

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 04 | 13

8,- €

83480

DDIV *aktuell*



Das **NEUE** offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Finanzierung



■ So geht's
leichter

Die 10 besten Tipps
zur Finanzierung

■ Dichtheits-
prüfung

Zeichnet sich eine
Trendwende ab?

■ Anforderungen
gesenkt

Kredit für das eigene
Unternehmen



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Kooperations-Partner



Werte besser schützen.



VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler





Irren ist **menschlich** – das ist **amtlich**

Verwalten könnte so schön sein, wären da nicht die ständigen Überraschungen und Sonderaufgaben. Ich habe manchmal den Eindruck, dass so mancher Verwalter vor gut 15 Jahren stehen geblieben ist und einfach sagt: „Ihr könnt mich mal“. Seitdem ignoriert er die BGH-Rechtsprechung und lässt sich auch ansonsten nicht aus der Ruhe bringen. Fakt ist: Die Kluft zwischen den Anforderungen und der Umsetzung in der Praxis wird bei manchem Berufskollegen immer größer. Und dies birgt Risiken.

Wer sich als Verwalter aktuell nicht intensiv mit dem Thema SEPA auseinander setzt, verpasst im Februar 2014 den Anschluss. Von daher greifen wir das Thema immer wieder auf. Hierzu finden Seminare der Landesverbände statt und der Dachverband hat eine viel gelobte und lesenswerte Broschüre herausgegeben. Das ist Teil des Servicegedankens, den wir im Verband der Immobilienverwalter leben.

Geärgert und beschäftigt hat uns Verwalter lange Zeit der Zensus. Was für Daten waren da gefragt. Nun sind erste Ergebnisse veröffentlicht. Was wissen wir nun? Deutschland hat 1,5 Millionen Einwohner weniger. Trauriger Spitzenreiter aller Städte ist Mannheim. Dort sind 24 000 Menschen (7,5 Prozent der Einwohner) „verschwunden“. Unter städtetouristischen Gesichtspunkten verständlich. Fest steht, dass es in den kommunalen Melderegistern hunderttausende von Karteileichen gibt. Viele Um- beziehungsweise Wegzüge werden nicht gemeldet. Auch dies ist für den Immobilienverwalter keine Neuheit. Wir kennen die Problematik alle bei dem beliebten Kostenverteilerschlüssel „Personen“.

Am Stichtag gab es in Deutschland 19,1 Millionen Gebäude mit Wohnraum und 10 000 bewohnte Unterkünfte, zum Beispiel Wohncontainer, Gartenlauben und fest verankerte Wohnschiffe. Die Zahl der Wohnungen insgesamt lag bei 41,3 Millionen. In Gebäuden mit Wohnraum ohne Wohnheime und ohne bewohnte Unterkünfte gab es 40,8 Millionen Wohnungen – 500 000 mehr als in der bislang gültigen Fortschreibung des Wohnungsbestands. Die Mehrheit der Haushalte in Deutschland wohnt zur Miete. Die Eigentümerquote, die in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist, liegt bei 45,8 Prozent. Dabei ist Berlin mit 15,6 Prozent Schlusslicht. Die höchsten Eigentümerquoten haben das Saarland (62,8 Prozent) und Rheinland-Pfalz (57,6 Prozent).

Was allerdings für uns politisch viel bedeutender ist, sind Zahlen zur Wohneigentumsquote. Denn die haben es in sich: Danach

vereinen weit mehr als 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften auf sich über 9,3 Millionen Eigentumswohnungen. Das sind weit mehr als die bisher angenommenen 6,5 Millionen Eigentumswohnungen und damit mehr als doppelt so viele Wohnungen wie die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zusammen. Diese kommen auf etwas mehr als 4,4 Millionen Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Keine Sorge, wir stehen nicht im Wettbewerb oder werden diesen Zahlenvergleich gebetsmühlenartig zur Durchsetzung unserer Interessen in die Waagschale werfen. Aber wir dürfen schon feststellen, dass die Bundespolitik nun endlich die Bedeutung von Wohnungseigentum höher einstufen muss und damit auch die Rolle des Immobilienverwalters.

Als Spitzenverband der deutschen Verwalterunternehmen liegen uns nicht nur die einzelnen Verwaltungen und deren Interessen, sondern auch die Branche selbst am Herzen. Jedoch fehlten bislang verlässliche und transparente Daten über die Struktur der Branche. Aus diesem Grund hat der DDIV erstmals eine Strukturerhebung unter Immobilienverwaltungsunternehmen durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe ausführlich vor.

Rolle und Aufgabe des Immobilienverwalters werden auch in diesem Jahr auf dem 21. Deutschen Verwaltertag wieder für reichlich Gesprächsstoff sorgen – allein das Tagungsprogramm spricht hierfür. Nutzen Sie aber auch die Gelegenheit, auf der größten und renommiertesten Verwalterveranstaltung des Jahres neue Netzwerke zu knüpfen und in den Austausch mit Kolleginnen und Kollegen einzutreten. Zugleich begehen wir das 25-jährige Jubiläum des DDIV und wollen dies mit Ihnen gemeinsam feiern.

Weiteres zum Programm entnehmen Sie bitte der beiliegenden Einladung. Bewerben können Sie sich auch noch zum Immobilienverwalter des Jahres. Bis zum 23. Juli nehmen wir Ihre Bewerbung entgegen. Machen Sie mit.

Wir freuen uns, Sie in Berlin begrüßen zu können.

Ihr

Steffen Haase
Chefredakteur

Inhalt



Es gibt spezielle bundesweit tätige Banken, deren Service nicht bei der Kreditkarte endet. Sie haben exakt auf die Bedürfnisse von Verwaltern zugeschnittene Produkte und Dienstleistungen entwickelt.



Größere Modernisierungen sind teuer. Wenn die Rücklagen nicht ausreichen, muss eine Sonderumlage beschlossen und oft auch finanziert werden. Doch das ist rechtlich schwierig.



Wir stellen aktuelle Entscheidungen rund um das Wohneigentum vor. In dieser Ausgabe geht es um Nutzungsbeschreibungen im Aufteilungsplan, ein Gemeindezentrum und den Austausch alter Balkonbrüstungen.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Interview mit dem wohnungs-politischen Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion
- 7 Strukturhebung des DDIV zur Verwalterbranche
- 10 DDIV zur Anhörung im Bauausschuss
- 12 Zensus: 43 Prozent mehr Eigentumswohnungen
- 14 Aktuelle Meldungen

IM BLICKPUNKT

- 20 Die besten Tipps zur Sonderumlage
- 22 WEG-Kredite – die Lösungen der Länder
- 25 Banken für Verwalter
- 28 Die Förderbanken und der Markt
- 29 Erfahrungsbericht: Verwalter und die KfW
- 32 Stolpersteine bei der Finanzierung

GEBÄUDE & TECHNIK

- 34 Übersicht zur Rauchmelderpflicht in Deutschland
- 38 Die Funktion von Rauchmeldern
- 39 Aktuelle Entwicklungen bei der Kanaldichtigkeitsprüfung

RECHT & STEUERN

- 41 Aktuelle Urteile rund um die WEG
- 46 Spezialkanzleien für Verwalter in Deutschland

VERWALTUNG & FINANZEN

- 48 Kauf und Verkauf von Unternehmen
- 50 Die Förderprogramme von Bund und Ländern
- 53 Kredite für das Verwaltungsunternehmen
- 56 Aktuelle Entwicklungen bei der Wohngebäudeversicherung

DDIV AKTUELL

- 58 Bayern
- 59 Baden-Württemberg
- 60 Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern
- 61 Die Partner des DDIV
- 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV
- 63 Impressum
- 64 Die letzte Seite

18

Käufer von Wohneigentum in Großstädten sind dazu bereit, Risiken bei ihrer Baufinanzierung einzugehen.





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

JETZT BEWERBEN!

IMMOBILIENVERWALTER des Jahres — 2013 —

Thema: Qualität hat ihren Preis!
Wie überzeugen Immobilienverwaltungen am Markt?

Bewerbung
auch
ONLINE
möglich!

Weitere Infos unter:
www.immobilienverwalter-des-jahres.de

Bewerbungsfrist: 23. Juli 2013



„Für die Gebäude-
sanierung sind
Qualifizierung und
gute Beratung ebenso
notwendig wie eine an-
gemessene Vergütung
des Verwalters.“

„Angemessene Vergütung des Verwalters notwendig“

Am 22. September findet die Bundeswahl statt. Das ist ein Grund, bei den Wohnbaufachleuten der Parteien nachzufragen, wie sie zu den Belangen der Verwalter stehen.

Interview: Martin Kaßler

In dieser Ausgabe sprachen wir mit dem wohnungsbaupolitischen Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Michael Groß. Der Nordrhein-Westfale ist stellvertretender Sprecher der AG für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Herr Groß, mehr als 9 Millionen Eigentumswohnungen gibt es derzeit in der Bundesrepublik. Das sind annähernd 20 Prozent des Wohnungsbestands. Wie stehen Sie und Ihre Partei zum Wohneigentum in unserer Gesellschaft im Allgemeinen und wie würden

Sie in Regierungsverantwortung dafür Sorge tragen, dass der freiwillige Aufbau der Altersvorsorge in diesem Segment noch stärker gefördert wird?

Wohnen ist eine Daseinsvorsorge, die für jeden zugänglich, bezahlbar und von hoher Lebensqualität sein muss. Dazu muss die Politik Förderinstrumente und einen angemessenen Rechtsrahmen zur Verfügung stellen. Gerade Wohneigentum in der Breite gilt es zu fördern, um dies als Möglichkeit für eine angemessene Altersvorsorge zu stärken. In Ballungszentren fehlt eine bedarfsgerechte Neubautätigkeit, in anderen Regionen fehlen Einkommen, um Eigentum zu bilden. Diesen unterschiedlichen Herausforderungen müssen sich Bund und Länder

stellen und passgenaue Antworten geben. Wichtige Grundlagen für eine angemessene und zielführende Förderpolitik sind verlässliche und planbare Förderangebote. Hierzu zählen die Mittel für die soziale Wohnraumförderung ebenso wie die KfW-Förderung für die energetische Stadtsanierung, das energetische Bauen sowie die Gebäudesanierung und der altersgerechte Umbau. Das „Wohnriestern“ muss verbraucherfreundlich und anlagensicher weiterentwickelt werden.

Gehen Sie davon aus, dass die Energiewende mit den derzeitigen Rahmenbedingungen tatsächlich bis 2050 umsetzbar ist? Was müsste noch verändert werden?

Die nationalen und europäischen Zielvorgaben sind klar formuliert. Allerdings versäumt es die Bundesregierung seit der Wende zum Atomausstieg, die nötigen verlässlichen und geeigneten Konzepte aufzustellen und finanziell ausreichend ausgestaltete und planbare Förderkulissen vorzuhalten. Derzeit sind wichtige und gut funktionierende Programme der energetischen Sanierung gefährdet, da diese aus unsicheren Einnahmen des Energie- und Klimafonds gespeist werden. Die Klimaschutzziele werden jedoch nicht mit der Sanierung einzelner Gebäude zu stemmen sein. Vielmehr sind Fragen der dezentralen Energiegewinnung, -speicherung und -versorgung in den Mittelpunkt zu rücken. Hierbei werden Wohnungseigentümergeinschaften immer noch viel zu wenig berücksichtigt.

Eigentümergeinschaften hinken bei der energetischen Sanierung massiv hinterher. Viele Gründe können dafür angeführt werden: zu geringe Instandhaltungsrücklagen, zu komplexe und zu langwierige Abstimmungsprozesse, zu geringe Vergütungssätze für Verwalter. Oft sind es auch Unkenntnis bei Wohnungseigentümern und Verwaltern wie eine KfW/DDIV-Umfrage sichtbar werden ließ. Wie wollen Sie dies in einer neuen Regierung angehen?

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind momentan immer noch nicht auf die Situation und die Herausforderungen für Wohnungseigentümer abgestimmt. Für eine gelungene Energiewende und die Bezahlbarkeit von Strom, Wärme und Wasser müssen eine bessere Informationspolitik, verlässliche Rahmenbedingungen und eine zielgenaue Förderprogrammatik geschaffen werden. Gebäudesanierung wird über Einzelmaßnahmen hinaus eine hochtechnologische Baumaßnahme. Dazu sind Qualifizierung und gute Beratung ebenso notwendig wie

eine angemessene Vergütung des Verwalters. Wir sehen eine Verantwortung auf Ebene der Kommunen, die notwendigen quartiersbezogenen Maßnahmen anzustoßen und zu moderieren. Dazu müssen Städte und Gemeinden natürlich auch durch den Bund finanziell in die Lage versetzt werden.

Der Gesetzgeber stellt Wohnungseigentümer und Verwalter vor immer größere Herausforderungen: zahlreiche Gesetze werden stetig erweitert; diverse Verordnungen auf den Weg gebracht. Bereits in dieser Legislaturperiode hat sich die SPD dafür stark gemacht, Eigentum und Verwaltung vermehrt in den Fokus zu rücken, wie etwa mit Veranstaltungen in der Friedrich-Ebert-Stiftung oder einer kleinen >

ZUR PERSON



Michael Groß aus Marl seit 2009 für die Städte Datteln, Herten, Haltern am See, Marl und Oer-Erkenschwick als direkt gewählter Abgeordneter Mitglied des Deutschen Bundestags.

Bis 2004 war Groß Geschäftsführer der Diakonie und später Geschäftsbereichsleiter der AWO, wo er für 800 Kolleginnen und Kollegen und 45 Einrichtungen verantwortlich war. In der SPD ist er seit 1978 aktiv, war zehn Jahre Ratsmitglied, fünf Jahre Fraktionsvorsitzender und ist zurzeit Stadtverbandsvorsitzender. Michael Groß ist ordentliches Mitglied im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, wohnungsbaupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion und stellvertretender Vorsitzender der AG.

Wichtige Arbeitsprojekte sind

- > Städtebauförderung „Soziale Stadt“, soziale Quartiersentwicklung
- > Wohnungsbaupolitik, bezahlbarer Wohnraum, soziale Wohnraumförderung
- > Energetische Gebäudesanierung, energetische Stadtentwicklung

Darüber hinaus ist Groß ordentliches Mitglied im Petitionsausschuss. Er befasst sich unter anderem mit Petitionen zu Immobilien, bezahlbarem Wohnen und Energiepolitik.



Stehen seit langem im persönlichen Austausch: Michael Groß MdB (SPD) und DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler

Anfrage an die Bundesregierung. Halten Sie es aufgrund Ihrer Erfahrungen und Erkenntnisse immer noch für verantwortlich, dass die Tätigkeit des Immobilienverwalters auch weiterhin ohne Zugangsvoraussetzungen ausgeübt wird? Was halten Sie von den Forderungen des DDIV nach einer Versicherungspflicht für Verwalter in der Gewerbeordnung und der Einführung von Fach- und Sachkundenachweisen, um die Dienstleistungsqualität zu erhöhen und den Verbraucher zu schützen?

Für die bereits bestehenden aber auch die zukünftigen Aufgaben müssen Verwalter entscheidend fit gemacht werden. Voraussetzung hierfür ist eine gute Qualifizierung. Die Anforderungen an Verwalter steigen in zunehmendem Maße. Fehler in der Branche können große negative Folgen für die Immobilienbesitzer, aber auch Mieter nach sich ziehen. Daher ist es wichtig, dass ein qualifizierter Sachkundenachweis sowie eine Versicherungspflicht für Vertrauen und Sicherheit beim Verbraucher sorgen. Nur so kann Qualität in diesem heterogenen Tätigkeitsfeld gewährt und Missbräuchen entgegengewirkt werden. Damit steigt aber auch der Verwalter im Ansehen und bietet mehr Sicherheit für den Wohnungseigentümer.

Derzeit gehen allenfalls sieben Prozent aller ausgereichten Fördermittel aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW an Wohneigentümergeinschaften. Müssen KfW-Programme noch zielgruppengenaue auf WEGs abgestimmt und der Beantragungsprozess vereinfacht werden, wie vom DDIV gefordert?

Es ist sicher an der Zeit, dass wir derartige Überlegungen beantworten müssen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Zensus-Ergebnisse zeigen, dass wir nunmehr über 9 Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland haben. Das sind fast 30 Prozent mehr als bisher ausgewiesen.

Wie stehen Sie zur Forderung des DDIV, wonach Immobilienverwalter von der KfW (analog dem Energieberater) eine „energetische Vergütung“ erhalten sollten, wenn Sie einen Sanierungsprozess über Jahre hinweg aktiv begleiten, entsprechende Qualifikationen hierfür nachweisen und KfW-Programme in Anspruch genommen werden?

Prinzipiell spricht nichts dagegen, dem Verwalter eine Sondervergütung zukommen zu lassen. Schließlich begleitet und managt er jahrelang energetische Sanierungsprozesse. Ob diese von der KfW oder der WEG vergütet wird, bleibt abzuwarten. Voraussetzung / Basis für diese Vergütung sollte jedoch ein Qualifizierungsnachweis sein. Wenn es uns allerdings gelingt, durch die Förderbank Anreize zu setzen und wir die Sanierungsquoten im Bestand damit steigern, ist sicherlich allen Beteiligten geholfen: Eigentümern, Mietern und dem Staat, der die Energiewende als gesamtgesellschaftliche Aufgabe vorantreiben muss.

Noch immer gibt es viele Abgrenzungsprobleme zwischen dem WEG- und Mietrecht. Die Hoffnung, dass mit der WEG-Novellierung hier ein ausreichend gutes Instrument geschaffen wurde, lässt sich vollumfänglich in der Praxis nicht bestätigen. Der DDIV hat daher ein Gutachten zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht in Auftrag gegeben. Was halten Sie davon und würde ihre Fraktion eine Novellierung des WEG nach der Bundestagswahl unterstützen?

Ich begrüße ausdrücklich die DDIV-Initiative für dieses Gutachten. Insgesamt lehnt die SPD die aktuelle Novelle des Mietrechts ab, da die soziale Funktion des Mietrechts ausgehöhlt wird und die Lastenverteilung energetischer Sanierungen einseitig zu Ungunsten des Mieters verschoben werden. Für das WEG ist aus meiner Sicht schon aus oben angeführten Gründen eine Novelle überlegenswert. Ob das Mietrecht hier der einzig geeignete Hebel sein wird, sollte zu Beginn der neuen Legislaturperiode im Rahmen einer angestrebten Gesetzesänderung diskutiert und mit allen beteiligten Akteuren, also auch dem Deutschen Mieterbund und dem DDIV, beraten werden. Das Ergebnis des Gutachtens sollte auf jeden Fall abgewartet und einbezogen werden.

Wohnen ist eine Daseinsvorsorge, die für jeden zugänglich und bezahlbar sein muss.

DDIV erhebt Branchendaten:

Positive Zukunftsaussichten

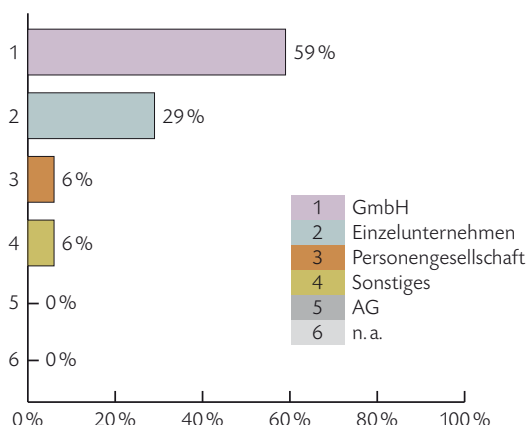
Sie sind Einzelunternehmer oder kleine bis mittelständische GmbHs, haben nur wenige Mitarbeiter, blicken aber sehr optimistisch in die Zukunft: Immobilienverwaltungsunternehmen in Deutschland. Der DDIV stellt die Ergebnisse seiner ersten Strukturserhebung vor, die einen Überblick über den Aufbau und die Zukunftsaussichten der Branche geben.

von Stephanie Benusch

Einzelunternehmen oder GmbH – das scheinen die zwei goldenen Wege in der Unternehmensorganisation der Immobilienverwaltungsbranche zu sein. 60 Prozent aller befragten Immobilienverwaltungsunternehmen werden als GmbH geführt. Die Haftungsbeschränkung auf dem Gesellschaftsvermögen scheint diese Organisationsform besonders attraktiv zu machen. Davon sind auch kleinere Verwaltungsunternehmen angetan, denn auch wenn die Hälfte der Unternehmen, die nur bis zu 400 Einheiten verwalten, Einzelunternehmen sind, so sind 35 Prozent dieser Unternehmen als GmbH organisiert.

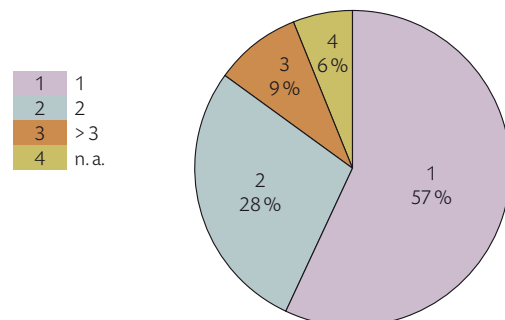
Immerhin 30 Prozent aller Verwaltungsunternehmen sind als Einzelunternehmen organisiert und profitieren von einer unkomplizierten, günstigen und formlosen Gründung. Mindestkapital ist nicht notwendig, dafür liegt das Risiko jedoch allein beim Inhaber des Einzelunternehmens, der mit seinem Privatvermögen in vollem Umfang haftet.

Welche Rechtsform hat Ihr Unternehmen?
10 – 50 000 WE



Der MInhaber spielt aber nicht nur bei Einzelunternehmen, sondern bei fast allen Verwaltungsunternehmen eine tragende Rolle. 85 Prozent aller Firmen sind inhabergeführt – dies gilt auch für größere und große Verwaltungsunternehmen. Die Inhaber und Gesellschafter sind dabei aktiv im operativen Geschäft des Unternehmens tätig. Gesellschaften mit einem Eigentümer bilden die Mehrheit (57 Prozent). Allerdings steigt mit der Zunahme der verwalteten Einheiten auch die Zahl der Gesellschafter im Unternehmen. So haben große Firmen, die über 3000 Einheiten verwalten, zu einem Viertel drei und mehr Gesellschafter. Der Anteil an Unternehmen, die von nur einem Gesellschafter geführt werden, geht dabei auf 37 Prozent zurück.

Wie viele Gesellschafter/Eigentümer sind am Unternehmen beteiligt?
10 – 50 000 WE

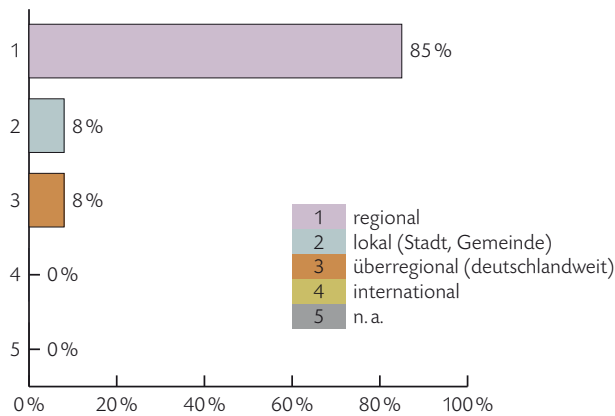


Immobilienverwaltungen sind regional verankert

Verwaltungsunternehmen sind fast ausschließlich regional aktiv. 78 Prozent aller Befragten haben ihr Einzugsgebiet und eine Teil-Marktabdeckung innerhalb einer Stadt oder Gemeinde. Nur 13 Prozent sind schmäler eingegrenzt und decken lediglich einen lokalen Markt ab. Hingegen gibt es mit 9 Prozent auch nur einen kleinen Anteil, der überregional oder deutschlandweit agiert. Ein Markt über die Grenzen der Bundesrepublik hinaus existiert für die befragten Immobilienverwaltungen derzeit nicht: keines der Unternehmen arbeitet international. Das zeigt, dass sich Immobilienverwaltungen ausschließlich in regionalen Märkten bewegen und sich dort auch ihre Aktivitäten und ihr Netzwerk konzent-

rieren. Das Ergebnis lässt darauf schließen, dass Verwaltungsunternehmen auch bei der Auswahl von Dienstleistern eher auf regionale Kooperationen setzen.

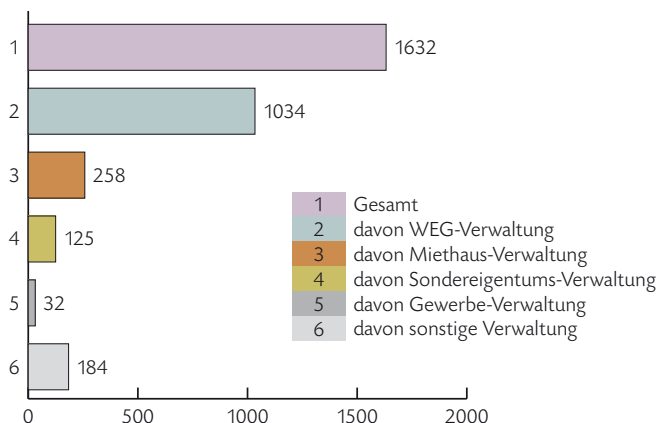
Welchen räumlichen Markt deckt ihr Unternehmen ab?
10 – 400 WE



WEG-Verwaltung ist Hauptgeschäft der Verwaltungsunternehmen

Die Verwaltung von WEGs ist das Kerngeschäft der befragten Verwaltungen. Mit rund 63 Prozent entfällt der größte Anteil der Tätigkeit auf die Betreuung von Wohnungseigentümergemeinschaften. Miethausverwaltung (15 Prozent) tritt ebenso wie Sondereigentumsverwaltung (8 Prozent) in den Hintergrund des Tätigkeitsfelds. Auffallend ist das Ergebnis der sehr großen Verwaltungen mit mehr als 3000 verwalteten Einheiten, bei denen die sonstige Verwaltung die zweitgrößte Rolle spielt. Gewerbeverwaltung wird bei allen befragten Verwaltungen nur minimal betrieben.

Wie viele Einheiten verwaltete ihr Unternehmen im Geschäftsjahr 2011?
10 – 50 000 WE

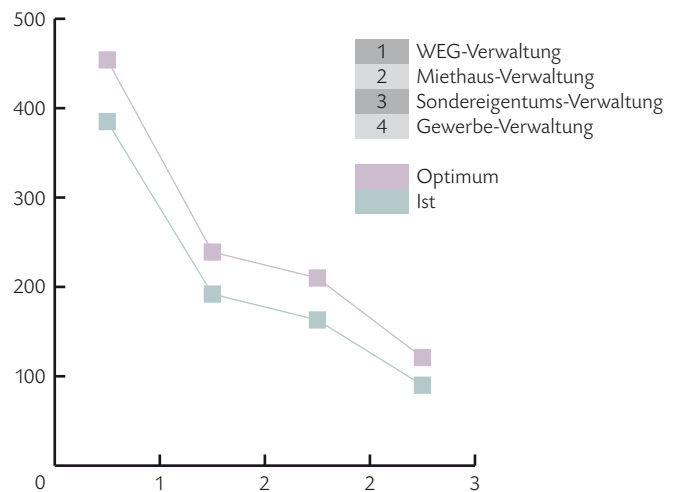


Verwaltungsoptimum bei kleineren und mittleren Unternehmen noch nicht erreicht

Während kleine Unternehmen mit bis zu 400 Einheiten nur rund 140 WEG-Einheiten pro Mitarbeiter verwalten, sind es bei den mittleren Unternehmen rund 330 Wohnungen und bei großen

Unternehmen sogar über 1000. Diese Ergebnisse zeigen deutlich, dass pro Mitarbeiter mehr Wohneinheiten verwaltet werden, je größer das Unternehmen ist. Größere Unternehmen sind durch effektivere Organisationsstrukturen besser in der Lage, die generell anfallenden Betriebsaufgaben und Grundkosten besser zu verteilen als kleinere Unternehmen. So kann der Aufwand für Administration, Personal und Buchhaltung von eigenen Fachkräften betreut werden, während dies in kleinen Unternehmen von den Mitarbeitern zusätzlich erledigt werden muss. Damit bleibt kleineren Unternehmen weniger Zeit für die eigentliche Verwaltungstätigkeit.

Wie viele Einheiten wurden in ihrem Unternehmen in 2011 im Durchschnitt pro Mitarbeiter verwaltet und wo sehen Sie das Optimum?
10 – 50 000 WE



Die Strukturerhebung brachte zudem hervor, dass der Ist-Zustand der verwalteten Einheiten pro Person bei allen Unternehmen noch unter dem Optimum liegt. Es lässt darauf schließen, dass Unternehmen noch freie Kapazitäten der Mitarbeiter sehen. Die Differenz lag bei allen Größenklassen bei durchschnittlich 40 Wohneinheiten. Lediglich die derzeitige Miethausverwaltung bei großen Unternehmen mit mehr als 3000 verwalteten Einheiten übersteigt das angestrebte Optimum.

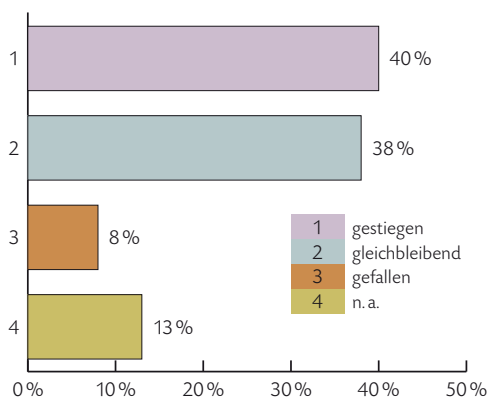
Stabiler Umsatz und gute

Wachstumsaussichten bei allen Unternehmen

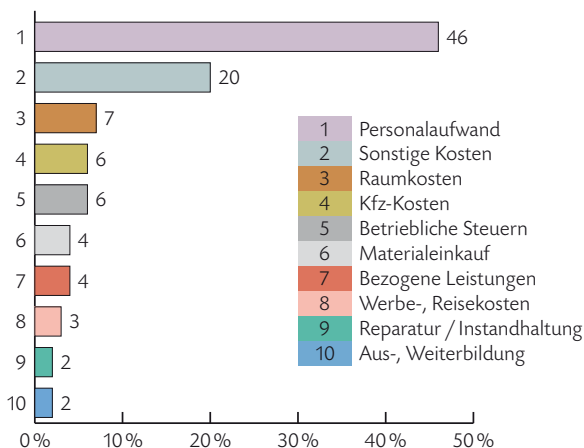
Im Vergleich von 2011 zu 2012 ist der Jahresumsatz bei der Hälfte aller Unternehmen gestiegen. Besonders profitieren konnten die kleinen und mittleren Verwaltungsunternehmen, während die großen Firmen einen mehrheitlich gleichbleibenden Umsatz verzeichneten. Die Verwalterbranche blickt positiv in die Zukunft und rechnet mit einem weiteren Umsatzwachstum in den kommenden Jahren. Nach Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) liegen besonders Eigentumswohnungen im Trend. Die Kaufpreise sind im ersten Quartal 2013 um 5,7 Prozent gestiegen. Durch die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum in Ballungsgebieten und Großstädten sowie die günstige

Zinslage geht auch der VR Branchenreport der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken davon aus, dass Wohnungsverwalter auch in Zukunft vom kräftigen Aufschwung des Wohnungsbaus profitieren werden. Der Zuwachs an Eigentumswohnungen stärkt in der Folge auch die Rolle und den Markt von Immobilienverwaltungen. Es ist daher wenig überraschend, dass 40 Prozent aller Befragten mit weiteren Gewinnsteigerungen rechnen. 38 Prozent gehen von einem gleichbleibenden und nur 8 Prozent von einem negativen Wachstum aus.

Wie schätzen Sie den Gewinntrend (= Ergebnis vor Steuern) für 2012 im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr (2011) ein?
10 – 50 000 WE



Welche Kostenstruktur (gemäß der Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung) hatte ihr Unternehmen im letzten Geschäftsjahr (2011)?
10 – 50 000 WE



Qualifiziertes Personal dringend benötigt

Fast dreiviertel aller Unternehmen sehen Schwierigkeiten, künftig qualifizierte und kompetente Mitarbeiter zu gewinnen. Bei größeren Verwaltungsunternehmen steigt die Zahl sogar auf über 80 Prozent. Diese Ergebnisse bestärken den DDIV in seiner Arbeit, sich auch weiterhin für die Aus- und Weiterbildung einzusetzen. Gleichzeitig deuten die Ergebnisse an, dass stärker an der Attraktivität des Tätigkeitsfelds und am Image des Immobilienverwalters gearbeitet werden muss, um fähiges Personal anwerben zu können.

Fokus liegt auf Hauptaufgaben –

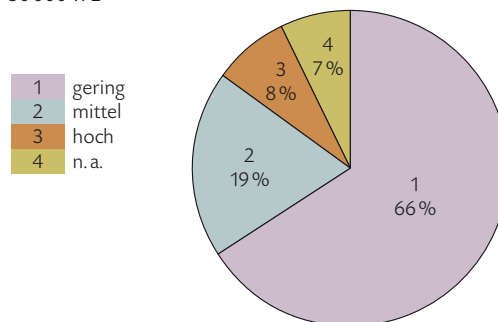
Rechtsberatung und Baumaßnahmen zählen nicht dazu

Immobilienverwalter wollen mittelfristig Rechtsberatung (50 Prozent aller Unternehmen) und größere Baumaßnahmen (41 Prozent aller Befragten) outsourcen. Hingegen scheinen Buchhaltung, Controlling, Personalbeschaffung, Betriebskostenabrechnung und Personalentwicklung zu den Hauptaufgaben der Unternehmen zu gehören, die Verwalter nicht aus der Hand geben wollen. Dem gegenüber stehen viele Verwalter einer Auslagerung von Wärmecontracting und Forderungsmanagement offen gegenüber. Die Strukturerhebung ergab zudem, dass Transaktionen von Firmen oder Unternehmensteilen nur selten geplant sind: 16 Prozent planen einen Kauf, wohingegen nur vereinzelte Unternehmen über einen Verkauf oder eine familieninterne Nachfolge nachdenken.

