

DDIV aktuell



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

Personalentwicklung

■ Wohnungspolitik

Die Programme der Parteien zur Bundestagswahl

■ Fachkräftemangel

Seiteneinsteiger zu Top-Fachkräften schulen
Trendwende ab?

■ SEPA-Lastschriften

Prozessveränderungen durch neue Vorlaufzeiten Unternehmen



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

**JETZT
ANMELDEN!**

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



Liebe Leserinnen und Leser

Die Einführung von **Mindestqualifikationen als Qualitätsmerkmal für professionelle Immobilienverwalter** wird von den Vertretern des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter immer wieder in Gesprächen mit Regierungsvertretern und Politikern gefordert. Es ist daher nur naheliegend, dass wir den **Anspruch an Professionalität** auch in unserer alltäglichen Arbeit groß schreiben und diese Ausgabe dem Thema Unternehmensorganisation und Personal widmen.

Das jüngst veröffentlichte Branchenbarometer des DDIV brachte jedoch beunruhigende Ergebnisse zu Tage: Fast dreiviertel aller befragten Immobilienverwalter sehen Schwierigkeiten, künftig qualifizierte und kompetente Mitarbeiter zu gewinnen. Bei Verwaltungsunternehmen ab 1000 verwalteten Wohneinheiten sind es sogar weit über 80 Prozent. Ein Mittel, dem Fachkräftemangel unserer Branche entgegenzuwirken, ist die Verbesserung des Images und der Rahmenbedingungen. Ich bin überzeugt, dass uns dies mit unseren Forderungen nach Zugangsvoraussetzungen, Versicherungspflicht und Qualität in der Branche gelingen kann. Ich freue mich daher ganz besonders, dass das politische Engagement des DDIV Früchte trägt.

So hat der **Bundestag** in seiner letzten Sitzungswoche dem **Gesetzentwurf zur Einführung eines bundesweit einheitlichen Datenbankgrundbuchs zugestimmt**. Dem Drängen des Dachverbands ist es zu verdanken, dass der Rechtsausschuss einen Prüfauftrag über die Einsichtnahme des Immobilienverwalters in Abteilung 1 formuliert hat. In einer öffentlichen Anhörung wenige Tage zuvor hatte der Verband als Sachverständiger der Immobilienwirtschaft die Forderungen der Branche darlegt. Einen ausführlichen Bericht dazu finden Sie ab Seite 7.

Kurz vor Beginn des Bundestagswahlkampfes haben auch CDU und CSU den Immobilienverwalter bedacht. In ihrem gemeinsamen Regierungsprogramm kündigten die Unionsparteien an, den Verbraucherschutz beim Wohnungseigentum und insbesondere bei der Wohnungsverwaltung auszubauen. Damit nehmen die Schwesterparteien die jahrelangen Forderungen des DDIV ernst,

dass Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter dringend notwendig sind – zum Schutz der Vermögensbildung und der Altersvorsorge der Eigentümer, aber eben auch zur Professionalisierung der Branche selbst. Eine Übersicht über die Wahlprogramme aller Parteien finden Sie ab Seite 12.

Sie sehen, die Aktivitäten des DDIV zahlen sich aus. Immobilienverwalter werden mehr und mehr als ernstzunehmende Ansprechpartner der Immobilienwirtschaft wahrgenommen. Sollten Sie, liebe Leserin und Leser, bisher kein Mitglied in einem unserer Landesverbände sein, kann ich Ihnen daher nur empfehlen: **Werden Sie Teil einer starken Gemeinschaft und engagieren Sie sich in einem unserer Landesverbände.**

Unsere Bestrebungen um Qualität in der Immobilienverwaltung werden auch durch die zahlreichen Seminare und Weiterbildungsangebote der Landesverbände und des Dachverbands unterstützt. Der **21. Deutsche Verwaltertag vom 26. bis 27. September** ist schlechthin der Höhepunkt unserer Angebote: Fachforen und Gespräche zu politischen und unternehmerischen Themen locken jedes Jahr hunderte Fach- und Führungskräfte der Branche nach Berlin. Sollten Sie sich noch nicht registriert haben, dann nutzen Sie jetzt noch die Gelegenheit und melden sich an. Informationen und Anmeldung finden Sie auf der Startseite des DDIV unter www.ddiv.de.

Als Ihr Dachverband unterstützen wir Sie aber auch bei ihrer alltäglichen Arbeit und den vielfältigen Herausforderungen. Sicher sind Sie bereits mit der SEPA-Umstellung beschäftigt oder haben diese im Hinterkopf. In unserer umfangreichen Praxishilfe zum Thema SEPA geben wir Ihnen wichtige Tipps und Hinweise zur Umsetzung im Alltag. Gegen eine geringe Schutzgebühr erhalten Sie die Broschüre direkt in unserer Geschäftsstelle.

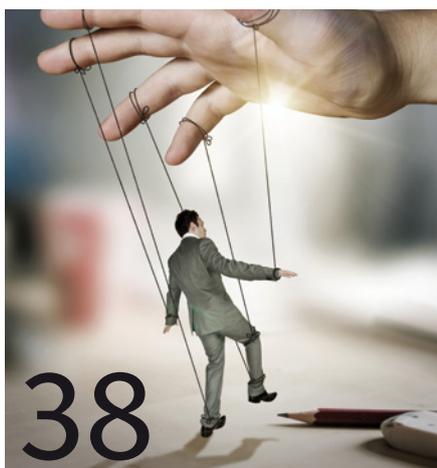
Für die noch verbleibenden Sommermonate wünsche ich Ihnen viele sonnige Stunden und eine erkenntnisreiche Lektüre.

Wolfgang D. Heckeler

Inhalt



Wir sprachen mit der wohnungspolitischen Sprecherin der Bundestagsfraktion der Grünen, Daniela Wagner, über die Belange der Verwalter.



Der Bundesgerichtshof hatte über eine Anfechtung der Verwalterbestellung wegen Übertragung der Aufgaben auf Dritte zu entscheiden.



Bereits seit Jahren steigt das Schadensaufkommen in der Gebäudeversicherung. Wir zeigen, wie professionelles Schadensmanagement funktioniert.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Interview mit der wohnungspolitischen Sprecherin der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
- 7 Das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung des Datenbankgrundbuchs
- 11 Anhörung zur Mietpreisbremse im Rechtsausschuss des Bundestags
- 12 Wohnungspolitische Positionen der Parteien
- 16 Vorbericht zum Verwaltertag
- 17 Aktuelle Meldungen
- 18 Wohnimmobilienmarkt Deutschland

IM BLICKPUNKT

- 20 Fachkräftemangel
- 22 Aus- und Weiterbildung in der Verwalterbranche
- 28 Kommunikationsstrukturen im Unternehmen
- 30 Ideale Instrumente zur strategischen Steuerung
- 33 Seiteneinsteiger in die Verwaltungsbranche

GEBÄUDE & TECHNIK

- 36 Lüftungstechnik

RECHT & STEUERN

- 38 Aktuelle Urteile rund um die WEG
- 42 Erfahrungen mit der Berliner Räumung nach dem neuen Mietrecht
- 44 Neues aus dem Norden

VERWALTUNG & FINANZEN

- 46 Versicherungsmanagement
- 48 Mietkautionsbürgschaft in der Praxis
- 49 Verwaltervergütung
- 52 Unternehmensverkauf, aber wie?
- 54 Prozessveränderungen durch SEPA-Lastschriften

DDIV AKTUELL

- 57 Bayern
- 58 Hessen
- 60 Die Partner des DDIV
- 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV
- 63 Impressum
- 64 Die letzte Seite

7

Das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung des Datenbankgrundbuchs



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.

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!



**Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

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.



„Eine energetische Vergütung ist überlegenswert“

Die Bundestagswahl rückt immer näher. Umso interessanter ist es, mit den Experten der Parteien über die Belange der Verwalter zu reden. In dieser Ausgabe sprachen wir mit der wohnungspolitischen Sprecherin der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Daniela Wagner.

Interview: Martin Kaßler

Wie stehen Sie und Ihre Partei zum Wohneigentum, würden Sie in der Regierungsverantwortung dafür sorgen, dass der freiwillige Aufbau der Altersvorsorge in diesem Segment noch stärker gefördert wird, und wenn ja, wie?

Die Förderprogramme des Bundes müssen endlich den finanziellen Herausforderungen in den Bereichen Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung angepasst werden. Hier hat die Bundesregierung jahrelang durch

Untätigkeit gegläntzt und die Programme sogar faktisch gekürzt sowie auf eine extrem unsichere Finanzierungsgrundlage, den Handel mit CO₂-Zertifikaten, gestellt.

Leider privilegiert der Wohnriester über die steuerliche Absetzbarkeit gerade besser Verdienende. Wir brauchen eine grundlegende Reform, damit das Drei-Säulen-Modell tatsächlich trägt und auch von Bürgern mit niedrigem Einkommen stärker genutzt wird. Es ist daher wichtig, die Strukturen der Riester-Förderung zu verändern und Hemmnisse abzubauen, damit Menschen

leichter ein Riester-Produkt nutzen können. Wir brauchen ein einfaches, kostengünstiges und transparentes Produkt. Über die Idee, als Standard ein Basisprodukt zu entwickeln, sollten wir unbedingt diskutieren und diese Idee gründlich prüfen.

Zusätzlich setzen wir uns für die Fortführung der Kompensationsmittel des Bundes in Höhe von 518 Millionen Euro ein. Damit die Mittel auch tatsächlich in die soziale Wohnraumförderung fließen, sollten sie entsprechend zweckgebunden bereitgestellt werden. Je nach Ausgestaltung des

Förderprogramms können auch Bürger mit niedrigem Einkommen so Wohneigentum erwerben. Dies ist aber Sache der Länder.

Ist die Energiewende mit den derzeitigen Rahmenbedingungen bis 2050 umsetzbar, und wo gibt es Änderungsbedarf?

Angesichts der Flickschusterei der Bundesregierung in diesem Bereich eher nicht. Die aktuelle Politik der Bundesregierung bietet keinen verlässlichen Rahmen für Bauherren, Bauwirtschaft und Hersteller von Bauprodukten. Darüber hinaus werden die Mieterinnen und Mieter mit der Kostenfalle Heizung alleingelassen. Denn eine von uns in Auftrag gegebene Studie hat gezeigt, dass im Wärmemarkt allein für 12 Millionen deutsche Haushalte Heizöl mittlerweile zur Preisfalle geworden ist: In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Heizölpreise in Deutschland um über 150 Prozent erhöht.

Mit dem vorgelegten Entwurf der Energieeinsparverordnung der Bundesregierung werden gerade Mieter zusätzlich belastet, da die Verbesserung der primärenergetischen Anforderungen zu keinerlei Energieeinsparung führt. Damit tragen die Mieter zwar die Kosten, haben aber keinen Nutzen von der energetischen Sanierung. Dies wird nicht zur Akzeptanz der Energiewende in der Bevölkerung beitragen. Hinzu kommt, dass erneuerbare Energien aufgrund der Lockerung der Anforderungen an den Wärmeschutz verschwendet werden. Dies ist nicht zielführend im Sinn des Verbraucherschutzes und der Energiewende. Die vorgesehene Erhöhung der Effizienzstandards für Neubauten wird gerade quasi über die Hintertür wieder kassiert. Dies hat fatale Folgen. Denn Neubauten, die heute mit einem Standard gebaut werden, der nicht zielführend ist, müssen erneut aufwendig und teuer saniert oder können zu Investitionsruinen werden.

Die Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) sollte entsprechend der Ziele im Gebäudebereich mit Blick auf 2020 ausgerichtet werden. Wir streben für den Neubau ab 2019 das 1,5 Liter Haus an, das pro Quadratmeter und Jahr nicht mehr als 15

Kilowattstunden für Wärme und Kühlung benötigt. In einem weiteren Schritt wollen wir den Standard Energieplushaus für alle Neubauten einführen. Bis 2020 streben wir einen Energiestandard für die Vollsanierung mit maximal 70 Kilowattstunden Energiebedarf für Wärme und Kühlung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr an. Bei Instandsetzung oder Modernisierung einzelner Bauteile oder Anlagen sollten diese auf einen anteilig entsprechenden Energiestandard, der sich ab dem Jahr 2020 am 7-Liter-Haus orientiert, verbessert werden. Diese einzelnen Maßnahmen sollten so ausgeführt werden, dass sie in der Summe das 7-Liter-Haus-Niveau erreichen.

Wir wollen also keine Zwangssanierung, sondern orientieren uns an immobilienwirtschaftlichen Investitions- und Instandhaltungszyklen: Wenn saniert wird, dann auf einem sinnvollen und wirtschaftlichen Niveau. Unsere aktuelle Studie zeigt: bei Vollsanierungen sanierungsbedürftiger Gebäude ist dieser Standard heute schon wirtschaftlich, für Vermieter, Mieter und Selbstnutzer.

Weiterhin müssen Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare Wärmegesetz besser aufeinander abgestimmt und gegebenenfalls zusammengeführt werden. Auch ist dringend ein bundesweites Klimaschutzgesetz erforderlich, um einen föderalen Flickenteppich in diesem Bereich zu vermeiden.

Wir Grüne haben von Anfang an die Finanzierungsquelle des Energie- und Klimafonds kritisiert und Vorschläge für eine sichere Finanzierung geliefert. Leider sind diese von der schwarz-gelben Bundesregierung nicht aufgegriffen worden. Erschwerend kommt hinzu, dass am 16. April 2013 eine konservativ-liberale Mehrheit im Europaparlament den Vorschlag der Kommission abgelehnt hatte, das Überangebot von Emissionszertifikaten im Emissionshandel zu verringern. Die massiven Einnahmefälle sind eine direkte Folge der Weigerung der Bundesregierung, schärferen Klimazielen in der EU zuzustimmen. Das führt zu einem europä-

weiten Überschuss an CO₂-Zertifikaten, der den CO₂-Preis und die Auktionseinnahmen immer tiefer drückt. Das vor der Wirtschaftskrise festgelegte 20-Prozent-Emissionsminderungsziel der EU ist viel zu schwach, um den Kohlenstoffmarkt zu stützen. >

ZUR PERSON



Daniela Wagner wurde 1957 in Darmstadt geboren, ist verheiratet

und hat eine Tochter. Seit 2009 ist die Hessin Mitglied des Bundestags und Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik für ihre Fraktion. Wagner ist Mitglied im Bau- und Verkehrsausschuss des Bundestags.

Seit 2006 ist Wagner Geschäftsführerin der SOPHIA Hessen GmbH. Das ehemalige Forschungsprojekt entwickelt und vertreibt in der Wohnungswirtschaft Produkte und Dienstleistungen für das Wohnen im Alter. Seit 1994 ist die Grünen-Politikerin Vorstandsmitglied der Bauverein AG in Darmstadt, wo sie zwischen 1994 und 2006 unter anderem Dezernentin für Wohnen war. Zuvor war sie acht Jahre lang Mitglied des hessischen Landtags. Daniela Wagner ist seit 1981 Mitglied der GRÜNEN, die sich erst ein Jahr zuvor gegründet hatten.

www.daniela-wagner.net
www.facebook.com/Daniela.Wagner.2009

Wir wollen die CO₂-Gebäudesanierungsprogramme auf 2 Milliarden Euro anheben, einen Energiesparfonds in Höhe von 3 Milliarden Euro einrichten, der sich aus dem Abbau klimaschädlicher Subventionen speist und die Städtebauförderung auf 610 Millionen Euro anheben. Weiterhin treten wir für eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung für Selbstnutzer ein. Diese sollte progressionsunabhängig, sozial gerecht, und ökologisch zielführend ausgestaltet sein.

Eigentümergeinschaften hinken bei der energetischen Sanierung weit hinterher. Viele Gründe gibt es dafür: zu geringe Instandhaltungsrücklagen, zu komplexe und langwierige Abstimmungsprozesse, zu geringe Vergütungssätze für Verwalter. Oft sind es aber auch Unkenntnis bei Wohneigentümern und Verwaltern wie eine KfW/DDIV-Umfrage ans Licht brachte. Wie wollen Sie nach dem September 2013 ändern?

Wir benötigen dringend speziell auf Wohneigentümer und Verwalter von Wohneigentum zugeschnittene Informationen und Fortbildungen hinsichtlich „best practice“ der Verwaltung von Wohneigentum sowie energetischer Sanierungen und den bestehenden Fördermöglichkeiten.

Der Gesetzgeber stellt Wohnungseigentümer und Verwalter vor immer größere Herausforderungen. Zahlreiche Gesetze werden stetig erweitert diverse Verordnungen auf den Weg gebracht. Halten Sie es immer

Wir brauchen eine **grundlegende Reform**, damit das **Drei-Säulen-Modell** tatsächlich trägt

noch für vertretbar, dass die Tätigkeit des Immobilienverwalters auch weiterhin ohne Zugangsvoraussetzungen oder Mindestqualifikationen 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 damit die Verbraucher zu schützen?

Die Einführung einer Zugangsvoraussetzung, also Fach- und Sachkundenachweis, und auch eine Versicherungspflicht zum Beruf des Verwalters halte ich für sinnvoll. Vor allem damit es eine bessere Ausbildung gibt und sich damit die Qualität der Dienstleistung Hausverwaltung erhöht.

Derzeit geht nur ein Bruchteil der ausge-reichten 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?

Die Förderprogramme des Bundes müssen den finanziellen Herausforderungen in den Bereichen Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung angepasst werden. Hier hat die Bundesregierung jahrelang durch Untätigkeit

geglänzt und die Programme sogar faktisch gekürzt sowie auf eine extrem unsichere Finanzierungsgrundlage, den Handel mit CO₂-Zertifikaten, gestellt.

Wir wollen, dass die Förderprogramme zielgruppengerechter ausgestaltet werden, damit Selbstnutzer und solche die es werden wollen, diese besser nutzen können. Bei den KfW-

Programmen bedeutet das zum Beispiel die Stärkung der Zuschussvariante sowie eine bessere Kombinierbarkeit mit Mitteln für den altersgerechten Umbau. Auch haben die Landesförderbanken eine Fördervariante für WEGs entwickelt, die zum Beispiel in Baden-Württemberg umgesetzt wird. Dies kann auch für die Bundesebene interessant sein.

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?

Eine energetische Vergütung, welche an die beschriebenen Voraussetzungen und eine Baubegleitung durch Externe gebunden und so die Qualität des Baumanagements und der Qualitätskontrolle verbessern würde, ist überlegenswert. Sofern sie Tätigkeiten und Anforderungen der durch die KfW geförderten Baubegleitungen erfüllen, können Sie sich heute schon für die Berechtigung dazu registrieren lassen.

Noch immer gibt es viele Abgrenzungsprobleme zwischen WEG und Mietrecht. Die Hoffnung, dass mit der WEG-Novellierung hier ein ausreichend gutes Instrument geschaffen wurde, lässt sich 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?

Die Abgrenzungsprobleme zwischen WEG und Mietrecht bedürfen einer umfassenden juristischen Prüfung. Dies sollten wir im Falle einer Regierungsbeteiligung dringend angehen.



Daniela Wagner im Gespräch mit DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung des Datenbankgrundbuchs ...



...als Geschichte mit Fortsetzung oder wie die Einsteinsche Relativitätstheorie Einzug in den Deutschen Bundestag hält

von Martin Kaßler

Über rund 36 Millionen Grundbücher mit mehr als 400 Millionen Seiten wachen deutsche Grundbuchämter. Jährlich kommen dabei etwas mehr als 600 000 Grundbücher neu hinzu. Die Zahl der Neueintragungen, Veränderungen oder Löschungen von Grundstücksbelastungen wird mit etwa 3,4 Millionen jährlich angegeben.

Eine enorme Verantwortung mit hohem Personalaufwand sowie einem Datenerfassungsverfahren, das weder technisch und funktional noch organisatorisch heutigen Anforderungen entspricht.

Ziel der Gesetzgebung zur Einführung des Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) ist daher vor allem eine Modernisierung herkömmlicher Verfahren und damit das Erreichen eines europäischen Standards, um eine optimale Leistungsfähigkeit für Anwender und Nutzer des Systems sicherzustellen. Dies gilt insbesondere auch in Bezug auf die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs. Dabei soll das Datenbankgrundbuch eine flexible Darstellung der Inhalte erlauben. Wegen seiner großen Bedeutung wurde das bundeseinheitliche Datenbankgrundbuch als Koordinierungsprojekt in den Aktionsplan der Nationalen E-Governmentstrategie (NEGS) des IT-Planungsrats aufgenommen. Die Ursprünge gehen dabei auf das Jahr 1969 zurück, indem die Justizministerkonferenz bereits die Grundbuchautomation beauftragte. Später wurde die praktische Umsetzung aufgrund zu hoher

Kosten und fehlender technischer Möglichkeiten zurückgestellt. Nachdem durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz 1993 die rechtlichen Grundlagen für eine ausschließlich maschinelle Grundbuchführung geebnet waren, entwickelten sich die damaligen IT-Systeme zur Unterstützung der Papiergrundbuchführung fort und sind heute noch im Einsatz. Dabei werden Daten der Grundbücher in unstrukturierter Form als digitales Bild oder in Textform gespeichert und man spricht heute vom „elektronisch geführten Papiergrundbuch“. Das DaBaGG soll nun die Entwicklung fortführen, einen vollautomatischen Datenaustausch ermöglichen, aktuelle Ausdrücke zur Verfügung stellen und das Abrufverfahren verbessern.

Die reinen Entwicklungskosten für die entsprechende Software betragen etwa 30 bis 35 Millionen Euro. Hinsichtlich der Gesamtkosten gibt es derzeit unterschiedliche Annahmen. Der größte Kostenblock dürften die Personalkosten bei der Umstellung spielen und bereits heute stellt sich die Problematik, wo eine entsprechend hohe Anzahl Rechtspfleger rekrutiert werden kann. Ein erstes Pilotprojekt soll 2016 an den Start gehen. Zwar besteht keine Verpflichtung für die Bundesländer zur Einführung des Datenbankgrundbuchs, jedoch haben alle Länder ein entsprechendes Verwaltungsabkommen unterzeichnet. Wann eine konkrete Umsetzung erfolgt, bleibt offen. Kein Wunder! Experten sprechen von einem „Jahrhundertwerk“, was weitestgehend von der Öffentlichkeit unbeachtet und allenfalls unter Experten diskutiert wird.

Für die Verwalterbranche hatte der DDIV im laufenden Gesetzgebungsverfahren die Einsichtnahme in Abteilung I des automatisierten Grundbuchs gefordert und entsprechend argumentiert. Neben Gutachten, Stellungnahmen, unzähligen Gesprächen bei Bund und Ländern sowie als Sachverständiger im Gesetzgebungsverfahren warb der DDIV für seine Positionen. Bis zuletzt hatte sich der DDIV für die Verwalterbranche stark gemacht und konnte zumindest einen Teilerfolg erzielen. Was aber mindestens ebenso wichtig ist, ist die Tatsache, dass spätestens mit diesem Gesetzgebungsverfahren Ministerien und Bundestag vermittelt werden konnte, dass Immobilienverwalter eine starke Interessenvertretung in Deutschland haben – den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter.

Was fordert der DDIV?

Grundsätzlich begrüßte der DDIV das Bestreben von Bund und Ländern, mit einer einheitlichen Daten-Software sich den Anforderungen des Informationszeitalters unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange zu stellen. Allerdings sehen wir Bedenken darin, dass die Verabschiedung des Gesetzes technische Prozesse zementiert, die mit der aktuellen Rechtslage konträr sind bzw. Gleichheitsgrundsätze wie die Informationsfreiheit und das Recht auf freie Berufsausübung behindern. Hierzu hatte der DDIV nach Einsichtnahme in den Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums – der an keiner Stelle auf die Problematik der Einsichtnahme des Verwalters am automatisierten Grundbuchverfahren einging – bei dem renommierten Verfassungsrechtler Prof. Dr. Rüdiger Zuck ein



Justizminister Jörg-Uwe Hahn (zweiter von links) im Gespräch mit dem hessischen Landesvorsitzenden Werner Merkel (rechts) und DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Gutachten beauftragt, das sich mit dieser Thematik beschäftigte und im Oktober 2012 veröffentlicht wurde.

Parallel brachte der DDIV eigene Stellungnahmen in Umlauf und legte sachlich fundiert dar, warum die Einsichtnahme am automatisierten Verfahren für Immobilienverwalter zwingend erforderlich ist. Hauptargument war danach das berechnete Interesse nach § 12 Grundbuchordnung (GBO). Dieses begründet sich allein bereits im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes, das den Verwalter zum fristgebundenen Handeln verpflichtet. Zudem besteht gesetzlicher Regelungsbedarf, weil Vertragspartner des Verwalters mit der WEG-Novellierung 2007 der teilrechtsfähige Verband wurde. Der Verwalter ist aber auch gesetzlicher Vertreter der Eigentümer in deren Eigenschaft als Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum § 27 WEG. Was ihm bisher untersagt bleibt, ist die Einsichtnahme in das automatisierte Datenbankgrundbuchverfahren, wie es bereits Banken, Versicherungen, Notare und andere Behörden nach § 133 II GBO in Anspruch nehmen. Der DDIV forderte daher – unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange – die Einsichtnahme in Abteilung I des elektronischen Grundbuchs für den Immobilienverwalter dort, wo er von einer WEG als Verwalter für mehrere Jahre bestellt ist. Damit wurde auch dem Argument begegnet, wonach ein Verwalter, welcher im Nebenberuf makelt, hier Datenmissbrauch betreiben kann. Oder im umgekehrten und wohl viel häufigeren Fall, wonach ein im Hauptberuf tätiger Makler durch seinen Nebenerwerb als Verwalter dies zu seinem Vorteil nutzen könnte.

Die neuen Zensus-Zahlen sorgten für einen weiteren Schub: Über 9,3 Millionen Eigentumswohnungen und damit mehr als 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften, die mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung durchführen – und der Verwalter radelt im 21. Jahrhundert weiter zum Grundbuchamt?

Mitunter wurde in der politischen Diskussion vorgetragen, dass die vom DDIV vertretene Auffassung, den Kreis der Einsichtsberechtigten um den Immobilienverwalter zu erweitern, nicht stattgegeben werden kann, da es keinerlei Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit des Verwalters gibt. Was sagt man dazu? Der DDIV fordert seit Jahren als Mindestvoraussetzung Versicherungspflichten in der Gewerbeordnung – bisher wird dies mit dem Verweis auf Artikel 12 des Grundgesetzes und dem Recht auf freie Berufsausübung abgelehnt. Bekannt ist allerdings schon, dass der Verwalter nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz § 5 Rechtsdienstleistungen für Dritte erbringt. Ist dieser Widerspruch auf Dauer dem Verbraucher noch vermittelbar?

Was wurde beschlossen?

Nachdem der Referentenentwurf öffentlich wurde und absehbar war, dass sich in Kürze auch der Bundesrat in erster Lesung damit beschäftigen würde, ging der DDIV über seine Landesverbände auf die Bundesländer zu. Im weiteren Verfahren gelang es insbesondere über das Bundesland Hessen und den dortigen Justizminister und FDP-Landesvorsitzenden Jörg-Uwe Hahn, eine Bundesratsinitiative anzustoßen, an deren Ende elf von 16 Bundesländern – unabhängig von ihrer politischen

Prägung – nach der 1. Lesung im Bundesrat die Bundesregierung bat, „die Gesamtstruktur des Grundbucheinsichtsrechts darauf hin zu überprüfen, inwieweit die erweiterten technischen Möglichkeiten des Datenbankgrundbuchs mit strukturierter Datenhaltung dazu genutzt werden könnten, das Grundbuchabrufverfahren datenschutzkonform zu erweitern.“ Begründet wurde diese Prüfung mit dem Verweis auf die strukturierte Datenhaltung, die es auch ermöglichen könnte, „das automatisierte Abrufverfahren inhaltlich beschränkt auf das Bestandsverzeichnis beziehungsweise die Abteilung I für bestimmte Gruppen zugänglich zu machen, ohne dass die Voraussetzungen nach § 133 Absatz 4 Satz 3 GBO vorliegen, etwa WEG-Verwalter.“

Damit wurde das berechnete Anliegen des DDIV erstmals öffentlich und schriftlich festgehalten. Die wenig später erfolgte Antwort der Bundesregierung bzw. des Bundesjustizministeriums konnte hingegen nicht befriedigen, hieß es doch: „Eine Erweiterung des Kreises der abrufberechtigten Personen und Stellen wird somit erst dann in Betracht kommen, wenn der Abruf durch technische Vorkehrungen zum einen auf bestimmte Inhalte eines Grundbuchblatts und zum anderen auf einzelne Grundbuchblätter beschränkt werden kann. Die diesbezüglichen technischen Möglichkeiten des künftigen Datenbankgrundbuchs lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich vorhersagen. Die Bundesregierung kann daher derzeit nicht absehen, inwieweit die Einführung eines Datenbankgrundbuchs eine datenschutzkonforme Erweiterung des Grundbuchabrufverfahrens ermöglichen wird.“

Warum soll es im Jahr 2013 nicht möglich sein, bei der Beauftragung der entsprechenden Software oder im Laufe der Entwicklung derselben dies bereits vorzusehen, quasi in Vorausschau auf die Zukunft? Und widerspricht diese salomonische Antwort nicht auch dem Ziel des Gesetzgebungsverfahrens, den Stand der Technik an aktuelle Gegebenheiten anzupassen, „da die Erwartungen an das Grundbuchverfahren durch die Weiterentwicklung der technischen Möglichkeiten stetig gestiegen“ sind? „Unternehmen [...] erwarten heute, dass [...] aus dem Grundbuch differenziert und gezielt Auskunft gegeben werden kann. (Drs. 17/12635)“ Andererseits ist die Antwort wiederum sehr weise ausgefallen. Kann man doch damit auch ein Thema sanft beerdigen oder weit von sich schieben. Wenn dies so sein sollte, stellt sich die Frage nach dem Warum. Geht es dann überhaupt noch um den Immobilienverwalter und sein berechtigtes Interesse auf automatisierte Einsichtnahme, beschränkt auf Abteilung I? Spielen hier nicht gar Überlegungen eine Rolle, wonach nicht nur der Verwalter an die Pforte klopft und um Einlass bittet, sondern auch andere Berufsgruppen, die eine automatisierte Einsicht haben wollen? Kann dies noch datenschutzkonform ablaufen und muss nach dem Motto „Wehret den Anfängen“ (Ovid) gehandelt werden? Gut möglich, dass auch diese Überlegungen bei der Antwort nicht ganz von der Hand zu weisen sind. Aber das darf nicht dazu führen, dass nachweisbar berechnete Interessen der Verwalter unberücksichtigt bleiben, jetzt und hier im Informationszeitalter und bei mehr als 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften, die mindestens einmal jährlich zusammen kommen.

DDIV als Sachverständiger geladen

Für den DDIV war klar, dass er nun erst recht weiter aktiv bleiben musste. Es folgten zahlreiche persönliche Gespräche und Stellungnahmen innerhalb des Deutschen Bundestags. Immer wieder wurde dabei auf das berechnete Interesse verwiesen und konkrete Vorschläge zur Umsetzung unterbreitet. Dies in der festen Annahme, dass

eine technische Lösung möglich sei. Der Rechtsausschuss beräumte dann in der letzten Sitzungswoche ein erweitertes Berichtserstattergespräch an, an dem neben dem Bund Deutscher Rechtspfleger der DDIV als einziger Verband als Sachverständiger geladen war. Hinzu kamen zwei Vertreter der Länder, die im Lenkungsausschuss für das Datenbankgrundbuch sitzen, und Prof. Wolfgang Schneider (Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin) als renommierter Sachenrechtler, der zuvor in der juristischen Fachpresse (ZfIR, 2013, H. 3, S. 81 ff.) seine Bedenken zum laufenden Verfahren publiziert hatte und im engen Austausch mit dem DDIV steht. Schnell wurde in der Anhörung noch einmal deutlich, dass Bund und Länder unter einem zeitlichen Handlungsdruck stehen, da die Vorarbeiten seit Jahren im Gang sind und womöglich die Gefahr besteht, dass Länder aus dem Verbund ausscheren, weil ihnen die Umsetzung zu lange erscheinen könnte. Überraschend breiten Raum nahm jedoch die Frage ein, worauf sich das berechnete Interesse des Verwalters auf automatisierte Einsichtnahme stützt. Wiederholt konnte der DDIV nachweisen, dass dieses vorliegt und dem auch dringend stattgegeben werden sollte. Dabei wurden konkrete Lösungsvorschläge gemacht. Diese reichten von einer Ergänzung des § 26 WEG über die Einführung eines Bestandsblatts bei Verwalterbeschluss im Grundbuch, was die Anforderungen eines Registers und neben der Legitimation des Einsichtsberechtigten auch Auskunftsrechte Dritter gewährleistet, bis hin zu einer Meldepflicht des Verwalters bei Bestellung im Grundbuchamt. Alle Varianten könnten an eine Gebühr zur einmaligen technischen Einrichtung gekoppelt werden und einer Aufnahme des Immobilienverwalters in den Kreis der Einsichtsberechtigten nach § 133 GBO – wohlgerneht nur in Abteilung I. Somit wäre auch bis zur Einführung

von Zugangsvoraussetzungen für den Verwalter, eine Registrierungspflicht gegeben.

Gesetzgebungsbeschluss zum DaBaGG: Prüfauftrag an die Bundesregierung zum Anliegen der Verwalter

Bereits drei Tage später, am 27. Juni wurde dann der Gesetzgebungsentwurf zur Einführung des Datenbankgrundbuchs abschließend im Deutschen Bundestag beraten und letztlich mit den Stimmen der Regierungskoalition von CDU/CSU und FDP sowie der SPD-Fraktion und bei Enthaltung der Linken und B90/Die Grünen unter Tagesordnungspunkt 35 verabschiedet. Damit folgte der Bundestag der Empfehlung des Rechtsausschusses auf Drucksache 17/14190, den Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 17/12635 in der Ausschussfassung anzunehmen. Die Zustimmung des Bundesrats Ende September gilt als reine Formsache.

Zwei Dinge sind hierbei für die Verwalterbranche von Bedeutung. Einerseits hat der Bundestag eine Berichtspflicht verabschiedet. Dies bedeutet, dass die Bundesregierung alle zwei Jahre einen Sachstand über die Umsetzung des Gesetzgebungsverfahrens abzugeben hat. Zudem wurde ein verschärfter Prüfauftrag an die Bundesregierung formuliert, der sich mit dem Anliegen des DDIV noch einmal beschäftigen muss:

„Der Rechtsausschuss hat sich mit der Frage befasst, ob eine Erweiterung des Kreises der Personen und Stellen in Betracht gezogen werden soll, die am automatisierten Grundbuchabrufverfahren teilnehmen dürfen. Ein entsprechendes Interesse insbesondere aus dem Kreis der Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen erscheint nachvollziehbar und begründet. Jedoch können entsprechende Rechtsänderungen erst greifen, wenn der Abruf durch technische Vorkehrungen zum einen

Ein **Interesse** der **Verwalter** von **Wohnungseigentumsanlagen** erscheint **nachvollziehbar** und **begründet**

auf bestimmte Inhalte eines Grundbuchblatts und zum anderen auf einzelne Grundbuchblätter beschränkt werden kann. Außerdem muss die Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Abrufe durch die aufsichtsführende Stelle gewährleistet sein. Der Rechtsausschuss bittet daher die Bundesregierung, die Regelungen über den automatisierten Grundbuchabruf zeitnah daraufhin zu überprüfen, ob eine datenschutzkonforme Erweiterung des Berechtigtenkreises mit der Einführung des Datenbankgrundbuchs möglich ist.“

Wie ist das Ergebnis zu werten?

Der berühmten Frage, ob das Glas halb voll oder halb leer ist, sollte man mit Optimismus begegnen. Ähnlich der novellierten Trinkwasserverordnung, wo die Prüffrist zur Beprobung auf wesentliches Betreiben des DDIV verlängert wurde, was so auch von vielen nicht erwartet wurde, gilt ähnliches beim DaBaGG. Am Anfang des Gesetzgebungsverfahrens haben die wenigstens damit gerechnet, dass ein Widerstand in der Verwalterbranche sich formiert oder gar Erfolg haben könnte. Aber Beharrlichkeit, Einsatz und gute Argumente können mitunter überzeugen.

