

Aus- und Weiterbildung

Die vierte Säule unserer Personalstrategie setzt auf regelmäßige Fort- und Weiterbildung – und zwar an

unserer eigenen, der Schürer & Fleischer Akademie für die immobilienwirtschaftliche und vertriebliche Qualifizierung sowie die generelle Einarbeitung. Über das Angebot einer 18-monatigen Ausbildung hinaus gibt es u. a. Schulungen zu fachlichen und rechtlichen Themen, aber auch Coachings, beispielsweise in Körpersprache.

Ziel ist es, zur professionellen Einarbeitung und Weiterbildung in allen Bereichen komplexe Zusammenhänge praxisnah zu vermitteln. Die Verbindung von Theorie und Praxis und die langjährige Erfahrung der Coaches vermitteln detailliertes und strukturiertes Fachwissen, das auch gleich im Tagesgeschäft angewandt und umgesetzt werden kann.

Zudem bieten wir fest terminierte sogenannte „Makler-Talks“ zu aktuellen Themen an, die dem Erfahrungsaustausch unter den Kollegen dienen. Mit diesen Maßnahmen bleiben unsere Mitarbeiter fachlich fit – mit dem nicht zu unterschätzenden Nebeneffekt, dass das Gemeinschaftsgefühl unter den Kollegen gestärkt wird.

FAZIT

„Eine wertfreie ist eine wertlose Gesellschaft“, das wusste schon Papst Johannes Paul II. Bezogen auf die Personal- und Unternehmensführung möchte ich ergänzen, dass nur ein auf Werten basierendes unternehmerisches Agieren nachhaltig und damit letztendlich auch erfolgreich sein kann.

Es geht um mehr.

Warum die Digitalisierung so wichtig ist, und wie sie gelingt.

Wie attraktiv sind Immobilienverwaltungen als Arbeitgeber der Zukunft? Und welche Voraussetzungen müssen sie mitbringen, um junge Talente zu gewinnen und zu binden? Es geht um die Digitalisierung und das Überleben einer Branche, die sich manchmal schwer damit tut, gewohnte Arbeitsweisen zu hinterfragen und an veränderte Anforderungen vor allem junger Kunden anzupassen.

Aktuell steht die Welt der Verwalter in einem Spannungsverhältnis: Viele Organisationen stecken in einem starren „9-to-5-Korsett“, nutzen veraltete Technik, die Mitarbeiter leisten zahllose Überstunden und erledigen viele analoge Tätigkeiten, die die Anwesenheit im Büro erfordern. Eine ausgewogene Work-Life-Balance für die Mitarbeiter und zugleich ein effizienter Service, wie ihn die Kunden erhalten möchten, ist damit schwer zu leisten.

Ausstattung und Prozesse sind zwei Schlüsselfaktoren.

Die Digitalisierung ist für einen attraktiven Arbeitgeber der Zukunft nicht Selbstzweck. Es geht darum,

zweierlei zusammenzuführen: Die eigenen Mitarbeiter zu befähigen, flexibler zu arbeiten und Aufgaben von unterwegs erledigen zu können, und gleichzeitig den Service für Kunden ins digitale Zeitalter zu heben – weg von starren Öffnungszeiten, hin zum Echtzeit-Zugriff auf anstehende Aufgaben und den aktuellen Bearbeitungsstand. So wie man das von der Sendungsverfolgung der Paketdienste kennt.

Beides kann nur funktionieren, wenn sich Verwalter in vielen Bereichen von der analogen, papiergebundenen Welt lösen. Dokumente einsehen, Aufgaben erledigen und weitergeben sowie die Dokumentation, all das muss online möglich sein. Kleine und mittelständische Verwaltungen geraten hier schnell an die Grenzen des Machbaren. Auch größere Unternehmen scheuen teils die hohen Kosten für die Einrichtung und den Betrieb eigener Server oder die Aufrüstung der Mitarbeiter-PCs.

Dabei haben Anbieter wie die DOMUS Software AG die passenden Werkzeuge und das nötige Know-how für die Digitalisierung im Programm: Mit der neuen DOMUS Cloud Solution zum Beispiel wird die Immobilienverwaltung von überall möglich, ohne dass dafür eigene Server betrieben oder top ausgestattete Business-Laptops gekauft werden müssen. Es handelt sich dabei um eine Lösung, die unabhängig ist vom Internetzugang: Anwender erledigen ihre Aufgaben geräteunabhängig per Tablet, PC oder Laptop, flexibel aus dem Büro, dem Homeoffice und vor Ort am Objekt. Damit entfallen Überlegungen rund um die eigene IT-Infrastruktur und den Datenschutz, denn der zertifizierte Arbeitsplatz aus der Cloud ermöglicht DSGVO-konformes Arbeiten.

DER AUTOR



STEPHANIE KREUZPAINTNER
Vorstand der DOMUS Software AG,
Ottobrunn
www.domus-software.de

Eine Typfrage: Es geht um den Menschen.

Nicht jeder Mitarbeiter wünscht sich die neue Arbeitswelt. Schon die Studie „Wertewelten Arbeiten 4.0“ (bit.ly/1VeIHYO) von netzpractice aus dem Jahr 2016 unterscheidet in Bezug auf Arbeitsort und Arbeitszeit zwei Gruppen: Die Mehrheit der Befragten wünscht sich individuellere Regelungen bei der Frage nach dem Wo und Wann der zu erledigenden Aufgaben. Sie möchten sich „in der Arbeit selbst verwirklichen“ und ihre Maxime lautet „Ergebnisorientierung ohne Präsenzzwang“. Demgegenüber gibt es Arbeitnehmer, die in erster Linie sorgenfrei von ihrer Arbeit leben möchten. Unter Flexibilität verstehen sie vor allem „ein Recht auf Teilzeit“, um Arbeit und Freizeit besser vereinbaren zu können. Mitarbeiter „mitzunehmen“ und zu qualifizieren, ist daher von großer Bedeutung. Die höchste Effizienz ist zu erwarten, wenn alle Abläufe entschlackt und digitalisiert sind, damit alle Mitarbeiter effizient mit den gleichen Daten arbeiten können und das auch wollen.

Organisatorische Voraussetzungen für die Arbeitswelt 4.0

Digital arbeitende Verwaltungen brauchen konkrete Vereinbarungen mit den Mitarbeitern. Zum Beispiel sollte in Arbeitsverträgen nicht von Regelarbeitszeiten, sondern von Kernarbeitszeiten die Rede sein – erst solche Regelungen ermöglichen „New Work“. Direkt daran schließt sich natürlich die Frage an, wie man dabei trotzdem die von Kunden geforderte Erreichbarkeit sichert. Antworten darauf gibt es viele – von der Einführung eines Rückruf-Services, einer Verwalter-App oder der Etablierung eines Online-Chats.

Da nicht mehr alle Mitarbeiter zwangsläufig zur gleichen Zeit im Büro arbeiten, ist im Vorfeld zu überlegen, wie notwendige Abstimmungen über die Distanz hinweg gelöst werden. Ein Ansatz dafür kann die Einführung sogenannter „Dailys“ sein, wie sie häufig in agil arbeitenden Organisationen zu finden sind: Tägliche Kurzbesprechungen der Teams von maximal 15 Minuten Dauer sind als Einsatzplanung für den aktuellen Tag gedacht.

Ziele vereinbaren und überprüfen

Große Bedeutung hat das Reporting, um zu sehen, „was ist“. Das funktioniert nur anhand messbarer Tages- und Wochenziele. Zum Beispiel, ob bestimmte Reaktionszeiten bei eingehenden Kundenanfragen eingehalten werden. Die Ziele variieren von Bereich zu Bereich. Die DOMUS Software AG zum Beispiel unterscheidet zudem zwischen konkreten Mitarbeiter- und abstrakter formulierten Abteilungszielen, denn nicht alle Arbeiten sind gleich aufwändig.

So kann ein Abteilungsziel lauten: „Am Ende des Tages soll das Support-Postfach leer sein.“ Bei Software-Lösungen wie den voll integriert konzipierten DOMUS-Anwendungen ist ein Reporting schon inklusive, das den stets aktuellen Blick darauf erlaubt, wo eine Abteilung steht, ohne dabei Arbeitskontrolle im negativen Sinn zu betreiben. Denn gerade wenn die Mitarbeiter eines Teams verteilt und remote arbeiten, braucht es Tools wie DOMUS NAVI, um den Überblick zu behalten und Engpässe schnell erkennen zu können.

Digitalisierung schafft Wissen.

Die neue Vernetzung von Mitarbeitern auf Basis eines zentralen Tools verteilt das Wissen nebenbei auf viele Schultern in der Firma. So verlieren Ausfälle wegen Krankheit oder Elternzeiten ihren Schrecken. Alle Informationen und Aufgaben sind zentral abgelegt, und standardisierte Vorgänge erleichtern Vertretungsregelungen. Am Ende steht ein Kundenservice, wie er zu analogen Zeiten nicht möglich gewesen wäre. Und schon allein dafür lohnt es sich, zu digitalisieren.

Auf den Chef kommt es an.

Vertrauen ist die Basis für ein gemeinschaftliches Miteinander. Agiles Arbeiten, New Work oder Arbeit 4.0 bedeutet für Führungskräfte, ein Stück weit loszulassen und mehr zu delegieren – an Mitarbeiter und Teams. Die Notwendigkeit dieses Schritts offenbart sich gerade kleinen und mittelständischen Verwaltungen schnell, wenn man die Digitalisierung vorantreibt. Darauf zu vertrauen, dass wichtige Aufgaben erledigt werden, obwohl viele Büros auf dem Gang gerade leer sind, fällt nicht jedem Vorgesetzten leicht – es wird meistens aber reichlich belohnt! Denn Mitarbeiter erhalten mehr Freiheit für das Erreichen ihrer Ziele und können Arbeit und Freizeit leichter in Einklang bringen. So starten sie oft deutlich motivierter in den Tag. Für das Teambuilding und als Belohnung für erreichte Ziele sollten Budgets eingeplant sein. Denn bisher wurde noch nichts erfunden, das gemeinsame Team-Erlebnisse und persönliche Gespräche wirklich ersetzen kann. Die Rahmenbedingungen für die neue Arbeitswelt stecken die Arbeitgeber und werden so attraktiv für neue Talente auf dem Arbeitsmarkt.

Es geht zukünftig
verstärkt um die Attraktivität als Arbeitgeber.

Die Kennzahlen kennen

Nur wer wirklich weiß, wofür Arbeitszeit aufgewendet wird, kann Prozesse effizienter gestalten, ist als Arbeitgeber attraktiv und bleibt wettbewerbsfähig.



Die Trägheit der Masse ist eines der Grundgesetze der Physik – und zutiefst menschlich. Veränderungen sind meist mit einem hohen Aufwand an Zeit und Kosten verbunden, anstrengend, anspruchsvoll und kompliziert, meist stellen sie Experimente mit

einem ungewissen Ausgang dar – verlockend nur für diejenigen, deren aktuelle Situation bereits so belastend ist, dass sie kaum schlechter werden kann. Zum Glück muss niemand etwas ändern, denn:

- das haben wir noch nie so gemacht.
- das haben wir schon immer so gemacht.
- da könnte ja jeder kommen.

DER AUTOR



BERNHARD BOHNE
Geschäftsführer der immoapp GmbH,
Herrsching bei München
www.immoapp.de

Gerade die Branche der Immobilienverwalter war bei der Digitalisierung doch ganz vorne mit dabei! Wo sonst wurden Arbeitsplätze schneller von der Schreibmaschine auf Computer umgestellt? Niemand kann es sich mehr vorstellen, Buchhaltung und Abrechnung ohne spezialisierte Branchensoftware zu erledigen. Die gesamte schriftliche Korrespondenz findet schon

längst digital per E-Mail statt, und das Smartphone ist ein selbstverständliches Arbeitsmittel. Bei den meisten Immobilienverwaltungen werden immer mehr Unterlagen digitalisiert, und die Papierstapel und Ordner verschwinden zusehends von den Schreibtischen. Ist die Digitalisierung damit nicht schon weitestgehend abgeschlossen?

Nein, es fängt jetzt erst richtig an!

Die Digitalisierung der Daten und die weitgehende Automatisierung ständig wiederkehrender Basis-Arbeitsprozesse wie der Buchhaltung und der Abrechnungserstellung sind nur Ausgangspunkte für die weiterführende Digitalisierung. In der Immobilienverwaltung 2.0 stehen schon längst die komplexen Arbeitsprozesse im Fokus, die inzwischen den größten (Zeit-) Anteil der Tätigkeit eines Immobilienverwalters ausmachen. Dabei werden Faktoren entscheidend, die für die Qualität der Arbeit zwar möglicherweise nicht wirklich wichtig sind, aber zunehmend von Kunden erwartet, wenn nicht gar gefordert werden.

Dazu ein kurzer Blick auf andere Branchen: Ist es wirklich wichtig, dass eine im Internet bestellte Ware schon innerhalb von ein bis zwei Tagen an den Besteller ausgeliefert wird? Warum werden die Kunden fortschrittlich digitalisierter Unternehmen von diesen mit Informationen (meist per E-Mail) überschüttet? Ist es andererseits vorstellbar, dass ein Mitbewerber, der auf diesen Märkten tätig ist, ohne diese Leistungen überleben kann? Kaum. Es kommt nicht darauf an, was der Kunde wirklich braucht, – es kommt darauf an, was der Kunde erwartet. Der Köder muss dem Fisch schmecken, nicht dem Angler.

Wir müssen effizienter werden.

Unternehmen, die nicht nur ihre Daten, sondern auch ihre Arbeitsprozesse weitgehend digitalisiert haben, können ihren Kunden solche (unnötigen?) Zusatzleistungen anbieten – und zwar ohne erheblichen Arbeits- und damit Kostenaufwand. Damit sind wir beim Wichtigsten, dem Geld. Es ist nicht einfach, es mit der Verwaltung von Immobilien zu verdienen, da diese Tätigkeit immer (noch?) sehr personalintensiv ist. Um

überhaupt Geld zu verdienen, muss man sich und seine Mitarbeiter bestens organisieren. Um die Erträge zu steigern oder – was bei der Immobilienverwaltung genauso wichtig ist – um zusätzliche Aufgaben und Anforderungen, sei es weil es der Gesetzgeber so will oder weil Erwartungen der Kunden stetig steigen, für das gleiche Entgelt erfüllen zu können, muss man die Effizienz der Mitarbeiter erhöhen.

Es wird nichts nützen, im Unternehmen „die Peitsche zu schwingen“. Denn wir stehen ja gerade auch vor einem weiteren schier unlösbaren Problem, dem Mangel an qualifiziertem Fachpersonal. Um gute Mitarbeiter halten oder gar gewinnen zu können, müssen Unternehmen als Arbeitgeber attraktiv sein. Der kostenfreie Bürokaffee reicht dafür schon lange nicht mehr aus. Die Mitarbeiter der Zukunft wollen zwar als Angestellte, vor allem aber smart und selbstständig und erst recht mit dem Smartphone und am PC, nicht mit Ordnern und Papier arbeiten. Sie wollen Wertschätzung von den Vorgesetzten und den Kunden erfahren. Das ist mit veralteten Arbeitsmitteln und -strukturen nicht möglich.

Wo kann man denn noch sparen?

Das Einsparpotenzial durch digitalisierte Arbeitsprozesse mag gering erscheinen. Das täuscht aber. Wenn Mitarbeiter jeden Tag durch die Vereinfachung der Arbeitsprozesse mal hier, mal da, mal dort jeweils fünf Minuten Arbeitszeit, also insgesamt 15 Minuten pro Tag einsparen können, summiert sich das bei circa 215 Arbeitstagen pro Jahr auf insgesamt 54 Stunden Arbeitszeit – eingespart, pro Mitarbeiter. Das Einsparpotenzial durch vielfältige Digitalisierung in den verschiedensten Arbeitsprozessen ist beträchtlich höher. Es liegt in Summe eher bei ein bis zwei Stunden pro Tag. Wissen Sie, wie viel Ihre Mitarbeiter pro gearbeiteter Stunde inklusive Lohnnebenkosten, Weihnachts- und Urlaubsgeld sowie der Lohnfortzahlung im Krankheitsfall kosten?

Was sagen die Kennzahlen?

Auch wenn Sie die Daten, die Sie in ihren Arbeitsprozessen verarbeiten müssen, inzwischen zum größten Teil digitalisiert haben: Was ist mit den Kennzahlen des eigenen Unternehmens? Sind sie Ihnen bekannt? Der Wettbewerb wird durch die Digitalisierung immer härter, die Margen damit immer kleiner. Wissen Sie, mit welchen Kunden Sie Geld verdienen und bei welchen Sie mehr Aufwand als Kosten haben? Die meisten Immobilienverwalter können recht gut einschätzen, welche Verwaltungen Gewinnbringer sind, und welche nicht. Die meisten schätzen den Gewinn und die Verluste aber von der Höhe her völlig

Es **kommt** nicht **darauf an**,
was der **Kunde** wirklich
braucht, sondern **darauf**,
was er **erwartet**.

falsch ein. Die wahren Gewinnbringer sind meist eher „unscheinbare“ Verwaltungsmandate, die evtl. bereits zu wenig Aufmerksamkeit erhalten, und die „schlechten“ Liegenschaften sind nicht – wie Verwalter meist glauben – „mittelprächige Kostenbeitragsbringer“, sondern verursachen oft hohe Verluste.

Wer die eigenen Kosten und den eigenen Aufwand pro Kunde nicht ermitteln kann, hat schon verloren. Mitbewerber hingegen, die das im Griff haben, werden „gute“ Kunden für weniger Geld bedienen, als es Ihnen möglich ist, und für Sie werden die Nervensägen und Verlustbringer übrig bleiben. Und bei wem werden gute und qualifizierte Mitarbeiter wohl lieber arbeiten?

Zeit, gegenzusteuern!

Zukunftsfähig sind nur Unternehmen, die

1. ihre eigene Kostenstruktur kennen und ihren tatsächlichen Aufwand für jeden Kunden ermitteln können.
2. ihre Gesamtkosten trotz höherer Gehälter durch Effizienzsteigerungen der Arbeitsabläufe reduzieren können.
3. für Mitarbeiter durch moderne Gehalts- und Arbeitszeitmodelle sowie moderne Arbeitsbedingungen attraktiv sind.

Dazu benötigt man die folgenden beiden Instrumente und Arbeitshilfen: Zum einen ein System zur Erfassung des zeitlichen Arbeitsaufwands, den jedes Verwaltungsobjekt verursacht, und für den Arbeitsaufwand, der sich nicht einzelnen Verwaltungsobjekten direkt zuordnen lässt, der aber von allen anteilig mitgetragen werden muss, z. B. Fortbildung, Geschäftsführertätigkeit, Firmenorganisation etc., idealerweise mit Unterscheidung der verschiedenen Gehaltsklassen der jeweiligen Funktionsträger. Zum anderen braucht man digitale Arbeitsmittel, auch und insbesondere für alle Tätigkeiten, die außerhalb des Büros, typischerweise in den Verwaltungsobjekten vor Ort oder für Eigentümerversammlungen anfallen.

Auch für **Tätigkeiten**
außer Haus bedarf es
digitaler Arbeitsmittel.



Es ist nicht mehr zeitgemäß, für Mitarbeiter „nervig“ und eine Verschwendung von Arbeitszeit, wenn für Tätigkeiten außerhalb des Büros noch zusätzlicher Aufwand für Datenerfassung, Kommunikation, Erstellung von Berichten oder Protokollen anfällt. Mithilfe geeigneter Software zur Vorbereitung, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen sowie entsprechender Apps für Tätigkeiten vor Ort kann der Arbeitsaufwand deutlich verringert werden. Darüber hinaus beschleunigt die automatisierte Erstellung von Begehungsberichten in Verbindung mit dem automatischen sofortigen Versand dieser Berichte ins Büro und an Zuständige wie Hausmeister solche Vorgänge wesentlich.