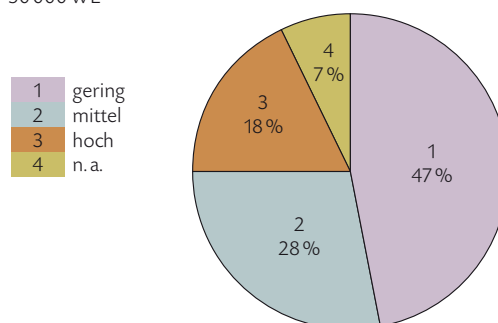
Softwaremarkt nur sehr klein

Beim Thema Verwaltungs-Software scheinen Unternehmen zufrieden mit dem zu sein, was sie bereits verwenden. Die Umfrage ergab nur ein sehr geringes Interesse an webbasierter Software: Zweidrittel aller Befragten planen keine Umstellung auf eine rein webbasierte Lösung, nur rund 8 Prozent können sich eine Nutzung vorstellen. Bei der Produktauswahl spielen für Verwalter der Leistungsumfang und der Service die größte Rolle. Der Preis ist bei der Auswahl von Software eher nachrangig.

Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie innerhalb der nächsten fünf Jahre auf eine rein webbasierte Lösung bei Ihrer Verwaltungssoftware umsteigen?
10 – 50 000 WE



Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie sich eine Verwaltersoftware über ein Mietmodell beschaffen, anstatt über einen Kauf?
10 – 50 000 WE



A photograph showing the German flag waving on a tall pole in the foreground. In the background, the Reichstag dome in Berlin is visible under a blue sky with scattered clouds. The building's facade features classical columns and a pediment with the inscription "DEM DEUTSCHEN VOLKE".

Im Vorfeld der Anhörung im Bundestag zum Wohnungs- und Immobilienmarkt hat der DDIV die Politik aufgefordert, die Bedeutung von Wohnungseigentum wahrzunehmen und danach zu handeln.

DDIV zur Anhörung im Bauausschuss:

Wohnungseigentum in den Fokus rücken

Im Vorfeld der Anhörung im Deutschen Bundestag zum Wohnungs- und Immobilienmarkt hat der Spitzenverband der deutschen Verwalterwirtschaft wiederholt Stellung zum Wohnungseigentum und zur Rolle des Immobilienverwalters bezogen.

von Martin Kaßler

Gerade die jüngsten Zahlen des Zensus zum Wohnungseigentum bestärken den DDIV in seiner Forderung, verstärkt Rolle und Bedeutung von Wohnungseigentum in der Politik wahrzunehmen und danach zu handeln.

Im Rahmen der öffentlichen Anhörung am 5. Juni im Deutschen Bundestag zum Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in

Deutschland und zu Anträgen der SPD-Fraktion für „bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt“ sowie der Linksfraktion für einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus hat der DDIV wiederholt an die Politik appelliert, für eine stärkere Bedeutung von Wohnungseigentum und der Rolle der Immobilienverwalter einzutreten.

Verbraucherschutzrechtliche Belange beziehungsweise Wohnungseigentümerschutz vor dem Hintergrund der freiwilligen Altersvorsorge in Wohnungs-

eigentum und die Qualifikation des Verwalters stehen in direktem Zusammenhang auch und insbesondere mit Blick auf ein Gelingen der Energiewende.

Gerade die jüngste Veröffentlichung des Zensus zeigt noch einmal die Bedeutung von Wohnungseigentum in Deutschland. Die danach weit mehr als 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften vereinen auf sich 9 341 366 Eigentumswohnungen. Das sind weit mehr als die bisher angenommenen 6,5 Millionen Eigentumswohnungen und Beleg dafür, dass die Gruppe

der Wohnungseigentümer und damit auch die Rolle des Immobilienverwalters viel stärker als bisher ins Zentrum politischen Handelns gestellt werden muss. Die Form der Eigentumswohnung vereint dabei mehr als doppelt so viel Wohnraum auf sich als kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen zusammen. Diese kommen nach Angaben des Zensus auf 4 425 021 Wohnungen, die dem deutschen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Wohnungseigentum stärker fördern

In seiner Stellungnahme an den Bundestag führt der DDIV aus, dass die anhaltende Diskussion um steigende Energiepreise, bezahlbares Wohnen, Mietpreisdeckelung und Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten, Wachstumsregionen und Universitätsstädten den privaten Wohnungsneubau und den privaten Wohnungseigentümer sträflich vernachlässige. Gerade hier liege aber auch eine große Chance für die Bundespolitik, die anhaltenden Diskussionen zu versachlichen. Durch ein Mehr an Förderung und steuerlicher Abschreibung bei der Schaffung von Wohnungseigentum oder dem „Wohnriester“ würde es auch ein Mehr an selbstnutzenden Wohnungseigentümern geben, die unabhängig vom Miet- und Wohnungsmarkt wären. Wohnungseigentum, gerade in Hinsicht auf die Altersvorsorge, muss daher stärker in den Blickwinkel der Politik rücken. Trotz zunehmender Investition von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, Kreditinstituten, Versicherungen, Immobilienfonds und Kapitalgesellschaften, die sich hohe Renditen durch die Vermietung erhoffen, ist der Wohnungsmarkt in Deutschland noch immer gekennzeichnet

durch die Investition von Privatpersonen, vor allem in ihre eigene Altersvorsorge.

Energiewende nur durch WEGs möglich

Gerade im Hinblick auf die umzusetzende Energiewende und deren Schwierigkeiten bei der Realisierung in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind auch die KfW-Förderinstrumente kritisch zu hinterfragen. Beantragungsverfahren sind zu vereinfachen, Fördertöpfe ausschließlich für WEG einzurichten und Fördermittel aufzustocken.

Neue finanzielle Anreizsysteme würden es WEGs ermöglichen, mehr in den Klimaschutz zu investieren. Ein zusätzlicher finanzieller Anreiz bei energetischer Sanierung und gleichzeitig dem altersgerechten Umbau wären weitere Möglichkeiten, um WEGs zu ermuntern, Investitionen zu tätigen. Diese würden nicht nur dem Bausektor und angeschlossenen Dienstleistern der Immobilienwirtschaft Planungssicherheit bieten, sondern auch Mietern eine größere Auswahl an hochwertigem, energieeffizienten Wohnraum eröffnen. Selbstnutzende Eigentümer würden ebenso zum Erreichen klimapolitischer Ziele innerhalb der WEG beitragen.

Die größten Hemmnisse energetischer Sanierung sind ungenügende Instandhaltungsrücklagen oder Hausgeldrückstände. In der Folge sind Banken oft nicht bereit, entsprechende Maßnahmen zu finanzieren. Sonderumlagen sind unbeliebt und bergen das Risiko, dass bei Insolvenz anderer Eigentümer zahlende Eigentümer die Kosten des Ausfalls mittragen müssen. Hinzu kommt, dass laufende Instandsetzungsmaßnahmen ebenso zu finanzieren

sind. Daher ist auch das Bankendurchleitungsprinzip aufzuheben. Bund und Länder müssen hier gemeinsam einwirken.

Tätigkeit des Immobilienverwalters politisch stärken

Der DDIV ist zudem der festen Überzeugung, dass nun Qualifikation und Kenntnisstand des Immobilienverwalters als Lotse und Mittler zwischen Politik und Eigentümer, insbesondere aus Verbraucherschutzrechtlichen Gründen wie auch mit Blick auf die Energiewende, neu bewertet werden müssen. Ohne Zugangsvoraussetzungen oder Mindestanforderungen ist privates Wohneigentum auf Dauer nicht sicher.

Was in der laufenden Legislaturperiode bei der Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts angestoßen wurde, muss konsequent bei der Ausübung der Tätigkeit als Immobilienverwalter fortgeführt und weiterentwickelt werden. Der DDIV setzt sich dabei seit langem als der Verwalterverband Deutschlands für Zugangsvoraussetzungen ein.

Als ein Minimum an gesetzlichen Rahmenbedingungen fordert er die Einführung der Pflicht zur Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, einer Vertrauensschadensversicherung sowie einen Abschluss für eine Berufs- beziehungsweise Betriebshaftpflichtversicherung. All dies ließe sich innerhalb der Gewerbeordnung verankern. Eine derartige Regelung steht auch wie ein Verfassungsgutachten, das der DDIV in Auftrag gegeben hatte, nicht im Konflikt mit dem Grundgesetz. Die freie Berufswahl (Artikel 12 GG) wäre weiterhin gewährleistet. Verbindliche Ausbildungsstandards und Sachkundeprüfungen hingegen sind weitere Möglichkeiten auf dem Weg zur Professionalisierung, die in einem zweiten Schritt folgen könnten.

Der DDIV fordert daher die Politik auf, ihrer Verantwortung für die Energiewende und den Verbraucherschutz auch bei der WEG-Immobilienverwaltung gerecht zu werden.

Ohne Zugangsvoraussetzungen oder Mindestanforderungen ist privates Wohneigentum auf Dauer nicht sicher.

Zensus 2011: 43 Prozent mehr Eigentumswohnungen

von Stephanie Benusch

Die Ergebnisse des Zensus 2011 überraschten: In der Bundesrepublik gibt es nicht nur mehr Wohnungen und weniger Menschen, sondern auch 43 Prozent mehr Eigentumswohnungen, als bisher angenommen. Zum Stichtag am 9. Mai 2011 wurden exakt 9 341 366 Wohnungen von Eigentümergemeinschaften gezählt. Das sind 22,6 Prozent aller 41,3 Millionen Wohnungen in Deutschland. Bislang gingen die Schätzungen lediglich von 6,5 Millionen Eigentumswohnungen aus.

Die neuen Zahlen sprechen für sich: Eigentumswohnungen spielen eine zentrale Rolle im deutschen Wohnungswesen. Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (WEGs) sind die zweitstärkste Eigentumsform hinter dem Privateigentum von Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Kommunale, genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen bleiben mit ihren insgesamt 6,6 Millionen Wohnungen weit dahinter zurück.

Dass die Zahl der Eigentümer in den letzten Jahren zugenommen hat und zunehmen wird, deuten auch die jüngsten Kaufpreiserhöhungen von Eigentumswohnungen an, die nach dem vdp-Immobilienindex im ersten Quartal 2013 um 5,7 Prozent stiegen. Viele Menschen zieht es in Ballungsgebiete und Großstädte. Während in Hamburg und München eine Leerstandsquote von unter 2,5 Prozent herrscht, liegt diese in ländlichen Gebieten zum Teil über 10 Prozent. Aus diesem Grund fordert der DDIV, dass Wohneigentum, insbesondere in Form von Eigentumswohnungen, in der Politik endlich ernst genommen wird.

Die Ergebnisse des Zensus zu Neubautätigkeiten und Leerstand zeigen, dass

Wohneigentum und Wohnungsneubau stärker gefördert werden müssen. Der Bedarf an Wohnraum steigt trotz sinkender Bevölkerungszahlen weiter an, begründet durch einen veränderten Lebensstil mit kleineren Familien und einer höheren Zahl Alleinstehender.

Seit der Jahrtausendwende wurden jedoch nur 6,2 Prozent aller Bestandsbauten errichtet. Die Eigentumsquote stagniert weiterhin bei rund 46 Prozent. Hier ergab der Zensus 2011 im Vergleich zum Mikrozensus 2010 lediglich eine minimal Steigerung von 0,1 Prozentpunkten auf 45,8 Prozent. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und der damit verbundenen Diskussion um eine Deckelung der Mietpreise bei Neuvermietungen, wird offensichtlich, dass nachhaltig Wohnraum geschaffen werden muss.

Die Energiewende birgt große Herausforderungen

75 Prozent aller WEGs sind vor 1990 erbaut worden. Aus den Zahlen des Zensus geht hervor, dass noch immer 2,5 Millionen Wohnungen ausschließlich mit Öfen beheizt werden, zu denen auch Nachtspeicheröfen gehören. Diese gilt es im Zuge der Energiewende durch klimafreundlichere Systeme zu ersetzen. Das generelle Verbot von Nachtspeicheröfen wurde allerdings erst kürzlich mit dem Energie-

einspargesetz durch den Bundestag aufgehoben. Die Geräte müssen künftig lediglich mit einer modernen Regeltechnik ausgestattet werden.

Für die ambitionierte Energiewende sind vor allem Wohnungseigentümer gefragt. Da allein 40 Prozent des gesamten Energiebedarfs in Gebäuden verbraucht wird – der Großteil für Heizung und Warmwasser – sind strengere Regeln zum Energiesparen nachvollziehbar. Jedoch könnte sich dies gegenteilig auf die geplanten Vorhaben der Bundesregierung auswirken. Die novellierte Energieeinsparverordnung, die in den kommenden Wochen verabschiedet werden soll, sieht strengere energetische Vorschriften für Neubauten vor. Bestandsbauten blieben auch auf Wirken des DDIV außen vor. Dennoch sind energetische Sanierungen ein finanzielles Risiko für viele WEGs. Umso wichtiger sind qualifizierte Verwalter, die das Vertrauen von allen Eigentümern der Gemeinschaft genießen. Viele Eigentümer erwarten, dass der Verwalter die neuesten Anforderungen und Bestimmungen kennt und zugleich Kosten und Nutzen der neuesten Technologien realistisch einschätzen kann. Die Politik ist aufgerufen, die immense Bedeutung der WEGs und der Aufgabengebiete von Immobilienverwaltern anzuerkennen und Konsequenzen daraus zu ziehen.

Gebäude mit Wohnraum sowie Wohngebäude nach Eigentumsform des Gebäudes		
Eigentumsform des Gebäudes	Gebäude mit Wohnraum	
	Gebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1 838 184	9 341 366
Privatperson/-en	16 031 137	23 994 564
Wohnungsgenossenschaft	289 288	2 105 795
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	333 193	2 319 226
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	316 750	2 207 077
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	133 026	696 649
Bund oder Land	43 850	304 029
Organisation ohne Erwerbszweck	75 442	330 041

21. DEUTSCHER VERWALTERTAG 2013

InterContinental Hotel Berlin • 26. – 27.09.2013

Freuen Sie sich unter anderem auf:

- Heinz Buschkowsky, Bezirksbürgermeister Berlin-Neukölln
- Enak Ferlemann, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck und Immobilienrechtsexperte
- Joe Kelly, Ausdauersportler und Unternehmer
- Dr. Karin Milger, LL.M. Richterin am Bundesgerichtshof

Festabend

zum 25-jährigen Jubiläum des DDIV im TIPI
am Kanzleramt, u. a. mit Auszeichnung
„Immobilienverwalter des Jahres“
Moderation: Claudia Kleinert

25 JAHRE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Das Programm finden Sie auch online unter www.ddiv.de

Kappungsgrenze bald auch bei Neuvermietung?

von Oliver Mertens

Die Union will ihr Wahlprogramm erst kurz vor Erscheinen dieser Ausgabe vorstellen. Schon jetzt zeichnet sich jedoch ab, dass Wohnungspolitik zu einem der Schwerpunkte im Wahlkampf werden wird. Dass SPD, Grüne und die Linke nach einem Wahlsieg die Forderung des Deutschen Mieterbunds erfüllen und eine Kappungsgrenze auch bei Neuvermietungen einführen wollen, war bekannt. Jetzt schwenkte auch die CDU um, die bislang eine solche Maßnahme strikt abgelehnt hatte. Bundeskanzlerin Merkel selbst hatte verkündet, dass die Kappungsgrenze auf die Wiedervermietung erweitert werden soll. Daraufhin warf die Opposition ihr Themenklausur vor. Kritik gab es dafür auch vom Koalitionspartner. Die FDP bestätigt in ihrem Wahlprogramm den bisherigen wohnungspolitischen Kurs der Koalition.

Eine weitere Deckelung der Mieten stößt beim Spitzenverband für Immobilienverwalter in Deutschland auf Unverständnis. Der DDIV ist der Ansicht, dass die Politik Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum schaffen muss. Gedeckelte Bestands- und Neumieten sind populistisch und verschärfen in den Ballungsgebieten den Wohnraummangel weiter. Wenn sich das Bauen und Modernisieren von Wohnraum nicht mehr lohnt, werden die Investoren sich andere Anlageformen suchen. Die energetische Sanierung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die für Vermieter und Mieter gleichermaßen bezahlbar bleiben muss. Wenn sich die Kosten für den Neubau und die Sanierung von Bestandsbauten nicht refinanzieren lassen, werden immer weniger Wohnungen gebaut statt mehr.

Opposition setzt auf starke Regulierung

Die Oppositionsparteien SPD, Grüne und die Linke hatten ihre Wahlprogramme bereits im Mai vorgestellt. Die SPD hat die Wohnungspolitik zum Hauptthema des Wahlkampfs gemacht. Ende Mai stellte sie ihr 17 Punkte umfassendes Programm für das „Mieterland Deutschland“ vor. Im Kampf gegen steigende Mieten will die Partei den Wohnungsneubau ankurbeln. Wie das allerdings gelingen soll, wenn Sanierung und Neubau für Investoren unattraktiver werden, lassen die Sozialdemokraten offen. Steuererleichterungen für Investoren wie die Eigenheimzulage oder die Sonder-AfA wird es mit der SPD nämlich nicht geben. Noch einen Schritt weiter geht die Linke, deren Bundestagsfraktion den sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln will. Dazu will sie das Wohnen als Menschenrecht im Grundgesetz verankern und „Mietsteigerungen auf ein Minimum reduzieren“. Renditeorientierte Finanzinvestoren sollen aus dem Wohnungsmarkt gedrängt werden.

In der bayerischen Landeshauptstadt München gilt die 15-Prozent-Grenze bereits.



Sieben Länder senken Kappungsgrenze im Bestand

Kaum ist die Mietrechtsnovelle in Kraft, schon gilt mancherorts die gesenkte Kappungsgrenze. Nach der Mietrechtsreform dürfen die Bundesländer ihre Kommunen ermächtigen, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei Bestandswohnungen auf 15 Prozent in drei Jahren zu senken. Als erstes Bundesland hat Bayern bereits am 15. Mai eine solche Regelung verabschiedet. In der Landeshauptstadt München gilt die 15-Prozent-Grenze schon. Berlin hat am 18. Mai nachgezogen. Seitdem gilt die Mietpreisbremse in der ganzen Stadt.

So uneinheitlich wie sich die deutschen Wohnungsmärkte zeigen, ist auch die Reaktion der Länder auf die Regelung. Neben Bayern und Berlin wollen fünf weitere Bundesländer eine entsprechende Regelung verabschieden, vier haben sich dagegen entschieden, während drei weitere Länder die Notwendigkeit noch prüfen.

So verfahren die Bundesländer mit der neuen Kappungsgrenze:

Baden-Württemberg	Gesetz für 2014 geplant
Bayern	Gesetz seit 15. Mai in Kraft
Berlin	Gesetz seit 18. Mai in Kraft, gilt bis zum 10. Mai 2018
Brandenburg	Lehnt neue Kappungsgrenze ab; will im Bundesrat neuen Vorschlag einbringen
Bremen	Neue Kappungsgrenze geplant
Hamburg	Rechtsverordnung wird vorbereitet, soll zunächst für fünf Jahre gelten
Hessen	Neue Kappungsgrenze geplant
Mecklenburg-Vorpommern	Lehnt neue Kappungsgrenze ab
Niedersachsen	Noch keine Stellung bezogen
Nordrhein-Westfalen	Kappungsgrenze soll 2014 eingeführt werden
Rheinland-Pfalz	Notwendigkeit wird überprüft
Saarland	Lehnt neue Kappungsgrenze ab
Sachsen	Lehnt neue Kappungsgrenze ab
Sachsen-Anhalt	Notwendigkeit wird überprüft
Schleswig-Holstein	Notwendigkeit wird überprüft
Thüringen	Noch keine Stellung bezogen

DDIV begrüßt **EnEG-Beschluss** und **EnEV-Kompromiss**

von Martin Kaßler

Das neue Energieeinsparungsgesetz (EnEG) ist am 15. Mai im Bundestag verabschiedet worden. Nach langem Hin und Her haben die Regierungsparteien dem Vorschlag des zuständigen Bauausschusses zur Änderung des EnEG zugestimmt. Nun kann die Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die nur auf Grundlage des Gesetzes verabschiedet werden kann, voraussichtlich im Juli im Bundesrat abschließend beraten werden.

„Als Spitzenverband der hauptberuflichen Immobilienverwalter begrüßen wir den Bundestagsbeschluss der EnEG und die Einigung bei der EnEV außerordentlich. Wir sind froh, dass dabei die Eigentümer von Wohnraum berücksichtigt wurden und es keine Verschärfung der energetischen Anforderungen

bei Bestandsbauten geben wird. Dies war eine zentrale Forderung des DDIV im laufenden Verfahren“, sagt Wolfgang D. Heckeler, Präsident des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV).

Keine Nachrüstungspflicht für den Bestand

In der novellierten EnEV, die dem Bundesrat mit dem EnEG vorgelegt wird, ist die Anhebung der Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von neuen Gebäuden geplant. Die Bundesregierung will den Effizienzstandard für Neubauten in zwei Stufen um jeweils 12,5 Prozent anheben. Der DDIV interpretiert den Entwurf als großen Erfolg für Wohnungseigentümer und Immobilienverwalter, da keinerlei zusätzliche energetische Verschärfungen

bei Bestandsbauten vorgesehen sind.

Vor Inkrafttreten der EnEV muss jedoch der Bundesrat dem EnEG zustimmen. Ist dies der Fall, wird der Kabinettsentwurf der EnEV, die dem Bundesrat bereits vorliegt, im Juli zum Beschluss gestellt. Das Energieeinsparungsgesetz ist Grundlage für die geplante Neuregelung der Energieeinsparverordnung. Während für das EnEG nur die Zustimmung des Bundestags und der Bundesregierung erforderlich ist, kann eine geänderte Verordnung nur mit der Zustimmung des Bundesrats zu Stande kommen. www.ddiv.de



Wolfgang D. Heckeler,
Präsident des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)

Verbraucherschutz mit Verwalter-Checkliste

von Stephanie Benusch

Wie finden Wohnungseigentümer den passenden Verwalter für ihr Immobilien-Vermögen? Auf welche Punkte müssen sie besonders achten? Und wie erkennt man schnell und einfach, ob der Verwalter einen professionellen Betrieb führt? Diese und weitere Fragen beantwortet eine Checkliste für Wohneigentümer, die deren Suche nach dem richtigen Verwalter erleichtern soll.

Verwaltung ist Vertrauenssache

Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache. Es geht dabei nicht nur um die monatliche Abrechnung, sondern um enorme Vermögenswerte, die bewahrt werden müssen. Dementsprechend groß ist die Verantwortung, die auf dem Berufsstand des Immobilienverwalters las-

tet. Jedoch ist die Verwaltungstätigkeit kein anerkannter Beruf: sie ist weder ein Ausbildungsberuf noch gibt es Mindestvoraussetzungen für die Berufswahl. Auch Aus- und Fortbildung sind jedem einzelnen Verwalter überlassen. Die neue Checkliste greift wichtige Kernfragen der Tätigkeit heraus und gibt Wohnungseigentümern wichtige Hilfestellungen.

Übersichtliches Prüfverfahren

Das Papier ist in fünf Bereiche gegliedert, zu denen jeweils die für Eigentümer wichtigsten Prüfkriterien abgefragt werden: Auswahlverfahren, Vertragsgestaltung, kaufmännische Geschäftsführung, Finanz- und Vermögensverwaltung und technische Verwaltung. Darüber hinaus enthält die Checkliste zahlreiche Hinweise für die Eigentümer auf geltende Rechtslagen und einzuhaltende Vorschriften sowie wertvolle Tipps zur

Vermögensverwaltung und die Warnung vor Billig-Anbietern. Wichtig ist beispielsweise die positive Antwort auf die Frage, ob als Kontoinhaber die Eigentümergemeinschaft eingetragen ist. Das gilt auch für die Rücklagenkonten. Erst jüngst machten Fälle in Süddeutschland Schlagzeilen, in dem Verwalter in betrügerischer Absicht Rücklagen in Millionenhöhe veruntreuten.

www.ddiv.de



Rund 2,7 Millionen alte Heizungssysteme, die seit mindestens 1988 in Betrieb sind, müssen dringend ausgetauscht werden.



Studie: Alte Heiztechnik **bremst** Energiewende aus

von Stephanie Benusch

Die Energiewende in deutschen Wohnungen kommt nur schleppend voran. Das ist das Ergebnis der neuen Hauswärme-Studie von Shell und dem Bundesindustrieverband Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik (BDH), die nun vorgestellt wurde.

Demnach sind noch immer 78 Prozent aller Wohngebäude unsaniert und nur rund ein Fünftel aller Heizsysteme entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Das liegt zum einen an dem veralteten Wohnungsbestand. Mehr als 84 Prozent der gesamten Wohnfläche in Deutschland ist vor 1991 gebaut, rund 43 Prozent zwischen 1949 bis 1978. Solche Wohnungen genügen oftmals nur geringen Gebäudeeffizienzstandards.

Weitere Programme der Bundesregierung nötig

Auch sei die Sanierungsquote von 1 Prozent pro Jahr noch immer zu gering, um die Ziele der Energiewende zu erreichen. Würde diese Quote weitergeführt, wäre im Jahr 2030 noch immer rund die Hälfte aller Gebäude unsaniert. Bei einer

Erhöhung der Sanierungsquote auf 2 Prozent würden bis 2030 rund 3,7 Millionen Wohngebäude zusätzlich saniert werden. Damit würde der Anteil an unsanierten Gebäuden auf 30 Prozent sinken. Dafür seien jedoch weitere Programme und Informationsangebote der Bundesregierung notwendig, um Eigentümer und auch Verwalter von den Vorteilen einer energetischen Modernisierung zu überzeugen.

Die Studie konzentrierte sich auf Heizsysteme und -techniken. Im Jahr 2011 gab es in der Bundesrepublik rund 19,7 Millionen zentrale Heizungen, von denen der Großteil veraltet ist. Rund 2,7 Millionen alte Heizungssysteme, die seit mindestens 1988 in Betrieb sind, müssen dringend ausgetauscht werden. Die aktuelle Modernisierungsrate der Heizungssysteme liegt bei 3 Prozent. Damit wird die Zahl effizienter Heizungen bis 2030 von 4,1 auf 10,6 Millionen steigen. Mit der aktuell vorherrschenden Sanierungsquote ist eine gesamte Energieeinsparung von 14,5 Prozent zu erreichen. Damit seien die Energieeinsparziele bis 2030 und 2050 weiterhin kaum zu erreichen.

Immobilienverwalter und Heizungswirtschaft gefordert

Die Studie schlägt eine beschleunigte Heizungsmodernisierung, neue Heiztechniken und das verstärkte Nutzen erneuerbarer Energien vor. Damit könnten die Treibhausgasemissionen des deutschen Wohnungssektors bis zum Jahr 2030 um rund 30 Prozent reduziert werden. Neben Eigentümern und Immobilienverwaltern sei aber auch die Heizungswirtschaft gefordert. Sie müsse wirtschaftliche und kosteneffiziente Techniken weiterentwickeln.

Bis heute ist der Haushaltssektor mit einem Anteil von rund 25 Prozent am Gesamtverbrauch einer der größten Energieverbraucher. Rund 71 Prozent des häuslichen Energieverbrauchs werden für Raumwärme, 14,5 Prozent für Warmwasser benötigt.

Auch wenn einige Zwischenziele der Energiewende erreicht werden könnten, ist die Branche von einem klimaneutralen Wohnungsbestand im Jahr 2030 noch deutlich entfernt. **www.shell.de**

Fotos: © lnerpics, Roger Jegg - Fotodesign-Jegg.de, Yuri Arcus / Shutterstock.com

BFH bestätigt „**Steuersparmodell**“ beim Grunderwerb

Übernimmt der Verkäufer eines Grundstücks die Erwerbsnebenkosten (ohne Grunderwerbsteuer), vermindert sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer um die zu erstattenden Kosten. So hat der Bundesfinanzhof (BFH) am 17. April 2013 entschieden.

Das oberste Finanzgericht ist der Auffassung, dass der Käufer bei einer solchen Vertragsklausel einen Teil des Kaufpreises dafür verwendet, um beim Verkäufer einen Anspruch auf Kostenerstattung zu erhalten. Deshalb könne der Käufer diese Kosten vom Kaufpreis abziehen. Die Richter machten jedoch klar, dass dies nicht gilt, wenn der Verkäufer auch die Grunderwerbsteuer übernimmt (AZ: II R 1/12).

www.bfhurteile.de



DDIV*aktuell*

Beileger

21. DEUTSCHER VERWALTERTAG 2013



25 JAHRE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

InterContinental Hotel Berlin • 26. – 27.09.2013



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Liebe Besucherinnen und Besucher des 21. Deutschen Verwaltertages



Nur wenige Tage nach der Bundestagswahl freue ich mich, Sie anlässlich des 25-jährigen Jubiläums des DDIV e.V. in Berlin begrüßen zu können.

Die Branche ist im Wandel und mit ihr auch die Anforderungen an uns. Nur wer sich heute mit den Herausforderungen von morgen auseinandersetzt, wird am Markt bestehen können. Als der Spitzenverband deut-

scher Immobilienverwalter stehen wir dabei an Ihrer Seite und gehen zugleich vorweg, wenn es um Ihre Interessen geht. Mehr als 1600 professionelle und hauptberufliche Mitgliedsunternehmen bestätigen uns darin. Und täglich werden es mehr!

Ganz im Zeichen unseres Anspruches nach mehr Qualität und Professionalität für die Branche steht auch wieder der diesjährige Verwaltertag.

Machen Sie sich fit! Hören Sie exklusiv die Ergebnisse eines neuen DDIV-Gutachtens, vernehmen Sie Klartext bei einem der bekanntesten Bürgermeister Deutschlands und gehen

Sie mit Joey Kelly an den Start. Holen Sie sich Fachwissen bei unseren zahlreichen Fachforen, erfahren Sie aus erster Hand, was Deutschland nach der Wahl erwartet und ob der neue Flughafen Berlin Brandenburg doch noch eröffnet wird. Dies und vieles mehr erwartet Sie in Berlin!

Daneben bieten wir Ihnen ein vielfältiges Rahmenprogramm mit tollen Höhepunkten. Freuen Sie sich zudem auf einen unvergleichlichen Festabend im TIPI am Kanzleramt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, mit Wirtschaft und Politik sowie Kollegen zu diskutieren und neue Netzwerke aufzubauen.

Ich freue mich auf Sie und unser gemeinsames 25-jähriges Jubiläum!

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Information

21. Deutscher Verwaltertag 2013

Mit über 550 Besuchern ist der jährlich stattfindende Deutsche Verwaltertag das Spitzentreffen der Immobilienverwalterwirtschaft. Zahlreiche Fachforen zu relevanten Verwalterthemen sowie aktuelle und wissenswerte Vorträge bieten den Fach- und Führungskräften eine große Plattform zum Informieren und Austauschen. Zugleich wird

im Rahmen des Verwaltertages die wohl renommierteste Auszeichnung der Branche zum „Immobilienverwalter des Jahres“ vergeben. Bewerben können sich alle Immobilienverwaltungen in Deutschland bis zum 23. Juli 2013 unter www.immobilienverwalter-des-jahres.de.

Tagungsleitung:

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)

DDIVservice GmbH
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Telefon 030. 3009679 0
www.ddiv.de info@ddiv.de

Tagungshotline 0174. 89 81 446

Tagungshotel:

Hotel InterContinental Berlin

Hotel InterContinental Berlin
Budapester Straße 2 • 10787 Berlin
Telefon 030. 2602 0
www.berlin.intercontinental.com

Festabend:

TIPI am Kanzleramt

Große Querallee • 10557 Berlin
Telefon 030. 3906655 0
www.tipi-am-kanzleramt.de

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

DONNERSTAG, 26. SEPTEMBER 2013

- | | |
|---|---|
| <p>10.00 — Empfang der Besucher und
Eröffnung der Ausstellung</p> <p>11.00 — Eröffnung des 21. Deutschen
Verwaltertages
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter</p> <p>11.20 — Wohneigentum – eine gesellschafts-
politische Aufgabenstellung?
Enak Ferlemann
Parlamentarischer Staatssekretär im
Bundesministerium für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung</p> <p>11.45 — Bezahlbarer Wohnraum als
Grundpfeiler der Gesellschaft
Lukas Siebenkotten
Direktor Deutscher Mieterbund e.V.</p> <p>12.15 — Mittagspause
und Besuch der Ausstellung</p> | <p>13.30 — Wohnen im sozialen Brennpunkt
Heinz Buschkowsky
Bezirksbürgermeister Berlin-Neukölln</p> <p>14.45 — Die Harmonisierung von WEG- und
Mietrecht: Exklusive Vorstellung der
Ergebnisse eines Forschungsgutachtens
Prof. Dr. Martin Häublein
Universitätsprofessor für Wohn- und
Immobilienrecht an der Universität
Innsbruck</p> <p>15.45 — Kaffeepause und Besuch der
Ausstellung</p> <p>16.15 — Fachforen</p> <p>19.30 — Festabend</p> |
|---|---|

Festabend

19.30 Uhr im TIPI am Kanzleramt

Das 25-jährige Jubiläum des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter ist Anlass für einen ganz besonderen Festabend im TIPI am Kanzleramt. Die größte stationäre Zeltbühne Europas, direkt neben der politischen Regierungszentrale Deutschlands gelegen, erwartet Sie mit einem außergewöhnlichen Ambiente. Freuen Sie sich auf ein Jubiläums-Dinner, unterhaltsame Showacts und die Verleihung der wichtigsten Auszeichnungen der Branche, dem/der „Immobilienverwalter/in des Jahres 2013“, „ImmoStar 2013“ und „NachwuchsStar 2013“. Moderiert wird der Festabend von Deutschlands bekanntester Wettermoderatorin Claudia Kleinert. Ein Hin- und Rücktransfer vom Hotel zum TIPI am Kanzleramt wird eingerichtet.