Nicht sonderlich mit der Frage auseinander setzen sollte man sich, warum erst der Bundesrat einen Prüfauftrag an die Bundesregierung erteilt und wenig später und nach der Antwort derselben auch der Rechtsausschuss einen eben solchen ausspricht, wenn auch in verschärfter Form. Vielleicht verhält es sich ja so wie mit der Einsteinschen Relativitätstheorie. Kaum einer versteht sie, aber dennoch bewegen sich Raum und Zeit aufeinander zu und folgen einer festen Struktur.

Sicher wäre der Erfolg ein anderer, wenn der Bundestag einem Änderungsantrag mehrheitlich zugestimmt hätte, den Kreis der Einsichtsberechtigten (in Abteilung bei Bestellung) nach § 133 GBO, um den Immobilienverwalter zu erweitern. Dies mit der Vorgabe, wenn die technischen Bedingungen vorhanden sind. Aber wie heißt es so schön: „Die Politik der kleinen Schritte“ ist mitunter erfolgreicher. Vielleicht hat sich dies unter Federführung des Rechtsausschusses herauskristallisiert. Die Zeit – sowohl die hohe Anzahl an Eigentümergemeinschaften als auch die Herausforderungen der Zukunft wie die energetische Sanierung oder der altersgerechte Umbau,

aber auch die Professionalisierung der Branche insgesamt – spricht für eine automatisierte Einsichtnahme, der sich auch der Gesetzgeber auf Dauer nicht verschließen kann. Insbesondere dann nicht, wenn er sich an seinen postulierten Zielen messen lassen will. Noch ist der Raum ein Vakuum, aber er wird Struktur bekommen!

Insbesondere die Baupolitiker aller Bundestagsfraktionen, vor allem bis zuletzt der christlich-demokratischen Union, unterstützen das Anliegen des DDIV im Gesetzgebungsverfahren. Dies zeigt einmal mehr Verwalter haben eine Lobby, die immer stärker wird. Die jüngst veröffentlichten Zensus-Zahlen und das Bestreben des DDIV nach Gehör in der Politik, werden sicher in der nächsten Zeit zu einer komprimierten Diskussion um die Einführung von Zugangsvoraussetzungen führen. Sie als Verwalter können dies bestärken, indem Sie Mitglied im Spitzenverband der Verwalterwirtschaft werden! Wir machen keine Kompromisse, wenn es um Ihre Interessen geht, denn wir vertreten nur Sie und keine andere Berufsgruppe! Kommen Sie mit uns und stärken Sie sich für Ihre Zukunft!

STIMMEN ZUM GESETZGEBUNGSVERFAHREN



Andrea Astrid Voßhoff

Die Berichterstatterin für die CDU/CSU-Fraktion, Andrea Astrid Voßhoff, formulierte abschließend im Deutschen Bundestag: „Im Rahmen der parlamentarischen Beratungen wurde erörtert, ob und inwieweit die Einsichtsrechte von Personen und Stellen beim automatisierten Abrufverfahren künftig zu erweitern sind. Aus Sicht meiner Fraktion gehört dazu unter anderem auch die Beantwortung der Frage, wie sowohl technisch als auch rechtlich die Teilnahme am automatisierten Abrufverfahren insbesondere auch für Verwalter von Wohnungseigentum zu ermöglichen ist. Die nachgewiesene ordnungsgemäße Bestellung der Verwalter begründet bereits nach geltendem Recht ein berechtigtes Interesse derselben zur Einsicht in Abteilung I der Wohnungsgrundbücher. Wegen der stetig steigenden Anzahl von Wohneigentum in Deutschland ist es geboten, die Frage nach der Teilnahme am automatisierten Abrufverfahren zur elektronischen Einsicht aufzuwerfen und zu beantworten. Auf Initiative von CDU/CSU ist daher der Abschluss dieses Gesetzgebungsvorhabens mit dem konkreten Prüfauftrag verbunden, das nachvollziehbare und

begründete Anliegen der bestellten Wohnungsverwalter im Rahmen der Ausgestaltung des strukturierten Datenbankgrundbuchs zu klären.“



Dr. Edgar Franke

Für die SPD-Fraktion gab Berichterstatter Dr. Edgar Franke folgendes zu Protokoll: „Es wäre wünschenswert gewesen, den Gesetzentwurf durch die Änderung von § 133 der Grundbuchordnung zu erweitern, um [...] die WEG-Verwalter, in das automatisierte Datengrundbuchverfahren, einschränkend nur für Abteilung I, einzubeziehen. [...] Der Koalition wäre es ein Leichtes gewesen, auch jetzt schon eine Regelung für die Immobilienverwalter aufzunehmen, die ab dann gelten kann, sobald es technisch möglich wäre, Einsicht nur in Abteilung I zu nehmen. Dies wird voraussichtlich ab 2016 der Fall sein. [...] Die Sachverständigen haben bei der Anhörung dem Punkt widersprochen, dass die eingeschränkte Einsicht – zum Beispiel nur in Abteilung I – technisch nicht umsetzbar wäre. Sie ist es spätestens ab 2016. Wenn man will, dann geht es.“

Mietpreisbremsen stoßen auf geteiltes Echo

Auf ein geteiltes Echo stieß bei den zu einer Anhörung des Rechtsausschusses am 26. Juni geladenen Sachverständigen die Forderung von SPD, Linken und Grünen nach Mietpreisbremsen. Unter Vorsitz von Siegfried Kauder (CDU/CSU) wurden Anträge der Oppositionsparteien diskutiert, mit denen sie die steigenden Wohnkosten in Ballungszentren und Universitätsstädten eindämmen wollen.

von Oliver Mertens

Nachdrücklich begrüßte Lukas Siebenkotten diese Initiativen. Der Direktor des Deutschen Mieterbunds sieht besonders in Kappungsgrenzen bei der Wiedervermietung von Wohnungen ein „Therapeutikum gegen Überhitzungen“ in Ballungszentren. Sprecher der Wohnungswirtschaft warnten hingegen vor Mietbeschränkungen. Hans-Joachim Beck, ehemaliger Vorsitzender Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg, zufolge werden auf diese Weise Investitionen in Neubauten „abgewürgt“.

Zugrunde lagen dem Hearing Anträge der SPD (17/12486), der Linken (17/4837) und der Grünen (17/13098). Kernpunkte der Vorstöße der Oppositionsfraktionen sind Kappungsgrenzen für Mieten bei laufenden Verträgen sowie bei Wiedervermietungen. Die SPD will Steigerungen bei Bestandsmieten auf höchstens 15 Prozent innerhalb von vier Jahren limitieren. Erhöhungen bei der Wiedervermietung von Wohnraum sollen auf eine Summe beschränkt werden, die maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Außerdem wollen die Sozialdemokraten die letzte Mietrechtsänderung rückgängig machen. Davor warnte Prof. Dr. Martin Häublein von der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck eindringlich: „Die Ankündigung, die Regelungen [...] rückgängig zu machen,

muss [...] selbst bei jemandem, der dieses Gesetz durchaus kritisch sieht, Bedenken auslösen. Damit wird nicht nur die für Investitionen wichtige Planungssicherheit in Frage gestellt, sondern zugleich das Rechtssystem belastet. Verantwortungsbewusste Gesetzgebung muss versuchen, derartige Belastungen zu vermeiden.“

Nach Auffassung der Linken soll eine Anhebung der Kaltmiete bei bestehenden Mietverhältnissen und Wiedervermietungen an die Verbesserung des bisherigen Wohnstandards geknüpft werden, ansonsten dürften Mietsteigerungen nur im Rahmen des Inflationsausgleichs erlaubt sein. Nach dem Willen der Grünen sollen Mietminderungen künftig schon dann möglich sein, wenn die Quadratmeterzahl um weniger als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt. Die SPD spricht sogar von einer „bewusst herbei-

geführten regelmäßigen Abweichung“ von 5 Prozent, was Häublein für bedenklich hält: „Die Ursachen für Differenzen zwischen der im Mietvertrag angegebenen und der tatsächlichen Wohnungsgröße dürften in der großen Mehrzahl der Fälle [...] darin liegen, dass die Angaben im Mietvertrag oder in Wohnungsinseraten meistens von den Vermietern ungeprüft übernommen wurden.“

Der Rechtsprofessor mahnte zu mehr Sachlichkeit in der Debatte. Es solle den Ursachen sorgfältig auf den Grund gegangen werden, die die sozialen Missstände auslösten, um deren Beseitigung es in angestrebten Änderungen der geltenden Rechtslage gehe. Nur deren Kenntnis erlaubt passgenaue, volkswirtschaftlich sinnvolle Neuregelungen. „Wer Ursachen für Missstände lediglich behauptet, läuft nicht nur Gefahr, das gewünschte Ziel zu verfehlen. Er erzeugt auch unnötigen Aufwand.“

**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
Podbielskiestr. 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



Viel Schatten und ein bisschen Licht

Der Wahlkampf geht in die heiße Phase. Ende Juni hat auch die CDU/CSU als letzte Partei ihr Programm zur Bundestagswahl verabschiedet. Damit lassen sich die wohnungspolitischen Positionen der Parteien mit einander vergleichen. Eines lässt sich bereits heute sagen: Die Wohnungspolitik ist eines der beherrschenden Wahlkampfthemen.

von Oliver Mertens

Die gute Nachricht vorweg: Das kürzlich vorgestellte Wahlprogramm von CDU/CSU beschert der Verwalterwirtschaft Aufmerksamkeit. Erstmals finden Immobilienverwalter explizit in einem Wahlprogramm Erwähnung. Die Unionsparteien wollen den Verbraucherschutz für die Wohnungsverwaltung erweitern (siehe Seite 14). Das ist ein großer politischer Erfolg des DDIV, der seit Jahren dafür kämpft, Zugangsvoraussetzungen für den Beruf Immobilienverwalter festzuschreiben und hierzu seit langem in intensiven Gesprächen mit der Bundespolitik ist. Neben vielen Einzelgesprächen tritt der DDIV auf bundespolitischer Bühne

auch mit parlamentarischen Abenden in Erscheinung oder initiiert Expertengespräche rund um das Wohnungseigentum bei allen politischen Parteien und zahlreichen Ministerien. Engagement, das sich nun auszahlt.

Fast alle Parteien setzen bei der Bekämpfung des Wohnungsmangels auf starken Dirigismus. Die SPD will eine Obergrenze für Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen von maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete einführen und Mieterhöhungen im Bestand nur noch alle vier Jahre um maximal 15 Prozent erlauben.

Grüne und jetzt auch die Union plädieren dort für eine zehnpromtente Kap-

pungsgrenze bei der Wiedervermietung, wo Wohnungsmangel herrscht. Die Linke geht noch einen Schritt weiter. Nach ihrem Willen soll die Miete im Bestand ohne Wohnwertverbesserung nur noch im Rahmen des Inflationsausgleichs bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden können. In laufenden Verträgen wollen die Grünen den Mietanstieg dadurch drosseln, dass sie die regelmäßigen Erhöhungen der ortsüblichen Vergleichsmiete bremsen. Geht es nach den Linken, werden die Mieten begrenzt und der Mietspiegel an Bestandsmieten orientiert. Darüber hinaus sollen Kommunen ermächtigt werden, anhand der Mietspiegel Höchstmieten festzulegen. Lediglich die FDP will keine weiteren Eingriffe in den Markt.

Erstmals finden **Verwalter** explizit in einem **Wahlprogramm Erwähnung**. Das ist ein großer **politischer Erfolg des DDIV**

Opposition will das Rad beim Mietrecht zurückdrehen

Die Oppositionsparteien wollen die Regelungen der Mietrechtsreform rückgängig machen: keine Duldungspflicht für Modernisierungen und kein Aussetzen des Rechts auf Mietminderung bei energetischen Modernisierungen. Beschnitten werden soll außerdem die Modernisierungsmieterhöhung. Während SPD und Grüne die Umlage auf 9 Prozent senken wollen, plädiert die Linke für nur noch 5 Prozent. Zusätzlich wollen die Sozialdemokraten die Ordnungswidrigkeit der Mietpreisüberhöhung stärker verfolgen. Die Linke tritt dafür ein, das Recht auf Wohnraum im Grundgesetz verankern; außerdem will sie die „massenhafte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen“.

Steuerpolitik: Von Abschreibung bis Vermögenssteuer

CDU/CSU und FDP wollen die degressive Abschreibung für den Mietwohnungsbau wieder einführen. Die Grünen prüfen zumindest, inwieweit eine steuerliche Förderung für privaten Hausbesitzer sinnvoll ist. Und nun zu den Belastungen: Die SPD will die Vermögenssteuer wieder einführen, die Grünen wollen eine auf zehn Jahre befristete Vermögensabgabe. Damit sollen Reiche mit 1,5 Prozent auf ihr Vermögen besteuert werden; bei Betriebsvermögen will die Partei die Abgabe auf maximal 35 Prozent begrenzen. Die Pläne der Linken gehen noch weiter: Sie fordern eine Vermögenssteuer für Millionäre. Die erste Million bleibt vermögenssteuerfrei, danach wird mit 5 Prozent auf das Privatvermögen besteuert. Außerdem will sie die Abgeltungssteuer abschaffen, Einkünfte aus Kapitalvermögen nach dem

Einkommensteuersatz besteuern und die Körperschaftssteuer wieder auf 25 Prozent erhöhen.

Die Bewertung des DDIV

Der DDIV fordert eine sachlichere und objektivere Diskussion um den Einsatz von Fördermaßnahmen zur Regulierung des Wohnungsmarkts. Anlässlich einer Bundestagsdebatte über die Miet- und Wohnungspolitik in Deutschland stellt sich der Verband hinter die Besitzer von Eigentumswohnungen, die mit mehr als 9,3 Millionen Wohneinheiten rund 25 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland halten.

Über die Unionspläne, den Verbraucherschutz für die Wohnungsverwaltung zu erweitern, zeigt sich der Verband erfreut. Damit nehmen CDU und CSU die jahrelangen Forderungen des DDIV ernst, dass Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter zum Schutz der Vermögensbildung und der Altersvorsorge dringend notwendig sind.

Heute stehen viele Eigentümer vor kostspieligen Sanierungsmaßnahmen, die auf Grund der beschlossenen Energiewende notwendig sind. Die kontrovers diskutierte Deckelung von Mieten und weitere dirigistische Maßnahmen lehnt der DDIV daher entschieden ab. Mit dem Senken der Modernisierungsumlage würde nur eines erreicht: Eigentümer werden deutlich weniger Modernisierungsmaßnahmen durchführen. So lässt sich die Energiewende im Gebäudebereich auf keinen Fall erreichen.

„Regierung und Opposition sollten vielmehr ihr Augenmerk auf die große Gruppe der Wohnungseigentümer legen.

Gerade die Energiewende wird viele Eigentümer vor finanzielle Probleme stellen. Wer energetisch saniert, muss viel Geld in die Hand nehmen. Wer nicht saniert, steht vor dem Problem des Wertverlustes. Wohnungseigentum in Deutschland ist kein Luxus, sondern Altersvorsorge! Diese letzte sichere Form der Altersvorsorge steht auf dem Spiel.“ so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Die Vorschläge zu Mieterhöhungen und zur Begrenzung von Neuvertragsmieten oder Modernisierungsumlagen hält der DDIV für eine zusätzliche Belastung der Wohnungseigentümer. Besonders vor dem Hintergrund, dass viele private Eigentümer Wohneigentum noch immer als verlässliche Anlage und zur Altersvorsorge nutzen, wäre eine Belastung der Eigentümer kontraproduktiv – und widersprüchlich zur aktuellen Politik, die die Investition in private Altersvorsorge fördert. „Es ist richtig, wenn die Erhöhung des Wohngeldes diskutiert wird, es ist aber falsch, ein politisches Klima zu erzeugen, das Bürgerinnen und Bürger verunsichert, in Wohneigentum zu investieren“, sagt Kaßler.

Die degressive Abschreibung für den Mietwohnungsbau wäre dem Spitzenverband der Verwalter zufolge das richtige Signal, um den in vielen Gebieten notwendigen Neubau von Mietwohnungen zu forcieren. Von einer Vermögenssteuer und einer dramatischen Erhöhung der Körperschaftssteuer hingegen hält der DDIV nichts. Davon wären die Unternehmen massiv betroffen, teilweise würde sogar deren Substanz besteuert. Zudem sollte in der nächsten Legislaturperiode überlegt werden, ob der Bund Wege findet, die Preisspirale bei der Grunderwerbsteuer zu beenden und sich mit den Ländern auf ein einheitliches Niveau einpendelt. Finanzierungsengpässe der Kommunen dürfen nicht dazu führen, den Wohnungsneubau durch erhöhte Steuern zu stoppen. In der Gesamtbewertung der wohnungspolitischen Positionen aller Parteien kann man sagen: Licht und Schatten liegen eng beieinander.

CDU/CSU

- > Länder können bei der Wiedervermietung die Kappungsgrenze bei 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete deckeln
 - Gilt nicht für Erstvermietungen in Neubauten
- > Mehr Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen im Immobiliensektor
 - Soll beim Bauvertragsrecht und der Wohnungsverwaltung gelten
- > Bundeseinheitliche Rahmenbedingungen für Maklerleistungen
 - Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können
- > Förderung der selbstgenutzten Immobilie fortsetzen
- > Degressive Abschreibung für den Mietwohnungsbau wieder einführen
- > Zweckgebundene Mittel für Sozialen Wohnungsbau der Länder
 - Ungenutzte Immobilien in Studentenunterkünfte umwandeln und den Bau von zusätzlichen Studentenwohnungen anregen
- > ungenutzte Flächen der öffentlichen Hand oder Konversionsflächen nutzen
- > Mehr Belegungsrechte für Haushalte mit geringem Einkommen
- > Wohngeld soll aufgestockt und an die künftige Entwicklung der Bestandsmieten angepasst werden
- > Erwerb von Bestandsimmobilien soll in Regionen mit Bevölkerungsschwund besser unterstützt werden als der Neubau

FDP

- > Keine weiteren regulierenden Eingriffe in den Wohnungsmarkt (keine Mietpreisdeckelungen und „Sanierungsverbote“ durch Mieter)
- > Keine Eingriffe in die Vertragsfreiheit von Maklergeschäften
- > Degressive Abschreibung (AfA) wieder einführen
- > Baumaßnahmen und Nachverdichtungen in Innerstädten erleichtern
 - Wiedernutzung von Brachflächen und Ausweisen von Bebauungsplänen zur Innenentwicklung erleichtern
- > Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen stärker fördern
- > Demographischer Wandel: bedarfsorientierten Wohnraum durch Umbau im Bestand und Neubau schaffen
- > Umbau zu barrierearmen Wohnungen im Bestand fördern
- > Modelle der Eigenheimförderung weiterentwickeln
 - Genossenschaftliches Wohnen, Wohn-Riester, Eigenkapitalersatzdarlehen, Bauherrngemeinschaften, Unterstützung bei der Finanzierung
- > Sanierungsquote im Bestand durch Prinzip „Anreize statt Zwang“ anheben
- > Keine Zwangssanierungen im Gebäudebestand, Ordnungsrecht nur im Neubau
- > KfW-Gebäudesanierungsprogramm mindestens auf bisherigem Niveau fortführen
- > Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung als zweiter Förderweg
- > Im Neubau EnEV auf technisch ambitioniertem Stand halten
- > Energetische Gesamteffizienz als Grundlage von Gebäuden, Lüftungs- und Heizungssystemen
- > Haushaltsneutrale Wohnungsbauförderung
- > Zweckgebundene Zahlungen für Sozialen Wohnungsbau an die Länder

SPD

- > Sozialen Wohnungsbau ausbauen, auch für altersgerechte Wohnungen
- > Aktionsprogramm für „solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“
 - Bündnis mit Ländern, Kommunen, den Mieter- und Sozialverbänden, der Bau- und Wohnungswirtschaft und Gewerkschaften schaffen
- > Anstieg der Mieten bei bestehenden Mietverträgen stärker begrenzen
- > Bei Wiedervermietung Obergrenze für Mieterhöhungen bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - Erstvermietungen von neu gebauten Wohnungen sind ausgenommen
- > Mieterhöhungen im Bestand alle vier Jahre um maximal 15 Prozent
- > Einschränkung des Mietminderungsrechts bei energetischen Sanierungen rückgängig machen
- > Nur 9 statt bisher 11 Prozent der Sanierungskosten sollen auf die Miete umgelegt werden dürfen
- > Ordnungswidrigkeit der Mietpreisüberhöhung stärker verfolgen
- > Neubau fördern
- > Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen stärken
- > Weiterentwicklung des Genossenschaftsgedankens
- > Zweckgebunden Zahlungen an die Länder für soziale Wohnraumförderung bis 2019
- > Öffentliche Hand soll bei Grundstücksvergaben gute Konzepte für bezahlbaren Wohnraum und eine lebendige Stadt unterstützen.
- > Bauland der Kommunen und der Länder darf nicht immer nur an den Meistbietenden gehen.
- > Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder einführen
- > Wohngeld stärken
- > Maklergebühren neu regeln: Wer bestellt, der bezahlt

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

- > Wiedervermietungsrenten sollen in Gebieten mit Wohnraumangel maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen
- > In laufenden Verträgen Mietanstieg durch drosseln der regelmäßigen Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete bremsen
- > Modernisierungsmieterhöhung nur noch bei energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau, Umlage auf maximal 9 Prozent der Kosten pro Jahr beschränkt
- > Baugesetzbuch reformieren
- > Einführung von Mietobergrenzen und erweiterter Schutz vor Eigentumsübergang
- > Makler soll bezahlen, wer sie beauftragt
- > Bund soll Länder und Kommunen besser beim sozialen Wohnungsbau und bei gezielten Ankäufen in innerstädtischen Lagen unterstützen.
 - Kompensationsmittel des Bundes bis 2019 zweckgebunden an die Länder zahlen
- > Einführung einer bundesweiten Wohnungsnotfallstatistik
- > Gründung stadtteilorientierter Genossenschaften unterstützen
 - zum Beispiel Vorkaufsrecht für Bewohner von kommunalen Wohnungen einführen, die sich zu Wohngenossenschaften zusammenschließen
- > Für neue Wohngebäude Niedrigstenergiestandard vorgeben
- > KfW-Gebäudesanierungsprogramm mit 2 Milliarden Euro jährlich ausstatten und verstetigen
- > Energiesparfonds in Höhe von jährlich 3 Milliarden Euro einrichten
 - vor allem Förderung von Maßnahmen in Stadtteilen mit vielen einkommensschwachen Haushalten
- > Prüfen, inwieweit eine steuerliche Förderung für private Hausbesitzer sinnvoll ist
- > Soziale Härten mit Klimazuschuss zum Wohngeld und Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft auffangen
 - Im Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz verankern, dass nach Modernisierungen der Heizanlagen im Bestand anteilig erneuerbare Energie genutzt werden muss
- > Ab 2015 keine neuen Ölheizungen mehr installieren
- > Plusenergiehäuser sollen gefördert werden
- > Vermögensabgabe (auf zehn Jahre befristet) soll Reiche mit 1,5 Prozent auf ihr Vermögen besteuern; bei Betriebsvermögen Abgabe auf maximal 35 Prozent begrenzt
- > Gas- und Stromsperrn gesetzlich einschränken

DIE LINKE

- > Massenhafte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stoppen
- > Mieten begrenzen und den Mietspiegel an Bestandsmieten orientieren
 - Nur 5 statt bisher 11 Prozent der Sanierungskosten sollen auf die Miete umgelegt werden dürfen, nach Abschreibungszeitraum soll sie zurückgenommen werden
- > Kommunen werden ermächtigt, anhand der Mietspiegel Höchstmieten festzulegen
- > Miete im Bestand soll ohne Wohnwertverbesserung nur im Rahmen des Inflationsausgleichs bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden
- > Recht auf Wohnraum im Grundgesetz verankern
- > Kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften stärken, kommunale Eigenbetriebe aufbauen
- > Energetische Sanierung stärker fördern, damit sie nicht zulasten der Mieter geht
- > Wohngeld-Regelsätze müssen kurzfristig auf 500 Euro erhöht und Sanktionen abgeschafft werden
- > Wohngeld muss individualisiert und auf die Bruttowarmmiete bezogen werden
- > Regionale Wohngeldtabellen anpassen
- > Heizkosten müssen wieder im Wohngeld enthalten sein
- > Vermögenssteuer für Millionäre; erste Million bleibt vermögenssteuerfrei, danach 5 Prozent auf das Privatvermögen
- > Abgeltungssteuer abschaffen und Einkünfte aus Kapitalvermögen nach dem Einkommensteuersatz besteuern
- > Körperschaftsteuer wieder auf 25 Prozent erhöhen



Ein besonderes Jubiläum muss an einem besonderen Ort begangen werden: im Tipi vor dem Kanzleramt.

Auf zum Jubiläums-Verwalterttag

Dieses Jahr begeht der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter sein 25-jähriges Jubiläum. Gefeiert wird dies mit einem eindrucksvollen Programm auf dem 21. Deutschen Verwalterttag, der vom 26. bis 27. September 2013 im Hotel InterContinental in Berlin stattfindet.

von Oliver Mertens

Bereits der Termin des diesjährigen Verwaltertags sorgt für viel Spannung. Nach dem Wahlwochenende wird das Ergebnis der diesjährigen Bundestagswahl sicherlich großen Raum einnehmen. Das zentrale Thema wird jedoch das Jubiläum des DDIV sein. Der Spitzenverband der deutschen Immobilienverwalter blickt auf 25 Jahre erfolgreicher Interessenvertretung zurück. Höhepunkt des Verwaltertags ist der Festabend, diesmal an einem ungewöhnlichen Ort. Das Tipi am Kanzleramt ist die größte stationäre Zeltbühne Europas, in der es unabhängig von Koalitionskonstellationen und Wahldebatten Unterhaltung vom Allerfeinsten gibt. Dort werden auch zahlreiche Preise verliehen. Neben dem Immobilienverwalter des Jahres werden der ImmoStar und der NachwuchsStar ausgezeichnet. Moderiert wird die Abendveranstaltung von Deutschlands bekanntester Wettermoderatorin Claudia Kleinert.

Themen, die Verwalter bewegen

Auf dem zweitägigen Branchentreffen der Immobilien- und Verwaltungswirtschaft in Berlin wird jedoch auch gearbeitet. Hochrangige Experten informieren über aktuelle Entwicklungen, neue Rechtsprechungen, gesetzliche Änderungen und ihre Auswirkungen auf die Arbeit von Immobilienverwaltern. In zahlreichen Vorträgen und Foren bekommen die rund 600 erwarteten Teilnehmer praxisnahe Lösungsansätze zu alltäglichen Herausforderungen.

Ein leidiges Thema ist die Tiefgaragensanierung. Hier muss ein ständiger Spagat zwischen Vorschriften und Praxis gemacht werden. Diplom-Ingenieur Rainer Eger bietet mit seinem Vortrag einen Leitfaden zu praxisnahen Lösungen in der Tiefgaragensanierung. Nicht weniger schwierig sind Beschlusskompetenzen in Mehrhausanlagen und mit Untergemeinschaften. Rechtsanwalt Dr. Andreas Ott gibt praktische Tipps zu Beschlusskompetenzen, Instandhaltungen, Kostenverteilung, zum

Bilden separater Rücklagen und zur erstmaligen mangelfreien Herstellung von Gemeinschaftseigentum. Rechtsanwalt Uwe Wanderer zeigt, was im Spannungsfeld zwischen Eigentümer und Beirat rechtlich möglich ist. Sein Rat: 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.

Lutz Grimm, Marketingexperte für die Immobilienwirtschaft, zeigt, wie Verwalter vom Internet profitieren können. Dabei stellt er die berechtigte Frage, ob es wirklich von Vorteil ist, über Twitter, Facebook und Co. im Internet omnipräsent zu sein. Der Stuttgarter Berufsfeuerwehrmann Rolf Strobel zeigt eindrucksvoll, wie es zu einem Brand kommt und welche Gefahren für Mensch und Immobilie bestehen. In seinem Fachforum erklärt er, welche Vorschriften es gibt und was in der Praxis passiert, wenn sie nicht beachtet werden.

Selbstverständlich hat der DDIV auch an Begleitpersonen gedacht und ein attraktives wie umfangreiches Rahmenprogramm zusammengestellt, das die interessantesten und schönsten Seiten der Bundeshauptstadt aus interessanten Perspektiven zeigt. Also auf zum Jubiläums-Verwalterttag nach Berlin. Anmeldungen unter www.ddiv.de

Die letztjährigen Preisträger im Gruppenbild.



DDIV *aktuell*

Beileger

HausPerfekt®

Intelligente Software für die Wohnungswirtschaft

Ab Herbst 2013
erhältlich!

Anwesenheitslisten? Abgeschafft!



Wir schaffen die Anwesenheitsliste ab!

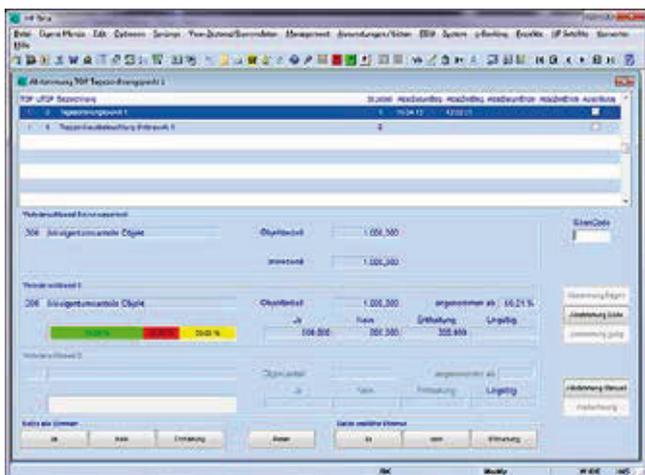
Mit HausPerfekt gelingt, was für viele professionelle Immobilienverwalter schon lange Wunschgedanke ist:

Die elektronische Erfassung der Anwesenheit bei Eigentümerversammlungen

Mit dem Programmteil „Eigentümerversammlung“ in HausPerfekt GENESIS haben Sie die Möglichkeit, eine komplette Eigentümerversammlung elektronisch zu erfassen und zu archivieren.

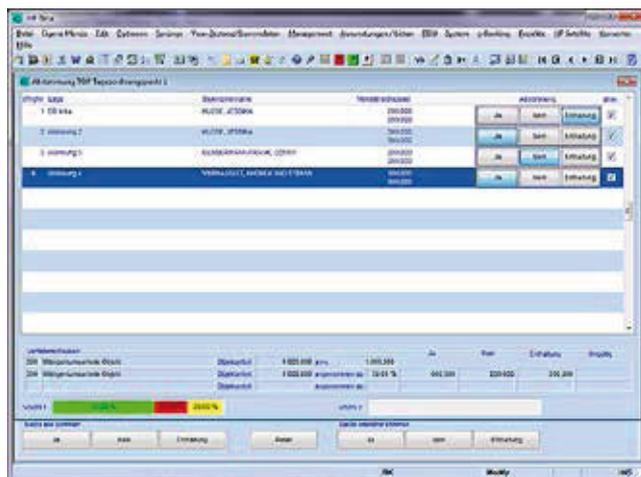
Mit Hilfe eines Scan-Geräts erfassen Sie die Anwesenheit der Eigentümer unkompliziert.

Außerdem meldet Ihnen das System, wenn Mehrheiten für Abstimmungen erreicht sind. Sie hinterlegen in der Vorbereitung zur Eigentümerversammlung die entsprechend notwendigen Abstimmungsverhältnisse und das System meldet, wenn die Mehrheit erreicht wurde.



Ebenso wird die Abwesenheit eines Eigentümers von der Versammlung registriert, falls Pausen eingelegt werden.

Den gesamten Programmbereich können Sie über ein Scangerät steuern. Es bietet sich aber auch die Gelegenheit, manuelle Eingaben mit der Maus vorzunehmen. Falls es einstimmige Ergebnisse gibt, setzen Sie alle Stimmen mit einem Klick auf Ja oder Nein.



Mit der Eigentümerversammlung in HausPerfekt GENESIS gelingt Ihnen die papierlose, ordentlich archivierte Ablage aller Abstimmungen, der Anwesenheitsliste, der Vollmachten und aller restlichen Dokumente zur Eigentümerversammlung. Mit HausPerfekt GENESIS wird die Eigentümerversammlung zum Vergnügen für den professionellen Verwalter!

Sie wollen mehr erfahren? Wissen, wie Ihnen HausPerfekt GENESIS bei Ihrer [Eigentümerversammlung](#) helfen kann? Dann kontaktieren Sie uns.

Firma

Ansprechpartner

Straße

PLZ/Ort

Telefon

Telefax

E-Mail

Internet



Immobilienwirtschaftlicher Dialog bei Ramsauer

Kürzlich lud Bundesbauminister Peter Ramsauer zum immobilienwirtschaftlichen Dialog in sein Ministerium. Im Zentrum der Diskussion und des Interesses standen vor allem die aktuelle Mietpreisentwicklung, Fragen zur energetischen Sanierung und zum Wohnungsneubau. Viel Wert legten der Minister und sein Haus auf die Frage zu Wohneigentumsverhältnissen. Minister Ramsauer stellte dabei klar, dass Wohneigentum auch zukünftig einen hohen Stellenwert im Ministerium und innerhalb der CDU/CSU einnehmen wird. Für die deutsche Verwalterbranche nahm der DDIV als Spitzenverband teil.

EnEV 2014 wird zur Hängepartie

Es war die letzte Gelegenheit, die Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) noch vor der Bundestagswahl zu verabschieden. Der Bundesrat hat sie am 5. Juli in seiner letzten Sitzung vor der Sommerpause verstreichen lassen. Die Länder konnten sich nicht darauf einigen, dem Entwurf der Regierungskoalition zuzustimmen.

Der Fortgang der Novelle ist nun erst einmal ungewiss. Die nächste Sitzung des Umweltausschusses ist am 5. September angesetzt, die nächste Bundesratssitzung am 20. September, also direkt vor der Bundestagswahl. Deshalb wird der Bundesrat sich wahrscheinlich nicht vor dem 11. Oktober 2013 noch einmal mit der EnEV-Novelle befassen.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV bittet um Mithilfe

Für den DDIV und seine politische Arbeit sind detaillierte Kenntnisse über die Verwalterbranche sehr wichtig. Deshalb bittet der DDIV Immobilienverwalter, sich an einer kurzen Befragung auf der Verbands-Homepage zu beteiligen. Bitte nehmen Sie sich zwei Minuten Zeit, um drei Fragen zur Eigentümerquote zu beantworten. www.ddiv.de

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



In München legten die Angebotspreise im Jahr 2012 um 17,2 Prozent zu, in Berlin um 18,3 Prozent und in Düsseldorf um 21,1 Prozent.

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Die Medien sprechen von einem Boom auf dem deutschen Wohnungsmarkt, von stark steigenden Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und von Wohnungsengpässen in den Großstädten. Ein genauer Blick auf die deutschen Wohnungsmärkte zeigt jedoch, dass das Bild wesentlich differenzierter ist – und dass Eigentumswohnungen eine größere Rolle spielen als bisher angenommen.

vom DDIV

Das nennt man eine Überraschung: In Deutschland gibt es viel mehr Eigentumswohnungen, als man bisher geglaubt hat. 1,8 Millionen Gebäude mit zusammen 9,3 Millionen Wohnungen, das hat der Zensus 2011 ergeben, gehören Wohnungseigentümergeinschaften. Mit anderen Worten: In Deutschland existieren 9,3 Millionen Eigentumswohnungen – 2,8 Millionen oder 43 Prozent mehr als bisher angenommen. Somit handelt es sich bei fast einem Viertel der insgesamt 40,8 Millionen Wohneinheiten in Deutschland um Eigentumswohnungen.