Wer arbeitet heutzutage vor Ort noch mit Notizzetteln? Wer will Fotos, die vor Ort gemacht werden, umständlich manuell vom Smartphone ins Firmennetzwerk überspielen, ihr Datenvolumen manuell verkleinern und sie dann an die zuständigen Sachbearbeiter weiterleiten? Können oder wollen Sie es sich noch leisten, für wiederkehrende Kontrollaufgaben eigene Listen zu führen, um zu prüfen, ob sie von den beauftragten Personen, z. B. Hausmeister oder Aufzugwärter, auch abgearbeitet wurden, und sich dann noch selbst um die Dokumentation und die Hinterlegung der Daten zu kümmern?

Mit Hilfe entsprechender Apps geht das vollautomatisch. Und zum Termin vor Ort muss man nichts weiter bei sich haben als das Smartphone, das ohnehin immer dabei ist. Inzwischen gibt es für solche Zwecke verschiedene ausgereifte und preiswerte Produkte. Natürlich kann man immer auch noch abwarten, bis endlich die „eierlegende Wollmilchsau“ auf den Markt kommt. Die ist idealerweise kostenlos und verfügt über eine Schnittstelle zur eigenen Verwaltersoftware. Praktischerweise tritt dieser Zeitpunkt nie ein, sodass man noch lange nichts ändern werden muss – und auch dafür gibt es ja genug Argumente, siehe oben. Aber: Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben – denken Sie an Ihre Kunden und die Mitbewerber.

vdiv aktuell im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein vdiv aktuell-Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben, zeitnah und aktuell das Wichtigste aus der Branche zu lesen?



Dann erwerben Sie einfach weitere Exemplare von
vdiv aktuell zu Sonderkonditionen im Abonnement:

Ab dem 2. Abonnement bis zum 9. Abonnement: jährlich 39,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

Ab dem 10. Abonnement: jährlich 32,- € (inkl. Versand, MwSt.) je Abonnement.

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo.)

www.vdivaktuell.de



Das offizielle Organ des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland e.V. und seiner Landesverbände

Es gibt viel zu tun!

Die heutige Immobilienverwaltung bietet vielfältige neue Ertragsmodelle – Zukunftschancen für Verwalter.

Als ich vor 30 Jahren meine Berufsausbildung begann, unterschied sich die Verwaltung von der heutigen immens. Hin und wieder klingelte das Telefon, ab und an ging ein Fax ein, und die Tagespost war überschaubar. Von Reaktionszeiten, einer Erreichbarkeit von 24/7 und erst recht von der Digitalisierung war keine Rede. Heute nun sagen die einen Kollegen: „Was waren das noch für schöne Zeiten!“, während die anderen längst auf dem Weg sind zur Verwaltung 4.0. Dieser Wandel ist selbstredend mit einem Fingerschnipsen nicht zu erreichen, neue Medien- und Software-Lösungen unterstützen ihn aber mit vielfältigen Möglichkeiten.

Chancen der Verwaltung 4.0

Natürlich ist die heutige Verwaltung ist nicht mehr das, was sie einst war: Aus dem Verwalter, der im Wesentlichen auf Anrufe und Zuschriften reagiert und ausführt, was ihm damit aufgetragen wird, ist eher ein Immobilienmanager geworden, der Gebäude proak-

tiv betreut und bewirtschaftet. Die Verwaltung 4.0 bietet mit vielfältigen Möglichkeiten neue Chancen, sich auf dem Markt zu präsentieren und den Leistungsumfang für Kunden zu erweitern. Befördert wird diese Entwicklung zum einen durch den Fortschritt der Digitalisierung, zum anderen durch die Gesetzgebung. Allein die Einführung des Bestellerprinzips für die Wohnraumvermietung hat dazu geführt, dass viele Verwaltungen in den betreuten Liegenschaften nun direkt für die Eigentümer tätig werden: Indem sie die Miet- und Sondereigentumsverwaltung übernehmen, generieren sie Zusatzeinnahmen. Diese Leistung lässt sich trefflich nicht nur für die Mietobjekte im Verwaltungsbestand anbieten, sondern natürlich allen Eigentümern aller vermieteten Eigentumswohnungen im Bestand. Es lohnt sich, für diese Zusatzleistung aktiv zu werben, z. B. indem man die Eigentümer regelmäßig darüber informiert – in einem Schreiben oder mit einem Flyer, den man Briefen oder E-Mails beifügt.

Warum das Geschäft anderen überlassen?

Zusätzliche Einnahmen und Gewinne lassen sich aber auch auf anderen Gebieten erzielen: Hausmeisterservice, Hausreinigung und die Heizkostenabrechnung bieten dazu Gelegenheit. Wer nun die Augen verdreht, weil er sich fragt, wie das wohl umzusetzen sei, dem sei eine nähere Betrachtung der Abrechnungsbranche empfohlen: Welche Gewinnmargen dort erzielt werden, ist wohl hinrei-

chend bekannt. Zahlreiche Dienstleister übernehmen bereits das gesamte Gerätemanagement für Verwaltungen, sodass diese lediglich die Abrechnung noch selbst erstellen müssen. Häufig verfügt das genutzte ERP-System bereits über diese Funktion, womit noch nicht einmal eine gesonderte Software erforderlich ist. Der Mehraufwand für den Datenaustausch mit den Abrechnungsunternehmen entfällt, und die Verwaltung bekommt die erbrachte Leistung sogar zusätzlich vergütet.

Es lohnt sich, kreativ zu sein.

Nicht nur an den Bewerbungen um die Branchenauszeichnung Immobilienverwalter des Jahres des VDIV Deutschland zeigt sich, wie kreativ einige Verwaltungen mittlerweile geworden sind. Auch Bettina Adams, Mitgeschäftsführerin der als Unternehmensberatung und -makler für Immobilienverwaltungen tätigen Dr. Adams Consulting GmbH, löste beim Forum Zukunft

DER AUTOR



RALF MICHELS

Der Geschäftsführer der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH

ist Präsidiumsmitglied des VDIV Deutschland.

des VDIV Deutschland in Weimar eine Diskussion aus. Sie berichtete, dass Verwaltungen Zusatzeinnahmen erzielen, indem sie Rauchwarnmelder selbst erwerben und an ihre Eigentümergemeinschaften vermieten. In einer Bewerbung um den Immobilienverwalter des Jahres findet sich das Beispiel eines Unternehmens, das in Wohnquartieren eigene Servicepoints einrichtet und betreibt, um den Bewohnern Zusatzleistungen anzubieten, etwa die Annahme von Paketsendungen, die Vermietung von Veranstaltungsräumen für private Feste, Blumen gießen oder das Auffüllen des Kühlschranks, für Bewohner, die nach längerer Abwesenheit wieder nach Hause kommen.

Zugegeben, das Beispiel Servicepoint ist hoch gegriffen und nur für wenige Verwaltungen realisierbar. Möglichkeiten für das Angebot von Zusatzleistungen stecken aber in jeder Immobilie – immer vorausgesetzt, dass sich daraus keine Kickback-Zahlungen für die Vermittlung von Leistungen der ordnungsgemäßen Verwaltung ableiten lassen. Da aber jede WEG-Verwaltung sich auf das Gemeinschaftseigentum bezieht, nicht auf das Sondereigentum, bietet eben dies viel Raum für neue Ertragsmodelle. Werden von der Ver-

waltung also beispielsweise neue Rahmenverträge für Gas, Strom und Versicherungen ausgehandelt, warum nicht auch gleich für die Sondereigentümer mit? So können diese die Konditionen für den Strom- und Gasverbrauch in ihren Wohnungen über ihre Verwaltung buchen, und die Vermittlung von Hausrat- und Haftpflichtversicherungen bringt nicht nur Provisionen ein, sondern wird von Kunden als Service wahrgenommen.

Ein Kollege erzählte mir einst, dass er jahrelang Kontakte zu guten Handwerkern wie Malern, Elektrikern und Klempnern einfach an seine Sondereigentümer weitervermittelt hatte. Von den guten Leistungen und Preisen profitierten allein sie – und die Gewerke von den Aufträgen. Die Verwaltung ging dabei leer aus. Nun verlangt sie für die Vermittlung von Arbeiten im Sondereigentum von den Handwerkern eine Provision.

Diese Beispiele zeigen auf, dass es vielfältige Möglichkeiten gibt, die Einnahmesituation zu verbessern. Natürlich muss man all diese Nebeneinkünfte kritisch hinterfragen und entscheiden, welche Leistungen man Sondereigentümern tatsächlich anbieten will und kann.

Die Medien nutzen

So manche gute Gelegenheit wird von Verwaltungen aber auch schlicht verschenkt: So sind doch Werbeplatzierungen im Internet heute selbstverständlich. Warum also nicht auch gezielt Anzeigen von kooperierenden Unternehmen auf der eigenen Website platzieren?

Auch das Modell kostenloser Werbebroschüren, die sich über Anzeigenverkäufe finanzieren, dürfte vielen bekannt sein. Unsere Imagebroschüren haben wir früher von einem Dienstleister auf diese Weise erstellen lassen – bis wir einmal nachgerechnet haben. Die errechnete Gewinnmarge veranlasste uns dazu, dies nun selbst in die Hand zu nehmen. Mit unserer selbst produzierten und über Anzeigen refinanzierten Imagebroschüre erzielen wir seitdem einen nicht unerheblichen Gewinn.

Dies alles sind nur Beispiele, die die Bandbreite der Möglichkeiten aufzeigen sollen und sicherlich nicht überall auf Zustimmung stoßen, sondern vielleicht zu Diskussionen führen werden. Sie sollen keine Anleitung sein, sondern lediglich den Horizont erweitern. Letztlich muss jede Verwaltung selbst entscheiden, was für sie passend, denkbar und machbar ist. Auch wir haben das in unserem Unternehmen getan und sorgsam abgewägt, was umsetzbar, zu verantworten und für die Eigentümer akzeptabel ist. Die Rolle und Aufgabe des Verwalters muss dabei stets klar definiert bleiben. Unserer Erfahrung nach wurden Zusatzleistungen von Eigentümern überwiegend positiv aufgenommen und auch gern genutzt. Weil wir die dafür anfallenden Kosten immer offen kommuniziert haben, gab es auch in dieser Hinsicht niemals Missverständnisse oder Kritik.



Chancen der Integration

In der Eigentumsverwaltung gibt es noch viel digitales Potenzial, das man nutzen sollte.

Online-Portale und Apps für verschiedenste Belange, digitale Sprachassistenten als Alltagshelfer und vieles mehr – längst ist die Digitalisierung gewohnter Bestandteil unseres privaten Alltags. Das führt auch vonseiten der Mieter und Wohnungseigentümer zu höheren Erwartungen an eine zeitgemäße komfortable Kommunikation mit ihrer Immobilienverwaltung. Digitale Angebote wie Self-Services oder die Online-Schadensabwicklung werden immer häufiger vorausgesetzt. Eigentumsverwalter, die hier entsprechend aufgestellt sind, erhöhen zum einen die Kundenzufriedenheit und verbessern ihre Wettbewerbsfähigkeit. Zum anderen profitieren sie von effizienteren Prozessen, geringerem Arbeitsaufwand und mehr Serviceangebot.

Digitales Kundenbeziehungsmanagement

Mit dem Einsatz von Lösungen für das Customer-Relationship-Management (CRM) können Verwalter den Großteil ihres Kundenkontakts digitalisieren. CRM-Portale und -Apps, wie beispielsweise Aareon, die schon seit geraumer Zeit zur Verfügung stellt, bilden hier die ideale Plattform zur Vernetzung von Immobilienverwaltern mit ihren Mietern, Eigen-

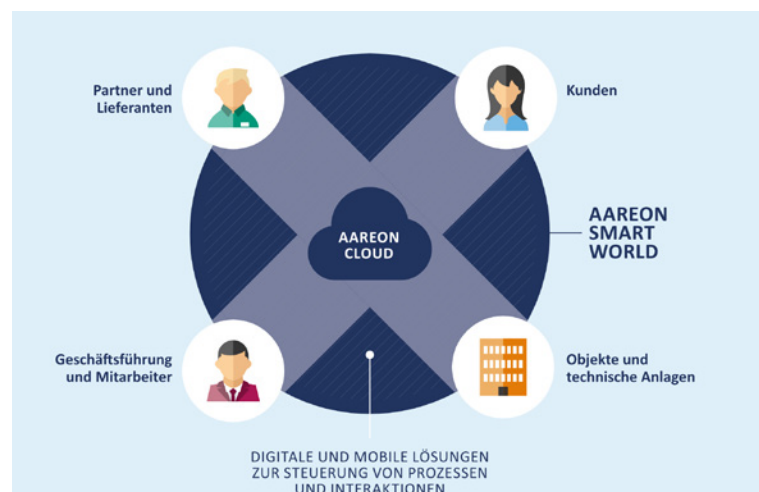
tümern und auch weiteren Geschäftspartnern wie Handwerkern. Der Vorteil: Die Plattform ermöglicht den zeit- und ortsunabhängigen Dialog, ist eine zentrale Informationsquelle und sorgt für schlankere Prozesse, höhere Transparenz, Kosteneffizienz und zeitliche Entlastung aller Beteiligten. Durch das Angebot von Self-Services über das CRM-Portal oder die -App kann der Verwalter seinen Aufwand für den Kundenservice deutlich reduzieren und die Mitarbeiter entlasten. Mieter können zum Beispiel den Bearbeitungsstand einer Schadensmeldung, Eigentümer ihre Verträge und WEG-Kontenbestände jederzeit abrufen, ebenso Kontaktdaten wichtiger Ansprechpartner und relevante Informationen der digitalen Wohnungsakte wie Wirtschaftspläne, Hausordnungen oder Abrechnungen. Darüber hinaus erleichtern die digitalen Lösungen das Teilnehmer- und Abstimmungsmanagement sowie die Erstellung und Archivierung von Protokollen.

Fotos: © Aareon AG; © Kenishirote / Shutterstock.com

DIE AUTORIN



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



Die Aareon Smart World als Beispiel für ein digitales, vernetztes Ökosystem.



Erfolgsfaktor digitales Ökosystem

Damit digitale Wertschöpfungspotenziale umfänglich und nachhaltig in der Immobilienverwaltung genutzt werden können, ist die Integrierbarkeit der Lösungen eine wesentlicher Erfolgsfaktor der Zusammenstellung des Anwendungsportfolios zur durchgängigen Digitalisierung von Prozessen. Sie ermöglicht das optimale Zusammenspiel digitaler Lösungen sowohl mit dem ERP-System als auch untereinander. So werden beispielsweise bei einem voll integrierten CRM-Portal Schadensmeldungen automatisiert ins ERP-System übernommen. Insellösungen hingegen können oftmals nicht ohne Weiteres in eine bestehende Systemlandschaft integriert werden und entfalten dann auch nicht den optimalen Nutzen. Sie führen zu Mehraufwand, indem zum Beispiel Daten aus einem Portal manuell von den Mitarbeitern in die Verwalterssoftware kopiert werden müssen. Passgenaue Lösungsmodelle, beispielsweise aus dem digitalen Ökosystem Aareon Smart World, ersparen diesen zusätzlichen Arbeitsschritt.

Die Zukunft im Blick

Die Zukunft des Wohnens, Lebens und Arbeitens wird von vielen neuen Technologien beeinflusst. Wohnungen, Gebäude und ganze Städte werden mittels modernster Informations- und Sensortechnik immer intelligenter vernetzt. Dr. Manfred Alflen, der Vorstandsvorsitzende der Aareon AG, formuliert es so: „Unser Anliegen ist es, die Immobilienwirtschaft auf dem Weg in die digitale Zukunft nachhaltig zu begleiten und sie bei der Realisierung von Wertschöpfungspotenzialen zu unterstützen. Daher investieren wir intensiv in Forschung und Entwicklung, um unser Lösungsangebot nutzerorientiert weiterzuentwickeln und auszubauen. Dabei verfolgen wir Ideen zur Integration von smarten Technologien in die Aareon Smart World, die unseren Kunden Mehrwert bieten, zum Beispiel die Nutzung von Chatbots sowie die Anbindung eines virtuellen Assistenten im Rahmen der Kundenkommunikation.“

Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ sind wir bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft.

Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

minol.de/connect

 **Minol**



Das Beste aus zwei Welten

Die Kooperation zweier auf die Immobilienwirtschaft spezialisierter Unternehmen brachte eine sinnvolle Lösung für die Branche hervor: die digitale Schadenakte.

Es gibt Tätigkeiten im Tagesgeschäft eines Verwalters, auf die könnte so mancher gut und gerne verzichten. Dazu gehört

gewiss die Aufnahme, Bearbeitung und finale Abwicklung von Schäden an Wohngebäuden – vor allem der besonders leidigen und langwierigen Leitungswasserschäden.

Die erfreuliche Nachricht: Es gibt inzwischen Dienstleister am Markt, die Verwalter hierbei gezielt unterstützen und damit deutlich entlasten können. Bestes Beispiel: die digitale Schadenakte.

Entwickelt wurde sie von der etg24 GmbH als Anbieter einer digitalen Plattform und der VDIV-INCON GmbH als Versicherungsmakler, die nunmehr auf eine fünfjährige erfolgreiche und am Markt fest etablierte Zusammenarbeit zurückblicken. Sozusagen über Nacht realisierten die beiden Unternehmen als Pioniere

der Branche eine unternehmensübergreifende Prozesslösung, die auf einem vollkommen neuen Ansatz basiert, der cloudbasierten Plattformlösung fürs Schadenmanagement.

Transparentes Schadenmanagement

Beginnend mit der Meldung eines Schadens am Objekt, die über die Plattform von etg24 erfolgt und ganz nebenbei sicherstellt, dass schon im ersten Schritt alle relevanten Informationen erfasst und somit nichts vergessen werden kann, wird ohne weiteres Zutun des Verwalters automatisch eine Schadenakte erstellt. Ebenfalls automatisiert startet Partner VDIV-INCON das Management des Schadens. Von da an werden alle weiteren Schritte vom Schadenmanager überwacht und organisiert – vom Anruf zur Terminvereinbarung beim Eigentümer oder Wohnungsnutzer über die Beauftragung der Leckage-Ortung und die Einholung von Kostenangeboten für die Sanierung bis hin zur Verhandlung mit dem Versicherer, einschließlich der Kontrolle des Zahlungseingangs zur Schadenbegleichung.

Die Plattformlösung ermöglicht es zugleich, dass sich sowohl der Verwalter als auf Wunsch auch der

DIE AUTOREN



SABINE LEIPZIGER
VDIV-INCON
GmbH Versicherungsmakler
www.vdiv-incon.de



BERNHARD PREISSER
Geschäftsführer der
etg24 GmbH
www.etg24.de

Eigentümer im Verwalterportal über jeden Schritt der Schadenbearbeitung in Echtzeit informieren kann. Die Integration beider Systeme geht sogar so weit, dass der Verwalter die vom Eigentümer eingereichte Schadenmeldung sowie weitere Unterlagen einfach in die Plattform einstellt und der Management-Prozess sofort startet – übrigens unabhängig davon, über welche Versicherung ein Schaden gedeckt ist und welche Unternehmen für die Sanierung beauftragt werden.