FREITAG, 27. SEPTEMBER 2013

09.00	Die Stellung des WEG-Verwalters im Datenbankgrundbuch Prof. Wolfgang Schneider Professor für Bürgerliches Recht mit Schwerpunkt Liegenschaftsrecht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin	11.00	Aktuelle Rechtsprechung des BGH zur Wohnraummiete Dr. Karin Milger, LL.M. Richterin am Bundesgerichtshof
10.00	Der Berliner Flughafen BER: Eine unendliche Geschichte? Michael Odenwald Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und Leiter der Sonderkommission Flughafen Berlin-Schönefeld	12.00	Mittagspause und Besuch der Ausstellung
10.30	Kaffeepause und Besuch der Ausstellung	13.15	Fachforen
		14.45	Kaffeepause und Besuch der Ausstellung
		15.15	No Limits – Wie schaffe ich mein Ziel? Joey Kelly Ausdauersportler und Unternehmer
		16.15	Schlusswort und Ausblick Wolfgang D. Heckeler Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter

Fachforen

F1 Tiefgaragensanierung: Spagat zwischen Vorschriften und Praxis

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Ingenieurbüro für Beton- und Bauwerkstandsetzung

Bei der Planung das Stiefkind, während der Ausführung wenig beachtet: Tiefgaragen sind Spitzenreiter bei Bauschäden und Vorschriften. Rücklagen zur Sanierung: meist Fehlanzeige. Der Vortrag ist ein Leitfaden zu praxisnahen Lösungen in der Tiefgaragensanierung.

F2 Brandschutz im Gebäude

Rolf Strobel, Berufsfeuerwehrmann Stuttgart

Wie kommt es zu einem Brand und welche Gefahren entstehen für Mensch und Immobilie? Das Fachforum erklärt, welche Vorschriften es gibt und was in der Praxis passiert, wenn sie nicht beachtet werden. Erfahren Sie mehr über Zweck und Funktion von Rauchmeldern.

F3 Fluch + Segen Internet – wie kann der Verwalter profitieren?

Lutz Grimm, Marketingexperte für die Immobilienwirtschaft

Twitter, Facebook und Co. – ist es wirklich von Vorteil, im Internet omnipräsent zu sein? Wie können Verwal-

tungen vom Internet profitieren? Und kann durch neue Formen der Kommunikation der Verwaltungsbestand vergrößert werden? Diese und andere Fragen werden im Forum diskutiert und beantwortet.

F4 Beschlusskompetenzen in Mehrhausanlagen, unter besonderer Beachtung der Untergemeinschaften

Dr. Andreas Ott, Rechtsanwalt, Kanzlei Müller Radack

Sie sind oder werden Verwalter einer Mehrhausanlage? Das Seminar gibt praktische Tipps zu Beschlusskompetenzen, Instandhaltungen, Kostenverteilung sowie zur Bildung separater Rücklagen und zur erstmaligen mangelfreien Herstellung von Gemeinschaftseigentum.

F5 Verwaltungsbeirat und Verwalter: Zwischen Anspruch & Wirklichkeit. Was ist rechtlich möglich?

Uwe Wanderer, Rechtsanwalt, Wanderer und Partner

Der Verwalter im Spannungsfeld zwischen Eigentümer und Beirat – Rechtsanwalt Uwe Wanderer rät: Man muss sich den Kontrolleur zum Freund machen. Mit juristischer Expertise erklärt er anhand von Grundsätzen und Ausnahmen einfach und praxisnah das Beziehungsgeflecht zwischen den Organen der Eigentümergemeinschaft.

RAHMENPROGRAMM

Donnerstag, 26. September

Rundgang durch die Staatsbibliothek 11.30 – 13.00

(inkl. Transfer vom Hotel)

Besuchen Sie exklusiv einen der größten Lesesäle der deutschen Bibliothekslandschaft, der die Baukunst der Kaiserzeit mit den Visionen der Gegenwart verbindet. Staunen Sie über Architektur, historische Schriften und bibliophile Schätze aus der „Rara-Sammlung“.



© Staatsbibliothek, Jörg F. Müller

Gedenkstätte Hohenschönhausen 11.30 – 15.30

(inkl. Transfer vom Hotel)

Ehemalige Häftlinge führen durch das Gefängnis, informieren über Haftbedingungen und Verhörmethoden und vermitteln ein authentisches Bild der Staatssicherheit in der DDR.

Geschichte zum Anfassen: Das DDR-Museum

13.30 – 15.30

(inkl. Transfer vom Hotel oder gemeinsamer Fußweg ab Staatsbibliothek)

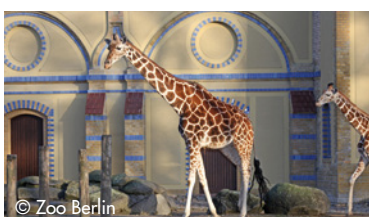
Lassen Sie sich entführen in das alltägliche Leben in der DDR.



Führung durch den Zoologischen Garten 15.20 – 16.30

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Schauen Sie hinter die Kulissen des Zoos. Erfahren Sie mehr über die „Berliner Schnauzen“, über Tierhaltung, Training und Beschäftigung. Am Ende dürfen Sie sich selbst als Tierpfleger/in ausprobieren.

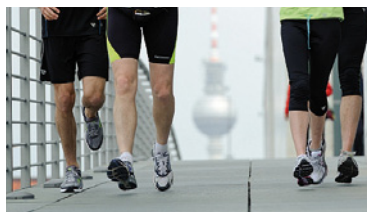


© Zoo Berlin

Freitag, 27. September

Sight Running 07.10 – 08.00 (ab Hotel)

Berlin laufend entdecken mit Frühsport entlang dem Potsdamer Platz, der Berliner Mauer, dem Brandenburger Tor und dem Reichstagsgebäude. Das Lauftempo bestimmt die Gruppe.



Rundgang KaDeWe 09.45 – 11.45

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Das traditionsreichste Berliner Kaufhaus lädt ein zu einer exklusiven Führung mit neuen Einblicken in die Shoppingwelt.

Führung durch die CDU – Bundesgeschäftsstelle 10.45 – 12.15

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Politik ganz nah: Schnuppern Sie noch etwas Wahlkampfstimmung und erleben Sie das Konrad-Adenauer-Haus direkt nach der Bundestagswahl.

Neue Nationalgalerie 11.30 – 14.00

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Eine außergewöhnliche Sammlung mit Arbeiten von Munch, Kirchner, Picasso, Klee, Feininger, Dix und Kokoschka.

Besichtigung des Kanzleramts 12.30 – 15.30

(inkl. Transfer vom Hotel)

Gewinnen Sie einen exklusiven Einblick in die Arbeit der Regierungszentrale.

* Friedrichstadtpalast „Show Me“ 19.30 – 21.30

(kein Transfer; Ticket 47 € p. P.)

Erleben Sie die weltweit größte En-suite-Show: atemberaubende Artistik, ästhetisch verwoben mit verblüffenden Formationen aus Kostümen und Künstlern.



* Bar jeder Vernunft „Wie wär's, wie wär's“ 19.30 – 22.30

(kein Transfer; Ticket 32 € p. P.)

Samstag, 28. September

Führung entlang der East Side Gallery 9.30 – 11.30

(inkl. Transfer vom Hotel)

Ein Mauerdurchbruch sorgte vor wenigen Monaten deutschlandweit für Schlagzeilen. Machen Sie sich nun selbst ein Bild von der längsten Mauergalerie der Welt.

Berliner Tatorte - zwischen Fiktion und Wirklichkeit 10.00 – 13.00

(inkl. Transfer vom Hotel)

Eine Stadtführung der besonderen Art bringt Sie zu Kriminal-Drehorten und realen Schauplätzen des Verbrechens in der Hauptstadt.

Schiffahrt bis Friedrichstraße 11.10 – 13.00

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Gewinnen Sie vom Wasser aus einen neuen Blickwinkel auf die Stadt und ihre Sehenswürdigkeiten, u. a. auf den Spreebogen, das Schloss Bellevue, das Regierungsviertel und die Museumsinsel.



* Friedrichstadtpalast „Show Me“ 19.30 – 21.30

(kein Transfer; Ticket 47 € p. P.)

* Bar jeder Vernunft „Wie wär's, wie wär's“ 19.30 – 22.30

(kein Transfer; Ticket 32 € p. P.)

Die Bar jeder Vernunft erinnert an das nachtverliebte Berlin der 20er Jahre. Drei schweizerisch-deutsche Kabarettisten bieten Ihnen einen musikalisch unterhaltsamen Abend.



Alle genannten Zeiten sind jeweils Beginn der Führung. Zeiten für Transfer und Treffpunkt werden gesondert bekannt gegeben.

* Veranstaltungen kosten zusätzlich.

Veranstalter



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Dorotheenstr. 35
10117 Berlin

Telefon: 030. 3009679 0
Fax: 030. 3009679 21

info@ddiv.de
www.ddiv.de

Tagungshotline: 0174. 8981446

Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler (Präsident),
Steffen Haase (Vizepräsident),
Werner Merkel,
Ralf Michels,
RA Dietmar Strunz

Geschäftsführer:

Martin Kaßler

Mit freundlicher Unterstützung von



Medienpartner



Anreise

Anreise mit der Bahn

- Von Berlin Hauptbahnhof:
S-Bahn bis Bahnhof Zoologischer Garten. Umsteigen in Bus 200 Ri. Michelangelostraße bis Budapester Straße.
- Von Berlin Zoologischer Garten:
Bus 200 Ri. Michelangelostraße bis Haltestelle Budapester Straße. Taxifahrt dauert 2–5 Minuten und kostet rund 5€. Zu Fuß erreichen Sie das 1,5 km entfernte Hotel in 5–10 Minuten entlang der Hardenbergstraße.

Nutzen Sie das Bahn-Special zum Verwaltertag

Der Preis für Ihr Ticket zur Hin- und Rückfahrt nach Berlin:
2. Klasse 99€ • 1. Klasse 159€
Weitere Informationen finden Sie unter www.ddiv.de

Anreise mit dem Flugzeug

- Von Tegel:
Bus X9 bis Zoologischer Garten. Umsteigen in Bus 200 Ri. Michelangelostraße bis Budapester Straße.
Taxifahrt von Tegel bis zum Hotel dauert 15–30 Minuten und kostet ca. 15–20€.
- Von Schönefeld:
RB14 Ri. Nauen und RB7 Ri. Dessau bis Zoologischer Garten. Alternativ S9 Ri. Pankow bis Ostkreuz, Umsteigen in S-Bahn Ri. Zoologischer Garten. Bus 200 Ri. Michelangelostraße bis Budapester Straße.
Taxifahrt von Schönefeld bis zum Hotel dauert 30–40 Minuten und kostet ca. 30–45€.

Preise für Wohneigentum **steigen** weiter

Die Preise für Wohnraum in Deutschland sind im ersten Quartal 2013 weiter gestiegen – insbesondere in Großstädten und für den Kauf von Eigentumswohnungen. Neben Mietern müssen demnach besonders auch Käufer für eigenen Wohnraum tiefer in die Tasche greifen. Das zeigt der Angebotspreisindex IMX von ImmobilienScout24, der monatlich auf Basis von über 11 Millionen Immobilienangeboten gebildet wird.

Die größten Preiszuwächse gab es demnach bei Eigentumswohnungen. Im bundesweiten Durchschnitt stiegen die Preise für Eigentumswohnungen innerhalb von zwölf Monaten um 8,8 Prozent für Wohnungen in Bestandsbauten und um 9,1 Prozent für Wohnungen in

Neubauten. Nach der regionalen Betrachtung entwickelte sich der Markt jedoch zum Teil gegenteilig. In Groß- und Mittelstädten geht der Trend weiter nach oben: In den fünf größten Städten Deutschlands stiegen die Immobilienpreise überdurchschnittlich stark.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen stetig im zweistelligen Prozentbereich – sowohl im Gebäudebestand als auch bei Neubauprojekten: Bestandswohnungen legten bis zu 17 Prozent zu (München, gefolgt von Berlin + 15,6 Prozent und Hamburg + 14,2 Prozent); für neu gebaute Wohnungen wurde bis zu 12,5 Prozent mehr verlangt (Köln, gefolgt von Frankfurt + 12,1 Prozent und München + 10,1 Prozent).

Ähnlich verhält es sich mit Häusern: Die Kostensteigerung bei Häusern, die zum Verkauf angeboten wurden, lag bei 4 Prozent im Bestand und 2,8 Prozent

im Neubau, bezogen auf März 2012 und den bundesweiten Durchschnitt. Beim Blick auf die Großstädte, verzeichnen die Preise auch bei Häusern einen zweistelligen Zuwachs: Im Vergleich zum Vorjahr werden Häuser in München (Neubau) um 15,9 Prozent teurer angeboten; ähnlich verhält es sich in Berlin (+ 12,9 Prozent) und Köln (+ 11,7 Prozent).

In Großstädten ist der Preisanstieg für Kaufimmobilien weiter ungebrochen. Die Mieten dagegen scheinen sich nach Aussage des Angebotspreisindex IMX in den Metropolen langsam auf dem vorherrschend hohen Niveau einzupendeln. Die Steigerungen sind inzwischen nur noch sehr moderat. Lediglich in Berlin und München ist auch im Mietsegment ein Ende der Preissteigerung offenbar noch nicht in Sicht.

www.ImmobilienScout24.de

Deutsche **zahlen immer mehr** fürs Wohnen

Die Kosten für Miete, Energie und Wasser machen einen immer größeren Teil der privaten Konsumausgaben in Deutschland aus. Im Jahr 2011 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamts für Wohnung und Wohnnebenkosten durchschnittlich 34,4 Prozent des privaten Konsums verwendet. Insgesamt sind dies durchschnittlich 775 Euro, die für Miete, Energie und Instandhaltung ausgegeben wurden. Verglichen mit 2006, wo die monatlichen Kosten bei 684 Euro lagen, stieg der Anteil an den privaten Konsumausgaben um rund 2 Prozent.

Setzt man die Wohnkosten in Relation zum verfügbaren Gesamteinkommen, so geben die Deutschen etwas mehr als ein Viertel ihrer Einnahmen für das Wohnen aus. Bei näherer Betrachtung der vergan-

gen Jahre stiegen dabei besonders die Kosten für Energie und Miete. Hingegen blieben die Kosten für die Wohninstandhaltung seit 2006 konstant bei 0,5 Prozent der privaten Konsumausgaben.

Wohneigentümer gegenüber Mietern im Vorteil

Mit einer abbezahlten Immobilie fallen die Wohnkosten deutlich geringer aus. Wohneigentümer können den steigenden Energiepreisen mit einer Modernisierung begegnen. Zudem sind sie von Mieterhöhungen nicht betroffen. So zahlen Wohneigentümer ab 60 Jahren für die Wohnkosten ohne Energie und Wasser noch maximal 12 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens – bei Mietern sind es fast 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Gerade im Ruhestand machen

sich die Wohnkosten bemerkbar, da die Rente im Vergleich zum Gehalt in der Regel geringer ist. **www.ddiv.de**



Mehr als ein Drittel ihres Haushaltseinkommens geben die Deutschen durchschnittlich für das Wohnen aus.



Die rund 250 Teilnehmer konnten sich drei Tage lang ausführlich über Auslegungsfragen und Auswirkungen des neuen Mietrechts informieren.

32. Mietrechtstage des ESWiD in Rosenheim

Die Anfang Mai in Kraft getretene Mietrechtsnovelle beschäftigt die Immobilienwirtschaft noch immer stark. Dies zeigten die 32. Mietrechtstage des Bundesverbands für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis (ESWiD) in Rosenheim. Drei Tage lang konnten sich Ende April dort rund 250 Teilnehmer ausführlich bei Experten über Auslegungsfragen und Auswirkungen der neuen Regelungen informieren.

Die breite Themenpalette der 18 hochkarätigen Referenten reichte vom Duldungsanspruch gegen den Mieter bei energetischen Modernisierungen über mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Energieeinsparung bis hin zum Umgang mit der Suizidgefahr im Räumungsverfahren. In Vorträgen und Workshops haben die Teilnehmer erfahren, wie sie in ihrer täglichen Arbeit künftig mit dem geänderten Mietrecht umgehen müssen. Die Atmosphäre in Rosenheim war schon traditionell bestimmt von einem regen Austausch und intensiven Dialog zwischen Teilnehmern und Experten auf hohem fachlichen Niveau. Dafür, dass es bei aller Ernsthaftigkeit nicht zu ernst wurde, sorgten zwischendurch Bonmots wie Hubertus Blanks „das Wirtschaftlichkeitsgebot ist der kategorische Imperativ der Betriebskosten“ für Schmunzler im Publikum.

Unter den Referenten waren DDIV-Ehrenpräsident Prof. Wolf-Rüdiger Bub, Prof. Reinhard Gaier, Richter am Bundesverfassungsgericht, Sabine Knickrehm, Richterin am Bundessozialgericht Kassel, die BGH-Richterin Dr. Karin Milger, Matthias Schmid, Referatsleiter im Bundesjustizministerium, Hubert Blank, ehemaliger Richter am Landgericht Mannheim, Prof. Friedemann Stempel, ehemaliger Vorsitzender Richter am Landgericht Hamburg, Elmar Streyl, Vorsitzender Richter am Landgericht Mönchengladbach, Prof. Peter Derleder aus Bremen und Prof. Arnold Lehmann-Richter aus Berlin. Moderiert wurde die dreitägige Veranstaltung von Prof. Werner Merle aus Mainz.

Immobilienkäufer: mehr Risiko, wenig Förderung

Bei steigenden Immobilienpreisen sind Kaufinteressenten von Wohneigentum in deutschen Großstädten immer stärker dazu bereit, Risiken bei ihrer Baufinanzierung einzugehen. Gleichzeitig finanzieren 59 Prozent der Käufer von Wohnungen und Häusern ohne die Zuschüsse und zinsgünstigen Darlehen, die von der KfW-Bank und regionalen Förderprogrammen angeboten werden. Das zeigen die Analyse von über 23 500 Kreditanfragen, die auf dem Baufinanzierungsportal von ImmobilienScout24 eingegangen sind und eine Umfrage des Portals unter 1055 Immobilienkäufern.

Deutsche Immobilienkäufer sind bereit, sich stärker zu verschulden. Die Analyse aktueller Finanzierungswünsche ergibt, dass die Eigenkapitalquote weiter sinkt. Gleichzeitig verschlechtert sich das Verhältnis von Darlehenswunsch und Haushaltseinkommen. Konkret zeigt die neue Untersuchung, dass sich die Eigenkapitalquote von Kaufinteressenten innerhalb von zwei Jahren nahezu halbiert hat: In Berlin fiel sie von durchschnittlich 20 Prozent Anfang 2010 auf 11 Prozent Ende 2012; im gleichen Zeitraum sank der Wert in Köln von 17 auf 9 Prozent. Das gleiche Bild zeigt sich auch in München, Hamburg und Frankfurt am Main.

Sechs von zehn Käufern nutzen keine Förderung

Die Mehrheit der befragten Käufer (77 Prozent) erwarb die Wohnung oder das Haus zur Eigennutzung. Der Darlehensbedarf dafür lag bei 85 Prozent zwischen 50.000 und 300.000 Euro. Diese Summe finanzieren die Meisten ohne Zuschüsse oder geförderte Darlehen: Nur 41 Prozent gaben an, ihre Finanzierung mit einer Förderung kombiniert zu haben.

Die vollständigen Ergebnisse können per E-Mail unter presse@immobilienscout24.de angefragt werden.



Aareon Kongress zeigt IT-Trends auf

Rund 1000 Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nahmen am 23. Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen teil. Im Fokus des größten Branchentreffs in Deutschland stand die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft.

Hochtechnisiert, vernetzt und virtuell – die Zukunft ist komplex. Effizienz, Mobilität und die Bereitschaft zu lebenslangem Lernen sind essenziell. Wie sich Unternehmen auf diese Herausforderungen vorbereiten können, beleuchteten unter anderem die prominenten Gastredner Christian Gansch, Dirigent, Produzent und Coach, Dr. Andreas Weigend, Internet-Vordenker und ehemaliger Chief-Scientist von Amazon, sowie Ranga Yogeshwar, Physiker und renommierter Wissenschaftsvermittler.

Neue Wege im Kundenbeziehungsmanagement

Die Digitalisierung hat in den letzten Jahren einen enormen Schub erfahren: Weit über 90 Prozent der weltweiten technologischen Informationskapazität sind inzwischen digital. Vor 20 Jahren waren es gerade einmal 3 Prozent. Internet, Smartphones und Tablet-PCs haben das Kommunikationsverhalten der Menschen maßgeblich verändert.

In der Wohnungswirtschaft hat die Digitalisierung des Kommunikationsverhaltens auf die Umsetzung einer mieterorientierten Strategie erheblichen Einfluss. Durch die Erfahrungen der Mieter mit anderen

Branchen, wie zum Beispiel Handel oder Banken, steigt auch die Erwartung an Serviceleistungen und Erreichbarkeit des Wohnungsunternehmens via Internet stark. Ein Angebot ist gefragt, das sich konsequent an den individuellen Kundenbedürfnissen ausrichtet. Auf die Prozesse in den Wohnungsunternehmen hat dies erheblichen Einfluss und erfordert eine systematische Gestaltung der Kundenbeziehung.

Ganzheitliches CRM in der Wohnungswirtschaft

Aareon unterstützt die Wohnungsunternehmen bei der Implementierung einer CRM-(Customer-Relationship-Management-)Strategie mit einem ganzheitlichen

Ansatz. Dieser besteht aus Beratung sowie integrierten Lösungen rund um das ERP-System und deckt den kompletten Kundenlebenszyklus ab – von der Mieterakquisition über die Mieterbetreuung, die Leistungserstellung, das Serviceangebot, das Beschwerdemanagement bis hin zur Kundenweiterentwicklung.

Die ganzheitliche CRM-Strategie von Aareon unterstützt die verschiedenen Ziele, die Wohnungsunternehmen verfolgen: hohe Kunden- und Serviceorientierung, mehr Effizienz, Reduzierung von Kosten, mehr Transparenz und eine klare Marktpositionierung und -differenzierung.

www.aareon.com/crm



Rund 1000 Teilnehmer kamen nach Garmisch-Partenkirchen, um die neuesten IT-Trends in der Wohnungswirtschaft zu erleben.

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Alles aus einer
Hand. Kompetent,
konsequent
und komplett.

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

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

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank



Die besten Tipps zur Sonderumlage

Wenn es ums Geld geht, gibt es oft Streit darüber, wer etwas bezahlen muss und wie hoch der eigene Anteil ist. Deshalb ist es wichtig, dass der Verwalter keine Fehler macht. Wir geben Tipps rund um die Sonderumlage. Die Kreditfinanzierung wird einen separaten Artikel auf den Seiten 32 und 33 durchleuchtet.

von Steffen Haase

1 Sonderumlage deckend kalkulieren

Über eine Sonderumlage entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss. Bei der Höhe der Sonderumlage hat der Verwalter ein weites Ermessen. Die Sonderumlage sollte so kalkuliert sein, dass der zusätzliche Finanzbedarf auch tatsächlich gedeckt ist. Ist mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass nicht alle Eigentümer die Sonderumlage bei Fälligkeit zahlen können, muss auch dies mit einkalkuliert werden. An einer Sonderumlage wegen Hausgeldausfällen muss zum Beispiel auch der säumige Eigentümer beteiligt werden, gleichzeitig ist aber dessen voraussichtlicher Ausfall bei der Bemessung zu berücksichtigen. Auch wenn mit weiteren Hausgeldausfällen zu rechnen ist, sollte dies in eine Liquiditätssonderumlage einkalkuliert werden.

4 Sonderumlage bei Liquiditätsengpässen und Altverbindlichkeiten

Die Erhebung einer Sonderumlage kommt vor allem in Betracht zur Finanzierung größerer Maßnahmen, die nicht oder nur teilweise über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden oder zur Finanzierung größerer Anschaffungen. Weitere Gründe sind mangelnde Liquidität, weil der Wirtschaftsplan zu knapp kalkuliert wurde, Liquiditätsengpässen durch Hausgeldausfälle und Altverbindlichkeiten der WEG.

2 Betrag, Schlüssel und Fälligkeit beschließen

Zu einem Beschluss über eine Sonderumlage gehört neben dem Betrag auch die Angabe des Verteilungsschlüssels. Auch sollte ein ausdrücklicher Fälligkeitstermin genannt und mit beschlossen sein. Bei höheren Sonderumlagen zur Finanzierung größerer Maßnahmen kann auch eine Fälligkeit in Raten sinnvoll sein. Für die Sonderumlage haften die zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

3 Gesetzlicher oder vereinbarter Verteilungsschlüssel

Verteilungsschlüssel ist grundsätzlich der gesetzliche (MEA) oder vereinbarte Verteilungsschlüssel. Im Einzelfall kann hiervon abgewichen werden, nämlich wenn gemäß § 16 Absatz 4 WEG für eine Maßnahme ein anderer Verteilungsschlüssel beschlossen wurde. Die Anforderungen an einen abweichenden Verteilungsschlüssel sind nach jüngster BGH-Rechtsprechung allerdings streng. Ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung (und damit auch ein entsprechender Sonderumlagebeschluss) bedarf der doppelt qualifizierten Mehrheit der Wohnungseigentümer (Zustimmung von drei Viertel aller Eigentümer sowie mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile).

5 Den genauen Betrag angeben

Vom Verwalter wird verlangt, dass Sonderumlagen eine exakte Summe nennen. Formulierungen wie „eine Sonderumlage in Höhe von circa“ oder „eine Sonderumlage in Höhe von mindestens“ sind zu unbestimmt. Hier kann der Eigentümer nicht abschätzen, welche finanzielle Belastung auf ihn zukommt.

6 Gesonderter Finanzierungsbeschluss bei großen Maßnahmen

Grundsätzlich muss bei kostenintensiven Maßnahmen ein gesonderter und ausdrücklicher Finanzierungsbeschluss herbei geführt werden. Ein Beschluss ist noch als hinreichend klar und bestimmt anzusehen, wenn unter Heranziehung des weiteren Inhalts der Versammlungsniederschrift sich als nächstliegender Sinn der Bedeutung ohne Weiteres ergibt, dass die (weitere) Beauftragung zwecks Prüfung und gegebenenfalls Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen auf diejenigen Vermögenseinbußen gerichtet gewesen ist, die durch die fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnungen 2007 bis 2009 eingetreten sind (LG Hamburg, Urteil vom 10.4.2013, 318 S 87/12)

8 Sonderumlage ist nur insgesamt anfechtbar

Ein Gericht darf Sonderumlage nicht reduzieren. Eine Anfechtungsklage kann nicht darauf beschränkt werden, dass eine Sonderumlage um einen bestimmten Betrag reduziert werden soll. Eine solche in unzulässiger Weise beschränkte Anfechtungsklage ist im Zweifel als Anfechtung des ganzen Beschlusses auszulegen.

7 Kein Beauftragen ohne Ermächtigung

Das Beauftragen eines Architekten zur Planung von Instandsetzungsmaßnahmen größeren Ausmaßes durch den WEG-Verwalter ohne Ermächtigung ist unwirksam. Der WEG-Verwalter läuft Gefahr, sich in erheblicher Höhe haftbar zu machen, wenn er Bau- oder Architektenleistungen ohne entsprechende Beschlusslage beauftragt. Zwar ist der Verwalter ermächtigt, die zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft mit Wirkung für und gegen diese zu treffen. Zu außergewöhnlichen, nicht dringenden Instandsetzungsarbeiten größeren Umfangs ist der Verwalter jedoch nicht ermächtigt. Legt der Verwalter keine Vollmachts- oder Ermächtigungsurkunde vor, sei das Vertrauen Dritter in die Vertretungsbefugnis des Verwalters nicht geschützt (KG vom 9.11.2010, 21 U 133/09 und BGH, Beschluss vom 22.3.2012, VII ZR 206/10).



**RUNDUM
SORGENFREI** MIT DER **LEGIONELLENPRÜFUNG
VON TECHEM**

Alle Pflichten erfüllt – mit unserer Komplett-Lösung für die Legionellenprüfung.

Am 31.12.2013 ist Stichtag. Bis dahin müssen Sie als Verwalter oder Vermieter bei vielen Immobilien das Warmwasser auf Legionellen kontrolliert haben. In Kooperation mit dem renommierten SGS Institut Fresenius können wir das für Sie übernehmen: von der Erstbegehung über die Probenahme bis hin zur Analyse. Und im Falle eines Positivbefundes beraten wir Sie gerne über die nächsten Schritte. Rufen Sie uns an – wir helfen weiter:





Durchbruch bei der WEG-Finanzierung

Lediglich 16,5 Prozent der Gebäude, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 erstellt wurden, haben gedämmte Außenwände. Und die Wohnungseigentümergeinschaften liegen bei der energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern auf dem letzten Platz – und das nicht ohne Grund. Doch dies soll sich bald ändern.

von Oliver Mertens

Für Eigentümergeinschaften ist die Finanzierung umfangreicher Sanierungen oder Modernisierungen von Wohnanlagen bislang schwierig. In der Regel reichen die Rücklagen für aufwendige Maßnahmen nicht aus, eine Sonderumlage muss erhoben werden. Nach den einmal gefassten Sanierungs- und Kostenbeschlüssen gilt der Grundsatz: Geld hat man zu haben. Nun muss jeder Eigentümer sehen, woher er das Geld bekommt. Gerade bei großen Wohnanlagen, in de-

nen die Gemeinschaft aus Kapitalanlegern sowie selbstnutzenden Singles, Familien und Senioren besteht, ist die Finanzierung oft ein Problem. Die finanzierenden Banken fordern meist, dass die Gemeinschaft gesamtschuldnerisch haftet und der Kredit über die einzelnen Grundbücher abgesichert wird.

Auch der Einsatz von Fördermitteln war bislang nur selten möglich, weil KfW-Darlehen nicht direkt bei der Förderbank abgerufen werden können. Deshalb muss die Kreditabwicklung über eine Bank erfolgen. Der Finanzierungsbetrag, in der Regel zwi-

schen 5.000 und 25.000 Euro, ist jedoch gemessen am Aufwand, der den Banken entsteht, meist zu gering. Weil sich dieses Geschäft nicht rentiert, haben die Banken solche Darlehensanträge in der Vergangenheit abgelehnt.

Dass darunter die Sanierungsquote leidet, hat die Politik erkannt – und gehandelt. Seit Mai 2012 forscht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu „Investitionsprozessen bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen“. Die Studie wird

2014 veröffentlicht. Doch es bleibt nicht bei dem Forschungsansatz. Inzwischen bieten sechs Bundesländer über ihre Landes- oder Förderbanken spezielle Programme für Eigentümergemeinschaften an, seit Ende 2012 sind zwei Banken hinzugekommen.

Berlin

Die Investitionsbank Berlin (IBB) leitet seit 2013 KfW-Programme durch und bietet eigene Programme mit zusätzlicher Zinsverbilligung. Die IBB WEG-Finanzierung richtet sich Eigentümer, deren Wohnimmobilie in einem Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten liegt, und die Mitglieder von Wohnungseigentümergemeinschaften sind. Das neue IBB-Programm fördert jeden einzelnen Eigentümer innerhalb der Gemeinschaft. Wer anders finanzieren will, kann dies auch tun.

Der Immobilienverwalter muss einen Finanz- und Investitionsplan für die Sanierungsmaßnahme aufstellen und die Geschlossenheit der Gesamtfinanzierung nachweisen. Zudem obliegt ihm die Sammlung der einzelnen Anträge der Eigentümer mit allen dazugehörigen Unterlagen. Der Verwalter muss er bestätigen, dass es in den letzten drei Jahren keine Wohngeldrückstände gegeben hat und keine Umstände bekannt sind, die einer Rückzahlung eines Kredites im Wege stehen könnten, zum Beispiel Sicherungshypotheken. Abgesehen davon muss natürlich ein rechtmäßiger Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft über die geplante Modernisierung vorliegen.

Gefördert werden die KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ (151, 152), „Altersgerecht Umbauen“ (159) sowie die IBB-Programme „Wohnraum Modernisieren“ und „Förderergänzungsdarlehen“.

Um auch kleinere Darlehensbeträge vergeben zu können, hat die IBB effiziente Kreditbearbeitungsprozesse etabliert, bei denen bei einer vereinfachten Bonitätsprüfung auch Zusagen bis zu 25.000 Euro pro Eigentümer möglich sind. Bis zu einem Betrag von 50.000 Euro pro selbstnutzendem Eigentümer wird auf die Eintragung einer Grundschuld verzichtet, so dass keine zusätzlichen Kosten entstehen. Die Auszahlung des Kreditbetrags erfolgt gesammelt auf das Konto der WEG bei der Hausverwaltung. www.ibb.de

Saarland

Die Saarländische Investitionskreditbank (SIKB) bietet seit Dezember 2012 Wohnungseigentümergemeinschaften günstige Kredite für die Modernisierung, die energieeffiziente Sanierung sowie alters-

gerechte Umbauten an. Die Kreditvergabe erfolgt ebenfalls über den Verwalter direkt an die Gemeinschaft.

Gefördert werden Maßnahmen in wirtschaftlich genutzten Immobilien im Saarland nach den Programmvorgaben der KfW. Für sonstige Modernisierungsarbeiten bietet die SIKB ein Ergänzungsdarlehen an. Auch hier werden die Darlehen nicht über Grundpfandrechte abgesichert.

Der Verwalter muss zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung noch mindestens zwei Jahre lang bestellt sein. Weitere Voraussetzungen sind eine ausreichende Bonität der Wohnungseigentümergemeinschaft und das Sicherstellen der Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Der Verwalter stellt die Rückzahlung des Darlehens durch das Aufnehmen einer entsprechenden Position im Wirtschaftsplan sicher. Außerdem muss er die Beschlüsse zu der finanzierenden Maßnahme und für die Kreditaufnahme vorlegen. Über die Art und Höhe der Sicherheiten wird im Einzelfall entschieden. www.sikb.de

Weil sich das Geschäft mit **Kleinkrediten nicht rentiert**, haben die Banken **Anträge von Wohnungseigentümern auf Förderdarlehen** bislang meist **abgelehnt**.