Die Tendenz zum Eigentum dürfte weiter anhalten. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) jedenfalls rechnet in seiner Wohnungsmarktprognose damit, dass die Wohneigentumsquote bis zum Jahr 2025 um weitere vier Prozentpunkte ansteigen wird. Und auch die Bundesregierung unterstützt – zumindest laut ihren Absichtsbekundungen – diesen Trend. „Das Wohneigentum“, stellt das Kabinett in seinem jüngsten Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland fest, „hat einen hohen Stellenwert für die individuelle Vermögensbildung und Altersvorsorge. Zugleich stärkt es die regionale Verbundenheit, fordert und fördert Eigenverantwortung.“

Run auf Eigentumswohnungen

Das sehen viele bisherige Mieter, aber auch immer mehr Kapitalanleger ähnlich. Jedenfalls wird von einer starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den deutschen Ballungszentren berichtet. Das Unternehmen Accentro beispielsweise, eine auf die Privatisierung von Wohnungen spezialisierte Tochtergesellschaft der börsennotierten Estavis, steigerte in den ersten sechs Monaten dieses Jahres die Zahl der verkauften Wohnungen um gut 40 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. „Eigentumswohnungen“, erklärt dazu Estavis-Vorstand Jacopo Mingazzini, „erfreuen sich einer nach wie vor ungebremsten Beliebtheit.“

Für diese Beliebtheit spricht, dass die Preise von Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren in manchen Regionen deutlich gestiegen sind. Laut dem Marktforschungsinstitut empirica nahmen die Preise, zu denen Eigentumswohnungen in Inseraten zum Kauf angeboten wurden, im ersten Quartal dieses Jahres um 6,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal zu. Noch deutlich stärker war die Steigerung in den Metropolen: In München legten die Angebotspreise gemäß einer Analyse des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle im Jahr 2012 um 17,2 Prozent zu, in Berlin um 18,3 Prozent und in Düsseldorf sogar um 21,1 Prozent.

Gespaltener Markt

Trotz dieser beeindruckenden Zahlen: Bezogen auf ganz Deutschland kann von einem Wohnungsboom nicht wirklich die Rede sein. Wie ein Blick auf die längerfristige Zahlenreihe von empirica zeigt, verteuerten sich in den kreisfreien Städten Neubau-Eigentumswohnungen seit 2004 lediglich um 16 Prozent oder 1,7 Prozent pro Jahr – trotz der starken Zunahme der letzten Zeit. Die Erklärung dafür: In den Jahren nach 2004 gingen die Preise zunächst deutlich zurück. In den Landkreisen erreichten die durchschnittlichen Kaufpreise sogar erst zu Beginn dieses Jahres wieder das Niveau des Jahres 2004.



Die Trennlinie verläuft zwischen prosperierenden und schwächelnden Regionen, nicht zwischen Ost und West.

Ähnliches gilt für die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt. „Das Problem deutlicher Mietenanstiege ist keineswegs flächendeckend“, hält das BBSR in einer aktuellen Untersuchung („Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen“) fest. „Viele Städte, Regionen und ländliche Räume müssen sich mit einer schrumpfenden Bevölkerung und mit wachsenden Leerständen auseinandersetzen.“ In diesen Gebieten sind laut BBSR nicht Wohnungsknappheit und steigende Wohnungspreise die größten Herausforderungen, sondern Abwanderung, Alterung und Arbeitslosigkeit.

Hoher Wohnungsleerstand

Auch die Beratungsunternehmen empirica und CBRE zeichnen in ihrem Leerstandsindex ein gespaltenes Bild der deutschen Wohnungsmärkte. „In Schrumpfungsräumen stagniert der Leerstand seit Jahren und beträgt derzeit 6,4 Prozent“, sagt Michael Schlatterer, Teamleiter Residential Valuation bei CBRE. Demgegenüber liege der Leerstand in Wachstumsregionen bei nur 2,2 Prozent, wobei er im fünften Jahr in Folge rückläufig sei. Die Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2011 und erfassen den marktaktiven Leerstand im Geschosswohnungsbau. Darunter verstehen die Experten diejenigen Wohnungen, die ohne aufwändige Sanierungsarbeiten sofort vermietet werden können.

Dabei verläuft die Trennlinie zwischen prosperierenden und schwächelnden Regionen keineswegs zwischen den alten und den neuen Bundesländern. „Aussagekräftiger als Ost-West-Unterschiede sind die abweichenden Entwicklungen in Regionen mit schrumpfenden und wachsenden Einwohnerzahlen“, sagt Schlatterer. Überdurchschnittlich hoch ist der Leerstand beispielsweise in Ostbayern sowie strukturschwachen Regionen von Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Umgekehrt gibt es mittlerweile ostdeutsche Städte mit hoher Wohnungsnachfrage: In Dresden beträgt der marktaktive Wohnungsleerstand nur 2,9 Prozent, in Potsdam sogar nur 1,5 Prozent.

Dass die Einwohnerzahl in den nächsten Jahrzehnten gemäß den Prognosen der Statistiker sinken wird, bedeutet nicht zwangs-

läufig, dass sich auch die Nachfrage nach Wohnraum reduzieren wird. Entscheidend ist nämlich die Zahl der Haushalte, wie Prof. Dr. Günter Vornholz, Leiter Markt-Analyse der Deutschen Hypo, festhält. Und diese Zahl wird laut Vornholz „zunächst noch zunehmen, da der Trend zu kleineren Haushalten weiter anhalten wird“. Auch laut der Wohnungsmarktprognose des BBSR wird sich die Wohnflächennachfrage bis 2025 noch erhöhen. Getragen wird diese Nachfrage von Eigentümerhaushalten: Während die Flächennachfrage bei Eigentumswohnungen um durchschnittlich 1,7 Prozent pro Jahr zulegen wird, wird sie bei vermieteten Geschosswohnungen um durchschnittlich 0,5 Prozent pro Jahr zurückgehen.

Gebremster Preisanstieg

Trotzdem sollten Wohnungseigentümer nicht darauf vertrauen, dass ihre Wohnung dauerhaft an Wert gewinnen wird. „Insgesamt“, urteilt Michael Kiefer, Chefanalyst beim Immobilienportal ImmobilienScout24, „ist damit zu rechnen, dass die Preisanstiege im deutschlandweiten Schnitt allmählich abflachen werden.“ Diejenigen Eigentümer, die eine Wohnung als Kapitalanlage erworben haben, müssen selbst in Ballungsregionen die Möglichkeit einkalkulieren, dass die Entwicklung der Mieten nicht mehr so erfreulich sein wird wie in letzter Zeit: Die Mieten in den meisten deutschen Großstädten, prognostiziert Dr. Marcus Cieleback, Leiter Research der börsennotierten Patrizia Immobilien, würden bis 2017 zwar weiter ansteigen, aber nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren. Noch aber scheint angesichts niedriger Zinsen und fehlender Anlagealternativen die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarkts ungebrochen zu sein – und zwar auch für Großinvestoren. Im ersten Halbjahr 2013 wurden in Deutschland nach Analysen von JLL Wohnungspakete für gut sieben Milliarden Euro gehandelt, ungefähr gleich viel wie im Vorjahreszeitraum. „Der deutsche Wohntransaktionsmarkt“, urteilt Helge Scheunemann, Leiter Research von JLL, „bleibt auf lange Sicht für Investoren attraktiv.“

DDIV



Auszubildende oder Seiteneinsteiger müssen gefördert, gefordert, ihren Talenten entsprechend aufgebaut und motiviert werden.

Ein Mix aus Ausbildung und Quereinsteiger-Schulung macht Verwaltungsunternehmen sehr flexibel.

Seiteneinsteiger zu Top-Fachkräften schulen

Das Jahr 2013 war noch einmal ein „goldenes“ Jahr für Arbeitgeber, denn die doppelten Abiturjahrgänge haben das Angebot an talentierten Nachwuchskräften anschwellen lassen. Ab 2014 wird damit Schluss sein, die Schülerzahlen werden sinken und Nachwuchs wird immer schwieriger zu bekommen sein. Die gute Nachricht für Immobilienverwalter: Sie brauchen für gute Nachwuchsförderung gar nicht zwangsläufig viele Auszubildende.



Der Autor
ANDREAS WINKLER

Der Autor ist Referent beim Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Das 1957 gegründete EBZ ist die größte immobilienwirtschaftliche Bildungseinrichtung Westeuropas.

Die Rechnung, die man aufgrund der demografischen Entwicklung aufmachen kann, ist einfach: Sinkt die Zahl der Schulabgänger, dann sinkt auch die Zahl der talentierten Nachwuchskräfte, die auf dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Die Unternehmen werden aber, nur weil die Bevölkerungszahl abnimmt, nicht zwangsläufig auch weniger Mitarbeiter benötigen. Insbesondere für die Verwalterbranche dürfte das stimmen, denn für sie steigen die Anforderungen immer weiter an.

Asset Manager gesucht

Das bestätigt Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie für Weiterbildung. Der erfahrene Personalentwickler begleitet die Immobilienverwalter bereits seit Jahren und unterhält gute Kontakte zu vielen Unternehmen. „Auch Wohnungseigentümergemeinschaften überaltern, verändern sich oder geraten in finanzielle Schieflagen“, weiß Grebe. „Dazu kommt, dass Themen wie etwa die Erschließung von Fördergeldern an Bedeutung gewinnen, dass Immobilienverwalter aufgrund der technischen Entwicklung auch immer mehr über Möglichkeiten zur energieeffizienten Modernisierung oder Smart Home-Technologien



wissen müssen. Auch Immobilienbewertung, Versicherungsmanagement oder Marketing werden immer wichtiger.“

Gerade finanzstarke Eigentümerversammlungen, so Grebe, werden zukünftig noch wählerischer werden. Von ihrem Dienstleister erwarten sie eine umfassende Beratung. Statt klassischer WEG-Verwalter suchen sie Asset Manager, die ganzheitlich agieren und der Immobilie gut tun.

Die Bedrohung wird zur Chance

Nachwuchsmangel wird angesichts einer so verschärften Lage zunächst als Bedrohung

Was früher schlicht als Fernunterricht bezeichnet wurde, heißt heute zu Neudeutsch „Blended Learning“. Gemeint ist eine Mischung aus dem selbstbestimmten Lernen durch Studienbriefe, einer engen Betreuung über das Internet (Foren, Chats) und regelmäßigen Präsenzphasen. Im EBZ führt die Kette der Fernlern-Angebote nach diesem Modell inzwischen bis zum akademischen Abschluss durch den Studiengang B.A. Real Estate (Distance Learning).

wahrgenommen, und das auch nicht zu Unrecht: Höhere Personalbeschaffungskosten können den Spielraum der Unternehmen erheblich einengen, der Wegfall erfahrener Mitarbeiter durch Krankheit oder Renteneintritt wird schwieriger zu kompensieren sein. Andererseits jedoch wird eine Besonderheit der Branche so auch zur besonderen Stärke.

„Die Immobilienverwalter beschäftigen traditionell eine vergleichsweise große Zahl von Seiteneinsteigern“, so Akademieleiter Grebe. „In gewisser Weise war das schon immer

eine Stärke der Branche, weil diese Leute keine Scheuklappen tragen. Sie blicken über den eigenen Tellerrand hinaus, können Probleme kreativ lösen und sind häufig innovationsfreudig. Wenn Auszubildende schwieriger zu bekommen sind, dann ist die Qualifizierung talentierter Seiteneinsteiger eine sinnvolle Lösung.“

Ein Mix aus Ausbildung und Quereinsteiger-Schulung, so Grebe, gibt den Unternehmen die volle Flexibilität. Um ihn möglich zu machen, hat die EBZ Akademie in den vergangenen Jahren konsequent ihr Angebot an Fernlehrgängen erweitert: Von der ersten, kurzfristigen Qualifikation der Quereinsteiger über den Berufsabschluss und bis hin zum Abschluss als Immobilienfachwirt oder Bachelor Real Estate bietet Europas größter immobilienwirtschaftlicher Bildungsanbieter den DDIV-Mitgliedsunternehmen heute alle Möglichkeiten. Den Berufsabschluss können die Seiteneinsteiger dabei, genug Erfahrung in der Branche voraus gesetzt, sogar überspringen.

Ohne Personalmanagement geht es nicht

Was vielen Unternehmen fehlt, um sich vor der Bedrohung des Personalmangels zu schützen,

ist ein Überblick über die vorhandenen Talente. „Ein funktionierendes Personalmanagement ist mit einem Radar vergleichbar, das den Kapitän des Schiffes vor Gefahren warnt“, so Akademieleiter Grebe. „Mehr und mehr Immobilienverwaltungen befassen sich mit dem Thema, weil sie nicht länger im Nebel stochern wollen: Wer geht wann in den Ruhestand, welche Kompetenzen brechen damit weg, wie kann vorausschauend Ersatz aufgebaut werden – diese Fragen sind wichtig und vermeiden böse Überraschungen, die schnell ein Geschäftsjahr zerschließen können.“

Ein Auge für Talente, dessen ist sich der Personalentwickler sicher, werden die Geschäftsführer und Abteilungsleiter zügig entwickeln müssen, wenn sie es nicht schon haben. Talentierte Leute – egal ob Auszubildende oder Seiteneinsteiger – gewinnen nun laufend an Wert. Sie müssen gefördert, gefordert, ihren Talenten entsprechend aufgebaut und motiviert werden. Die Werkzeuge stehen dafür zur Verfügung.

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 (GdW)
- Immobilien-Ökonom/in (AWI)
- 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



Das Rad dreht sich **ständig weiter**

In der letzten Ausgabe von **DDIVaktuell** haben wir eine Strukturhebung des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter vorgestellt. Sie offenbart das größte Problem der Verwalterbranche: Qualifiziertes Personal wird dringend gebraucht.

von Oliver Mertens

Die Zahlen sind alarmierend: Fast dreiviertel aller Verwaltungsunternehmen sehen Schwierigkeiten, künftig qualifizierte und kompetente Mitarbeiter zu gewinnen. Bei größeren Verwaltungsunternehmen sind es sogar mehr als 80 Prozent. Ein Grund dafür ist sicherlich, dass es für den Beruf des Immobilienverwalters bis heute keine formellen Qualifikationsvorschriften gibt.

Um den Nachwuchs in die Branche zu locken muss die Attraktivität des Verwalterberufs insgesamt gesteigert werden. Außerdem müssen die Verwaltungsunternehmen ihre Mitarbeiter mit speziellen Aus- und Weiterbildungsprogrammen kontinuierlich weiter entwickeln. Der DDIV und seine Landesverbände haben dieses Problem erkannt und erweitern seit Jahren ihr Angebot in diesem Bereich.

Mit 90 Veranstaltungen pro Jahr ist der VDIV Bayern Spitzenreiter beim Seminarangebot. Die Süddeutschen bieten sogar Online-Seminare an. Alle Landesverbände und der Dachverband bieten deutschlandweit hunderte Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung an. Dazu gehören Verwaltertreffs mit Vorträgen zu bestimmten Themen, Grundlagenseminare, juristische Seminare, solche zur Verwalterpraxis, zur Technik oder speziell für Führungskräfte.

So wird man Immobilienverwalter

Für Neueinsteiger bietet die Grundausbildung zum Immobilienkaufmann eine gute Grundlage. Einen Schritt weiter geht die doppelt qualifizierende Erstausbildung für Abiturienten zum Immobilienassistent. Sie führt zum Abschluss als Immobilienkaufmann (duale Berufsausbildung) und parallel zu dem von der IHK geregelten Abschluss Immobilienassistent. Die zweijährige Aus-

bildung wird an einem Berufskolleg und im Ausbildungsbetrieb durchgeführt.

Auch für Quereinsteiger hat der DDIV Lösungen erarbeitet, mit denen die Grundlagen des Verwaltergeschäfts vermittelt werden. Zusammen mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und dem Münchner Institut gtw hat der DDIV einen achtmonatigen berufsbegleitenden Kombinationslehrgang zum geprüften Immobilienverwalter (EBZ|gtw|DDIV) entwickelt. In Kooperation mit dem DDIV und dem VNWI bietet das EBZ mit dem einjährigen Fernlehrgang zum geprüften Immobilienverwalter die Möglichkeit, sich in einem Fernlehrgang berufsbegleitend für Vermietungs- und WEG-Themen zu qualifizieren. Der Lehrgang startet zweimal jährlich, jeweils zum 1. April und 1. September.

Der Immobilienfachwirt ist eine höhere kaufmännische Qualifikation, die durch eine betriebswirtschaftliche berufliche Weiterbildung erworben wird. Zunehmendes Gewicht erhält auch der Anschluss zum Immobilienökonom. Beide Weiterbildungen werden von privaten Bildungsträgern angeboten und müssen selbst finanziert werden. Die Weiterbildungen erfolgen in der Regel berufsbegleitend.

Akademische Abschlüsse zum Diplom-Kaufmann und Diplom-Betriebswirt können an Universitäten, Hochschulen und in manchen Bundesländern an Berufsakademien erworben werden.

Das Rad dreht sich weiter

In keinem Berufszweig passt die Idee des lebenslangen Lernens so gut wie bei Immobilienverwaltern. Die Rahmenbedingungen für die Verwaltung ändern sich seit Jahren immer schneller: neues WEG-Recht mit teilrechtsfähiger Gemeinschaft und Beschlussammlung, Jahrhundert- und Jahrtausendurteile des BGH, neue Energieeinsparverordnungen, Betriebssicherheitsverordnung, Legionellenprüfung, Rauchmelderpflicht und ein neues Mietrecht sind nur einige der maßgeblichen Änderungen, auf die sich Verwalter einstellen mussten.

Die zunehmenden Anforderungen drängen nach und nach die unprofessionellen Verwalter aus dem Beruf. Damit steigt das Niveau der Branche insgesamt. Damit allerdings steigen auch wieder die Anforderungen an Immobilienverwalter und ihre Arbeit, weil die Konkurrenz bekanntlich nicht schläft. Deshalb ist es sehr wichtig, sich selbst und seine Mitarbeiter ständig weiter zu bilden. Nur so kann man sich und sein Unternehmen für die künftigen Herausforderungen wappnen, denn das Rad dreht sich ständig weiter. >

Werden, Wachsen, Weiterkommen: Mit der BBA

Bildung genau auf den Bedarf unserer Branche zugeschnitten: Informieren Sie sich unter www.bba-campus.de über das vielfältige Angebot der BBA.

Ob Seminare, Tagungen, Inhouse-Schulungen, Lehr- und Studiengänge – es ist sicher etwas für Sie dabei! Ab Herbst 2013 starten u.a. diese Lehrgänge:

Bilanzbuchhaltung	15.10.2013
Immobilienbewertung	16.09.2013
Immobilienvertrieb	16.09.2013
Projektmanagement	19.09.2013
Technik in der Wohnungswirtschaft	15.10.2013
WEG	15.10.2013
Wertorientiertes Bestandsmanagement	09.12.2013
Zielgruppenspezifisches Bestandsentwicklungsmanagement	04.11.2013



Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin



Europas größter immobilienwirtschaftlicher Bildungsanbieter ist Partner des DDIV: Das EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) bietet von Seminaren über Lehrgänge und Fernlehrgänge bis hin zum berufsbegleitenden Immobilienstudium eine Vielzahl von Weiterbildungsmöglichkeiten an.

Praxisrelevanz, Aktualität und Kundennutzen stehen für die Bildungsexperten stets im Vordergrund. So beschäftigen sie als Dozenten in erster Linie Praktiker und renommierte Fachleute, halten durch verschiedene Beiräte engen Kontakt zu den Unternehmen und gewährleisten auf diese Weise, dass ihre Bildungsangebote zum Besten gehören, auf das Immobilienverwalter für gute Personalentwicklung zurückgreifen können. Mehr unter: www.e-b-z.de

Förderungen für Aus- und Weiterbildungen

Unter bestimmten Voraussetzungen werden Aus- und Weiterbildungen sowie Qualifizierungsmaßnahmen gefördert. Dafür gibt es Programme von EU, Bund und Ländern.

Bildungsprämie

Die Bildungsprämie können Weiterbildungsinteressierte für eine Teilnahme an einer beruflichen Weiterbildung, das Nachholen von Schulabschlüssen, für Prüfungen oder Zertifikate nutzen. Die Bildungsprämie bezuschusst einmal in zwei Jahren die Teilnahme an einer beruflichen Weiterbildung mit maximal 500 Euro. Gefördert werden Erwerbstätige, Selbstständige und Freiberufler, deren zu versteuerndes Jahreseinkommen 20.000 Euro nicht übersteigt.

www.bildungspraemie.info

Bundesausbildungsförderung (BAföG)

BAföG kann für ein Hochschulstudium oder den Besuch anderer weiterführender Bildungsstätten beantragt werden. Personen können gefördert werden, wenn sie die Ausbildung oder das Studium vor Vollendung des 30. Lebensjahrs oder bei Masterstudiengängen vor Vollendung des 35. Lebensjahrs beginnen. Ausnahmen von dieser Altersgrenze gelten für Auszubildende des Zweiten Bildungswegs und für Auszubildende, die wegen der Kindererziehung gehindert waren, den Ausbildungsabschnitt rechtzeitig zu beginnen.

www.das-neue-bafoeg.de

Aufstiegsfortbildungsförderung (AFBG)

Mit dem Meister-BAföG fördern Bund und Länder Personen, die über eine anerkannte und abgeschlossene Erstausbildung oder einen vergleichbaren Berufsabschluss verfügen und sich über das Niveau eines Berufsfachschulabschlusses fortbilden wollen, zum Beispiel zum Fachwirt oder Betriebswirt. Bezuschusst werden 30,5 Prozent der Lehrgangs- und Prüfungsgebühren bei Voll- und Teilzeitmaßnahmen. Der Beitrag zum Lebensunterhalt bei Vollzeitmaßnahmen erfolgt einkommens- und vermögensabhängig.

www.meister-bafoeg.info/de/36.php



Steuerrückerstattung vom Finanzamt

In der jährlichen Steuererklärung können Ausgaben für Fort- und Weiterbildung als Werbungskosten angegeben werden, sie sind unbegrenzt abzugsfähig, wenn sie im Zusammenhang mit dem Beruf stehen. Dazu gehören Studien-, Prüfungs- und Kursgebühren zur Prüfungsvorbereitung, Teilnahmegebühren an Lehrgängen, Fahrtkosten, Eintrittsgelder (Fachmessen und Kongresse), Kosten für Arbeitsmittel, Fachbücher/-zeitschriften, Computer, Medien, Software, Arbeitszimmer und Büroeinrichtung, Anwalts- und Prozesskosten (Rechtsstreit um eine Prüfung) sowie die Zinsen für ein Ausbildungsdarlehen.

www.tinyurl.com/655wv9x

Die Programme von Bund, Ländern und EU

Das InfoWeb Weiterbildung (IWWB) ist die Suchmaschine des Deutschen Bildungsservers für Weiterbildungskurse. Das Portal listet alle Förderungen von EU, Bund und Ländern übersichtlich auf, erklärt ausführlich die Programme und verlinkt direkt auf die Förderträger.

www.iwwb.de

Weiterbildungseinrichtungen für Immobilienverwalter

ADI, Stuttgart

Die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft wurde 1998 in Kooperation mit der Berufsakademie Stuttgart (heute DHBW) gegründet, um immobilienwirtschaftliche Fortbildung auf Hochschulniveau zu ermöglichen. www.adi-akademie.de

- > Kontaktstudiengang Immobilienökonomie; Voraussetzungen sind eine immobilienwirtschaftliche Ausbildung und Berufserfahrung oder ein Hochschulabschluss und ein Jahr Berufserfahrung
- > Aufbaustudiengang Master of Science in Real Estate; Voraussetzungen sind ein abgeschlossenes Studium in (BWL, VWL, Ingenieur, Architektur, Jura) mit mindestens 210 Credit Points gemäß ECTS oder ein abgeschlossenes Studium an einer Berufsakademie.

AWI, Stuttgart

Die Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Stuttgart bietet eine Reihe von Aus- und Weiterbildungen an. www.awi-vbw.de

- > Immobilien-Techniker/in (AWI), Bautechnik und Architektur für Kaufleute; Lehrgang mit 120 Unterrichtseinheiten
- > Immobilien-Verwalter (AWI), Lehrgang mit 120 Unterrichtseinheiten
- > Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK) beziehungsweise Immobilienwirt (AWI); Lehrgang mit 520 Unterrichtseinheiten
- > Immobilien-Ökonom (GdW) – Nachgraduierung; Lehrgang mit 240 Unterrichtseinheiten

BBA, Berlin

Die BBA als Aus- und Weiterbildungsschmiede der Immobilienwirtschaft führt jährlich 50 Tagungen, etwa 100 Seminare und diverse berufsbegleitende Lehrgänge durch. www.bba-campus.de

- > Immobilienkaufmann (IHK)
- > Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)
- > Immobilien-Ökonom (GdW)
- > Immobilien-Ökonom (GdW) – Nachgraduierung für Immobilienfachwirte

Spezialisierungslehrgänge

- > Bilanzbuchhalter/-in der Immobilienwirtschaft (BBA)
- > Geprüfter Verwalter in der Immobilienwirtschaft (BBA)
- > Geprüfter Betriebskostenmanager nach Geislinger Konvention (HfWU/BBA)

EBZ, Bochum

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Branche. Das EBZ hat auch ein Angebot für Verwalter. www.e-b-z.de

- > Bilanzbuchhalter
- > Immobilienfachwirt (IHK/EBZ)
- > Immobilienfachverwalter für Wohnungseigentum (IHK)

Zusätzlich bietet das EBZ Fernlehrgänge an

- > Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK/EBZ)
- > Geprüfter Immobilienverwalter (EBZ)
- > Immobilienkaufmann (EBZ/IHK)
- > Technik für Kaufleute (EBZ)

Mietkautionen sind Hausbanksache: schnell und einfach

30.000 Immobilienbesitzer und -verwaltungen nutzen den Kautions-Service der Hausbank, um die täglichen Aufgaben effektiv und professionell zu bearbeiten.

- Gesetzeskonforme Anlagen
- Direkter Zugriff auf die Kaution
- Versand von Zins- und Steuerbescheinigungen
- Keine Kontoeröffnungs- und Kontoführungsgebühren

Ihre Vorteile: mehr Sicherheit, mehr Komfort, mehr Effizienz

Weitere Informationen: www.hausbank.de



Hausbank

Eipos, Dresden

Das Europäische Institut für postgraduale Bildung widmet sich seit 1990 der postgradualen Bildung von Fach- und Führungskräften im deutschsprachigen Raum in den Bereichen Bauwesen, Immobilienwirtschaft, Brandschutz und Unternehmensführung. www.eipos.de

- > Master of Science Immobilienmanagement; zehn Präsenzwochen für Hochschulabsolventen; Studium ist mit 90 ECTS bewertet und dauert 26 Monate mit zehn Modulwochen, ein Modul in Shanghai

Berufsbegleitend verschiedene Fachfortbildungen im Bereich Immobilienwirtschaft, die in acht bis neun Präsenzkursen zum Sachverständigen- beziehungsweise Expertenabschluss führen

- > Sachverständiger für Immobilienbewertung – Stufe I; Befähigung zur Auswahl und Anwendung von Wertermittlungsverfahren sowie zur Beschaffung von Markt- und Objektdateien und zur Erstellung von Gutachten mit einfacher bis mittlerer Schwierigkeit (Objekte mit Wohnnutzung, Wohn- und Geschäftshäuser und Verwaltungsgebäude)
- > Sachverständiger für Immobilienbewertung – Stufe II; Vertiefung und Erweiterung des Wissens über die Immobilienbewertung – Aufbaumodul und damit fachliche Vorbereitung auf öffentliche Bestellung und Vereidigung beziehungsweise Zertifizierung



MBA Führungskompetenz Bau

Die Hochschule 21 startet Anfang 2014 einen berufsbegleitenden, generalistischen Master-Studiengang, der die Heranbildung von Führungskräften für das Bauwesen und die Immobilienwirtschaft zum Ziel hat. Der *Master of Business Administration (MBA) Führungskompetenz Bau* ist für eine Regelstudienzeit von vier Semestern ausgelegt. Die Vorlesungen und Seminare finden voraussichtlich überwiegend freitags und samstags statt – ergänzt durch ein einwöchiges Kompaktseminar zu Semesterbeginn – am Hochschulstandort Buxtehude (bei Hamburg). Zugelassen werden sowohl Absolventen der dualen Bachelor-Studiengänge in Buxtehude (Bau- und Immobilienmanagement, Bauingenieurwesen, Bauen im Bestand) als auch Absolventen anderer Hochschulen aus verwandten Studiengängen.

www.genialdual.de/master

gtw, München

Die Gesellschaft für Training und Weiterbildung (gtw) in München ist ein Privatinstitut, das sich auf die Immobilienwirtschaft spezialisiert hat. www.gtw.de

Berufsbegleitende Wochenendlehrgänge

- > Geprüfter Immobilienverwalter (EBZ|gtw|DDIV)
- > Immobilienkaufmann (EBZ/IHK)
- > Immobilienfachwirt (gtw/IHK)

Vollzeitlehrgänge

- > Geprüfter Immobilienmanager (gtw) mit Vorbereitung Immobilienkaufmann (IHK)
- > Facility Manager
- > Geprüfter Immobilienmanager (gtw)
- > Immobilien Facility Management

Haufe Akademie, Freiburg

Die Haufe Akademie gehört zu den führenden Instituten für berufliche Bildung im deutschsprachigen Raum. Sie bietet auch Programme für die Immobilienwirtschaft. Die Angebote sind in vier ineinandergreifende Leistungsbereiche unterteilt: Offenes Programm, Unternehmenslösungen, Consulting und e-Learning. www.haufe-akademie.de

- > Geprüfter Immobilienverwalter (Wohnraummiete und WEG); zwei Module á fünf Tage
- > Geprüfter Immobilienassistent; dreitägige Fortbildung
- > Professionelles Immobilienmanagement; zweitägige Fortbildung

HfWU – Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt im schwäbischen Nürtingen und Geislingen gehört zu den renommiertesten Bildungsträgern im Bereich Immobilienwirtschaft. www.hfwu.de

- > Studium Immobilienwirtschaft (Bachelor of Science); sieben Semester, Voraussetzung: Hoch- oder Fachhochschulreife oder Hochschulzugang für besonders Qualifizierte plus Auswahlverfahren
- > Management and Real Estate (MBA); vier Halbjahre berufsbegleitend; für Akademiker mit Managementfunktionen; Voraussetzungen: abgeschlossenes Studium, Praxiserfahrung und Nachweis der Englischkenntnisse

Zertifikatslehrgang

- > Geprüfter Betriebskostenmanager nach Geislinger Konvention (HfWU/BBA); Kombination aus Präsenzterminen und Lehrbriefen

hochschule 21, Buxtehude

Die hochschule 21 vor den Toren Hamburgs versteht sich als Fachkräfteschmiede für den Elbe-Weser-Raum und die Metropolregion. Sie verkörpert das duale Konzept als praxisorientierte Alternative zum rein akademischen Studium. Aus den Kompetenzfelder der Lehre und den Netzwerken heraus fördert die hochschule 21 praxisorientierte Forschung und Entwicklung.

www.hs21.de

- > Bau- und Immobilienmanagement Dual (Bachelor of Engineering); sieben Semester Vollzeit, im Quartalsrhythmus Praxisphasen (zwei mal drei Monate); Kein NC, Standard-Eignungstest (Mathematik, Logik, räumliches Vorstellungsvermögen)

Seminarreihe für KMU aus der Bau- und Immobilienbranche

Die Seminare sollen die persönlichen und kaufmännischen Kompetenzen von Inhabern und Beschäftigten kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU) aus der Bau- und Immobilienbranche sowie aus dem technischen Bereich steigern.

- > Mitarbeiterführung
- > Kaufmännische Kompetenz
- > Eigenkompetenz

IIR Deutschland, Düsseldorf

Der IIR Verlag bietet unter der Marke Euroforum Tagungen, Kongresse und Fernlehrgänge an. www.iir.de

- > Immobilien-Asset-Management; dreimonatiger Fernlehrgang in neun Lektionen

SFA, Wiesbaden

Die Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft (SFA) in Wiesbaden hat sich auf die professionelle Aus-, Fort- und Weiterbildung von Fachleuten in der Immobilienwirtschaft spezialisiert.

www.sfa-immo.de

Berufsbegleitende Lehrgänge

- > Immobilien Consultant (IHK); einsemestriger IHK-zertifizierter und berufsbegleitender Lehrgang für Quer- und Wiedereinsteiger
- > Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK); dreisemestriger Lehrgang zur Vorbereitung auf die zentrale Abschlussprüfung der IHK
- > Immobilien Ökonom (GdW); einsemestriger vom GdW zertifizierter berufsbegleitender Aufbaustudiengang; für geprüfte Immobilienfachwirte, Zusatzqualifikation für Hochschulabsolventen
- > Facility Management Agent (IHK); 1,5-semestriger IHK-zertifizierter Lehrgang



HAUFE. AKADEMIE

Zukunft im Kopf.

Professionelles Know-how für jede Immobilie

Praxisnahe Weiterbildung und Qualifizierung für die Immobilienbranche zu den Themen:

- > Qualifizierungsprogramme
- > Immobilienmanagement
- > Betriebswirtschaft und Steuern
- > Wohneigentum
- > Wohnraummiete
- > Gewerberaummiete und Pacht
- > Baurecht, Technik, Immobilienbewertung
- > Kommunikationskompetenz

Entscheidend für Sie: Sie erhalten sofort in Ihren Berufsalltag umsetzbares Wissen! Informieren Sie sich über unser Angebot unter www.haufe-akademie.de/immobilien

Berufsbegleitende Weiterbildung bei EIPOS

Das Europäische Institut für postgraduale Bildung hat sich seit 1990 als Kompetenzzentrum für postgraduale Weiterbildung von Fach- und Führungskräften im deutschsprachigen Raum positioniert. Als ein Unternehmen der TUDAG Technische Universität Dresden Aktiengesellschaft bietet die EIPOS GmbH als Ihr anerkannter Partner praxisorientierte Weiterbildung auf Hochschulniveau in den Bereichen: Bauwesen, Immobilienwirtschaft, Brandschutz und Unternehmensführung.

Angebote aus der Immobilienwirtschaft

- > Master of Science (Immobilienmanagement)
- > Master of Science (Vermögensmanagement)
- > Sachverständiger für Immobilienbewertung – Stufe I und II
- > Bau- und Immobilien-Projektmanagement
- > Immobilien-Projektentwicklung
- > Tagesseminare zu aktuellen Themen

Kontakt:

Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH

Ein Unternehmen der TUDAG Technische Universität Dresden AG

Telefon: +49 351 44072-10

E-Mail: eipos@eipos.de

Internet: www.eipos.de



Sand im Kommunikationsgetriebe

Der Erfolg von Teamarbeit steht und fällt mit dem Umgang der Teammitglieder untereinander. Teams, die ihre Zusammenarbeit bewusst gestalten, arbeiten effizienter und produktiver. Ein Team-Coaching kann dieses Bewusstsein fördern.

Die Bedeutung von Teams und Teamarbeit für den Unternehmenserfolg nimmt seit Jahren zu. Die Erfolgsformel lautet dabei, dass das Ergebnis guter Teamarbeit mehr ist als die Summe der erbrachten einzelnen Leistungen. Umso mehr überrascht, dass so wenige Führungskräfte im Umgang mit Teams geschult sind. Eine Umfrage der Hochschule Bremerhaven ergab, dass nur 57 Prozent der befragten Unternehmen ihre Führungskräfte oberhalb der Teamleitung generell weiterbilden. Doch die Anforderungen im Bereich der Teamentwicklung steigen. Und die Probleme, die in der Zu-



Die Autorin

DR. UTA HESSBRÜGGEN

Die Autorin ist als Systemischer Business Coach und Team Coach durch die Steinbeis Hochschule Berlin (SHB) zertifiziert. Sie arbeitet als Coach mit den Schwerpunkten Kommunikation, Persönlichkeits- und Kompetenzentwicklung mit Einzelpersonen und Teams. Mit Coaching unter Segeln bietet sie Coachings auf einer Segelyacht als offene Törns und für Teammaßnahmen an. www.phasenpruefer.com

sammenarbeit von Teams auftreten, werden immer augenfälliger, die Produktivität sinkt. Ihre Wurzel liegt meistens in einer unzulänglichen Kommunikation.

Gerade dort, wo der Erfolg davon abhängt, dass Menschen zusammenarbeiten und an einem Strang ziehen, sind Missverständnisse vorprogrammiert. Deshalb ist es wichtig für alle, die in oder mit Teams arbeiten, sich dieser Tatsache bewusst zu werden. Das ist der erste Schritt, um wirksame Maßnahmen zu ergreifen, die die Zusammenarbeit und das Klima verbessern und den Erfolg des Teams steigern können. Hier setzt Teamentwicklung an. Was aber bedeutet das genau?