Dies funktioniert nur dank professioneller Schnittstellentechnik für den Datentransfer zwischen etg24 und der VDIV-INCON. Sie sorgt automatisch dafür, dass jedweder Schriftverkehr ohne manuelles Eingreifen eines Mitarbeiters in der digitalen Schadenakte landet – von der Telefonnotiz zum Kontakt mit dem Eigentümer über den Bericht der Leckortung bis zum Wiederherstellungsangebot, von der Rechnungstellung bis zum Zahlungseingang. Gerade für Digitalisierungs-Einsteiger bietet dieser Prozess einen großen Pluspunkt: Als Verwalter muss man für

die Erstellung der Akte aktiv gar nichts tun und kann diesen Service nutzen, ohne Vorbereitungen treffen zu müssen: einfach einloggen und loslegen.

Die eigene Dokumentation entfällt

Für Verwalter erübrigt es sich mit der digitalen Schadenakte, eine eigene Dokumentation zu führen. Dennoch sind alle für die Schadenabwicklung erforderlichen Aktivitäten und die oft sehr umfangreiche Korrespondenz transparent belegt – so wird auch für Kunden ersichtlich, welchen Aufwand das Schadenmanagement für Verwalter, Versicherungsmakler und alle weiteren Beteiligten bedeutet. Und genau diese Transparenz ist es, die es überhaupt erst ermöglicht, einen so umfangreichen und zudem in aller Regel schlecht bis gar nicht honorierten Prozess wie die Schadenabwicklung außer Haus zu geben.

Dass eine solche Dienstleistung Expertise erfordert, versteht sich von selbst. Ein großes Team ausgebildeter Schadenmanager sorgt für geregelte Abläufe und über-

wacht den gesamten Prozess, wobei dem Verwalter ein fester Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Ein solches System zu realisieren, ist nur möglich, wenn zwei Unternehmen gemeinsam ein klares Ziel verfolgen, nämlich Arbeitsabläufe der Immobilienverwaltung einfacher zu gestalten, dabei Zeit und personelle Ressourcen einzusparen und dauerhaft zu entlasten. Dass etg24 und VDIV-INCON damit ganz richtig liegen, hat sich in den letzten fünf Jahren gezeigt: Rund 15 000 Schäden jährlich wickeln die Kooperationspartner über die digitale Schadenakte für Verwaltungsunternehmen in ganz Deutschland ab, mit stark steigender Tendenz. Denn was die Erfahrung auch zeigt: Nicht nur Verwaltungen und ihre Mitarbeiter, vor allem die Eigentümer müssen sich an die neuen technologischen Möglichkeiten erst gewöhnen. Hat man sich damit aber erst einmal vertraut gemacht und folgt den Anweisungen, zeigt sich sehr schnell, wie viel einfacher diese Art der Schadenbearbeitung ist. So komplex und technisch anspruchsvoll das System tatsächlich ist – es funktioniert vor allem im Zusammenspiel des Portals mit sachkundigen Schadenmanagern. Und deshalb bleibt es für die Nutzer so praktikabel und einfach.

Rund **15 000 Schäden jährlich**
wickeln die Partner bereits ab.



casavi

Immobilien digital managen.

- ✓ Service-App & Kundenportal
- ✓ Intelligentes Vorgangsmanagement
- ✓ Smart Home & Building Integration
- ✓ Vernetztes Dienstleistermanagement

Jetzt kostenlos testen!

casavi.de/testen

**Neu: Relay –
die Dienstleister-
plattform von
casavi**



Zentraler Knotenpunkt

Wenn sich alle immobilienwirtschaftlich relevanten Akteure digital vernetzen, werden Prozesse deutlich effizienter.

Wo Prozesse der Bewirtschaftung von Immobilien nicht digitalisiert sind, gestaltet sich die Kommunikation mit und die Koordination von relevanten Akteuren oft aufwendig. Dabei ist es längst möglich, sie auf einer zentralen digitalen Plattform zusammenzuführen, um unternehmensübergreifende Abläufe zu verknüpfen, den Datenaustausch zu automatisieren und eine strukturierte Zusammenarbeit zu ermöglichen. So hat beispielsweise die Münchner casavi GmbH mit Relay eine digitale Dienstleisterplattform für die Wohnungswirtschaft geschaffen. Mehr als 100 Unternehmen, darunter führende Anbieter wie BRUNATA-METRONA, EKB und Pantaenius, sind ihr bereits angeschlossen.

Die Idee dahinter: Im Zentrum aller organisatorischen Abläufe, die eine Immobilie betreffen, steht ihr Verwalter, bei dem alle Fäden zusammenlaufen. Integriert man nun alle Gruppen, mit denen er im Tagesgeschäft regelmäßig in Kontakt steht, in eine digitale Plattform, lässt sich die Interaktion mit ihnen vollständig digitalisieren. Das gilt sowohl für interne als auch für externe Geschäftsprozesse, die sich somit deutlich effizienter gestalten lassen. Erstmals lassen sich Dienstleister in die Unternehmensprozesse so einbinden, dass viele Abläufe sich standardisieren lassen und Reibungsverluste entfallen.

Branchenübergreifend vernetzt

Über ein solches Dienstleisternetzwerk können aber nicht nur Verwaltungen ihre Prozesse optimieren, sondern alle im Kontext der Immobilienverwaltung Beteiligten: Energieversorger, Messdienstleister,

Gebäudeversicherungen, Facility Manager und Handwerker. Möglich ist es beispielsweise auch, dass sich Dienstleister über eine gemeinsame Plattform mit Mietern und Eigentümern vernetzen, Aufträge abwickeln und auf diesem Weg auch Informationen und Dokumente wie Energieausweise oder Rechnungen übermitteln.

Was das bringt, wird am Beispiel der Abwicklung eines Schadensfalls deutlich: Über die Plattform können Mieter wie Eigentümer einen Schaden der Verwaltung per Mausklick melden. Dort wird die Meldung sogleich zentral als Vorgang erfasst und bearbeitet. Weil über die Plattform alle Dienstleister rund um das Gebäude koordiniert werden, wird ein solcher Prozess von Anfang bis Ende abgebildet – ob Handwerker, Sachverständiger und Versicherung. Dienstleister können eingehende Aufträge aktiv annehmen, zurückweisen oder intern an zuständige Kollegen weiterleiten, zudem mit Mietern und Eigentümern in Kontakt treten, um Termine zu vereinbaren. So vernetzt, haben alle Beteiligten stets die Möglichkeit, den aktuellen Bearbeitungsstatus einzusehen.

Zentraler Hub für die Wohnungswirtschaft

Relay kann zudem per Schnittstelle an vorhandene Systeme angebunden und so gemeinsam mit vielen Dienstleister- und Verwalterlösungen sowie Kundenportalen verwendet werden. Datenaustausch und Prozessabläufe werden auf diese Weise integriert und finden vollautomatisiert statt. Für wohnungswirtschaftliche Dienstleister fungiert die Lösung als zentral zugänglicher Hub, also als Netzknoten, für Datenaustausch und Prozessintegration, der Medienbrüche eliminiert und Effizienz im Service schafft. Die Vernetzung des gesamten Gebäude-Ökosystems fördert die Automatisierung von Abläufen rund um die Immobilie und leistet so einen wichtigen Beitrag zur Digitalisierung der Branche.

DER AUTOR



PETER SCHINDLMEIER
Geschäftsführer casavi GmbH
www.relay.immo

Beim **Verwalter** laufen
die **Fäden** zusammen.

Das Ende der Schlange

Klasse statt Masse heißt es künftig bei Wohnungsbesichtigungen. Künstliche Intelligenz hilft bei der qualifizierten Suche nach geeigneten Mietern.

Längst haben Immobilienportale den Wohnungsanzeigen in Tageszeitungen den Rang abgelaufen. Doch der Wandel des Vermietungsprozesses hat nicht nur mit der Digitalisierung zu tun, sondern auch mit dem aktuellen Zeitgeist. Die Menschen zieht es in die Städte, was dort zu einem Nachfrageüberschuss führt. Digitale Tools helfen der Wohnungswirtschaft, den Überblick zu behalten.

Bewerbungen aus der Schublade

Ohne geeignete digitale Tools ist die professionelle und kundenorientierte Bearbeitung von Bewerbungsprozessen für Wohnungen in Ballungsgebieten kaum zu leisten. Um Massenbesichtigungen zu entgehen, setzen viele Vermieter oder Verwalter auf die künstliche Verknappung ihres Angebots: Sie stellen Wohnungsangebote entweder nur kurz in den Immobilienportalen ein oder sammeln Wohnungsgesuche von Interessenten in der Schublade, um bei Bedarf passende Bewerber parat zu haben. Das aber täuscht über das eigentliche Problem nur hinweg, eine Lösung ist es nicht. Denn auf diese Weise wird tatsächlich nur ein sehr kleiner Personenkreis erreicht: diejenigen, die gerade im richtigen Moment online sind, um ein Wohnungsangebot wahrzunehmen, und jene, die es mit ihrem Gesuch bis in die Schublade geschafft haben. Wie groß ist dabei die Chance, den idealen Mieter zu finden?

Künstliche Intelligenz spart Zeit und Geld

Einfacher, schneller und kundenorientiert läuft der Vermietungsprozess für Vermieter und Verwalter mit einer Online-Lösung, die Anbieter und Wohnungssuchende digital zusammenführt. Digitale Vermietungsplattformen wie Immoio erzielen erhebliche Zeit- und Kosteneinsparungen und erhöhen die Chance, tatsächlich den Wunschmieter zu finden. Mietinteressenten registrieren sich proaktiv und werden Vermietern vorge-schlagen, die in Echtzeit mit ihnen

Die Chance auf den idealen Mieter deutlich erhöhen.

interagieren und alle relevanten Bausteine des Vermietungsprozesses digital organisieren können. Zur Besichtigung werden nur die Bewerber eingeladen, die dem Wunschprofil des Vermieters entsprechen. Die Auswahl übernimmt ein Algorithmus auf Basis der Vorgaben des Vermieters und der Selbstauskünfte der registrierten Mietinteressenten. So entfällt die Bearbeitung vieler analoger Anfragen – das spart Zeit.

Beim Datenschutz auf der sicheren Seite

Datenschutz ist im Vermietungsprozess ein wichtiger Aspekt, der

spätestens seit der Datenschutzgrundverordnung nicht auf die leichte Schulter genommen wird, und das gilt für alle Akteure der Branche. Dem elementaren Zweck der informationellen Selbstbestimmung trägt auch das digitale Bewerbungsverfahren Rechnung: Auf diese Weise behalten registrierte Nutzer der Vermietungsplattform die Kontrolle über ihre Daten. In einem passwortgeschützten Bereich pflegen registrierte Nutzer ihre Daten selbst und können sie auch jederzeit per Mausklick löschen. Vorteil: So bleiben die Daten stets aktuell, und Interessenten, die längst keine mehr sind, weil die gesuchte Wohnung gefunden ist, geistern nicht als Karteileichen durchs Tagesgeschäft.

Massenbesichtigungen begehrter Wohnungen sind für alle Beteiligten ein Ärgernis und haben zu recht einen schlechten Ruf. Digitale Bewerbungsprozesse und webbasierte Selbstauskünfte dagegen können erheblich zu mehr Effizienz beitragen, Prozesse transparenter gestalten, den Kundenservice verbessern und so manches Problem mit dem Datenschutz lösen.

DER AUTOR



NICOLAS JACOBI
Geschäftsführer
Immoio GmbH

Gewusst, wie ...

Das richtige Angebot, der richtige Vertrag, der richtige Zeitpunkt – gar nicht so einfach beim Energieeinkauf das Beste für alle herauszuholen.

Mit der Liberalisierung des Energiemarktes in Deutschland vor gut 15 Jahren kam es zu vielen kleineren und größeren Veränderungen für die Immobilienbranche. Die wohl weitreichendste: Mehr als 1 000 Energielieferanten buhlen heute bundesweit um die Gunst potenzieller Kunden.

Konkurrenz belebt das Geschäft, so sagt man – und in der Tat: Kunden können in puncto Energieeinkauf von der Rivalität der Anbieter profitieren wie nie zuvor. Die Voraussetzung dafür ist, drei wichtige Aspekte für den Erfolg zu kennen und in der strategischen Planung zu berücksichtigen.

Komplexität reduzieren: die Vertragsbasis

Regionale Stadtwerke, überregionale Versorger, bundesweite Anbieter, Ökostrom, klimaneutrale Beschaffung, Biogas – und so weiter und so fort. Für die vermeintlich einfachen Produkte Strom und Gas gibt es eine kaum überschaubare Vielzahl unterschiedlicher Varianten und Tarife einer immensen Zahl von Anbietern unterschiedlicher Größenordnung und regionaler Ausrichtung. Einigkeit besteht sicherlich darin, dass die Wahl des richtigen Anbieters und des richtigen Tarifs wesentlich für den wirtschaftlichen Erfolg sind. Die Kehrseite der Medaille: Es ist zwar sinnvoll und angebracht, den Markt und seine Angebote stets im Blick zu haben, im dicht getakelten Tagesgeschäft eines Immobilienverwalters mit mehreren Liegenschaften und Eigentümern prak-

tisch aber kaum möglich. Deshalb sollte man sich die Sache möglichst einfach machen.

Der Weg zu Einsparungen beim Energieeinkauf führt über die Verschlinkung von Bürokratie und Abläufen. Zu empfehlen ist es, nach Möglichkeit alle Liegenschaften in einem einzigen Vertrag zu bündeln. Zeit- und Kosteneffizienz ergeben sich für die Verwaltung am besten, wenn für alle Objekte gleiche Vertragslaufzeiten gelten, die Möglichkeiten der Mengenbündelung optimal ausgeschöpft werden und die Zahl der festen Ansprechpartner, die jederzeit zur Verfügung stehen sollten, möglichst gering ist. Bündelt man viele Einzelverträge zu einem, profitiert man zudem von den günstigeren Einkaufskonditionen für Großabnehmer. Die Mindestmenge für eine sinnvolle und gewinnbringende Bündelung sollte bei einem Gesamtverbrauch von einer Gigawattstunde (1 000 000 kWh) liegen. Das entspricht in der Regel dem Verbrauch von zehn bis 20 Liegenschaften mit Gaszentralheizung. Ferner sollte der Hausverwalter laut Verwaltervertrag dazu befugt sein, für Eigentümergemeinschaften Energie einzukaufen.

DER AUTOR



MARIO GOLDACK-EBERT

Der Projektleiter der Contigo Energie GmbH berät Kunden der Immobilienwirtschaft über Einsparmöglichkeiten und Effizienz beim Energieeinkauf.
www.contigo-energie.de

Bindungsängste überwinden: die Vertragslaufzeit

Manche Anbieter auf dem Markt gewähren durch die Vertragsbündelung mehrerer Liegenschaften viele Vorteile, die einzelnen Häusern nicht zur Verfügung stehen, darunter die Garantie der Preisstabilität über 36 oder 48 Monate. Betrachtet man die Preis-

entwicklung, ist Gas aktuell verhältnismäßig günstig. Entsprechend empfehlen sich derzeit Verträge über Gaslieferungen mit möglichst langfristiger Festschreibung, um Preisanpassungen nach oben vorerst auszuschließen. So profitieren Immobilienverwalter wie auch Wohnungseigentümer von langfristig günstigen Konditionen und bis ins Jahr 2023 planbaren Kosten. Insbesondere Verträge, die im Jahr 2020 auslaufen, sollten beim aktuellen Marktpreis zeitnah verlängert werden.

Alleingänge vermeiden: der Einkaufszeitpunkt

Der starke Einfluss der Ölpreise auf die Gaspreise kann u.a. als wichtiger Indikator für den richtigen Einkaufszeitpunkt dienen. Globale Ereignisse wie die Drohnenangriffe auf Ölfelder in Saudi-Arabien oder Konflikte zwischen führenden Industriestaaten, aber auch Geschehnisse auf nationaler Ebene wie das jüngst verabschiedete Klimapaket der Bundesregierung und die damit beabsichtigte CO₂-Besteuerungskönnen sich – auch kurzfristig – auf den Ölpreis oder die Energiepreise im Allgemeinen auswirken. So kann sich ein zum Einkaufszeitpunkt günstiger Preis unvermittelt zum Jahreshöchstpreis ausschlagen, da die Märkte mit höheren Preisen reagieren.

Bei den aktuell niedrigen Preisen ist zu langen Vertragslaufzeiten zu raten. Ändert sich die Marktsituation, können unter Umständen eher kurze Vertragslaufzeiten von Vorteil sein, um die langfristige Bindung an höhere Preise zu vermeiden. Im Grunde kommt es darauf an, den Markt und seine Entwicklungen stetig zu beobachten und zu analysieren. Leisten können dies allerdings nur Experten, die als Energiedienstleister auch bei der Gestaltung von Energielieferverträgen fachkundig beraten.

Tipp: Im Jahr 2020
auslaufende Verträge
für Energielieferungen
zeitnah verlängern.

Alles aus einer Hand. Hand drauf!

Bestens für die Zukunft aufgestellt:
Wenn Sie sich jetzt für Immoware24 entscheiden, entscheiden Sie sich für eine Vielzahl von integrierten Features und Funktionen, die Ihnen den Verwalteralltag erleichtern werden. Versprochen!



Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren.
www.immoware24.de/handdrauf

Mit Lichtgeschwindigkeit in die Zukunft

Im Münchner Olympiadorf fiel der Startschuss für den Glasfaserausbau direkt bis in die Wohnungen.

Das Münchner Olympiadorf ist ein geschichtsträchtiger Ort. 1972 errichtet, diente es während der Olympischen Spiele in München als Unterkunft für Sportlerinnen und Sportler aus aller Welt. Heute leben rund 8 000 Menschen in der weiträumigen Wohnanlage, die mit eigenen Läden, Arztpraxen und Schulen gewissermaßen eine kleine Stadt in der Stadt ist. Damals wie heute ist es ein Ort, an dem Außerge-

wöhnliches passiert. Ging es im Olympiajahr um sportliche Rekorde, dreht es sich heute dort um die weltweit schnellsten Internet-

DER AUTOR



MARTIN BECK
Seniorberater
Flutlicht GmbH



1



2

Wegen des **geringeren Energiebedarfs** ist auch die **Umweltbilanz besser**.

anschlüsse: Gerade fiel der Startschuss für den breit angelegten Glasfaserausbau mit Direktanschlüssen bis in die einzelnen Wohnungen. Ausführendes Unternehmen ist M-net, einer der führenden Anbieter in Bayern. So erhalten im ersten Schritt knapp 400 Wohnungen eine direkte Glasfaseranbindung. Die sogenannten Fiber-to-the-Home-Anschlüsse (FTTH) sind außergewöhnlich schnell, stabil und sicher, mit Bandbreiten von heute schon bis zu einem Gigabit pro Sekunde. In Zukunft sind sogar noch wesentlich höhere Bandbreiten möglich.

Schnell, stabil und umweltfreundlich

Im Unterschied zu anderen Internet-Anschlussarten wie DSL, TV-Kabel oder Funklösungen wie LTE ist die Leistungsfähigkeit von echten Glasfaseranschlüssen quasi unbegrenzt. Die Transportgeschwindigkeit für die einzelnen Datenpakete ist kaum zu überbieten, und die gebuchte Bandbreite muss nicht mit anderen Nutzern geteilt werden. Bemerkbar macht sich das mit blitzschnellem Surfen, brillantem Video- und Musik-Streaming und dadurch, dass Arbeiten damit zu Hause genauso reibungslos möglich ist wie im Büro.