Die Hausbank Immobilienverwaltung online

– sicher, komfortabel und effektiv

Die zertifizierte Software VS 3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwaltungsaufgaben auf professionelle und effektive Weise abzuwickeln. Folgende Funktionalitäten für eine automatisierte Abwicklung der Geschäftsprozesse des Verwalters werden von der hauseigenen Software unterstützt:

- Datenmanagement
 - Personendaten (z.B. Eigentümer, Mieter)
 - Objektdaten
 - Wohnungsdaten
 - freie Stammdaten
 - Umsatzdaten

- Gesamt- und Einzelabrechnung (inkl. § 35 a EStG)
- Wirtschaftsplan
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung (Datenaustausch mit Wärmemessdienstleistern)
- Druckservice Jahresabrechnung inkl. Heizkostenabrechnung (Zusortierung)
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen

Dank permanenter Weiterentwicklung ist die für Anwender wartungsfreie Software immer auf dem aktuellsten Stand. Dadurch werden die sich regelmäßig ändernden gesetzlichen Anforderungen an eine Jahresabrechnung berücksichtigt. Diese Programmpflege und Weiterentwicklung erfolgt ohne zusätzliche Kosten.

Das Immobilienverwalter-Team der Hausbank steht für alle Bank- und Software-Leistungen gerne zur Verfügung und freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Telefon: 089 55141-434
Mail: verwalter@hausbank.de

Hausbank

Bremen

Seit März 2012 gibt die Bremer Aufbau-Bank (BAB) Wohnungseigentümergemeinschaften günstige KfW-Kredite für energieeffizientes Sanieren, Modernisieren und altersgerechtes Umbauen. Gefördert werden energieeffiziente Sanierungen, die zum KfW-Effizienzhaus führen und Einzelmaßnahmen sowie barriere-reduzierende Umbaumaßnahmen.

Die Wirtschafts- und Strukturförderbank des Landes Bremen nutzt die Mittel der KfW aus den Programmen „Energieeffizient Sanieren“ (151, 152) und „Altersgerecht Umbauen“ (159). Sie gewährt Kredite bis zu einem Gesamtbetrag von 500.000 Euro oder 20.000 Euro je Wohneinheit über den Verwalter direkt an die WEG.

Die BAB wird im Rahmen der Bonitätsprüfung Schufa-Auskünfte der einzelnen Eigentümer einholen. Dies ist bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen. Eine Beschlussvorlage stellt die BAB zur Verfügung. Die Bank verlangt bestandskräftige Beschlüsse über die Maßnahme und die Finanzierung sowie 10 Prozent Eigenkapital. Der Verwalter muss zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung noch mindestens zwei Jahre bestellt sein. Außerdem muss ein von der BAB bestimmter unabhängiger Sachverständiger der die Maßnahmen und das Objekt bewerten. Nicht gefördert werden Miteigentumsanteile von nicht zu Wohnzwecken genutzten Immobilien und Miteigentumsanteile von Eigentümern, die bereits eine Förderung für dieses Vorhaben beantragt beziehungsweise erhalten haben. www.bab-bremen.de

Hamburg

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) bietet Seit Januar 2012 mit WK-WEGfinanz ein vereinfachtes Verfahren für Wohnungseigentümergemeinschaften an, die zinsvergünstigten KfW-Kredite mit geringen Darlehenssummen nutzen wollen. Auch im Konzept der Förderbank des Hamburger Senats übernimmt der Verwalter die koordinierende Rolle. Unterstützt werden die KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“. Diese Fördermittel können mit den WK-Zuschüssen aus den Programmen „Wärmeschutz im Ge-

bäudebestand“ und „Barrierefreier Umbau“ des Hamburger Klimaschutzprogramms kombiniert werden. Diese Darlehen werden nicht grundpfandrechtlich gesichert. Das Beantragen ist unkompliziert, und die Kreditentscheidung erfolgt zügig.

Im Rahmen von WK-WEGfinanz werden Darlehen in Höhe von 5.000 bis 25.000 Euro gewährt. Bei Darlehen bis 15.000 Euro ist kein Eigenkapital erforderlich; bei Darlehensbeträgen bis 20.000 Euro sind 10 Prozent, darüber hinaus 15 Prozent Eigenmittel erforderlich. Höhere Darlehenssummen gibt es gegen bankübliche Sicherheiten.

Der Verwalter koordiniert und organisiert das Antragsverfahren, erhebt die erforderlichen Daten und übermittelt diese an die Bank. Nach der Kreditzusage ruft der Verwalter die Darlehen zentral ab. Die WK berät Immobilienverwalter und steht der WEG für Finanzierungsfragen bei Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Finanzierungsberater nehmen auf Wunsch an einer WEG-Versammlung teil, damit alle Fragen direkt vor Ort geklärt werden können. Dann erstellt die WK ein Finanzierungskonzept und stimmt die Details des Antrags mit dem Verwalter ab.

Für die Begleitung einer Finanzierung über WK-WEGfinanz erhebt die WK einen nach Gesamtzahl der Wohnungen gestaffelten pauschalierten Kostenbeitrag. Er ist förderfähig und kann im Kostenplan berücksichtigt werden. www.wk-hamburg.de

Kosten für WK-WEGfinanz, gestaffelt nach Einheiten				
Wohneinheiten	< 30	< 50	< 75	> 76
Betrag in €	2.500	3.500	5.000	6.500

Baden-Württemberg

Auch Baden-Württemberg hat reagiert. Im Oktober 2011 hat die dortige Landesregierung nach Gesprächen mit dem VDIV

Inzwischen bieten **sechs Bundesländer** spezielle **Programme** für **Eigentümergemeinschaften** an.

Baden-Württemberg beschlossen, Gemeinschaften einen erleichterten Zugriff auf KfW-Mittel zu gewähren. Im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms können seit April 2012 Wohnungseigentümergemeinschaften auf einfachem Wege KfW-Darlehen für Sanierungen und Modernisierungen in Anspruch nehmen.

Die L-Bank fördert Investitionen von Wohnungseigentümergemeinschaften in die energetische Sanierung und die barrierearme oder barrierefreie Modernisierung ihrer Wohngebäude in Baden-Württemberg. Hierzu leitet die L-Bank die Darlehen der KfW aus den Programmen „Energieeffizient Sanieren“ (151, 152) und „Altersgerecht Umbauen“ (159) an die Wohnungseigentümergemeinschaft durch. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen dieser KfW-Programme erfüllt, und dass die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gesichert ist. www.l-bank.de

Schleswig-Holstein

Vorreiter dieser Entwicklung ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB). Bereits seit 2008 bietet sie Eigentümergemeinschaften ein Konzept an, mit dem energetische Maßnahmen finanziert werden können. Um kostendeckend arbeiten zu können, hat die IB das gesamte Kreditprüfverfahren inklusive Schufa-Abfragen automatisiert. Nachdem die Finanzierung genehmigt ist, ruft der Verwalter die Darlehen für alle Wohnungseigentümer gesammelt ab. Die Darlehen werden nicht im Grundbuch abgesichert. Für diese Dienstleistung zahlt die Wohnungseigentümergemeinschaft 2 Prozent plus Mehrwertsteuer von der Investitionssumme. Der Verwalter kann seinen zusätzlichen Aufwand gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern gesondert in Rechnung stellen. Die IB ermöglicht ihm dies über ein besonderes Feld in ihren Formularen. www.ib-sh.de

Service, Software, Finanzierung

Bei den meisten Banken ist der Verwalter ein Kunde wie jeder andere auch. Doch es gibt spezielle bundesweit tätige Banken, deren Service nicht bei der Kreditkarte endet. Sie haben speziell auf die Bedürfnisse von Verwaltern zugeschnittene Produkte und Dienstleistungen entwickelt.

Die Wichtigsten stellen wir hier vor.

von Oliver Mertens

Eine Reihe von Banken hat erkannt, dass es sinnvoll sein kann, für bestimmte Geschäftskundensegmente spezielle Produkte zu entwickeln. Dies gilt auch für die Wohnungswirtschaft. Kein Wunder, denn mit Instandhaltungsrücklagen und Kautionen kommen schnell hohe Summen zusammen, die das Geschäft attraktiv machen. Deshalb haben verschiedene Banken, Sparkassen und Volksbanken Produkte wie Kautions- und spezielle Hausverwalterkonten entwickelt.

Allerdings sind Verwalter eine Zielgruppe mit speziellen Bedürfnissen. Ihr Business verlangt über Konten und Co hinaus einen besonderen Service: kompetente Ansprechpartner bei der Bank, die das Verwaltergeschäft verstehen und zu den Bürozeiten verfügbar sind. Dass es nicht leicht ist, diese Ansprüche zu erfüllen, zeigt das Beispiel der Postbank, die versucht hat, sich in der Branche zu etablieren. Inzwischen hat sich die Bank ganz aus dem Geschäft mit den Verwaltern zurückgezogen. Bei den verbliebenen bundesweit agierenden Banken gibt es einen Trend zur Spezialisierung. Das umfangreichste Angebot für Verwalter haben Geldinstitute, die sich auf den Sektor Wohnungswirtschaft spezialisiert haben.

Hausbank München

Die Hausbank München ist der Prototyp der Spezialbanken. Sie wurde 1908 als genossenschaftliche Selbsthilfeeinrichtung von Hausbesitzern für Hausbesitzer ge-

gründet. Weil das Unternehmen schon immer den privaten Immobilieneigentümer im Fokus hatte, entwickelten die Bayern bereits sehr früh Produkte rund um das Verwalten und bewirtschaften von Wohnimmobilien.

Für Verwalter bietet die Hausbank bundesweit den sogenannten Verwalter-Service und die Software VS 3 an. Das ist eine Kombination aus Software, Bankdienstleistungen und Serviceleistungen. Die webbasierte Software VS 3 ist nutzbar für die Miet- und WEG-Verwaltung. Software und Daten liegen auf einem gesicherten Hausbank-Server, auf den man online zugreift. Mit einer speziellen App geht das auch mit dem Ipad. VS 3 hat Schnittstellen zu MS-

Office, DATEV, CRM-Systemen und den Lösungen der Wärmemessdienstleister. Alle Bankumsätze werden automatisch verbucht und in das System übernommen, Lastschriftinzüge und Überweisungen erfolgen ebenfalls automatisiert. Um Datensicherung, Wartung und Aktualisierung der Software kümmert sich die Hausbank. VS 3 wird nicht gekauft, sondern monatlich nach dem Grad der Nutzung bezahlt. Nach Aussage der Hausbank nutzen mehr als 350 Immobilienverwaltungen bundesweit den Verwalter-Service und die Software.

Darüber hinaus bietet die Hausbank ab einem Gesamtvolumen von 25.000 Euro an, die Kautionskonten über ihre Online- >



Anwendung zu verwalten. Das Kautions-Service genannte Dienstleistungspaket ist unterteilt in die Bereiche Konto, EDV, Service und Beratung sowie Archiv und digitales Sparbuch. Die Hausbank bietet Einzelkonten für Mieter und Sammelkonten für den Verwalter beziehungsweise die WEG an. Das Eröffnen, Führen und Auflösen der Konten ist kostenlos. Auch ein Bonitäts-Service wird angeboten, mit dem online sofort die Bonität von Mietinteressenten geprüft werden kann. Als besonderes Schmankerl können Verwalter die Hausbank als Ersatzzustellungsvertreter ihrer WEGs benennen.

Wenn der Verwalter die Konten seines Bestands bei der Hausbank führt, sind Darlehen an die Gemeinschaft möglich. Die Bayern bieten KfW-Kredite und Darlehen an, ebenso eine Kombination von direkten KfW-Zuschüssen und der Finanzierung der restlichen Kosten. Die Darlehenssummen reichen abhängig vom Wirtschaftsplan sowie der Zahl der Einheiten und Eigentümer von 25.000 Euro bis maximal 480.000 Euro je WEG. Die WEG muss dabei mindestens 20 Prozent Eigenkapital einbringen. Für die Beratung und Bearbeitung der Darlehensanfragen fallen keinerlei Kosten an.

www.hausbank.de

Deutsche Kreditbank

Die Deutsche Kreditbank (DKB) mit Sitz in Berlin hat sich vor mehr als 20 Jahren auf Wohnungswirtschaft spezialisiert. Für Immobilienverwalter bietet die Bank neben ihren Produkten für Zahlungsverkehr, Geldanlage und Finanzierung die kostenfreie DKB-Verwalterplattform. Damit können Mieten, Mietkautionen, Instandhaltungsrücklagen und Hausgelder eigener sowie fremder Immobilien online verwaltet werden.

Im Paket ist das kostenfreie Eröffnen, Verwalten und Schließen von Verwaltungs-, Treuhand- und WEG-Konten enthalten. Das Mietkautions-Sammelkonto wird mietergenau verzinst und abgerechnet. Für die Konten gibt es viele Extras wie Einzelabrechnungen und Umsatzübersichten je Mieter, Mahndaten, einen Daten-Export und Ratenzahlungen. Für alle Leistungen hat die DKB einen Rahmenvertrag. Und schließlich bietet die DKB einen Umsatz-Manager, der das Ordnen der Umsätze automatisiert, Einnahmen-/Ausgaben-Übersichten erstellt. Ein weiteres Tool erleichtert das Planen von Einnahmen.

Über die DKB-Verwalterplattform können auch WEG-Finanzierungen abgewickelt werden. Voraussetzung: Das Hausgeldkonto ist seit mindestens sechs Monaten bei der DKB. Ausgezahlt werden Beträge bis zu 250.000 Euro je Wohnungseigentümergeinschaft und maximal 10.000 Euro je Wohnungseigentümer. Auf Sicherheiten und eine Einzelprüfung der Wohnungseigentümer verzichtet die DKB bei Finanzierungen bis zu 80 Prozent des Investitionsvorhabens. Die Laufzeit der Finanzierung beträgt fünf Jahre.

Auch die DKB hat eine webbasierte Software-Lösung im Angebot: DKB@win, die SAP-basierte Voll-Software für Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Immobilienverwalter. Die eher für größere Unternehmen ausgelegte Software ermöglicht die Bilanzierung nach dem Handelsgesetzbuch und den International Financial Reporting Standards. Der Bank- und Zahlungsverkehr ist hochautomatisiert. Mit DKB@win können selbst Holding- und Konzernstrukturen mit umfassenden Controlling-Instrumenten abgebildet werden. Die Software-Nutzung

kostet inklusive Rechenzentrumsleistungen, Datenmigration und Schulung 1 Euro plus Mehrwertsteuer pro Monat und verwalteter Einheit. Zusätzlich bietet die DKB noch Versicherungen, ein Forderungsmanagement, eine Mieter- oder Notfallhotline und die Vermittlung von Immobilien.
www.DKB.de

Aareal Bank

Die Aareal Bank ist auf die gewerbliche Immobilien- und Wohnungswirtschaft spezialisiert. Das kostenfreie Produkt Aareal Account Kautionen ist eine Kombination aus jederzeit verfügbarer Kautionsanlage und Electronic Banking. Die Online-Anwendung kann unabhängig von der Verwaltungs-Software sofort genutzt werden und verwaltet Kautionen voll elektronisch. Sparbücher, Urkunden und die Einzelkontenführung werden ersetzt durch ein Sammelkonto für alle Kautionen.

Im Zusammenspiel mit der angebundenen Kautionsverwaltungs-Software ermöglicht das Sammelkonto die eindeutige Identifikation eingegangener Kautionen durch virtuelle Kontonummern. Es liefert zudem tagesaktuelle Informationen und bucht alle Kontobewegungen automatisch. Durch die automatische Vergabe und Zuordnung einer Kontonummer für jeden Nutzer entfallen aufwendige manuelle Eingaben. Alle im Lebenszyklus einer Kaution anfallenden Arbeitsschritte laufen automatisch und werden im Hintergrund dokumentiert.

Die Aareal Bank bietet für alle wiederkehrenden Zahlungen einen automatisierten Zahlungsverkehr namens BK01. Damit kann der Zahlungsverkehr von Mieten, Betriebskosten und Kautionen automatisiert werden. Dabei werden Sammelbeträge aufgeschlüsselt und jede Kostenart eines Vertrags erhält eine individuelle BK01-Kontonummer; eine eindeutig zugeordnete virtuelle Nummer, die auf ein reales Ausgabenkonto referenziert. Wenn man diese Kontonummer beispielsweise mit den Versorgern austauscht, erhält man eine umfassende und differenzierte Übersicht über die laufenden Soll-Buchungen. Dann muss man keine Zahlung mehr aktiv

Instandhaltungsrücklagen und
Kautionen machen das Geschäft mit
Verwaltern für Banken **attraktiv**

Verwalter sind eine **Zielgruppe mit speziellen Bedürfnissen.** Ihr Business verlangt **Ansprechpartner, die das Verwaltergeschäft verstehen**

anstoßen und alle Abflüsse in der Buchhaltung werden automatisiert zugeordnet. Das BK01-Verfahren gibt es in den Verwaltungs-Softwares Wodis Sigma, GES, WohnData, immotion, Karthago 2000 und wowi c/s.

Mit der der Internet-Anwendung Aareal Express hat die Aareal Bank eine Finanzierung für WEGs im Angebot. Das gilt auch für Sonderumlagen, die über mehrere Jahre hin erbracht werden. Finanziert werden können alle Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. Aareal Express ist ein Vermittlungsangebot, bei dem die Aareal Bank mit Kooperationspartnern zusammenarbeitet. Im Internet können Verwalter die Finanzierung über einen Konditionenrechner durchrechnen lassen, und die Daten als Vorabanfrage in einem Online-Formular aufnehmen und an Aareal Express über-

senden. Nach Prüfung der Daten erhält der Verwalter ein Angebot.

Die Eigentümer dürfen bei Antragstellung nicht älter als 70 Jahre alt sein. Geprüft wird anhand der üblichen Bonitätsunterlagen und einer Selbstauskunft mit Schufa-Klausel. Sicherheiten werden nicht verlangt.

Finanziert werden Beträge von 1000 Euro bis zu 50.000 Euro pro Eigentümer und Finanzierung. Laufzeiten von einem bis zu zehn Jahren sind möglich, bei energetischen Maßnahmen bis zu 15 Jahren. Getilgt wird Annuitätisch, auch Sondertilgungen sind möglich.

www.aarealbank.com/aarealexpress

Deutsche Bank

Das größte deutsche Geldinstitut hat ebenfalls einen Service für Immobili-

enverwalter im Angebot. Die Immobilienverwalterkonten der Deutschen Bank sind speziell auf diese Zielgruppe zugeschnitten. Die Kontokorrent-Mietkautionskonten können durch Zusatzinformationen, wie den Objekt- oder Mieternamen schnell zugeordnet werden. Dadurch werden Sparurkunden und ihre Verwahrung obsolet. Die Guthaben werden analog zu den Sparkonten mit dreimonatiger Kündigungsfrist verzinst, Teilverfügungen sind jederzeit möglich.

Einzelne Kontonummern können für verschiedene Objekte genutzt werden. Darunter kann man einzelne Haus- oder Mietkonten sowie die Mietkautionen der einzelnen Objekte führen. Für jedes Unterkonto gibt es kostenfrei eine separate Abrechnung. Die Deutsche Bank bietet zusätzlich individuelle Bankauskünfte. Willigt der Mieter ein, erhält der Verwalter online Auskünfte mit aktuellen Informationen von der Bank des potenziellen Mieters. Darüber hinaus bietet die Deutsche Bank Versicherungen an. Ihr Kooperationspartner Zürich Versicherung sichert über eine spezielle Police für Immobilienverwalter die Objekte ab. Versichert werden verbundene Wohngebäude, Glas, Elektronik, Pauschal-Haftpflicht oder Rechtsschutz.

www.deutsche-bank.de/termin

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren.

Mit unseren passenden Finanzierungslösungen fördern wir Sie bei der Modernisierung oder Sanierung Ihrer Immobilie in Berlin. Unsere Berater freuen sich auf ein Gespräch.

Sprechen Sie uns an:
Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/wohnen_modernisieren

 **Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.

Noch ist viel zu tun

In sechs Bundesländern bieten die Förderbanken KfW-Kredite für Eigentümergeinschaften an. Ein kleines Fazit.

von Oliver Mertens

Ein Anfang ist gemacht

Der BGH hatte Ende September 2012 die Beschlusskompetenz der Gemeinschaften für die Aufnahme von Krediten durch die WEG festgestellt. Seit dem Beschluss des höchsten deutschen Zivilgerichts steigt die Zahl der KfW-Anträge durch Wohnungseigentümergeinschaften. Allerdings ist das Niveau noch nicht sonderlich hoch. Im Jahr 2012 leitete die L-Bank ganze 13 KfW-Kredite über insgesamt 5,9 Millionen Euro an Gemeinschaften durch. Im ersten Quartal 2013 waren es bereits 6 Kredite über 2,5 Millionen Euro. Die Tendenz ist steigend. Diese Entwicklung stellen alle Banken fest, die KfW-Kredite an Eigentümergeinschaften vergeben. Im Vergleich zu den fast 4,5 Milliarden Euro, die 2012 für die Programme „energieeffizient sanieren“ und „altersgerecht umbauen“ vergeben wurden, fällt die WEG-Förderung freilich bislang nicht ins Gewicht. Aber ein Anfang ist gemacht. Weil die meisten Programme noch relativ neu sind, ist der Beratungsbedarf sehr hoch. Deshalb haben die Fachberater der Banken gerade jetzt in der Bau-saison alle Hände voll zu tun, um die Fragen von Verwaltern, Verwaltungsbeiräten und Eigentümern erschöpfend zu beantworten. Dies gilt vor allem für die Investitionsbank Berlin und die Saarländische Investitionskreditbank, die erst seit wenigen Monaten eine solche Form der Kreditaufnahme anbieten. Hier ist man vor allem damit beschäftigt, die Programme

und das Procedere bekannt zu machen. Weil die meisten Eigentümergeinschaften ihre Versammlungen bereits hinter sich haben, werden in diesem Jahr auch nicht mehr viele Sanierungs- und Finanzierungsbeschlüsse gefasst werden.

Viel Aufbauarbeit nötig

Etwas mehr Erfahrung auf diesem Gebiet haben die Bremer Aufbau-Bank, die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, die L-Bank und die Investitionsbank Schleswig-Holstein. Aber auch bei diesen Instituten ist es noch ein weiter Weg, bis die Zielgruppe das Programm in nennenswertem Umfang kennt und in Anspruch nimmt. Viel Aufbauarbeit ist nötig.

Ein weiteres Hemmnis liegt in der abwartenden Haltung der meisten Verwalter. Angesichts der großen Haftungsrisiken bei Kostenbeschlüssen, wie sie Stephan Volpp

auf den Seiten 32 und 33 beschreibt, ist zurzeit noch bei vielen Verwaltern die Unsicherheit groß. Keiner möchte einen Beschluss fassen lassen, der ihn später teuer zu stehen kommt. Doch mittelfristig werden sich die Programme durchsetzen, weil die Hemmnisse sukzessive abgebaut werden. Der VDIV Baden-Württemberg hat zum Beispiel bereits im Februar 2012 einen Musterbeschluss vorgestellt, der das rechtliche Risiko minimiert. Und am 28. September 2012 hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil 251/11 die letzten Zweifel darüber ausgeräumt, dass die Gemeinschaft die Kreditaufnahme durch die WEG beschließen darf. Deshalb werden sich nach und nach immer mehr Verwalter finden, die ihrer WEG die begehrten Fördergelder verschaffen. Wie das bereits heute funktionieren kann, zeigt der Erfahrungsbericht zweier Verwalterinnen auf den nächsten Seiten.

Es ist noch **ein weiter Weg**, bis die Zielgruppe das Programm kennt und **in Anspruch nimmt**



„Alles steht und fällt mit dem Bankberater“

Ein noch junges und nicht ganz einfaches Gebiet ist die Finanzierung über KfW-Förderungen. Bislang schrecken immer noch viele Verwalter vor den Förderprogrammen des Bundes zurück, weil die angebotenen Verfahren kompliziert und aufwendig sind. Zwei Verwalterinnen berichten über ihre Erfahrungen.

von Oliver Mertens

Ein einzigartiges Konstrukt

Die Bundesregierung fragt sich schon lange, warum nur so wenige Wohnungseigentümergeinschaften ihre Gebäude sanieren. Ein Forschungsprojekt des Bundesbauministeriums soll nun zeigen, was WEGs davon abhält, energetisch zu sanieren oder altersgerecht umzubauen. Astrid Schultheis von der Focus Immobilienverwaltung ist für den DDIV daran beteiligt. Das Ergebnis soll Anfang 2014 vorgestellt werden. Doch die Verwalterin kennt schon jetzt die Antwort: „Es funktioniert nicht, weil die Politik nicht akzeptieren will, dass Eigentümergeinschaften ein einzigartiges Konstrukt sind.“ Dort gebe es besondere Strukturen und rechtliche Bedingungen. Dem müsse man Rechnung tragen, wenn

das funktionieren solle. Die Erfahrungen mit KfW-Förderungen sind durchaus unterschiedlich.

Andrea Hewig von der Manfred & Andrea Hewig Hausverwaltung in Stuttgart hat bereits einige Wohnungseigentümergeinschaften saniert und modernisiert. Finanziert wurden die Maßnahmen aus Eigenmitteln, Krediten sowie Zuschüssen und Darlehen der KfW. „Wir nehmen den Kredit nicht über die Gemeinschaft auf, sondern jeder Eigentümer finanziert über seine jeweilige Hausbank“, sagt die Verwalterin. Die Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft komme meist nicht zustande, weil es Eigentümer gibt, die lieber den KfW-Zuschuss in Anspruch nehmen, der sich besser rechne.

Konditionen nicht attraktiv oder keine Bank

Astrid Schultheis aus dem nordrhein-westfälischen Brühl hat ebenfalls viele Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt: „Ich habe zwar meine Erfahrungen mit der KfW, zusammen abgewickelt haben wir jedoch noch nichts.“ Bis jetzt hätten sich alle Gemeinschaften, denen sie die KfW-Programme vorgestellt habe, für die Zuschussvariante entschieden. Entweder waren die Konditionen nicht attraktiv genug oder es fand sich keine Bank, die finanzieren wollte. „Es ist in NRW ein Problem, Maßnahmen für große WEGs finanziert

zu bekommen. Und wenn das nicht funktioniert, kommen die KfW-Mittel nicht zum Tragen“, so die Verwalterin. Deshalb bleibe es bei einer Eigenfinanzierung der Eigentümer. „Es mag sein, dass der eine oder andere Eigentümer dann für seine Sonderumlage KfW-Darlehen in Anspruch nimmt, das passiert aber außerhalb unserer Verwaltung.“

Einen anderen Ansatz verfolgt Andrea Hewig: „Wir bereiten für unsere Eigen- >



Andrea Hewig:
„Alle WEGs, die wir saniert und mit KfW-Mitteln finanziert haben, haben uns als Verwalterin für 5 Jahre wieder bestellt.“

Vorsprung durch Weiterbildung

Die AWI bietet ein speziell auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zugeschnittenes Weiterbildungsangebot an:

- Geprüfte/r Immobilien-Vermittler/in (AWI)
- Immobilien-Verwalter/in (AWI)
- Geprüfte/r Bestandsmanager/in (AWI)
- Fachkraft für immobilienwirtschaftliches Rechnungswesen (AWI)
- Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) und/oder Immobilienwirt/in (AWI)
- Immobilien-Ökonom/in (GdW)
- Immobilien-Techniker/in (AWI)
- Geprüften Fachkraft für Gebäudemanagement (AWI)



AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

AWI · Hohe Straße 16 · 70174 Stuttgart
Tel.: 0711 16345-601 · Fax: 0711 16345-699
info@awi-vbw.de · www.awi-vbw.de

tümer alles Notwendige vor und sprechen auch schon einmal mit einem Bankberater, der Fragen hat.“ Jeden Eigentümer einzeln über seine jeweilige Hausbank zu finanzieren koste zwar durchaus Nerven, aber es lohne sich, dran zu bleiben. „Bisher hat bei uns jeder Eigentümer einen Kredit bekommen, selbst eine frisch Geschiedene mit Kind und Rentner. Alles steht und fällt mit dem Bankberater.“ Der ganze Prozess vom Beantragen der Darlehen bis zur Auszahlung dauere zwischen drei und acht Wochen. Mit der KfW selber habe sie gar nichts zu tun, das geschehe direkt über die Eigentümer.

Schultheis hat das Konzept der Einzelfinanzierung aller Eigentümer versucht und hält die Variante, bei der die Verwaltung die Abwicklung der Einzelverträge organisiert, grundsätzlich für möglich. Das Modell mit einem vereinfachten Antragsverfahren über den Verwalter funktioniere in NRW jedoch nicht. Für WEG-Mitglieder, die zu alt seien oder solche mit Rückständen bekomme man keine Finanzierung. Schultheis: „Bisher ist eine Gemeinschaftsfinanzierung immer daran gescheitert, dass wir keine Bank finden, die das finanziert, zumindest nicht in dem Volumen, das die WEG braucht“.

Nur Wohneinheiten werden gefördert

Das Beantragen und die Bewilligung von KfW-Zuschüssen sei an sich einfach und funktioniere reibungslos. Allerdings hält Schultheis die Konstruktion der KfW-Zuschüsse in Bezug auf WEGs für ungeeignet. Da seien die Anforderungen zu hoch. Außerdem erhalte bei einem gemischt genutzten Objekt nur ein Teil der Eigentümer Zuschüsse, weil nur das Wohnen gefördert werde. Überwiesen würden dann Zuschüsse, aber nur für einen Teil der WEG. Die Eigentümer der Gewerbeeinheiten müssten ihren Anteil dann ohne die Förderung aufbringen, was oft genug zu einem Abwicklungsproblem führe. Auch die Stuttgarter Verwalterin nennt das Beantragen von Förderungen für Einzelmaßnahmen schwierig. „Da streicht

die KfW rigoros, da gibt es gar kein Entgegenkommen.“ Ihr sind die Förderkonstrukte teilweise zu verbraucherunfreundlich. Häufig merke man erst während einer Baumaßnahme, dass die tatsächlichen Gegebenheiten anders seien als gedacht. Sind jetzt zusätzliche Maßnahmen nötig, müsse man die Baustelle 14 Tage lang ruhen lassen, bis die KfW den aktualisierten Förderantrag beschieden hat. Bei der KfW gilt: Kein Baubeginn vor Antragstellung. Das erweise sich gerade beim Bauen im Bestand als realitätsfremd. Ebenfalls skurril: Bei einer Fassadensanierung wurde unter dem Putz eine 5 Zentimeter dicke Dämmung entdeckt. „Unser Vorschlag, die geplante Dämmung um diese 5 Zentimeter zu reduzieren, wurde abgelehnt. Nun ist die ohnehin dicke Dämmschicht noch einmal 5 Zentimeter dicker“, erklärt Hewig.

Forderung: Planung bei Großwohnanlagen fördern

Die WEGs von Astrid Schultheis finanzieren ihre großen Maßnahmen weiterhin aus Eigenmitteln. Deshalb versucht sie, die Eigentümer frühzeitig zu überzeugen, ihre Rückstellungen zu bilden und selber zu sparen. Nachdem die Eigentümer drei oder vier Jahre lang angespart haben, wird der Rest über eine Sonderumlage abgedeckt, die dann tragbar ist. Letztendlich ist es immer eine Einzelfinanzierung. Von der KfW nehmen ihre Eigentümer verschiedene Zuschüsse in Anspruch: für die Planung der Sanierungsmaßnahmen, die Heizungsmodernisierung oder für andere Einzelmaßnahmen. Schultheis ist überzeugt, dass man Anreize schaffen muss, wenn man die Prozesse in WEGs beschleunigen will. Ihr Vorschlag: Die Planung bei Großwohnanlagen fördern. Bei einem Haus mit drei oder vier Einheiten reiche die Vor-Ort-Beratung, da bekomme man ein brauchbares Ergebnis. Bei Anlagen mit 330 Einheiten gibt es mit der Beratung kein Ergebnis. Da verschlinge die Vorplanung bereits 30.000 bis 40.000 Euro, nur damit man wisse, welche Maßnahmen sinnvoll seien. Solche Beträge von den

Eigentümern zu bekommen, sei schwierig. Gefördert werden Vor-Ort-Beratungen aber nur mit bis zu 4.000 Euro. „Erfahrungsgemäß kann man mit 100 Euro Planungskosten pro Einheit rechnen. Mit solch einer Planung sind die Eigentümer gut gerüstet, um sukzessive sinnvolle Maßnahmen anzugehen“, so Schultheis.

„Gelingt eine Maßnahme samt Förderung, ist die Resonanz der Eigentümer sehr positiv“, sagt Andrea Hewig. Alle seien glücklich mit ihrer Finanzierung und der Modernisierung. Durch die zurzeit sehr niedrigen Zinsen gehe die Maßnahme bei manchem sogar Null auf Null aus. Der Aufwand für die Verwaltung für die zentrale Abwicklung der Finanzierungen ist nicht so groß wie man vielleicht meinen könnte. Für eine mittelgroße WEG veranschlagt die Verwalterin 20 bis 25 Extrastunden – die extra vergütet werden. Im Schnitt investiere man pro Eigentümer etwa eine Stunde. Aber der Aufwand lohnt sich, sagt die Verwalterin: „Alle WEGs, die wir saniert und mit KfW-Mitteln finanziert haben, haben uns als Verwalterin für 5 Jahre wiederbestellt.“



Astrid Schultheis:
„Ich habe zwar meine Erfahrungen mit der KfW, zusammen abgewickelt haben wir jedoch noch nichts.“

Wir stehen für die Zukunft des professionellen Immobilienverwalters!



Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) vertritt mit seinen Landesverbänden bundesweit die Interessen von mehr als 1 600 Unternehmen. Neben der politischen Interessenvertretung widmet sich der DDIV vor allem der Aus-, Fort- und Weiterbildung seiner Mitglieder, um die Qualität der Immobilienverwaltung in Deutschland nachhaltig zu stärken.



**Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

Durch aktive Öffentlichkeitsarbeit gegenüber Mitgliedern, Eigentümern, Medien und Politik setzt sich der Verband für ein positives Image und für die Professionalisierung der Branche und ihrer Mitarbeiter ein. Der DDIV legt Wert darauf, bürokratische Hemmnisse zu beseitigen, verbindliche Qualitätsstandards zu schaffen und angemessene gesetzliche Rahmenbedingungen für die Branche zu erreichen.

Folgerichtig entscheidet sich jeden zweiten Werktag ein Unternehmen, neues Mitglied im DDIV zu werden. Werden auch Sie aktiv und engagieren Sie sich im Spitzenverband der Immobilienverwalter in der Bundesrepublik Deutschland!

Werden Sie Mitglied in unseren Landesverbänden und profitieren Sie von unseren Leistungen und Angeboten!

Firma

Ansprechpartner

Straße

Telefon

PLZ

E-Mail

Ort

Homepage

☐ Wir möchten auch in Zukunft aktuelle Informationen des DDIV e.V. erhalten.

☐ Bitte senden Sie uns einen Mitgliedsantrag zu.



Die Kreditaufnahme im Wohnungseigentum

Größere Modernisierungsmaßnahmen sind teuer. Da reichen die Rücklagen meist nicht mehr aus, eine Sonderumlage muss her und oft auch finanziert werden. Doch das Finanzieren einer Eigentümergemeinschaft ist rechtlich noch immer nicht ganz einfach.



Der Autor

STEPHAN VOLPP

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Justiziar des VDIW Baden-Württemberg. Volpp ist Dozent bei der Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg und Mitglied des Prüfungsausschuss Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei der Rechtsanwaltskammer Stuttgart.

Zahlreiche Wohnungseigentümergemeinschaften stehen insbesondere bei älteren Gebäuden kostenträchtigen Instandsetzungsmaßnahmen gegenüber. Die Finanzierung solcher Maßnahmen ist aus Mitteln der Instandsetzungsrücklage und gegebenenfalls aus zu beschließenden Sonderumlagen als Nachtrag zum Wirtschaftsplan zu sichern. In der Praxis scheitern erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen an dem Umstand, dass die Instandsetzungsrücklage nicht über Mittel in entsprechender Höhe

Die WEG hat **keine Beschlusskompetenz**, eine **gesamtschuldnerische Haftung** der Wohnungseigentümer zu begründen

verfügt und einzelne Wohnungseigentümer über dies nicht in der Lage sind, Sonderumlagen zu entrichten. Neben staatlichen Zuschüssen locken zinsbegünstigte KfW-Darlehen zur Aufnahme eines Kredits. War es noch anerkannt, dass kurzfristige Liquiditätsengpässe durch Inanspruchnahme eines Girokredits aufgefangen werden können, so sollte die Finanzierung von längerfristig planbaren Instandsetzungsmaßnahmen über ein Darlehen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (Landgericht München I BeckRS 2010,22024; Landgericht Bielefeld ZWE 2011,422).

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 28. September 2012 (AZ: V ZR 251/11) über die Zulässigkeit der Kreditaufnahme durch den Verband entschieden. Dabei hat der BGH aber lediglich festgestellt, dass der Wohnungseigentümerversammlung im Hinblick auf die Darlehensaufnahme grundsätzlich Beschlusskompetenz zukommt, Nichtigkeitsgründe mithin nicht vorliegen. Die Beschlusskompetenz der Versammlung leitete der BGH aus § 27 Absatz 1 Nummer 4 WEG ab. Der Verwalter ist danach berechtigt und verpflichtet, Tilgungsbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt.

Des Weiteren sei es ein Kernanliegen der Reformidee gewesen, die Verwaltung durch Stärkung der Beschlusskompetenz zu erleichtern. Für die Praxis bedauerlich, hatte sich der BGH nicht mit der Frage zu befassen, unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss über die Kreditaufnahme den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung genügt. Dem gesetzlichen Leitbild folgend führt der Senat lediglich aus, dass keine Beschlusskompetenz besteht, eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer zu begründen. Dies kann

nur durch individuelle Verpflichtungserklärungen sämtlicher im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer erfolgen.

Einige Kernfragen waren vom BGH im zitierten Urteil nicht zu prüfen. Insbesondere wie mit einem Wohnungseigentümer zu verfahren ist, der seinen Anteil an den Instandsetzungskosten aus eigenen finanziellen Mitteln decken kann. Muss die kreditfinanzierende Bank diesen Wohnungseigentümer von seiner anteiligen Haftung gemäß § 10 Absatz 8 WEG freistellen? Hat diese Wohnung im Innenverhältnis gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern einen Freistellungsanspruch?

Einfacher Mehrheitsbeschluss oder Einstimmigkeit?

Ferner ist offen geblieben, welche Kreditkonditionen (Darlehenshöhe, Laufzeit

des Darlehens, Vorfälligkeitsentschädigungen und so weiter) vorliegen müssen, damit der Beschluss sich im Rahmen der Rechtmäßigkeit bewegt. Von erheblicher praktischer Bedeutung wäre auch die Klärung gewesen, ob ein einfacher Mehrheitsbeschluss ausreichend ist oder ob Einstimmigkeit erreicht werden muss.

Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung – basierend auf dem Grundsatz, dass Beschlusskompetenz besteht – bleibt nun abzuwarten. Den Wohnungseigentümergeinschaften, die vor der Entscheidung stehen, Instandsetzungsmaßnahmen zu kreditieren, ist anzuraten, den Beschluss mit der Maßgabe zu fassen, dass der Verwalter erst nach Ablauf der einmonatigen Beschlussanfechtungsfrist berechtigt sein soll, den Beschluss umzusetzen und er für den Fall, dass Anfechtungsklage eingereicht ist, von der Verpflichtung zur Umsetzung befreit wird. Der VDIV Baden-Württemberg hat einen Musterbeschluss entwickelt, der dieser Vorgabe genügt.

Mindestinhalte der Beschlussfassung

- > Beschreibung der Instandsetzungsmaßnahme und der voraussichtlichen Kosten
- > Finanzierung über Rücklage, von der Umlage
- > Höhe des Kreditbetrags (KfW-Förderkredit)
- > Aufnahme des KfW-Förderkredits über XX Euro (Darlehenskonditionen und Bedingungen für die Förderzusage, Festschreibung des Zinssatzes für den KfW-Kredit und Rückzahlungskonditionen)
- > Ermächtigung des Verwalters, den Beschluss erst nach Bestandskraft umzusetzen, Befreiung in der Umsetzungspflicht bei Anfechtungsklage
- > Ermächtigung des Verwalters, der Bank alle Unterlagen und Infos zur Verfügung zu stellen, die für den Erhalt des Förderkredits erforderlich sind
- > Ermächtigung des Verwalters, gegebenenfalls Sicherheiten zu stellen
- > Ganz wichtig: Sämtliche Unterlagen (Kreditvertrag, Förderbedingungen etc.) müssen dem Einberufungsschreiben zur Eigentümerversammlung beigelegt sein

Die grauen Flecken auf der Karte nehmen ab

In Deutschland sterben jedes Jahr durchschnittlich mehr als 500 Menschen; rund 5000 werden so schwer verletzt, dass sie Langzeitschäden davon tragen. Nach dem Willen der meisten Bundesländer sollen diese Zahlen durch den Einbau von Rauchwarnmeldern bald drastisch sinken.

von Oliver Mertens

Die meisten Brandopfer sterben an einer Rauchvergiftung. Vor allem nachts werden Brände in Wohngebäuden zur tödlichen Gefahr, weil Menschen im Schlaf nichts riechen, also auch den gefährlichen Rauch nicht wahrnehmen können. Bei einem Brand tötet meist nicht das Feuer, sondern der Rauch. Bereits drei Atemzüge können tödlich sein. Die Opfer

werden im Schlaf bewusstlos und ersticken anschließend. Rauchwarnmelder können den nächtlichen Tod verhindern, indem sie die Schlafenden im Brandfall mit einem akustischen Signal aufwecken. So können sich die Hausbewohner rechtzeitig in Sicherheit bringen. Deshalb haben bislang zwölf Bundesländer eine Rauchmelderpflicht festgeschrieben, zwei weitere Länder stehen vor der Verabschiedung solcher Gesetze. Allerdings weichen die einzelnen Regelungen bisweilen stark voneinander ab.

Unmut in Nordrhein-Westfalen

Für reichlich Unmut sorgt die Einführung der Rauchmelderpflicht in Nordrhein-Westfalen. Dort müssen Neubauten seit April 2013 und der Bestand bis zum 31. Dezember 2016 mit Rauchmeldern ausgestattet werden. In dem bevölkerungsreichsten Bundesland ist die Zuständigkeit zweigeteilt: Der Eigentümer muss die Geräte installieren, und der Besitzer, in der Regel der Mieter, ist für die Betriebsbereitschaft der Geräte zuständig. Im Gegensatz zu allen

B.E.G. SMARTHOME SD1N-Lithium

Der VdS-zertifizierte Rauchmelder SD1N-Lithium von B.E.G. gibt bei Eindringen von Rauch in das Innere der Rauchkammer einen

85 db lauten Signalton ab, der so frühzeitig vor Rauchentwicklung im Raum warnt. An der Decke möglichst raummittig montiert, sichert der Rauchwarnmelder zum Beispiel Schlafräume, Kinderzimmer und Flure. Mit seinem unauffälligen Design und einer Höhe von nur 35 mm passt der Melder in jede Wohnung. Zur Kontrolle oder Wartung kann die Funktionsfähigkeit mittels des Testknopfes am Melder überprüft werden. Über eine Leuchtdiode werden Funktionsbereitschaft und Alarm angezeigt. Der SD1N-Lithium ist mit einer Lithiumbatterie ausgestattet, die eine Laufzeit von bis zu 10 Jahren gewährleistet. Diese Kombination bietet maximalen Komfort und eine hohe Sicherheit.



www.beg-luxomat.com

B.E.G. SMARTHOME



B.E.G. SMARTHOME SD2-RF MyControl

Rauchwarnmelder mit Zentrale: Die funkvernetzbaaren Rauchwarnmelder SD2-RF lassen sich ganz einfach mit der mobilen Steuerungseinheit MyControl des B.E.G. SMARTHOME-Systems verbinden. Diese Vernetzung bietet Komfort und Sicherheit: alle SD2-RF können über MyControl überwacht werden, eine Störung in der Meßelektronik oder ein niedriger Batterieladestand werden direkt angezeigt. Auch ein Probealarm lässt sich bequem über MyControl auslösen, so ist die regelmäßige Wartung ganz einfach möglich. Die Lithiumbatterie sorgt durch ihre Langlebigkeit für zusätzlichen Komfort. Der SD2-RF gibt eine Signallautstärke von > 85 dB/3m aus. Im Alarmfall aktivieren sich die verbundenen SD2-RF gegenseitig, sodass alle Melder des Systems den Warnton ausgeben. Dies bietet ein Plus an Sicherheit!

www.beg-luxomat.com

B.E.G. SMARTHOME

anderen Ländern kann in NRW der Eigentümer die Wartung der Geräte nur dann übernehmen und die Kosten umlegen, wenn die Mieter dem ausdrücklich zustimmen. Eine Ausnahme hiervon gibt es nur, wenn der Eigentümer diese Aufgaben bereits vor dem 1. April übernommen hatte. Diese Regelung mit vielen offenen Fragen wird nach Einschätzung vieler Experten in der Praxis zu großen Problemen führen. Bei Geräteausfällen und vermehrt auftretenden Fehlalarmen ist der Streit zwischen Mieter und Vermieter vorprogrammiert. Ebenfalls offen ist die Auswirkung der Regelung auf die Verkehrssicherungspflicht. Ungeklärt ist zum Beispiel, wer für das Sicherstellen der Betriebsbereitschaft zuständig ist, wenn der Mieter nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Hinzu kommt der logistische Aufwand bei Leerstand, weil dann der Eigentümer selbst für die Betriebsbereitschaft der Rauchmelder zuständig ist.

Baden-Württemberg und Brandenburg ziehen nach

Die baden-württembergische Regierungskoalition hat am 10. April im Landtag ein Gesetz zur Einführung einer Rauchmelderpflicht eingebracht. Es soll nach der zweiten Lesung spätestens im Juli 2013 in Kraft treten. Bei Neubauten müssen dann in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, die als Rettungsweg dienen, Rauchwarnmelder installiert werden. Für Bestandsgebäude sieht der Gesetzentwurf eine Übergangsfrist bis zum 31. August 2014 vor. Für die Installation sind die Eigentümer zuständig, die Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern, wenn der Eigentümer dies nicht übernimmt. Die Opposition und die wohnungswirtschaftlichen Verbände plädieren für eine längere Übergangsfrist. Sie halten die Nachrüstung des Bestands in einem Jahr für nicht durchführbar zumal in den Eigentümerge-

meinschaften die jährlichen Versammlungen bereits stattgefunden haben.

Bereits am 14. Februar 2013 kündigte Brandenburgs Bauminister Jörg Vogelsänger an, dass Brandenburg die Installation von Rauchmeldern in Wohnungen ab 2014 zur Pflicht machen werde. Das Infrastrukturministerium plant, das Gesetz im nächsten Jahr zu verabschieden. Dann sollen Rauchmelder in Aufenthaltsräumen und Fluren von privaten Wohnräumen verpflichtend sein. Der Wohnungsbestand soll bis zum 31. Dezember 2020 nachgerüstet werden. Die Pflicht zur Installation der Rauchmelder soll beim Bauherren oder Wohnungseigentümer liegen. Die grauen Flecken auf der Deutschlandkarte nehmen immer mehr ab. Wenn Baden-Württemberg und Brandenburg ihre Gesetze verabschiedet haben, besteht in 14 der 16 Bundesländer die Pflicht, Rauchmelder zu installieren. Lediglich in Sachsen und Berlin gibt es bislang noch keine Regelungen. >

Sicherheit bei Tag und Nacht

Rauchwarnmelder fumonic 3

- Montageservice und Funktionsprüfung
- Langzeitbatterie und 10 Jahre Garantie
- 24h-Hotline für Mieter



DIE REGELUNGEN DER BUNDESLÄNDER

Baden-Württemberg (geplant)

Verabschiedung des Gesetzes geplant für Sommer 2013

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungsweg dienen

Wann: Neubauten ab 1.1.2013, Bestand bis 31.12.2017

Ausstattung: Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Unmittelbarer Besitzer oder Eigentümer

Bayern

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure

Wann: Neubauten ab 1.1.2013, Bestand bis 31.12.2017

Ausstattung: Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

Brandenburg (geplant)

Verabschiedung des Gesetzes geplant für 2014

Wo: Aufenthaltsräume und Flure

Wann: Neubau nach Inkrafttreten, Bestand bis 31.12.2020

Bremen

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure

Wann: Neubauten seit 2010, Bestand bis 31.12.2015

Ausstattung: Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

Hamburg

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungsweg

Wann: Neubauten seit 2006, Bestand seit 31.12.2010

Ausstattung: Besitzer oder Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

Hessen

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungsweg

Wann: Neubauten seit 2005, Bestand bis 31.12.2014

Ausstattung: Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

Mecklenburg-Vorpommern

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungsweg

Neubauten seit 2006, Bestand seit 31.12.2009

Ausstattung: Besitzer oder Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

Niedersachsen

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure

Wann: Neubauten seit 1.1.2012, Bestand bis 31.12.2015

Ausstattung: Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

Nordrhein-Westfalen

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungswege

Wann: Neubauten seit 1.4.2013, Bestand bis 31.12.2016

Ausstattung: Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer nach ausdrücklicher Zustimmung der Besitzer

Rheinland-Pfalz

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungsweg

Wann: Neubauten seit 2003, Bestand seit 1.7.2012

Ausstattung:

Besitzer

Betriebsbereitschaft: Besitzer

Saarland

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungsweg

Wann: Neubauten seit 2004

Ausstattung: Besitzer oder Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

Sachsen-Anhalt

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungsweg

Wann: Neubauten seit 2009, Bestand bis 31.12.2015

Ausstattung: Besitzer oder Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

Schleswig-Holstein

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungsweg

Wann: Neubauten seit 2005, Bestand seit 31.12.2010

Ausstattung: Besitzer oder Eigentümer

Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer

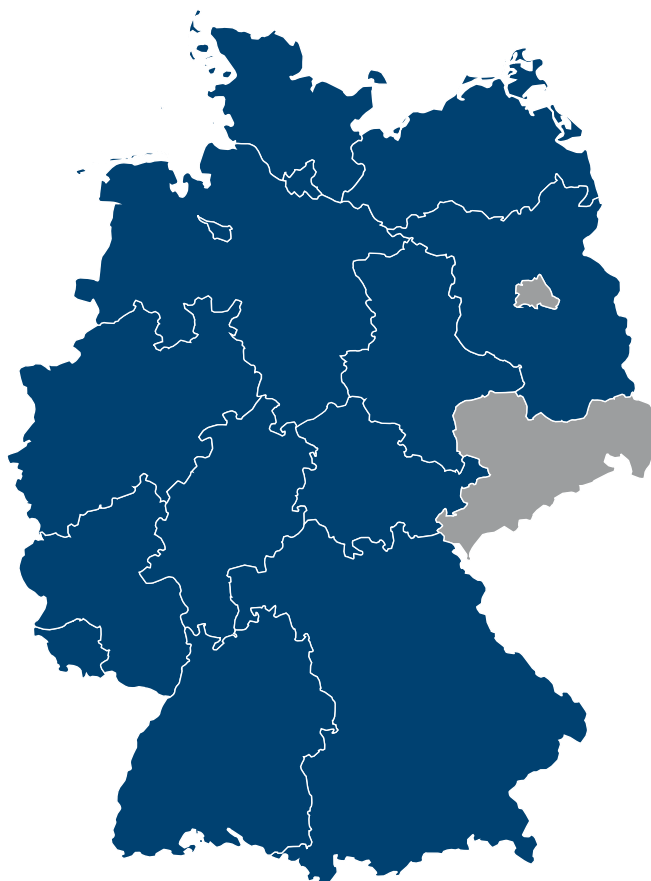
Thüringen

Wo: Schlafräume, Kinderzimmer und Flure als Rettungsweg

Wann: Neubauten seit 2008, bestandsbauten vermutlich bis 31.12.2019 (geplant)

Ausstattung: Besitzer oder Eigentümer

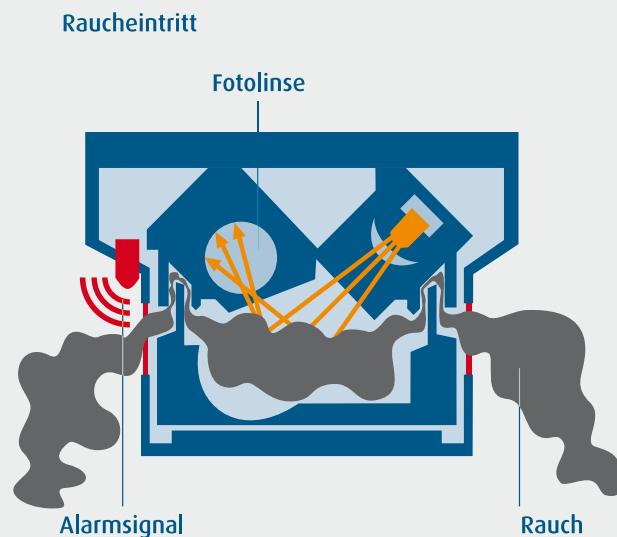
Betriebsbereitschaft: Besitzer oder Eigentümer



So funktionieren Rauchwarnmelder

Im Wohnbereich werden hauptsächlich optische Rauchmelder eingesetzt. Auch wenn jeder Hersteller eigene Geräte entwickelt, ist das Funktionsprinzip doch weitgehend gleich. Die Geräte bestehen im Wesentlichen aus einer Rauchkammer, einer Leuchtdiode, einem Reflektor, einem Akustikgeber und der Batterie.

Herzstück jedes Rauchwarnmelders ist die Rauchkammer. Sie wird durch labyrinthähnlich angeordnete Kaskaden vor eindringenden Insekten und grobem Staub geschützt. Damit werden Fehlalarme verhindert. Luft und Rauch hingegen können problemlos in die Kammer eindringen. In der Rauchkammer befindet sich eine Leuchtdiode, die regelmäßig Lichtimpulse sendet. Ein Empfänger ist dort so angebracht, dass ihn das Licht im Normalzustand nicht erreichen kann. Wenn sich jedoch die Luft im Gerät durch Rauch trübt, reflektieren die Rauchpartikel das Licht zu allen >



KALO **KALORIMETA**
Messdienste

schnell. präzise. kompetent.



Rauchmelder- Service? Fragen Sie uns!

Rauchmelder sind als Lebensretter bereits in vielen Bundesländern gesetzlich vorgeschrieben. Aber es kommt nicht nur auf die Landesbauordnungen an. Vermieter müssen auch die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Wir übernehmen für Sie die Ausstattung mit hochwertigen Geräten, den Jahresservice und die rechtssichere Dokumentation. Damit Ihre Mieter – und Sie als Vermieter – jederzeit geschützt sind.

KALORIMETA AG & Co. KG • 20097 Hamburg • info@kalo.de • www.kalorimeta.de

Seiten. Dann erreichen die Lichtimpulse den Empfänger und er meldet dies an einen Prozessor weiter. Der Prozessor wertet die Signale aus und entscheidet, ob Alarm ausgelöst wird.

Nach diesem Prinzip arbeiten alle Rauchmelder, die das Prüfsiegel der VdS tragen. Mindestens 30 Tage, bevor die Batterie entladen ist, kündigen solche Geräte durch einen wiederkehrenden Signalton an, dass ein Batteriewechsel notwendig ist. Gute Rauchmelder haben eine Lithiumbatterie, die eine genauso lange Lebenserwartung hat wie der Rauchmelder. Damit entfällt der Batterietausch, und nach 10 oder 12 Jahren wird das Gerät einfach durch ein neues ersetzt.

Der Schallgeber muss im Rauchwarnmelder integriert sein und der Alarmton muss 3 Meter vom Gerät entfernt mindestens 85 dBA laut sein. Das entspricht dem Lärm von mittelschwerem Straßenverkehr. Rauchwarnmelder können entweder als Einzelmelder arbeiten oder mit anderen Rauchwarnmeldern über Funk vernetzt werden. Im Brandfall werden dann auch die anderen Bewohner des Hauses alarmiert.

Rauchwarnmelder Minoprotect

Der Minoprotect von Minol bietet durch thermisch-optische Sensorik sicheren Schutz für Hausbewohner. Er erkennt langsame Schmelbrände genauso wie schnell entstehende Brände mit hoher Temperatur. Der flache Rauchwarnmelder mit modernem Design besitzt eine integrierte 10-Jahres-Batterie, einen Testknopf mit Alarm-Stopp-Taste und eine Störungsanzeige. Dank Datenspeicher lässt sich die Gerätehistorie mit Informationen zu Batteriestatus oder Alarmmeldungen nachvollziehen. Der Melder erfüllt wichtige Normen und Zulassungen wie VdS, CE, DINEN 14604 und DIN 14676. Ein dem Minoprotect baugleiches Modell war Testsieger der Stiftung Warentest (Ausgabe 1-2013). Den Melder Minoprotect II gibt es auch mit Funkschnittstelle zur Alarmvernetzung.

Mehr unter:

www.minol.de/ddiv



**BRUNATA
METRONA**
Qualität, die zählt!



Qualität – oberste Priorität bei Rauchmeldern

Achten Sie neben der Gerätequalität auch auf eine professionelle Montage und Wartung der Rauchmelder. Mit der Wahl eines ausgewiesenen Fachunternehmens wie BRUNATA-METRONA sind Sie auf der sicheren Seite. Die Gerätequalität der BRUNATA-METRONA Rauchmelder ist offiziell bestätigt und garantiert. Die erfahrenen Rauchmelder-Spezialisten sind seit Mai 2013 gemäß DIN 14676 zertifiziert und tragen das Zeichen „Geprüfte Fachkraft für Rauchwarnmelder“.

Bei der Ausstattung und dem Rauchmelderservice zählt die BRUNATA-METRONA-Gruppe mit mehr als 600 000 installierten und gewarteten Rauchmeldern zu den Experten. Das Rauchmelder-Komplettpaket bietet eine leistungsstarke Rundum-Lösung aus einer Hand: von der Beratung über die Montage bis hin zur rechtssicheren Dokumentation.

www.brunata-muenchen.de/rauchmelder

RM@brunata-muenchen.de

Ausgezeichnete und bewährte Technik

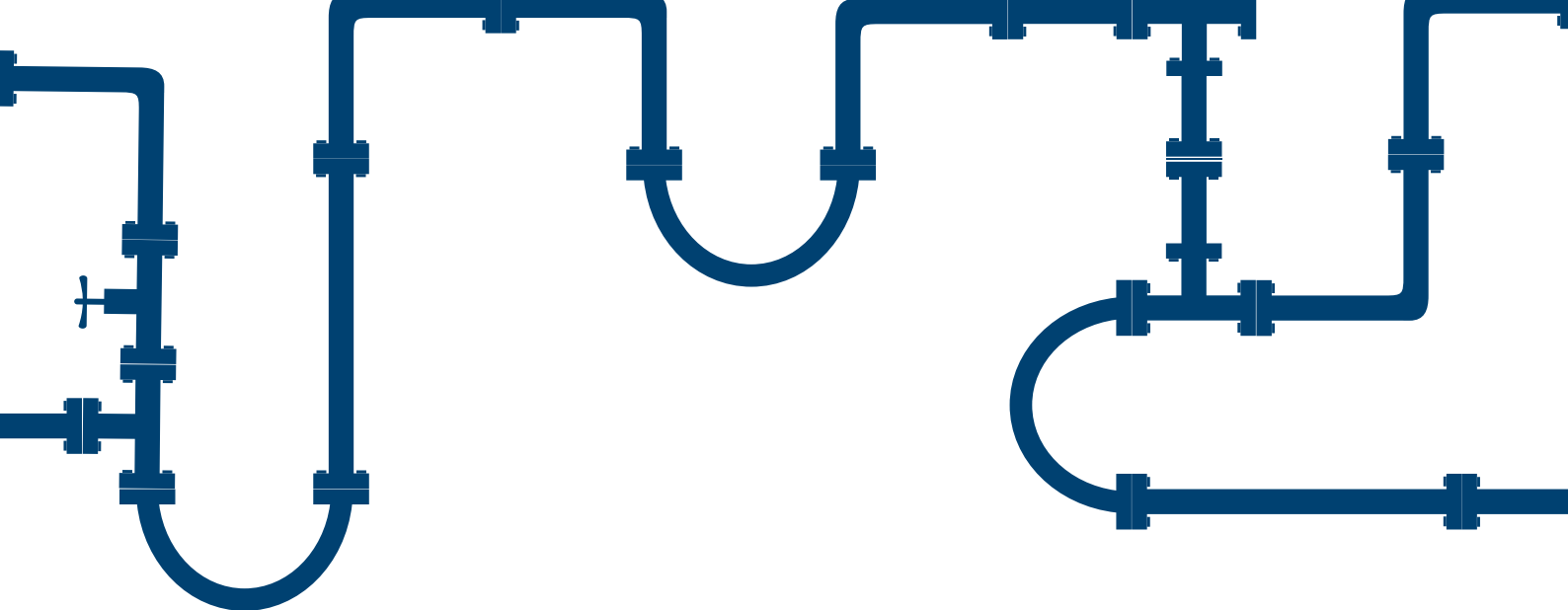
KALORIMETA, Ihr Dienstleister für die Wohnungswirtschaft, verbaut ausgezeichnete Rauchmelder.

Dies hat ein Vergleichstest der Stiftung Warentest bestätigt, bei dem

das Gerät, das KALORIMETA unter dem Namen kaloPRIMUS i vertreibt, am besten abgeschnitten hat. KALORIMETA weiß, dass es in der Wohnungswirtschaft auf Qualität ankommt. Die Hamburger haben bundesweit bereits mehr als 1 Million der kleinen Lebensretter verbaut und viel Erfahrung mit dem Massengeschäft.

Der neue kaloPRIMUS i kombiniert die hunderttausendfach bewährte Rauchmeldertechnik seines Vorgängers mit besserer Betriebssicherheit im Langzeiteinsatz. Das Gerät kann nicht geöffnet werden und die Langzeitbatterie ist fest verbaut. Mit dem Einsatz des kaloPRIMUS i ist die Verkehrssicherungspflicht voll erfüllt.





Viele haben den Kanal voll

Seit im Juli 2010 das novellierte Wasserhaushaltsgesetz in Kraft getreten ist, sind die Gemüter von Wohnungs- und Immobilieneigentümern erhitzt. Beim Thema Kanaldichtigkeitsprüfung haben viele den Kanal voll. Jetzt reagiert die Politik auf die Proteste.

von Oliver Mertens

Bis zum 31. Dezember 2015 sollten alle privaten Zuleitungen zu den Abwassernetzen der Kommunen in Deutschland auf ihre Dichtigkeit hin überprüft werden. Doch inzwischen ist dieser Termin zumindest mancherorts obsolet – und die Front der Befürworter bröckelt. Ist das bereits die Trendwende?

Nach Meinung von Experten sind in Deutschland sieben von zehn Hausanschlüssen an das Abwassernetz undicht. Das nordrhein-westfälische Lünen hat bei 4000 geprüften Leitungen sogar eine Schadensquote von mehr als 80 Prozent ermittelt. Über die Auswirkungen für die Umwelt wurde bei einer Anhörung im Landtag Nordrhein-Westfalen Anfang 2013 heftig gestritten. Aufgrund massiver Proteste von Immobilieneigentümern und Verbänden hat der nordrhein-westfälische Landtag am 27. Februar 2013 sein Landeswassergesetz (LWG) geändert und damit die Prüffrist für Kanaldichtigkeitsprüfungen gekippt.

Die Verpflichtung von Eigentümern, ihren Anschlusskanal an das Abwassernetz auf seine Dichtigkeit hin überprüfen zu lassen, findet sich im Bundes-, Landes- und Kommunalrecht. Bis Anfang 2012 nannte die DIN 1986 Teil 30, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik definiert, als spätesten Termin für die Dichtigkeitsprüfung den 31. Dezember 2015. Hierauf bezog sich das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes. Inzwischen

wurde dieser Termin gestrichen. Dem Bundesrecht nach obliegt die Verantwortung für die Überprüfung der Abwasserleitungen nun den Eigentümern. Ursprünglich war das WHG ein Rahmengesetz des Bundes, das von den Wassergesetzen der Länder ausgefüllt wurde. Seit der Föderalismusreform regelt der Bund das Wasserhaushaltsrecht abschließend. Die Länder dürfen jedoch eigene Regelungen treffen. Außerdem enthält das WHG Öffnungsklauseln für die Länder.

Die Länder rudern zurück

Das Bundesland hatte in dem Gesetz ursprünglich festgelegt, dass alle privaten Abwasserkanäle bis zum 31. Dezember 2015 überprüft werden müssen. Mit dem Inkrafttreten des geänderten Landeswassergesetzes wird der bisherige § 61a LWG NRW samt >

Foto: © djem / Shutterstock.com

**Ärger mit der Versicherung?
Keine Lust mehr auf
Wasserschäden?**

**Wir helfen Ihnen:
TRINKWASSERLEITUNGEN
SANIEREN STATT ERSETZEN**

Wasserrohrbrüche und Lochfraß machen Ärger und verursachen Kosten. Wir helfen Ihnen weiter, wenn Ihre Versicherung schon mit Selbstbeteiligung droht oder Sie nicht mehr versichert sind.

R&Z Rohrsanierung GmbH | Kaiser Wilhelm Ring 27-29
50672 Köln | Tel.: 02 21 / 5 69 44 46 | www.rz-rohrsanieung.de



Hauptsitz:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Gausebrink 41
48607 Ochtrup

Niederlassung in Hannover:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Podbielskistr. 333
30659 Hannover
Tel.: 05 11 / 5 40 64 19

Niederlassung in Nürnberg:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Zeltnerstr. 1-3
90443 Nürnberg
Tel.: 09 11 / 88 19-73 04

Prüffrist ersatzlos gestrichen. Die oberste Wasserbehörde soll nun eine Rechtsverordnung erlassen, mit der die Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen künftig neu geregelt wird. Derzeit befindet sich die Verordnung in der Abstimmung. In Wasserschutzgebieten gilt der Termin Ende 2015 für Leitungen, die vor 1965 erstellt wurden, allerdings weiter. Neuere Kanäle müssen dort bis Ende 2020 geprüft sein. Das Gesetz räumt jedoch Städten und Gemeinden auch die Kompetenz ein, Dichtheitsprüfungen zu verlangen.

In Hamburg gelten derzeit noch keine Prüffristen, allerdings sind sie bereits geplant. Die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt arbeitet zurzeit an einem Fristenplan. Hessen hingegen hat die Prüffristen vorerst ausgesetzt, und die Regelung wird überprüft. Im Rahmen des sogenannten Dialogverfahrens Standardabbau soll überprüft werden, ob Nutzen und Aufwand der Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Ursprünglich sollte in Hessen die Erstprüfung bis Ende 2024 stattfinden. In schleswig-holsteinischen Wasserschutzgebieten müssen die Abwasserkanäle ebenfalls bis zum 31. Dezember 2015 geprüft sein. Für alle anderen Gebiete endet die Frist Ende 2022. Alle anderen Bundesländer haben keine starre Prüffrist installiert, Ausnahmen gelten teilweise in Wasserschutzgebieten.

Entscheidung auf die Kommunen verlagert

Auch wenn Bund und Länder bei der Dichtheitsprüfung zurückrudern, ist die Kuh noch nicht vom Eis. Viele Kommunen haben Regeln zur Dichtheitsprüfung in ihren Gemeindefestsetzungen festgeschrieben. Dadurch ist ein regelungstechnischer Flickenteppich entstanden, der sich über ganz Deutschland erstreckt. Doch auch hier bröckelt die Front der starren Prüffristen. Jüngstes Beispiel für diese Entwicklung ist München. Nachdem auch in der bayerischen Landeshauptstadt die Emotionen hochgekocht sind, hat der Stadtentwässerungsausschuss am 16. April beschlossen, die Frist für die Erstprüfung von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ersatzlos zu streichen. Jetzt muss die Vollversammlung des Stadtrats endgültig über die Prüffrist entscheiden.