Teamentwicklung ist eine Maßnahme zur Verbesserung der Zusammenarbeit in Teams und damit ein Gruppenprozess, an dem alle Mitglieder des Teams aktiv beteiligt sind. In diesen Prozess fließen die individuellen Stärken, Schwächen und unterschiedlichen Persönlichkeiten der einzelnen Teammitglieder ein. Darüber hinaus aber auch gruppenspezifische Aspekte, die Rahmenbedingungen, unter denen das Team arbeitet, und natürlich die gemeinsame Aufgabe, der spezifische Arbeitsauftrag, dem sich die Teammitglieder widmen. Diese gemeinsame Aufgabe ist Dreh- und Angelpunkt von Teammaßnahmen. An ihr macht sich der Nutzen fest, der aus einer solchen Maßnahme gezogen werden kann.

Die Probleme, die in der Teamarbeit auftauchen, sind breit gefächert. Am häufigsten sind jedoch drei zentrale Themen:

- > Die Ziele sind unklar oder widersprüchlich.
- > Die Teammitglieder arbeiten nicht gut zusammen.
- > Teamführung braucht Zeit (die oft nicht investiert wird).

Unverbindlichkeit und Mittelmaß drohen

Dazu kommen sogenannte weiche Faktoren, die das Klima im Team verseuchen und über kurz oder lang zu Konflikten führen. Mangelndes Vertrauen untereinander zum Beispiel führt dazu, dass Schwächen und Fehler verschleiert werden. Die Angst vor Konflikten macht konstruktive Kritik und produktive Besprechungen nahezu unmöglich. Die mangelnde Bereitschaft der einzelnen, Verantwortung zu übernehmen und sich für den Teamerfolg einzusetzen, öffnet wiederum der Unverbindlichkeit und dem Mittelmaß Tür und Tor. Teamgeist und Vertrauen werden untergraben, Leistungsträger demotiviert. Ist es obendrein für die Teammitglieder nicht wichtig, die gemeinsamen Ziele zu erreichen und Ergebnisse vorweisen zu können, weil die einzelnen ihren Fokus auf andere Themen richten, werden sie sich schnell in ihrer Arbeit ablenken lassen. Eine Weiterentwicklung des Teams – und damit einhergehend häufig die Entwicklung des Unternehmens – wird blockiert.

Es ist immer wieder erstaunlich, wie sehr das **Führungsverhalten** und der **laufende Teamprozess auseinanderlaufen** können

Angesichts der Vielschichtigkeit der Faktoren, die einer erfolgreichen Zusammenarbeit im Weg stehen können, wird nachvollziehbar, warum es sinnvoll sein kann, einen externen Team-Coach hinzuzuziehen. Er bringt eine unverstellte Außensicht und eine große Sammlung an Werkzeugen in den Prozess ein. Beides hilft, den Sand im Getriebe zu identifizieren und zu entfernen.

Gemeinsam mit dem Team nimmt der Coach zunächst eine Standortbestimmung vor. Aus dieser Analyse werden weitere Ziele für die Zusammenarbeit und das Team-Coaching formuliert und Schritte zur Umsetzung abgeleitet. Im Laufe des Prozesses geht es vor allem darum, sich die Ressourcen bewusst zu machen, über die das Team verfügt, und sie zu integrieren und zu nutzen. Ein Team-Coaching legt deshalb einen Fokus auf interaktive Arbeit, die gleichzeitig die Möglichkeit bietet, individuellen

und eventuell widerstreitenden Themen, einer sogenannten hidden agenda, den verdeckt verfolgten Zielen der Teammitglieder, auf die Spur zu kommen.

Nutzen für das Team

Die Anliegen an eine Teamentwicklungsmaßnahme sind ebenso vielfältig wie der Nutzen, der daraus gezogen werden kann. Über die reine Teambildung und -entwicklung hinaus kann hier die weitere Zusammenarbeit auf Geschäfts- und Prozessebene analysiert und geplant werden. Dabei geht es immer auch darum, Vereinbarungen für die zukünftige Zusammenarbeit zu treffen. In diesem Prozess reflektieren die Teammitglieder ihre eigene Rolle im Team und identifizieren persönliche Stärken und Schwächen. Ein Team-Coaching bietet ebenso Raum für die Klärung gegenseitiger Erwartungen und Wünsche wie für das Trainieren von Kommunikations-, Konflikt- und Führungs-

verhalten in Teamsituationen. Auch die Identifikation von Konfliktfeldern und die Bearbeitung bestehender Konflikte im Team ist regelmäßig Inhalt von Team-Coachings. Zum Abschluss erfolgt der Transfer des Erarbeiteten auf andere Teamsituationen. Durch ein Team-Coaching ist es darüber hinaus möglich, die Findungsphase für neue Teams oder bestehende Teams unter neuer Leitung deutlich abzukürzen und die Integration neuer Mitglieder ins Team zu beschleunigen.

Ob in Projektteams, in Abteilungen oder Kleinunternehmen – überall dort, wo Menschen miteinander arbeiten, kommt es regelmäßig zu Reibungsverlusten, die die Produktivität beeinträchtigen. Ein Team-Coaching verbessert die Zusammenarbeit, beugt Konflikten vor oder löst sie und schafft die Grundlage für eine offene, funktionierende Kommunikation. Und das ist im Interesse aller Beteiligten.

Vertrauen Sie EKB –

Wir beraten Sie kompetent und unabhängig!

EKB
[energiekostenberatung gmbh]

Wir optimieren Ihre Energie-Situation!

- Zusendung der **Jahresabrechnung** zum **Wunschtermin** bis Ende Januar, auch beim regionalen Versorger
- **Keine Ablesung** der Zählerstände für die **Jahresabrechnung** erforderlich
- Übernahme des **Controllings** der **Strom- und Gas-Lieferverträge** durch die **EKB**



Premiumpartner vom



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Sachbearbeiter müssen immer mehr Eigentümer betreuen und stets den Überblick haben. Die IT stellt dafür alle Daten und Bearbeitungsstände jedes Eigentümers bereit.

Ideale Instrumente zur strategischen Steuerung

Ganzheitliches Kundenbeziehungsmanagement (Customer-Relationship-Management – CRM) eröffnet Verwaltungsunternehmen vielfältige Möglichkeiten, den aktuellen Herausforderungen zu begegnen und die eigene Unternehmensstrategie erfolgreich umzusetzen.



Der Autor

STEPHAN ROHLLOFF

Der Autor ist zuständig für Marketing & Kommunikation in den Bereichen Investor Relations und Presse bei Aareon. Das Unternehmen ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft.
www.aareon.com

Bei den Verwaltungsunternehmen rücken Eigentümer als Kunden stärker als bisher in den Mittelpunkt der strategischen Überlegungen. Zudem haben Internet, Smartphones und Tablet-PCs das Kommunikationsverhalten der Menschen maßgeblich verändert. Diese Digitalisierung des Kommunikationsverhaltens zieht sich über alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten hinweg und hat auf die Umsetzung einer kundenorientierten Strategie einen erheblichen Einfluss.

Heute ist es selbstverständlich, an sieben Tagen in der Woche rund um die Uhr

Service über das Internet zu erhalten, per E-Mail über den Status einer Bestellung informiert zu werden oder Termine abzustimmen. Das alles hat auch auf die Prozesse in den Verwaltungsunternehmen erheblichen Einfluss. Wesentliche Ziele, die Verwaltungsunternehmen mit CRM verfolgen können, sind:

1. Kunden- und Serviceorientierung
2. Effizienz steigern und Kosten reduzieren
3. Transparenz steigern
4. Marktpositionierung und -differenzierung

Wenn ein Unternehmen diese Ziele mithilfe einer CRM-Strategie erreichen will, dann richtet es sich konsequent auf seine Kunden aus und gestaltet die Kundenbeziehungsprozesse systematisch. CRM wird somit in der

Heute erhält man an sieben Tagen in der Woche **rund um die Uhr Service** über das **Internet**. Das hat auch auf die Prozesse in Verwaltungen großen Einfluss.

Unternehmensphilosophie verankert. Die dazugehörige Dokumentation und durchgängige Abbildung von Kundenbeziehungen in Prozessen und Systemen ist ein wichtiger Erfolgsbaustein. CRM bestimmt, wie diese Kundenbeziehungen gepflegt werden.

Basis einer erfolgreichen CRM-Umsetzung ist die Unterstützung der Kommunikation im Kundenprozess mit verlässlichen und konsistenten Zahlen, Daten und Fakten. So wird die Voraussetzung geschaffen, dass alle kundenorientierten Prozesse von der Kundenakquisition über die Betreuung von Mietern und Eigentümern, die Leistungserstellung, das Serviceangebot, das Beschwerdemanagement und die Kundenweiterentwicklung integriert gestaltet und umgesetzt werden können. CRM berührt dabei alle Prozesse und Organisationseinheiten des Verwaltungsunternehmens.

IT als Treiber und Unterstützer einer CRM-Strategie

Aus der individuellen Situation eines Unternehmens und der Priorisierung der oben

aufgeführten Ziele ergibt sich, wo in der Prozesskette der Schwerpunkt der Umsetzung der CRM-Strategie liegt. Die Praxis zeigt, dass eine branchenorientierte Beratung der ideale Startpunkt jeder CRM-Strategie ist. So erhalten die Unternehmen Transparenz über die verfolgten Ziele, die erforderliche Prozessgestaltung und die wichtigsten Ansatzpunkte zur Strategieumsetzung. Da die Ziele je nach Unternehmen unterschiedlich gewichtet sein können, wird jedes Unternehmen die notwendigen Maßnahmen zur Zielerreichung unterschiedlich bewerten.

Die Gewichtung und die aktuelle Situation bestimmen in der Regel die Reihenfolge der Umsetzung. Denn CRM erfordert Durchgängigkeit und Konsistenz der Daten über alle Prozesse und Informationskanäle sowie häufig eine Veränderung in der Organisation und ein Umdenken bei den Mitarbeitern. Zum Beispiel müssen die Reaktionszeiten auf Kundenanfragen im digitalen Zeitalter sehr kurz sein, um die Kunden zufriedenzustellen. Anders ausgedrückt: Alle Kundenkontaktpunkte

vom Mietinteressentenbüro bis zum Hausmeister müssen Hand in Hand arbeiten.

Oft wird eine CRM-Strategie mit der Einführung eines Internetportals oder einer Vermarktungs-Software zur digitalen Kommunikation mit den Kunden gleichgesetzt. Die Erfahrung zeigt aber, dass dieses Vorgehen nicht weit genug reicht. Die erfolgreiche und ganzheitliche Gestaltung der Kundenbeziehungsprozesse erfordert neben den genannten Systemen eine hohe Integration aller IT-Module eines Verwaltungsunternehmens: ERP-System, CRM-Portal, Handwerkerportal, Archivsystem und Zahlungsverkehrslösungen müssen integriert, das heißt durchgängig und ohne Medienbrüche miteinander arbeiten, um die Ziele zu erreichen.

Ein fundiertes CRM-Konzept auf unternehmensstrategischer Ebene basiert also auf einer integrierten IT-Lösung als Werkzeug. IT-gestützte CRM-Lösungen sollen einen umfassenden Blick auf Mieter, Eigentümer und Interessenten garantieren. Sie sollten orts- und endgeräteunabhängig funktionieren. Und sie sind vor allem dann gut, wenn sie integriert sind und möglichst aus einem Haus kommen. Im Folgenden wird beispielhaft aufgezeigt, wie eine integrierte CRM-Lösung helfen kann, die Ziele zu erreichen.

Eigentümbetreuung und Kundenbindung

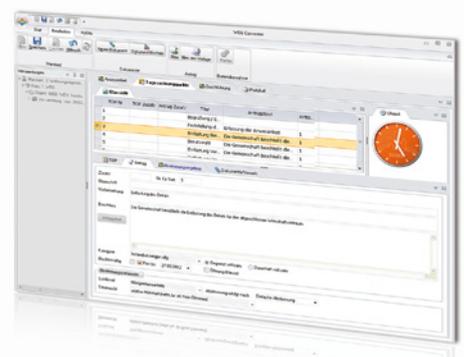
Sachbearbeiter müssen eine immer größere Zahl an Eigentümern betreuen und dabei >

 **DOMUS Software AG**
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Eigentümerversammlungen

planen und durchführen. Beschlüsse selektieren, ergänzen und bereitstellen. **Mit „WEG Conventus“** das kostenlose Add-on für DOMUS 4000.

Infos unter: www.domus-software.de/weg-conventus



Ein ganzheitlicher CRM-Ansatz unterstützt Transparenz, Effizienz, Kostenreduktion, Marktdifferenzierung und Kundennähe – zum Wohle des eigenen Unternehmens

stets die Übersicht über den gesamten Kundendialog haben. Gleichzeitig erwartet der Eigentümer, mit dem Unternehmen immer in Kontakt treten zu können. Die Eigentümerakte ist dabei das zentrale Arbeitsmittel. Die IT stellt sämtliche Daten und Bearbeitungsstände übersichtlich bereit. Die Sachbearbeiter haben weniger Aufwand bei Routineaufgaben. Die Eigentümer können sich jederzeit und überall direkt beim Unternehmen informieren, persönliche Daten ändern, wichtige Unterlagen wie Wirtschaftspläne und Abrechnungen herunterladen oder sich über den Stand einer Baumaßnahme auf dem Laufenden halten.

Mieterakquisition / Interessentenmanagement

Erfolgsfaktor für die Vermietung: ist ein schnelles und professionelles Prozessmanagement. Durch IT lassen sich mit Systemunterstützung Exposés erstellen und auf den wichtigen Portalen platzieren. Interessenten können auf der Internetseite dem Wohnungsunternehmen ihre Wünsche hinterlassen. Der automatische optimierte Abgleich von Vorstellungen und Wohnungsangeboten steigert die Vermietungsquoten und verkürzt die Zeit bis zur Wiedervermietung. Auf Knopfdruck lässt sich im ERP-System aus den Daten des CRM-Portals ein Mietvertrag erzeugen, digital versenden und archivieren.

Leistungserstellung

Bei Instandhaltungen, Mietanpassungen sowie Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung zählen vor allem schnelle Reaktionszeiten, kurze Bearbeitungsprozesse und eine möglichst systematische

Vorgehensweise. Mit IT lassen sich die Ansprüche von Eigentümern und Mietern an schnelle, serviceorientierte Informationen erfüllen – über die klassischen Kommunikationskanäle hinaus auch über das Internet und mobil. Da sich der Sachbearbeiter bei Routineaufgaben auf die Systeme verlassen kann, hat er Zeit für das Wesentliche: die Kommunikation, die Koordination und Kontrolle der Maßnahmen bis zur Abfrage der Zufriedenheit, die auch digital über das CRM-Portal erfolgen kann.

Serviceangebot

Eigentümer und Mieter erwarten immer mehr Service. Je größer das Angebot an Leistungen, desto enger die Mieterbindung. Durch IT-gestützte Integration lassen sich Servicepartner (Handwerker, Wärmemessdienste, Energieversorger etc.) strategisch in die IT-Landschaft des Verwaltungsunternehmens einbinden. Das ist effizient und macht alle Mitarbeiter auskunftsfähig. Der Mieter kann über moderne Endgeräte Anfragen und Bestellungen auslösen, die direkt über die Systeme des Unternehmens zu dem Servicepartner und zurück gelangen.

Beschwerdemanagement

Es reicht nicht mehr nur, eine Beschwerde des Kunden ernst zu nehmen. Sie muss auch schnell, individuell und zufriedenstellend erledigt werden. IT-Systeme liefern alle vertragsrelevanten Unterlagen und Informationen auf einen Blick – egal, über welchen Kommunikationskanal die Beschwerden eingehen und wer sie gerade bearbeitet. Von der Aufnahme über Terminvereinbarungen im Internet über

ein CRM-Portal bis zum Reporting für die Unternehmenssteuerung im ERP-System bei großen Unternehmen – die richtigen Entscheidungen werden jetzt in allen Bereichen schnell und sicher getroffen.

Kundenweiterentwicklung

Ändern sich die Anforderungen des Mieters, gilt es, die Beziehung weiterzuentwickeln. Das Wohnungsunternehmen muss die Bedürfnisse seiner Kunden kennen und am Ball bleiben. IT-Lösungen sind ideale Instrumente zur strategischen Steuerung des Unternehmens. Geänderte Kundenwünsche werden bereits im Dialog mit dem Kunden aufgenommen und zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Auch softwareunterstützte Analysen über Bestands- und Prozessdaten des ERP-Systems, des Handwerkerportals oder des CRM-Portals, integrierte Daten und Informationen machen ein professionell agierendes Unternehmen zur ersten Wahl.

Fazit

Eine erfolgreiche CRM-Strategie hilft Verwaltungsunternehmen, den aktuellen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen. Beginnend mit einer fundierten Beratung definiert die Unternehmensleitung die Ziele. Eine wegweisende IT-Lösung hilft bei der Implementierung der Strategie und bei der effizienten Erreichung der angestrebten Ziele. Ein so gestalteter ganzheitlicher CRM-Ansatz unterstützt die verschiedenen Ziele, die ein Unternehmen verfolgt: mehr Transparenz, mehr Effizienz, Reduzierung von Kosten, klare Marktdifferenzierung, Kundennähe – zum Wohle des eigenen Unternehmens.



Seiteneinsteiger in die Verwalterbranche

Die Verwalterbranche ist ein guter Platz für Seiteneinsteiger und Seiteneinsteiger sind eine gute Wahl für die Verwalterbranche. Dieses Fazit des vorangegangenen Beitrags von Andreas Winkler auf den Seiten 20 und 21 wirft eine weitere wichtige Frage auf: Wie identifiziere ich einen möglichen guten Mitarbeiter, wenn die Qualifikation für die Tätigkeit als Kriterium ausfällt?



Der Autor

DR. RAINER FELDBRÜGGE

Der Autor ist Berater für systemische Personal- und Organisationsentwicklung in Nürnberg. Seine Schwerpunkte sind kompetenzorientierte Personaldiagnostik und die Entwicklung effektiver Geschäftsprozesse in Unternehmen. Er ist lizenziert für die berufsbezogene Eignungsdiagnostik nach DIN 33430. Als anerkannter Fachberater des Förderprogramms unternehmensWert: Mensch unterstützt er Unternehmen bei der Entwicklung zukunftsorientierter Personalpolitik. www.feldbruegge.com

Es gehört zum Wesen der Seiteneinsteiger, dass sie das Können und Wissen für den Job erst noch erwerben müssen. Aber auch in diesem scheinbaren Engpass liegt eine große Chance: Soziale Kompetenz, Intelligenz und Arbeitshaltung sind für den beruflichen Erfolg weitaus bestimmender als fachliches Können. Es lohnt also ohnehin, hierauf ein größeres Augenmerk zu legen. Der Artikel zeigt Methoden, wie Sie diese Eigenschaften bei Bewerbern systematisch erfragen können.

Erster Schritt: Situationsklassen beschreiben

Soziale Kompetenz ist die Fähigkeit, sich in bestimmten Situationen erfolgreich zu verhalten. Benennen Sie also zunächst die Situationen, in denen Sie erfolgreiche Mitarbeiter von weniger erfolgreichen unterscheiden. Es gibt bestimmte Situationsklassen, die einander so sehr ähneln,

dass erfolgreiches Verhalten auf andere Situationen innerhalb dieser Klassen zu übertragen ist. Hat der zukünftige Mitarbeiter häufig Kundenkontakt? In welcher Form? Es gibt einfachen Kundenkontakt wie Empfang oder Seminarorganisation, wo Höflichkeit und Serviceorientierung im Vordergrund stehen. Andere Situationsklassen sind Verkauf, wo eine gewisse Hartnäckigkeit und Abschlussorientierung dazu gehören, oder Reklamation, wo sich Mitarbeiter auf dem schmalen Grat zwischen Kundenorientierung und Interessenwahrung bewegen müssen.

Bringt die Aufgabe Führungsverantwortung mit sich? Dann ist zu unterscheiden, wie Führung im Unternehmen wahrgenommen werden soll. Geht es um die Organisation von Schichteinteilungen? Steht Kontrolle im Vordergrund? Ist die Anleitung von Mitarbeitern das Wichtigste oder stehen komplexe Führungsaufgaben an, wie das Leiten von konfliktträchtigen Teams oder das Führen über Distanzen? >

Soziale Kompetenz, Intelligenz und Arbeitshaltung sind **bestimmender als fachliches Können**

Ähnlich können Sie auch die kaufmännischen Aufgaben in Situationsklassen beschreiben: Budgetverantwortung, Einkaufsverantwortung, Buchungsaufgaben etc. Auch für technische Aufgaben gibt es verschiedene Situationen: Fertigungsaufgaben erfordern hohe Genauigkeit und kontinuierliche Konzentration, bei Serviceaufgaben stehen Improvisationstalent und der Mut zum Versuch höher im Kurs.

Zweiter Schritt:

Verhaltensanker erarbeiten

Wenn Sie die Aufgaben Ihres gesuchten Mitarbeiters in solchen Situationsklassen

Förderung Unternehmens

Wert: Mensch

Die Investition in systematisches Personalmanagement ist wichtig: Sie sichert die Zukunft des Unternehmens in Zeiten, in denen Personal nur schwer zu finden ist. Die Bundesregierung unterstützt kleine und mittlere Unternehmen aller Branchen, die sich den Herausforderungen der Personal- und Organisationsentwicklung, der Führungskultur, der Gesundheitsvorsorge oder des Wissensmanagements stellen. Mit dem Förderprogramm unternehmensWert: Mensch bezuschussen Bundesministerium und Europäischer Sozialfonds entsprechende Beratungsleistungen für Unternehmen mit 80 Prozent der Kosten. Das Pilotprogramm gilt derzeit für 36 Modellregionen in Deutschland.

www.unternehmens-wert-mensch.de

beschrieben haben, dann fragen Sie: Wie zeichnet sich ein erfolgreicher Mitarbeiter in diesen Situationen aus? Woran würde ich den Unterschied erkennen zwischen dem erfolgreichen und dem weniger erfolgreichen Mitarbeiter? Nehmen Sie dabei auch unterschiedliche Perspektiven ein: Woran würde der Kunde den Unterschied festmachen, woran der Mitarbeiter einer Führungskraft, woran die Kollegen, die Lieferanten oder wer auch immer in den entsprechenden Situationen dabei sein könnte. Erinnern Sie sich an konkrete Situationen, in denen Sie einen Unterschied wahrgenommen haben. Erzählen Sie sich die Geschichte erneut, schreiben Sie auf, was Sie gesehen haben.

Sie erhalten so eine Reihe von Ankern, die Sie an beobachtbarem Verhalten festmachen können. Diese Verhaltensanker sind der Schlüssel für Ihre Beobachtung von Bewerbern. Dabei müssen die Bewerber gar nicht erst in diese Situationen gebracht werden. Von Versuchen, durch simulierte Arbeitssituationen Erkenntnisse über das Verhalten von Bewerbern herauszufinden, rate ich dringend ab: Assessment-Center ohne den nötigen methodischen Hintergrund haben erwiesenermaßen eine sehr schlechte prognostische Qualität.

Dritter Schritt:

Bewerbungsunterlagen nach Situationsklassen durchsuchen

Mit dieser Vorbereitung entwickeln Sie einen völlig neuen Blick auf Bewerbungsunterlagen, Arbeitszeugnisse und Lebensläufe. Natürlich versucht jeder Bewerber, sich von seiner Schokoladenseite zu zeigen, und manches Zeugnis ist kaum mehr als eine Gefälligkeit für den scheidenden Mitarbeiter. Daher achten Sie einfach gar nicht auf die Bewertung, sondern lesen Sie die Geschichten. Was wird erzählt über Situationen, die in Ihre beschriebenen Situationsklassen passen? Erwähnt ein Zeugnis



Aufgaben in der Reklamationsbearbeitung? Dann passt vielleicht die Situationsklasse „Umgang mit schwierigen Kunden“.

Sammeln Sie jetzt viele mögliche Situationen, in denen Ihr Bewerber wahrscheinlich war. Überlegen Sie, wie Ihre positiven oder negativen Verhaltensanker auf die Erfahrungswelt des Bewerbers übertragbar sind. Bereiten Sie so Ihre Fragen vor. Sie werden feststellen: Bewerbungsunterlagen sind ein reicher Schatz wertvoller Geschichten.

Vierter Schritt:

Fragen Sie nach Verhalten

So vorbereitet bekommen auch Ihre Auswahlgespräche eine neue Qualität. Sie haben jetzt das Ziel, möglichst lebendige Schilderungen tatsächlicher Situationen zu bekommen. Dazu fragen Sie zunächst entlang Ihrer vorbereiteten Ideen, wann der Bewerber zuletzt eine Situation X oder Y erlebt hat. Nicht jeder Bewerber wird Ihnen zu jeder Frage eine Situation schildern können; deshalb sollten Sie mehrere Ideen im Köcher haben. Mit der Zeit entwickeln Sie auch ein Gespür dafür, relevante Situationen im Gespräch zu bemerken.

Und jetzt kommt die wichtigste Herausforderung: Zuhören! Nicht Sie erzählen, sondern Ihr Bewerber. Verknäufeln Sie sich Wertungen, Bestätigung, Widerspruch, Belehrung oder Ähnliches. Signalisieren Sie Interesse und Aufmerksamkeit. Dazu können Sie hin und wieder Punkte der



Achten Sie nicht auf die Bewertung in den Zeugnissen, sondern lesen Sie die Geschichten. Bewerbungsunterlagen sind ein reicher Schatz, der zeigt, ob der Bewerber auf die Stelle passt.

Die **beste Prognose** für Verhalten in der Zukunft ist das **beobachtete Verhalten** in der Vergangenheit

Erzählung aufnehmen und mit anderen Worten wiedergeben. Das fördert den Erzählfluss.

Lenken Sie die Erzählung durch Ihre Fragen. Dabei helfen Ihnen verschiedene Methoden: Die STAR-Technik hilft, eine Erzählung auf die Sache zu konzentrieren, wenn Ihr Gegenüber abschweift. Wie war die Situation (S), welche Aufgabe war zu bewältigen (T-Task), was haben Sie getan (A-Action) und was war das Ergebnis (R-Result).

Eine andere Technik nutzt die Aspekte von ablaufendem Verhalten. Was haben Sie wahrgenommen, was haben Sie dabei gedacht, was haben Sie schließlich getan, wozu hat das geführt, was haben Sie dabei gespürt oder wie haben Sie sich gefühlt, hat das irgendwelche Auswirkungen für Sie?

Eine dritte Methode ist die zirkuläre Frage. Fragen Sie nicht, was Ihr Gesprächspartner erlebt, gesehen, getan oder gesagt hat, sondern lassen Sie ihn die Situation aus dem Blickwinkel eines Beobachters schildern: „Wenn ich Ihren Kunden gefragt hätte, wie Sie sich verhalten haben – was hätte er mir geantwortet?“ Diese Methode nutzt den Perspektivwechsel und bringt eine gewisse Distanz in die Beobachtung.

Mit diesen Fragetechniken gelingt es Ihnen, Ihren Bewerber in den geschilderten Situationen zu beobachten, ohne dass Sie wirklich dabei waren. Dabei liefert Ihnen der Gesprächspartner Hinweise auf die Authentizität der Schilderung: Bleibt er beim „ich“ und schildert das eigene Erleben, ist die Beobachtung authentisch. Flüchtet er immer wieder in „man“ (da können Sie ein oder zweimal intervenieren und erinnern, dass Sie wissen wollen wie er/sie sich verhalten hat), dann verliert die Situation an Authentizität – die Beobachtung ist weniger wert.

Wenn Sie einen guten Vorrat an möglichen Verhaltensankern im Hinterkopf haben, werden Sie genau diese Anker in der Erzählung wiedererkennen. Wenn die Situationsklassen zueinander passen, sind auch die Verhaltensanker übertragbar. Ein IT-Supporter, der in seiner Schilderung von Kundensituationen häufig in Kategorien von Durchsetzen, Abwehren, Recht behalten spricht, wird wahrscheinlich gegenüber Wohnungseigentümern oder Mietern eher die „klare Kante“ betonen. Anhand Ihrer Erwartungen an das Verhalten in solchen Situationen werden Sie schnell spüren, ob der Bewerber passt oder nicht.

Fazit: „Soft Skills“ kann man durch Zuhören beobachten

Die gezeigten Methoden dienen dazu, die überfachlichen Kompetenzen eines Bewerbers weitgehend objektiv erkennbar zu machen. Die beste Prognose für Verhalten in der Zukunft ist das beobachtete Verhalten in der Vergangenheit. Das bedeutet nicht, dass Menschen in ihrem Verhalten statisch sind. Auch Lernen, Weiterentwickeln und der Umgang mit Rückschlägen lassen sich als Kompetenzen mit diesem Methodenset erarbeiten. Notwendig dazu sind ein kontinuierliches Training in der Gesprächsführung und eine ehrliche Rückmeldung durch einen Beobachter. Mein abschließender Tipp, Bewerbungsgespräche immer zu zweit zu führen, bezieht sich also weniger auf die Beobachtung des Bewerbers als vielmehr auf die Rückmeldung für den Gesprächsführer.

In Teilzeit zum anerkannten Abschluss, z.B.

Geprüfte/r
Immobilienfachwirt/in (IHK)

Vorbereitung zur IHK Prüfung Herbst 2014
10 Wochenendseminare

Geprüfte/r
Immobilien-Verwalter/in (EBZ|gtw|DDIV)

7 Wochenendseminare
DDIV-angelernt
8 Monate



Start im Oktober! - Infos:
www.gtw-weiterbildung.de



gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft
Tel: 089/ 57 88 79
www.gtw-weiterbildung.de

Kontrollierte Wohnungs- lüftung im Bestand

Die Gebäudehülle bei Neubauten und gedämmten Bestandsgebäuden wird immer dichter, weil die Wärmeenergie im Gebäude bleiben und nicht ungenutzt verheizt werden soll. Das allerdings schafft neue Probleme, wenn nicht für ausreichenden Luftwechsel gesorgt wird.

von Oliver Mertens

Irgendwann kommt jedes Gebäude in das Alter, bei dem die Fenster ausgetauscht und die Fassade erneuert werden müssen. Dann kommt meist auch ein Wärmedämmverbundsystem zum Einsatz. Nach der Sanierung kommt der frühere, natürliche Luftaustausch durch Fenster und Ritzen weitgehend zum Erliegen. Deshalb muss der notwendige Austausch anderweitig sichergestellt werden. Geschieht dies nicht, kann das Feuchteschäden, Schimmelbefall und Schadstoffanreicherungen in der Raumluft zur Folge haben. Ist der Schimmel erst einmal da, droht ein langwieriges Verfahren mit teuren Sachverständigengutachten.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt in § 6 Absatz 2 den gesundheitlich erforderlichen Mindestluftwechsel in Wohngebäuden gesetzlich vor, der in der DIN 1946-6 festgelegt ist. Darin sind Regeln für die Belüftung von Wohngebäuden, Grenzwerte und Berechnungsmethoden für den notwendigen Luftaustausch festgelegt. Die Norm definiert mit dem Lüftungskonzept erstmalig ein Nachweisverfahren, mit dem berechnet werden kann, welche Lüftungstechnische Maßnahme für ein Gebäude erforderlich ist. Für Neubauten ist grundsätzlich ein Lüftungskonzept erforderlich. Bei der Instandsetzung oder Modernisierung eines Gebäudes ist dann ein Lüftungskonzept erforderlich, wenn in einem Mehrfamilienhaus mehr als ein Drittel der Fenster einer Nutzungseinheit ausgetauscht wird.

Die vier Lüftungsstufen der DIN 1946-6

Der Planer oder Verarbeiter muss festlegen, wie der notwendige Luftaustausch unter hygienischer und bauschutztechnischer Sicht erfolgen kann. Das Lüftungskonzept kann jeder Fachmann erstellen, der Lüftungstechnische Maßnahmen plant, ausführt, instand hält oder Gebäude plant und modernisiert. Herzstück der Norm sind die vier Lüftungsstufen unterschiedlicher Intensität:

> Die Feuchteschutzlüftung muss abhängig vom Wärmeschutzniveau des Gebäudes den Bautenschutz unter üblichen Nut-

zungsbedingungen bei teilweise reduzierten Feuchtelasten (zum Beispiel zeitweilige Abwesenheit der Nutzer, Verzicht auf Wäschetrocknung) gewährleisten. Diese Stufe muss ständig und nutzerunabhängig sichergestellt sein.

- > Die reduzierte (nutzerunabhängige) Lüftung ist zusätzlich notwendig, um den hygienischen Mindeststandard (Schadstoffbelastung) und Bautenschutz bei zeitweiliger Abwesenheit des Nutzers zu gewährleisten. Diese Stufe muss weitestgehend nutzerunabhängig sicher gestellt sein.
- > Die Nennlüftung beschreibt die notwendige Lüftung, um die hygienischen und gesundheitlichen Erfordernisse sowie den Bautenschutz bei Normalnutzung der Wohnung zu gewährleisten. Der Nutzer kann hierzu teilweise mit aktiver Fensterlüftung einbezogen werden.
- > Die Intensivlüftung dient dem Abbau von Lastspitzen, zum Beispiel durch Kochen und Waschen. Auch hier kann der Nutzer teilweise mit aktiver Fensterlüftung einbezogen werden.



Die Grafik zeigt den möglichen Aufbau einer Nachrüstung im Bestand. Über der Küche wird Frischluft (grün) angesaugt, im Lüftungsgerät gefiltert und bei Geräten mit Wärmerückgewinnung über die Abluft temperiert. Anschließend wird die aufbereitete Luft (rot) mit einem Kanalsystem in die Räume befördert. Die Abluft (gelb) wird abgesaugt und nach draußen befördert.

Foto: Pluggit

Der Studie Wohnen und Leben 2012 des Marktforschungsinstituts Innofact zufolge ist in 17 Prozent der deutschen Haushalte mindestens ein Raum von Schimmel befallen. In mehr als der Hälfte der Fälle ist das Badezimmer betroffen, zu 38 Prozent das Schlafzimmer. Grund dafür ist in erster Linie unzureichendes Lüften in Verbindung mit falschem Heizverhalten. Den größten Anteil der Feuchtigkeit in Wohnräumen verursachen die Bewohner selbst. Die sogenannte Wohnfeuchte entsteht durch Atmung, Schweiß, Duschen, Waschen und Kochen. Daraus lässt sich als Richtwert für den hygienisch notwendigen Volumenstrom 30 Kubikmeter Frischluft je Person und Stunde ableiten. Dieser Wert wird auch in der Lüftungsnorm zugrunde gelegt. Je nach der Wohnfläche pro Person bedeutet dies Luftwechselraten zwischen 0,3 und 0,8. Die Luftwechselrate ist das Verhältnis zwischen dem ausgetauschten Luftvolumen pro Stunde zum gesamten Raumvolumen. Damit die Innenraumluft so weit wie möglich belastungsfrei bleibt, sollte eine Luftwechselrate von 0,3 nicht unterschritten werden. Liegt dieser Wert darunter, steigt die Konzentration von Schadstoffen, die aus Baustoffen, Möbeln und anderen Gegenständen des täglichen Bedarfs in die Raumluft gelangen. Als Schätzwert kann bei Wohnungen für das Auslegen der Lüftungsanlage ein Luftwechsel von 0,4 angesetzt werden.

Die Lüftungssysteme

Häufig fällt es den Wohnungsnutzern nach energetischen Maßnahmen schwer, ihr gewohntes Heiz- und Lüftungsverhalten anzupassen. Dann kann der Einbau von Lüftungsanlagen sinnvoll sein. Lüftungsanlagen nach dem Querlüftungsprinzip erreichen bei der Lüftungs- und Energieeffizienz die besten Ergebnisse. Eine einfache Abluftanlage mit dezentraler Nachströmung der Zuluft ist am kostengünstigsten. Die Abluftanlage saugt mit einem Ventilator aus stark belasteten Bereichen wie Küche, Bad und WC Luft ab und bläst sie über einen Kanal nach außen. Damit sie funktioniert, müssen aber gleichzeitig in anderen Räumen, meist Wohn- oder Schlafzimmer künstlich Undichtigkeiten in der Gebäudehülle geschaffen werden, die einen ausreichenden Zustrom an frischer Luft sicherstellen. Möglich machen das zum Beispiel sogenannte Fensterfalzlüfter oder Außenluftdurchlässe. Allerdings stört viele Bewohner der Betrieb der Ventilatoren.

Abluftanlagen eignen sich für die Altbausanierung bis zum Niedrigenergiehausstandard. Für die meisten zu modernisierenden Altbauten ist diese Variante lüftungstechnisch und energetisch eine gute Lösung, die der Lüftungsnorm Genüge tut. Sinnvoll ist ihr Einsatz zum Beispiel in Räumen mit hoher Luftfeuchtigkeit. In der Regel werden die dezentralen Lüftungsgeräte neben dem Fenster oder im Bereich der Fensterbank montiert. Dezentrale Zu- und Abluftgeräte gibt es auch mit Wärmerückgewinnung. Dabei entzieht ein Wärmetauscher der Abluft einen Großteil ihrer Wärme und heizt damit die einströmende Außenluft auf.

Zentrale Lüftungsanlagen saugen ebenfalls die verbrauchte Luft mit einem Ventilator aus den Feuchträumen. Gleichzeitig leitet ein zweiter Ventilator Außenluft über Luftkanäle in die Wohn- und Schlafräume. Ist eine solche Anlage mit einem Wärmetauscher ausgestattet, spart sie viel Energie. Je nach Effizienz und Lüftungsverhalten sind Wirkungsgrade von bis zu 95 Prozent möglich. Damit kann die Außenluft fast die gesamte Wärme aus der Abluft aufnehmen, die teuer produzierte Heizenergie bleibt in der Wohnung. Die temperierte Zuluft ist fast so warm wie die Raumtemperatur. Das spart nicht Energie und erhöht die sogenannte thermische Behaglichkeit. Allerdings müssen diese Geräte regelmäßig gewartet werden, weil sie mikrobiologisch verunreinigen. Auch die Filter, die Schmutz, Staub und Pollen aus der Außenluft ferngehalten, müssen regelmäßig getauscht werden. Immer mehr Wohnungsunternehmen und Eigentümergemeinschaften setzen bei energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle auf kontrollierte Wohnungslüftung, weil sie das Risiko langwieriger Prozesse mit ungewissem Ausgang wegen Schimmel minimieren wollen. Da ist es kein Wunder, dass der Markt für Wohnraumlüftungen wächst. Trotz des gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfelds und der Eurokrise betrug das akkumulierte Wachstum im Jahr 2012 in Deutschland 17,6 Prozent.





Sagen Sie den
Energiekosten
den Kampf an!



Mit Lüftungsgeräten
"Made in Germany"
von Benzing

Speziell auf Passivhäuser abgestimmte Lüftungsgeräte mit hocheffizienten Wärmetauschern (89% effektiver Wärmebereitstellungsgrad lt. PHI-Zertifikat bei 121 m³/h) und energiesparenden EC-Motoren garantieren Wohlfühlklima bei gleichzeitiger Energieeinsparung. Optimal abgestimmte Luftverteil-systeme und Zubehörkomponenten bringen frische, vorgewärmte Luft in alle Räume. Auf Wunsch mit vorgeschaltetem Luft- oder Sole-Erdwärmetauscher. Für den nachträglichen Einbau: Wandeinbaugeräte für Einzelräume. Wir unterstützen Sie gerne bei der Auswahl Ihres Gerätes.

Benzing Lüftungssysteme GmbH – info@benzing-ls.de – www.benzing-ls.de
Phone +49 (0) 77 20 / 60 67-10 – Fax +49 (0) 77 20 / 60 67-20

Entscheidungen rund um das Wohnungseigentum

In dieser Ausgabe beschäftigen wir uns mit dem Zustimmungsnachweis des Verwalters, einer angefochtenen Verwalterbestellung wegen Übertragung der Aufgaben auf Dritte, Verwalters Ermittlungspflicht beim Eigentümerwechsel und der Arbeitgeberposition der WEG bei Vertragsabschluss „vertreten durch den Verwalter“.

Anfechtung der Verwalterbestellung wegen Übertragung der Aufgaben auf Dritte

Was war passiert? Die Verwalterin einer WEG ist eine Einzelhandelskauffrau, die als persönliche Verwalterin unter ihrer Firma auftritt. In einem Beschlussanfechtungsverfahren begehren die Wohnungseigentümer als Kläger die Ungültigerklärung der in einer Eigentümerversammlung beschlossenen Verwalterbestellung. In einer



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

Eigentümerversammlung am 27. Mai 2006 übergab die Verwalterin die Versammlungsleitung an ihren Ehemann. Die Wohnungseigentümer als Kläger machen geltend, dass die Verwalterin seit 2005 keine einzige Versammlung durchgeführt habe, was sich durch die Protokolle in den Gerichtsakten bestätigt. In der Eigentümerversammlung am 5. Juni 2010 unterzeichnete sie das Protokoll zwar als Verwalterin, in der Eigentümerversammlung vom 9. Juli 2011 war die Verwalterin laut Versammlungsprotokoll aber nicht anwesend. Am 14. Februar 2011 bevollmächtigte die Verwalterin ihren Ehemann und „alleinigen Sachbearbeiter für die WEG“, sie, die Verwalterin, vollumfänglich in dem Beschlussanfechtungsverfahren zu vertreten.

Die Meinung des Gerichts: Der Verwalter ist im Beschlussanfechtungsverfahren berechtigt, die Wohnungseigentümer in dem Rechtsstreit zu vertreten, diese gesetzliche Vertretungsbefugnis umfasst



auch die Bestellung eines Rechtsanwalts. An der gesetzlichen Vertretungsbefugnis ändert sich auch dann nichts, wenn aufgrund des Gegenstands des Beschlussanfechtungsverfahrens die Gefahr besteht, dass der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichtet. Das Handeln des Verwalters im Rahmen der laufenden Verwaltung wird durch die Auf-

hebung des Bestellungsbeschlusses nicht unberechtigt, sondern bleibt wirksam. Die Verwalterin ebenso wie die übrigen Wohnungseigentümer, für die die Verwalterin gehandelt hatte, waren und blieben daher im Prozess ordnungsgemäß vertreten.

Der Beschlussanfechtungsklage wurde jedoch materiell-rechtlich stattgegeben, da die praktisch vollständige Delegation aller Aufgaben an den Ehemann der Verwalterin den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprach. Indem sich die bestellte Verwalterin durch ihren Ehemann in den Eigentümerversammlungen vertreten ließ, liegt eine Überlassung der gesamten Verwaltungstätigkeit an eine nicht zum Verwalter gewählte natürliche Person vor.

Die Verwalterin darf sich ihrer Pflichten nicht durch eine vollständige Aufgaben-delegation auf ihren Ehemann entziehen. Das Amt des Verwalters ist grundsätzlich an die Person gebunden. Er darf sich zwar durch Hilfspersonen unterstützen lassen, seine Befugnisse und Aufgaben aber nicht ohne Zustimmung der Wohnungseigen-

tümergeinschaft ganz oder teilweise auf andere übertragen. Die besondere Vertrauensstellung des Verwalters schließt eine vollständige Delegation auf eine andere Person aus. Von einer vollständigen Aufgabendelegation ist bei Hilfspersonen grundsätzlich nicht auszugehen. Eine unzulässige Delegation setzt jedoch dort an, wo der Verwalter die Verantwortung für die Auftrags erledigung einer anderen Person überträgt. Entscheidend hierbei ist, ob der Verwalter die Weisungsbefugnis

behält. Die Anwesenheit des Verwalters bei den Eigentümerversammlungen und die Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis und vor Gericht gehört zu den Kernbereichsaufgaben als Verwalter. Die eigenverantwortliche Wahrnehmung der Kernbereichsaufgaben des Verwalters sind unverzichtbare Grundsätze im Wohnungseigentumsrecht, diese können weder durch einen Mehrheitsbeschluss noch durch eine vertragliche Regelung ausgeschlossen werden.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Häufig sind größere Verwalterbüros als juristische Person organisiert. Die Ausübung der WEG-Verwaltertätigkeit durch juristische Personen bleibt auch nach diesem Beschluss – im bisher vom BGH abgesteckten Rahmen – weiterhin möglich. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann allerdings – mangels Registerpublizität – nicht das Amt als WEG-Verwalter ausüben. Sämtliche anderen juristischen Personen einschließlich der haftungsbeschränkten UG haben jedoch diese Möglichkeit. In diesem Fall wird empfohlen, bereits im Verwaltervertrag diejenigen natürlichen Personen zu benennen, die das Verwalteramt ausüben. Ist eine solche Bestimmung im Verwaltervertrag nicht getroffen, können nur die für die Gesellschaft gemäß der Handelsregistereintragungen vertretungsbefugten Personen das Verwalteramt und insbesondere den Vorsitz in der WEG-Versammlung ausüben. (ZWE 2013, 176)

Form des Verwalterzustimmungsnachweises

Was war passiert? Ein Wohnungseigentümer hat seine Eigentumswohnung mit notariellem Vertrag verkauft und aufgelassen. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts ist eingetragen, dass für eine Veräußerung des Wohnungseigentums die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Der Notar hat hierzu die unterschiftsbeglaubigte Verwalterzustimmung, eine beglaubigte Kopie des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung aus dem Jahr 2012 bezüglich eines Verwalterwechsels und beglaubigte Kopien der Bevollmächtigungen der früheren Verwalterin durch die Wohnungseigentümer mit deren Stimmen für und gegen den neuen Verwalter aus dem Jahr 2010 vorgelegt. Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung von 2012 war

die damalige Verwalterin in dieser Eigentümerversammlung allein zugegen, nur einer der Eigentümer wurde nicht durch die Verwalterin vertreten. Die Verwalterin stellte auf der Versammlung fest, dass der Antrag, die Verwaltung ab dem 1. Januar 2011 auf den Herrn M zu übertragen, mehrheitlich angenommen worden ist. Das Protokoll ist von ihr als Versammlungsleiterin und in Vertretung für die Eigentümer unterzeichnet worden. Der Rechtspfleger des Grund-



buchamts beanstandete, es fehle der Nachweis der Verwaltereigenschaft für die notwendige Zustimmung des Verwalters bei der Veräußerung des Wohnungseigentums.

Die Meinung des Gerichts: Die gegen die Beanstandung des Rechtspflegers gerichtete Beschwerde hatte Erfolg. Der Verwalterzustimmungsnachweis muss sich auf die Verwaltereigenschaft des Zustimmungsenden erstrecken. Dieser Nachweis kann durch die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss erfolgen, bei welcher die Unterschriften des Verwaltungsvorsitzenden und einem Eigentümer öffentlich beglaubigt sind. Dieser Bestellungsbeschluss für die damalige Verwalterin war rechtlich nicht zu beanstanden. Die fehlende Unterschrift des auf der Versammlung von 2010 nicht

anwesenden Eigentümers führen weder zur Nichtigkeit noch zur Anfechtbarkeit des damals gefassten Beschlusses, diese sind keine Gültigkeitsvoraussetzungen. Die damalige Verwalterin war deshalb zum Zeitpunkt, zu dem die Zustimmung

zur Veräußerung erteilt wurde, wirksam bestellt. Der maßgebende Zeitpunkt ist die notarielle Beurkundung, nicht der Zeitpunkt des Antrags auf Eigentumsumschreibung oder gar die Eigentumsumschreibung selbst.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Die erforderliche Verwalterzustimmung und damit auch die Bestellung des Verwalters muss allerdings in grundbuchtauglicher Form, das heißt wenigstens notariell beglaubigt, nachgewiesen werden. Die Zustimmung des Verwalters sollte daher immer beim Notar beglaubigt werden. Auch die Bestellung des Verwalters sollte gerade in größeren Anlagen, in denen mit einem Verkauf häufig zu rechnen ist, und in denen dennoch eine Zustimmungspflicht vorgesehen ist, notariell beglaubigt werden. Dies kann durch Ableisten der Unterschriften des Verwalters, eines Beiratsmitglieds (sofern vorhanden) und eines weiteren Eigentümers unter das entsprechende Versammlungsprotokoll einer WEG vor dem Notar gewährleistet werden. Anderenfalls muss diese Beglaubigung nachgeholt werden. (NJOZ 2013, 965)

Verwalters Ermittlungspflicht beim Eigentümerwechsel

Was war passiert? Das Landgericht München I hatte über folgenden Fall zu entscheiden: Der Verwalter beruft die ihm bekannten Wohnungseigentümer zur Versammlung ein. Vor dieser Versammlung wurde ein Wohnungseigentum veräußert,

wovon der Verwalter jedoch nichts wusste. Er wurde weder vom ordnungsgemäß geladenen Verkäufer noch vom Käufer darüber informiert; der Grundbuchauszug wurde erst nach der Eigentümerversammlung während des Beschlussanfechtungsverfahrens übersandt. Der Käufer leitete deshalb ein Anfechtungsverfahren ein.

Die Meinung des Gerichts:

Der Käufer kann sich auf die fehlende Einladung zur WEG-Versammlung nicht berufen. Es ist die Pflicht der Kaufvertragsparteien, den Verwalter über den Eigentümerwechsel zu informieren. Der Verwalter darf davon ausgehen, dass die Wohnungseigentü-

mer bezüglich ihres Wohnungseigentums ihre Interessen wahren.

Dabei ist es unschädlich, dass dem Verwalter die Verkaufsabsichten bereits vor der Eigentümerversammlung bekannt waren; es kommt vielmehr ausschließlich auf den Eigentumsübergang durch Umschreibung im Grundbuch an, der oft erst lange Zeit nach dem schuldrechtlichen Verkauf erfolgt.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter muss nicht vor jeder Eigentümerversammlung beim Grundbuch nachfragen, ob Eigentümerwechsel stattgefunden haben. Dies muss auch dann gelten, wenn dem Verwalter Verkaufsabsichten oder -bemühungen bekannt sind. Der Verwalter ist auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen. (NJW-Spezial 2013, 355)



Arbeitgeberposition der WEG bei Vertragsabschluss „vertreten durch den Verwalter“

Was war passiert? Das Bundesarbeitsgericht (BAG) hatte über die Kündigungsschutzklage eines Hausmeisters zu entscheiden; diese war zunächst sowohl gegen den Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums einer WEG als ursprünglich auch gegen die WEG gerichtet. Zwischen dem Hausmeister und „der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter“ war 1993 ein Arbeitsvertrag geschlossen worden. Im Arbeitsvertrag wurde dem Verwalter insbesondere die Weisungsbefugnis für den Hausmeister eingeräumt, einzelne Wohnungseigentümer und von der WEG gewählte Ausschüsse hatten ausdrücklich keine Weisungsbefugnis. Als Dienstberechtigter wurde die WEG bezeichnet, deren Weisungsbefugnis auch nicht ausgeschlossen war. Der Verwalter kündigte namens und im Auftrag der WEG zum 30. April 2010 den Arbeitsvertrag. Daraufhin erhob der Hausmeister Kündigungsschutzklage zum Arbeitsgericht und vertrat

insbesondere die Auffassung, dass der Arbeitsvertrag entgegen der äußeren Vertragsform nicht mit der WEG, sondern mit dem Verwalter als Arbeitgeber bestanden habe. Sämtliche Weisungsbefugnisse hätten ausschließlich dem Verwalter zugestanden, wodurch dem Verwalter die Ausübung der Arbeitgeberfunktion vollständig übertragen worden sei.

Die Meinung des Gerichts: Das BAG war – wie bereits die Vorinstanzen – der Ansicht, dass der Arbeitsvertrag zwischen dem Hausmeister und der WEG, nicht aber zwischen dem Hausmeister und dem Verwalter bestanden habe. Arbeitnehmer sei, wer auf Grund eines privatrechtlichen Vertrags im Dienste eines anderen zur Leistung weisungsgebundener, fremdbestimmter Arbeit in persönlicher Abhängigkeit verpflichtet sei. Arbeitgeber sei der andere Teil des Arbeitsverhältnisses, also derjenige, der die Dienstleistungen vom

Arbeitnehmer kraft des Arbeitsvertrags fordern und damit die wirtschaftliche und organisatorische Dispositionsbefugnis über die Arbeitsleistung des Arbeitnehmers und den Nutzen aus ihr habe. Dabei komme es auf den im Einzelfall erkennbaren Parteiwillen an. Vorliegend sei die WEG ausdrücklich als Dienstberechtigte bezeichnet, der Arbeitsvertrag vom Verwalter ausdrücklich als Vertreter der WEG geschlossen worden. Dem Verwalter hätten die sich aus dem Arbeitsverhältnis ergebenden Befugnisse nicht kraft eigenen Rechts, sondern nur abgeleitet aus der Rechtsposition der WEG zugestanden. Der WEG als Ganzes hätten zudem weiterhin Arbeitgeberrechte zugestanden, ebenso sei die WEG die Nutznießerin des Anspruchs auf die Arbeitsleistung gewesen.

Dokumentation: BAG, Urteil vom 27.9.2012 – 2 AZR 838/11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 11 vom 11.6.2013.



Die Autorinnen
KERSTIN THIEL

Die Rechtsanwältin und Europajuristin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Immobilien im Bestand, Mietrecht und Arbeitsrecht ist seit 2010 für die Kanzlei SIBETH Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater tätig. Sie ist seit 2007 Lehrbeauftragte für Verhandlungstechniken an der Hochschule Biberach im Masterstudengang Projektmanagement (Bau).

DR. SUSANNE SCHIEßER

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Das BAG hat in dieser Entscheidung bestätigt, dass auch die WEG als Gemeinschaft Partei eines Arbeitsvertrags, also insbesondere Arbeitgeberin, sein kann und dass eine weitgehende Übertragung der Arbeitgeberrechte an den Verwalter ihrer Arbeitgeberbereitschaft nicht entgegensteht. Mit Beschluss vom 2.6.2005 (Az. VZB 32/05) entschied dann der BGH, dass eine WEG rechtsfähig sei, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehme. Seit dem 1.7.2007 regelt das Gesetz die durch Richterrecht entwickelte Teilrechtsfähigkeit der WEG nun ausdrücklich. Nach § 10 Absatz 6 Satz 1 WEG kann die Eigentümergeinschaft selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft begründeten und erworbenen Rechte und Pflichten (§ 10 Absatz 6 Satz 2 WEG) und der Verband kann vor Gericht klagen und verklagt werden (§ 10 Absatz 6 Satz 5 WEG). Dementsprechend hat nun auch das BAG, das im Gegensatz zum BGH nicht oberstes Instanzgericht der ordentlichen Gerichtsbarkeit, sondern oberstes Instanzgericht der Arbeitsgerichtsbarkeit ist, entschieden, dass die WEG Partei eines Arbeitsvertrages sein kann und als solche auch vor den Arbeitsgerichten verklagt werden kann. Zudem hat das Gericht klargestellt, dass die WEG auch Inhaberin der Arbeitgeberrechte bleibt, wenn sie dem Verwalter weitgehend die Arbeitgeberrechte überträgt, was praktisch immer geschieht, um die Handlungsfähigkeit der WEG als Arbeitgeberin sicherzustellen oder zu erleichtern. Das BAG hat sich damit ganz der bisherigen Linie des BGH angeschlossen. Es sollte allerdings darauf geachtet werden, dass der Verwalter sowohl beim Abschluss von Arbeitsverträgen als auch im Laufe dieser Arbeitsverhältnisse immer ausdrücklich im Namen bzw. als Vertreter der WEG auftritt, um sicherzustellen, dass das Arbeitsverhältnis tatsächlich bei der WEG als Arbeitgeberin verbleibt.

Erfahrungen mit dem **neuen Mietrecht** – Berliner Räumung

Mit der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Mietrechtsreform und der gesetzlichen Fixierung der „Berliner Räumung“ haben Vermieter grundsätzlich mehr Rechtssicherheit erhalten, da der Ausschluss des säumigen Mieters mittels Austausch des Schlosses der Wohnungstüre nun positiv fixiertes Recht ist.

In der täglichen Räumungspraxis zeigt sich jedoch schon jetzt, dass Vermieter diesen Vorteil mit zusätzlichen Kosten und Risiken bezahlen müssen: etwa in Form eines Vorschusses für die Hilfskräfte des Gerichtsvollziehers oder durch sich schon jetzt abzeichnende für Anschlussstreitigkeiten über das in der Wohnung vorgefundene Hab und Gut des Mieters. Bis sich der Umgang mit der Neureglung eingependelt hat, sollten Vermieter dem Gerichtsvollzieher daher sehr genau über die Schulter schauen und auf eine möglichst vollständige Protokollierung der vorgefundenen Gegenstände achten.

Bereits mit Beschluss vom 17. November



Der Autor

THORSTEN WANNING

Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Partner der Kanzlei GTW in Krefeld. Weitere Tätigkeitsgebiete sind privates Bau- recht, Architekten- und Ingenieurrecht, Bauträgerrecht und Immobilienrecht.

2005 hatte der Bundesgerichtshof die sogenannte Berliner Räumung, das heißt, die auf bloße Besitzverschaffung beschränkte Räumung, für zulässig erachtet. Diese Art der durch die Rechtsprechung geschaffenen Räumung hatte sich schnell zur beliebtesten Art der Räumung entwickelt. Die Kosten der Berliner Räumung, die mangels Solvenz des Mieters meistens am Vermieter hängen blieben, waren in der Regel geringer als bei einer vollständigen Räumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher. Der Vermieter konnte nämlich die Wohnungseinrichtung des Mieters zunächst einfach in der zu räumenden Wohnung belassen und später selbst für eine Räumung und Einlagerung der hinterlassenen Gegenstände sorgen. Allerdings waren Einzelheiten dieser Art der Räumung auch in der Rechtsprechung umstritten und eine gesetzliche Regelung daher sinnvoll. Die Praxis zeigt jedoch: Auch die gesetzlich geregelte Berliner Räumung bereitet Vermietern Probleme.

Erstes Problem: die Dokumentationspflicht

Der Gerichtsvollzieher ist nunmehr gehalten, alle frei ersichtlichen beweglichen Sachen, die er beim Vollstreckungstermin vorfindet, schriftlich und gegebenenfalls auch visuell durch Fotos zu dokumentieren. Das Protokoll soll dazu dienen, Streit zwischen Vermieter und Mieter zu vermeiden über das Hab und Gut, das der Vermieter bei der Besitzeinweisung vorgefunden hat.

Das Problem liegt darin, dass die Protokollierung nicht die Anforderungen an eine

vollständige Inventarisierung erfüllen muss, sondern lediglich einen zuverlässigen Überblick bieten soll über den zur Zeit der Räumung vorhandenen wesentlichen Bestand und Zustand der beweglichen Sachen des Mieters. Die Gefahr besteht, dass kleinere Gegenstände wie Mobiltelefone, Schmuck, Umschläge mit Bargeld und dergleichen bei der Protokollierung übersehen und anschließend zum Gegenstand von Streitigkeiten werden können.

Vermieter sollten daher größtes Interesse daran haben, bei der Protokollierung möglichst anwesend zu sein und darauf zu achten, dass solche Gegenstände vom Gerichtsvollzieher nicht übersehen sondern genauestens festgehalten werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Gegenständen auf den vom Gerichtsvollzieher angefertigten Fotos festgestellt werden kann.

Zweites Problem: Nur „frei ersichtliche Sachen“ müssen protokolliert werden

Eine besondere Herausforderung beim Umfang der Protokollierung stellt die gesetzliche Formulierung „frei ersichtliche Sachen“ dar. Aus dem Wortlaut „frei ersichtlich“ ergibt sich, dass der Inhalt von Schubladen und Schränken nicht umfasst sein dürfte. Die Folge: Behauptet der Mieter anschließend, dass derart versteckte Wertgegenstände im Zuge der Räumung übersehen worden und abhandengekommen seien, sind Streitigkeiten vorprogrammiert. Hier trägt die nunmehr geregelte

Protokollierungspflicht des Gerichtsvollziehers nicht dazu bei, Streit zu vermeiden. In der Praxis sollten Vermieter daher anstreben, dass der Gerichtsvollzieher auch nicht frei ersichtliche Gegenstände in das Protokoll aufnimmt.

Drittes Problem:

Hilfskräfte des Gerichtsvollziehers

Die Protokollierungspflicht kann dazu führen, dass der Gerichtsvollzieher Hilfskräfte benötigt, um das Protokoll erstellen zu können. Je nach dem Zustand der Wohnung und der Menge der zu dokumentierenden Sachen kann der Gerichtsvollzieher diese Aufgabe nicht alleine bewältigen und muss Hilfskräfte hinzuziehen, mit der Folge, dass sich hierdurch zwangsläufig die Kosten der Räumungsvollstreckung erhöhen. In der Praxis gehen die Gerichtsvollzieher jedenfalls vermehrt dazu über, bereits im Vorfeld der Räumung pauschal einen Vorschuss für derartige Hilfskräfte beim Vermieter anzufordern.

Viertes Problem:

Vernichtung vermeintlich wertloser Gegenstände

Die gesetzlichen Neuregelungen sehen vor, dass der Vermieter dazu berechtigt

ist, Gegenstände, an denen der Mieter „offensichtlich kein Interesse mehr“ hat, jederzeit zu vernichten. Dies birgt allerdings Abgrenzungsschwierigkeiten für den Vermieter. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll das Fehlen dieses Interesses des Mieters nur unter engen Voraussetzungen angenommen werden können, so zum Beispiel bei gewöhnlichem Abfall und Unrat. Hat der Mieter dagegen im Vorfeld der Räumung bereits sein Interesse an einer Aushändigung bestimmter Sachen geäußert, so dürfen diese Sachen jedenfalls nicht vernichtet werden.

Kein Fall des offensichtlichen Fehlens des Aufbewahrungsinteresses soll hingegen bei solchen wertlosen oder gebrauchsunfähigen Sachen vorliegen, deren weitere Verwertung durch den Mieter bei Betrachtung durch einen objektiven Dritten nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Diese Sachen sollen im Zweifel zunächst in Verwahrung genommen werden, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Mieter diese nicht mehr behalten will. Übersetzt heißt das: Kann sich ein Außenstehender noch irgendeine Art der Verwertung vorstellen, müssen auch wertlose und nutzlose Sachen solange aufbewahrt werden, bis der Mieter ausdrücklich sagt: „Weg damit!“

Diese Unterscheidung zu treffen, dürfte für den Vermieter häufig nur schwer möglich sein. Fraglich ist beispielsweise, wer mit letzter Sicherheit beurteilen kann oder will, ob ein alter, teilweise defekter Fernseher vom Mieter nach der Räumung noch verwendet werden wird. Zur Vermeidung von anschließenden Auseinandersetzungen mit dem Mieter kann daher dem Vermieter nur angeraten werden, ausschließlich gewöhnlichen Abfall und Unrat zu vernichten. Alle übrigen Gegenstände sollten zunächst verwahrt werden.

Kann sich ein **Außenstehender** noch irgendeine Art der **Verwertung vorstellen**, müssen auch wertlose und nutzlose Sachen **aufbewahrt werden**

Auch die gesetzlich **geregelt** Berliner **Räumung** bereitet Vermietern **Probleme**

Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser
Legionellenprüfung durch uns!

KALO KALORIMETA
Messdienste

schnell. präzise. kompetent.



Am 14.12.2012 ist die zweite novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Diese verpflichtet Gebäudeeigentümer bzw. deren Vertreter, die Trinkwasserqualität gemäß TrinkwV in vermieteten Wohngebäuden zu gewährleisten und sieht daher die regelmäßige Prüfung (mind. alle drei Jahre) des Trinkwassers auf Legionellen vor. Als serviceorientiertes Messdienstunternehmen bietet KALORIMETA diesen Service für die Wohnungswirtschaft deutschlandweit an.

Neues aus dem Norden

Das geborene Beiratsmitglied

Es gibt nichts, was es nicht gibt. Auch nach jahrzehntelanger Erfahrung in Wohnungseigentumsangelegenheiten treten immer wieder neue Sachverhalte auf, die bis heute nicht abschließend rechtlich geklärt sind.

Ein Bauingenieur aus Braunschweig (dessen Name hier nicht genannt werden soll) erbaute im Jahre 1969 ein dreigeschossiges Gebäude mit mehreren Eigentumswohnungen und einer Gaststätte. Die Gaststätte wollte er selber behalten und verpachten. Die übrigen Wohnungen wurden veräußert. Er begab sich zu einem Notar im ländlichen Bereich von Schleswig-Holstein, der ihm eine Teilungserklärung (TE) und eine Gemeinschaftsordnung entwarf, in der die Interessen des Bauingenieurs als Eigentümer des Teileigentums (Gaststätte) berücksichtigt werden sollten. Der findige Notar hat unter dem Stichpunkt „Verwaltungsbeirat“ Folgendes festgelegt.

„Der Sondereigentümer am gewerblichen Gaststättenteil ist geborenes Mitglied des Verwaltungsbeirats. Er kann statt seiner eine natürliche oder juristische Person mit der Wahrnehmung dieser Funktion betrauen.“



Der Autor

WOLFGANG MATTERN

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

Die Eigentümergemeinschaft lebte diese Teilungserklärung fast 44 Jahre. Offensichtlich störte sich niemand an dieser Formulierung. Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Gaststätte wurde somit automatisch Verwaltungsbeirat. Nunmehr im Jahre 2013 hat sich ein Wohnungseigentümer, der eine Wohnung in diesem Objekt im Jahre 2012 erwarb, über diese Passage in der Teilungserklärung doch sehr verwundert gezeigt und die Verwaltung auf seine Bedenken hingewiesen. Da nunmehr Wahlen für den Verwaltungsbeirat anstanden, fragte sich die Verwaltung, wie sie die Wahl durchführen kann. Diese Frage wollen wir versuchen zu beantworten.

Gemäß § 29 Absatz 1 WEG können die Wohnungseigentümer (WE) durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Hieraus folgt zunächst, dass der Beirat ein freiwilliges Organ der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft ist, wobei in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung grundsätzlich festgelegt werden kann, ob und wie viele Beiratsmitglieder gewählt werden können. Die Wahl des Beirats beziehungsweise die Bestellung des Verwaltungsbeirats ist deshalb nach wie vor nicht zwingend vorgeschrieben. Nicht selten enthalten Teilungserklärungen (TE) jedoch Regelungen, die – hiervon in zulässiger Weise abweichend – die WE verpflichten, einen Beirat zu wählen. Auch abweichende und ergänzende Regelungen im Hinblick auf die Wahl, Zusammensetzung, Anzahl sowie die Rechte und Pflichten des Beirats sind möglich. Ob allerdings darüber hinaus auf Seiten des teilenden Eigentümers die Befugnis besteht, einen speziellen Wohnungs- oder Teileigentümer als dauerhaftes, sogenanntes geborenes Mitglied des Beirats zu bestimmen, halten wir für fraglich.

Der Gesetzgeber ging davon aus, dass die Errichtung des Verwaltungsbeirats fakultativ und gerade nicht zwingend ist. Daher wurde dessen Errichtung auch der freien Entscheidung der WE anheimgestellt (vergleiche Protokoll der 115. Sitzung des Bundestags vom 31. Januar 1951). Auch an vielen anderen



Die **Beiratsposition** ist ein höchst persönliches Recht, das **nicht vererbbar** ist.

Stellen im WEG ist dieser Grundgedanke der weitreichenden Entscheidungskompetenz auf Seiten der Wohnungseigentümer enthalten. Dies wird unserem Erachten nach jedoch unterlaufen, wenn in der TE auf Dauer und für jeden Fall ein bestimmter Sondereigentümer als geborenes Mitglied festgelegt wird. § 29 Absatz 1 WEG sieht vor, dass, wenn ein Beirat errichtet wird, dieser durch die Mehrheit per Beschluss gewählt werden soll. Um gerade diese Möglichkeit werden die Wohnungseigentümer jedoch gebracht, wenn der teilende Eigentümer diese Wahl mit dauerhaft bindender Wirkung im Rahmen der TE bereits vorwegnimmt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Beiratsposition ein höchst persönliches Recht ist, das nicht vererbbar ist (vergleiche BayObLG, Beschluss vom 16.6.1988, BReg 2 Z 46/88). Auch dies würde vorliegend unterlaufen, weil mit dem Übergang der Wohnung auf den Erben dieser aufgrund der Regelung in der Teilungserklärung automatisch auch in die Beiratsstellung eintreten würde. Da die Stellung als Beiratsmitglied darüber hinaus auch einem Dauerschuldverhältnis gleicht, wäre eine Abberufung durch wichtigen Grund bei einer solchen Regelung jedenfalls ausgeschlossen, was insoweit unzulässig sein dürfte. Es handelt sich um ein freiwilliges Amt, das jeder Einzelne jederzeit niederlegen kann (vergleiche Armbrüster, ZWE 2001, 412/413). Auch dieser zwingende Grundsatz unterläuft eine solche Regelung in der TE.

Nach alledem sind wir der Auffassung, dass derartige Regelungen in älteren TE mit dem heutigen Kerngedanken des WEG und den zwingenden Grundsätzen des festgelegten Wahlrechts nicht mehr vereinbar sind, sodass nach heutiger Beurteilung die Regelung im Ergebnis als unwirksam, wenn nicht sogar als nichtig anzusehen sein dürfte.

Nichts anderes dürfte auch im Hinblick auf die weitere Regelung gelten, die den gebotenen Beirat ermächtigt, seine Funktion auch einer juristischen Person zu übertragen. Hinsichtlich juristischer Personen und angesichts der herrschenden Rechtsmeinung, wonach das Beiratsamt ein höchstpersönlich auszuübendes Amt darstellt, welches einer Vertretung nicht zugänglich ist, ist bereits fraglich, ob eine juristische Person überhaupt zum Beirat bestellt werden kann. In der Rechtsprechung und Literatur ist dies bislang umstritten. Aufgrund der Tatsache, dass der Verwaltungsbeirat Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist, das einer eigenverantwortlichen Selbstverwaltung dient und damit die Person des Beirats mit seinen Fähigkeiten und Aufgaben in den Vordergrund stellt, sind wir der Auffassung, dass das Amt des Verwaltungsbeirats nur von einer natürlichen Person ausgeübt werden kann. Hierbei ist unseres Erachtens nach auch zu berücksichtigen, dass juristische Personen von ihren Geschäftsführern beziehungsweise Gesellschaftern vertreten werden, die jederzeit ausgetauscht werden können, was dazu führt, dass die Zusammensetzung des Beirats nicht allein in der Hand der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern auch der jeweils beteiligten juristischen Person liegt, was mit dem Kerngedanken des WEG aus unserer Sicht nicht zu vereinbaren ist. Abschließend betonen möchten wir allerdings, dass dieser Fall vorliegend nach unserer Kenntnis noch nicht gerichtlich entschieden wurde.

Kleinanzeigen

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

**Kleine Hausverwaltung oder
Verwaltungsbestand** im Raum Köln/Bonn
von Verbandsmitglied in Köln gesucht. Evtl.
Personalübernahme möglich. Bei Interesse
Zuschrift unter Chiffre IG310522 an
AVR Agentur für Werbung und Produktion
GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München

Zeit fürs **Wesentliche** trotz Schadensmanagement

Bereits seit einigen Jahren berichtet die Fachpresse insbesondere in der Gebäudeversicherungssparte über ein erhöhtes Schadensaufkommen. Mit den Auswirkungen davon haben wir uns in der letzten Ausgabe befasst. Dieser Artikel zeigt, wie professionelles Schadensmanagement funktioniert.

Als Ursache für zunehmende Schäden an Gebäuden werden verschiedene Faktoren genannt, zum Beispiel häufiger auftretende Naturkatastrophen und die steigende Zahl von Schäden durch veraltete Leitungswasser- und Abwassernetze. Durch die steigenden Schadenszahlungen hat sich die Zeichnungspolitik der Versicherungsgesellschaften stark verändert. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen. Die



Der Autor
DENNIS STERN

Der Wirtschaftsfachwirt hält regelmäßig Vorträge und entwickelt Rahmenverträge und Schadenabwicklungskonzepte bei PANTAENIUS in Hamburg. Das Unternehmen hat sich auf praxisnahe Versicherungslösungen für Immobilienverwalter spezialisiert und unterstützt diese bundesweit im Versicherungsmanagement.
www.pantaenius.eu/DDIV

Gebäude werden immer älter und bei unzureichenden Instandhaltungsmaßnahmen steigt das Schadenspotenzial insbesondere in der Leitungswasserversicherung.

Das führt zu einem dazu, dass die Versicherer vertragliche Anpassungen wie Beitragserhöhungen und das Vereinbaren von Selbsthalten fordern. Zum anderen bedeutet diese Entwicklung für Immobilienverwalter vor allem einen erhöhten Aufwand bei der Bearbeitung von Versicherungsschäden.

Immobilienverwaltung oder Büro für Schadenabwicklung?

Detaillierte Schadensmeldungen, anfallender Schriftverkehr, Kostenvoranschläge einholen und vergleichen, Aufträge vergeben und die Handwerker koordinieren kostet jede Menge Zeit und Nerven.

Die Kosten für die erforderliche Präsenz am Schadensort und die Abstimmung mit der Versicherung sowie für Material- und Personalaufwand insgesamt sind nicht zu unterschätzen. Fragt man beim Verwalter nach, ob die anfallenden Kosten ausreichend in der Verwaltergebühr berücksichtigt sind, wird dies in der Regel verneint. Zudem wird es von Eigentümern und Mietern als Selbstverständlichkeit angesehen, dass der Verwalter im Schadensbereich Full Service bietet. Bei Wohnungseigentümergeinschaften gilt dies nicht nur für das Gemeinschaftseigentum, auch die Abwicklung von Schäden im Sondereigentum

wird vorausgesetzt. Durch einen entsprechenden Passus im Verwaltervertrag, der eine Zusatzvergütung für das Mitwirken bei Versicherungsschäden im Sondereigentum einschließt, könnte ein Teil dieser Kosten aufgefangen werden.

Auf die richtigen Partner kommt es an

Oftmals helfen langjährige Geschäftsbeziehungen, die Schadensabwicklung zu vereinfachen. Im Laufe der Zeit haben sich die Geschäftspartner aufeinander eingespielt und man kommt schneller zum Ziel als mit einem Handwerker, der erstmalig auf ausdrücklichen Wunsch eines Einzelnen beauftragt wird. Im Optimalfall ist der Handwerker des Vertrauens auch in der Lage, alle anfallenden Arbeiten zu erledigen beziehungsweise zu koordinieren. So entfallen Verzögerungen, die aufgrund von Terminabstimmungen mit anderen Firmen entstehen. Wenn der Versicherungsschutz auch aus einer Hand betreut wird – sei es über einen Versicherungsmakler oder direkt über den Vertreter einer Versicherungsgesellschaft – lassen sich weitere Vorteile für den Verwalter und die Eigentümer erzielen.

Durch eine feste Zusammenarbeit mit einem Versicherungsberater entfallen Wartezeiten und Abstimmungsschwierigkeiten, zum Beispiel mit den Servicecentern der Versicherungsgesellschaften, und sämtliche Schäden können mit einem Team persönlicher Ansprechpartner abgewickelt werden. Bei einem weitest-



Das Schadenspotenzial in der Leitungswasserversicherung steigt. Das führt für Immobilienverwalter zu einem erhöhten Aufwand bei der Bearbeitung von Versicherungsschäden.

gehend identischen Versicherungsschutz für die Verwaltungsobjekte, zum Beispiel über spezielle Verwalter-Rahmenverträge, können Fragen der Eigentümer in der Regel sofort beantwortet werden, und es herrscht schneller Klarheit in der weiteren Vorgehensweise.

Der Idealfall: Schadensabwicklungskonzept

In einem persönlichen Gespräch zwischen allen Beteiligten (Handwerker, Versicherungsberater, Verwalter) lassen sich die Anforderungen und Erwartungen an eine feste Zusammenarbeit zielgerichtet herausarbeiten. Hierbei steht insbesondere die Dokumentation (Bericht, Fotos und so weiter) der Handwerksfirma von der Meldung bis zum Abschluss des letzten Gewerks im Vordergrund. In Zusammenarbeit mit dem Versicherungsbetreuer kann zusätzlich eine Abstimmung erfolgen, bis zu welcher Schadenhöhe Arbeiten ohne vorherige Rücksprache ausgeführt werden dürfen beziehungsweise in welchen Fällen auf Kostenvoran-

schläge verzichtet wird. Auch sind Absprachen darüber vorteilhaft, ab welcher Schadenshöhe ein Sachverständiger mit der Schadenbesichtigung beauftragt werden muss. Wenn weitestgehend auf einen Regulierer verzichtet werden kann, spart dies Koordinations- und Zeitaufwand.

Der Wandel der Zeit wurde erkannt

Viele Schadenssanierungsunternehmen haben Konzepte zur vereinfachten Schadensabwicklung entwickelt und sind bereit, diese den individuellen Wünschen der Verwalter anzupassen. Der gesamte Prozess für die Abwicklung eines Gebäudeschadens wird hierbei bis ins Detail strukturiert und als fester Arbeitsablauf

hinterlegt. Auf Wunsch ist häufig auch die Einbindung von bewährten Handwerksfirmen möglich. In Kombination mit einer Regulierungsvollmacht des Versicherungsbetreuers lassen sich die sogenannten Frequenzschäden mit einem deutlich geringeren administrativen Aufwand abwickeln. Dies führt zu einer höheren Zufriedenheit der Eigentümer mit ihrem Verwalter. Wenn mit den erteilten Regulierungsvollmachten verantwortungsvoll umgegangen wird und ein enger Austausch mit den Handwerksfirmen erfolgt, kann sich dies zudem positiv auf den Schadensverlauf der Verwaltungsobjekte auswirken und führt zu einer besseren Versicherbarkeit und günstigeren Konditionen.

Der gesamte **Prozess** für die **Abwicklung eines Gebäudeschadens** wird bis ins Detail **strukturiert** und als **fester Arbeitsablauf** hinterlegt

Versicherungskompetenz für die Immobilienwirtschaft

Premiumpartner
des DDIV

Grosser Grasbrook 10 · 20457 Hamburg · Kay Hildebrandt
Tel. +49 40 37 09 12 17 · Fax +49 40 37 09 11 10 · khildebrandt@pantaenius.com
www.pantaenius.eu/DDIV

 **PANTAENIUS**
Unternehmensversicherungen

Mietkautionsbürgschaft in der Praxis

Es ist ein einfaches Konzept, das immer mehr Vermieter und Mieter nutzen: die Mietkautionsbürgschaft. Mittlerweile bieten viele große Immobiliengesellschaften dieses bargeldlose Kautionsystem ihren Mietern an. So auch die Prelios S. p. A., einer der größten Immobilienmanager in Europa. Dennis Heffter, Prokurist und Leiter Vermietung von Prelios Immobilien Management sprach mit DDIV aktuell über den Nutzen dieses Produkts für sein Unternehmen.



Dennis Heffter

Herr Heffter, aus welchem Grund haben Sie sich entschieden, Ihren Mietern aktiv die Mietkautionsbürgschaft als Alternative zur Barkauti-

on anzubieten?
Wir engagieren uns seit Jahren für eine Verbesserung des Wohnumfelds und optimieren regelmäßig unser Serviceangebot. Daher haben wir uns auch entschieden, unseren Mietern die Mietkautionsbürgschaft anzubieten. Zum einen dient dieses Produkt der Vermarktungsunterstützung in der Neukundengewinnung – immerhin kam es zu 24 000 Vermietungen in den letzten drei Jahren. Zum anderen unterstützen wir unsere Neumieter mit einer Lösung, die für finanzielle Entlastung sorgt und damit ihre Liquidität schont. Und zwar ohne dass wir auf eine Mietsicherheit verzichten müssen.

Für welchen Anbieter haben Sie sich entschieden und warum?

Wir kooperieren seit Jahren erfolgreich mit der Deutsche Kautionskasse. Sie hat unsere Produkthanforderungen komplett erfüllt und sich perfekt in unsere Prozesse integriert.

Wie muss man sich die Abwicklung vorstellen? Kann der Mieter die Mietkautions-

bürgschaft gleich in Ihrem Vermietungsbüro abschließen?

Ja, der Kunde hat die Möglichkeit, das Produkt in unseren Büros direkt zu beziehen. Als Full-Service-Dienstleister unterstützen wir ihn im kompletten Anmietungsprozess.

Wie haben Ihre Vermietungsagenten die Arbeit mit diesem neuen Produkt aufgenommen?

Es hat für die Vermarktung der Immobilie nur Vorteile und wurde daher gut aufgenommen. Das Produkt und die Abwicklung sind leicht verständlich und wir haben es über interne Schulungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner erfolgreich eingeführt.

Wo sehen Sie den Vorteil gegenüber einer klassischen Bankbürgschaft?

Für uns als Wohnungsunternehmen ist alleine schon die schnelle und optimale Abwicklung ein großer Vorteil. Auch unsere Neumieter profitieren vom unkomplizierten Vertragsabschluss und jeder Kunde

bekommt das gleiche faire Produkt, unabhängig bei welcher Hausbank er ist.

Nutzen Sie die Mietkautionsversicherung als Marketinginstrument?

Ja, wir bewerben dieses Produkt in unserem Internetmarketing und in den Vermietungsbüros vor Ort.

Und wie reagieren Ihre Mieter auf die Alternative zur Barkauti-

on?
Äußerst positiv. Wir werden von Anfang als Problemlöser von unseren Mietern wahrgenommen. Das ist auch der Grund, warum wir das Produkt nun schon seit gut drei Jahren unseren Kunden empfehlen.

Was ist Ihnen bei einer Mietkautionsbürgschaft besonders wichtig?

Eine schnelle und unkomplizierte Abwicklung im Schadensfall und ein gutes Leistungsangebot für beide Seiten. Wir haben uns daher für eine Bürgschaft auf erstes Anfordern entschieden und damit sehr gute Erfahrungen gemacht.

„Wir haben uns daher für eine **Bürgschaft auf erstes Anfordern** entschieden und damit sehr **gute Erfahrungen gemacht.**“

Verwaltervergütungen in Deutschland

Die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) hat 2010 eine bundesweite Umfrage zur Verwaltervergütungen in Deutschland veröffentlicht. Anlass genug, sich mit diesem wichtigen Thema auseinander zu setzen. An der Vergütungsstudie haben sich 760 WEG- und 448 Mietverwalter teilgenommen.

von Steffen Haase

Die Studie hat verdeutlicht, dass bei vielen Verwaltern gerade das Thema „Sondervergütung“ ein Schattendasein führt. Wohl teilweise wegen Bedenken, Gemeinschaften zu verlieren oder gar nicht erst zu bekommen, wenn sie sich bestimmte Tätigkeiten gesondert vergüten lassen wollen, teilweise auch aus Unkenntnis. Doch so wie die Eigentümer vom Verwalter gute Arbeit erwarten können, darf der Verwalter eine angemessene Honorierung erwarten. Wer für seine komplette Tätigkeit nur die Grundvergütung verlangt, verschenkt einen guten Teil seiner Arbeitskraft.

Das Grundproblem der Branche ist die pauschalierte Vergütung je Einheit und Monat bei Wohnungseigentümergeinschaften und mit einem Prozentsatz in der Mietverwaltung von den Mieteinnahmen. Viel zu selten ermitteln Verwalter den genauen Zeitbedarf je Objekt im Rahmen der Angebotskalkulation und überprüfen ihn während der laufenden Verwaltung. Vor jedem schriftlichen Angebot sollte der Verwalter bei einer Begehung der Anlage und in Gesprächen mit dem Auftraggeber oder Beirat genau ermitteln, welchen Zeitbedarf die Verwaltung der Liegenschaft hat. Dieser kann im Vorfeld nur vermutet oder aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt werden.

Verdeutlichen möchte ich dies an einem Beispiel aus der WEG-Verwaltung. Bei einer kleineren Eigentümergeinschaft unter 20 Einheiten gehe ich von einem durchschnittlichen Zeitbedarf von 10 Stunden aus. Dieser setzt sich zusammen aus allgemeiner Betreuung, Sachbearbeitung, Begehungen, Objekt- und Handwerkerkontrollen, Telefon, Korrespondenz, Buchhaltung, Abrechnung, Sitzungen des Verwaltungsbeirats mit Belegprüfung und der Eigentümerversammlung samt Vor- und Nachbereitung. Die Betreuung einer Wohnanlage wird sich rein auf

Sachbearbeiterebene abspielen. Hier kalkuliere ich nach der BSI-Studie mit einem Mittelsatz von 42,90 Euro pro Stunde netto. Sie kommen auf etwas weniger Stunden pro Monat? Dann berücksichtigen Sie noch die ein oder andere Stunde des Geschäftsführ- >



**Deutsche
Kautionskasse**

Moneyfix® Mietkaution.
Eine Sorge weniger.

Moneyfix® Mietkaution

Die alternative Kautionslösung für
Immobilienunternehmen und Hausverwaltungen.

Für Mitglieder des DDIV bieten wir eine spezielle Kooperationsvereinbarung an. Werden auch Sie für Ihre Mieter zum Problemlöser. Fordern Sie einfach unverbindlich Unterlagen an, erleichtern Sie sich die Vermietung und steigern Sie weiter Ihr Servicelevel.

Deutsche Kautionskasse – Ihr Vorteilspartner

Telefon: +49 8151 6575-181

Fax: +49 8151 6575-599

E-Mail: partner@kautionskasse.de

Mieter und Vermieter vertrauen uns. Aus guten Gründen.



ers im Jahr für das Objekt, die Kosten ihrer Beiratsseminare oder gar den so oft vom Kunden geforderten 24-Stunden-Notdienst per Handy. Man spricht hierbei von den Grundkosten einer kleineren Eigentümergemeinschaft.

10 × 42,90 Euro = 429,00 Euro Verwaltervergütung / 20 Einheiten = 21,45 Euro.

Von dem reinen Zeitbedarf wird sich dieses Objekt von einem mit 15 oder 12 Einheiten kaum unterscheiden. Hier sieht dann die Rechnung wie folgt aus:

Verwalterhonorar netto 429,00 Euro / 15 Einheiten = 28,60 Euro

Verwalterhonorar netto 429,00 Euro / 12 Einheiten = 35,75 Euro

Setzt man diese Werte den in der Vergütungsstudie ermittelten Werten der bundesweiten Zahlen gegenüber, kommt man zu folgendem Ergebnis:

Einheitenzahl	Benötigte Vergütung, Minimum	Ermittelte Vergütung	Differenz
12	35,75 €	19,31 €	16,44 €
15	28,60 €	19,31 €	9,29 €
20	21,45 €	19,31 €	2,14 €

Werden in dieser Grundvergütung nun noch pauschal besondere Leistungen integriert, wird das Missverhältnis immer größer.

In der Verwalterpraxis ist die Honorierung von folgenden Zusatzleistungen üblich:

- > **Außerordentliche Eigentümerversammlungen**, sofern die Durchführung der Wiederholungs- oder außerordentlichen Eigentümerversammlungen nicht durch den Verwalter zu vertreten ist
- > **Erhebung und Abrechnung von Sonderumlagen**
- > **Führung von Lohnkonten**
- > **Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35 a EStG**
- > **Mahnungen**
- > **Regieaufwand für größere Sanierungsmaßnahmen**
Beschließt die Eigentümergemeinschaft die Durchführung größerer Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen (mit Bruttobaukosten über XX Euro (abhängig von der Größe der Wohnanlage)), kann der Verwalter zur Abgeltung des damit verbundenen Regieaufwands ein Zusatzhonorar verlangen
- > **Betreuung von Rechtsstreitigkeiten und von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren**
Für die Betreuung von Rechtsstreitigkeiten der Eigentümergemeinschaft (Klagen Dritter oder gegen Dritte) oder innerhalb der Eigentümergemeinschaft (insbesondere Beschlussanfechtungsklagen) und von Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsverfahren gegen Miteigentümer kann der Verwalter für den hierdurch entstehenden Zeitaufwand (Information der

Es wird immer wichtiger, dass Immobilienverwalter einheitlich gegenüber den Kunden auftreten und für besondere Leistungen ein Zusatzhonorar verlangen

Eigentümer und der beauftragten Rechtsanwälte oder des Zwangsverwalters, Führung von Korrespondenz, Teilnahme an Gerichtsverhandlungen und Versteigerungsterminen) ein Zusatzhonorar verlangen.

> Regulierung von Versicherungsschäden

Erklärt sich die Eigentümergemeinschaft damit einverstanden, dass der Verwalter seinen Aufwand unmittelbar mit dem Versicherer abrechnet und erfolgen entsprechende Zahlungen durch den Versicherer, entfällt die Berechnung dieses Zusatzhonorars gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

> Mietverwaltung

Vermietet die Eigentümergemeinschaft Räumlichkeiten, Flächen oder sonstige Einrichtungen, wie Kfz-Abstellplätze, Hausmeisterwohnung, Lagerräume oder zur Nutzung für Funkanlagen und Werbeflächen, kann der Verwalter für den Vermietungs- und Mietverwaltungsaufwand ein Zusatzhonorar verlangen

> Klagepauschale

Erreicht der Wohngeldrückstand mindestens zwei monatliche Hausgelder und bleibt die zweite Mahnung erfolglos, kann der Verwalter zur Abgeltung seines Zusatzaufwands für die Einleitung und Betreuung eines Beitreibungsverfahrens (Beauftragung und Information eines Rechtsanwalts, Zusammenstellung und Kopieren der erforderlichen Unterlagen) ein Zusatzhonorar verlangen

> Nichtteilnahme am Lastschriftinzug

> Eigentümerwechsel / Verwalterzustimmung bei Veräußerung

Ein weiteres Problemfeld ist, dass der Endkunde häufig nur auf die Grundvergütung blickt und an dieser die Angebote der Verwalter vergleicht. Ungleiche Sondervergütungen und ihre Auswirkungen werden hierbei nicht erkannt. Darauf muss sich der Verwalter einstellen und den Eigentümern eine Auswertungshilfe anbieten. Hilfreich ist es, eine Beispielsrechnung anhand eines durchschnittlichen Jahres durchzuführen. Diese Rechnung muss aussagen, welche besondere Leistung durchschnittlich wie oft in einem Jahr anfallen wird.

In der Tabelle für Sondervergütungen verdeutlicht sich die Problematik. Ein großer Teil der befragten Verwalter hat besondere Leistungen in die Grundvergütung mit eingerechnet. Die Vergütung der Zusatzleistungen bewegt sich oft in folgender Größenordnung.



Nur wenige Verwalter ermitteln ihren genauen Zeitbedarf je Objekt für die Kalkulation. Die Folge sind zu geringe Vergütungen.

Zusatzleistungen	Höhe der Sondervergütung	
	Minimum	Maximum
Kopien 1. – 50. Seite	0,39 €	2,00 €
Kopien ab 51. Seite	0,31 €	1,00 €
Mahnungen	7,50 €	10,50 €
Verwalterzustimmung (neben den Notarkosten)	95,00 €	130,00 €
Gerichtliches Inkasso (zusätzlich zu den Kosten des Rechtsanwalts)	85,00 €	140,00 €
Aufwendige Sanierungen	3,07 €	4,58 €
Nichtteilnahme am Lastschriftinzugsverfahren (je Wohnung)	2,00 €	4,00 €
Weitere Eigentümerversammlungen (je Wohnung)	13,00 €	23,00 €
Weitere Eigentümerversammlungen (pauschal)	170,00 €	
Ausstellung Bescheinigung § 35 a EStG	8,00 €	16,00 €

Wohnungseigentümer oder von diesen ermächtigten Dritten Ausdrucke oder Ablichtungen aus der Beschlussammlung zu fertigen. All das sind besondere Leistungen, für die eine Sondervergütung vereinbart werden kann.

Viele Verwalterverträge sind bei der Ausgestaltung der besonderen Leistungen viel zu zurückhaltend. Lobenswert hervorheben kann man hier die Verwalterverträge, die die Berufsverbände der Immobilienverwalter herausgeben.

Wenn sich die Branche der Immobilienverwalter professionalisieren will, gibt es hier Handlungsbedarf. Es wird immer wichtiger, dass Immobilienverwalter einheitlich gegenüber den Kunden auftreten

Grundlage für die Berechnung von besonderen Leistungen ist der jeweilige Verwaltervertrag. Doch wofür können Sie eine Zusatzvergütung verlangen? Die Antwort ist im Prinzip ganz einfach: Für alle Leistungen, die nicht zu den gesetzlichen Aufgaben gehören. Das lässt sich am Führen der Beschlussammlung verdeutlichen. Der Verwalter muss gemäß § 24 Absatz 7 und 8 WEG eine Beschlussammlung führen (Grundleistung). Daneben ist den Wohnungseigentümern sowie von diesen ermächtigten Dritten jederzeit Einsicht in die Beschlussammlung zu ermöglichen. Darüber hinaus ist der Verwalter verpflichtet, auf Wunsch der

und zumindest für die hier dargestellten besonderen Leistungen ein Zusatzhonorar verlangen. Dies vereinfacht die Durchsetzung beim Kunden und schafft einen größeren Zusammenhalt. Denn eines ist für die Zukunft sicher: Die Anforderungen der Rechtsprechung, Gesetzgebung und Kundschaft werden weiter steigen. Bereits die heutigen Anforderungen kann man nur mit qualifiziertem und gut geschultem Personal bewerkstelligen. Und gutes Personal bekommt man nicht günstig nachgeworfen. Deshalb sollte jeder Verwalter seine verwaltervertraglichen Regelungen überprüfen und gegebenenfalls umstellen.

Unternehmensverkauf, aber wie?

Der Generationswechsel in der Immobilienverwalterbranche steht bevor. Da jedoch meistens der eigene Nachwuchs nicht unbedingt das Lebenswerk seines Vaters oder seiner Mutter übernehmen möchte, stellt sich für die Inhaber der Firmen oftmals die Frage, wie sie ihren Betrieb veräußern können.

Von Wolfgang Mattern

Häufig handelt es sich bei Immobilienverwaltungen um kleine oder mittlere Betriebe in Form einer GmbH oder bei den kleineren Immobilienverwaltern oft um Einzelfirmen, die vom Inhaber selbst geleitet werden. In dieser Situation werden Inhaber in den nächsten Jahren eine Nachfolgeregelung für ihre Firma suchen.

Da der Inhaber einer Firma in der Regel nur einmal seinen Betrieb veräußert, entweder weil er als Firmeninhaber in den Ruhestand geht oder aber sich beruflich vollkommen neu orientiert, wird er dementsprechend vorsichtig sein, um nicht Gefahr zu laufen, übervorteilt zu werden. Im Prinzip sind bundesweite Nachfrager auf der Suche nach geeigneten Kandidaten, um das eigene Portfolio sinnvoll zu erweitern. In der Regel ist der Kaufinteressent im Umkreis von etwa 50 Kilometer zum Verkäufer schon als Immobilienverwalter tätig. Allerdings existieren auch große bundesweit tätige Verwaltungsfirmen, die an bestimmten Standorten die Verwaltung erweitern möchten.

Zu den häufigsten Übergangsformen zählt der Verkauf an externe Nachfolger, noch vor der familieninternen Nachfolge oder dem Management buy out. Etwa zehn bis 15 Prozent der insbesondere kleineren Im-

mobilienvorwaltungsunternehmen werden aufgrund mangelnder Nachfolgeregelungen schließlich aufgelöst (Liquidation). Wenn Immobilienfirmen als GmbH oder KG verkauft werden (share deal) kann der Käufer laut Gesetz den Erwerb nicht steuerlich abschreiben. Trotzdem ist es in der Praxis die häufigste Variante, weil das Wichtigste, und damit letztendlich auch das für den Kaufpreis entscheidend ist, dass bei Übergang von GmbH- oder KG-Anteilen das Unternehmen als solches bestehen bleibt. Die einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften haben in der Regel Verträge mit der GmbH oder mit der KG. Bei einem Wechsel des Gesellschafters haben sie deshalb keine Berechtigung zur Kündigung. Die Höhe des Kaufpreises hängt unter anderem von dem Bestand und insbesondere auch von der Laufzeit der einzelnen Verträge mit den Wohnungseigentümergeinschaften ab. Daher gründen viele Unternehmen, bevor sie zum Verkauf an den Markt gehen, noch eine GmbH. Hier ist es dann notwendig, dass alte bestehende Verwalterverträge auf die neue GmbH umge-

schrieben werden und sich die jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaften hiermit auch einverstanden erklären.

Die meisten Probleme bei Einzelfirmen

Bei Kleinbetrieben in der Rechtsform der Einzelfirma gibt es erfahrungsgemäß beim Verkauf die meisten Schwierigkeiten. Hier muss im Vorfeld alles perfekt vorbereitet werden, denn jeder Fehler kostet später bares Geld und sorgt für nicht gewollten Ärger. Das heißt konkret, dass bei einem Wechsel des Inhabers ein neuer Vertragspartner in den Verwaltervertrag eintritt, mit dem sich die Wohnungseigentümergeinschaft nicht einverstanden erklären muss. Im Gegenteil, die Eigentümergeinschaft muss den Vertragspartner ausdrücklich akzeptieren. Ansonsten hat die WEG das Recht den Verwaltervertrag zu kündigen. Der Übergang muss deshalb besonders vorsichtig und behutsam unter Einbeziehung der einzelnen WEGs erfolgen. Entscheidend für den Kaufpreis sind zunächst das Bestandsvolumen sowie die Laufzeit der Verträge. Es gibt verschiedene

Zehn bis 15 Prozent der kleineren Immobilienverwaltungsunternehmen werden aufgrund mangelnder Nachfolgeregelungen aufgelöst



Oft bleiben die führenden Personen des Unternehmens für eine Übergangszeit im Unternehmen, um dem neuen Erwerber in das Geschäft einzuführen.

Methoden der Unternehmensbewertung, wie zum Beispiel

- > das Substanzwertverfahren
- > das Liquidationsverfahren
- > das Ertragswertverfahren
- > das Stuttgarter Verfahren

In Deutschland weit verbreitet, ist das Ertragswertverfahren, das sich an die Investitionsrechnung anlehnt, indem zukünftige, nachhaltige Gewinne (Erträge) zunächst für einen bestimmten Planungszeitraum geschätzt werden. Diese Erträge werden mit einem Zinssatz abdiskontiert und kapitalisiert. Hinzugerechnet wird eine etwaige Rente, die einer konstanten Ausschüttung an den Inhaber des Unternehmens gleichkommt. Hierfür wird in der Regel der Gewinn des letzten Jahres der Planungsperiode herangezogen, die in der Regel drei bis fünf Jahre andauert und sich aus einem Business-Plan des Unternehmens ergibt.

Öffentlichkeit ist ein hoch sensibles Thema

Wenige nutzen die Option, in Teilen für eine begrenzte Zeit von zwei bis fünf Jahren am Unternehmen beteiligt zu bleiben. Dies liegt daran, dass sich der Verkäufer einer Immobilienverwaltung relativ kurzfristig aus dem Unternehmen lösen will und sich bereits seit geraumer Zeit mit einem Verkauf zumindest geistig beschäftigt hat. Allerdings ist es oftmals so, dass für eine gewisse Übergangszeit (etwa ein Jahr) die führenden Personen des Unternehmens noch im Unternehmen verbleiben, um den neuen Erwerber in das Geschäft einzuführen. Die Öffentlichkeit ist allerdings ein hoch sensibles Thema. Ist die Verkaufsabsicht erst einmal publik, kommen schnell Spekulationen über die Gründe auf. Gute Mitarbeiter springen ab, weil sie zum Beispiel Vermutungen anstellen über die Bonität der eigenen Firma und vieles mehr. Daher gab es bereits Überlegungen, entsprechende anonymisierte Börsen auf-

zubauen, noch dazu räumlich getrennt für Nord- und Südregionen: Anbieter XY aus Norddeutschland inseriert in München oder umgekehrt. Vieles läuft unter Chiffre beziehungsweise in Kollegenkreisen und inoffiziellen Fachrunden.

Zu empfehlen ist jedoch, dass man fachkundige Rechtsanwälte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer beauftragt, die bereits von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind. Es gibt auch staatliche Förderungen im Hinblick auf eine professionelle Beratung beim Verkauf der Firma. Insofern können die Kosten für den Verkäufer einer Immobilienverwaltungsfirma durch den staatlichen Zuschuss minimiert werden. Schließlich ist es ratsam, sich frühzeitig um mögliche Nachfolger zu bemühen und ein gut bestelltes Haus zu veräußern. Ein Zeitraum zwischen vier und zwölf Monaten bis zum fertig ausgehandelten Verkaufsvertrag ist dabei realistisch.



iX-Haus – Die Softwarelösung

für die Immobilienwirtschaft



www.crem.nemetschek.com
info@crem.nemetschek.com
Tel: +49 2102 / 5546 - 260



Prozessveränderungen durch **SEPA-Lastschriften**

Das SEPA-System bringt Veränderungen bei Erst-, Einmal- und wiederkehrende Lastschriften.

Wichtig für das Umstellungsprojekt werden vor allem die neuen Vorlagefristen.

Die Bedeutung des Lastschriftverfahrens im Verwaltungsgeschäft ist bezogen auf die anfallende Menge im Vergleich zur Überweisung eminent. Mit der Möglichkeit, schriftlich vorliegende Einzugsermächtigungen in SEPA-Mandate zu überführen, ohne sich dies nochmals eigens durch Unterschrift des Zahlungspflichtigen bestätigen zu lassen, ist zwar eine bedeutende Erleichterung für die Unternehmen geschaffen worden, die in den kommenden Monaten auf SEPA umstellen müssen. Eine nicht zu unterschätzende Problematik der Umstellung liegt jedoch noch immer darin, dass Lastschriften unter



Der Autor
JÖRG MATHEIS

**Der Autor ist bei der Aareal Bank im Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft für die interne und externe Kommunikation von Produkten und Leistungen zuständig.
www.Aareal-Bank.com**

SEPA einen obligatorischen Fälligkeitstermin und – je nach Art – definierte Vorlagefristen haben.

Die SEPA-Basislastschriften (also die Grundform dieses Zahlungsformats; in den Regelwerken auch CORE genannt) werden nicht mehr direkt bei Einreichung durch die Bank des Zahlungsempfängers auf dessen Konto gebucht. Hier zeigt sich beispielhaft, dass SEPA zum einen auf eine Stärkung der Verbraucherrechte abzielt und zum anderen ein Kompromissverfahren für die Zahlungsmodalitäten verschiedener europäischer Länder darstellt. Mit den Vorlagefristen soll dem Zahler nämlich ermöglicht werden, die Belastung zu prüfen und sie gegebenenfalls noch vor der Fälligkeit abzulehnen. In anderen EU-Ländern ist das gängige Praxis, in Deutschland nicht, weil hier Einzugsermächtigungs-Lastschriften bisher einfach dadurch genehmigt wurden, dass der Zahler innerhalb einer gewissen Frist nicht widersprach.

Längere Vorlagefristen verändern die Arbeitsabläufe

Damit der Zahler nun genügend Zeit zur Prüfung des avisierten Einzuges erhält, müssen SEPA-Basislastschriftaufträge vor dem Fälligkeitstag bei der Bank eingereicht werden:

> Einmalige Lastschriften und Erst-Lastschriften bei wiederkehrenden Einzügen (zugrundeliegendes Mandat wurde noch nie ausgeführt):

Die Lastschrifteinzüge müssen mindestens fünf Bankarbeitstage vor der angegebenen Fälligkeit bei der Bank des Zahlungspflichtigen vorliegen.

> Wiederkehrende beziehungsweise sich wiederholende Einzüge auf Basis eines innerhalb der letzten 36 Monate bereits ausgeübten Mandats:

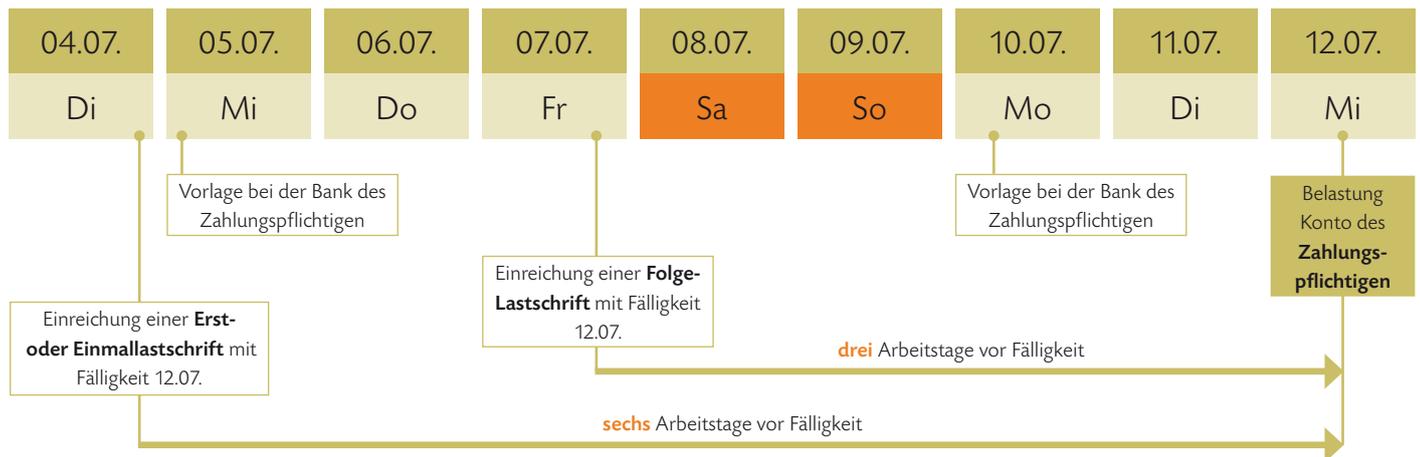
Die Lastschrifteinzüge müssen mindestens zwei Bankarbeitstage vor der angegebenen Fälligkeit bei der Bank des Zahlungspflichtigen vorliegen.

Wichtig ist dabei: Diese Fristen gelten für die Vorlage bei der Bank des Zahlungspflichtigen. Die Bank des Lastschrifteinreichers wird gegebenenfalls einen Tag mehr veranschlagen, um sicherzustellen, dass die Zahlung fristgerecht gebucht wird. Wie andere Banken auch garantieren wir zum Beispiel bei der Aareal Bank unseren mehr als 2700 Geschäftspartnern die Ausführung zum Fälligkeitstermin, sofern sie die Lastschrift mit sechs beziehungsweise drei Tagen Vorlauf einreichen. Auf den Punkt gebracht heißt das, Verwalter müssen einplanen, dass sich der Zeitrahmen, der ihnen für die jeweilige Sollstellung bleibt, gegenüber Ihren bisherigen Abläufen um mindestens eine Arbeitswoche verkürzt.

Von der neuen Verfahrensweise ist auch die Kontendisposition betroffen. Das Clearing der SEPA-Basislastschriften wird in der Regel am beauftragten Fälligkeitstag durchgeführt. An diesem Tag wird der

Zahlungsdienstleister des Zahlers dessen Konto belasten, und die Gutschrift erfolgt am gleichen Tag beim Zahlungsempfänger. Eventuell müssen Verwalter daher den Zeitpunkt, an dem sie bisher mit Liquidität rechneten, nach hinten setzen.

Eventuell müssen Verwalter den **Zeitpunkt**, an dem sie bisher mit **Liquidität rechneten**, nach **hinten setzen**



COR1- oder B2B-Lastschrift: Auswege aus der Prozessproblematik?

Neben der Basislastschrift CORE wird es ab November 2013 für Deutschland die Option COR1 geben. Dass wir von unseren Kunden häufig auf COR1 angesprochen werden, hat den Hintergrund, dass diese Option eine verkürzte Vorlagefrist von lediglich einem Bankarbeitstag haben wird, und zwar unabhängig davon, ob es sich um erstmalige beziehungsweise einmalige oder wiederkehrende Einzüge handelt. Wie bei der Basislastschrift bezieht sich auch hier die Frist auf das Vorlagdatum bei der Bank des Zahlungspflichtigen, so dass die kontoführende Bank zwei Tage Vorlauf benötigt.

COR1 entspricht damit den bisher gewohnten Lastschrift-Bedingungen, und so wird es wohl zum innerdeutschen Standard avancieren, während über CORE dann grenzüberschreitende Lastschriften verarbeitet werden. Nach heutigem Stand werden alle deutschen Banken sicherstellen, dass sie zumindest durch COR1-Lastschriften hervorgerufene Abbuchungen ab Ende des Jahres zulassen und verarbeiten. Aber genauso sicher wird COR1 für grenzüberschreitende Zahlungen nicht nutzbar sein. Führt einer der Kunden also sein Konto bei einer ausländischen Bank – und in mittelfristiger Zukunft müssen wir gerade aufgrund von SEPA mit diesen Fällen rechnen –, bleibt nur die Möglich-

keit, Beträge mittels der SEPA-Basislastschrift CORE einzuziehen. Zur Umstellung auf CORE gibt es also tatsächlich keine Alternative.

Auch die B2B-Lastschrift, die sogenannte Firmenlastschrift, wird keinen Ausweg aus dem Zwang zur prozessualen Anpassung hinsichtlich Vorlagefristen bieten, obwohl eine Firmenlastschrift wie bei COR1 erst einen Tag vor Fälligkeit vorgelegt werden muss. Denn das B2B-Verfahren muss von Banken nicht zwingend angeboten werden und darf vor allem ausschließlich zwischen Firmenkunden vereinbart und durchgeführt werden.

Wie weit ist die Verwaltungs-Software?

Relevant für die Gestaltung der künftigen Zahlungsverkehrsprozesse sind neben den angepassten Banksystemen natürlich auch die konkreten Funktionalitäten, mit denen die Software-Hersteller auf die SEPA-Anforderungen reagieren. Über die grundlegende Notwendigkeit hinaus, die künftig erforderlichen Lastschriftmandate >

Verwalter sollten im Rahmen ihres Umstellungsprojekts **Möglichkeiten und Termine** sowohl mit ihrer **Bank** als auch mit ihrem **Software-Anbieter klären**

zu erstellen und zu verwalten, sind auch bezüglich der Sollstellungsprozesse Fragen zu klären, zum Beispiel:

- > Wann können CORE-Lastschriften erstellt werden?
- > Ist die Verarbeitung der optionalen Verfahren COR1 und B2B vorgesehen und zu welchem Zeitpunkt?

> Ist die komfortable Erstellung getrennter Zahlungsstapel für Erst- und Einmalbeziehungsweise für Folgelastschriften sichergestellt?

Bei der Aareal Bank haben wir festgestellt, dass die ERP-Hersteller, mit denen wir eng kooperieren, mit den anstehenden Pro-

blemen vertraut sind und ihre Systeme entsprechend vorbereitet haben. Entsprechende Funktionalitäten werden meist in Form eines neuen Releases ausgeliefert. Deshalb sollten Verwalter im Rahmen ihres Umstellungsprojekts Möglichkeiten und Termine sowohl mit ihrer Bank als auch mit ihrem Software-Anbieter klären.

Frequently asked Questions

Müssen wegen der unterschiedlichen Vorlagefristen von Erst- beziehungsweise Einmallaschriften (fünf Tage) und Folgelastschriften (zwei Tage) nach Vorlaufzeit getrennte Zahlungsdateien erstellt und an die Zahlstelle gesendet werden?

Das ERP-System des Kunden muss sicher stellen, dass die Einlieferung von Lastschrifteinzugsaufträgen bei der entsprechenden Bank sortenrein erfolgen kann, das heißt Erstlastschriften und Folgelastschriften müssen in jeweils eigenen Stapeln eingereicht und signiert werden.

Was passiert, wenn die Lastschriftdatei gemessen an der Vorlaufzeit zu spät bei der Bank des Lastschrifteinreichers ankommt?

Generell werden solche Dateien systemisch abgelehnt. Allerdings hat die Aareal Bank sich entschieden, das Fälligkeitsdatum in Ausnahmefällen bis maximal sieben Kalendertage in die Zukunft hochzusetzen, gerechnet vom Erhalt der Datei, um die notwendige Vorlaufzeit von fünf Tagen bei Erstlastschriften beziehungsweise zwei Tagen bei Folgelastschriften zu erreichen (der Kunde würde nichts anderes tun). Über diese Verschiebung wird der Kunde im Kontoauszug informiert. Mit den Vorlaufzeiten verbunden ist die Tatsache, dass Posten im ERP-System aufgrund der früheren Sollstellung künftig tendenziell länger offen bleiben werden, was prozessuale Anpassungen zur Folge haben kann.

Wird eine Erstlastschrift nicht eingelöst, gilt dann der anstehende zweite Einzug auf Basis des zugrundeliegenden Mandats als Folge- oder erneut als Erstlastschrift?

Eine Lastschrift muss einmalig erfolgreich eingelöst sein, damit jede weitere als Folgelastschrift gilt. Bei Rückgabe

beispielsweise mangels Deckung beziehungsweise vor Settlement gibt es noch keine eingelöste Erstlastschrift. Folglich sind für den „nächsten“ Einzug erneut die längeren Vorlaufzeiten (sechs Bankarbeitstage) einer Erstlastschrift zu beachten.

Reicht es aus, wenn im Rahmen des SEPA-Lastschriftverfahrens nur die COR1-Lastschrift angewendet wird?

Nein. Der Einsatz der COR1-Lastschrift stellt für Lastschriften, die innerhalb Deutschlands eingereicht und abgebucht werden, eine verkürzte Vorlagefrist von nur einem Bankarbeitstag dar. Für die fristgerechte Umstellung auf das SEPA-Lastschriftverfahren müssen jedoch folgende Aspekte berücksichtigt werden:

1. Verfügbarkeit der COR1-Lastschrift:

Zwar werden alle deutschen Banken sicherstellen, dass sie ab November 2013 für das COR1-Lastschriftverfahren erreichbar sind, allerdings gilt diese Verpflichtung ausschließlich für die Erreichbarkeit von Lastschriftabbuchungen als Bank des Zahlungspflichtigen. Nicht sichergestellt ist, dass alle deutschen Banken bereits ab November 2013 das COR1-Verfahren aktiv, also für den Zahlungsempfänger, anbieten werden.

2. Erreichbarkeit aller Zahlungspflichtigen:

Ferner ist zu beachten, dass SEPA-Lastschriften zwischen deutschem Zahlungspflichtigen und deutschem Zahlungsempfänger durchaus grenzüberschreitende Transaktionen darstellen können (zum Beispiel wenn der deutsche Zahlungspflichtige sein Konto zukünftig in einem anderen Land führt). Auch in diesen Fällen wird das CORE-Lastschriftverfahren mit den längeren Vorlaufzeiten genutzt werden müssen.

VDIV Bayern Kompakt

von Carmen Fröhlich

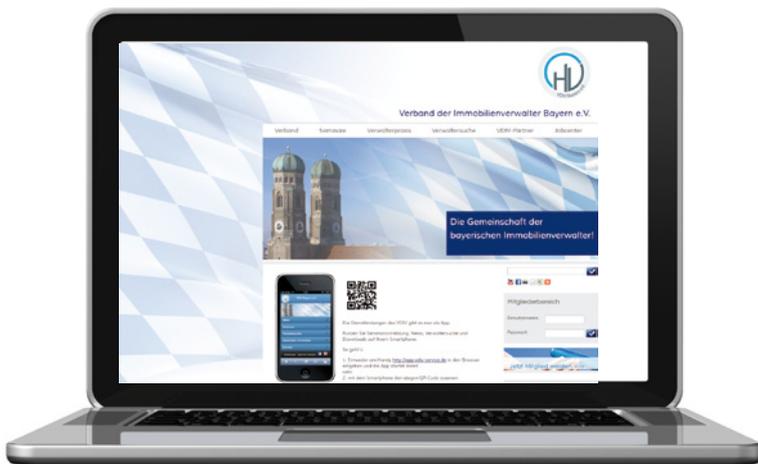
> Mitgliederversammlung des VDIV Bayern

Knapp 60 Mitglieder fanden sich in alter Tradition am letzten Freitag im Juni zur jährlichen Mitgliederversammlung ein. Veranstaltungsort war der für die Verwalterstammstische schon oft erprobte Nockherberg.

2012 war ein gutes Jahr für den bayerischen Landesverband. Zahlreiche Projekte, resultierend aus der Klausurtagung, wurden umgesetzt und das Jahr konnte mit einem finanziell positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Der Relaunch der Homepage, das

Erstellen von Onlineformularen und eines werbenden Veranstaltungsfilms sowie die Programmierung einer eigenen Seminar-Software waren sowohl zeit- als auch finanzintensive Projekte. So zeigten sich auch die Rechnungsprüfer Christian Steding, Geschäftsführer von Stenders & Partner, und Andreas Buchheim von der Hausbank München sehr zufrieden.

Ein wichtiger Tagungsordnungspunkt war die Neuwahl von Vorstand und Beirat. Erfreulicherweise wurde das komplette Team im Amt bestätigt. Damit geht die gute Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Gremien und der Geschäftsstelle des VDIV Bayern in die nächsten zwei Jahre.



> VDIV Bayern startet mit eigener VerwalterAPP durch

Seit Juli steht für einen begrenzten Zeitraum die VerwalterAPP des VDIV Bayern als WEBAPP auf der Homepage des VDIV Bayern kostenfrei zur Verfügung. Wichtige Neuigkeiten, Seminarkalender und die Verwaltersuche sind Anwendungen der App. Außerdem gibt es PDF-Formulare, zum Beispiel zur Objektbegehung, die der Anwender direkt auf dem Smartphone ausfüllen und in der AcrobatCloud speichern kann. Die App kann auf der Startseite des Verbandes oder über den QR-Code heruntergeladen werden.

> Verwalterforum Südtirol

Erstmalig veranstaltet der Bayerische Landesverband ein Verwalterforum in Südtirol. Zur schönsten Törggelen-Zeit im Pustertal werden sowohl die Mietrechtsreform als auch das aktuelle WEG-Recht thematisiert. Neben fachlichen Informationen wird auch ein attraktives Rahmenprogramm geboten.

Die Einladungsunterlagen können unter 089/591091 oder info@vdiv-bayern.de in der Geschäftsstelle angefordert werden, die Teilnehmerzahlen sind begrenzt.



10. Verwalterforum Bad Homburg

von Werner Merkel

Bereits zum 10. Mal veranstaltete der VDIV Hessen sein Bad Homburger Verwalterforum. Zum Jubiläum erschien auch der hessische Spitzenkandidat der Grünen, Tarek Al-Wazir. Der Landespolitiker erntete für seine freimütige Rede über Probleme bei der Umsetzung von energetischen Modernisierungen, gerade für Verwalter, viel Applaus und Anerkennung. Vor allem seine Forderung, die KfW-Förderung und den gesetzlichen Rahmen von Bund, Ländern und Kommunen stärker auf die Anforderungen der Verwalter auszurichten, fand große Zustimmung.

Wie in jedem Jahr war auch die Stadt Bad Homburg vertreten. Bürgermeister Karl Heinz Krug betonte die Wichtigkeit von gut ausgebildeten Verwaltern und freute sich besonders, dass eine solch wichtige Veranstaltung seit Jahren in seiner Stadt abgehalten wird. Gerald Lipka, der in diesem Jahr letztmalig durch das Programm führte, begrüßte im Namen des Hessischen Vorstands die Ehrengäste sowie die zahlreich erschienen Besucher und verwies dabei auch mit Dank auf die umfangreiche Teilnahme von Ausstellern, die sich im Foyer den Verwaltern präsentieren.

Die Referenten Prof. Florian Jacoby und Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg Blankenese, beschäftigten sich vor allem mit der energetischen Modernisierung und aktueller Rechtsprechung. Anschließend fanden Workshops zu Legionellenprüfung, Abfallmanagement und Versicherungen für den Verwalter statt. Diese Workshops fanden jeweils zweimal statt, damit die Teilnehmer zwei für sie interessante Arbeitsgruppen besuchen konnten. Davon machten die Verwalter auch rege Gebrauch.

Am Ende der Veranstaltung wurden mit Gerald Lipka und Bernd Hagenkötter zwei langjährige Vorstandsmitglieder mit großer Wertschätzung durch den neuen Vorstandsvorsitzenden Werner



Merkel und seinen Stellvertreter Rainer Marcus verabschiedet. Werner Merkel würdigte die Verdienste von Gerald Lipka, zu denen vor allem die Revitalisierung des Landesverbands vor vielen Jahren gehörte, den er heute, wie Lipka selbst sagte, als ein bestelltes Haus in die Hände seines Nachfolgers übergibt. Besonders emotional wurde es bei dem ehemaligen Vorsitzenden Bernd Hagenkötter. Seine Verabschiedung begleitete die ihm langjährig verbundene Verbandskollegin Fanny Göpel.

Bereits am Vorabend hatte der Vorstand traditionell Ehrengäste, Referenten und Aussteller zu einem besonderen Abendessen geladen. Zwischen den Gängen des ausgezeichneten Menüs konnten die Teilnehmer einen Krimi genießen und die Frage klären: „Wer ist der Mörder?“

Das 10. Verwalterforum war rundherum gelungen und wird auch so weitergeführt werden, wengleich der Vorstand Überlegungen anstellt, einen neuen Termin zu finden.



1

Die Teilnehmer diskutierten eifrig die aktuellen Urteile und ihre Auswirkungen auf die tägliche Arbeit.

2

Die zwei langjährigen Vorstandsmitglieder Gerald Lipka (links) und Bernd Hagenkötter (3. von links) wurden vom neuen Vorstandsvorsitzenden Werner Merkel (2. von rechts), seinen Stellvertreter Rainer Marcus (rechts) und Fanny Göpel verabschiedet.

3

Prominenter Besuch: Tarek Al-Wazir, Spitzenkandidat der hessischen Grünen, erntete für seine freimütige Rede viel Applaus und Anerkennung.

Ein echter **Workshop** zur SEPA

von Petra Kielmann

Die Immobilienwirtschaft muss sich auf die Umstellung zur Teilnahme am bargeldlosen Zahlungsverkehr im SEPA-Format vorbereiten. Spätestens jetzt müssen Verwalter sich mit den neuen Zahlungsmodalitäten, und seien es nur die tagesüblichen Überweisungen und Lastschriftinzugsverfahren, auseinandersetzen. Mit diesen Worten hat der Verband der Immobilienverwalter Hessen seine Mitglieder und Interessierte im Mai 2013 zu einem vielversprechenden Workshop mit dem Kooperationspartner Postbank geladen.

Bereits der gut strukturierte Vortrag sorgte für einen regen Austausch der Teilnehmer mit ihren verschiedenen Kenntnisständen und viel Gesprächsstoff mit den beiden Referenten. Anschließend stellten Michael Ströcker und Andreas Jüngling den Verwaltern eine Aufgabe. Die Teilnehmer hatten zu Beginn Namensschilder mit farblich unterschiedlichen Symbolen erhalten. So waren verschiedene Teams entstanden, die die gestellten Aufgaben lösen mussten. Die Teams sollten für ihr Unternehmen Strukturen und Einzelaufgaben zu dem Projekt SEPA-Umstellung ermitteln:

- 1.) Welche Aufgaben fallen für mich als Hausverwalter im Zusammenhang mit der Umstellung auf SEPA an?
- 2.) Welche Personen, Institutionen, Gruppen, und so weiter sind beteiligt, betroffen, übernehmen Aufgaben?



1

Die Teamarbeit führte die Teilnehmer auf eine ganz neue Ebene, die Aufgaben der SEPA-Umstellung anzugehen und genauer unter die Lupe zu nehmen, damit es im eigenen Unternehmen reibungslos funktioniert.

Anschließend präsentierten die Teams ihre Ergebnisse und trugen die Lösungen zusammen. Das führte bei dem Einen oder der Anderen noch einmal zu einem Aha-Erlebnis. Auch die Referenten von der Postbank profitierten von der Veranstaltung. Sie konnten neue Erkenntnisse über die Denk- und Arbeitsweise der Verwalter gewinnen. Der echte Workshop war für Teilnehmer und Referenten durch die Informationen und die lockere Atmosphäre in der Zusammenarbeit sehr gelungen, wie das von allen Teilnehmern positive Feedback zeigte.

Unser Dank geht deshalb an alle Teilnehmer, die mit ihrem abendlichen Einsatz und sehr großem Interesse für eine tolle Veranstaltung gesorgt haben, und an den Kooperationspartner Postbank und Michael Ströcker und Andreas Jüngling, die mit ihrem Konzept den SEPA-Workshop zu einem echten Erfolg gemacht haben.

1

Echter Workshop-Charakter: In verschiedene Teams eingeteilt, mussten die Verwalter für ihr Unternehmen zur SEPA-Umstellung Strukturen schaffen und Einzelaufgaben lösen.

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.



Mehr, besser, billiger

ASTRA Deutschland verwöhnt seine Kunden mit unzähligen TV- und Radioprogrammen in brillanter Qualität – und das alles kostenlos.

Die Vorteile des Angebots über Satellit liegen klar auf der Hand: Rund 300 Programme überträgt ASTRA Deutschland ohne monatliche Anschlusskosten, davon mehr als 60 in HD-Qualität. Und seit Kurzem wirft das Unternehmen auch noch SAT over IP in die Waagschale. Der neue Standard ermöglicht Satellitenfernsehen in bester HD-Qualität auf dem iPad, Android-Geräten oder der Spielekonsole. Jede

IP-Infrastruktur wie Ethernet, WLAN oder Powerline kann das Signal mit oder ohne Kabel transportieren.

Aber nicht nur mit SAT over IP, auch mit optischem Satellitenempfang punktet ASTRA: Fassaden voller Satellitenschüsseln gehören längst der Vergangenheit an. Beim optischen Satellitenempfang verteilt ein Glasfaserkabel das Signal störungsfrei und über längere Distanzen in den Wohnanlagen. Kein Wunder also, dass die Zahl der Haushalte, die ihr Fernsehsignal im Erstempfangsweg über Satellit empfängt, seit Jahren kontinuierlich steigt: Waren es Ende 2010 noch 16,6 Millionen, ist die Zahl der Satellitenkunden Ende 2012 auf 18,1 TV-Haushalte gestiegen. Ein Beweis,

dass die Kunden die Vorteile von digitalem Satellitenempfang durchaus schätzen.

www.astra.de



Wenn die Flut weicht: Schneller zurück auf Start

Zu den Lehren des letzten Hochwassers zählt: Es gibt nichts, worauf es sich zu warten lohnt, wenn die Flut weicht, aber viel zu gewinnen, wenn schnell gehandelt wird. Ein schneller Sanierungsstart

minimiert die direkten Kosten und reduziert durch die rasche Wiedererlangung der Handlungsfähigkeit die Ausfall- und Folgekosten erheblich.

So wie namhafte Versicherungsgesellschaften in Krisenzentren ihre Schadensregulierer zusammenziehen, hat der mit 29

Standorten bundesweit vertretene Brand- und Wasserschadensanierungs-Experte BELFOR Notrufzentralen eingerichtet. In Leipzig, Ismaning bei München und Stuttgart sorgt eine zusätzliche Infrastruktur mit aus ganz Deutschland speziell zusammengestellten Teams für schnelle Hilfe bei Erstmaßnahmen und umsichtige, menschliche Ko-

ordination der vielen kleinen und großen Schäden, die manchmal im Minutentakt in den Notrufzentralen auflaufen.

Hunderte von BELFOR-Mitarbeitern sind in den Hochwassergebieten bereits im Einsatz und es werden laufend mehr. „BELFOR mobilisiert im Moment alle Kräfte, um für unsere Kunden und Partner aus der Versicherungswirtschaft zielgenaue und effiziente Lösungen auch in dieser Ausnahmesituation zur Verfügung zu stellen“, so Elvir Kolak, CEO der BELFOR Deutschland GmbH, „und BELFOR macht auch international mobil.“ Im Moment werden Kollegen aus Großbritannien, den Niederlanden und Belgien bei Schäden im Industriebereich eingesetzt. Zahlreiche andere BELFOR Schwesterunternehmen aus Europa und selbst aus den USA haben ihre Hilfe angeboten.

www.belfor.com/de



Von außen glaubt man kaum, dass in dieser Drogerie-Filiale in Meißen vor kurzem das Elbwasser noch meterhoch zwischen den Regalen stand.

Weniger Verwaltungsaufwand, **mehr finanzielle Freiheit**

Die Mietkaution ist für Hausverwalter ein wichtiges Instrument, um die ihnen anvertrauten Wohnungen oder Häuser vor potenziellen Beeinträchtigungen durch die Mieter abzusichern. Für diese stellt sie jedoch beim Einzug in die neuen vier Wände häufig eine finanzielle Hürde dar, da die Kautionsfrei.de



bis zu drei Nettokaltmieten einen Großteil des Umzugsbudgets verschlingt.

kautionsfrei.de bietet gemeinsam mit der renommierten R+V Versicherung eine Alternative an. Die Mietkautionsbürgschaft mit der Verwalter genauso gegen Schäden, das Abwohnen der Immobilie sowie gegen Zahlungsrückstände abgesichert



sind wie mit der herkömmlichen Kautionsfrei.de. Den Mietern bleibt dabei die Hinterlegung der Kautionsfrei.de erspart, indem sie einen geringen Anteil der Kautionsfrei.de an die hinter kautionsfrei.de stehende R+V Versicherung zahlen. Die R+V kommt für entstehende Schäden auf. So entlastet diese Bürgschaftsform das strapazierte Umzugsbudget und verringert gleichzeitig den Verwaltungsaufwand, da der Verwalter nur eine Bürgschaftsurkunde benötigt. www.kautionsfrei.de
www.ruv.de

Fristgerecht und **rechtssicher**

In den kommenden Monaten sollten sich Verwalter und Eigentümer auf einige neue Regelungen einstellen und ablaufende Fristen beachten:

- > Zum 31. Dezember 2013 müssen Trinkwasseranlagen mit zentraler Warmwasserbereitung in Mehrfamilienhäusern zum ersten Mal auf Legionellen geprüft sein.
- > In Zentralheizungen mit Warmwasserbereitung muss vom 1. Januar 2014 an

- ein Wärmezähler den Energieanteil für Warmwasser erfassen.
- > Warmwasserkostenverteiler sind von 1. Januar 2014 an nicht mehr zulässig. Bis 31. Dezember 2013 müssen außerdem veraltete Heizkostenverteiler ersetzt werden.
- > Bereits in zwölf Bundesländern sind Rauchwarnmelder Pflicht. Zwei weitere Bundesländer wollen bald nachziehen.

Um den Regelungen zu entsprechen, müssen Eigentümer und Verwalter rechtzeitig einige Vorkehrungen treffen. Minol unter-

stützt und berät nicht nur bei der Planung und Vorbereitung, sondern bietet auch modernste Geräte und umfassende Servicepakete an. Neben Komplettlösungen rund um die verbrauchsabhängige Energiekostenabrechnung umfasst der Service auch die Legionellenprüfung und den Rauchwarnmelder-Service. www.kompass.minol.de/ddiv



Neue Anforderungen werden unmittelbar integriert

UTS innovative Softwaresysteme GmbH wurde vor über 20 Jahren gegründet. Das Unternehmen hat sich auf Programme für die Verwaltung und Zwangsverwaltung größerer Immobilien- und Wohnungsbestände spezialisiert. Die Software für Verwalterfirmen heißt KARTHAGO 2000, das Online-Dokumentenportal Karthago@Online. Das Produkt für Zwangsverwalter ist JUDIKAT. Zu den über

900 Kunden zählen größere Verwalterfirmen, Banken, Wohlfahrtsverbände sowie kommunale und kirchliche Unternehmen. Sie schätzen die intuitive Bedienbarkeit, die Objektdokumentation auf einen Blick und die Hotline, an der ihnen Experten direkt weiterhelfen. UTS zählt zu den innovativsten Unternehmen der Branche. Am Kölner Firmensitz beschäftigt es über 30 Mitarbeiter und war einer der ersten Anbieter, der das überraschende BGH-Urteil zu Instandhaltungsrücklagen in nur sechs Wochen in seiner Software juristisch wasserdicht um-

setzte. Auch bei SEPA wurden die Kunden frühzeitig informiert. Die ersten Anwender stellten bereits ein Jahr vor dem SEPA-Stichtag im Februar 2014 die Bankdaten ihrer Kunden in der UTS-Software um. Ferner schulte das Unternehmen mehr als 100 Kunden zur SEPA-Umstellung. Der permanente Kundendialog ist Garant dafür, dass die Software permanent verbessert wird.



Die AntiSchimmelSoforthilfeBox

Mit der AnSchiSoBo beweist AllTroSan als Dienstleister rund um den Wasser- und Feuchteschaden einmal mehr seine starke Kundenorientierung: Dem Verwalter bietet die AnSchiSoBo eine sichere und wirksame Hilfe bei Bagatellschäden, die mit räumlich eng begrenzter Ausdehnung ohne größeren Aufwand beseitigt werden können.

Gut wirksam gegen Schimmel bietet die AnSchiSo dem Anwender optimalen Schutz. Sie ist gut Lagerfähig und bei Bedarf schnell zur Hand. Mit ihrem Preis von 19,90 Euro ist sie unter www.anschisobo.de jederzeit günstig zu beziehen. AllTroSan unterstützt Sie nicht nur im Schadenfall. Wir beraten unsere Kunden in allen Fragen zu den Themen Leckageortung, Wasser- und Schimmelschäden sowie deren Sanierungsmöglichkeiten. Wir unterstützen Sie auch in Ihrem Dialog mit

Die AnSchiSoBo bietet eine sichere und wirksame Hilfe bei Bagatellschäden.



Eigentümern und Mietern. Weitere Infos oder auch Kontaktmöglichkeiten zu unseren Fachleuten finden Sie unter www.alltrosan.de.

Effiziente Fassadensanierung – alles aus einer Hand

Modernisierungen an der Fassade lassen viel Spielraum. Es gilt viele Entscheidungen zu treffen und Wünsche zu berücksichtigen. Das Ergebnis soll langlebig und nachhaltig sein. Wird die Fassadensanierung gleich mit einer Balkonsanierung verbunden, sind die Vorteile nicht nur ästhetischer Natur. Als zuverlässiger Gesamtdienstleister für Balco-Systeme ist Balco für Modernisierungsmaßnahmen der richtige Ansprechpartner. Balco übernimmt die Verantwortung für den gesamten Prozess und steht im ständigen Dialog mit Eigentümern, Ingenieuren

und Behörden, um alle Anforderungen zu erfüllen die an den Bau sicherer Balkone gestellt werden. Mit einer Balkonverglasung von Balco sind Investitionen in Balkonsanierungen auf lange Sicht rentabel. Eigentümer der Immobilie sparen dank



Die verglasten Balkone wie hier im hessischen Stadttalendorf wirken wie ein 50-Millimeter-Dämmung und halten den Lärm draußen.

der gesenkten Energiekosten und des später geringeren Sanierungsbedarfs zukünftig viel Geld.

Eine Balkonverglasung bildet ein Luftpolster zwischen Verglasung und Fassade. Die Wirkung entspricht einer 50 Millimeter dicken traditionellen, zusätzlichen Isolierung. Die Zuluft wird erwärmt bevor sie die Wohnung erreicht. Darüber hinaus wird mit einer integrierten Balkonverglasung der Geräuschpegel in der Wohnung um bis zu 21 Dezibel gesenkt. Besonders in lärmintensiver Umwelt wird somit mehr Lebensqualität geschaffen und die Wohnqualität steigert sich enorm.

www.balco.dew

etg24 ist eine software- und standortunabhängige Informations- und Kommunikationsplattform zwischen Verwalter und Endkunde. Als Cloud-basiertes Redaktionssystem ermöglicht etg24 den direkten Informationsaustausch und die Online-Bereitstellung aller Dokumente für den Endkunden. Was bietet etg24?

- Für Ihre Verwaltung vorkonfigurierte Homepage
- Vom Verwalter selbst redaktionell bear-

- beitbare Passwort-geschützte Objekt-Webseiten
- Selbständige Benutzerverwaltung mit automatisiertem Registrierungsprozess und Passwortverwaltung
- Inhalte können zeitgesteuert und mit beliebigen Zugriffsberechtigungen dargestellt werden
- Webseiten können mit Smartphone/Pad bearbeitet werden
- Integrierte Mailfunktion, Inhalte können an registrierte Nutzer automatisiert verteilt werden

- Standardisierte Formulare/Vordrucke für wiederkehrende Aufgaben
 - Notfallmeldung: Der Verwalter wird per SMS benachrichtigt
 - Standard FAQ-Bibliothek
 - Einfache und intuitive Datenpflege für jeden, auch ohne IT-Kenntnisse
- Durch sein einzigartiges Design schließt etg24 die Lücke zwischen sozialen Netzwerken und klassischen Redaktionssystemen.





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.**

Sonnenstraße 11 • 80331 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.**

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

**Verband der Immobilienverwalter
Niedersachsen / Bremen e. V.**

Gneisenastraße 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 Dirnstein:

Metzgergasse 1 • 67246 Dirnstein
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@immoverwalter.org
www.immoverwalter.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, Dr. Rainer
Feldbrügge, Carmen Fröhlich, Steffen Haase,
Dr. Uta Hessbrüggen, Marcella Hilpert,
Martin Kaßler, Petra Kielmann, Jörg Matheis,
Wolfgang Mattern, Oliver Mertens, Werner
Merkel, Stephan Rohloff, Dr. Susanne
Schießer, Dennis Stern, Kerstin Thiel,
Thorsten Wenning, Andreas Winkler

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: © alphaspirt / 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 einge-
sandtes 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 Ihre Fragen auf und lassen Experten antworten. Senden Sie hierzu Ihre Frage einfach an die Redaktion. Wir nehmen diese dann gerne auf.

Lob & Tadel

Rückblick zum Datenbankgrundbuch

War das ein zähes Ringen. Wer hautnah miterlebt hätte, wie über Monate hinweg der **DDIV in zahlreichen Gesprächen und Stellungnahmen** immer wieder für seine Position zur Einsichtnahme des Verwalters in Abteilung I des automatisierten Datenbankgrundbuchs warb, **würde es mehr zu schätzen wissen, einen Branchenverband zu haben, der sich politisch engagiert, nicht aufgibt und sich auch nicht abwimmeln lässt.** Die uns nun offerierte Lösung, die sich für uns bereits seit Wochen ankündigte, lässt hoffen, dass wir eines Tages **doch noch ans Ziel gelangen.** Allein die Anhörung zum Schluss im Bundestag zeigte, dass wir offensichtlich nicht nur unser **berechtigtes Interesse**, sondern auch **einen wunden Punkt offenlegen konnten.** Wem helfen ein Datenbankgrundbuchgesetz und seine Umsetzung, wenn der technische Fortschritt nicht Schritt hält mit den künftigen Anforderungen einer modernen und effizienten Vertretung von Wohnungseigentümern?

Wo andere bei diesem Thema längst aufgegeben haben oder nur noch Worthülsen absetzen, **da fangen wir an. Ich bin stolz, Vizepräsident des DDIV zu sein! Warum? Weil wir als Verband etwas bewegen für unsere Mitglieder, die Branche insgesamt, aber auch für die Eigentümer mit Blick auf unsere zunehmende gesamtgesellschaftliche Verantwortung.** Daran besteht kein Zweifel!

Buchbesprechung für den Sommerurlaub

Eva schläft von Francesca Melandri

Eine tragische Liebesgeschichte in Südtirol, das von Deutschland und Italien zerrissen wurde. Eva ist Anfang 40, als sie einen Anruf von dem Mann erhält, der in ihrer Kindheit eine Zeit lang die Rolle des Vaters einnahm, bevor er scheinbar für immer verschwand: Vito Anania. Er liegt im Sterben, und noch einmal möchte er Eva sehen. Also tritt sie die Zugreise von Südtirol quer durch Italien in den äußersten Süden an. In ihrer Vorstellung entfaltet sich noch einmal ihre ganze Kindheit in Südtirol, geprägt von den politischen Verwerfungen in dieser Region, aber mehr noch von der Liebe ihrer Mutter, der im Leben nichts geschenkt wurde – außer ihrer Schönheit. Ein packendes, ein wortgewaltiges, ein grandioses Buch!

Eva schläft von Francesca Melandri, aus dem Italienischen von Bruno Genzler, Taschenbuch, 448 Seiten, Heyne Verlag, ISBN: 978-3-453-40936-1, 9,99 Euro



Das Amulett der Fuggerin, Peter Dempf

Augsburg 1497. Der lebenslustigen Patriziertochter Sibylla liegt die Welt zu Füßen. Bis sich ihre Wege mit dem des Mannes kreuzen, der die damalige Welt beherrscht. Sein Name ist Jakob Fugger, und er verspricht Sibylla, ihr die Sterne vom Himmel zu holen. Während Sibylla als Jakobs Ehefrau mit Kaisern und Kardinälen tafelt, während sie miterlebt, wie Jakob die Geschicke ganzer Reiche lenkt, wird ihr deutlich, dass Geld und Macht keine Garanten für Lebensglück sind.

Doch als sie die große Liebe ihrer Jugend wiedertrifft, muss sie erfahren, was es wirklich heißt, die Frau des Fuggers zu sein.



Das Amulett der Fuggerin, Peter Dempf, Taschenbuch, 576 Seiten, Bastei Lübbe (BLT), ISBN-13: 978-3404922734, 9,95 Euro

Ausblick

In der kommenden Ausgabe haben wir folgende Themen im Visier: **Verwaltertag – Berlin, Entwicklung der Immobilienver-**

waltung, Immobilienverwaltung in Europa, Schlüsselposition Verwaltungsbeirat und Eigentümer, Medienversorgung – das kann die Technik und Verkehrssicherungspflicht. Freuen Sie sich auf das nächste Heft!



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Kooperations-Partner



Werte besser schützen.



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.



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

21. VERWALTERTAG

Programm- und Ausstattungsverzeichnis

aktuell



»»» **25** Jahre DDIV

»»» **VERANSTALTUNGS-**
programm

»»» **AUSSTELLUNGSVERZEICHNIS**

26. – 27.9.2013 in Berlin ++ 26. – 27.9.2013 in Berlin ++ 26. – 27.9.2013 in Berlin

„Ein **Kundenmagazin** ist einer der **effektivsten Wege zum Wohnungseigentümer** und das zentrale Instrument zur **Kundenbindung**“

EIGENE IMMOBILIE

Das Magazin für Ihr Wohnungseigentum

- informiert **fachkompetent** und **umfassend** rund um das **Wohneigentum**
- hochwertiges **Magazin** mit **16 Seiten** Umfang
- direkte **Präsentationsmöglichkeit** auf den Umschlagseiten
- entwickelt vom **Dachverband Deutscher Immobilienverwalter**, seinen **Landesverbänden** und der AVR GmbH

Sprechen sie uns an! Wir beraten Sie gerne über alle Fragen rund um **EIGENE IMMOBILIE** – Das Magazin für Ihr Wohneigentum.



Helene Preschl
Mediaberatung
AVR GmbH
Tel.: +49 89 419696-39
E-Mail: hpreschl@avr-verlag.de



Isabella Gnirß
Mediaberatung
AVR GmbH
Tel.: +49 89 419696-32
E-Mail: ignirssl@avr-verlag.de



Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen im wachsenden Wettbewerb optimal zu präsentieren!



- ✓ **Wir sind Ihre Software.**
- ✓ **Wir sind Ihr Rechenzentrum.**
- ✓ **Wir sind Ihr IT-Dienstleister.**
- ✓ **Wir sichern Ihre Daten.**

NEU

Integriertes Online-Banking (SEPA-fähig)

- **Importieren Sie Kontoauszüge direkt von Ihrer Bank**
Sparen Sie bis zu 50% ihrer Zeit beim Buchen, da ein Großteil der Kontobewegungen automatisiert verbucht wird.
- **Überweisen Sie Buchungsposten mit einem Klick** (egal ob Einzel- oder Sammelüberweisungen)
- **Ziehen Sie Lastschriften automatisiert ein** (SEPA-fähig mit IBAN)

Immoware24 integriert mit den Updates Herbst/Winter 2013 Online-Banking mit HBCI/FinTS. Diesen Standard unterstützen die meisten Banken und Sparkassen. Sie benötigen lediglich ein onlinefähiges Bankkonto.



www.immoware24.de

Wir sind der Spitzenverband!



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e. V.

Willkommen zum 21. Deutschen Verwaltertag, der für uns und Sie etwas ganz Besonderes wird.

Denn es gibt etwas zu feiern: Ein Vierteljahrhundert lang tritt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter nun für die Interessen von professionellen Immobilienverwaltern ein. Friedrich Beis hätte sich kaum träumen lassen, was nach 35 Jahren aus seiner Initiative geworden ist. Im Oktober 1977 war er es, der mit einem Brief „an alle in Frage kommenden Verwaltungsunternehmen“ die Gründung der ersten Vertretung für Verwalter in Deutschland einleitete. Er fragte damals seine bayerischen Kollegen: „Die Makler haben ihren Ring, die Architekten ihren Bund – und wir?“

Zehn Jahre später ist die Zeit reif für einen „Verband der Verbände“. 1988 heben der bayerische Verband der Hausverwalter, der Verband der Verwalter für Wohneigentum in Stuttgart und der hessische Hausverwalterverband Rhein-Main in München den Dachverband Deutscher Hausverwalter (DDH) aus der Taufe. Die Gründungsversammlung findet am 6. Juli in München statt. Das erste Präsidium besteht aus dem Münchner Wolf-Rüdiger Bub als Präsident und den Stellvertretern Hans-Jürgen Wapler aus Stuttgart und Edgar Oswald aus München. Die Drei werden in den folgenden Jahren die Entwicklung des Verbands maßgeblich prägen. Seine Geschäftsstelle richtet der DDH in München ein, wo Edgar Oswald 1992 zum ersten Geschäftsführer des Verbands bestellt wird. Im gleichen Jahr gibt sich der Dachverband eine Berufsordnung. Ein Jahr später richtet der DDH in München den 1. Deutschen Verwaltertag aus. Bereits damals stehen die Verwalter im Fokus der Politik. Die Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Irmgard Schwätzer, gibt sich die Ehre.

1997 hat der stetig wachsende Verband zehn Mitgliedsverbände: Bayern, Südwest (jetzt Baden-Württemberg), Rhein/Main (jetzt Hessen), Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Berlin/Brandenburg, Thüringen



Wolfgang D. Heckeler,
Präsident



Steffen Haase,
Vizepräsident



Martin Kaßler
Geschäftsführer

und Rheinland-Pfalz/Saarland. Auf dem 5. Deutschen Verwaltertag in Berlin beschließen die Delegierten, dass der Verband in Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) umbenannt wird. Die Namensänderung unterstreicht die Entwicklung in der Branche der professionellen Immobilienverwalter. Der Verwalter des Gemeinschaftseigentums von einst entwickelt sich immer mehr zum spezialisierten Dienstleister rund um das Wohnungseigentum – eine Entwicklung, die sich bis heute fortsetzt.

„Die Makler haben ihren Ring, die Architekten ihren Bund – und wir?“ Heute können wir diese Frage mit Stolz beantworten: **Wir sind der Spitzenverband der professionellen Immobilienverwalter in Deutschland und vertreten die Interessen von mehr als 1600 Mitgliedsunternehmen.** Unsere Mitglieder verwalten 2,2 Millionen Eigentumswohnungen im Wert von etwa 210 Milliarden Euro. Wir sind der am stärksten wachsende immobilienwirtschaftliche Verband und für die Politik ein ernst zu nehmender Gesprächspartner. Wir stellen selbstbewusst Forderungen an die Politik – zum Wohle der Immobilienverwalter und zum Wohle der Wohnungseigentümer. Und unsere Forderungen tragen Früchte. Kommen Sie zum 21. Deutschen Verwaltertag, seien Sie einer von mehr als 500 Besuchern, und überzeugen Sie sich selbst von unserer erfolgreichen Arbeit.

Wolfgang D. Heckeler,
Präsident

Steffen Haase,
Vizepräsident

Martin Kaßler,
Geschäftsführer

Vorträge und Workshops

Zeit	Donnerstag, 26. September
10:00	Empfang der Besucher Eröffnung der Ausstellung
11:00	Eröffnung des 21. Deutschen Verwaltertages <i>Wolfgang D. Heckeler</i> Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter
11:20	Wohneigentum – eine gesellschaftspolitische Aufgabenstellung? <i>Enak Ferlemann</i> Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
11:45	Bezahlbarer Wohnraum als Grundpfeiler der Gesellschaft <i>Lukas Siebenkotten</i> Direktor Deutscher Mieterbund e.V.
12:15	Mittagspause / Besuch der Ausstellung
13:30	Wohnen im sozialen Brennpunkt <i>Heinz Buschkowsky</i> Bezirksbürgermeister Berlin-Neukölln
14:45	Die Harmonisierung von WEG- und Mietrecht: Exklusive Vorstellung der Ergebnisse eines Forschungsgutachtens <i>Prof. Dr. Martin Häublein</i> Universitätsprofessor für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck
15:45	Kaffeepause / Besuch der Ausstellung
16:15	Fachforen

19:30

Festabend im TIPI am Kanzleramt

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“.



Zeit	Freitag, 27. September
09:00	Die Stellung des WEG-Verwalters im Datenbankgrundbuch <i>Prof. Wolfgang Schneider</i> Professor für Bürgerliches Recht mit Schwerpunkt Liegenschaftsrecht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin
10:00	Der Berliner Flughafen BER: Eine unendliche Geschichte? <i>Michael Odenwald</i> Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und Leiter der Sonderkommission Flughafen Berlin-Schönefeld
10:30	Kaffeepause / Besuch der Ausstellung
11:00	Aktuelle Rechtsprechung des BGH zur Wohnraummiete <i>Dr. Karin Milger, LL.M.</i> Richterin am Bundesgerichtshof
12:00	Mittagspause / Besuch der Ausstellung
13:15	Fachforen
14:45	Kaffeepause / Besuch der Ausstellung
15:15	No Limits – Wie schaffe ich mein Ziel? <i>Joey Kelly</i> Ausdauersportler und Unternehmer
16:15	Schlusswort und Ausblick <i>Wolfgang D. Heckeler</i> Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter

Fachforen im Überblick

F1 Tiefgaragensanierung: Spagat zwischen Vorschriften und Praxis

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

F2 Brandschutz im Gebäude

Rolf Strobel, Berufsfeuerwehrmann Stuttgart

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

Lutz Grimm, Marketingexperte für die Immobilienwirtschaft

F4 Beschlusskompetenzen in Mehrhausanlagen, unter besonderer Beachtung der Untergemeinschaften

Dr. Andreas Ott, Rechtsanwalt, Kanzlei Müller Radack

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

Uwe Wanderer, Rechtsanwalt, Wanderer und Partner

Referenten

Übersicht Donnerstag



Donnerstag, 11.20 Uhr

Enak Ferlemann
Wohneigentum – eine gesellschafts-
politische Aufgabenstellung?

Zur Person: Enak Ferlemann, Jahrgang 1963, ist Mitglied der CDU und im BMVBS zuständig für die Bereiche Schifffahrt, Wasserstraßen, Eisenbahnen, Bundesbauten, Bau-, Planungs- und Vergaberecht. Nach dem Studium der Rechts-, und Politikwissenschaften sowie Philosophie war er geschäftsführender Gesellschafter einer Wirtschaftsberatungsgesellschaft. Seine politische Karriere begann schon während des Studiums als Mitglied des Stadtrats der Stadt Cuxhaven. Seit 1999 ist Ferlemann Mitglied im niedersächsischen CDU-Landesvorstand, seit 2002 Abgeordneter im Deutschen Bundestag.



Donnerstag, 11.45 Uhr

Lukas Siebenkotten
Bezahlbarer Wohnraum als
Grundpfeiler der Gesellschaft

Zur Person: Lukas Siebenkotten, Jahrgang 1957, ist Direktor des Deutschen Mieterbunds (DMB). Gleichzeitig ist er Geschäftsführer des DMB-Verlags, Chefredakteur der MieterZeitung und Vorstandsmitglied der DMB Rechtsschutz-Versicherung. Der Vater von vier Kindern war von 1995 bis 1999 Bürgermeister der nordrhein-westfälischen Stadt Willich. Zuvor war er dort als Beigeordneter tätig. Der Jurist arbeitete seit 2000 als Rechtsanwalt in Krefeld. Seit 2008 ist Siebenkotten Direktor des Deutschen Mieterbunds.



Donnerstag, 13.30 Uhr

Heinz Buschkowsky
Wohnen im sozialen Brennpunkt

Zur Person: Heinz Buschkowsky, Jahrgang 1948, ist seit 2001 Bürgermeister des Berliner Bezirks Neukölln. Nach einem Stu-

dium zum Diplom-Verwaltungswirt schlug er die gehobene Beamtenlaufbahn ein. Bundesweit bekannt wurde der SPD-Politiker 2004 mit der These „Multikulti ist gescheitert“. Buschkowsky engagiert sich für die Integration von Migranten und den Abbau der Defizite in der Integrationspolitik. Mit seinen pointierten Stellungnahmen und Maßnahmen wie Wachschutz an Schulen erregte er großes Aufsehen.



Donnerstag, 14.45 Uhr

Prof. Dr. Martin Häublein
Die Harmonisierung von WEG- und
Mietrecht: Exklusive Vorstellungen der
Ergebnisse eines Forschungsgutachtens

Zur Person: Prof. Dr. Martin Häublein ist seit 2009 Professor u.a. für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck. Zuvor war er in Berlin an der Freien Universität und als Rechtsanwalt in der Sozietät Müller Radack tätig, der er noch immer als „of counsel“ verbunden ist.

In der Praxis kollidieren häufig die Bestimmungen von WEG- und Mietrecht, da beide Gesetzesgrundlagen unterschiedliche Ausrichtungen haben. Während das WEG das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, zur Gemeinschaft und zum Verwalter regelt, geht es beim Mietrecht um die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter. Prof. Dr. Martin Häublein hat im Auftrag des DDIV die Möglichkeit einer Harmonisierung von WEG- und Mietrecht untersucht, da auf Grund zahlreicher Berührungspunkte und Schnittmengen häufig Rechtsfragen resultieren. Prof. Dr. Häublein wird erläutern, wie das Mietrecht ergänzt und das Recht über vermietetes Wohneigentum ausgebaut werden kann, um adäquate rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Fachforen



F1

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Eger
Tiefgaragensanierung: Spagat
zwischen Vorschriften und Praxis

Zur Person: Dipl.-Ing. Rainer Eger, Jahrgang 1964, leitet seit 2003 das Ingenieurbüro Rainer Eger für Beton- und Bauwer-

kinstandsetzung. Seine Schwerpunkte liegen in der Tiefgaragensanierung und der Balkoninstandsetzung. Eger studierte Bauingenieurwesen an der Fachhochschule Augsburg und war im Anschluss im Bereich Hochbau, im schlüsselfertigen Bauen in der Bauleitung sowie als Oberbauleiter tätig. Seit 2005 referiert der erfolgreiche Ingenieur regelmäßig zu den Themen Instandsetzungsplanung und Betoninstandsetzung. 2010 veröffentlichte er das Buch „Die Balkonfibel“, das heute als anerkanntes Fachbuch für die Instandsetzung von Balkonen empfohlen wird. Sogar das Kanzleramt wurde 2011 mit einem Exemplar ausgestattet. Derzeit widmet er sich konzentriert dem Thema Tiefgaragensanierung und wird bei seinem Vortrag auf dem 21. Deutschen Verwaltertag exklusive Praxis-Einblicke in dieses Thema geben.

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.



Rolf Strobel
Brandschutz im Gebäude

F2

Zur Person: Rolf Strobel ist seit mehr als 25 Jahren hauptberuflich als Feuerwehrmann in Stuttgart tätig. Aktuell ist er als Teamleiter für die Aus- und Fortbildung der gesamten Feuerwehr zuständig und rückt als Leitungsdienst mit dem Löschzug der Hauptfeuerwache zu Einsätzen aus.

Jährlich sterben in Deutschland mehr als 600 Menschen bei Bränden und dabei entsteht ein Sachschaden von ca. 6 Milliarden Euro. Die Ursachen für die Brände sind vielfältig, häufig wären Brände jedoch vermeidbar oder zumindest im Ausmaß begrenzt. Mangelnde Kenntnis im vorbeugenden Brandschutz aber auch leichtfertiger Umgang mit Feuer und Strom gelten als Ursache dafür.

Viele Menschen denken: Warum soll es bei mir brennen? In diesem Vortrag erfahren sie mehr über Ursachen, Abläufe und die Ausbreitungsgeschwindigkeit von Bränden – u.a. realistisch demonstriert mit Hilfe eines Rauchhauses. Ein erfahrener Berufsfeuerwehrmann gibt ihnen praktische Tipps aus dem Spannungsfeld zwischen Brandschutzvorschrift und Brandkatastrophe in einem Wohngebäude.



Lutz Grimm
Fluch + Segen Internet – wie kann der Verwalter profitieren?

F3

Zur Person: Lutz Grimm ist Geschäftsführer der TPA, einer Full-Service-Agentur mit Spezialisierung auf Real Estate Communication. Kern seiner Arbeit ist die Entwicklung von Real Estate-Marken. Zu seiner namhaften Klientel gehören national und international bedeutende Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Die TPA konnte beim Marketing Award 2012 der HFUW Geislingen-Nürtingen den Preis in der Kategorie Wohnen erringen.

Twitter, Facebook und Co. – ist es wirklich von Vorteil, im Internet omnipräsent zu sein? Wie können Verwaltungen vom Internet profitieren? Und kann durch neue Formen der Kommunikation der Verwaltungsbestand vergrößert werden? Diese und andere Fragen werden im Forum diskutiert und beantwortet.



Dr. Andreas Ott
Beschlusskompetenzen in Mehrhausanlagen, unter besonderer Beachtung der Untergemeinschaften

F4

Zur Person: Rechtsanwalt Dr. Andreas Ott ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Partner der Immobilienkanzlei Müller Radack. Er ist auf Wohnungseigentumsrecht und Bauträgerrecht spezialisiert und auf diesen Rechtsgebieten seit Jahren tätig. Daneben hält Dr. Andreas Ott regelmäßig Vorträge und Seminare. Er ist Autor bzw. Coautor verschiedener wohnungseigentumsrechtlicher Werke, z.B. „Das Sondernutzungsrecht im Wohnungseigentum“, Deckert; „Die Eigentumswohnung“, Becker/Kümmel/Ott; „Wohnungseigentum“, Harz/Riecke/Schmid; „Fachanwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht“, Köhler/Bassenge; „Fachwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht“ (gemeinsam mit Prof. Dr. Häublein); Beck-OF Wohnungseigentum (gemeinsam mit Prof. Dr. Becker) und hat in den einschlägigen Fachzeitschriften über 200 Aufsätze und Urteilsanmerkungen veröffentlicht.

Die Verwaltung von sog. Mehrhausanlagen stellt besondere Anforderungen an den Verwalter, angefangen von der Interpretation unklarer Regelungen der Gemeinschaftsordnung, Einberufung und Durch-

führung von Versammlungen (Durchführung von Teil- und/oder Vollversammlungen, Bestimmung des richtigen Stimmenquorums, richtige Stimmenaussählung, Stimmrechtsausschüsse), die richtige Umsetzung von Beschlüssen, bis hin zur Frage, ob dem einzelnen Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft die Instandhaltung und Instandsetzung bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums obliegt und wer insoweit die Kosten zu tragen hat. Behandelt werden auch Probleme im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Umsetzung einer Inanspruchnahme des Bauträgers bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum und der Fertigstellung durch die Gemeinschaft bei dessen Insolvenz.



F5

Uwe Wanderer

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

Zur Person: Geboren 1954 in Hamburg. 1974 – 1979 Studium der Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin. 1983 – 2005 Rechtsanwalt in eigener Kanzlei. 2005/2006 Sozietät Wanderer und Kümmel. Seit 2006 namensgebender Partner bei Wanderer und Partner. Weitere Tätigkeiten: Vorträge und Seminare zum Wohnungseigentumsrecht, u.a. für Kurs und Gut Berliner Fachseminare GmbH, Juristische Fachseminare, BBA Berlin Brandenburgische Akademie der Wohnungswirtschaft e.V., Referent bei Fachanwaltslehrgängen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht (Juristische Fachseminare – Institut für angewandtes Recht).

- Die gesetzliche Aufgabenverteilung zwischen Verwaltung und Verwaltungsbeirat
- Zulässige bzw. unzulässige Übertragung von Sonderaufgaben bzw. Entscheidungskompetenzen auf den Verwaltungsbeirat
- Die Verpflichtung des Verwalters zur Zusammenarbeit mit dem – auch unbequemen – Verwaltungsbeirat
- Der Verwaltungsbeirat als „Mehrheitsmacher“?
- Anmerkungen zur „Psychologie“ im Umgang mit dem Verwaltungsbeirat

Referenten Übersicht Freitag

Freitag, 09.00 Uhr



Prof. Wolfgang Schneider
**Die Stellung des WEG-Verwalters im
Datenbankgrundbuch**

Zur Person: Seit 2009 Professur für Bürgerliches Recht mit dem Schwerpunkt Liegenschaftsrecht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Forschungsschwerpunkte: Sachenrechtliche und zwangsvollstreckungsrechtliche Untersuchungen zum Wohnungseigentumsrecht. Zahlreiche Veröffentlichungen in Buchbeiträgen (u.a. Co-Autor im Kommentar zur GBO, hrsg. v. Bauer/v. Oefele 3. Aufl. 2013 sowie im Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, hrsg. v. Harz/Riecke/Schmid, 4. Aufl. 2013) und in diversen Fachzeitschriften (u.a. zur Einführung des Datenbankgrundbuchs „Quo vadis – Grundbuch?“, ZfIR 2013, 81). Mitglied im Redaktionsbeirat der Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) und der Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR)

- WEG-Verwalter und Grundbuch
- Die Rechtsstellung des WEG-Verwalters insbesondere nach der WEG-Novelle 2007
- Datenbankgrundbuch – was ist das überhaupt?
- Das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG)
- Die Rolle des WEG-Verwalters im modernen Grundbuchverfahren



Freitag, 10.00 Uhr

Michael Odenwald
**Der Berliner Flughafen BER:
Eine unendliche Geschichte?**

Zur Person: Michael Odenwald (CDU), Jahrgang 1958, ist Staatssekretär im BMVBS und zuständig für die Bereiche Landverkehr, Luft- und Raumfahrt, Wasserstraßen, Schifffahrt und die Zentralabteilung. Der zweifache Vater studierte Theologie und Rechtswissenschaften in Heidelberg. Anschließend absolvierte er ein verwaltungswissenschaftliches Ergänzungsstudium in Speyer, bevor er Referent im BMVBS wurde. Nach mehreren

Jahren als Referatsleiter wechselte er von 2002 bis 2009 als Verkehrsreferent in die CDU/CSU-Bundestagsfraktion. 2009 wurde er im BMVBS Leiter der Unterabteilung Z 1, danach Leiter der Zentralabteilung. Seit Ende 2012 ist Michael Odenwald beamteter Staatssekretär im BMVBS.



Freitag, 11.00 Uhr

Dr. Karin Milger
Aktuelle Rechtsprechung des BGH zur Wohnraummiete

Zur Person: Studium in Göttingen, Genf und Berkeley (USA), 1984 Eintritt in die Niedersächsische Justiz; RiAG Wilhelmshaven 1989, RiOLG Oldenburg 1996; Vizepräsidentin des Landgerichts Oldenburg 2001, seit 2006 Richterin am Bundesgerichtshof, dort Mitglied des VIII. Zivilsenats (Zuständigkeit Wohnraummiete, Kaufrecht inklusive Energielieferung).

Aktuelle BGH-Entscheidungen zu folgenden Problemen der Wohnraummiete:

- Betriebskosten (Abrechnung des Hauswarts; Anpassung von Vorauszahlungen, Nachforderung nach Fristablauf; Fallstricke bei der Abrechnung)
- Tierhaltung in der Mietwohnung
- Teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete (Makler, Musikunterricht)
- Zulässigkeit der Saldoklage auf Zahlung von Mietrückständen
- Mietminderung wegen Verkehrslärm



Freitag, 15.15 Uhr

Joey Kelly
No Limits – Wie schaffe ich mein Ziel?

Zur Person: Joey Kelly entdeckte den Ausdauersport als Ausgleich zu seiner Arbeit mit der legendären Kelly Family, die in den 90er-Jahren große musikalische Erfolge feierte. Beides lehrte ihn, mit absoluter Disziplin, viel Ehrgeiz, zielstrebig seine Ziele zu erreichen und sich zukunftsorientiert neue Ziele zu setzen. Bislang absolvierte er über 40 Marathons, über 30 Ultramarathons, 9 Wüstenläufe, 3mal das Radrennen „Race Across America“ von der West- zur Ostküste der USA sowie über 100 Halbmarathons, Kurzstanztriathlons und Kurzstanzwettkämpfe. Bis heute hält er mit acht Ironman-Triathlons innerhalb eines Jahres den Rekord.

Joey Kelly referiert in seinem Vortrag eindrucksvoll seinen Lebensweg als Unternehmer und Ausdauersportler, den er mit Ausdauer, Zielen, Willen und Leidenschaft konsequent verfolgt.

DDIV Publikation zur SEPA-Umstellung



- Praktischen Handlungsempfehlungen, zahlreiche Musterschreiben und Anwendungstipps zu relevanten ERP-Systemen.
- Schutzgebühr 15 €
- Erhältlich über die DDIVservice GmbH: info@ddiv.de oder 030 / 300 967 90

Professionelle Softwarelösungen für die Wohnungswirtschaft



KARTHAGO 2000

SEPA mit KARTHAGO 2000

Ab dem
1. Februar
2014
VERBINDLICH!

**– AB SOFORT
sicher umstellen!**

innovation meets experience

UTS
innovative Softwaresysteme

**Salierring 47-53
50677 Köln**

Tel.: +49(0)221 36799-0
Fax: +49(0)221 36799-99

E-Mail: info@uts.de
www.uts.de



Übersicht 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“.



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.



Freitag, 27. September

Sight Running

07.10 – 08.00 (ab Hotel)

Berlin laufend entdecken mit Frühspport 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 Ensuite-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.)

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

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.)

Erleben Sie die weltweit größte Ensuite-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.)

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, bzw. Abfahrtszeit ab Hotel InterContinental, wenn ein gemeinsamer Transfer vorgesehen ist. Der genaue Treffpunkt wird vor Ort bekannt gegeben.

* Veranstaltungen kosten zusätzlich.

M J K C g Q
Aussteller

O E A von Z H L S

Frischer Wind für die Wohnungswirtschaft.

Mit Baltic 1, dem ersten kommerziellen Offshore-Windpark Deutschlands, setzen wir auf Energie aus erneuerbaren Quellen. Ebenso wichtig: unser individueller Service, der Ihren Bedürfnissen entspricht. Den gibt es zum Beispiel mit dem EnBW ImmoService – speziell für die Wohnungswirtschaft.

Wir informieren Sie gerne und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung: Servicenummer 0711 289-81717, E-Mail: immoplus@enbw.com

EnBW Vertrieb GmbH
Privat- und Gewerbekunden
Schelmenwasenstraße 15
70567 Stuttgart

— EnBW

Energie
braucht Impulse

A

Aareal Bank AG	Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden	Kooperations-Partner des DDIV
----------------	------------------------------------	-------------------------------



**Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema?
Gut, unseres ebenfalls.**

Alles aus einer Hand. Kompetent,
konsequent und komplett.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank

SINCE 1923
TRUSTED 90 YEARS

Aareon AG	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz	Premium-Partner des DDIV
Abfallmanagement Peters GmbH	Robert-Bosch-Straße 9, 63225 Langen	Kooperations-Partner des DDIV
ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH	Rahlsteder Straße 73 a, 22149 Hamburg	Kooperations-Partner des DDIV
AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG	Stendorfer Straße 7, 27721 Ritterhude	Kooperations-Partner des DDIV



**AllTroSan Baumann+Lorenz
Trocknungsservice GmbH & Co. KG**
Stendorfer Straße 7
27721 Ritterhude

Zentraler Notruf: 0800/2 5 5 8 7 6 7 2 6

Telefon: +49 (0) 4292 8118-0
Telefax: +49 (0) 4292 8118-13
E-Mail: info@alltrosan.de
Internet: www.alltrosan.de

alsecco GmbH	Otto-Hesse-Straße 19 T2, 64293 Darmstadt	
--------------	--	--

alsecco GmbH
Kupferstraße 50
36208 Wildeck
Telefon 03 69 22 / 88-0
www.alsecco.de





arvato infoscore GmbH	Rheinstraße 99, 76532 Baden-Baden	Kooperations-Partner des DDIV
Auctores GmbH	Amberger Straße 82, 92318 Neumarkt	Kooperations-Partner des DDIV
AVR Werbeagentur GmbH	Weltenburgerstraße 4, 81677 München	

B

Balco Balkonkonstruktionen GmbH	Schönefelder Chaussee 233, 12524 Berlin	Kooperations-Partner des DDIV
Bauservice Pfeil GmbH	Handwerkerstraße 24 b, 15366 Hoppegarten	

B

BELFOR Deutschland GmbH	Keniastraße 24, 47269 Duisburg	Premium-Partner des DDIV
-------------------------	--------------------------------	--------------------------



BELFOR (●)

KOMPETENT. ERFAHREN. LEISTUNGSSTARK.

BELFOR Deutschland – Premiumpartner der Immobilienwirtschaft, bietet Ihnen bundesweit alle Leistungen für die Beseitigung von Brand-, Wasser- und Elementarereignissen aus einer Hand.

BELFOR Deutschland GmbH · Keniastraße 24, 47269 Duisburg, Tel. 0203 75640-400 · Fax: 0203 75640-455 · hv.duisburg@de.belfor.com

BEST Versicherungsmakler GmbH & Co. KG	Ernst-Gnoß-Straße 24, 40219 Düsseldorf	
Bosch Thermotechnik GmbH Junkers Deutschland	Junkerstraße 20 – 24, 73249 Wernau	

C

Caparol Farben Lacke Bautenschutz GmbH Co. KG	Roßdörfer Straße 50, 64372 Ober-Ramstadt	Kooperations-Partner des DDIV
---	--	-------------------------------



Höchste Wirtschaftlichkeit beim Fassadenschutz

Profitieren Sie beim Fassadenschutz von innovativen High-Tech-Produkten – profitieren Sie von Caparol-Fassadenfarben mit der neuen Nano-Quarz-Gitter Technologie. Mit dieser Technologie verlängern Sie die Renovationszyklen und sorgen für lange Haltbarkeit, maximalen Wetterschutz sowie dauerhafte Gebäudeattraktivität. Vertrauen Sie auf die geprüfte Qualität von AmphiSilan und ThermoSan.

CAPAROL
Qualität erleben.

D

Deutsche Bank PGK AG	Friedrich-Ebert-Allee 114 – 126, 53113 Frankfurt am Main	
DIG Deutsche Industriegas GmbH	Shellstraße 2, 67065 Ludwigshafen	
DKB Deutsche Kreditbank AG	Taubenstraße 7 – 9, 10117 Berlin	Premium-Partner des DDIV
DOMCURA AG	Theodor-Heuss-Ring 49, 24113 Kiel	Kooperations-Partner des DDIV
DOMUS Software AG	Otto-Hahn-Straße 4, 85521 Ottobrunn	

Ihr professioneller Software-Partner für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit 1974

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

DOMUS Software AG
Softwarelösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



DOMUS - Gemeinsam Zukunft gestalten

E

ECS GmbH	Am Brauhaus 1, 01099 Dresden	
----------	------------------------------	--

FÜR MEHR ENERGIE



Energiebedarf? Stets zu Diensten!

Wir bieten mit ECS-Contracting die maßgeschneiderte Wärmeversorgung. Beratung vor Ort und garantierte Effizienzsteigerung. Rufen Sie uns an!



ECS Energieconsulting und Service GmbH
 Am Brauhaus 1 · 01099 Dresden
 Telefon: 0351 80096-6
 Telefax: 0351 80096-90
 E-Mail: info@ecs-energie.de

Klammstraße 7
 82467 Garmisch-Partenkirchen
 Telefon: 08821 73226-0
 Telefax: 08821 73226-50
 E-Mail: gap@ecs-energie.de

WWW.ECS-ENERGIE.DE

EKB Energiekostenberatung GmbH	Am Wollhaus 18, 74072 Heilbronn	Premium-Partner des DDIV
--------------------------------	---------------------------------	--------------------------

Vertrauen Sie EKB –

Wir beraten Sie kompetent und unabhängig!



[energiekostenberatung gmbh]

Ihr Kontakt zur EKB: Telefon: +49 [0] 7131 38 29 7 0 | E-Mail: info@ekb-online.de

www.ekb-online.de

EnBW Vertrieb GmbH	Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart	
Energieforum Deutschland GmbH & Co. KG	Eulenkrogstraße 66, 22359 Hamburg	
etg24 GmbH	Daimlerstraße 17, 71229 Leonberg	Kooperations-Partner des DDIV
Eurokaution Services EKS GmbH	Ifflandstraße 4, 22087 Hamburg	

G

GFAD Softwarehaus GmbH	Hüttenstraße 34/35, 10553 Berlin	
------------------------	----------------------------------	--



... alles, was eine professionelle Hausverwaltersoftware braucht ...



GFAD Systemhaus AG

Tel: 030 269 1111

info@gfad.de

www.haussoft.de



goldgas SL GmbH	Mergenthalerallee 73–75, 65760 Eschborn	Premium-Partner des DDIV
-----------------	---	--------------------------

H

Gerald Hübschmann Unternehmensberatung GmbH	Haundorfer Straße 25, 91056 Erlangen	
Hydro-Tech GmbH Beton- und Bausanierung	Albert-Einstein-Straße 13, 86399 Bobingen	

H

Tiefgaragen-Wartungsverträge

Langfristiger Werterhalt für Ihre Immobilie!
Hydro-Tech Wartungsverträge: Inspektion - Reinigung - Sanierung

Hydro-Tech®

BETON- & BAUSANIERUNG



Scannen
und
mehr
erfahren!



www.hydro-tech.de

I

Immobilien Scout GmbH	Andreasstraße 10, 10243 Berlin	Premium-Partner des DDIV
Immoware24 GmbH	Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle	Kooperations-Partner des DDIV



IMMOWARE24

Immobilien einfach online verwalten.

Mehr auf Umschlagseite 2

www.immoware24.de

- ✓ Wir sind Ihre Software.
- ✓ Wir sind Ihr Rechenzentrum.
- ✓ Wir sind Ihr IT-Dienstleister.
- ✓ Wir sichern Ihre Daten.

Innotec Abfallmanagement GmbH	Am Ihlberg 2 - 4, 24109 Kiel	
Innovativ Wohnen 2.0 c/o AD Konzept GmbH	Goldschmidtstraße 16, 04103 Leipzig	
ista Deutschland GmbH	Rektoratsweg 36, 48159 Münster	Premium-Partner des DDIV

J

Jung Bauflächentechnik Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG	Raffaelstraße 10, 42719 Solingen	
--	----------------------------------	--

K

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	Beta-Straße 6 - 8, 85774 Unterföhring	Premium-Partner des DDIV
KALORIMETA AG & Co. KG	Heidenkampsweg 40, 20097 Hamburg	Premium-Partner des DDIV

Der Dienstleister für Ihre Immobilie!

- Heizkosten-, Betriebskosten-, Kaltwasser- und Wärmeabrechnungen
- Onlinedienste und Datenaustausch
- Rauchmelder-Service
- Lieferung, Montage und Wartung aller Erfassungsgeräte
- Regelmäßige, orientierende Legionellenuntersuchung

KALO KALORIMETA
Messdienste

KALORIMETA AG & Co. KG • Tel. 040 - 237 75 0 • info@kalo.de • www.kalo.de

Kautionsfrei.de	Mohrenstraße 34, 10117 Berlin	Kooperations-Partner des DDIV
-----------------	-------------------------------	-------------------------------

L

Labor für Umwelthygiene	Waldstraße 1, 17509 Hanshagen	
LEGIO.TOOLS GmbH	Schlattgrabenstraße 10, 72141 Walddorfhäslach	
Lichtblick Zuhause Kftwerk GmbH	Zirkusweg 6, 20359 Hamburg	
Locatec Ortungstechnik GmbH	Roßfelder Straße 65/5, 74564 Crailsheim	Kooperations-Partner des DDIV
LTM GmbH	Eberhardstraße 60, 89073 Ulm	



Die LTM Lüftungssysteme:





Lüftungs-Systeme mit Wärmerückgewinnung
Die ideale Systemlösung für Neubau und Sanierung

LTM GmbH • Eberhardstraße 60 • 89073 Ulm • Tel.: 0731 - 40 98 67 - 0 • info@lrm-ulm.de • www.lrm-ulm.de

M

Mess-Profis AG	Industriestraße 15, 33689 Bielefeld	
MeasureNet	Sondershäuser Landstraße 29 f, 99974 Mühlhausen	
Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG	Nikolaus-Otto-Straße 25, 70711 Leinfelden-Echterdingen	Kooperations-Partner des DDIV
mobiheat GmbH	Marquardtstraße 8, 86316 Friedberg	Kooperations-Partner des DDIV
MVV Energie AG	Luisenring 49, 68159 Mannheim	Premium-Partner des DDIV



Leerstandsmanagement von MVV Energie

Mit „LEMA“ von MVV Energie reduzieren Sie ganz einfach Ihren Verwaltungsaufwand und die Komplexität Ihrer Prozesse.



P

Pantaenius Versicherungsmakler GmbH	Grosser Grasbrook 10, 20457 Hamburg	Premium-Partner des DDIV
primacom Berlin GmbH	Messe-Allee 2, 04356 Leipzig	
Pulsar Energie GmbH	Humboldtstraße 1, 53819 Nennkirchen-Seelscheid	
Pyrex GmbH	Spichernstraße 2, 10777 Berlin	

R

R + V Allgemeine Versicherung AG	Universitätsstraße 91, 50931 Köln	Kooperations-Partner des DDIV
RheinEnergie AG	Parkgürtel 24, 50823 Köln	
RheinLand Versicherungen	Rheinlandplatz, 41460 Neuss	Kooperations-Partner des DDIV
RWE Vertrieb AG	Freistuhl 7, 44137 Dortmund	

ENERGIE UND SERVICES FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Weitere Informationen unter: www.rwe.de

VORWEG GEHEN

S

Sick Gesellschaft für Rohrreinigungs- und Sanierungstechnik mbH	Dudenstraße 3, 68167 Mannheim	
svt Brandsanierung GmbH	Pollhornbogen 8, 21107 Hamburg	Kooperations-Partner des DDIV

T

Techem Energy Services GmbH	Hauptstraße 89, 65760 Eschborn	Kooperations-Partner des DDIV
Tele Columbus GmbH	Ernst-Reuter-Platz 3 – 5, 10587 Berlin	Kooperations-Partner des DDIV

U

Unitymedia NRW GmbH	Aachener Straße 746 – 750, 50933 Köln	
UTS innovative Softwaresysteme GmbH	Saliering 47 – 53, 50677 Köln	Kooperations-Partner des DDIV

V

VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler	Karlsplatz 3, 80335 München	Kooperations-Partner des DDIV
--	-----------------------------	-------------------------------

W

WestWood Kunststofftechnik GmbH	An der Wandlung 20, 32469 Petershagen	
wowiconsult GmbH	Friolzheimerstraße 5, 70499 Stuttgart	Kooperations-Partner des DDIV

Fliesenoptik mit PMMA-Flüssigkunststoff



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



WestWood®
Qualität + Erfahrung

IMPRESSUM

Herausgeber:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin
Tel.: +49 30 3009679-0
Fax: +49 30 3009679-21
E-Mail: info@ddiv.de
www.ddiv.de

Verlag, Anzeigenverwaltung und Gesamtherstellung:

AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH
Weltenburger Straße 4, 81677 München
Tel.: +49 89 419694-0
Fax: +49 89 4705364
E-Mail: info@avr-werbeagentur.de
www.avr-werbeagentur.de

Sämtliche Angaben werden nach bestem Wissen zusammengestellt. Nachdruck und sonstige Wiedergaben, auch auszugsweise, sind nur mit schriftlicher Genehmigung der AVR GmbH gestattet. AVR haftet nicht für Anzeigeninhalte (Text und Bild), Preisangaben und Terminmitteilungen. AVR übernimmt keine Gewähr für vollständige und richtige Eintragung. Schadensersatz für fehlerhafte und unvollständige oder nicht erfolgte Eintragungen und Anzeigen ist ausgeschlossen. 21. Verwaltertag aktuell wird im Auftrag des DDIV e.V. produziert. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Agentur keine Haftung. Copyright AVR GmbH 2013. Foto Titel: Michal Baronski / Shutterstock.com.

„Energiemanagement
Services von ista –
Innovative Lösungen für
die Immobilienwirtschaft.“

ista Deutschland GmbH

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

ista

26. – 27.9.2013 in Berlin ++ 26. – 27.9.2013 in Berlin ++ 26. – 27.9.2013 in Berlin ++ 26. – 27.9.2013 in Berlin



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

21. VERWALTERTAG

Programm- und Ausstellungsverzeichnis

aktuell



»» **25** Jahre DDIV

»» **VERANSTALTUNGS-**
programm

»» **AUSSTELLUNGSVERZEICHNIS**