„FTTH ist die Zukunft“, ist Nelson Kilius überzeugt. Der Sprecher der M-net Geschäftsführung bestätigt, dass nur echte Glasfaseranschlüsse in der Lage sind, den stetig steigenden Datenstrom in und aus den Wohnungen und Büros zu bewältigen: „Als Vorreiter legen wir den Grundstein für den flächendeckenden Ausbau der einzig nachhaltigen Breitband-Infrastruktur und sichern mit dieser Technologie langfristig Münchens digitale Spitzenposition.“ Tatsächlich weist ein FTTH-Anschluss darüber hinaus auch eine bessere Ökobilanz auf als alle anderen Anschlussarten. Während vor allem bei aufwändig beschleunigten DSL-Anschlüssen (Vectoring und Super-

Vectoring) viel elektrische Energie für die Erhöhung der Übertragungsgeschwindigkeit benötigt wird, kommt ein FTTH-Anschluss mit einem deutlich geringeren Energieaufwand aus, nämlich mit einem Verbrauch von im Schnitt etwa drei Watt, weniger als dem der meisten energiesparenden LED-Lampen. Damit leistet FTTH zumindest einen kleinen Beitrag zum ressourcenschonenden und verantwortlichen Umgang mit der Umwelt.

In den vergangenen zehn Jahren hat die Telekommunikationstochter der Stadtwerke München bereits weite Teile der Landeshauptstadt mit sogenannten Fiber-to-the-Building-Anschlüssen (FTTB) erschlossen. Bei ihnen endet das Glasfaserkabel im Gebäudekeller, und für den Datenverkehr im Haus werden die vorhandenen, aber oft veralteten Telefonleitungen genutzt. Mit FTTH, also der durchgehenden Glasfaserverkabelung bis in die Wohnung, bis zur Anschlussdose des Endkunden, folgt nun der nächste nur konsequente Schritt. „Keine andere Übertragungstechnologie ist so schnell, stabil und zukunftssicher“, schwärmt Dr. Hermann Rodler. Dem technischen Geschäftsführer von M-net zufolge wird diese Art Anschluss souverän alle heutigen und künftigen Anforderungen an Performance und Stabilität erfüllen, und das mit nahezu unbegrenzter Leistungsfähigkeit. Für die zunehmende Digitalisierung des privaten und beruflichen Lebens schaffen FTTH-Anschlüsse heute schon die nötigen Voraussetzungen.

- 1 Glasfaser ist leicht zu verlegen und von nahezu unbegrenzter Leistungsfähigkeit.
- 2 Das Münchner Olympiadorf: Die denkmalgeschützte Wohnanlage erhält nun eine High-tech-Medienversorgung.

**Psst...
Wir halten dicht!**



Bei Störungen im unterirdischen Versorgungsnetz des Altbau-bestandes sowie Kellergrundleitungen

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| ■ Tiefbaunotdienst | ■ Schadensanalyse |
| ■ Gebäudesicherung | ■ Planungshilfe |
| ■ Regenwasserrückhaltung | ■ Sanierung mit Inlinern |

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

**24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300
www.rohrhavarie.de**

vdiv *aktuell*
A R C H I V

Hier finden Sie **ALLE**
FACHBEITRÄGE aus
vdiv *aktuell* seit 2013!



www.archiv.vdivaktuell.de

Geht doch!

Die Münchener Frequentum GmbH hat sich eines Problems angenommen, das immer drängender wird: der Nachrüstung von Ladestationen für Elektroautos im Gebäudebestand.



Ladelösungen für E-Fahrzeuge in Tiefgaragen oder an Kfz-Stellplätzen von Mehrfamilienhäusern nachträglich zu schaffen, ist eine komplexe Thematik: Der Einbau ist nicht nur mit Kosten verbunden, sondern er gilt auch als bauliche Veränderung, die in Eigentümergeinschaften der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf. Auch wenn sich dies demnächst ändern dürfte, sind bislang weder Eigentümergeinschaften noch Vermieter dazu verpflichtet, der Nachrü-

Bisher gab es zu **viele Hürden** zu nehmen, **gesetzlich wie technisch.**

tung solcher Ladestationen zuzustimmen. Hinzu kommt, dass die elektrischen Anlagen in vielen Wohngebäuden nicht für die zur Aufladung von mehreren Fahrzeugbatterien erforderliche Ladelast ausgelegt sind. Hausanschlüsse werden beim Laden von E-Fahrzeugen zum limitierenden Flaschenhals. Zudem muss die Bundesregierung bis März 2020 die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie hinsichtlich Ladelösungen in nationales Recht umwandeln. Michael König hat sich gemeinsam mit Mitgeschäftsführer Martin Amberger diesen Herausforderungen angenommen und bietet nun eine Lösung an.

Herr König, wie haben Sie das Problem gelöst?

Zunächst finanziert der Energieversorger den Bau der Basis-Infrastruktur. Hierzu wird ein Objektvertrag geschlossen. Durch ein sogenanntes dynamisches Lastmanagement wird kontinuierlich gemessen, wie viel Last anliegt, somit also immer dann Strom in die Elektroautos geladen, wenn der Hausan-

schluss dies zulässt. So ist das Laden grundsätzlich tagsüber möglich, hauptsächlich aber nachts nach der Lastspitze am Abend.

Ist denn nicht auch ein Schnelllader in der Tiefgarage sinnvoll?

Nein, das Nutzungsprofil sieht vielmehr lange Standzeiten von zehn Stunden und mehr in der Nacht vor. Hier reicht selbst eine niedrige Ladeleistung von zwei Kilowatt aus, um die notwendige Energiemenge bereitzustellen.

Und wenn der Vermieter oder die WEG es den E-Mobilisten einfach gestatten würde, sich auf eigene Kosten je eine Wallbox zu installieren?

Unkompliziert funktioniert das leider nur für die ersten Interessenten, da in diesem Fall die zusätzliche Leistung für die Wallboxen am Hausanschluss verfügbar sein muss. Für alle nachfolgenden E-Mobilisten muss dann der Hausanschluss erweitert werden, und das kann teuer werden.

NACHGEFRAGT



Dipl.-Ing. Michael König

Der Geschäftsführer der Frequentum GmbH hat sich bereits bei diversen deutschen Energieversorgern mit der

Thematik Elektromobilität im Mehrfamilienhaus beschäftigt.

Wie funktioniert Ihre Lösung denn nun genau?

Sobald drei E-Mobilisten in einem Gebäude ihr Interesse daran bekunden, installiert der Energieversorger auf eigene Kosten eine ganzheitliche erweiterbare Lösung im Haus. Weil damit schon die Kostenfrage geklärt ist und auch ein Partner für die Umsetzung feststeht, erleichtert dies die Zustimmung der WEG, ggf. im Wege eines Zitterbeschlusses. Jeder E-Mobilist kann dann mit dem Versorger einen Mietvertrag abschließen und erhält an seinem Stellplatz eine Wallbox zur Nutzung. Dort kann er sein Elektroauto Tag und Nacht laden. Der Hausverwaltung entsteht dadurch keinerlei Mehraufwand: Der Versorger übernimmt Wartung, Notfallentstörung, Reparatur, Hotline und Abrechnung, also den kompletten Service.

Welche Verträge sind dafür zu schließen?

Eine WEG schließt über die Hausverwaltung mit dem Versorger in der Regel einen Objektvertrag über zehn Jahre. Dieser gestattet den Bau und den Betrieb der

Ladelösung, ohne dass dem Gebäudeeigentümer dadurch Kosten entstehen. Auf Wunsch kann die Ladeinfrastruktur sogar nach Ende der Gestattung ins Eigentum der WEG übergehen. Jeder E-Mobilist schließt einen zeitlich befristeten Mietvertrag, beispielsweise über zwei Jahre ab. Zieht er vor Vertragsende aus, besteht ein Sonderkündigungsrecht.

Und was kostet das Ganze?

Dem Gebäudeeigentümer und den Haltern konventioneller Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren entstehen keine Kosten. Jeder E-Mobilist beteiligt sich einmalig mit z. B. 1.400 Euro an der Gesamtladelösung. Anschließend fällt eine monatliche Nutzungspauschale von z. B. 40 Euro für die

Wallbox und den Betrieb der gesamten Anlage mit allen Services an.

Wie viel günstiger ist es damit dann noch, ein E-Auto zu fahren?

Beim Kauf sind E-Autos immer noch etwas teurer als Verbrenner. Betrieb, Wartung und Treibstoff sind allerdings deutlich günstiger. So kommen E-Fahrzeuge samt Ladelösung und Strom auf circa neun Cent pro Kilometer, Benzin je nach Spritpreis auf etwa zehn bis elf Cent pro Kilometer.

An wen wendet man sich bei Interesse an Ihrer Lösung?

Beim lokalen Energieversorger oder direkt bei uns, einfach per E-Mail an: michael.koenig@frequentum.com

Da der **WEG keine Kosten** entstehen,
wird die **Beschlussfassung einfacher**.

9. VDIV-Wintertagung

26.-31. Januar 2020 | Hotel Salzburger Hof Leogang

Starten Sie bestens vorbereitet in das neue Verwalterjahr!

Weiterbildung & Netzwerken in alpinem Ambiente | abwechslungsreiches Tagungsprogramm | wertvolle Praxishinweise & wichtiges Fachwissen | erfahrene Referenten | aktiver Austausch

Programm und Anmeldung unter: www.vdiv.de/wintertagung





Die Gefahr **bannen**

Wie man gegen zu hohe Radonkonzentrationen in Gebäuden vorgeht, um die gesundheitsschädlichen Folgen des radioaktiven Gases zu einzudämmen.

Die Radonproblematik wurde in **vdv**aktuell 7/19 bereits dargestellt: gesundheitliche Folgen, gesetzliche Grundlagen und die daraus resultierenden Haftungsrisiken für Gebäudeeigentümer. In diesem zweiten Teil geht es nun um Lösungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand.

Die Radonkonzentration im Erdboden beträgt in Deutschland je nach Bodenzusammensetzung häufig mehrere 1 000 bis mehrere 100 000 Bq/m³! Im Bereich erdberührender Bauteile von Wohngebäuden liegt also im Vergleich zu den gesetzlich vorgegebenen Referenzwerten von 300 Bq/m³ oder den seitens der WHO empfohlenen Zielwerten von unter 100 Bq/m³ für

die Radonkonzentration in Innenräumen im Erdboden eine enorm hohe Konzentration des radioaktiven Gases vor. Neben dieser Bodenluftkonzentration spielt die Dichtigkeit der Gebäudehülle (hier der erdberührenden Flächen), die Luftwechselrate im Gebäude und die vorliegende Druckdifferenz zwischen Gebäudeinnenraum (Unterdruck) und Erdreich (Überdruck) eine entscheidende Rolle für die Auswahl der geeigneten Sanierungsmethode.

Radonsanierung im Gebäudebestand

Aus den genannten Faktoren können verschiedene Methoden der Radonsanierung im Bestand abgeleitet werden. Die Bodenluftkonzentration lässt sich durch zwei verschiedene Maßnahmen senken: Zum einen durch Zufuhr von Luft in den Boden, sofern dies ohne wesentliche Druckerhöhung möglich ist. Bei extrem durchlässigem Baugrund wie z. B. Schotter kann diese Methode erfolgversprechend sein. Zum anderen kann durch Ableitung der Bodenluft die Konzentration von Radon ebenfalls reduziert werden. Diese sogenannte Radonbrunnen-Methode ist dann geeignet, wenn aus angrenzenden Bereichen Boden- oder

Oberflächenluft mit geringerer Radonkonzentration nachströmen kann.

Auch die Erhöhung des Luftwechsels im Gebäude kann mit Einschränkungen die Radonkonzentration im Gebäude senken. Wird die Frequenz des Luftwechsels verdoppelt, halbiert sich die Konzentration, was wegen des hohen Energieverlustes in den Wintermonaten allerdings unpraktikabel sein dürfte. Bei sehr hoher Radonkonzentration von > 300 Bq/m³ und zugleich schnellem Anstieg der Konzentration nach einem Querlüften wird diese Methode daher nicht zum Unterschreiten des Zielwertes von 100 Bq/m³ führen!

Da das Gas Radon im Vergleich zu den Bestandteilen der Luft eine hohe Atommasse aufweist, es also schwerer ist als Luft, wird sich die erhöhte Konzentration im Gebäude auf den unteren Gebäudeteil (Keller und untere Geschosse) beschränken. Eine luftdichte Abschottung des (ggfs. nicht für den Daueraufenthalt genutzten) Kellers zum darüber liegenden Gebäudeteil wird die Konzentration in den bewohnten Bereichen folglich reduzieren. Im Keller selbst wird die Konzentration

DER AUTOR



DIPL.-ING. RICHARD ZINKEN
Corroventa Entfeuchtung GmbH
www.corroventa.de

Eine **luftdichte Abschottung** des Kellers kann die **Gaskonzentration reduzieren**.

ration jedoch ansteigen, und ggfs. findet das Radon dann neue Wege, um sich im Haus auszubreiten.

All diese Maßnahmen sind in Erwägung zu ziehen, und in Fällen, in denen nur eine geringe Überschreitung des Referenzwertes oder des im Rahmen der Sanierung geplanten Zielwertes vorliegt, kann die Anwendung einer oder mehrerer dieser Methoden schon ausreichend sein. Liegt der Ausgangswert jedoch über dem Dreifachen des Zielwertes – dies ist unbedingt der von der WHO empfohlene von 100 Bq/m³ –, dann wird nur eine Reduzierung der Undichtigkeiten und bei noch gravierenden Überschreitungen die Verschiebung der Druckdifferenzen zum Erfolg führen.

Das Durchdringen von Gasen durch Öffnungen in Bauwerken wird beeinflusst vom Differenzdruck zwischen den beiden Seiten des Bauteils und von der Querschnittsfläche der Öffnung. So wird z. B. bei hohen Druckdifferenzen bereits eine sehr kleine Öffnung bzw. ein Riss zu nennenswerten konvektiven Massenströmen führen. Ist gleichzeitig die Bodenluftkonzentration von Radon sehr hoch (beispielsweise über 20 000 Bq/m³ wie quasi überall in Deutschland), dann wird die Konzentration im Gebäude sehr schnell ansteigen! Vor diesem Hintergrund wird schnell deutlich, dass eine Umkehrung des Druckverhältnisses von Innenraum zu Erdboden an erdberührenden Gebäudeflächen quasi immer zum Erfolg führen wird.

Kontrollierte Unterdruckhaltung

Hierzu wurde eine systematische, iterative Vorgehensweise erarbeitet, die bei Einhaltung aller Arbeitsschritte einer Radonsanierung zum sicheren Erfolg und sogar zu Radonkonzentrationen von teils deutlich unter 100 Bq/m³ führt. Die vor der Sanierung vorliegende Radonkonzentration spielt dabei keine entscheidende Rolle und hat sehr wenig Einfluss auf die Kosten der Sanierung!

Die qualifizierte Messung von Radon in verschiedenen Räumen und verschiedenen Etagen eines Gebäudes muss durch eine Radonfachperson erfolgen. Eine solche zeitauf lösende Messung sollte über einen repräsentativen Zeitraum und je nach Gebäudegröße an mindestens zwei Messpunkten pro Etage stattfinden. Entscheidend ist hier häufig nicht die absolute Genauigkeit der Messwerte, sondern deren Größenordnung und ihr Verlauf bzw. der Anstiegsgradient nach einer Querlüftung! Danach erfolgt eine systematische Beurteilung des Gebäudes anhand von Zeichnungen, Analysen vor Ort und Messungen von Undichtigkeiten und Luftströmen mit erprobten Verfahren. Identifizierte Undichtigkeiten und damit potenzielle Pfade für das Eindringen oder die Migration von Radon werden mittels geprüfter und zugelassener Verfahren zur Gebäudeabdichtung hinlänglich abgedichtet.

Eine erneute Radonmessung nach der Abdichtung weist neben der Konzentration selbst den zum Anstieg der Konzentration erforderlichen Zeitraum nach. Steigt die Konzentration sehr schnell an, dann deutet dies auf eine sehr hohe Bodenluftkonzentration oder auf Fehler der Abdichtungsmaßnahme hin. Anhand einer ersten Bohrung etwa im Bereich der Gebäudemitte erfolgen Messungen der Druckdifferenz (Innenraum zu Erdreich) und des aufgrund natürlicher Druckdifferenzen eindringenden Volumenstroms. Auch eine Messung der Radonkonzentration der dort eintretenden Bodenluft sollte gemessen werden. Diese Bodenluftkonzentration liefert den tatsächlich relevanten Wert! Auf seiner Basis erfolgt dann die Ermittlung der erforderlichen Auslegung einer Absauganlage und der notwendigen Anzahl von Bohrungen zur Erreichung eines umgekehrten Druckgefälles von der Innenseite des Gebäudes zum Erdreich.

Der darauf folgende Einbau der Absaugstellen und die Verrohrung zum Radonabsauggerät erfolgt ausschließlich mit geprüften

Komponenten. Wichtige Aspekte sind die DIN-gerechte Durchführung der Rohrleitungen durch die Gebäudehülle sowie die Verwendung geprüfter und zugelassener gasdichter Rohrsysteme. Eventuelle Leckagen der Rohrleitungen sind insbesondere auf der Ausblasseite der Sauganlage extrem schädlich, weil hier „verdichtete“ Bodenluft mit hoher Radonkonzentration und mit hohem Druck gefördert wird. Undichtigkeiten in diesem Bereich können sogar zu höheren Werten als vor der Installation führen.

Die richtige Auslegung des Sauggerätes hängt im Wesentlichen von der Größe der erdberührenden Gebäudefläche, der Beschaffenheit des Bodenmaterials (Luftdurchlässigkeit), der daraus resultierenden Anzahl der Absaugbohrungen, der erforderlichen Druckdifferenz und dem erforderlichen Luftvolumenstrom ab. Als sehr vorteilhaft haben sich daher regelbare Absaugsysteme erwiesen, die flexibel auf die jeweils erforderlichen Werte eingestellt werden können. Weitere Anforderungen an das Absaugsystem sind ein störungsfreier, mehrjähriger Betrieb, geringe Wartungs- und Betriebs- sowie Energiekosten und eine minimierte Geräuscentwicklung.

FAZIT

Die richtige Reihenfolge der Arbeitsschritte, die Verwendung geprüfter, gasdichter Komponenten und die flexibel auf die örtlich gegebenen Anforderungen einstellbare Sauganlage ermöglichen eine quasi prozesssichere Lösung für die Radonsanierung durch die Absaugung im Bestand! Nach bisheriger Erfahrung kann mit der beschriebenen Absaugmethode in über 99 Prozent aller Bestandsimmobilien das Problem gelöst und ein sehr niedriger Radonwert prozesssicher und kosteneffizient erreicht werden.

Dächer und Fluchtwege **schützen**

Geprüfte flammhemmende Bauwerksabdichtungen aus Flüssigkunststoff erfüllen die Vorgaben der Regelwerke für den Brandschutz.



Katastrophen wie der Brand des Grenfell-Towers in London schärfen das Bewusstsein für das Thema Brandschutz an Wohngebäuden. Lebenswichtige Flucht- und Rettungswege müssen ebenso wie andere Bauteile alle Brandschutzvorgaben der Regelwerke erfüllen. Böden und Flachdächer, die mit PMMA-Flüssigkunststoff abgedichtet sind, leisten dies!

In Deutschland regelt die neue Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) den baulichen Brandschutz. Seit April 2019 ist diese in fast allen Bundesländern umgesetzt, außerdem sind die Landesbauordnungen (LBO) zu beachten. Diese Regelwerke stellen Planer und Architekten vor neue Herausforderungen: Sie können nur noch Bauprodukte einsetzen, welche die Brandschutzklassen nach DIN 4102-1 B2, bzw. Klasse D und E nach DIN EN 13501-1 erfüllen – also mindestens „normal entflammbar“ sind.

DER AUTOR



DIPL.-ING. MARCEL WEIß

Der Produktmanager bei der WestWood Kunststofftechnik GmbH, Petershagen, ist Mitglied im Fachausschuss 5 sowie

in den Arbeitskreisen 5.7 und 5.3 der Deutschen Bauchemie.
www.westwood.de

Maßgeblich für **Bauprodukte** sind die **neue Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen** und die **Landesbauordnungen**.