Bisher sah die Münchner Regelung vor, dass jeder Hauskanalanschluss bis zum 31. Dezember 2015 auf Dichtheit überprüft werden muss. Nach Aussage des beantragenden CSU-Kreisverbands ist die Verunsicherung unter den Hausbesitzern in den letzten Jahren bei jeder Versammlung zu spüren gewesen. Denn insbesondere die in München praktizierte Anliegerregie, bei der der einzelne Eigentümer die Verantwortung für den gesamten Kanal bis zum Hauptkanal trägt, also auch für Kanalteile außerhalb seines

Grundstücks, beinhalte im Fall einer negativen Dichtheitsprüfung ein enormes Kostenrisiko. Wie ein Damoklesschwert wirke dabei, dass eine zum 31. Dezember 2015 nicht nachgewiesene Prüfung sogar eine Ordnungswidrigkeit darstelle.

Andere Städte, andere Sitten

Die Regelungen der einzelnen Kommunen sind sehr unterschiedlich. Während Bonn keinen Prüftermin nennt, schreibt die Stadt Dresden Inspektionen im Zehn-Jahres-Turnus vor. Wieder anders liegt der Fall im Süden der Republik. In der Fuggerstadt Augsburg müssen Immobilieneigentümer bis zum 31. Dezember 2019 die erste Dichtheitsprüfung nachweisen. Spätestens nach 25 Jahren muss erneut geprüft und nachgewiesen werden. Wer dort die Fristen missachtet, dem droht ein Bußgeld. Ganz anders läuft es im hessischen Frankfurt. In der Mainmetropole prüft die Stadt selbst die Dichtheit. Die Kosten dafür werden über die Abwassergebühren auf die Allgemeinheit umgelegt.

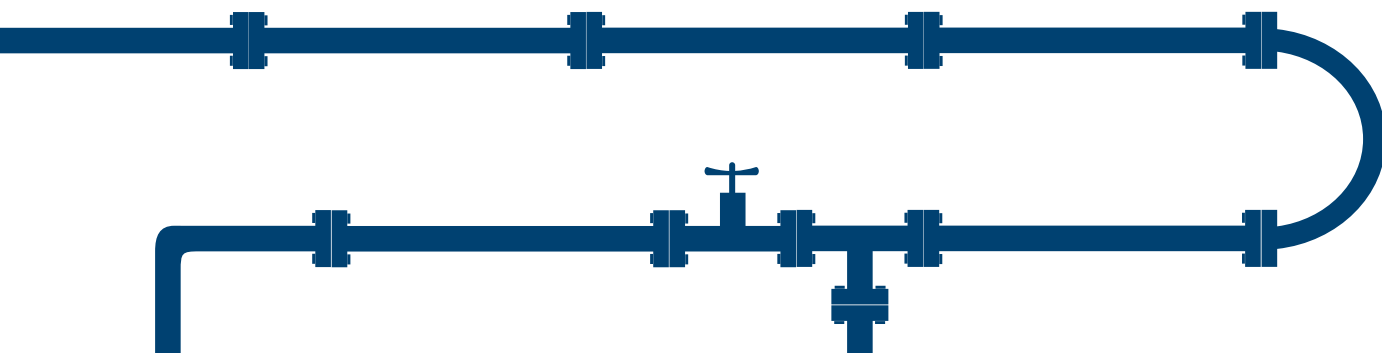
Die Kosten, die die Dichtheitsprüfung verursacht, hängen stark vom Verlauf der Abwasserleitung ab. Je kürzer die Abwasserleitung und je weniger Abzweigungen, desto geringer sind die Kosten. Dichtheitsprüfungen, bei denen man die Abwasserleitung über einen Revisionsschacht erreicht, sind günstiger als solche, bei denen dies nicht möglich ist.

Bei einer relativ kurzen Abwasserleitung, die weniger als 10 Meter lang ist, bei der keine Abzweigungen vorhanden sind und die über einen Kontrollschacht zu erreichen ist, kann eine Überprüfung der Dichtheit bereits für circa 400 Euro durchgeführt werden.

Sollte es sich um eine längere Leitung von bis zu 15 Metern mit vielen Abzweigungen handeln, die über keinen Kontrollschacht verfügen, können sich die Kosten schnell vervielfachen und bis zu 2000 Euro oder in seltenen Fällen sogar noch etwas mehr betragen. Um die genauen Kosten zu bestimmen, muss ein Kostenvoranschlag eingeholt werden. Jedoch sollte durch diese Werte ein Rahmen abgesteckt sein, in dem sich die Kosten bewegen.

Sollte der Leitungsverlauf nicht bekannt sein, so muss dieser zuerst geortet werden, was erhebliche Mehrkosten verursacht. Sollte es notwendig sein, Leitungen aufzugraben steigen die Ausgaben ebenfalls beträchtlich.

Hinzu kommen Kosten für Beratung, Planung und Bauaufsicht, die normalerweise ein Ingenieur durchführen muss.



Neues aus dem Norden

Das Landgericht Itzehoe hatte im Jahre 2011 (LG Itzehoe vom 19.4.2011; 11 S 26/10) über die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung bei zwei Doppelhaushälften zu entscheiden.

Einer der beiden Eigentümer hatte auf einem ihm als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grundstücksteil einen Zaun sowie ein Gartenhaus errichtet. Der andere Eigentümer war der Auffassung, dass es sich um eine bauliche Veränderung handelte. Ohne Zustimmung hätte der andere Eigentümer den Zaun und das Gartenhaus nicht errichten dürfen, sodass er die Beseitigung der baulichen Veränderung beantragte. In der Teilungserklärung befand sich folgende Regelung:

„Bezüglich der zwei Doppelhaushälften wird im rechtlichen Sinne eine Wohnungseigentümergeinschaft gebildet, jedoch im Zuge der Baumaßnahme bereits Vorsorge dafür getragen, dass wirtschaftlich weitgehend eine Trennung zwischen diesen Einheiten herbeizuführen ist. Es besteht Einigkeit darüber, dass auch im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen etc. jedem einzelnen Wohnungseigentümer die Verpflichtung zur alleinigen Unterhaltung seines Gebäudes zugeordnet wird. Jeder Miteigentümer soll weitestgehend so behandelt werden, als sei er Alleineigentümer.“

Die Parteien streiten darüber, ob diese Regelung in der Teilungserklärung zu einer Abbedingung einer nach §§ 22 Absatz 1, 14 Nummer 1 WEG bestehenden Zustimmungspflicht für bauliche Veränderungen führt. Das LG Itzehoe hat entschieden, dass der Eigentümer mit der Errichtung des Zauns und des Gartenhauses nicht die Grenzen des zulässigen Gebrauchs im Sinne des § 15 Absatz 3 WEG überschritten hat, die nach den gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen der Teilungserklärung vorgegeben sind. Grundsätzlich stellten ein Zaun und ein Gartenhaus bauliche Veränderungen im Sinne des § 22 Absatz 1 WEG dar. Ebenfalls bedürfe es der Zustimmung des übrigen Wohnungseigentümers, sofern seine Rechte über das in § 14 Nummer 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wären. Die Regelung des § 22 Absatz 1 WEG ist jedoch durch die Vereinbarung in der Teilungserklärung abgeändert worden, was das Gericht im vorliegenden Fall für zulässig erachtete. Die Zustimmung ist durch diese Teilungserklärung abbedungen, sodass sich die Zulässigkeit der baulichen Veränderung nur nach den allgemeinen nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts und des öffentlichen Rechts richtet.

Das Gericht hat hierbei die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung ausgelegt, die auf den Wortlaut und Sinn abzustellen sei, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergeben würde. Umstände

außerhalb der Eintragung könnten nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für Jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Diese Auslegung der Teilungserklärung führt dazu, dass sich die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer nur insoweit aus dem WEG-Recht ergeben sollen, als es sich um unabdingbare Vorschriften handelt. Im Übrigen sollen nur die privat- und öffentlich-rechtlichen Grenzen, wie zwischen Nachbarn von real geteilten Grundstücken, gelten. Das Gericht legt insofern die Teilungserklärung dahingehend aus, dass die Wohnungseigentümer im Innenverhältnis zueinander – soweit wie rechtlich möglich – von den sonst innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft bestehenden Abstimmungs- und Zustimmungserfordernissen freigestellt sind. Der Einwand, dass in der Teilungserklärung von baulichen Veränderungen nicht die Rede sei, hat das Landgericht verworfen, weil sich diese Regelung nicht nur auf das Gebäude selbst, sondern auch auf die zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Flächen bezieht.

Insofern stellt diese Regelung eine allgemein gültige Regel auf, die für das gesamte Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft untereinander gelten soll. Da Verstöße gegen nachbarrechtliche Vorschriften des Privatrechts und auch Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht vorlagen, ist die Berufung kostenpflichtig abgewiesen worden.



Der Autor

WOLFGANG MATTERN

Wolfgang Mattern hat den Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienrecht und ist Fachanwalt für Bau-, Architekten- und Steuerrecht. Er ist geschäftsführender Vorstand des VDI Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, mit Kanzleien in Kiel und Hamburg.

Entscheidungen rund um das Wohneigentum



Dr. Susanne Schießer



Linda Ostermann

Die Autorinnen
DR. SUSANNE SCHIEßER
Dr. Susanne Schießer ist Rechtsanwältin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Immobilien im Bestand, Immobilientransaktionen und Grundstücksrecht, Bauträgerrecht, Architekten- und Ingenieurrecht und dem Projektsteuerungsrecht. Sie ist Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“.
www.sibeth.com

LINDA OSTERMANN
Linda Ostermann ist Rechtsassessorin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht. Sie ist für die Kanzlei „Sibeth Partnerschaft“ tätig.

Muslimisches Gemeindezentrum im Teileigentum

Was war passiert? Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage umfasste sechs Gebäude, darunter eine gewerbliche Einheit, die durch Grünflächen von den Wohnhäusern getrennt war und die bislang als Supermarkt genutzt wurde. Gestritten wurde über die Einrichtung eines muslimischen Gemeindezentrums in Räumlichkeiten im Erd- und Untergeschoss dieses Gebäudes, deren Unterlassung die Kläger begehren.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum wurde nach Errichtung des Bauwerks vorgenommen. In der Teilungserklärung befindet sich daher vor der eigentlichen rechtlichen Aufteilung in Teil- und Wohneigentum eine Beschreibung des Gebäudes, in der auch das Ladengeschäft Erwähnung findet. In der Teilungserklärung wird aber nur für Lage und Ausmaß des Sondereigentums, jedoch nicht hinsichtlich der darin genannten Nutzungen, auf den Aufteilungsplan Bezug genommen. Im Aufteilungsplan sind in der als „Supermarkt Verkaufsraum 509,70 m²“ bezeichneten Einheit Nummer 501 Kühlmaschinen, Kassen und ähnliche Einrichtungen dargestellt, der Bereich ist braun umrandet. In den übrigen diese Teileigentumseinheit betreffenden Regelungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung wird die Einheit nur durch Bezugnahme auf den Aufteilungsplan und die Nummerierung 501 definiert.

So ist in der Gemeinschaftsordnung dem jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 501 die gewerbliche Nutzung stets gestattet, ohne dass es der Verwaltungszustimmung bedarf. Auch rechtmä-

ßige Nutzungsänderungen sind ohne Verwalterzustimmung möglich. Laut Bestandsverzeichnis im Grundbuch besteht Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erd- und Untergeschoss Nr. 501 (Supermarkt), im Plan braun umrandet.

Die Meinung des Gerichts: Das OLG Frankfurt entschied im gleichen Sinne wie der BGH und wies die Unterlassungsklage ab, weil es die Nutzung als Gemeindezentrum weder durch die Gemeinschaftsordnung noch durch die Teilungserklärung für ausgeschlossen hält. Weder die Teilungserklärung noch die Gemeinschaftsordnung enthielten eine ausdrückliche Beschränkung des Gebrauchs auf die Nutzung als Supermarkt. Eine dahingehende Vereinbarung konnte auch im Wege der Auslegung nicht gefunden werden, weil die umstrittene Einheit in den Vereinbarungen nicht als Supermarkt, sondern unter Verweis auf den Aufteilungsplan, nur als Teileigentumseinheit Nr. 501 bezeichnet wurde.

Die Erwähnung eines Ladenlokals im Vorspann der Teilungserklärung war lediglich als Beschreibung des Baubestands zu werten. Auch die Bezugnahme auf den Aufteilungsplan konnte nicht im Sinne einer Vereinbarung über den Gebrauch der Teileigentumseinheit ausgelegt werden, weil ausdrücklich nur für Lage und Ausmaß auf den Aufteilungsplan verwiesen wurde und einzelne Bereiche über die dort vorhandene Farbgebung näher beschrieben wurden.

Die Beschreibungen im Aufteilungsplan sind damit, ebenso wie die zeichnerisch dargestellten Einrichtungsgegenstände,

nicht verbindlich geworden. Auch das Bestandsverzeichnis, in dem die Einheit mit Nr. 501 (Supermarkt) bezeichnet wird, begründet die Annahme einer Gebrauchsregelung nicht. Die Auslegung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung erfolgt ohne Rücksicht auf die Eintragung im Grundbuch, weil sie den Regelungen nur Verbindlichkeit verschaffen soll, ohne selbst Erklärungswert zu besitzen. Damit ist lediglich durch die Regelung über die Gestattung der gewerblichen Nutzung der Räume, beziehungsweise die Nutzungsänderung ohne Zustimmung des Verwalters, eine Gebrauchsregelung getroffen worden. Eine Beschränkung auf die Nutzung als Supermarkt oder Ladenlokal war damit nicht gegeben.

Das OLG sah zwar die Nutzung als Gemeindezentrum als Nutzungsänderung an, hielt diese aber für rechtmäßig. Für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit, die von der Beeinträchtigung der anderen Eigentümer durch die neue Nutzung abhing, war nämlich eine typisierende Betrachtung vorzunehmen. Daher waren nicht die von der gewerblichen Nutzung als Supermarkt ausgehenden Beeinträchtigungen mit den vom Gemeindezentrum ausgehenden Beeinträchtigungen zu vergleichen. Entscheidend waren die von einer nach der

Beschaffenheit der Anlage allgemein zulässigen gewerblichen Nutzung zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Nachdem in den Räumen allgemein nicht nur ein Supermarkt betrieben werden konnte, sondern auch Gaststätte, Fitnessstudio, Bildungseinrichtung, Kindertagesstätte oder ein kleiner Handwerksbetrieb denkbar waren, konnte der Nutzungsänderung, welche die nicht gewerbliche Nutzung als muslimisches Gemeindezentrum darstellte, nicht deren fehlende Rechtmäßigkeit entgegen gehalten werden. Dazu war nämlich nur auf die nach WEG-Recht

von den anderen zu dulddenden Beeinträchtigungen abzustellen, die von der Nutzung als Gemeindezentrum ausgeht. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Öffnungszeiten und des Publikumsverkehrs nicht wesentlich von denen der allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen. Die bisher vom Supermarkt ausgehenden Beeinträchtigungen waren für den Vergleich nicht heranzuziehen.

Dokumentation: OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 1.11.2012 – 20 W 12/08, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 5 vom 4.3.2013. >

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

In dieser sensiblen Angelegenheit hat das OLG Frankfurt am Main ganz auf der Linie des BGH dargelegt, dass Bezeichnungen im Aufteilungsplan regelmäßig keine Beschränkungen hinsichtlich des Gebrauchs einzelner Teil- oder Wohneigentumseinheiten begründen. Darüber hinaus geht aus der ausführlichen Entscheidung auch hervor, dass ein langjährig in derselben Art erfolgter Gebrauch keine Beschränkungen für die Möglichkeiten des künftigen Gebrauchs begründet. Seine Rechtmäßigkeit entscheidet sich allein nach den Vereinbarungen in Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung. Daher ist auch die Rechtmäßigkeit einer nach der Gemeinschaftsordnung zulässigen Nutzungsänderung nicht konkret anhand der bisherigen Nutzung, sondern abstrakt aufgrund der allgemein möglichen Nutzung zu beurteilen.



OfficeWare Easy
für Objekt-Management



Ergänzung zur Immobilien-Buchhaltung:

Das neue Objekt-Management-System

Informationen auf www.OfficeWare.de

OfficeWare
Information Systems GmbH

Nutzungsbeschreibungen im Aufteilungsplan sind unverbindlich

Was war passiert? Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Gestritten wurde über den Betrieb eines Speiselokals in Räumlichkeiten im Erdgeschoss. In der Gemeinschaftsordnung fanden sich unter der Überschrift „Nutzung“ nur Regelungen für die Nutzung der Wohnungen. In der Teilungserklärung wurde auf den Aufteilungsplan Bezug genommen, der den größten Raum einer Teileigentumseinheit als Gaststätte und den jeweils größten Raum zweier weiterer Teileigentumseinheiten als „Laden“ bezeichnet. Die als Laden bezeichneten Teileigentumseinheiten wurden von den beklagten Eigentümern als Speiselokal genutzt beziehungsweise verpachtet. Die Eigentümer und Bewohner der darüber liegenden Wohnung klagten auf Unterlassung des Betriebs.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH wies die Klage ab. Nach Auslegung der Teilungserklärung kann von der Bezeichnung als „Laden“ im Aufteilungsplan nicht auf eine Nutzungsbeschränkung geschlossen werden, die dem Betrieb einer Speisegaststätte entgegen zu halten wäre. Dies folgt aus der Funktion des Aufteilungsplans. Dieser legt nur die Lage, Größe und Aufteilung von Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum fest. Er hat damit nur für die räumliche Abgrenzung Bedeutung. Eine Regelung der Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Wohn- beziehungsweise Teileigentumseinheiten ist dem Aufteilungsplan damit grundsätzlich nicht zu entnehmen, weshalb die Bezeichnungen als „Laden“ oder „Gaststätte“ hier ohne Bedeutung waren.

Anderes würde nur gelten, wenn die Bezugnahme der Teilungserklärung auf den Aufteilungsplan einen Anhaltspunkt für eine Regelung der Nutzung der Teileigentumseinheiten enthalten würde. Da dies nicht der Fall war und auch die Ge-



meinschaftsordnung nur die Nutzung der Wohnungen regelte, mussten die Kläger den Betrieb des Restaurants dulden.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 16.11.2012 – VZR 246/11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 5 vom 4.3.2013.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Die Regelung des Gebrauchs von Teil- beziehungsweise Wohneigentum erfordert eine Vereinbarung, also die Zustimmung aller Eigentümer. Sie kann in der Gemeinschaftsordnung oder in der Teilungserklärung getroffen werden. Da mit der Gebrauchsregelung die Beschränkung oder Erweiterung von Nutzungsrechten der Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft einhergeht, muss sie eindeutig und ausdrücklich sein. Nutzungsbezeichnungen im Aufteilungsplan können nur dann als Gebrauchsregelungen angesehen werden, wenn aus der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung hervorgeht, dass der Aufteilungsplan ausnahmsweise die Nutzung regeln soll, dort vorhandene Bezeichnungen also verbindlich sind. Andernfalls sind dem Aufteilungsplan nur die seiner Funktion entsprechenden Informationen und Regelungen zu entnehmen, nämlich die Aufteilung des Gebäudes in Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie Größe und Lage der einzelnen Einheiten.

Beschreibungen der Nutzung haben dann nur illustrierenden Charakter. Es liegt im Interesse des Verwalters sich über die Lage im von ihm verwalteten Gebäude Klarheit zu verschaffen und zu gegebenem Anlass, beispielsweise beim Verkauf oder der Vermietung einzelner Einheiten, auf die in aller Regel vorliegende Unverbindlichkeit der Nutzungsbeschreibungen im Aufteilungsplan hinzuweisen, um Konflikte zu vermeiden.

Austausch alter Balkonbrüstungen – Vor- oder Nachteilige bauliche Maßnahme?

Was war passiert? In einer Wohnungseigentümergeinschaft wurde beschlossen, dass sanierungsbedürftige bislang hölzerne Balkonbrüstungen „im Wege der modernisierenden Instandsetzung“ durch Stahl-Glas Brüstungen ausgetauscht werden. Die Kläger fochten die diesbezüglichen Beschlüsse an und machten geltend, dass die Wiederherstellung der Brüstungen aus Holz nur 70.000 Euro, die Stahl Glas Brüstungen dagegen 280.000 Euro kosten würde und dass die Maßnahme für sie nachteilig wäre.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hob die klageabweisenden Urteile der Instanzgerichte auf, ohne endgültig zu entscheiden, weil die Sachlage dazu nicht hinreichend aufgeklärt war. Klargestellt wurde aber, dass für die Beurteilung der

Nachteiligkeit einer baulichen Maßnahme, und damit für das Erfordernis der Zustimmung aller Wohnungseigentümer nicht die mit der Maßnahme verbundenen Kosten entscheidend sind. Die Kosten für eine vorteilhafte, also mehrheitlich beschließbare bauliche Maßnahme müssen die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer nämlich nicht tragen.

Der BGH sah aber in der erheblichen optischen Veränderung der Wohnanlage durch die neuen Glas-Stahl Brüstungen einen Nachteil. Grund ist, dass die Einschätzung einer solchen Veränderung als vor- oder nachteilig schlicht eine Frage des Geschmacks ist, über den sich bekanntlich nicht streiten lässt, weshalb auch ein Gericht darüber am Ende nicht entschei-

den sollte. Ein Wohnungseigentümer soll nicht durch einfachen Mehrheitsbeschluss gezwungen werden können, sich dem Geschmack der anderen zu unterwerfen.

Die Maßnahme hätte aber möglicherweise mit den entsprechenden qualifizierten Mehrheiten nach § 22 WEG beschlossen werden können, falls die Erneuerung der Balkonbrüstungen als modernisierende Instandsetzung oder als sanierungsbedarfsunabhängige, den Gebrauchswert steigernde Modernisierung einzustufen ist. Mangels hinreichender Sachverhaltsaufklärung konnte der BGH das nicht entscheiden.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 14.12.2012 – VZR 224/11, Entscheidungsabdruck in NJW Heft 20 vom 16.5.2013.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der BGH hat dem zur Aufklärung und Entscheidung berufenen Gericht Kriterien für die Einstufung mitgegeben, die auch für den Verwalter relevant sind. Eine modernisierende Instandsetzung kann demnach über eine Reparatur, im Sinne einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands hinausgehen, wenn sie technisch oder wirtschaftlich sinnvoll ist. Damit das Haus nicht vorzeitig veraltet und an Wert verliert, ist dabei nicht zu eng am bestehenden Zustand festzuhalten. Von großer Bedeutung ist eine Kosten-Nutzen-Analyse. Dabei sind die Kosten für die bloße Wiederherstellung mit denen für die modernisierende Instandsetzung, sowie die jeweiligen Unterhaltskosten zu ermitteln und zu vergleichen. Für Balkonbrüstungen ist eine Amortisierung innerhalb von 10 Jahren erforderlich. Der Beschluss kann mit einfacher Mehrheit gefasst werden.

Für die sanierungsbedarfsunabhängige, den Gebrauchswert steigernde Modernisierung sind die entsprechend anwendbaren mietrechtlichen Regelungen über die Modernisierung großzügig auszulegen, weil der Eigentümer auch von Verbesserungen profitiert, die im Mietverhältnis nur dem Vermieter, nicht auch dem Mieter zugute kommen. Außerdem soll den Wohnungseigentümern ermöglicht werden, einer Minderung des Verkehrswerts entgegen zu wirken, in dem das Gebäude an die Erfordernisse der Zeit angepasst wird. Es genügt daher, dass die Maßnahme sinnvoll ist. Hier ist das Verhältnis des erzielbaren Vorteils, der nicht notwendig finanzieller Art sein muss, zu den entstehenden Kosten, sollte ein Sanierungsbedarf bestehen, das Verhältnis zu den Mehrkosten entscheidend. Einzelne Eigentümer dürfen aber nicht unbillig beeinträchtigt werden, der wesentliche Bestand der Wohnanlage muss daher erhalten bleiben, optische Veränderungen sind aber möglich.



Spezialkanzleien für Wohnungseigentumsrecht

Im Volksmund ist guter Rat teuer. Allerdings weiß jeder Verwalter, dass schlechter Rat doppelt und dreifach kostet. Deshalb haben wir Kanzleien und Rechtsanwälte aufgelistet, die sich in der komplizierten Materie des WEG-Rechts auskennen. Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, aber sie gibt einen guten Überblick.

Postleitzahl 0

Schulz Nickel Schulz

Rainer Schulz
Reicker Str. 12
01219 Dresden
Telefon +49 351 216860
Fax +49 351 2168610
info@schulz-nickel-schulz.de
www.schulz-nickel-schulz.de

Leist Piwarz

André Leist
Voglerstr. 23
01277 Dresden
Telefon +49 351 31206600
Fax +49 351 312066011
kanzlei@lp-rechtsanwaelte.de
www.lp-rechtsanwaelte.de

Derckx & Kollegen

Rainer Derckx
Trufanowstraße 35
04105 Leipzig
Telefon +49 341 5896611
Fax +49 341 5896630
derckx.leipzig@t-online.de
www.derckxundkollegen.de

Kanzlei Strunz-Alter

Dietmar Strunz
Zschopauer Str. 216
09126 Chemnitz
Telefon +49 371 5353800
Fax +49 371 5353888
kanzlei@strunz-alter.de
www.strunz-alter.de

Postleitzahl 1

GÖRG Rechtsanwälte

Dr. Dirk Meyer-Harport
Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon +49 30 8845030
Fax +49 30 8827150
berlin@goerg.de
www.goerg.de

Postleitzahl 1

Grundmann Schüller Rechtsanwälte

Volker Grundmann
Schützenstr. 5
10117 Berlin
Telefon +49 30 2888420
Fax +49 30 28884222
grundmann@immorecht.net
www.immorecht.net

Anzeige

MÜLLER RADACK

RECHTSANWÄLTE NOTAR

Kanzlei Müller Radack

Dr. Andreas Ott
Französische Straße 9-12
10117 Berlin
Telefon +49 30 4243880
Fax +49 30 42438811
berlin@mueller-radack.com
www.mueller-radack.com

Hoch spezialisiert auf Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, Baurecht;
Berater: Dr. Ott, Prof. Dr. Häublein,
Prof. Dr. Lehmann-Richter

W · I · R Wanderer und Partner

Uwe Wanderer
Bürocenter am Lützowplatz
Einemstraße 24
10785 Berlin
Telefon +49 30 4059940
Fax +49 30 40599416
info@wir-wanderer.de
www.wir-wanderer.de

Joswig & Kollegen

Stephen Lietz
Wittelsbacher Str. 18
10707 Berlin
Telefon +49 30 88031440
Fax +49 30 88031460
lietz@joswig-kollegen.de
www.joswig-kollegen.de

Postleitzahl 2

W · I · R Breiholdt, Nierhaus, Schmidt

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Cremon 3
20457 Hamburg
Telefon +49 40 43218600
Fax +49 40 340 964
kanzlei@wir-breiholdt.de
www.wir-breiholdt.de

Mattern & Kollegen

Wolfgang Mattern
Düppelstraße 71
24105 Kiel
Telefon +49 431 9909990
Fax +49 431 9909999
info@mattern-partner.de
www.mattern-partner.de

Greupner Hasch Schönigt

Marcus Greupner
Konsul-Smidt-Straße 88
28217 Bremen
Telefon +49 421 3363670
Fax +49 421 33636727
mail@ghb-immobilienrecht.de
www.ghb-immobilienrecht.de

Postleitzahl 3

Bethge Immobilienanwälte

Bettina Baumgarten
Rathenastr. 12
30159 Hannover
Telefon +49 511 360860
Fax +49 511 3608686
kontakt@bethge-legal.com
www.bethge-legal.com

Kanzlei Wedler, Gätcke und Partner

Helge Schulz
Hans-Böckler-Allee 26
30173 Hannover
Telefon +49 511 3609661
Fax +49 511 3609660
h.schulz@wedlerundgaetcke.de
www.wedlerundgaetcke.de

Droste und Knoblauch

Bert Knoblauch
Friedrichstraße 26
39218 Schönebeck (Elbe)
Telefon +49 3928 82022
Fax +49 3928 848023
info@ra-droste-knoblauch.de
www.ra-droste-knoblauch.de

Postleitzahl 4**Dr. Hüscher & Partner**

Michael Drasdo
Markt 21-25
41460 Neuss
Telefon +49 2131 715300
Fax +49 2131 7153023
info@huesch-und-partner.de
www.huesch-und-partner.de

Krall, Kalkum & Partner GbR

Rüdiger Fritsch
Birkenweiher 13
42651 Solingen
Telefon +49 212 222100
Fax +49 212 2221040
info@krall-kalkum.de
www.krall-kalkum.de

Postleitzahl 5**Kanzlei Dr. jur. Marcel M. Sauren**

Dr. Marcel M. Sauren
Brüsseler Ring 51
52074 Aachen
Telefon +49 241 775500
Fax +49 241 77202
sekretariat1@dr-sauren.de
www.dr-sauren.de

Köhler Rechtsanwälte

Daniela Scheuer
Paul-Schallück-Straße 6
50939 Köln
Telefon +49 221 412004
Fax +49 221 4200066
kanzlei@koehler-rae.de
www.koehler-rae.de

W · I · R Jennißen und Partner

Dr. Georg Jennißen
Aachener Straße 500
50933 Köln
Telefon +49 221 9346630
Fax +49 221 93466330
info@wir-jennissen.de
www.wir-jennissen.de

Postleitzahl 6**Herrlein Strien-Geis & Coll.**

Jürgen Herrlein
Große Friedberger Straße 32
60313 Frankfurt
Telefon +49 69 21930860
Fax +49 69 219308622
info@HeReColl.de
www.HeReColl.de

factum rechtsanwälte

Joachim Schmidt
Hansaallee 30-32
60322 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 747490
Fax +49 69 74749100
www.factum-legal.com

Kanzlei La Londe

Christina La Londe
Schubertstraße 2
67061 Ludwigshafen
Telefon +49 621 565400
Fax +49 621 5889696
lalande@lalande.de
www.lalande.de

Postleitzahl 7**Bächle – Riediger – Kehrner**

Stephan Volpp
Lange Straße 9
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 210030
Fax +49 711 2100310
mail@kanzleibaechle.de
www.kanzleibaechle.de

Kannicht Sakson Schneider

Sean Sakson
Urbanstr. 53
70182 Stuttgart
Telefon +49 711 240651
Fax +49 711 2261165
info@anwaltskanzlei-sks.de
www.anwaltskanzlei-sks.de

Hannemann, Eckl & Moersch

Thomas Hannemann
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe
Telefon +49 721 921310
Fax +49 721 9213141
th@rechts-undsteuerkanzlei.de
www.rechts-undsteuerkanzlei.de

Postleitzahl 8**SIBETH Partnerschaft**

Rechtsanwälte Steuerberater
Dr. Susanne Schießler
Oberanger 34 – 36
80331 München
Telefon +49 89 388080
Fax +49 89 38808101
s.schiessler@sibeth.com
www.sibeth.com

Kanzlei Bub, Gauweiler & Partner

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Volker Emminger
Nicola Bernhard
Promenadeplatz 9
80333 München
Telefon +49 89 210326
Fax +49 89 21034800
info@bubgauweilerpartner.de
www.bubgauweilerpartner.de

Kanzlei Schwarz, Thönebe & Kollegen

Marco J. Schwarz
Sonnenstraße 11
80335 München
Telefon +49 89 91049105
Fax +49 89 91049106
info@ra-schwarz-thoenebe.de
www.ra-schwarz-thoenebe.de

SNP Schlawien Partnerschaft

Burkhard Rüscher
Türkenstraße 16
80333 München
Telefon +49 89 28634451
Fax +49 89 28634300
b.ruescher@snp-online.de
www.snp-online.de

Rechtsanwälte Müller & Hillmeyer

Horst Müller
Maria-Theresia-Str. 32
81675 München
Telefon +49 89 9983880
Fax +49 89 981636
kanzlei@mueller-hillmeyer.de
www.mueller-hillmeyer.de

Kanzlei Kasel-Seibert & Loger

Dr. Wolf-Dietrich Deckert
Moosstr. 9
82319 Starnberg
Telefon +49 8151 9596847
Fax +49 8151 9596846
kanzlei@ra-deckert.de
www.ra-deckert.de

Gabrielli & Kollegen

Mario Gabrielli
Weißkopfstraße 13
86343 Königsbrunn
Telefon +49 8231 990100
Fax +49 8231 990111
info@rae-gkmc.de

Postleitzahl 9**Rechtsanwalt Johannes Drabek**

Grundherrstr. 17
91058 Erlangen
Telefon +49 9131 9077140
Fax +49 9131 9070382
radrabek@gmx.de
www.radrabek-nbg.de

Kauf und Verkauf von Unternehmen

Erfolgsfaktoren und Werttreiber bei der Bewertung von Immobilienverwaltungs-
gesellschaften sowie im Rahmen von Unternehmenskäufen und -verkäufen

Erfolgsfaktoren sind Werttreiber und bestimmen Unternehmenswerte. Dies gilt auch für Dienstleistungsunternehmen wie Immobilienverwaltungsgesellschaften. Einige Beispiele:

- > Unternehmen, die eine moderne Prozessorganisation etablieren, können ihre Effizienz erheblich steigern und müssen in einem wettbewerbsintensiven Umfeld Marktanteile halten beziehungsweise auszubauen.
- > Unternehmen, die eine positive Unternehmenskultur etablieren, besitzen im Wettbewerb um Fachkräfte Vorteile und können diese langfristig binden.



Der Autor
JAN SEEGER

Jan Seeger ist geschäftsführender Gesellschafter der RLT corporate finance solutions GmbH Berlin, einem Unternehmen der RLT-Gruppe. Der Finanz- und Investmentanalyst ist spezialisiert auf den Bereich Corporate Finance. Im Laufe seiner beruflichen Karriere hat er eine Vielzahl an Bewertungen sowie Transaktionen und Planungsprojekten begleitet. jan.seeger@rlt.de

- > Unternehmen, die ein modernes Rechnungswesen etablieren, haben erhebliche Transparenzvorteile bei der Geschäftssteuerung, bei Verhandlungen mit Kunden, Lieferanten, Personal aber auch bei Verhandlung mit potenziellen Käufern des Unternehmens.
- > Unternehmen mit guter Marktkennntnis, können erheblich flexibler am Markt agieren und Wachstumspotenziale nutzen.
- > Unternehmer, die ein von einzelnen Personen weitgehend freies Geschäft etablieren, sind weniger risikofähig und steigern die Attraktivität erheblich für eine mögliche Geschäftsübertragung.

Der Wert eines Unternehmens ist letztlich ein Ausdruck der Ausprägung dieser Erfolgsfaktoren und bestimmt sich aus dem Erfolg, den die Gesellschaft – grob vereinfacht – aufgrund ihrer im Bewertungszeitpunkt vorhandenen Vertragssubstanz und ihrer Stellung am Markt in Zukunft erbringen kann. Das aktuelle Vermögen bei Dienstleistern ist, insbesondere für Investoren, kein wesentlicher Werttreiber.

Relativ stabiles Geschäft

Bei einer Unternehmensbewertung ist der bewertungsrelevante zukünftige Geschäftserfolg durch den Überschuss der Einzahlungen über die Auszahlungen oder als Gewinn der Erträge über die Aufwendungen in der Zukunft zu bestimmen. Ein Vorteil für Immobilienverwaltungsgesellschaften liegt in der Regel in einem relativ stabilen Geschäft, so dass für die Planung der zukünftigen Ertragsüberschüsse, die Vergangenheitswerte eine gute Basis bilden. Sofern die Ertragsaussichten aus inner- und außerbetrieblichen Gründen

anders zu beurteilen sind, werden die erkennbaren Unterschiede bei der Berechnung der jährlichen Ertragserwartungen berücksichtigt und in Szenarien dargestellt. Um den Wert der künftigen Ertragsüberschüsse für die Gegenwart zu bestimmen, sind diese mit einem Kalkulationszinsfuß beziehungsweise einer Zielrendite zu kapitalisieren.

Der künftige Erfolg und damit der Wert einer Immobilienverwaltungsgesellschaft wird im Wesentlichen durch den Umfang und den Mix des verwalteten Bestands sowie der Effizienz, mit der dieser verwaltet wird, bestimmt. Dabei spielen die regionale Preisstruktur und die Größe der verwalteten Einheiten eine entscheidende Rolle. Dabei steigt der Wert einer Verwaltungsgesellschaft tendenziell mit dem Grad der Unabhängigkeit von einzelnen handelnden Personen beziehungsweise von einzelnen Kunden. So ist der Wert eines Verwaltungsunternehmens im Extremfall null, wenn bei einem Verkauf die Verwaltung der Objekte nicht erfolgreich übertragen werden kann.

Erfolgsfaktoren Personal und die Verwaltungs-Software

Der Unternehmensanalyse im Rahmen einer Unternehmensbewertung beziehungsweise einer geplanten Transaktion kommt demnach eine zentrale Bedeutung zu. Analysiert werden dabei unter anderem die folgenden Punkte:

- > Wer sind die Kunden? Besteht das Risiko der Konzentration auf wenige Kunden? Wie viele Verträge gibt es im WEG-Bereich beziehungsweise im Bereich Mietverwaltung?

- > Wie viele Einheiten umfasst eine Verwaltung?
- > Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Verträge nach einem Eigentümerwechsel und nach Auslaufen der Vertragslaufzeit weitergeführt beziehungsweise verlängert werden können?

Bei inhabergeführten Gesellschaften werden in der Regel die folgenden Punkte eingehend untersucht:

- > Welcher Aufwand wurde durch den Inhaber verursacht und ändert sich nach einem Verkauf? Ist die Vergütung des Inhabers drittvergleichsfähig?
- > Besteht eine Pensionszusage, die in der Vergangenheit zu Aufwand führte und wie soll dies in Zukunft gehandhabt werden (Ablösung zum Stichtag des Verkaufs)?
- > Was passiert mit dem Geschäftsmodell, wenn der Inhaber das Unternehmen verlässt?

Weitere wesentliche Analysepunkte, betreffen das Personal des Zielunternehmens sowie die verwendete Verwaltungs-Software. Die Mitarbeiter zählen in der Regel, neben den Verträgen, zu den wesentlichen Erfolgsfaktoren einer Verwaltungsgesellschaft. Analysiert werden rein quantitativ die Altersstruktur, die Dauer der Firmenzugehörigkeit, das Ausbildungs- und Qualifikationsprofil, die Gehalts- und Vergütungsstruktur und die Fluktuationsrate. Qualitativ untersucht wird, ob es bestimmte Schlüsselmitarbeiter gibt, wie es mit der Abwanderung bei einem Eigentümerwechsel steht, ob Zugang zu neuen Mitarbeitern besteht, ob es betriebliche Übung hinsichtlich regelmäßiger Sonderleistungen gibt und ob es betriebliche Mitbestimmung gibt. Die verwendete Verwaltungs-Software eines Unternehmens gibt zum einen Rückschlüsse auf das Geschäftsmodell des Verwalters und zum anderen benötigt der Käufer diese Information, um den Integrationsaufwand abschätzen zu können, der nach dem Kauf anfällt.

Analyseumfang steigt mit der Unternehmensgröße

Ein allgemeingültiges Rezept für den Analyseumfang besteht nicht, allerdings gilt

der Zusammenhang, dass der Analyseumfang mit der Unternehmensgröße steigt. Standardmäßig werden, neben den oben bereits erwähnten Punkten, die Finanzdaten der Vergangenheit (Jahresabschlüsse) sowie die steuerlichen und die rechtlichen Verhältnisse analysiert. Der Käufer führt dies in Form einer Due Diligence (sogenannte Sorgfältigkeitsprüfung) durch. Ziel einer Due Diligence ist das Aufdecken von Risiken, das zur Kaufpreisminderung beziehungsweise sogar zum Ausstieg aus dem Transaktionsprozess führen kann. Der Verkäufer führt optimaler Weise bereits im Vorfeld die Analysen im eigenen Unternehmen durch, um die Bilanz bereits im Vorfeld aufräumen zu können beziehungsweise um sich optimal auf den Verkaufsprozess vorzubereiten.

All diese in der Analyse auf den Prüfstand gestellten Punkte finden Eingang in die Bewertung von Käufer und Verkäufer. Beide Parteien ermitteln in der Bewertung aus ihrer Sicht Grenzpreise. Der Verkäufer ermittelt einen Mindestpreis, unter dem er nicht verkaufen wird, der Käufer einen Höchstpreis, den er maximal zu bezahlen bereit ist. Der Käufer ist in der Lage, durch den Unternehmenskauf Synergieeffekte zu heben beziehungsweise durch konzeptionelle Veränderungen beziehungsweise Verbesserungen die Profitabilität zu erhöhen und damit theoretisch einen strategischen Aufschlag zu zahlen.

Der Verkäufer plant und preist das ein, was im bisherigen Geschäftsmodell vorbereitet und übertragbar ist, wobei der Verkäufer dabei „aus der Natur der Sache heraus“ gegebenenfalls die Übertragbarkeit der Vertragssubstanz positiver einschätzt als der Käufer. Sondereffekte, die zum Beispiel aus einer steueroptimierten

Aufwandspolitik eines inhabergeführten Familienunternehmens stammen könnten, werden dabei von ihm bereinigt.

Je höher die Zielrendite, desto geringer der Unternehmenswert

Ein weiterer Unterschied bei der Bewertung des Zielunternehmens durch Käufer und Verkäufer liegt in der Höhe der verwendeten Zielrendite, das heißt in der Höhe des Kalkulationszinssatzes, der zur Diskontierung (Abzinsung) der in der Planung ermittelten bewertbaren Überschüsse verwendet wird. Allgemein gilt der Zusammenhang, je höher die Zielrendite, desto geringer der Unternehmenswert. Stark vereinfacht betrachtet beträgt der Unternehmenswert bei einem nachhaltigen Jahresüberschuss von 100.000 Euro bei einer Zielrendite von 10 Prozent 1.000.000 Euro, bei einer Zielrendite von 20 Prozent halbiert sich dieser Wert bereits auf 500.000 Euro. Die Motivation für eine solche hohe Zielrendite von 20 Prozent kann zum Beispiel dadurch geprägt sein, dass ein Käufer nur dann investiert, wenn sich sein Kaufpreis nach beispielsweise fünf Jahren amortisiert.

Zum Vergleich: Aktuell liegen die Kapitalkosten, die für gesellschaftsrechtlich beziehungsweise steuerlich motivierte Unternehmensbewertungen zur Anwendung kommen in einer sehr niedrigen Bandbreite zwischen 5 bis 8 Prozent.

Der Kauf beziehungsweise Verkauf von Immobilienverwaltungsgesellschaften gehört in der Regel nicht zum Tagesgeschäft eines Immobilienverwalters. Sowohl Bewertungsprozess als auch Transaktionsprozess sind komplex und zeitintensiv. In beiden Fällen gilt es, Fallstricke zu vermeiden, die zu suboptimalen Ergebnissen oder Abbrüchen führen.

Allgemein gilt der Zusammenhang,
je **höher die Zielrendite**, desto **geringer**
der Unternehmenswert

Die aktuellen Förderprogramme von Bund und Ländern

Immobilieeigentümern, die Wohngebäude mit Hinblick auf Energieeinsparung sanieren möchten, steht ein breites Angebot an staatlichen Förderprogrammen offen. Wir stellen Ihnen die wichtigsten Programme von Bund und Ländern vor.

KfW Programme „Energieeffizient Sanieren“

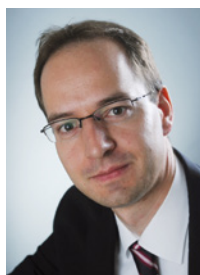
Die staatliche Förderbank KfW bietet unter der Bezeichnung „Energieeffizient Sanieren“ mehrere Programme mit der Zielsetzung an, finanzielle Anreize zur energetischen Gebäudesanierung zu setzen.

Die wichtigsten Rahmenbedingungen im Überblick:

- > Gefördert werden Wohngebäude mit Baujahr bis 1995.
- > Antragsteller muss ein bei der KfW zugelassener Energieberater sein.
- > Der Antrag muss vor Baubeginn gestellt werden.
- > Gefördert werden sowohl Materialkosten als auch die Kosten für den fachgerechten Einbau (Rechnung eines Fachunternehmens).

1. Komplette Gebäudesanierung

Besonders attraktive Fördermöglichkeiten stehen demjenigen offen, der eine gesamte Immobilie so saniert, dass sie dem Neubaustandard (Effizienzhaus 100) entspricht oder diesen unterschreitet. Je weiter diese Norm unterschritten wird, desto höher ist die Förderung.



Der Autor
UWE KAISER

Uwe Kaiser ist Manager und Prokurist bei ARTEMIS Advisory Services in München, einem Unternehmen der ARTEMIS Group. Die ARTEMIS Group berät mittelständische Unternehmen bei Finanzierungen und Transaktionen sowie allen kaufmännischen Fragestellungen vor, während und nach solchen Vorhaben – insbesondere im Bereich Immobilien.
www.artemis-group.com

Bei der kompletten Gebäudesanierung verlangt die KfW bei Antragstellung eine qualifizierte Vor-Ort-Energieberatung (siehe Punkt Vor-Ort-Beratungsprogramm). Nach Abschluss der Sanierung muss der Energieberater bestätigen, dass die Immobilie den angestrebten Effizienzwert erreicht hat.

Förderfähig sind alle Sanierungsmaßnahmen, die von einem bei der KfW zugelassenen Sachverständigen zur Erreichung des Effizienzhausniveaus empfohlen werden. Dazu gehören typischerweise Wärmedämmung, Erneuerung oder der Einbau von Fenstern und Außentüren von beheizten Räumen, der Austausch der Heizung oder die Optimierung der Heizungsanlage, sowie der Einbau einer Lüftungsanlage.

Wer die Anforderungen erfüllt, erhält zum Einen ein zinsgünstiges Darlehen bis maximal 75.000 Euro. Der aktuelle Effektivzinssatz beträgt derzeit (Stand März 2013) 1,0 Prozent. Eine Zinsbindung von bis zu 10 Jahren ist ebenso möglich wie tilgungsfreie Anlaufjahre.

Zum Anderen kann bei der energetischen Sanierung eines gesamten Gebäudes ein Tilgungszuschuss in Anspruch genommen werden, der abhängig vom erreichten Energieverbrauch des Gebäudes ist:

Energieverbrauch im Vergleich zum Neubaustandard	Tilgungszuschuss in % der Darlehenssumme in Euro
55 % (EH 55)	17,5 % (bis zu 13.125)
70 % (EH 70)	12,5 % (bis zu 9.375)
85 % (EH 85)	7,5 % (bis zu 5.625)
100 % (EH 100)	5,0 % (bis zu 3.750)
115 % (EH 115)	2,5 % (bis zu 1.875)

Die genannten Beträge gelten jeweils pro Wohneinheit, das heißt eine mehrfache Gewährung bei Sanierung mehrerer Wohneinheiten ist vorgesehen.

Alternativ zum zinsgünstigen Darlehen plus Tilgungszuschuss kann der Antragsteller einen Investitionszuschuss beantragen, das heißt einen einmaligen und nicht rückzahlbaren Zuschuss. Dieser wird jedoch nur bei der Komplettsanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen gewährt. Auch der Investitionszuschuss richtet sich nach der Höhe des Energieverbrauchs der Immobilie im Vergleich zum Neubaustandard:

Energieverbrauch im Vergleich zum Neubaustandard	Investitionszuschuss in % der Investitionskosten in Euro
55 % (EH 55)	25,0 % (bis zu 18.750)
70 % (EH 70)	20,0 % (bis zu 15.000)
85 % (EH 85)	15,0 % (bis zu 11.250)
100 % (EH 100)	12,5 % (bis zu 9.375)
115 % (EH 115)	10,0 % (bis zu 7.500)

Alle Werte gelten analog pro Wohneinheit.

2. Einzelmaßnahmen

Sollen konkrete Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, die jeweils eine Verbesserung des Energieverbrauchs mit sich bringen, in Summe jedoch nicht die vorgegebenen Grenzen im Vergleich zum Neubaustandard erreichen, so gelten abweichende Anforderungen. Förderfähig sind folgende Einzelmaßnahmen:

- > Wärmedämmung von Wand, Dach, Keller- und Geschossdecke
- > Erneuerung von Fenstern und Außentüren
- > Austausch der Heizung gegen Gasbrennwertofen, BHKW oder KWK
- > Einbau einer Lüftungsanlage
- > Optimierung/Erneuerung von Heizkörpern und Rohrleitungen
- > Optimierung der Wärmeverteilung bei vorhandenen Heizungen

Biomasse-Heizungen, Solarthermie und einige Wärmepumpen werden von der KfW nur gefördert, wenn sie als zusätzliche Anlagen zu einer Gas- oder Ölheizung angeschafft werden. Soll eine Zentralheizung mit Pellets oder Holzvergaserkessel angeschafft werden, so gibt es nur Fördermöglichkeiten über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA, siehe nachfolgende Punkte). Grundsätzlich stehen auch hier die Varianten zinsgünstiger Kredit und Investitionszuschuss offen.

- > Beim zinsgünstigen Darlehen entfällt der Tilgungszuschuss; der Maximalbetrag beläuft sich auf 50.000 Euro pro Wohneinheit.
- > Der Investitionszuschuss beträgt 10 % der Investitionskosten und ist bei 5.000 Euro pro Wohneinheit gedeckelt. Er ist nur bei der Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen möglich.

Die Fördermöglichkeiten Gebäudesanierung und Einzelmaßnahmen sind nicht kombinierbar.

Sonderförderung Baubegleitung

Für die energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen wird ein Zuschuss in Höhe von 50 % der förderfähigen Kosten gewährt. Die Obergrenze liegt bei 4.000 Euro pro Antragsteller und Investitionsvorhaben. Das Programm ist nur in Kombination mit den unter 1. und 2. genannten Programmen zugänglich.

BAFA PROGRAMME

Basisförderung

Das BAFA fördert Investitionen in Anlagen für Heizung, Warmwasseraufbereitung und die Bereitstellung von Kälte und Prozess-

wärme aus erneuerbaren Energien. Zum 15. August 2012 gab es signifikante Änderungen an Bedingungen und Fördersätzen.

Zu den wichtigsten Kriterien zählen:

- > Förderfähig sind Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung sowie zur Kühlung von Gebäuden.
- > Die Förderung erfolgt in Form eines Investitionszuschusses.
- > Antragsteller ist der Hauseigentümer.
- > Sowohl das Baujahr der Immobilie als auch der Einbaupunkt des Heizsystems müssen vor dem 1. Januar 2009 liegen.
- > Je nach Art des Antragstellers sind unterschiedliche Fristen zu beachten.
 - Privatpersonen müssen den Antrag innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Anlage in Betrieb genommen wurde, einreichen.
 - Kleine und mittlere Unternehmen (KMU) sowie Freiberufler müssen den Antrag dagegen stellen, bevor mit dem Vorhaben begonnen wird.

Die geförderten Investitionsarten im Überblick:

Solarthermie

Gefördert werden ausschließlich Anlagen, die zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung dienen. Es gelten die folgenden Fördersätze:

Neuinstallation Kollektorfläche	Zuschuss Euro pro Quadratmeter (€/m²)
Bis zu 40 m²	90 €/m²
Mehr als 40 m²	90 €/m² für die ersten 40 m², und 45 €/m² für die darüber hinausgehende Fläche
Erweiterung Kollektorfläche	
Bis 40 m²	45 €/m² (maximal 1.800 €)

Ein Mindestbetrag von jeweils Euro 1.500 ist zu beachten.

Biomasse

Im Rahmen der Basisförderung sind Anlagen zur Verbrennung fester Biomasse für die thermische Nutzung förderfähig. Es gelten die folgenden Fördersätze:

Automatisch beschickte Biomasseanlagen	
Zur Verfeuerung von Holzpelets	36 Euro je Kilowatt installierter Nennwärmeleistung Dabei gelten die folgenden Mindestförderbeträge: > für Pelletöfen mit Wassertasche: 1.400 Euro > für Pelletkessel: 2.400 Euro > für Pelletkessel mit neu errichtetem Pufferspeicher und mit einem Speichervolumen von mindestens 30 l/kW: 2.900 Euro.
zur Verfeuerung von Holzhackschnitzeln	Die Förderung beträgt pauschal 1.400 Euro je Anlage

Handbeschickte Biomasseanlagen	
besonders emissionsarme Scheitholzvergaserkessel	Die Förderung beträgt pauschal 1.400 Euro je Anlage.

Darüber hinaus sind weitere spezifische Fördervoraussetzungen bezüglich Mindestspeichervolumen, Nennwärmeleistung und Energieeffizienz zu beachten, die teilweise vom Anlagentyp abhängig sind.

Wärmepumpen

Förderfähig sind effiziente Wärmepumpen zur kombinierten Warmwasserbereitung und Raumheizung von Gebäuden sowie zur reinen Raumheizung von Nichtwohngebäuden.

Die Fördersätze betragen:

Luft/Wasser-Wärmepumpen	
Anlagen bis 20 kW	1.300 Euro pauschal
Anlagen von 20 kW bis 100 kW	1.600 Euro pauschal

Wasser/Wasser- und Sole/Wasser-Wärmepumpen:	
Anlagen bis 10 kW	2.800 Euro pauschal
Anlagen bis 20 kW	jedes weitere kW 120 Euro
Anlagen bis 100 kW	jedes weitere kW 100 Euro
Bei Anlagen mit neu errichtetem Pufferspeicher (mindestens 30 l/kW) erhöht sich die Basisförderung um jeweils 500 Euro	

Darüber hinaus sind weitere spezifische Fördervoraussetzungen bezüglich der Energieeffizienz zu beachten.

Bonusförderungen

Besonders innovative oder effiziente Anwendungen sowie die Durchführung mehrerer Maßnahmen können mit einer Bonusförderung bezuschusst werden. So gibt es beispielsweise einen Bonus, wenn

- > mehrere förderfähige Anlagen kombiniert werden (zum Beispiel Solarthermie plus Brennwärtekessel oder Wärmepumpe plus Solarthermie).
 - > durch die Installation einer förderfähigen Anlage bestimmte Grenzwerte beim Wärmeverlust unterschritten werden.
 - > eine förderfähige Solaranlage hydraulisch an ein Wärmenetz angeschlossen wird.
 - > eine besonders effiziente Solarkollektorpumpe eingebaut wird.
- Die genannten Boni können gleichzeitig in Anspruch genommen werden. Sie sind jedoch nicht mit der Innovationsförderung (siehe nachfolgender Abschnitt) kombinierbar.

Innovationsförderung

Folgende innovative Technologien zur Wärme- und Kälteerzeugung aus erneuerbaren Energien werden besonders gefördert:

- > Solarthermieranlagen mit einer Kollektorfläche von 20 bis 100 Quadratmetern,
 - zur Warmwasserbereitung beziehungsweise Heizungsunterstützung
 - für Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten oder Nichtwohngebäude mit mehr als 500 Quadratmetern Nutzfläche
 - mit einem Kollektorstärkeertrag von mehr als 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (bei Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung)

Besonders innovative oder effiziente Anwendungen sowie die Durchführung mehrerer Maßnahmen können mit einer Bonusförderung bezuschusst werden

Für Anlagen zur Raumbeheizung beträgt die Förderung 180 Euro pro Quadratmeter. Für Anlagen zur ausschließlichen Warmwasserbereitung beträgt die Förderung 90 Euro pro Quadratmeter. Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen.

- > Große Solarthermieranlagen zur Bereitstellung von Prozesswärme bis 1.000 Quadratmeter Bruttokollektorfläche werden mit bis zu 50 Prozent der Nettoinvestitionskosten gefördert.
- > Solarthermieranlagen zur solaren Kälteerzeugung mit einer Bruttokollektorfläche von 20 bis 100 Quadratmeter werden mit 180 Euro pro Quadratmeter Bruttokollektorfläche gefördert.
- > Sekundärmaßnahmen zur Emissionsminderung und Effizienzsteigerung
 - bei automatisch beschickten Anlagen
 - zur Verfeuerung fester Biomasse
 - bis einschließlich 100 Kilowatt Nennwärmeleistung

werden pro Anlage pauschal mit 750 Euro gefördert, (für in Neubauten errichtete Anlagen beträgt der Zuschuss 850 Euro). Dazu gehören beispielsweise:

 - Biomasseanlage mit Abgaswärmetauscher oder -wäscher (Brennwertnutzung)
 - Biomasseanlage mit Partikelabscheider

Der Antrag kann vor Beginn des Vorhabens gestellt werden, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach Inbetriebnahme der Anlage.

Vor-Ort-Beratungsprogramm

Das BAFA fördert Energiesparberatungen in Wohngebäuden vor Ort. Dabei ist durch einen zertifizierten Energieberater ein energetisches Sanierungskonzept zu erstellen, das die folgenden Elemente umfasst:

- > den baulichen Wärmeschutz
- > die Wärmeerzeugung und -verteilung zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung
- > die Nutzung erneuerbarer Energien

Eine Beratung in Anspruch nehmen können sowohl natürliche Personen als auch rechtlich selbstständige Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft. Mieter und Pächter benötigen die Erlaubnis des Eigentümers, Wohnungseigentümer das Einverständnis der Eigentümergemeinschaft. Die Beratung muss sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Der Antrag ist von einem zertifizierten Energieberater zu stellen.



Kredite für das Verwaltungs- unternehmen

Trotz zahlreicher Finanzmarktinnovationen der letzten Jahre zeigt sich bei Finanzierungsvorhaben immer wieder, dass der klassische Kredit weiterhin eine signifikante Rolle bei der Finanzierung von Dienstleistungsunternehmen – insbesondere bei kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) – spielt.

W

elche Kreditform die passende ist, hängt im Wesentlichen vom Anlass der Finanzierung sowie dem Entwicklungsstadium des Unternehmens ab. Darüber hinaus ist natürlich auch die aktuelle Lage am Finanzierungsmarkt in das Kalkül mit einzubeziehen.

Kreditfinanzierung in der Gründungsphase

Da in der Gründungsphase eines Verwaltungsunternehmens noch keine mehrjährigen Vergangenheitswerte existieren und meistens keine belastbaren Sicherheiten vorhanden sind, kommt der klassische Bankkredit als Finanzierungsinstrument in der Regel nicht in Betracht. Deshalb sollte man sich auf Existenzgründungskredite der Förderinstitute in Deutschland fokussieren.



Der Autor

TORSTEN ADAM

Torsten Adam ist Geschäftsführer der ARTEMIS Group. Die ARTEMIS Group berät mittelständische Unternehmen bei Finanzierungen und Transaktionen sowie allen kaufmännischen Fragestellungen vor, während und nach solchen Vorhaben – insbesondere im Bereich Immobilien.
www.artemis-group.com

Die KfW-Bankengruppe fördert mit zwei Förderkrediten gezielt Existenzgründer, Freiberufler und Unternehmen. Der KfW-Gründerkredit-StartGeld richtet sich an Gründungen mit einem Bedarf von bis zu 100.000 Euro, der KfW Gründerkredit-Universell ist auf Gründungen mit größerem Kapitalbedarf bis 10 Millionen Euro ausgelegt. In den meisten Fällen wird bei Verwaltungsunternehmen der KfW Gründerkredit StartGeld zum Einsatz kommen. Dieser Förderkredit kann als Startkapital in Anspruch genommen werden, wenn der Gründer beziehungsweise das Unternehmen noch keine drei Jahre am Markt aktiv ist. Nicht gefördert werden Unternehmen in Schwierigkeiten sowie in der Sanierungsphase.

Mit dem Förderkredit werden grundsätzlich Investitionen und Betriebsmittel finanziert; dafür stehen jedoch maximal 30.000 Euro zur Verfügung. Zu den förderfähigen Investitionen zählen Grundstücke und Gebäude, Anlagen und Maschinen sowie Ausgaben für Software, Lizenzen oder den Fuhrpark. Im Bereich Betriebsmittel können mit dem Förderkredit Ausgaben für Waren, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, aber keine Personal- oder Marketingausgaben getätigt werden. Der Förderkredit folgt dem Hausbankprinzip, das heißt die Beantragung des Kredits erfolgt über die jeweilige Hausbank, die den Förderkredit an das Unternehmen ausbezahlt. Dabei erhält die Hausbank eine Haftungsfreistellung von 80 Prozent von der KfW-Bankengruppe.

Die Laufzeit des Kredits beträgt in der Regel fünf bis sieben Jahre, wobei für die ersten Jahre Tilgungsfreiheit vereinbart werden kann. Einschränkung gilt jedoch anzumerken, dass der Gründerkredit nicht mit anderen Förderprogrammen kombinierbar ist. In Vorbereitung auf das Gespräch bei der Hausbank sind natürlich ein Businessplan zusammen mit dem Investitionsplan, der Rentabilitätsrechnung sowie der Liquiditätsvorschau zu erstellen. Die KfW verzichtet bei Finanzierungsvorhaben bis zu 25.000 Euro auf den Liquiditätsplan.

Förderbank	Programm	Internet
KfW	Gründerkredit - Startgeld / Universell	www.kfw.de
LfA	Startkredit/Startkredit 100 / Universal-kredit	www.lfa.de
L-Bank	Startfinanzierung 80	www.l-bank.de
NRW Bank	NRW.BANK. Gründungskredit / NK.Universalkredit	www.nrwbank.de
Investitions- und Struktur-bank Rheinland-Pfalz	Mittelstandsförderungsprogramm - Gründerkredit / Unternehmernkredit	www.isb.rlp.de
Investitionsbank Berlin	Berlin Start	www.ibb.de

Neben der KfW Bankengruppe werden auch durch die Förderbanken der Bundesländer Existenzgründungskredite ausgereicht, die in ihrer Struktur und Bedingungen denen des KfW Gründerkredits ähnlich sind. Eine Übersicht über die wichtigsten dieser Programme kann der Tabelle entnommen werden.

Kreditfinanzierung in der Wachstumsphase

Auch in der Wachstumsphase stehen verschiedene Varianten der Kreditfinanzierung zur Verfügung. Entscheidend dafür, ob das Verwaltungsunternehmen generell Zugang zu Krediten erhalten wird, ist die Bonität des Unternehmens. Denn eine hinreichende Bonität ist sowohl bei Banken als auch Förderinstituten Grundvoraussetzung für die Gewährung eines Kredits. Ist diese Voraussetzung gegeben, stehen bei Banken die Finanzierungsinstrumente Investitionskredit und Betriebsmittelkredit zur Verfügung. Darüber hinaus kann auch über eine Ausweitung der Kontokorrentlinien verhandelt werden.

Fokussiert man auf Förderprogramme, so ist der KfW-Unternehmernkredit ein bekanntes Instrument in der Kreditfinanzierung. Dieser Förderkredit steht grundsätzlich allen gewerblichen Unternehmen zur Verfügung, die mindestens drei Jahre am Markt tätig sind. Analog zum Gründerkredit werden auch hier Investitionen und Betriebsmittel gefördert, wobei der Kredithöchstbetrag bei 25 Millionen Euro liegt. Bei der Antragsstellung muss allerdings explizit nachgewiesen werden, dass das Finanzierungsvorhaben einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. Die Laufzeiten betragen bei Betriebsmittel zwei bis fünf Jahre und bei Investitionen bis zu 20 Jahre, auch hier können

Grundsätzlich können auch bei
Kauf und Übernahme von
Unternehmen **Förderkredite** in
Anspruch genommen werden

Die Banken haben im Verlauf der letzten Monate ihre Anforderungen bei der Kreditvergabe sogar gesenkt

Tilgungsfreistellungen für die Anfangsjahre vereinbart werden. Neben der KfW bieten auch die Förderbanken der Bundesländer Wachstumskredite an.

Kreditfinanzierung bei Kauf und Übernahme

Einen komplexeren Sachverhalt stellt die Kreditfinanzierung bei Kauf und Übernahme anderer Verwaltungsgesellschaften dar. Bei der Finanzierung unterscheidet man zwischen Finanzierungen, die auf die Bonität des Käufers abstellen (Corporate Struktur) und Finanzierungen, die auf der Bonität des gekauften Unternehmens basieren (Leverage Struktur). Bei Corporate-Strukturen ist die Kreditfinanzierung von Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Verwaltungsunternehmens abhängig. Darüber hinaus werden durch die Banken mögliche Belastungen durch das gekaufte Unternehmen überprüft. Bei Leverage-Strukturen sind andere Kriterien anzusetzen. In der Praxis haben sich folgende Faustregeln bewährt:

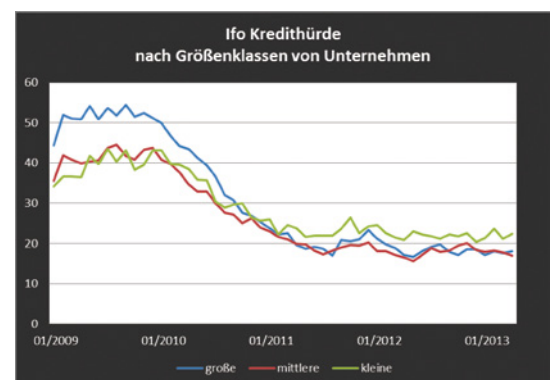
- > Der Fremdkapitalanteil der Kaufgesellschaft sollte maximal 55 bis 60 Prozent des Kaufpreises betragen.
- > Die maximale Verschuldungskapazität sollte nach einer Faustregel bei etwa dem dreifachen des EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) liegen.
- > Je höher und konstanter der EBIT ist, desto höhere Kredite werden einem Unternehmen eingeräumt.

Grundsätzlich besteht auch bei Kauf und Übernahme die Möglichkeit, Förderkredite in Anspruch zu nehmen. Dabei sind die gleichen Voraussetzungen zu erfüllen, wie bei einer originären Beantragung. Dies gilt auch bereits für Kauf und Übernahme in der Gründungsphase.

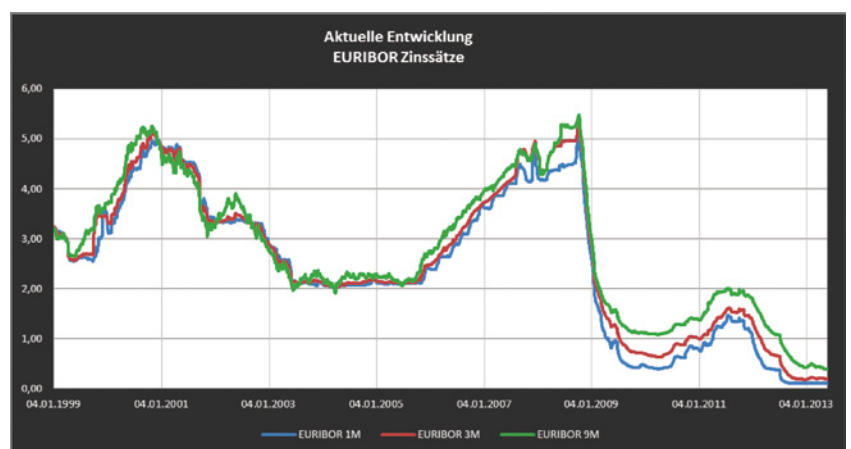
Aufgrund der Komplexität muss im Vorfeld der Transaktion zwingend genau strukturiert werden (zum Beispiel Share Deal versus Asset Deal). Außerdem muss detailliert geplant beziehungsweise ein Business Case erstellt werden, der auf den individuellen Fall exakt zugeschnitten ist.