Laubengänge sind wichtige Fluchtwege

Laubengänge gewähren in Gebäuden der Nutzungsklasse 3 und höher meistens den Zugang zum Treppenhaus. Damit bilden sie im Brandfall den ersten Fluchtweg für die Bewohner und unterliegen höheren Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes. Laut LBO NRW § 36 (6) „[...] müssen Fußbodenbeläge mindestens schwer entflammbar sein“ – nach DIN EN 13501-1 ist die Anforderung C_{Floor} (s1) zu erreichen, die für geringe Rauchentwicklung steht. Für Balkonbeschichtungen, die in MVV-TB Teil D geregelt sind, gibt es dagegen keine expliziten Anforderungen.

Flammhemmende Abdichtung mit PMMA

Mit dem Einsatz des Flüssigkunststoffes PMMA stehen Planer und Architekten immer auf der sicheren Seite, wenn es um die flammhemmende Abdichtung und Beschichtung von Laubengängen, Balkonen, Dachterrassen und Flachdächern geht. Denn PMMA-Systeme wie das Wecryl Dickschicht- und Abdichtungssystem sind als schwer entflammbare Varianten erhältlich, und durch die flammhemmende Versiegelung Wecryl

489 wird die geforderte Klasse C_{Floor} (s1) erreicht. Auch farbige und rutschsichere Oberflächen sind mit dem PMMA-Systemaufbau möglich. Somit geht Sicherheit mit hochwertiger Optik Hand in Hand.

Flachdächer wirksam schützen

Brennt es in der Nachbarschaft, kann Funkenflug vor allem Dächer gefährden. Die Landesbauordnung NRW stellt deshalb in § 32 an Dächer die Anforderung an einen „ausreichenden Widerstand gegen Flugfeuer und strahlende Wärme“. B_{Roof} (t1) ist nach DIN EN 13501-5 zu erfüllen, geprüft wird nach DIN CEN/TS 1187.

Bei PMMA erfolgt die Prüfung im Rahmen der ETAG 005, der Leitlinie für die Europäische technische Zulassung für flüssig aufzubringende Dachabdichtungen. Das Wecryl Dachabdichtungssystem hat dabei stets die höchsten Leistungsstufen erreicht. So liegt die erwartete Nutzungsdauer im Bereich W3, bei den Nutzlasten wurde die Leistungsstufe P4 für besondere Beanspruchung erreicht. Die niedrigste zulässige Oberflächentemperatur liegt bei -30 °C (TH4), die höchste bei $+90\text{ °C}$ (TL4) – zudem besitzt das System



das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis (abP) $B_{\text{Roof}}(t1)$. Optimal ist es also für Planer, Bauherren und Anwender, die für Flachdächer aller Kategorien und Beanspruchungsklassen eine ideale, zuverlässige Lösung suchen.

Mit „Reflect Roof“ gibt es zudem eine mit weißen Komponenten durch-

gesetzte Lösung für die Sanierung von Bitumendächern – ein Beitrag zum Klimaschutz, da weiße Dachflächen gerade in Großstädten kühlend wirken. Selbstverständlich liegt auch für dieses System das abP $B_{\text{Roof}}(t1)$ vor. Weil Sicherheit nun einmal an erster Stelle stehen muss, wenn es um Menschenleben geht.

- 1 Beispiel Laubengang: Hier müssen Bodenbeläge hohe Brandschutzanforderungen erfüllen.
- 2 Trittsicher und pflegeleicht: Der Systemaufbau ermöglicht die individuelle Gestaltung flammhemmender PMMA-Oberflächen.
- 3 Beitrag zum Klimaschutz: Weiße Dachflächen wirken kühlend, die PMMA-Abdichtung bietet höchsten Brandschutz.

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des VDIV Deutschland für einen zuverlässigen und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.vdiv-management.de oder per E-Mail an bestellung@vdiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet: www.vdiv.de

VDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2017
WEG-Musterabrechnung 2.0
€ 18,50 (zzgl. MwSt.)



DDIV-Kompandium
Energieeffizienzmaßnahmen in Wohnungseigentümergemeinschaften
3., überarbeitete Auflage
September 2017, € 4,63 (zzgl. MwSt.)

VDIV-Branchenbarometer



7. VDIV-Branchenbarometer
Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2019
Unternehmensberatungen/Rechtsanwälte: € 249 (zzgl. MwSt.)
Branchenfremde Unternehmen/Behörden/Institutionen/Verbände: € 149 (zzgl. MwSt.)
Verwaltungsunternehmen (Nichtmitglieder): € 79 (zzgl. MwSt.)
Mitgliedsunternehmen der VDIV-Landesverbände: € 39 (zzgl. MwSt.)

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand: August 2019)

Zum Download | Für VDIV-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.)



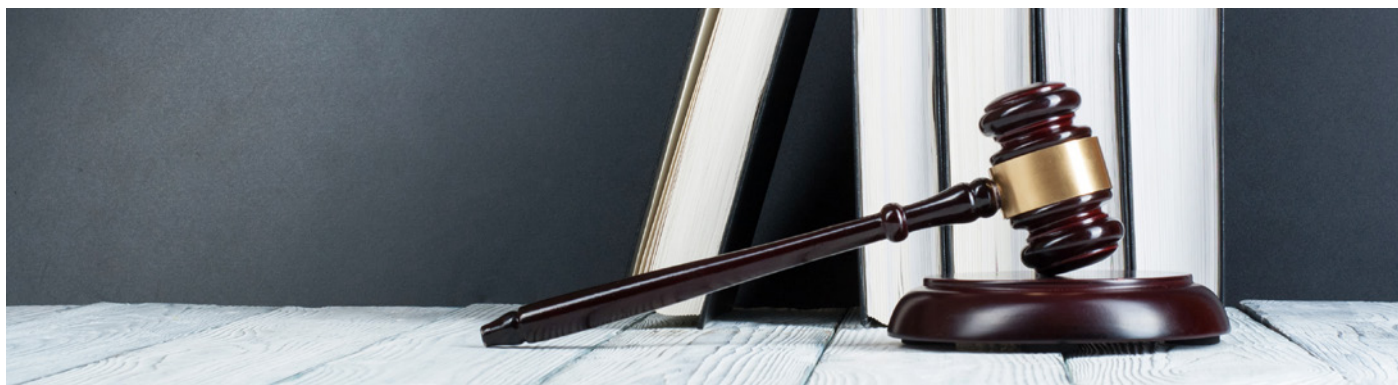
SE-Verwaltung
Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum
€ 59 (zzgl. MwSt.)



www.vdiv-management.de

Aktuelle Urteile

Was tun, wenn die Vertretungsbefugnung nicht praktikabel geregelt ist? Und was, wenn Miteigentümer ihr Sondernutzungsrecht missbrauchen? So entschied der BGH.



VERTRETUNGSMÖGLICHKEITEN JURISTISCHER PERSONEN IN DER WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

(BGH, Urteil vom 28.6.2019, Az. V ZR 250/18)

► DAS THEMA

In den Wohnungseigentümerversammlungen ist es den Eigentümern grundsätzlich gestattet, sich von einer frei gewählten

Person vertreten zu lassen. Anders verhält es sich, wenn die Teilungserklärung einschränkende Vorgaben enthält und den Personenkreis, der zur Vertretung berechtigt werden kann, eingrenzt.

Wie verhält es sich aber, wenn eine juristische Person als Wohnungseigentümerin von einer Mitarbeiterin einer anderen juristischen Person desselben Mutterkonzerns vertreten werden soll und die Teilungserklärung nur Vertretungsberechtigungen an natürliche Personen benennt? Mit diesem Fall beschäftigte sich nun der BGH.

► DER FALL

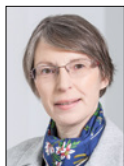
Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. 22 Wohnungen stehen im Eigentum der Klägerin, der T-GmbH,

die restlichen 21 Wohnungen gehören den beklagten übrigen Wohnungseigentümern.

Zur Frage der Vertretungsberechtigungen enthält die Teilungserklärung folgende Regelung: „Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft oder den Verwalter in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist.“

Die Klägerin ist eine nahezu 100-prozentige Tochtergesellschaft einer Managementholding. Teil des Konzerns ist auch das Tochterunternehmen TA-GmbH. Diese übt die Funktion der konzernweiten einheitlichen Verwaltungsgesellschaft des Konzerns aus. Alle Gesellschaften des Konzerns

DIE AUTORINNEN



DR. SUSANNE SCHIEßER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.



VICTORIA E. WARKEN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig.

www.asd-law.com

einschließlich der Klägerin haben der TA-GmbH eine Vollmacht für die Verwaltung ihrer Sondereigentumseinheiten erteilt. Aus diesem Grund wurde die gesamte Kommunikation der Klägerin mit der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft über die TA-GmbH geführt.

Am 12.12.2016 fand nun die Eigentümerversammlung statt, bei der u. a. die Wiederbestellung der Verwalterin auf der Tagesordnung stand. Hierfür erteilte die Klägerin einer Mitarbeiterin der TA-GmbH eine schriftliche Stimmrechtsvollmacht mit der Berechtigung, Untervollmacht zu erteilen. Sie wurde dem Versammlungsleiter vor Beginn der Versammlung vorgelegt – der die Stimmrechtsvollmacht zurückwies und zudem unter Hinweis auf einen Interessenkonflikt auch nicht bereit war, sich eine Untervollmacht erteilen zu lassen. Auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats lehnte es ab, als Unterbevollmächtigter das Stimmrecht für die Klägerin auszuüben. Somit wurde ohne Berücksichtigung der Stimmen der Klägerin die Wiederbestellung der Verwalterin mit 14 Ja-Stimmen der Wohnungseigentümer beschlossen.

Das Amtsgericht wies die dagegen gerichtete Anfechtungsklage der Klägerin ab. Das Landgericht erklärte hingegen den Beschluss über die Wiederbestellung der Verwalterin für unwirksam. Dagegen richtet sich die vom Landgericht zugelassene Revision der beklagten Wohnungseigentümer, mit der sie die Wiederherstellung des Urteils des Amtsgerichts erreichen wollen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision – mit Erfolg. Der BGH erachtete die rechtliche Prüfung des Landgerichts als rechtsfehlerfrei. Demnach ist die Klägerin rechtswidrig von der Stimmabgabe in der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen worden, da die bevollmächtigte Mitarbeiterin der TA-GmbH nicht als Vertreterin der Klägerin zugelassen wurde; der Beschluss über die Wiederbestellung der Verwalterin ist unwirksam. Der BGH begründet seine Entscheidung wie folgt:

Die Teilungserklärung ist dahingehend auszulegen, dass die Vertretungsbeschränkung nicht nur für natürliche, sondern auch für juristische Personen gilt. Zwar ist sie nach ihrem Wortlaut ausschließlich auf natürliche Personen zugeschnitten; juristische Personen werden nicht erwähnt. Insoweit weist die Teilungserklärung aber eine unbeabsichtigte Regelungslücke auf, da bei ihrer Erstellung offensichtlich niemand an den Fall gedacht hat, dass eine juristische Person Wohnungseigentümerin ist. Diese Lücke ist somit nach den Grundsätzen der ergänzenden (Vertrags-) Auslegung dahingehend zu schließen, dass nicht nur natürliche, sondern auch juristische Personen der Vertretungsbeschränkung der Teilungserklärung unterliegen.

Die ergänzende Auslegung der Vertretungsklausel ist auch dahingehend vorzunehmen, dass sich juristische Personen in der Wohnungseigentümerversammlung auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen können. Dem von der Vertretungsklausel gewollten Zweck, nämlich der weitestgehende Ausschluss von Einflüssen Dritter, wird durch die Teilnahme eines wegen seiner Zugehörigkeit zum Unternehmen der juristischen Person mit den Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft vertrauten Mitarbeiters Rechnung getragen. Von ihm sind gemeinschaftsfremde Einwirkungen nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist eine dahingehende Auslegung, dass sich die Klägerin nicht zwingend durch einen unternehmenseigenen Mitarbeiter vertreten lassen muss, rechtlich zulässig. Bei der Auslegung ist sowohl auf das berechnete Interesse der Eigentümerversammlung abzustellen, fremde Einflüsse von der Gemeinschaft fernzuhalten, als auch die Bedeutung des Stimmrechts als Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte zu berücksichtigen. Dieses Stimmrecht einer juristischen Person darf daher nicht dadurch beschnitten werden, dass eine Vertretung durch einen Mitarbeiter, der zu einer demselben Konzern

angehörenden Tochtergesellschaft gehört, ausgeschlossen wird, wenn diese – wie in vorliegendem Fall – für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist. Die Mitarbeiterin der TA-GmbH war somit berechnete, die Klägerin in der Eigentümerversammlung zu vertreten.

VERWALTER-STRATEGIE

Wieder hatte sich der BGH mit der Auslegung einer Teilungserklärung zu beschäftigen – diesmal mit der Frage der Vertretungsberechtigung einer juristischen Person. Das Urteil nennt die ergänzende Vertragsauslegung als Hilfsmittel, dessen sich Verwalter bei der Bewertung der Vereinbarkeit einer Stimmrechtsvollmacht mit der Teilungserklärung bedienen müssen, sofern die Vollmacht nicht bereits dem Wortlaut nach zulässig ist.

Somit ist vorerst die Frage zu klären, ob die Teilungserklärung eine unbeabsichtigte Regelungslücke aufweist (eine solche liegt vor, wenn die Wohnungseigentümer bei Errichtung der Teilungserklärung offensichtlich nicht an den vorliegenden Fall gedacht haben). Ist dies der Fall, ist die Teilungserklärung im Lichte des Regelungszwecks auszulegen. Dieser wird, sofern die Teilungserklärung Vertretungsberechtigungen benennt, die Einschränkung fremden Einflusses von außen sein.

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN BEI RECHTSWIDRIGER BEBAUUNG EINER SONDEREIGENTUMSFLÄCHE

(BGH, Urteil vom 5.7.2019, Az. V ZR 149/18)

► DAS THEMA

Nicht selten werden Bebauungen und Renovierungen von Sondereigentum wie auch spezifische Nutzungen von Gemeinschaftseigentum durch Wohnungseigentümer ohne entsprechende Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft durchgeführt. So auch in vorliegendem Fall.

Welche Möglichkeiten den übrigen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, den Stein des Anstoßes – vorliegend ein Gartenhaus, ein Anbau, eine renovierte Terrasse und die Lagerung von Gegenständen auf Gemeinschaftseigentum – zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, hatten nun die Gerichte zu entscheiden. Nachdem der rechtliche Versuch, die „Störer“ selbst zur Handlung zur veranlassen, nicht gefruchtet hatte, versuchten sie es nun erneut: Diesmal sollten sie selbst bevollmächtigt werden, die Beseitigungen vorzunehmen. Die Frage, ob ihnen dieses Recht zusteht, hatte der BGH zu entscheiden.

► DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Diese war durch Aufteilung eines Gebäudes in zwei Einheiten entstanden. Die beklagte Partei errichtete in den Jahren 2001 bis 2004 auf ihrer Sondernutzungsfläche im Garten ein Gartenhaus sowie einen Anbau. Auch die Terrasse, die ihnen als Sondereigentum zugewiesen ist, wurde wie folgt umgestaltet: Der Boden wurde betoniert, ein neuer Bodenbelag verlegt und ein Geländer angebracht. Den Bereich des Gemeinschaftseigentums nutzten die Beklagten zur Lagerung diverser Möbel und Gegenstände.

In einem vorangegangenen Rechtsstreit war eine auf Beseitigung und Entfernung des Gartenhauses, der Terrasse und der Gegenstände gerichtete Klage der klägerischen Partei wegen Verjährung des Beseitigungsanspruchs abgewiesen worden. Nunmehr sollen die Beklagten dazu verurteilt werden, es zu dulden, dass die Kläger selbst – jeweils unter Wiederherstellung des ursprüngli-

chen Zustands – die Gartenhütte nebst Anbau sowie den Terrassenausbau entfernen. Auch sollen die Beseitigung der durch die Kläger näher beschriebenen Gegenstände (Schrank, Kommode, Farbeimer etc.) aus dem Bereich des Gemeinschaftseigentums durch die Beklagten geduldet werden.

Das Amtsgericht gab der Klage statt; das Landgericht änderte das Urteil ab und wies die Klage ab. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision wollen die Kläger das Urteil des Amtsgerichts wiederherstellen lassen. Jedoch ohne Erfolg – der BGH wies die Revision zurück und begründet seine Entscheidung wie folgt:

Nach Ansicht des BGH besteht weder ein Selbstbeseitigungsrecht des klägerischen Wohnungseigentümers noch ein darauf bezogener Duldungsanspruch, den die Wohnungseigentümergeinschaft ausüben könnte. Wie im vorherigen Rechtsstreit zutreffend entschieden wurde, ist der Anspruch auf Beseitigung von baulichen

Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 1004 BGB verjährt. Welche Rechte einzelnen Wohnungseigentümern in diesem Falle anschließend zustehen, ist bislang nicht geklärt. Es besteht jedoch Einigkeit darüber, dass die Wohnungseigentümer nach Verjährung des Beseitigungsanspruchs beschließen können, die Beseitigung auf Kosten aller Wohnungseigentümer vorzunehmen. Fehlt jedoch so ein Beschluss, gehen die Meinungen über weitere Handlungsmöglichkeiten auseinander. Nach ganz überwiegender Ansicht soll ein einzelner Wohnungseigentümer ohne Beschluss nicht berechtigt sein, den Rückbau vorzunehmen.

Bezüglich der auf Gemeinschaftseigentum gelagerten Gegenstände entsteht aus § 903 S. 1 BGB kein Duldungsanspruch, da es sich bei der Norm nicht um eine Grundlage handelt, aus der ein solcher Anspruch abgeleitet werden könnte.

Im Hinblick auf die baulichen Veränderungen stellt der BGH fest, dass einzelnen Wohnungseigentümern grundsätzlich kein Selbstbeseitigungsrecht aus § 903 S. 1 BGB zusteht. Wie das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet wird, ergibt sich vielmehr aus den im WEG vorgesehenen Bestimmungen über die Verwaltung (vgl. § 20 ff. WEG) oder aus der Teilungserklärung, sofern diese

bezüglich einzelner Teile des gemeinschaftlichen Eigentums Sondernutzungsrechte vorsieht und die Sondernutzungsberechtigten wie Alleineigentümer gestellt sind, ihnen also die Befugnisse aus § 903 BGB allein zustehen sollen. Eine entsprechende Beschlussfassung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, wonach beschlossen werden kann, dass eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu beseitigen und das gemeinschaftliche Eigentum in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen ist, ist daher zwingend notwendig. Befindet sich die Quelle der Störung im Bereich des Sondereigentums oder einer Sondernutzungsfläche, kann der betroffene Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 4 Halbs. 1 WEG verpflichtet sein, die Maßnahme zu dulden.

Keine Abweichung von dem Beschlussfassungserfordernis ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich hier um eine zerstrittene Zweiergemeinschaft handelt. Dem Kläger bleibt bei nicht gefasstem Beschluss ausschließlich der Weg über eine Beschlussersetzungsklage. Entspricht die Beseitigung und Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands ordnungsgemäßer Verwaltung und besteht hierauf gemäß § 21 Abs. 4 WEG ein Anspruch, wird dieser Erfolg haben.

Derselbe Grundsatz gilt hinsichtlich der auf Gemeinschaftseigentum gelagerten Gegenstände. Allerdings betrifft dieser Antrag keine baulichen Veränderungen, sondern den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums. Aber auch insoweit müsste im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage geklärt werden, ob die Beseitigung erfolgen oder gegebenenfalls eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 Abs. 2 WEG herbeigeführt werden soll; ein darauf gerichteter Anspruch der Kläger gemäß § 1 Abs. 4 WEG setzt jedenfalls voraus, dass die Beklagten das gemeinschaftliche Eigentum über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus in Anspruch nehmen.

VERWALTER-STRATEGIE

Der BGH hat in diesem Urteil klargestellt, dass Wohnungseigentümer, deren Ansprüche etwa aus § 1004 BGB verjährt sind, nicht schutzlos gestellt sind: Sie haben noch immer die Möglichkeit, ihr Recht auf Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes durch Beschluss zu erwirken.

Hier ist es Aufgabe des Verwalters, diese Beschlüsse vorzubereiten und anschließend auszuführen. Allerdings ist davon auszugehen, dass insbesondere in Eigentümergemeinschaften, die lediglich aus zwei Parteien bestehen, diejenige Partei, die den rechtswidrigen Zustand geschaffen hat, nicht freiwillig für eine Beseitigung stimmen wird. Dem belasteten Wohnungseigentümer bleibt hier nur der Gang vor Gericht.



Aktuelle Urteile

Nicht um aktuelle Gerichtsurteile geht es diesmal in dieser Rubrik, sondern um eine Update zur viel diskutierten Mietpreisbremse.



NEUES ZUR MIETPREISBREMSE – NEUAUFLAGE UND VERLÄNGERUNG

Im Sommer 2019 haben sich zur Mietpreisbremse verschiedene neue Weichenstellungen ergeben, sodass es an der Zeit ist, wieder einmal zusammenfassend auf die neuesten Entwicklungen zu blicken. Denn dies war an dieser Stelle zuletzt in **DDIV**aktuell 3/18 und in der Sonderpublikation **DDIV**aktuell – **Verwaltungs**beirat 2018/19 Thema. Zur Abgrenzung sei voran-

gestellt, dass die nachfolgenden Ausführungen nicht den „Mietendeckel“ betrachten, der in Berlin noch im Oktober 2019 gesetzlich eingeführt werden soll, und im linken politischen Spektrum bereits für andere Bundesländer diskutiert wird.

Zunächst wurde die bundesrechtliche Regelung am 11.12.2019 durch das Mietanpassungsgesetz vom 18.12.2018 verschärft, und sieht

nun eine strengere Informationspflicht des Vermieters vor: Über beide Ausnahmetatbestände – höhere Vormiete oder Modernisierungs-Mieterhöhung – muss der Mieter vor Abschluss des Mietvertrags informiert werden. Bei Nichterfüllung der Informationspflicht kann der Mieter eine Rückzahlung der überhöhten Miete auch rückwirkend verlangen, anderenfalls erst ab dem Zeitpunkt der Rüge.

Ob die bundesgesetzlichen Grundlagen der Mietpreisbremse verfassungskonform sind, war lange umstritten. Das LG Berlin hat mit Vorlagebeschluss vom 7.12.2017 diese Frage dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) vorgelegt. Die Vorlage wurde von diesem jedoch mit Beschluss vom 18.7.2019 als unzulässig zurückgewiesen. Damit ist von der Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse auszugehen.

Die Regelungen zur Mietpreisbremse müssen durch die Länder mit einer Landesverordnung umgesetzt werden, die entsprechend zu begründen ist. Der Stand der Umsetzung in einzelnen Ländern mit größeren Städten, die unter erheblichem Mietpreisdruk leiden, stellt sich wie folgt dar: Mehrere Länder haben dieses Begründungserfordernis zunächst nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt, weswegen einzelne Gerichte die jeweiligen Landesverordnungen zunächst für ungültig erklärt haben. Die betroffenen Länder haben sodann teils Begründungen nachgeschoben, teils zu einem späteren Zeitpunkt neue, ordnungsgemäß begründete Verordnungen zur Miet-

preisbremse erlassen. Damit ergeben sich für die verschiedenen Länder verschiedene Phasen, in denen die Mietpreisbremse sicher nicht gilt, möglicherweise gilt, oder – ab Neuerlass einer ordnungsgemäß begründeten Verordnung – jedenfalls gilt. Für welche Zeiträume dies für hauptsächlich betroffene Länder der Fall ist, ist in der Tabelle unten dargestellt.

Die Mietpreisbremse gilt somit auch in Berlin, da die einzige Kammer des LG Berlin, die bislang anders geurteilt hatte, sich nunmehr der Auffassung der 65. Zivilkammer angeschlossen hat.

In den Ländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein wurden

die ursprünglich im Jahr 2015 erlassenen Verordnungen nicht infrage gestellt.

Für die weitere Entwicklung ist Folgendes zu beachten: Die Mietpreisbremse war zunächst für fünf Jahre zum 31.12.2020 befristet, sie soll jedoch gemäß Beschluss des Koalitionsausschusses vom 18.8.2019 bis Ende 2025 verlängert werden. Die Länder müssen daher ebenfalls entsprechende Verordnungen zur Verlängerung erlassen.

Es ist davon auszugehen, dass diese landesrechtlichen Verordnungen aufgrund der zahlreichen Gerichtsentscheidungen nun wirksam erlassen werden und die Mietpreisbremse daher in vielen Ländern nun tatsächlich gilt.

Von der **Verfassungsmäßigkeit** der **Mietpreisbremse** ist **auszugehen**, die Vorlage des LG Berlin wurde **abgewiesen**.

Bundesland	1. Verordnung am:	Ordnungsgemäß begründet?	Begründung nachgeschoben?	Nachschub zulässig?	Verordnungs-Neuerlass/ Mietpreisbremse wirksam seit:
Baden-Württemberg	29.09.2015	Nein, LG Stuttgart, 13.03.2019	Nein	–	Nein
Bayern	01.08.2015	Nein, LG München 06.12.2017	Juli 2017	Nein, LG München 06.12.2017	07.08.2019
Berlin	01.06.2015	Ja, LG Berlin, 65. Kammer, 29.03.2017	–	–	01.06.2015
Hessen	17.11.2015	Nein, BGH, 17.07.2019	–	–	28.06.2019
Hamburg	01.07.2015	Nein, LG Hamburg 14.06.2018	–	–	03.07.2018



Der gesunde **Ausgleich**

Work-Life-Balance und Arbeitszeitflexibilisierung als strategische Instrumente nachhaltiger Unternehmensführung

Im Interesse eines jeden Arbeitgebers sollte es sein, sicherzustellen, dass Beschäftigte dauerhaft leistungsfähig, belastbar und bestenfalls zufrieden mit ihrer Tätigkeit sind. Mag so mancher die Idee der sogenannten Work-Life-Balance auch für eine Modeerscheinung halten, ist diese heutzutage dennoch ein häufig ausschlaggebendes Kriterium für

die Attraktivität eines Arbeitgebers. Gerade in Zeiten des Fachkräftemangels gilt auch hier: Der Wurm soll nicht zuvorderst dem Angler, sondern dem Fisch schmecken. Zur Umsetzung der Work-Life-Balance essenziell ist häufig die intelligente Flexibilisierung der Arbeitszeiten. Einige Modelle, mit denen sich dies realisieren lässt, ihre Vorteile und Umsetzungsmöglichkeiten sollen im Folgenden betrachtet werden.

Teilzeitarbeit

Dieses Modell ist wohl das erste, das einem bei moderner Arbeitszeitgestaltung in den Sinn kommt. Neben gesetzlichen Ansprüchen für besondere Arbeitnehmergruppen haben Mitarbeiter unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. bei Beschäftigung von mehr als 15 Arbeitnehmern nach Kopfzahl im Unternehmen) gemäß § 8 Teilzeit- und Befristungsgesetz (TzBfG) einen einklagbaren Anspruch auf Arbeitszeitverringerung.

Seit dem 1.1.2019 ist die sogenannte „Brückenteilzeit“ (§ 9a TzBfG) geregelt. Viele Arbeitnehmer dürfen seitdem ihre Arbeitszeit für einen gewissen Zeitraum

reduzieren und danach zu ihrer Vollzeitstelle zurückkehren. Insbesondere nach der Elternzeit erleichtert dies den Wiedereinstieg in den Beruf.

Über Teilzeitarbeit lässt sich zudem der Personaleinsatz an den akuten Bedarf anpassen, darüber hinaus aber auch die Produktivität fördern: Teilzeitbeschäftigte haben bei kürzeren Arbeitszeiten längere Erholungsphasen, sodass sie weniger ermüden und konzentrierter arbeiten.

Sabbaticals

Als Sabbatical wird eine meist mehrmonatige, befristete Unterbrechung des aktiven Arbeitsverhältnisses bezeichnet. Hier gibt es mehrere Modelle: Zum einen kann schlicht ein „unbezahlter“ Urlaub vereinbart werden, in der die Hauptleistungspflichten, also Arbeitsleistung und Entgeltzahlung, ruhen. Dabei ist zu beachten, dass grundsätzlich nach Ablauf eines Monats das Beschäftigungsverhältnis in sozialversicherungsmäßiger Hinsicht endet und der Arbeitnehmer sich um eine Absicherung des Krankheitsrisikos auf eigene Kosten kümmern muss.

DIE AUTOREN



TOBIAS SCHWARTZ

Der Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Handels- und Gesellschaftsrecht ist Geschäftsführer der LKC Rechtsanwaltskanzlei mbH.



DANIELA DOMJAN

Die Rechtsanwältin ist in derselben Kanzlei mit Sitz in München-Bogenhausen tätig.
www.lkc-recht.de

Zum anderen gibt es Sabbaticals, die über sogenannte Langzeitkonten gespeist werden. Dies kann sogar den Vorruhestand ermöglichen! Während des Sabbaticals erhält der Arbeitnehmer weiterhin sein monatliches Arbeitsentgelt, das er durch Vorarbeit bereits im Voraus erwirtschaftet hat. Der Vorteil: Auch während des Sabbaticals bleibt hier der Sozialversicherungsschutz des Arbeitnehmers erhalten. Nachteil: Nach den sozialversicherungsrechtlichen Vorgaben (§ 7d SGB IV) darf das Langzeitkonto nicht – wie man es von Kurz- bzw. Gleitzeitkonten kennt – „einfach“ in Stunden geführt werden, sondern es müssen Geldbeträge ausgewiesen werden, einschließlich des Arbeitgeberanteils zur Sozialversicherung. Und nicht zu vergessen: Jenseits von Bagatellfällen ist das Langzeitarbeitszeitkonto in geeigneter Weise gegen das Risiko der Insolvenz des Arbeitgebers abzusichern (vgl. § 7e SGB IV), z. B. durch Treuhandvereinbarungen, Versicherungsmodelle oder ein schuldrechtliches Verpfändungs- oder Bürgschaftsmodell mit ausreichender Sicherung.

In Vollzeitarbeitsverhältnissen ist die Bespargung von Langzeitkonten in der Regel nur durch Überstunden möglich, was wiederum der Work-Life-Balance wenig förderlich sein kann. Hier bietet es sich an, während eines zu vereinbarenden Zeitraums die vertraglich vereinbarte Arbeitszeit und entsprechend die Vergütung auf Teilzeit zu reduzieren, tatsächlich aber vollzeitig zu arbeiten, um mit den Überstunden das Langzeitkonto zu besparen.

Solche Modelle fördern nicht nur die Work-Life-Balance, eine Freistellung von Mitarbeitern in Zeiten mangelnder Aufträge kann auch für den Betrieb entlastend sein. Das Unternehmen kann seine Stellung im Wettbewerb um Nachwuchskräfte stärken und zudem Fachkräfte halten.

Überstunden

Schwankungen der Auftrags- und Geschäftslage können Unternehmen durch die Anordnung von Überstunden meist kostengünstig ausgleichen. Auch ihre längerfristige Anordnung ist für Arbeitgeber ein probates Mittel, um Neueinstellungen zu umgehen. Dabei erhöhen sogenannte „definitive“ Überstunden, welche bezahlt

und unbezahlt sein können, die Dauer der Arbeitszeit, wohingegen sogenannte „transitorische“ Überstunden nur die Lage und Verteilung der Arbeitszeit anpassen. Bei kluger Arbeitszeitgestaltung ist es sogar möglich, in einem bestimmten Umfang definitive Überstunden anzuordnen, ohne dafür Entgelt bezahlen zu müssen. Inwieweit solche Regelungen die Mitarbeiterzufriedenheit erhöhen, muss im Einzelfall betrachtet werden. Je nach Vereinbarung und in aller Regel erfolgt ein Ausgleich geleisteter Überstunden in Freizeit. Enthält der Arbeitsvertrag kein Überstundenanordnungsrecht des Arbeitgebers, kann er diese auch nicht über sein Weisungsrecht nach § 106 GewO anordnen – dies ist nur in Notfällen erlaubt.

Gleitzeit

Die Schaffung flexibler Anfangs- und Endzeiten ist bei Arbeitnehmern sehr beliebt. Wird die vereinbarte Arbeitszeit täglich in fixer Dauer erbracht (sogenannte einfache Gleitzeit) und liegt der Arbeitsbeginn später, so darf der Beschäftigte auch erst später die Arbeit beenden. Kann der Mitarbeiter auch über die Dauer der konkreten täglichen Arbeitszeitdauer disponieren, werden Plus- und Minusstunden auf einem Gleitzeitkonto erfasst (sogenannte qualifizierte Gleitzeit).

Über die Festlegung von Kernarbeitszeiten, in der grundsätzlich alle Beschäftigten anwesend bzw. erreichbar sein müssen, kann sichergestellt werden, dass die jeweiligen Organisationseinheiten genau dann ansprechbar sind, wenn Kunden oder Geschäftspartner den Kontakt suchen. Auch Aspekte wie die sogenannte Gleitspanne sowie Auf- und Abbaumodalitäten sollten unbedingt im Betrieb geregelt werden.

Jobsharing

Jobsharing ist eine Form von Teilzeitarbeit, die ihre gesetzliche Grundlage in § 13 Abs. 1 TzBfG findet. Arbeitgeber und Arbeitnehmer können vereinbaren, dass mehrere Mitarbeiter sich die Arbeitszeit für einen Arbeitsplatz teilen. Die Arbeitszeit muss dabei nicht gleichmäßig geteilt oder gedrittelt werden. So können Betriebe erfahrene Führungskräfte, die ihre Arbeitszeit langsam reduzieren möchten,

mit jungen Führungskräften, die z. B. aus der Elternzeit zurückkehren und langsam ihre Stundenzahl erhöhen möchten, zusammenbringen. Dieses Modell ermöglicht es auch, selbst die Beschäftigung in Führungspositionen in Teilzeit anzubieten.

Homeoffice

Homeoffice ist in aller Munde und häufig besonders attraktiv für Beschäftigte mit kleineren Kindern oder langen Anfahrtswegen zum Betrieb. Neben der Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit kann sich dies für Unternehmen auch kostensparend auswirken, z. B. durch ein intelligentes System des sogenannten „Desksharing“, d. h. mehrere Arbeitnehmer teilen sich eine geringere Anzahl von Vor-Ort-Arbeitsplätzen, und dadurch eine Absenkung des Flächenbedarfs pro Mitarbeiter. Gerade in arbeits- und datenschutzrechtlicher Hinsicht gilt es hier einiges zu beachten, das im Beitrag in **vdiv** aktuell 7/19, S. 51 ff. bereits ausgeführt wurde.

FAZIT

Eine optimale Work-Life-Balance steht bei vielen Arbeitnehmern heutzutage an erster Stelle. Gelingt der Ausgleich zwischen beruflichen Verpflichtungen und privatem Alltag zur Zufriedenheit der Beschäftigten, wird dies sowohl ihre Motivation und Leistungsbereitschaft erhöhen als auch die Attraktivität des Arbeitgebers. Weil es damit einfacher wird, Fachkräfte zu gewinnen und durch deren Bindung ans Unternehmen die Personalfluktuation zu verringern, wird dies zum innerbetrieblichen Wettbewerbsvorteil. Nur eine gesundheitsgerechte Arbeitszeitgestaltung garantiert eine optimale Work-Life-Balance und damit eine nachhaltige Unternehmensführung.

Die Kundenbeziehungen im Griff

Mit der richtigen CRM-Software lassen sich Vertrieb, Marketing, Service und Geschäftsprozesse steuern.



In der Beratung kleinerer und mittlerer Unternehmen in Sachen Computer und Telekommunikation kriegt man recht gut mit, was Kunden wünschen und welche Lösungen für sie praktikabel sind. Unsere langjährige Erfahrung bringt es sogar mit sich, dass wir Kundenwünsche umsetzen, die sie selbst noch gar nicht so recht definieren können. Im Zuge der Digitalisierung werden CRM-Systeme für die reibungslose Gestaltung von Arbeitsabläufen immer wichtiger. Was für die Nutzer dabei im Vordergrund steht, ist die einfache Bedienbarkeit – schließlich ist die Digitalisierung an sich ja schon Umstellung genug. Wir haben erfahren, dass eine CRM-Software nur dann sinnvoll und zweckmäßig eingesetzt wird, wenn man Informationen einfach

und schnell eingeben kann. Denn nur dann werden die Mitarbeiter dies auch zuverlässig tun, und nur dann sind prozessrelevante Daten abruf- und auswertbar. Dazu gehört es auch, dass ein solches System über bereitgestellte Schnittstellen „offen“ genug ist, um Daten verschiedener digitaler Anwendungen zu übernehmen, ohne dass eine manuelle Mehrfacheingabe erforderlich wird.

Kundendaten im Mittelpunkt

Ich will es kurz machen: Schon seit vielen Jahren habe ich mich mit meinem Produktportfolio in Richtung der CRM-Lösungen von Cobra orientiert. Die Cobra Computer's Brainware GmbH ist Deutschlands CRM-Pionier. Das Konstanzer Softwarehaus entwickelt und vertreibt seit 1985 Softwarelösungen für das Kunden- und Kontaktmanagement. Einsatzbereiche für die CRM-Software sind sowohl Vertrieb, Marketing und Service als auch die Steuerung von Geschäftsprozessen. Kundeninformationen stehen dabei abteilungsübergreifend im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns. Sie unterstützen bei Kundenbetreuung, Kampagnen- und Leadmanagement sowie bei der Optimierung von Geschäftsprozessen. Einen entsprechend hohen Stellenwert hat der Schutz dieser Daten: Weil hier CRM und Datenschutzmanagement in einem Produkt vereint sind, werden Nutzer der Software vollumfänglich bei der Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) unterstützt.

Weil sich dieses CRM-System tatsächlich für viele Branchen eignet, sind die Nutzer und Einsatzbereiche sehr vielfältig: Vom Start-up über Vereine, vom Mittelständler bis zum Großkonzern, vom Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen über Continental und Daimler bis zu Ergo Direkt, der Frankfurt University of Applied Sciences und den Hamburger Symphonikern reicht das Spektrum.

Flexibilität für den Einsatz in der Immobilienbranche

Auch in der Immobilienbranche kommt Cobra CRM zum Einsatz, beispielsweise bei der Hamburger Garbe Immobilien-Projekte GmbH. Statt der ursprünglichen Immobiliensoftware nutzt sie mittlerweile Cobras professionelles CRM-System und dazu die mobile Lösung. Das Unternehmen entwickelt seit mehr als 40 Jahren Immobilien – von der Grundstücksakquisition bis zum Projektverkauf an private oder institutionelle Anleger. Gerade in der Aufbauphase ist das softwaregestützte Informations- und Kontaktmanagement nicht immer einfach. Denn wie soll man eine Objektadresse anlegen, wenn es die Straße noch gar nicht gibt? Oder wie hinterlegt man Kontaktdaten zu einem Gewerbegebiet, das bislang nur als Idee existiert? Gut für die Hamburger: Sie setzen nun auf ein CRM-System, das dieses Problem für sie löst. Auch die Bauhistorie oder der Verkauf einzelner Wohnungen einer Immobilie wird

DER AUTOR



ALEXANDER VON SIVERS

Der Inhaber der Münchner CuT – Computer und Telekommunikation ist in der IT-Beratung, Konzeptionierung und Betreuung von Netzwerken bis 50 PCs tätig.
www.cut-sivers.de



Integrierbarkeit durch offene Schnittstellen

Weil dieses CRM-System über viele offene Schnittstellen verfügt, müssen Daten immer nur einmal erfasst werden – und sind trotzdem überall dort verfügbar, wo sie gebraucht werden. Aktuelle Mieteranfragen können im Ticketsystem erfasst und direkt an den zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet werden, wobei die Geschäftsführung jederzeit im Blick behält, welche Fälle noch offen, welche bereits abgeschlossen sind.

Unterwegs, beispielsweise auf Eigentümersversammlungen, kommt die mobile CRM-Lösung zum Einsatz, um hinterlegte Daten via Smartphone, Tablet oder Laptop abzurufen, beispielsweise über die Kommunikation mit Eigentümern. Alle Arbeitsabläufe werden einmal definiert und können dann konsequent abgearbeitet werden, wobei jeder Schritt automatisch dokumentiert wird.

Bereits mehr als 18 000 Kunden profitieren von der Flexibilität dieser Software, für die es auch Hosting-Angebote und Mietmodelle gibt. Auch nicht ganz uninteressant: Nutzer dieses CRM-Systems benötigen nur so viele Lizenzen wie Mitarbeiter gleichzeitig damit arbeiten. Es ist also durchaus möglich, eine Einzellizenz auch zu teilen.

lückenlos dokumentiert. In Geschäftsführung, Projektentwicklung, Baumanagement und Vertrieb des Unternehmens arbeiten 23 Mitarbeiter mit dem System und nutzen das individuell skalierbare Adress- und Kontaktmanagement mit Dokumentenverwaltung, Telefonieanbindung und Kundenhistorie. Viel Spielraum bietet ihnen die Verwaltung der Kunden- und Adressdaten. So können zusätzliche freie Tabellen angelegt werden, die wiederum mit anderen Tabellen verknüpfbar sind. Darüber lassen sich auch komplexe Zusammenhänge genau abbilden, etwa was mit einem Interessenten oder Investor besprochen wurde, für den Fall, dass sich beispielsweise der Ansprechpartner des zuständigen Bauunternehmens mit Fragen meldet.

Über diese freien Tabellen wird auch der Aufbau aller Objekte des Unternehmens dokumentiert und mit den relevanten Kontaktdaten verknüpft. Wird eine Liegenschaft in Wohnungen aufgeteilt, entstehen

entsprechende Unterdatensätze, die beispielsweise die Kommunikation mit dem Wohnungseigentümer darstellen. Zusätzliche Informationsbereiche geben Aufschluss darüber, ob zu einer Wohnung beispielsweise eine Tiefgarage gehört oder ob der Eigentümer eine Notadresse hinterlegt hat. Auch Dokumente zu Kaufvertragsurkunden oder Auskünfte des Bauamtes können in elektronischer Form direkt hinterlegt werden. So stehen allen Nutzern im Unternehmen alle Informationen über alle Objekte jederzeit und ortsunabhängig zur Verfügung.

Wo alle **Objektdaten** in **elektronischer Form hinterlegt** sind, stehen sie **allen Nutzern** im Unternehmen **jederzeit und ortsunabhängig zur Verfügung**.

Dr. Adams Consulting
Ihre Nachfolge – unser Auftrag

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.adamsconsulting.de
Tel. +49 6196 400 108

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGSUNTERNEHMEN GESUCHT für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten. Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

UNSER AUFTRAG IN 3 SCHRITTEN:

- 1 Ihr Lebenswerk bewerten.
- 2 Die Ermittlung eines bonitätsstarken und für Sie passenden Käufers.
- 3 Moderation und Begleitung der Verhandlungsprozesse.

Informieren Sie sich vertraulich und unverbindlich unter Tel.: +49 6196 400 108



Zensus 2021

Auch wenn sich die Verabschiedung des Zensusgesetzes 2021 verzögert: Verwalter sollten sich jetzt – rechtzeitig zur Versammlungssaison 2020 – mit dem Inhalt des Gesetzes vertraut machen und Beschlüsse zur Vergütung des zusätzlichen Arbeitsaufwands einplanen.

Das zunächst für Mitte des Jahres 2019 erwartete Zensusgesetz 2021 (ZensG) ist noch nicht in Kraft getreten. Nach der Verabschiedung durch den Bundestag am 6. Juni 2019 wurde es durch die Länder an den Vermittlungsausschuss des Bundestages und Bundesrates verwiesen, der seine Änderungsbeschlüsse am 6. November 2019 an den Bundestag zur erneuten Abstimmung übermittelt hat. Die Landesämter für Statistik haben daher in Ermangelung einer Gesetzesgrundlage die vorbereitenden Datenerhebungen bei den Immobilienverwaltern zunächst zurückgestellt.

Am Zensusstichtag, dem 16. Mai 2021, wird sich jedoch im Hinblick auf die in Umsetzung unionsrechtlicher Vorgaben alle zehn Jahre wieder durchzuführende Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung nichts ändern. Auch die Auskunftspflicht der Immobilienverwalter und der Umfang der Fragen stehen fest, nachdem auf Antrag des Bundesrates die zu erhebenden Daten

DER AUTOR



DR. MICHAEL CASSER

Der Vorstandsvorsitzende des VNWI Nordrhein-Westfalen ist Rechtsanwalt und Immobilienverwalter in Köln.

Die für Immobilienverwalter wichtigsten Passagen im Entwurf Zensusgesetz 2021

§ 24 Auskunftspflichtige für die Gebäude- und Wohnungszählung

1. Auskunftspflichtig für die Erhebung nach § 9 sind die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Verwalterinnen und Verwalter sowie die sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen.
2. Verwaltungen, die Angaben nach § 10 Abs. 1 oder 2 nicht machen können, sind verpflichtet, Angaben zu den Namen und Anschriften der Eigentümerinnen und Eigentümer zu erteilen.

§ 10 Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale der Gebäude- und Wohnungszählung

(1) Erhebungsmerkmale sind

- 1) für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:
 - a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindegemeinschaftscode,
 - b) Art des Gebäudes,
 - c) Eigentumsverhältnisse,
 - d) Gebäudetyp,
 - e) Baujahr,
 - f) Heizungsart und Energieträger,
 - g) Zahl der Wohnungen,

2) für Wohnungen:

- a) Art der Nutzung,
- b) Leerstandsgründe,
- c) Leerstandsdauer,
- d) Fläche der Wohnung,
- e) Zahl der Räume,
- f) Nettokaltmiete.

(2) Hilfsmerkmale sind:

1. Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen,
2. Kontaktdaten der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht,
3. Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen,
4. Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen,
5. Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung.



bereits um Fragen nach dem Energieträger, der Nettokaltmiete sowie nach Gründen für und Dauer von Leerständen ergänzt wurden. Immerhin konnte durch die Initiative des VDIV Deutschland verhindert werden, dass die Auskunftspflicht auch die Erhebung des „energetischen Zustands“ der Gebäude umfasst, was der Bundesrat eigentlich angestrebt hatte.

Die Gebäude- und Wohnungszählung generiert auch für uns Immobilienverwalter wichtige Daten. So sei daran erinnert, dass erst der Zensus 2011 offenbarte, dass es schon damals rund 9,5 Millionen Eigentumswohnungen gab. Zu beanstanden ist jedoch die Art und Weise der Durchführung. Die scharfe Kritik des Nationalen Normenkontrollrats (siehe Kasten, S. 56) ist aus Sicht der Immobilienverwalter noch deutlich zu verstärken: Bereits vor der Verabschiedung des Gesetzes hat der VDIV in seiner Stellungnahme vom 29. April 2019 an das Bundesinnenministerium sowie die Mitglieder des Deutschen Bundestages darauf hingewiesen, dass das Gesetz einen Anschauungsfehler enthält, weil es eine gleichgelagerte Auskunftspflicht sowohl der genuin auskunftspflichtigen Eigentümer als auch der nur im Innenverhältnis beauftragten Immobilienverwalter vorsieht.

Die Immobilienverwalter verfügen – im Gegensatz zu Bestandshaltern – in der Regel nicht über alle Informationen. Das Problem wird bei Eigentumswohnungsanlagen evident: Der Wohnungseigentumsverwalter verfügt nur über die Gebäudedaten, kann aber, da er nur für das Gemeinschaftseigentum und nicht für die Verwaltung des Sondereigentums zuständig ist, keine Angaben über Wohnungsdaten machen und Fragen, etwa nach der Nettokaltmiete, ebenso wenig beantworten, wie er Auskunft über die Hilfsdaten zu den Wohnungsnutzern geben kann.

§ 24 (2) ZensG-E 2021 sieht vor, dass Immobilienverwalter, die diese Angaben nicht machen können, die Namen und Anschriften der auskunftspflichtigen Eigentümer nennen müssen. Diese werden dann, so der informelle Sachstand, durch die statistischen Landesämter angeschrieben und unter Bekanntgabe von Login-Daten aufgefordert, die Daten zu melden. In Ausnahmefällen soll die Beantwortung auch postalisch möglich sein.

Das Problem

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand nehmen die statistischen Landesämter auch bei den einzelnen Wohnungseigentümern eine vollständige Datenabfrage vor, ohne zu berücksichtigen, dass die Angaben zu den Gebäudedaten bereits zuvor vom WEG-Verwalter gemacht wurden. Folgendes Szenario wird somit eintreten: Der WEG-Verwalter übermittelt die Gebäudedaten sowie die Namen und Anschriften sämtlicher Wohnungseigentümer an das Landesamt, weil er die Wohnungsdaten nicht vollständig angeben kann – im Falle der Vermietung kann er dies ohnehin nicht, aber auch im Falle der Selbstnutzung durch den Eigentümer kann er keine zuverlässigen Angaben zu den Namen von bis zu zwei Wohnungsnutzern und jedenfalls nicht zur Gesamtzahl der Nutzer machen. Die vom statistischen Landesamt sodann angeschriebenen einzelnen

Immobilienverwalter verfügen
nicht über alle für den **Zensus**
relevanten Informationen.

Rückfragen von zur Auskunft aufgeforderten Eigentümern werden **erheblichen** **Aufwand verursachen.**

Wohnungseigentümer werden irritiert sein, dass sie auch die – wiederum ihnen nicht vollständig vorliegenden – Gebäudedaten angeben sollen. Selbst wenn der Verwalter über das missglückte Verfahren informiert hat: Viele Eigentümer werden sich dann an den Verwalter wenden, was zu erheblichem Kommunikationsaufwand führt. Andere werden unvollständige Angaben machen, weil z. B. der Energieträger nicht bekannt ist, oder sie machen gar falsche Angaben, weil z. B. die Gesamtanzahl der Wohnungseinheiten nicht bekannt ist oder nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten mit angegeben werden. Datenkonsistenz sieht anders aus.

Programmiertes Kommunikations- und Datenchaos

Der VDIV Deutschland hat daher den Landesverbänden Muster-schreiben zur Verfügung gestellt, mit denen die statistischen Landesämter aufgefordert werden, die durch die Verzögerung bei der Verabschiedung des Zensusgesetzes 2021 entstandene Zeit dazu zu nutzen, entsprechende Programmierungen vorzunehmen und bis zum 30. November 2019 zu bestätigen, dass bei Wohnungseigentümergeinschaften eine empfangergerecht differenzierte Erhebung der Gebäude- und Wohnungsdaten erfolgt.

Der Nationale Normenkontrollrat, der bei der Einführung neuer Regelungen die Darstellung des Erfüllungsaufwands und der Kostenfolgen für die Wirtschaft prüft, kritisiert die Art der Durchführung des Zensus 2021 mit deutlichen Worten (BT-Drucksache 19/8693, Anlage 2, S. 65 – 73):

„Andere europäische Länder führen den Zensus bereits vollständig registerbasiert und damit deutlich günstiger durch. In diesem Sinne sind die hohen Kosten des Zensus 2021 zu einem erheblichen Teil als Preis versäumter Registermodernisierung und einer um Jahre verschleppten Digitalisierung zu begreifen [...]. Anstatt mit großem Aufwand dezentrale, qualitativ unzureichende Datenbestände zusammenzuführen und auszuwerten sowie Gebäude- und Wohnungsdaten alle zehn Jahre neu zu ermitteln, sollte schnellstens in die Digitalisierung und Modernisierung der deutschen Registerbestände von Bund, Ländern und Kommunen investiert werden.“



So oder so steht fest, dass für die Immobilienverwalter erhebliche Sach- und Personalkosten entstehen werden. Die in der Gesetzesbegründung geäußerte Annahme, dass Immobilienverwalter die abgefragten Daten unmittelbar aus ihrer IT übermitteln könnten, ist tatsächlich nicht zutreffend: Die erhobenen Gebäudedaten mögen zwar beim Verwalter vorhanden sein, sie befinden sich aber nicht zusammengefasst in der betrieblichen IT. Die ERP-Systeme beinhalten alle für die Eigentümerabrechnung relevanten Daten sowie die Kommunikationsdaten der Eigentümer. Viele der erhobenen Gebäudedaten, z. B. das Baujahr des Gebäudes oder Angaben zum Energieträger, sind in die IT der Verwalter nicht eingepflegt. Eine einfache Weitergabe ist daher ungeachtet begrüßenswerter Bemühungen für Schnittstellenlösungen nicht möglich. Viele Softwareunternehmen offerieren Komfortlösungen, die gesondert zu vergüten sind.

Zu berücksichtigen ist auch der Aufwand für die Kommunikation mit den Wohnungseigentümern: Diese müssen über den Inhalt des Zensusgesetzes, die Auskunftspflicht von Verwalter und Eigentümer und das Verfahren informiert werden, Vergütungsbeschlüsse sind vorzubereiten – außerdem trifft die Immobilienverwalter eine Informationspflicht nach Art. 13. (3) DSGVO. Gemäß §§ 10 (2), 24 (2) ZensG-E ist der Verwalter auch hinsichtlich persönlicher Daten auskunftspflichtig. Die Weitergabe dieser Daten ist in Hinblick auf diese gesetzliche Verpflichtung zwar gemäß Art. 6e DSGVO zulässig und bedarf nicht der Einwilligung der Betroffenen. Die Betroffenen müssen aber gemäß Art. 13 (3) DSGVO zuvor über die Datenweitergabe informiert



werden, weil diese für einen anderen als den ursprünglichen Zweck der Datenerhebung Verwendung finden.

Für diesen Aufwand sollten die Immobilienverwalter eine Vergütung beschließen lassen!

Der VDIV stellt seinen Mitgliedern über die Landesverbände eine Handlungsempfehlung zur Verfügung, die unverzüglich nach Verabschiedung des Gesetzes und Klärung der noch offenen Verfahrensfragen erscheinen wird. Die Handlungsempfehlung umfasst:

- Hinweise zur Kalkulation der Verwaltervergütung
- Musterbeschlüsse für Wohnungseigentümer und Mustervereinbarungen zur Ergänzung von Mietverwaltungsverträgen
- Mustertexte für die Datenschutzinformation gegenüber Wohnungseigentümern und Mietern

vdiv aktuell STELLEN- MARKT

SIE SIND AUF DER SUCHE NACH QUALIFIZIERTEM FACHPERSONAL?

Dann platzieren Sie Ihre Stellenanzeige in unseren **vdiv**aktuell- + VDIV-Medien und profitieren von unseren attraktiven und reichweitenstarken Crossmedia-Angeboten.



PRINT



E-MAG

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Sahar Faez

Mediaberaterin

Tel.: +49 89 419694-32

sfaez@avr-verlag.de

20. Gardaseeseminar

Vom 2. bis 4. September 2019 trafen sich Führungskräfte und Mitarbeiter aus Immobilienverwaltungen in Peschiera del Garda zum 20. Verwalterseminar am Gardasee. 116 Teilnehmer folgten der diesjährigen Einladung zu der im Jahr 1999 von Rechtsanwalt Dr. Wolf-D. Deckert (†) in Pacengo ins Leben gerufenen Veranstaltungsserie. Seit 2013 ist der baden-württembergische Landesverband Veranstalter des Seminars, zu dem der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler die Anwesenden herzlich begrüßte.

Auf dem Programm standen diesmal die folgenden Referenten und Themen: Rechtsanwalt Dr. Olrik Vogel, München, widmete sich den Tücken bei der Vorbereitung und Durchführung von Versammlungen und ging dabei insbesondere auf Haftungsvermeidungsstrategien ein. Rechtsanwalt Tho-

Wolfgang D. Heckeler begrüßt die anwesenden Teilnehmer, Sponsoren und Referenten zum 20. Gardaseeseminar.

1

Juristisches Quartett: Podiumsdiskussion der Rechtsanwälte Dr. Andreas Ott, Stephan Volpp, Dr. Olrik Vogel und Thomas Hannemann.

2



1



2

mas Hannemann, Karlsruhe, erläuterte die Auswirkungen der aktuellen BGH-Rechtsprechung im Wohnraummietrecht auf die Verwalterpraxis. Und Rechtsanwalt Dr. Andreas Ott, Berlin, befasste sich mit der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Dabei wurden neben Grundlagen praxisrelevante Fälle, Konsequenzen der Zuordnung für Regelungskompetenzen, Handlungsempfehlungen etc. aufbereitet.

Den Montagabend gestalteten der Tradition folgend Kurzvorträge der teilnehmenden

Partnerfirmen aus der Wohnungswirtschaft und eine Podiumsdiskussion mit allen drei Referenten. Die Moderation der Podiumsdiskussion übernahm Rechtsanwalt Stephan Volpp, Stuttgart.

Für alle, die ihren Aufenthalt am Gardasee noch verlängerten, gab es einen ganztägigen Ausflug, der seinen krönenden Abschluss mit einem Besuch von La Traviata in der Arena di Verona fand.

Das 21. Gardaseeseminar findet vom 24. bis 26. August 2020 statt.

Aktive Mitgliederwerbung

Zum zweiten Mal in diesem Jahr hatte der VDIV Baden-Württemberg am 26. September interessierte Verwaltungsunternehmen zu einer exklusiven Veranstaltung nach Freiburg eingeladen. Rund 60 Teilnehmer fanden sich ein, mehr als die Hälfte Nichtmitglieder. Verbandsvertreterin Uschi Schneeweis begrüßte die Anwesenden und stellte insbesondere für die Nichtmitglie-

der die vielfältigen Vorteile der Verbandsmitgliedschaft heraus. Die anschließende Vortragsreihe u. a. von Vertretern der Premiumpartner des Landesverbandes drehte sich um wertvolle Aspekte der digitalen Messtechnik in der Energiewirtschaft, den sicheren Betrieb von Aufzuganlagen und zuletzt auch um die aktuelle Rechtsprechung zum WEG- und Mietrecht. In den Pausen bot sich den Teilnehmern Gele-

genheit, sich mit Referenten und untereinander auszutauschen. Auch das Angebot, sich über die Mitgliedschaft zu informieren, wurde rege genutzt. Für die Unterstützung der Veranstaltung ist den Premiumpartnern EnBW Energie Baden-Württemberg und der TÜV SÜD Industrie Service GmbH zu danken, aber auch Rechtsanwalt Stephan Volpp für seine Ausführungen zu aktuellen Rechtsprechung.

5. Treffen der **VDIV-Senioren**

Vor fünf Jahren vom baden-württembergischen Landesverband ins Leben gerufen, besteht der VDIV-Seniorenkreis heute aus 18 ehemaligen Mitgliedern – allesamt während ihrer beruflichen Zeit langjährige Wegbegleiter und aktiv an der Verbandsarbeit Mitwirkende. Zum 5. Treffen am 18. September ging es zur Bundesgartenschau nach Heilbronn – mitten in der Stadt, entstanden auf einer 40 Hektar großen einstigen Brachfläche zwischen Neckar und Neckarkanal. Gartenkunst vom Feinsten und qualitätsvolle urbane Architektur gehen erstmals in der fast 70-jährigen Geschichte der Bundesgartenschau hier eine Symbiose ein. Eine zweistündige Führung informierte über die Höhepunkte und Besonderheiten der diesjährigen Schau, die in der Stadtausstellung

den Fokus auch auf das entstehende Heilbronner Stadtquartier Neckarbogen richtet.

Zum gemeinsamen Mittagessen im Insel Hotel Heilbronn gaben der Vorstandsvorsitzende

Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführerin Diana Rivic einen Rückblick auf die Geschehnisse der letzten zwölf Monate seit dem Treffen – ein Update über die Branche und den Verband.



Die VDIV-Senioren beim 5. Treffen auf der Bundesgartenschau in Heilbronn

3. **Zukunftswerkstatt** Digitalisierung



Am 24. September waren interessierte Mitarbeiter aus Verwaltungsunternehmen eingeladen, sich auf dem Ludwigsburger Getrag-Areal über aktuelle Tendenzen und Standpunkte zur Digitalisierung zu informieren. 160 Verwalterinnen und Verwalter besuchten die diesjährige 3. Zukunftswerkstatt des baden-württembergischen Landesverbandes. Sie wurden von einem dicht gefüllten und hochkarätig besetzten Vortragsprogramm erwartet. Acht Referenten, acht Vorträge: Vertreter von PropTech-Unternehmen, Praktiker, Wissenschaftler und Juristen beleuchteten unterschiedlichste Aspekte eines Themas, das derzeit die gesamte Branche bewegt – ein rundum gelungener Veranstaltungstag mit hochinteressanten und informativen Beiträgen, die die Teilnehmer begeisterten.

Die 4. Zukunftswerkstatt Digitalisierung findet am 23. September 2020 statt.

- 1 Eigentümerversammlung & digitale Beschlussfassung: Bernd Nixdorf, Geschäftsführer VoteWorks GmbH; Marc Schwandt, Geschäftsführer Immobilienservice, Düsseldorf
- 2 Der Wohnungseigentumsverwalter im digitalen Zeitalter: Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld
- 3 Der Mensch und die digitale Maschine: Prof. Oliver Günther, Präsident der Universität Potsdam

12. Bielefelder **Verwalterforum**



1



2

Neue Maßstäbe hinsichtlich Teilnehmerzahl und Ausstellerbeteiligung setzte das Bielefelder Verwalterforum mit seiner 12. Auflage am 9. Oktober. Erstmals fand es in der Stadthalle Bielefeld statt, und VNWI-Geschäftsführer Dr. Roland Nolte konnte rund 170 Verwalterinnen und Verwalter zu dieser mittlerweile wichtigsten Branchenveranstaltung in Ostwestfalen-Lippe begrüßen und über die Arbeit des Landesverbandes informieren. Unterstützt wurde er dabei von der Vorstandsreferentin, Rechtsanwältin Sabine Beckers, deren Vorstellung des neuen VNWI-Vertretungshandbuchs im Publikum auf großes Interesse stieß.

Digitalisierung, Bautechnik, WEG- und Mietrecht – dies umreißt das Spektrum an Themen des eintägigen Vortragsprogramms, in das Prof. Dr. Markus Artz, Leiter der Forschungsstelle für Immobilienrecht (FIR) an der Universität Bielefeld, mit seinen Ausführungen zum Mietrecht startete. Die jüngste Verschärfung der Mietpreisbremse bildete

dabei natürlich einen Schwerpunkt. Aber auch die – mittlerweile sehr begrenzten – Möglichkeiten der Mieterhöhung infolge einer Modernisierung boten Diskussionsstoff.

Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt widmete sich danach der Digitalisierung in der Verwalterarbeit und hier insbesondere den Chancen und möglichen Fallstricken der virtuellen Eigentümerversammlung. Grundsätzlich ist hier heute schon vieles möglich, so sein Credo. Durchaus mit einem Augenzwinkern forderte er dann auch mehr Mut und Tempo bei der Umsetzung der digitalen Verwaltung.

Nach der Mittagspause gab Diplom-Bauingenieur Marco Kremer einen Überblick zur Bautechnik in der WEG-Verwaltung: Wo liegen die häufigsten Schäden an Gebäuden? Wie entsteht Schimmel, und wie lässt sich dieser vermeiden? Was ist bei einer Erstbegehung zu beachten? Die praxisnahen Antworten auf diese und

andere Fragen waren für viele Teilnehmer goldwert.

Die aktuelle WEG-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bildete dann schon traditionsgemäß den Abschluss der Veranstaltung. Prof. Dr. Florian Jacoby, ebenfalls Leiter des FIR an der Universität Bielefeld und zugleich „Mann der ersten Stunde“ beim Bielefelder Verwalterforum, nahm die Zuhörer mit auf eine 13-teilige Reise durch die aktuelle Rechtsprechung und schaffte damit gedanklich gleich die Überleitung zum 13. Bielefelder Verwalterforum. Dieses wird am 22. September 2020 wieder in der Bielefelder Stadthalle stattfinden.

Fotos: VNWI

1 Mehr Mut und Tempo bei der Digitalisierung der Verwaltung: Dr. Jan-Hendrik Schmidt

2 Neuer Maßstab für die Ausstellerbeteiligung: Die Premiere in der Bielefelder Stadthalle war gut besucht.

XLII. Naumburgseminar

Weiterbildung mit Tradition – bereits zum 42. Mal hatte der VdIV Sachsen-Anhalt am 26./27. September in die Domstadt Naumburg geladen. Damit stellt sich der Landesverband den Herausforderungen der Zukunft und bietet Weiterbildung auf Top-Niveau. Für die Mitgliedsunternehmen ist die fachliche Weiterbildung seit über 20 Jahren selbstverständlich. Auftakt des diesjährigen Naumburgseminars war die außerordentliche Mitgliederversammlung am 26. September. Nach ausführlicher Vorstellung und Diskussion wurde nunmehr und mit großer Mehrheit die Einführung der Vertrauensschadenversicherung durch den Verband für seine Mitglieder ab 1. Januar 2020 beschlossen.

Mehr als 100 Teilnehmer konnte der Vorstandsvorsitzende Axel Balzer begrüßen. Unter dem Motto „Von Praktikern, für Praktiker“ legt der sachsen-anhaltinische Landesverband großen Wert auf die praxisnahe und praxisrelevante Weiterbildung seiner Mitglieder.

Umrahmt von einer Fachausstellung konnten wieder hochkarätige Referenten für

das Thema „Wohnungseigentum aktuell“ gewonnen werden: Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, und Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, Forschungsstelle für Immobilienrecht, haben das Herbstseminar schon seit dem Jahr 2009, damals noch mit Dr. Wolfgang Gottschalg (†), fachlich begleitet.

Mit großer Sachkompetenz und einer erfrischenden Vortragsweise ist es den Referenten wieder vorzüglich gelungen, den Teilnehmern aktuelle Entscheidungen der Rechtsprechung 2018/19 vorzustellen und daraus Handlungsempfehlungen für die tägliche Praxis abzuleiten. Diese Vortragsweise wird aus den Reihen der Anwesenden hoch geschätzt und ist letztlich auch einer der Gründe für die lange Tradition der Naumburgseminare. Fragen an die Referenten und Diskussionen über die vorgestellten Themen während der Vorträge und auch während der traditionellen Abendveranstaltung run-

den das Bild einer praxisbezogenen Weiterbildung ab.

Neben den fast schon alltäglichen Themen wie „Umgang mit Störungen und Schäden in der WEG“ und „Informationspflichten des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern“ gingen die Referenten speziell auf die Rechtsprechung der letzten zwölf Monate ein und gaben einen ersten Ausblick auf die künftige Entwicklung.

Die rege Beteiligung der Anwesenden ist dabei ausdrücklich gewünscht und gewollt. Mit dem Frühjahrsseminar am 5./6. März 2020 wird die Veranstaltungsserie zum Thema „Mietrecht/Betriebskosten aktuell“ in Naumburg fortgesetzt. Auch das Herbstseminar „Wohnungseigentum aktuell“ ist bereits terminiert für den 24./25. September 2020.

Aktuelle Informationen: www.vdiv-sa.de



Naumburg

vdivnewsletter – 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 Endgeräte** optimiert
- übersichtlich, aktuell und nützlich für Ihren Alltag**

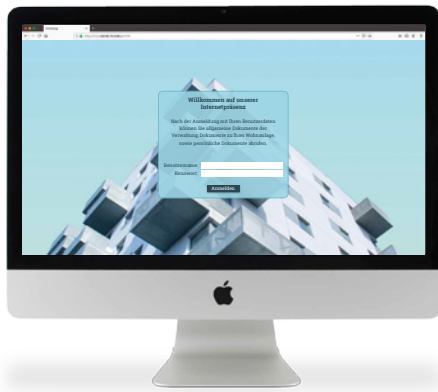
Über 14 000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.vdiv.de/newsletter



Online-Datenaustausch leicht gemacht – mit dem HVW3-Internetportal

Als digitale Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft wird HVW3 kontinuierlich von der Giesse + Partner Software GmbH weiterentwickelt. Das Programm deckt alle Belange der Verwaltung von Immobilien jeglicher Art und Größenordnung ab. Seit mehr als 30 Jahren zählen wir zu den führenden



Ihre Vorgaben, Ihr Portal: Gerne gestalten wir die HVW3-Optik nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Anbietern in diesem Bereich und kennen Ihre Ansprüche als Immobilienverwalter.

Unser an HVW3 angebundenes Internetportal erleichtert die Kommunikation mit den Eigentümern/Mietern und bildet Vorgänge wie z. B. Schadensmeldungen transparent ab. Auch der Upload von Dokumenten aus HVW3 erfolgt hier automatisiert per Mausklick. Mit bestimmten Zugriffsrechten ausgestattet, können Eigentümer und Mieter relevante Dateien online ansehen, speichern, herunterladen und ausdrucken:

- allgemeine, für alle Eigentümer/Mieter sichtbare Dokumente (Blankoformulare, Gesetzestexte, Urteile ...)
- objektspezifische Dokumente (Teilungserklärung, Energieausweis, Handwerkerliste, Hausordnung ...)

- für Eigentümer/Mieter bestimmte Dokumente (Abrechnungsunterlagen, Kontoauszüge ...)
- für Beiräte bestimmte Dokumente zur Belegprüfung

Zur Sicherheitsintensivierung ist das Internetportal komplett von HVW3 getrennt. Die Zugriffsberechtigten rufen nie in HVW3 hinterlegte Originaldateien ab, sondern Kopien, die auf den Servern des Internetportals liegen. Ihre Zugangsdaten erhalten Eigentümer und/oder Mieter über HVW3 mit einer personalisierten Rundmail. Die Optik des Portals individualisieren wir auf Wunsch gerne nach Ihren Vorgaben.

Machen Sie sich und Ihren Eigentümern/Mieter die Kommunikation und den Datenaustausch leichter! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme unter 09131 7660-0 oder zentrale@giesse-erlangen.de



Giesse + Partner

Foto: © Screenshot

Jetzt kommt Deutschlands Gigabit-Netz: Vodafone und Unitymedia wachsen zusammen.

Die EU-Kommission hat im Juni 2019 der 18,4 Mrd. Euro schweren Übernahme der Liberty Global Kabelnetze in Deutschland, Tschechien, Ungarn und Rumänien durch Vodafone nach einer intensiven Prüfung über 272 Tage zugestimmt.

Vodafone wird in den nächsten drei Jahren insgesamt 25 Millionen Haushalte mit Gigabit-Geschwindigkeit versorgen. Das verschafft Deutschland einen noch nie dagewesenen Infrastruktur-Schub und macht Gigabit massentauglich und bezahlbar.

Ein digitales Europa braucht zuallererst große, schnelle Netze.

In Europa ist die Vodafone Gruppe damit nicht nur der größte Mobilfunk-Anbieter, sondern wird auch zum größten Breitband-Anbieter – mit dem größten Hochgeschwindigkeitsnetz Europas. Mit der Entscheidung sichert die Kommission Deutschland einen

Spitzenplatz in einem digitalen Europa – und Europa einen Spitzenplatz in der Welt. Denn nur ein digitales Europa ist ein erfolgreiches Europa. Das braucht zuallererst große, schnelle Netze. Und genau die will und wird Vodafone bauen.

Die Integration läuft auf vollen Touren.

Die Integration ist in vollem Gange. Nach fast zwei Jahrzehnten der Trennung entsteht wieder ein vereinigt Kabelnetz in ganz Deutschland. Die Vermarktung gemeinsamer Festnetz- und Mobilfunk-Produkte wurde bereits im September gestartet. Nicht nur im Festnetz, auch im Mobilfunk sorgt Vodafone mit seiner Multilayer-Technologie für Highspeed. Denn als erster Netzbetreiber Deutschlands öffnet er sein 5G-Netz für aktuelle Tarife.



Partner der Immobilienwirtschaft



Geschäftsstelle:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin
Tel.: 030 3009679-0
office@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

MITGLIEDSVERBÄNDE

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089 5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin
Tel. 030 27907090
info@vdivbb.de
www.vdiv-bb.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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Warmbüchenstr. 15
30159 Hannover
Tel. 0511 87456040
info@vdiv-niedersachsen-bremen.de
www.vdiv-niedersachsen-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Tania Caminades
Vorstandsvorsitzender: Andre Jahns

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

Vaalsen Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241 51835040
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
Vorstand Rheinland-Pfalz:
Angelika Neubauer
Vorstand Saarland: Axel Ewen

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:
Dorotheenstraße 144 •
22299 Hamburg
Tel. 040 69691168

**Geschäftsstelle
Mecklenburg-Vorpommern:**
Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293 60100
info@vdiv-nord.de
www.vdiv-nord.de
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:	Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 office@vdiv.de www.vdiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@vdivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Arabellastraße 17 81925 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@vdivaktuell.de www.vdivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@vdivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe	Martin Beck, Bernhard Bohne, Dr. Michael Casser, Daniela Domjan, Mario Goldack- Ebert, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Nicolas Jacobi, Andre Jahns, Martin Kaßler, Andrea Körner, Stephanie Kreuzpaintner, Sabine Leipziger, Stefanie Meik, Ralf Michels, Bernhard Preißer, Elke Nippold-Roths, Dr. Susanne Schießer, Peter Schindlmeier, Peter Schürer, Tobias Schwartz, Alexander von Sivers, Victoria E. Warken, Marcel Weiß, Richard Zinken
Anzeigenleitung:	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Grafik:	Sonja Lex, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Silvia Jarosch
Titelbild:	© Kenishiotie / Shutterstock.com
Titelthema:	© Kenishiotie / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 x 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 VDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.vdivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder. Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Anzeigeninhalte.

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 Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH 2019



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre
Fragen, Kritik und Anregungen.
Schreiben Sie uns an:
redaktion@vdivaktuell.de

GENUSS- UND BUCHTIPP

Das Fest der Feste wird auf allen Erdteilen gefeiert, aber nicht überall auf die gleiche Weise. Auf der Südhalbkugel fällt Weihnachten mitten in den Sommer. Dennoch ähneln dort die Weihnachtsbräuche denen in Nordeuropa oder Nordamerika. Trotz sommerlicher Temperaturen trägt der Weihnachtsmann in Australien oft Pelz und fährt im Schlitten vor. Weihnachten ist nicht nur in christlich geprägten Kulturen der alljährliche festliche Höhepunkt, sondern auch in überwiegend buddhistischen, hinduistischen oder islamischen Ländern beliebt. Das und vieles mehr erfährt man in dem Band, in dem es unter anderem um Rauhnächte, das Kirchenjahr, die Bedeutung von Weihnachtsschmuck, den Unterschied zwischen Tannen-, Weihnachts- und Christbäumen, Adventskalender, die Tradition des Adventskranzes, Mistelzweige über der Tür, Christrosen im Garten, Kommerz, Weihnachtswichtel und Julklapp, Weihnachtsmann, Nikolaus und Knecht Ruprecht, Engel und Rentiere und die Weihnachtsküche geht. Die Weihnachtsvorbereitungen an sich sind bereits herausragende Ereignisse, weltweit ein Wirtschaftsfaktor, mit Auswirkungen auf Tourismus, Konsumgüterindustrie, Ferien- und Reisegewohnheiten, die Freizeitbranche, sogar auf politische Entscheidungen am Jahresende. Keine noch so gewiefte Marketingagentur könnte sich ein derart erfolgreiches Event ausdenken.

Das Buch zeigt die Schönheit und Ursprünglichkeit des großen Winterfestes, liebevoll gestaltet und schön anzusehen. Im Advent und an heimeligen Wintertagen eine hervorragende informative und anregende Lektüre zum Selbstlesen und Verschenken.



Tirza Renebarg: Immer wieder Weihnachtszeit – Symbole, Rituale, Traditionen • edition:grabener im Grabener Verlag 2019 • Hardcover 136 Seiten • ISBN: 978-3-925573-903 • 18,40 Euro

ÄRGER DES MONATS

Bußgelder sind niemals erfreulich, insbesondere wenn es um einen Bescheid über 14,5 Millionen Euro geht, ausgestellt von der Datenschutzbeauftragten des Landes Berlin. Eine Geldstrafe, die ihresgleichen sucht. Nach Ermittlungen der Berliner Datenschutzbehörde soll das Unternehmen Deutsche Wohnen über Jahre hinweg sensible Daten seiner Mieter rechtswidrig archiviert haben. In der Regel handelt es sich dabei um solche Unterlagen, die Mietinteressenten vor Abschluss eines Mietvertrags zum Nachweis ihrer Bonität vorlegen müssen, wie Einkommensnachweise, Schufa-Auskünfte, Arbeitsverträge. Von Rechts wegen müssen diese Unterlagen mit Abschluss des Mietvertrags vernichtet werden. Darauf hat das Immobilienunternehmen offenbar verzichtet. Die Datenschutzbeauftragte des Landes Berlin bestätigte auf Anfrage den Vorgang und die Höhe des Bußgeldes. Der Konzern wies die Vorwürfe zurück und kündigte an, den Bescheid gerichtlich prüfen zu lassen. Keinerlei Daten von Mietern seien datenschutzwidrig an unternehmensfremde Dritte gelangt. Zudem habe man bereits 2017 „umfangreiche personelle und prozessuale Veränderungen eingeleitet, um den aktuellen Datenschutzanforderungen vollumfänglich gerecht zu werden“.

vdivaktuell 1/20

erscheint am 23. Januar mit dem Titel WEG-Abrechnung und u. a. folgenden Themen:

- Rund um die Verbrauchsabrechnung
- Richtige Beschlussfassung
- Services der Messdienstleister
- Instandhaltungsrücklage

VDIV-PREMIUMPARTNER



VDIV-KOOPERATIONSPARTNER



VDIV-INNOVATIONSPARTNER

HAUFE.

4. VDIV-Sommerakademie

10. bis 15. Mai 2020 | Mallorca

Sommer, Sonne und Weiterbildung mit Me(e)hrwert!

Top-Referenten | inspirierende Themen | erstklassiges Netzwerken |
exklusives Ambiente | abwechslungsreiches Freizeitprogramm

Infomieren und anmelden: www.vdiv.de/sommerakademie