Aktuelle Marktlage auf dem Kreditmarkt

Aufgrund des niedrigen Leitzinses, der gesunkenen Kreditstandards sowie der sinkenden Bankmargen bieten sich den Unternehmen aktuell attraktive Möglichkeiten in der Kreditfinanzierung. Die Banken haben im Verlauf der letzten Monate ihre Anforderungen bei der Kreditvergabe sogar gesenkt. Diese Entwicklung wird durch die Ifo-Kredithürde bestätigt. Lediglich ein Fünftel (20,1%) der vom Ifo befragten Unternehmen sprachen von Problemen bei der Kreditsuche. Auch die Ergebnisse des Bundesbank-Lending-Surveys für das 1. Quartal 2013 zeigen die gleiche Entwicklung auf.



Quelle: Daten Ifo Institut München, eigene Darstellung



Quelle: Daten European Banking Federation, eigene Darstellung

Nach der Reduzierung der Referenzzinssätze zum Jahreswechsel, setzt der 3-Monats-EURIBOR (Basis für viele variabel verzinsten Kredite) seinen langfristigen Abwärtstrend weiter fort. Den Unternehmen stehen damit attraktive Konditionen zur Verfügung.

Wie **Verwalter** sich das Wasser abgraben

Versicherungsgesellschaften sind bei Objektversicherungen in arger Bedrängnis, und die Auswirkungen auf Verwalter sind erheblich. Doch das Problem ist auch hausgemacht.

Wer die täglichen Pressemeldungen aufmerksam liest, stößt auf Hinweise, dass sich Versicherungsgesellschaften vom Gebäudeversicherungsmarkt verabschieden wollen, müssen, oder es bereits getan haben. „In der Gebäudesparte wird nichts mehr verdient“, klagen die Gesellschaften. Das liegt daran, dass vor allem in den Bereichen Wasser, Abwasser, Sturm und Hagel die Schadenskosten weitaus höher sind als die Prämieinnahmen. Wegen der Unwirtschaftlichkeit wurde die Gebäudeversicherung zum ungeliebten Kind der Versicherungsgesellschaften. Teilweise müssen sich Verwalter bereits jetzt schon anderweitig eindecken.



Der Autor
WERNER MERKEL

Der Kaufmann ist geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Immobilien Unternehmensgruppe in Neu-Isenburg. Werner Merkel ist Präsidiumsmitglied des DDIV und Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen.

Gründe für die Unwirtschaftlichkeit

Die versicherten Gebäude werden immer älter. Gleichzeitig steigen der Erhaltungsaufwand und die Erwartung der Eigentümer, dass der Versicherer alle Schäden reguliert, immer mehr an.

Häufig werden dem Versicherer Schäden an Gebäuden gemeldet, die eigentlich zu den Instandhaltungsaufwendungen gehören. Man glaubt, für solche Fälle eine Versicherung zu haben; schließlich zahlt man ja die Prämie. Diese Annahme ist aber nur bedingt richtig. Eine Versicherung sollte für einen Schaden nur dann eintreten, wenn dem ein unvorhersehbares Ereignis zugrunde liegt.

Es gehört jedoch nicht zu den Aufgaben einer Versicherung, bekannte und erkennbare Schadenseintrittsmöglichkeiten zu regulieren, nur weil die Eigentümer die Instandhaltung an ihrem Gebäude vernachlässigen. Die Grenze hierzu ist fließend und bedarf der genaueren Betrachtung. Nehmen wir an, wir hätten einen Schaden an einem Abwasserrohr. Dieser kann durch defekte Muffen oder ähnliches entstanden sein. Für einen solchen Schadensfall wurde die Versicherung abgeschlossen, und sie wird die Kosten auch übernehmen, solange der Schaden nicht mutwillig herbeigeführt worden ist.

Leitungssanierung durch die Versicherung

Für was die Versicherung allerdings nicht aufzukommen hat, ist eine Sanierung ganzer Leitungsstränge über viele Stockwerke. Allzu oft wird jedoch versucht, Leitungssysteme auf Kosten der Versicherung zu sanieren. Das ist jedoch Sache der Eigentümer. Sie müssen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung sorgen. Häufig haben die Versicherer in der Vergangenheit solche Schäden übernommen, obwohl sie bei genauerem Betrachten gar nicht zur Zahlung verpflichtet wären.

Längst haben auch die Versicherungsgesellschaften den Zusammenhang zwischen dem Älterwerden der Gebäude und der Schadenshäufigkeit wegen unterbliebener Instandhaltung und Instandsetzung erkannt. Deshalb werden Schadensmeldungen heute genauer überprüft und das Schadensverlaufs-Controlling strenger durchgeführt. Die Betrachtung der letzten fünf bis zehn Jahre zeigt ein erschreckendes Bild. Die Schadensquoten übertrafen nicht selten die Vertragsprämie um das Doppelte bis zum Mehrfachen. Die Gesellschaften überprüfen deshalb jeden Vertrag genau und drohen bei häufigen Schäden mit Kündigung, wenn die Eigentümer nichts unternehmen, um die Schadenshöhe und -häufigkeit zu reduzieren.

Wer denkt, „dann decke ich halt über einen anderen Versicherer ein“, hat **falsch** gedacht

Was kann also geschehen, wenn es ständig Schäden gibt, und der Versicherer innerhalb von vier Wochen nach Zahlung seines letzten Schadens aus dem Vertrag aussteigen kann?

Hier gibt es drei Möglichkeiten zur Abwehr

1. die Prämie wird erhöht
2. es wird ein Selbstbehalt in entsprechenden der Höhe vereinbart
3. die Eigentümer nehmen die nötige Instandsetzung vor, oder der Versicherer lässt die Kündigung wirksam werden

Zum Nachweis einer Rücknahme der Forderungen des Versicherers reicht die Vorlage von positiven Beschlüssen über die entsprechenden Sanierungen aus. Wer jetzt denkt, „dann decke ich halt über einen anderen Versicherer ein“, hat falsch gedacht. Man muss bei einem neuen Versicherer den Schadensverlauf der letzten fünf Jahre vorlegen.

Obliegenheitsverletzung macht Vertrag nichtig

Wer die regulierten Schäden nicht offenlegt, begeht eine Obliegenheitsverletzung, wonach der vielleicht gerade neu geschlossene Vertrag nichtig werden kann. Versicherungsunternehmen machen zurzeit häufiger Obliegenheitsverletzungen geltend, wenn Eigentümer durch unterlassene Instandhaltung und somit vorsätzlich einen Schaden herbeiführen. Die Situation ist verzwickelt. Auf der einen Seite ist die uneinsichtige WEG, auf der anderen die Verpflichtung, für den ausreichenden Deckungsschutz ihrer Eigentümergemeinschaft zu sorgen. Was ist also zu tun?

Der Verwalter sollte sich mit seinem Versicherer zusammensetzen, die Situation ganz offen beraten und nach Lösungen suchen, mit denen alle leben können. Dies wird allerdings erleichtert, wenn ein Verwalter möglichst mit nur einem Versicherer zusammenarbeitet. Mit seinem Gesamtbestand im Rücken und einem dadurch entstehenden Vorteil kann er beim Lösungsgespräch die Verhandlungsführung übernehmen. Dieser

Vorteil kann für die Eigentümer von einem erheblichen Wert sein. Vor allem dann, wenn es dem Verwalter gelungen ist, für seinen Gebäudebestand bei einem Versicherer einen Rahmenvertrag abzuschließen.

Dennoch ist die anstehende Instandsetzung mit einer laufenden Instandhaltung das oberste Gebot. Es kann nicht früh genug begonnen werden, diese Maßnahmen durchzuführen. Zumindest sollte entsprechend frühzeitig dafür angespart werden. Gerade diese Umsetzung macht es dem Verwalter in der Eigentümergemeinschaft so schwer, mit dem Thema Schadenquote und der Versicherung umzugehen. Das verlangt Wissen, Fingerspitzengefühl und Überzeugungskraft.

Bald nur noch wenige Gebäudeversicherer

Es ist daher auch durchaus verständlich, dass es Versicherungsgesellschaften gibt, die sich aus dem Geschäft, teilweise nur Objektbezogen, verabschieden. Hiervon sind am meisten Wohnungseigentümergeinschaften betroffen, weil dort kein Kompositgeschäft, also ein Ausgleich durch andere Versicherungssparten wie KFZ, Leben, Hausrat, Unfall, des Versicherungsnehmers möglich ist. Ein Eigentümer, der ein Mehrfamilienhaus besitzt und seine sonstigen notwendigen Versicherungen bei der gleichen Gesellschaft unterhält, wird ein weitaus größeres Entgegenkommen erwarten können.

Der Ausblick in die Zukunft ist düster. Am Ende des aktuellen Prozesses werden nur noch wenige Versicherer Gebäudeversicherungen am Markt anbieten, aber zu Bedingungen, die den Versicherungsnehmern die Nackenhaare aufstellen lassen werden. Dann können die Versicherer Bedingungen und Prämienhöhe diktieren. Spätestens dann ist

Wenn die **Prämien nicht unbezahlbar** werden sollen, muss rechtzeitig **umsichtig gehandelt werden**

das Problem der Versicherungswirtschaft zu einem Problem der Verwalter geworden.

Wohl denen, die sich aufgrund einer sinnvollen, vorausschauenden Instandhaltung vor solchen Bedingungen schützen können. Umsichtige und Überzeugungsfähige Verwalter sind wesentliche Mitgestalter einer Versicherungszukunft, in der die Sicherheit für den Notfall ein geruhames Kissen für die Eigentümergemeinschaft sein wird.

Nach meiner Erfahrung decken Schadenquoten, die innerhalb der letzten fünf Jahre nicht höher als 60 bis 70 Prozent liegen, das Kostenrisiko für die Gesellschaften ausreichend ab. Das bedeutet, dass durchaus auch einmal in einem Versicherungsjahr ein Großschaden entstehen kann, der deutlich über dem Prämiensatz liegt. Dauerhafte Überschreitungen werden jedoch zukünftig mehr Überprüfungen, Gespräche und Forderungen bis hin zu Kündigungen nach sich ziehen.

Dabei muss man nur eine alte Regel beachten: Es muss ein Geben und Nehmen sein. Denn keiner – auch nicht die Versicherungsgesellschaften – lebt vom Draufzahlen. Wenn die Bedingungen nicht unerfüllbar und die Prämien unbezahlbar werden sollen, muss rechtzeitig umsichtig gehandelt werden.

In meinem Unternehmen steht das Problem ebenso auf der Tagesordnung, aber aufgrund eines langjährigen Versicherungspartners mit einem erstklassigen-Rahmenvertrag, haben wir einen Gesprächspartner, mit dem die Probleme besprochen und gelöst werden können. Dies bedeutet allerdings auch bei uns nicht, dass bei völlig uneinsichtigen Eigentümergemeinschaften eine Kündigung durch den Versicherer ausgeschlossen werden kann.

VDIV Bayern

VDIV Bayern **Kompakt**

> VDIV Bayern freut sich über das 450. Mitgliedsunternehmen

Das Wachstum im bayerischen Landesverband geht weiter voran. Zum 1. Mai konnte der südlichste Landesverband sein 450. Mitgliedsunternehmen begrüßen. Die niedrige Fluktuation gibt den Verantwortlichen Recht und zeigt, dass der eingeschlagene Weg der richtige ist. Seit einigen Jahren hat der VDIV Bayern die Serviceleistungen enorm erhöht und das Schulungsangebot ausgeweitet. Das zeigt sich auch in den zuletzt überdurchschnittlich gut besuchten Verwaltertreffs und -stammtischen.



> VDIV Bayern bezieht neue Büroräume

Ab 1. Juli 2013 befinden sich sowohl die Geschäftsstelle als auch die Schulungsräume des Verbands in die Sonnenstrasse 11 in München. Die Lage ist ähnlich zentral wie der Elisenhof, allerdings bieten die Schulungsräume den Teilnehmern durch klimatisierte Räume bedeutend mehr Komfort. Die Kanzlei des Verbandsjustizars Marco J. Schwarz ist ebenfalls ab 1. Juli 2013 in die neuen Räumlichkeiten zu finden.



> 170 Verwalter in Augsburg und München

Gerade in der Verwalterhauptsaison freuen sich die Veranstalter umso mehr über solche Teilnehmerzahlen. Thematisch wurde insbesondere auf die praxisnahe Umsetzung der Rauchmelderpflicht in Bayern der Schwerpunkt gesetzt. Hier informierten Horst Mai (Brunata München), der Vorsitzende des bayrischen Landesverbands, Steffen Haase, und Verbandsjustiziar Marco J. Schwarz die Mitglieder. Neben zahlreichen Veranstaltungen plant die Geschäftsstelle derzeit ihren Umzug.



> Save the Date

Am Freitag, dem 26. Juli 2013 ist es mal wieder soweit: Der bayerische Landesverband lädt seine Mitglieder zum 16. Verwalter-Cup der Immobilienverwalter. Der Golf-Cup findet im Golf und Landclub Gut Rieden bei Starnberg statt. Die Turnierausschreibung und Anmeldeunterlagen können Mitglieder des DDIV in der Geschäftsstelle (info@vdiv-bayern.de) anfordern.



14. Deckert-Verwalterseminar am Gardasee 2013

Bereits zum 14. Mal findet vom 2. bis 4. September 2013 das sogenannte Deckert-Seminar für Verwalter am Gardasee statt.

In diesem Jahr übernimmt der VDIV Baden-Württemberg die Organisation der Veranstaltung in Oberitalien. 13 Jahre lang hatte dies Wolf-Dietrich Deckert selbst getan. Das Tagungshotel Al Fiore in Peschiera del Garda liegt direkt am See und bietet eine traumhafte Kulisse.

Dort stehen drei Tage lang ausgewählte WEG-Experten den Verwaltern Rede und Antwort. Dr. Wolf-D. Deckert führt in die aktuelle Rechtsprechung für – und gegen – die Verwalterpraxis ein und fragt anschließend: „Wie hätten Sie entschieden?“ Sein Solinger Kollege Rüdiger Fritsch sagt, was beim Stimmrecht und

der Vertretung in der Eigentümerversammlung zu beachten ist. Der Justiziar des VDIV Baden-Württemberg, Stephan Volpp, beschäftigt sich mit dem Paradigmenwechsel von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hin zum teilrechtsfähigen Verband und den Folgen für die WEG-Verwalter.

Da die Teilnehmerzahl auf 100 begrenzt ist, sollten Sie sich schnell Ihren Platz sichern. Die Anmeldung ist ausschließlich per Fax oder E-Mail möglich. Weitere Informationen zum Seminarprogramm gibt es unter **www.vdiv.de/855**.

1

Der Gardasee bietet wunderbare Panoramablicke wie hier auf Malcesine.



SIND SIE AUF DEM NEUESTEN STAND?

Nutzen Sie unsere DDIV-Praxishilfen und Verwalterverträge um rechtssicher und kompetent aufzutreten. Unser Fachwissen steht Ihnen schnell und unkompliziert unter www.ddiv.de/shop oder per E-mail an info@ddiv.de zur Verfügung.

„DDIV-Verwalterverträge überzeugen“ (Immobilienzeitung)

Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei | Verträge in Form von Worddokumenten zum Download

- Vertrag zur Verwaltung von Sondereigentum € 59 *
 - Vertrag zur Verwaltung von Wohngebäuden € 59 *
 - Vertrag über die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum € 94 *
- (Lang- und Kurzfassung)

DDIV-Praxishilfen:

- Leitfaden zur SEPA-Umstellung. Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen. € 17,85 *
- ZMR Sonderheft 2011/Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften € 17,85 *
- BSI Studie: Verwaltervergütungen in Deutschland € 49 *
- Kompendium Energetische Sanierung kostenfrei

* inkl. MwSt.



DDIVservice GmbH

VNWI Nordrhein-Westfalen

Extraforum auf der Burg

Das traditionelle Sommerseminar des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter widmet sich in diesem Jahr (30. und 31.08.13) dem Thema „Versicherungsrecht im Spannungsfeld zu den Aufgaben und Kompetenzen des Immobilienverwalters“. Unter Moderation von Dr. Michael Casser vermitteln Prof. Dr. Ansgar Staudinger, Prof. Dr. Florian Jacoby, Richter am LG Wolfgang Doetsch und Richter am AG Dr. Olaf Riecke anhand von Praxisfällen wich-

tiges Wissen zum Risikomanagement. Abgerundet wird das Programm durch die Abendveranstaltung am 30.08.13, die neben Spaß und Erholung auch

die Gelegenheit zum informellen Austausch mit den Referenten und Kollegen gibt. Programm und Anmeldung unter www.vnwi.de

1

Traditionell veranstaltet der VNWI jeden Sommer ein Extraforum auf Burg Schnellenberg in Attendorf.



VDIV Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern

12. Verwalterforum in Hamburg

von Wolfgang Mattern

Am 23. April 2013 hat der VDIV sein 12. Hamburger Verwalterforum durchgeführt. Mehr als 150 Teilnehmer kamen ins 5-Sterne-Hotel Sofitel nach Hamburg. Als Moderator fungierte der geschäftsführende Vorstand, Rechtsanwalt Wolfgang Mattern. Referenten waren Dr. Andrik Abramenko (Richter am Landgericht Frankfurt/Main) und Dr. Olaf Riecke (Richter am Amtsgericht Hamburg Blankenese und Autor diverser Veröffentlichungen und Kommentare). Auf dem Verwalterforum haben die Verwalter erfahren, wie die Prozessführungsbefugnis des Verwalters aussieht. Dr. Abramenko stellte die aktuellen BGH-Urteile vor und zeigte ausführlich Stolperfallen, die einen Verwalter in einem Prozess erwarten. Damit dürften die Teilnehmer für

einige Problemfälle gewappnet sein. Die Resonanz der Zuhörer war dementsprechend sehr positiv.

Dr. Olaf Riecke informierte die Verwalter über die energetische Modernisierung nach der Mietrechtsänderung, aktuelle Brennpunkte im Mietrecht und ihre Auswirkung auf die Praxis. Dr. Riecke gab locker und verständlich Tipps, die Verwaltern in der Praxis helfen. Kai Hildebrandt von Pantenius Versicherungsmakler informierte über den neuen Rahmenvertrag zur Vertrauensschadensversicherung und über die Abgrenzung zur Vermögensschadenshaftpflichtversicherung. Das Verwalterforum wurde von zahlreichen Kooperationspartnern unter-

stützt, ohne deren Mitwirkung die Veranstaltungen nicht in dem Rahmen möglich gewesen wäre. Für die gelungene Organisation und den reibungslosen Ablauf war Marga Thea Beyer verantwortlich. Auch im kommenden Jahr wird das Verwalterforum wieder in Hamburg stattfinden. Der Termin wird rechtzeitig bekannt geben.

www.immoverwalter.org

2

Mehr als 150 Teilnehmer kamen zum Verwalterforum nach Hamburg.



Kabel Deutschland:

Zusätzliches Investitionsprogramm

Kabel Deutschland investiert kontinuierlich in ihr leistungsfähiges Kabelnetz. Aktuell sind bereits über 85 Prozent des Netzes für die Nutzung von Breitband-



Kabel Deutschland

Internet und Telefon ausgebaut. Mit dem nächsten Schritt sollen es rund 95 Prozent werden. Dafür hat das Unternehmen jetzt ein zusätzliches Investitionsprogramm in Höhe von 300 Millionen Euro beschlossen. Verteilt über zwei Geschäftsjahre fließen die Mittel bis Ende März 2015 – zusätzlich zur bisherigen Planung – in den Ausbau der Netzinfrastruktur. Profitieren werden davon vor allem auch ländliche Gebiete, in denen Kabel Deutschland ihre vorhandenen Netze für schnelle Internetverbindungen mit bis zu 100 Mbit/s im Download und Telefon aufrüsten wird. Die vorgezogenen Investitionen beschleunigen auch die Erweiterung der Netzkapazitäten, den Ausbau für Video-on-Demand und WLAN-Angebote.

Langfristig zukunftsfähig

Das moderne Kabelnetz besteht sowohl aus leistungsfähigen Glasfaser- wie auch Koaxialkabeln. Das Glasfaser-Koaxialkabel-Netz ermöglicht mit dem Datenübertragungsstandard DOCSIS 3.0 Downloadgeschwindigkeiten von derzeit bis zu 100 Mbit/s. Technisch gesehen sind schon heute 400 Mbit/s möglich. Durch den bedarfsgerechten Ausbau des Glasfaseranteils im Kabelnetz wird sichergestellt, dass immer ausreichend Bandbreite zur Verfügung steht. Das Netz von Kabel Deutschland ist also für den wachsenden Bandbreitenbedarf der Zukunft bestens gerüstet und verfügt zudem über ausreichend Reserven.

www.kabeldeutschland.de

EKB – Ihr Partner für

effizientes Energie-Management

Unternehmen der Immobilienverwaltung sehen sich heute immer häufiger dem steigenden Kostendruck der Lieferanten und dem zunehmenden Kostenbewusstsein ihrer Kunden ausgesetzt – auch und gerade auf dem Gebiet der Energieversorgung. Hier leistet die EKB Energiekostenberatung GmbH effektive Hilfe. Denn die kompetente, kostenlose und von Energielieferanten unabhängige Beratung der EKB hat nur ein Ziel: die Energieversorgung in jeder Hinsicht zu optimieren. Ganz gleich, ob es um die nachhaltige Senkung der Ausgaben, eine transparente

Vertragsgestaltung oder die schnelle Zusage der Jahresabrechnung geht. Die EKB unterstützt Unternehmen dabei, sich Wettbewerbsvorteile zu sichern, indem sie die Betriebskosten minimieren und den Verwaltungsaufwand erheblich vereinfachen.

Was die EKB für Sie tut:

- > Erfassung und Analyse bestehender Verbrauchsdaten und Verträge
- > Gesamtdarstellung bestehender Vertragsdetails und Kosten
- > Ermittlung des Optimierungspotenzials
- > Individuelle Beratung und Empfehlung geeigneter Strom- und Gaslieferanten zur Optimierung von Kosten, Abwicklung und Verträgen

- > Ausschreibungen und Nachverhandlungen
 - > Bündelung und Synchronisation von Verträgen und Laufzeiten
 - > Fachmännische Prüfung von Neuverträgen und Vertragsmanagement
 - > Nachhaltiges Kosten-Controlling durch erneute Ausschreibung für Folgeverträge
 - > Attraktive Großabnehmer-Konditionen
- www.ekb-online.de

eKB
[energiekostenberatung gmbh]

Maßgeschneiderte **Software-Lösungen** für jeden Arbeitsplatz

Die Haufe-Lexware Real Estate AG ist eines der führenden Kompetenz-Center für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Dazu bietet das Unternehmen seinen Kunden ein umfassendes Leistungsspektrum für jeden Arbeitsplatz: modulare Software-Lösungen, Fachwissen und Fortbildung kommen hier aus einer Hand.

Markenzeichen der Haufe-Lexware Real Estate AG: Praxisrelevante Produkte, die neuestes Branchenwissen, zeitsparende Arbeitshilfen und viele Service-Extras miteinander verknüpfen. Über 110 Mitarbeiter an sechs Standorten halten das Produktportfolio inhaltlich und technologisch auf dem

HAUFE.



aktuellsten Stand. Bei der Implementierung und Individualisierung von wohnungswirtschaftlichen Softwarelösungen, die die komplette Prozesstiefe der Immobilienbewirtschaftung abdecken, steht den Kunden ein hochkarätiges Beraterteam zur Seite.

Mehr Informationen, über Zusatzmodule, integrierte Lösungen oder zu den Top-Produkten mit voller SEPA-Unterstützung, wie PowerHaus und WoWi c/s unter:

www.haufe.de/realestate



Glasgewebe der **Zukunft**



Inspiziert von den hochmodernen Quarzdesigns von Capaver Fantastic Fleece entstand jetzt das neue Capaver ElementEffects – ein Glasgewebe mit Quarzbeschichtung, das weitaus reißfester und stabiler ist als herkömmliche Glasgewebe und in puncto Gestaltung zu den hochwertigen Design-Wandbelägen zählt.

Hochmodern in Struktur und Design

Gestalterisch beeindruckt das neue Capaver ElementEffects durch seine Dreidimensionalität und durch den Matt-Glanz-Effekt im Wechselspiel aus Quarz und feinem Glasgewebe. Dieser Effekt verstärkt sich insbesondere dann, wenn die Oberfläche von Capaver ElementEffects mit metallischen Farben wie Capadecor Metallocryl Interior beschichtet wird. Das kann, muss aber nicht, hochglänzend scheinen. Capaver ElementEffects lebt vom Spiel aus Licht und Schatten und postuliert stets ein klares Statement, egal ob es sich um die sehr feinen Allover-Strukturen, organisch wirkende Muster oder deutliche lineare Strukturen handelt. Das neue Capaver ElementEffects ist in zehn individuellen Designs erhältlich, die vielseitig einsetzbar sind.

www.caparol.de



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

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

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Elisenstraße 3 • 80335 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführer: Walter Plank

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

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

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

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de
www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender:
Dr. Michael Casser

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

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirnststein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirnststein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de
www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

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

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:

Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757

Geschäftsstelle Hamburg:

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

Geschäftsstelle

Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100

info@immoerverwalter.org
www.immoerverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) Dorotheenstraße 35 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke, Alfred Schwan
Redaktionsleitung:	Oliver Mertens mertens@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Torsten Adam, Stephanie Benusch, Steffen Haase, Uwe Kaiser, Martin Kaßler, Werner Merkel, Oliver Mertens, Linda Ostermann, Dr. Susanne Schießer, Jan Seeger, Stephan Volpp
Anzeigenleitung:	Isabella Gnirß Tel.: +49 89 419694-32 ignirss@avr-verlag.de
Art Direction:	Patricia Fuchs
Stellvertretende Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Simone Popp
Assistenz der Kreation:	Stephanie Druckenbrod Marius Kauer
Composing:	Stefan Samabor
Titelbild:	© Andrey Burmakin / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	7 × Jährlich Januar, März, Mai, Juli, August, September (zum Verwaltertag), November
Druck:	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
Auflagenhöhe:	12 500 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 49,- (inkl. Versand, MwSt.) (7 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.

© AVR GmbH 2013

WIR LIEBEN FEEDBACK



Steffen Haase
Chefredakteur

und freuen uns über ihre Reaktionen. Kaum ist die nächste Ausgabe bei Ihnen angekommen wird sie kritisch gelesen. Es freut mich, dass Diskussionen in der Fachwelt entstehen aber die Artikel auch von den Lesern kritisch hinterfragt werden. Gerne greifen wir auch das Thema Leser Fragen – Experten Antworten auf. Senden Sie hierzu Ihre Frage einfach an die Redaktion.

AUSBLICK

In der nächsten Ausgabe beschäftigen wir uns mit dem **Thema Unternehmensführung / Organisation** und werden folgende Schwerpunkte setzen: **Personal / Lehrlingsausbildung, Versicherungsschutz, Aus- und Fortbildung, Software-Report und Kundenkommunikation**. Freuen Sie sich auf die Ausgabe 5, die am **7. August** erscheinen wird.



LOB & TADEL

Mein Lob geht an die, die sich **ehrenamtlich engagieren** und **anderen helfen**. Dies haben wir wieder nach dem **fürchterlichen Hochwasser** gesehen. Wenn wir **gemeinsam Sachen anpacken** und einfach etwas tun, wird unsere **Gesellschaft ein Stück menschlicher**. Daran sollten wir alle und unsere Eigentümer arbeiten. Es freut mich hierbei besonders, wie die Menschen in den **Katastrophengebieten zusam-**

menrücken. All den Betroffenen und den betroffenen Verwaltern gilt meine **besondere Aufmerksamkeit**.

Mein Ärger der Woche geht an alle die, die sich an dem **Leid der anderen ergötzen**. Wir kennen dies schon bei **Verkehrsunfällen**. So werden die Staus auf der Gegenfahrbahn produziert. Nun hatten wir einen **Hochwassertourismus, der Helfer behinderte**. Muss das sein?

Buchbesprechung



> Die aktuelle Reform des Mietrechts

Unmittelbar mit Inkrafttreten der Mietrechtsreform erschien beim Nomos Verlag das Formularbuch „Mietrecht – Wohnraum | Gewerberaum | Pacht | Vertragsgestaltung | Prozessführung“, herausgegeben von RA VRiLG a.D. Klaus Schach, in der 2. Auflage. Das Buch ist ein guter und aktueller Ratgeber für alle Mietverwalter und Juristen.

Mit der Mietrechtsreform 2013 reagiert der Gesetzgeber auf die Notwendigkeit, zentrale Regelungen des Mietrechts interessengerecht neu zu gestalten:

- > Rechtssicherheit für investitionswillige Vermieter bei energetischer Modernisierung
- > Die Umlage der Kosten für Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen) auf den Mieter
- > Bessere Handhabung gegen Mietnomaden durch eigene Gesetzliche Grundlage für die Berliner Räumung
- > Unterbindung des Münchener Modells – keine Umgehung des Mieterschutzes bei Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen

Mietrecht – Wohnraum | Gewerberaum | Pacht | Vertragsgestaltung | Prozessführung
Herausgegeben von RA VRiLG a.D. Klaus Schach
2. Auflage 2013, Mit CD-ROM, 928 S., gebunden
ISBN 978-3-8329-7089-5, 118 Euro



> Abgefüllt: Ein Wein-Krimi

Zwar ist Bezirkspolizist Paul Kendzierski für Mordfälle gar nicht zuständig, sondern die Kripo in Mainz. Aber der rätselhafte Tote aus Essenheim interessiert ihn nun mal viel mehr als seine eigentliche Arbeit, die unter anderem darin besteht, bei Straßenfesten für Ruhe und Ordnung zu sorgen. Bei seiner möglichst unauffälligen Recherche lernt der notorische Biertrinker Kendzierski etliche rheinhessische Winzerhöfe kennen und erfährt dabei am eigenen Leib mehr über Wein, als ihm lieb ist...

Piper Taschenbuch, ISBN 978-3492272414, 8,99 Euro

Das neue Fachmagazin für den Immobilienverwalter

DDIV*aktuell* im Abo!



Sieben mal im Jahr alle **aktuellen Informationen**
rund um die **Immobilienverwaltung** bequem
frei Haus: www.ddivaktuell.de/abo

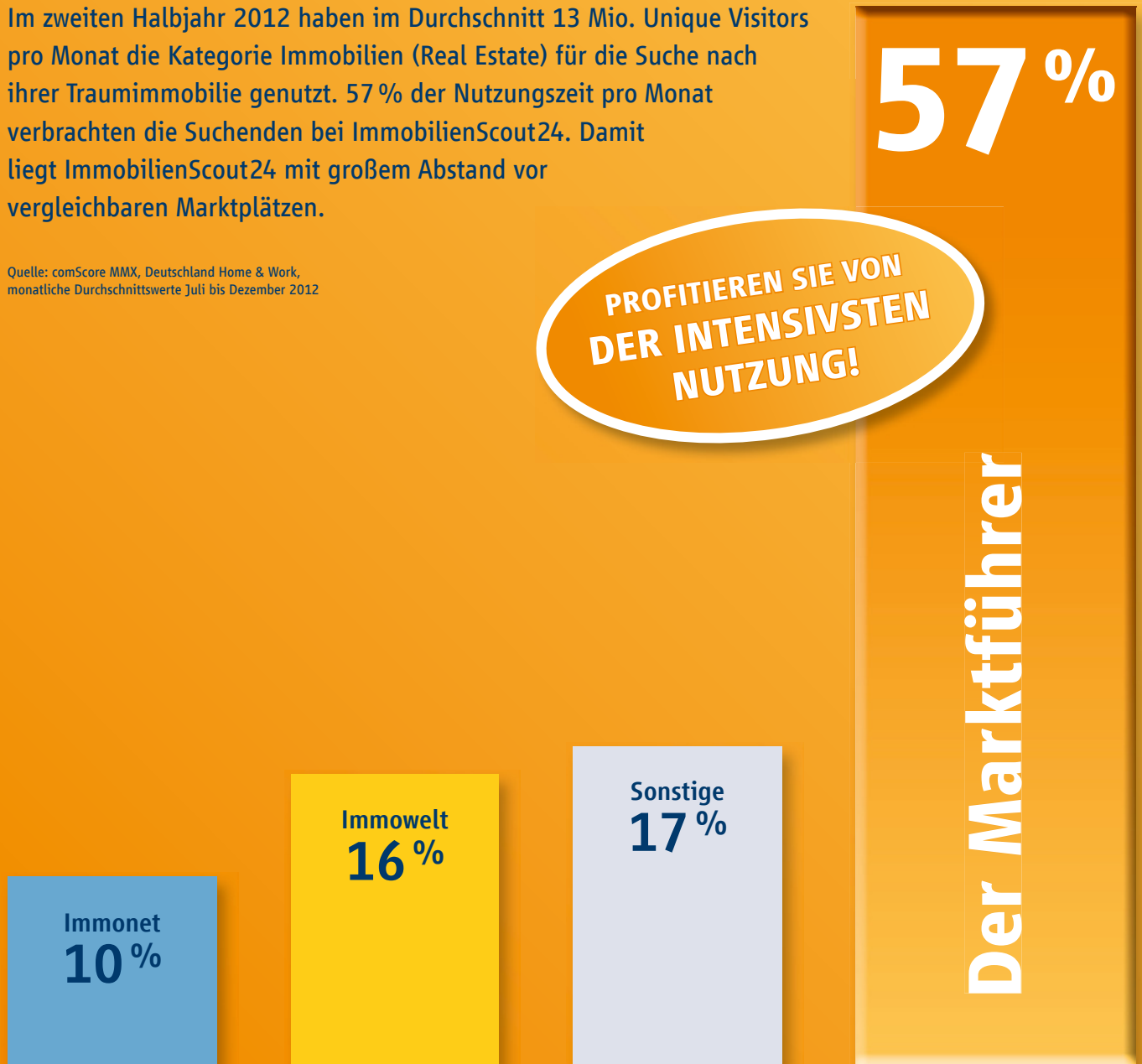


Das neue offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

Im zweiten Halbjahr 2012 haben im Durchschnitt 13 Mio. Unique Visitors pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 57 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: comScore MMX, Deutschland Home & Work, monatliche Durchschnittswerte Juli bis Dezember 2012



www.immobilienscout24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24

Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien