

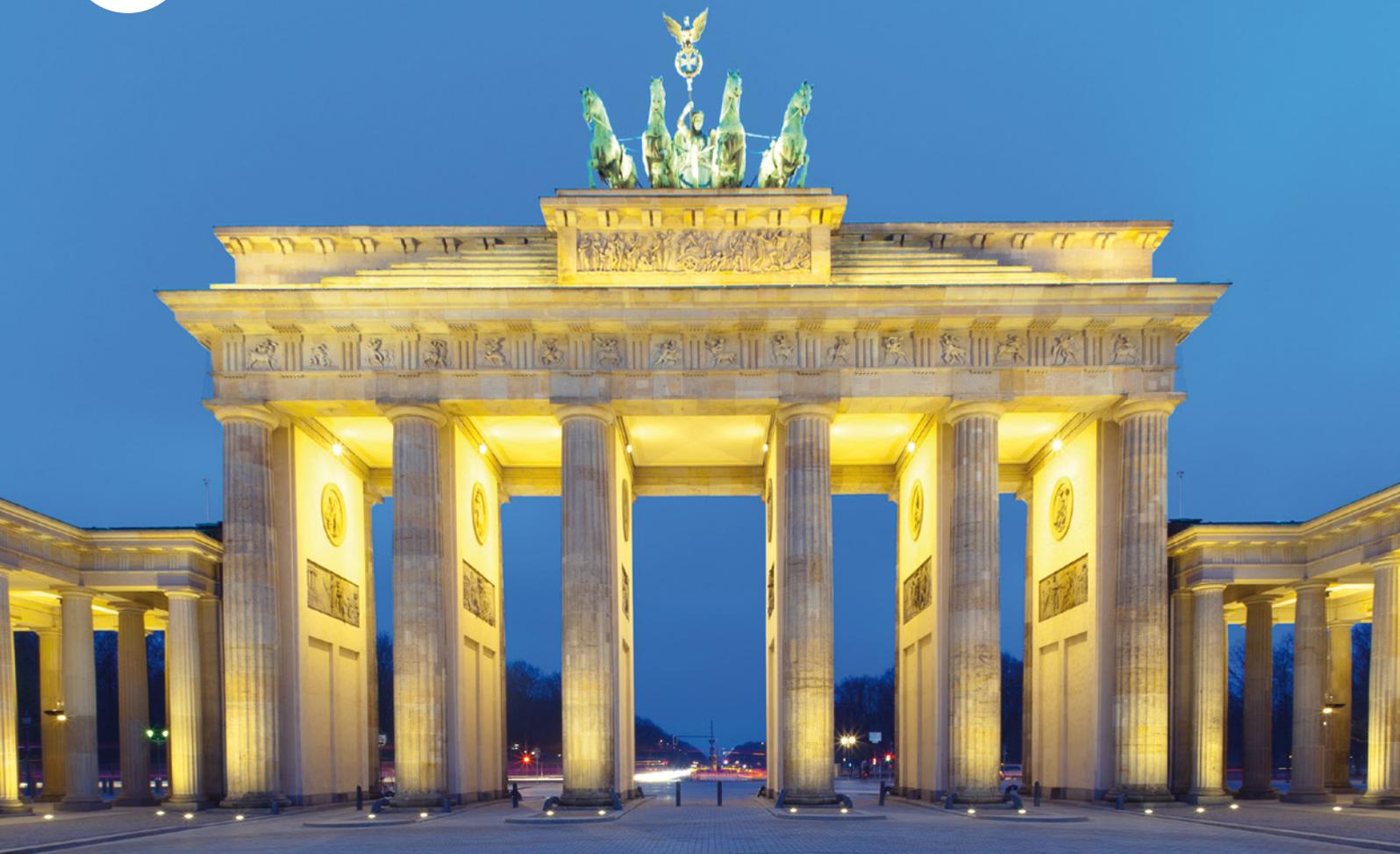
Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 06 | 13
8,- €
83480

DDIV aktuell



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



21. Verwaltertag

- **Wohnungspolitik**
Bundesbauminister
Dr. Peter Ramsauer steht
Rede und Antwort
- **Dachverband**
Der DDIV wird 25 Jahre
jung – Grund genug für
eine Rückschau
- **Verwaltertag**
Der größte Kongress
der Branche wirft
seinen Schatten voraus



Seminar- und Wintererlebnis Tirol 2014:

3. Wintertagung des DDIV

Sonntag, 2. Februar bis Freitag, 7. Februar 2014

Hotel Elisabeth in Kirchberg ★★★★★ (Kitzbüheler Alpen)



Bilder oben © Medialounge

**Jetzt
vormerken!**

Aktuelle Top-Seminare

Relevante Rechtsthemen und Branchentrends des Jahres 2014: Erleben Sie die überzeugende Kombination aus anspruchsvollem Tagungsprogramm, starken Referenten und der Möglichkeit zur Vernetzung: Nutzen Sie die Gelegenheit, wichtige Kontakte aufzufrischen oder neu zu knüpfen!

Maximales Schneevergnügen in der Region Kitzbühel

Hier finden Sie sportliche Herausforderungen für Anfänger und Pistenprofis! Kitzbühel ist die Urlaubsregion für Skifahrer, Tiefschneeliebhaber und Snowboarder.

Sanfte Erholung und Entspannung pur

Das Hotel Elisabeth bietet Abwechslung und Erholung auf drei Etagen, u.a. mit Saunalandschaft, Fitnessbereich und einem Hallenbad mit einem unvergesslichen Blick auf die Kitzbüheler Alpen. Nichtskifahrer kommen ebenfalls auf Ihre Kosten: Schneeschuhwanderung, Stadtführung Innsbruck, Outlet-Center u.v.m.



Liebe Leser,

Jetzt halten Sie sechste Ausgabe unseres Fachmagazins **DDIVaktuell** in den Händen und schon ist ein Dreivierteljahr seit Erscheinen der ersten Ausgabe vergangen. Wahnsinnig schnell rauscht die Zeit an uns vorbei. Manchmal hat man kaum noch Zeit zum Luftholen.

Zeit zum Luftholen und Einatmen der Berliner Luft haben Sie im September auf unserem Verwaltertag, der dieses Jahr mit dem **Jubiläum 25 Jahre Dachverband Deutscher Immobilienverwalter** zusammenfällt. Deshalb kommen Sie hoffentlich nach Berlin, um einmal vom Verwalteralltag durchzuschlafen, neue Impulse aufzunehmen und um anschließend wieder gestärkt in die Verwalterarbeit gehen zu können. Das ist wichtig für uns alle. Und bei aller Arbeit dürfen das Feiern und die Geselligkeit im Kreise der Kollegen auch nicht zu kurz kommen. Hier können wir uns schon auf das Tipi am Kanzleramt freuen.

In diesem Heft finden sie sehr viele Informationen rund um den Verwaltertag, den DDIV und das was er erreicht hat.

Nach sechs Ausgaben haben wir noch immer viele neue Ideen und Themen. **Um sie weiter regelmäßig zu informieren werden wir im kommenden Jahr acht Mal erscheinen.** Damit informieren wir Sie noch aktueller und erweitern weiter unsere Themenpalette. Dies ist ein konsequenter Schritt zur Verbesserung unserer Leistungen für unsere Mitglieder und Leser. Und eines kann ich Ihnen versprechen. Die interessanten Themen werden uns nicht ausgehen!

Spannend wird am Verwaltertag auch das politische Geschehen. Der Branchentreff findet unmittelbar nach der Bundestagswahl statt. Diese Wahl wirft in so einigen Entscheidungen schon ihre Schatten voraus. Aber auch Länder machen Wahlkampf, ob

immer zum Wohle der Immobilienwirtschaft sei in Frage gestellt. In Bayern zum Beispiel sinkt ab August 2013 in weiteren 89 Städten und Gemeinden die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Die bayerische Landesregierung hat eine zweite Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen beschlossen. Demnach sind Mieterhöhungen in weiteren 89 bayerischen Städten und Gemeinden in Zukunft auf maximal 15 Prozent in drei Jahren beschränkt. Für die Landeshauptstadt München gilt bereits seit Mitte Mai 2013 eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen.

Hinweisen möchte ich Sie auch auf das Interview mit Bundesminister Dr. Peter Ramsauer. Unter anderem sichert er zu, die Forderung des DDIV nach einer Versicherungspflicht für Verwalter ernsthaft prüfen zu wollen. Damit zeigt sich, dass die Forderungen des DDIV ernst genommen werden und Verwalter nun endlich eine politische Lobby haben.

In der fünften Ausgabe haben wir uns mit den Wahlprogrammen der Parteien beschäftigt. Falls Sie diese nicht mehr präsent haben, dann greifen Sie noch einmal zum Heft oder eMag und analysieren sie diese vor der Wahl. Gerade für uns Verwalter gibt es den einen oder anderen Unterschied zu entdecken. Und die schlechteste Wahl ist es, gar nicht zu wählen.

Deshalb entscheiden Sie sich im September zweimal für Berlin. Kommen Sie zum Verwaltertag und machen Sie vorher das Kreuz an der richtigen Stelle.

Ihr

Steffen Haase
Chefredakteur

Inhalt



Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter feiert seinen 25sten Geburtstag. Da ist es Zeit für eine Bestandsaufnahme und den Blick zurück.



Verwaltungsunternehmen unterliegen dem stetigen Wandel des Immobilienmarktes, die Anforderungen steigen rasant. Deshalb wird sich auch die Branche ändern.



Berlin-Tipps, die nicht in jedem Reiseführer zu finden sind: von der trendigen Szene-Bar bis zur Plattenbauwohnung.

25
JAHRE
Dachverband
Deutscher
Immobilien
e. V.

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-anerkannt
8 Monate



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



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

POLITIK & AKTUELLES

4 Interview mit dem Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Peter Ramsauer

7 Aktuelle Meldungen

12 25 Jahre DDIV

16 Die Errungenschaften des DDIV

IM BLICKPUNKT

18 Die besten Tipps für Berlin

20 Vorbericht zum Verwaltertage

22 Die Aussteller des Verwaltertages

30 Entwicklungen in der Immobilienverwaltung

GEBÄUDE & TECHNIK

32 Moderne Medienversorgung

34 Anodentechnik schützt Trinkwasserleitungen

36 Fenstertechnik

RECHT & STEUERN

38 Aktuelle Urteile rund um die WEG

VERWALTUNG & FINANZEN

44 Zwischenruf zur Rauchmelderpflicht

46 Leasing für Verwaltungsunternehmen

48 Kommunikation mit Kunden

50 Auftragsvergabe durch den Verwalter

52 § 35 a in der Praxis

DDIV AKTUELL

55 Baden-Württemberg

58 Bayern

59 Die Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

MIT DEM **ONLINE SERVICE**

VON **TECHEM** LÄUFT DIE



Techem Abrechnung Online: der schnelle und bequeme Weg zur Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Mit unserem Service **Abrechnung Online** können Sie die Kosten- und Nutzerdaten für Ihre Abrechnungen jederzeit einfach, schnell und kostenfrei online übermitteln. So sparen Sie gerade in der Abrechnungs-Hochphase jede Menge Aufwand und wertvolle Zeit. Zusätzlich sorgt die Plausibilitätsprüfung schon bei Eingabe der Daten für eine hohe Qualität. Mehr zur entspannten Abrechnung Online erfahren Sie unter:

Telefon: 08 00/2 50 80 50 (kostenfrei)
www.techem.de/online-abrechnung



techem

„Die **Verwaltung** von Wohnanlagen stellt **hohe Anforderungen**“

Die Wohnungspolitik spielt im Bundestagswahlkampf eine zentrale Rolle. Nachdem wir wohnungspolitische Sprecher der Bundestagsfraktionen zu Wort kommen ließen, steht uns in dieser Ausgabe der Bundesminister für Bau und Stadtentwicklung, Dr. Peter Ramsauer, Rede und Antwort.

Interview: Martin Kaßler

Herr Minister, was sind die größten Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren?

Die Themen Wohnen und Immobilien stehen wieder verstärkt im öffentlichen Fokus – zu Recht, schließlich ist Wohnen nicht nur ein elementares Grundbedürfnis, sondern auch von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Etwa die Hälfte des Privatvermögens und rund 90 Prozent des Anlagevermögens unseres Landes sind in Immobilien gebunden. Mit etwa 12 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung leistet die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zudem einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftskraft unseres Landes.

Klar ist: In Ballungsräumen wurde in den vergangenen Jahren zu wenig gebaut – mit den entsprechenden Folgen für Angebot und Nachfrage. Deswegen lautet meine Devise als Bundesbauminister: Bauen, bauen, bauen! Denn nur verstärkter Neubau kann den Markt auf Dauer entspannen. Inzwischen ist erfreulicherweise

eine deutliche Trendwende im Wohnungsbau erreicht: 2012 wurden in Deutschland insgesamt 176 000 Wohnungen neu gebaut. Und wenn man die Baugenehmigungen als Indikator nimmt, wird diese Entwicklung weitergehen. Aber: Wir brauchen dringend mehr Wohnungsbau gerade auch im bezahlbaren Segment. Alles, was diesem Ziel dient, muss gemacht werden. Alles, was dem Ziel entgegensteht, hat zu unterbleiben. Hier stehen Kommunen, Länder und Bund gemeinsam in der Verantwortung. Und wir brauchen den Schulterschluss mit Unternehmen und Investoren. Ich möchte daher auch an dieser Stelle für ein breites Wohnungsbau-Bündnis werben! Darüber hinaus werden neben dem Wohnungsneubau der Klimaschutz und der demografische Wandel auch zukünftig die zentralen Herausforderungen für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft sein.

Vorausgesetzt, dass Sie nach der kommenden Wahl weiterhin Bauminister sind, wo

wird der Schwerpunkt Ihres Hauses in der nächsten Legislaturperiode liegen?

Meine Vorschläge liegen bereits auf dem Tisch – mein Ziel sind Anreize für Investitionen in die regionalen Wohnungsmärkte: Ich mache mich vor allem für die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung stark. Dieses Instrument würde dem Neubau einen kräftigen Schub geben. Auch eine kalibrierte Eigenheimzulage für Familien gehört dazu. Dann die Förderung des sozialen Wohnungsbaus: Ich habe mich für die Fortführung der Kompensationsmittel in bisheriger Höhe von 518 Millionen Euro bis 2019 eingesetzt. Das hat der Deutsche Bundestag Ende Juni beschlossen – ein wichtiges Signal an die zuständigen Länder. Ich erwarte im Gegenzug, dass sie diese Mittel in den Bau und die Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum investieren. Und wir brauchen nicht zuletzt eine ausgewogene miet- und sozialrechtliche Flankierung.

Mitunter wurde in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der Klimawende über ein neues Energieministerium spekuliert. Was halten Sie von dieser Idee?

Die Fragen der Energieversorgungssicherheit und des Klimaschutzes sind komplex und können nicht losgelöst von den fachlichen Zusammenhängen diskutiert werden. Was die Bereiche Verkehr und Gebäude anbelangt, so sind diese im Bundesministerium für Verkehr, Bau und

Gegen regionale Wohnungsknappheit

helfen keine Restriktionen, sondern nur **verbesserte Investitionsbedingungen**



Ramsauer: „In Ballungsräumen wurde in den vergangenen Jahren zu wenig gebaut. Deswegen lautet meine Devise als Bundesbauminister: Bauen, bauen, bauen!“

Stadtentwicklung in den besten Händen. Denn wir haben hier eine besondere Verantwortung: Beide Sektoren zusammen sind für annähernd zwei Drittel der in Deutschland verbrauchten Energie verantwortlich. Gleichzeitig geht es darum, effiziente Mobilität und bezahlbares Wohnen sicherzustellen. Daher habe ich bei meinem Amtsantritt im Herbst 2009 auch eine neue Unterabteilung Klima- und Umweltschutzpolitik eingerichtet, die in enger Abstimmung mit allen Fachleuten des Ministeriums die Strategien und Grundlagen für eine erfolgreiche Energiewende in diesen Sektoren entwickelt und deren konkrete Umsetzung voranbringt.

Viel wurde in den letzten Wochen zu den Themen Mietpreisbremse, Wohnungsknappheit et cetera diskutiert. Wie ist Ihre Sicht dazu?

2012 wurden rund 10 Prozent Wohnungen mehr als im Vorjahr gebaut. Damit sind wir auf einem guten Weg, aber noch reicht die Bautätigkeit nicht aus. Gegen regionale Wohnungsknappheit helfen keine Restriktionen, sondern nur verbesserte Investitionsbedingungen. Und gerade darauf konzentrieren sich meine programmatischen Vorschläge für mehr Wohnungsbau und soziales Wohnen in Deutschland. Ich warne vor neuen Regulierungen: Ein zu restriktives Mietrecht würde die dringend benötigten Investitionen bremsen, statt

sie zu beschleunigen – zum Nachteil aller wohnungssuchenden Haushalte.

Viele Eigentümergemeinschaften stehen in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen wie der energetischen Sanierung oder dem altersgerechten Umbau. Oft fehlt es aber an der Bereitschaft zur Umsetzung, weil das notwendige Kapital fehlt oder die langwierigen Umsetzungsprozesse abschrecken. Können Sie sich vorstellen, dass die Bundesregierung hier Handlungsbedarf sieht, um die Sanierungsrate zu heben?

Je nach Zahl und Zusammensetzung der Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft kann die Entscheidungsfindung für Investitionen eine anspruchsvolle Aufgabe sein. Selbstnutzer, Kapitalanleger, Rentner oder Familien mit Kindern haben naturgemäß unterschiedliche Auffassungen darüber, ob und wie in ihrem Haus investiert werden soll. Die Mitglieder müssen sich also einigen. Hierbei liegt aber auch eine wichtige Steuerungsaufgabe beim Verwalter. Schließlich darf niemand durch eine Investition überfordert werden. Zur Vereinfachung der Entscheidungsfindung hat der Bund das Wohnungseigentümergebiet geändert und die Mehrheitsentscheidung aufgenommen. Darüber hinaus fördern wir die Energieberatung und vor allem auch die schrittweise Durchführung von Investitionen als Einzelmaßnahme im KfW-Programm „Ener-

ZUR PERSON



Dr. Peter Ramsauer, Jahrgang 1954, ist verheiratet und Vater von

vier Töchtern. Der aus dem Oberbayerischen Traunwalchen stammende CSU-Politiker ist Müllermeister und promovierter Diplomkaufmann. Politisch aktiv ist Ramsauer bereits als 15-jähriger. Seine Laufbahn startete er 1978 als Mitglied des Stadtrats. 1984 wurde er Kreistagsmitglied, 1990 Direktkandidat für seinen Bundestagswahlkreis. 1997 wählte ihn die CSU-Landesgruppe zum Parlamentarischen Geschäftsführer, 2005 bis 2009 war er ihr Vorsitzender. Im Jahr 2008 wird er stellvertretender Vorsitzender der CSU. Seit Oktober 2009 ist Ramsauer Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Ein zu **restriktives Mietrecht** würde die dringend benötigten **Investitionen bremsen**, statt sie zu beschleunigen – zum Nachteil aller wohnungssuchenden Haushalte

gineffizient Sanieren“. Ich lasse derzeit auch durch eine Studie untersuchen, wie die Entscheidungsfindung beschleunigt und die Investitionsbereitschaft bei Wohnungseigentümergeinschaften verbessert werden können.

Derzeit geht nur ein Bruchteil der ausgereichten Fördermittel aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW an Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs). Zwar bieten inzwischen sechs Banken der Bundesländer spezielle Lösungen an, die Mehrheit jedoch nicht. Was muss geschehen, damit es eine flächendeckende Lösung für Eigentümergeinschaften gibt, energetische Maßnahmen zu finanzieren und zu fördern?

Im Rahmen der Föderalismusreform I ist die Zuständigkeit für die Wohnungsbauförderung in die alleinige Verantwortung der Länder übergegangen. Unter anderem bieten sich Landesbürgschaften als wirksames Instrument an. Dabei gehen die Länder unterschiedliche Wege. Einige vergeben diese Bürgschaften über ihre Landesförderinstitute an die WEG selbst; andere bieten über ihre Landesförderbanken eine vereinfachte Darlehensvergabe an die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft an. Auch die Hausbank München oder die DKB bieten ihren Kunden bundesweit solche Finanzierungen an. Es lohnt sich, über eine Verbesserung von WEG-Finanzierungen, auch über die Landesförderinstitute, nachzudenken. Wir brauchen aber auch die Mitarbeit der Verbände, um Informationen an die Verwalter und die WEG weiterzugeben. Der Bedarf ist da.

Der Aufwand für Verwalter bei energetischen Modernisierungen in einer WEG ist

sehr hoch, weil das Thema komplex ist. Der DDIV fordert deshalb eine KfW-Sondervergütung für Verwalter bei derartigen Maßnahmen, analog zu der eines Energieberaters. Welche Anforderungen müssten erfüllt sein, damit die Tätigkeit der Verwalter über die KfW förderfähig wird?

Die Förderung der Tätigkeit des Verwalters auch bei energetischen Sanierungen ist im KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ zwar nicht vorgesehen. Aber es gibt bereits die Vor-Ort-Beratung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle und auch die Energieberatung der Verbraucherzentralen, gerade auch für WEG. Wir bieten über die KfW darüber hinaus die geförderte Baubegleitung bei der Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an. Nichtsdestoweniger braucht auch der Verwalter Kenntnisse, unter anderem über die technischen Möglichkeiten energetischer Sanierungsmaßnahmen, die zum Beispiel über Qualifikationsanforderungen nachgewiesen werden sollten.

Der Zensus 2011 hat ergeben, dass es derzeit in Deutschland mehr als 9,3 Millionen Eigentumswohnungen gibt – weit mehr als bisher angenommen. Damit verwalten Immobilienverwalter fast jede vierte Wohnung in Deutschland. Der DDIV setzt sich seit langem für Mindestvoraussetzungen

für die Tätigkeit des Immobilienverwalters ein. Damit sollen die Wohnungseigentümer vor teilweise hohen finanziellen Schäden geschützt werden, die durch unprofessionelle Verwalter immer wieder entstehen. Nicht selten wird dadurch die Altersvorsorge der Eigentümer gefährdet. Gleichzeitig steigen die technischen, organisatorischen und rechtlichen Anforderungen an die Kompetenz der Verwalter stark. Wie stehen Sie zur Forderung des DDIV nach einer Versicherungspflicht und Fach- und Sachkundenachweisen, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass CDU/CSU hierzu erstmals Aussagen im Wahlprogramm gemacht haben und ein vom DDIV in Auftrag gegebenes Gutachten seit 2011 hierzu wichtige Erkenntnisse bereit hält?

Die Sachverhalte, mit denen Verwalter von Wohnungseigentum heute konfrontiert werden, sind hochkomplex. Und dies nicht nur im Bereich der energetischen Sanierung. Insgesamt stellt die Verwaltung von Wohnanlagen hohe Anforderungen an die Fachkunde und das Geschick des Verwalters. Hierbei ist in erster Linie die Branche selbst gefordert, durch Fortbildungsangebote und Informationsveranstaltungen hohe Standards zu gewährleisten. Gesetzliche Regelungen mit subjektiven Zulassungsvoraussetzungen für Immobilienverwalter sind daran zu messen, ob sie einen zulässigen Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte Berufsfreiheit bedeuten würden. Gegen eine gesetzliche Regelung sprechen – so auch das von Ihrem Verband in Auftrag gegebene Gutachten – nicht vorhandene statistische Belege für signifikante Mängel durch fehlende Fachkunde von Verwaltern. Die Prüfung, ob für die Einführung einer Pflichtversicherung aus Gründen des Verbraucherschutzes im Ergebnis die gleichen rechtlichen Bedenken durchgreifen, haben wir uns für die nächste Legislaturperiode vorgenommen.

Die **Prüfung einer Pflichtversicherung** haben wir uns für die nächste Legislaturperiode vorgenommen



Werner Merkel erhält seine Bestellungsurkunde als Professor für Immobilienmanagement an der Internationalen Berufsakademie im kasachischen Astana.

Deutscher Experte in Kasachstan gefragt

Werner Merkel, Schatzmeister des DDIV, wurde als Professor für Immobilienmanagement an die Internationale Berufsakademie in Astana, Kasachstan, berufen. Der Lehrauftrag umfasst mehrere Vorlesungstage und Unterstützung in Fachfragen. Aus- und fortgebildet werden unter anderem Vorsitzende von Eigentümergemeinschaften, freie Verwalter sowie Mitarbeiter kommunaler Verwaltungsgesellschaften. Merkel pflegt eine enge Kooperation mit Kasachstan und Belarus und ist Vorstandsvorsitzender des Internationalen Verbands für Immobilienmanagement (IVIM).

Ländliche Lage für Kapitalanleger uninteressant

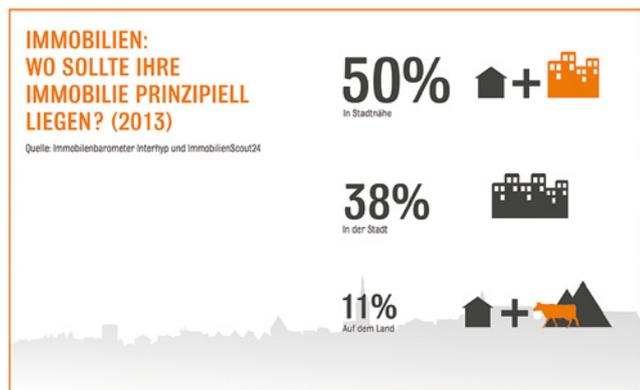
Rund die Hälfte aller Kapitalanleger investiert in Immobilien in der Stadt. Immobilien auf dem Land hält hingegen kaum jemand für eine sichere Geldanlage. Das ergab eine gemeinsame Umfrage im Auftrag von Immobilienscout24 und Interhyp. Insgesamt wurden 1951 Kaufinteressenten befragt. Die große Mehrheit der befragten Kaufinteressenten sucht prinzipiell ein Objekt in der Stadt oder in Stadt-

nähe (rund 88 Prozent). Eine Immobilie auf dem Land ist nur für rund 11 Prozent interessant.

Noch unbeliebter ist die ländliche Immobilie, wenn sie als Kapitalanlage dienen soll. Lediglich 6 Prozent der Kapitalanleger glauben, dass sich diese Investition lohnt. Fast die Hälfte aller befragten Kapitalanleger will ihr Geld in eine städtische Immobilie investieren (49 Prozent). Attraktiv sind für sie aber auch Immobilien in der Peripherie (45 Prozent). Eigennutzer bevorzugen Lagen im Speckgürtel einer Stadt. Über die Hälfte der Befragten schaut sich dort nach einer Immobilie um (52 Prozent). Im Vergleich zu den Ka-

pitalanlegern sind bei ihnen die eigenen vier Wände innerhalb der Stadt deutlich weniger beliebt. Hier sucht etwas mehr als ein Drittel der Eigennutzer nach einer Immobilie (36 Prozent). Nur 12 Prozent der Interessenten gaben an, ihre Immobilie auf dem Land kaufen zu wollen.

Befragt nach den wichtigsten Kriterien, die eine Immobilie mit sich bringen sollte, gaben zwei Drittel der Kaufinteressenten gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe an (67 Prozent). Im Jahr 2010 sagten nur 65 Prozent, dass dies ein wichtiges Kriterium für sie sei. Mehr als die Hälfte legt außerdem Wert auf gute Anbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln (58 Prozent), drei Prozent mehr als vor drei Jahren (55 Prozent). Die Nähe zur Natur ist ein gleichbleibend wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf (43 Prozent) ebenso wie die ärztliche Versorgung mit rund 40 Prozent. www.immobilienscout24.de



WEG-Verwalter im Fokus der 39. Fachgespräche in Fischen

Der ESWiD Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis lädt auch in diesem Jahr zum Fachgespräch nach Fischen ein. Bei der 39. Auflage des größten Branchentreffs im Allgäu widmet sich der ESWiD den unterschiedlichen Pflichten und Aufgaben

von Wohnungseigentümern und Immobilienverwaltern.

Unter der Überschrift „Verwaltung durch die Gemeinschaft – Funktion, Aufgaben und Haftung des Verwalters“ sind Fach- und Führungskräfte vom 23. bis 25. Oktober 2013 eingeladen sich mit Experten aus Wissenschaft, Recht, Wirtschaft und Verbänden über Regelungen und Neuerungen der allgemeinen Befugnisse des

Verwalters auszutauschen. Erstmals werden in sechs Expertenworkshops auch Dienstleister ihre Praxiserfahrungen an die Teilnehmer weitergeben.

Die DDIVservice GmbH organisiert zudem eine Fachausstellung, auf der sich Immobilienverwalter über neueste Technologien und Produkte informieren können.

www.esw-deutschland.de

Sanierungskonfigurator soll Sanierung erleichtern

Um die energetische Gebäude-sanierung stärker ins Blickfeld zu rücken, haben Bundesbauministerium und Bundeswirtschaftsministerium einen Sanierungskonfigurator gestartet. Das neue Internet-Werkzeug richtet sich an private Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter. Es unterstützt dabei, die energetische Qualität von Haus und Wohnung zu bewerten und zeigt in einfachen Schritten Verbesserungsmöglichkeiten auf.

Bundesbauminister Peter Ramsauer zufolge soll das „neue Werkzeug helfen, Interesse an energetischen Sanierungen zu wecken und anschaulich von deren Vorteilen zu überzeugen. Unser Motto lautet: Erst denken und planen, dann sanieren.“ Sein Kabinettskollege Bundeswirtschaftsminister Philipp Rösler wünscht sich von dem Internet-Tool „Anreize, sich anschließend durch einen qualifizier-

ten Energieberater ein Sanierungskonzept erstellen zu lassen.“

Nach der Eingabe einiger Gebäudedaten und der Auswahl möglicher Sanierungsmaßnahmen erhält der Nutzer Informationen darüber, wie hoch die erreichte Energieeinsparung ist, um welchen Betrag die CO₂-Emission damit gemindert wird, wie viel die Sanierung in etwa kostet und welche Fördermittel zur Verfügung stehen. www.sanierungskonfigurator.de



Notargebühren gestiegen

Seit dem 1. August gilt das Kostenrechtsmodernisierungsgesetz, mit dem die Anwalts- und Notargebühren steigen. Der Bundesrat hatte auf seiner letzten Sitzung vor der Sommerpause den Gesetzentwurf bestätigt.

Die Kosten für die Leistungen des Notars beim Kauf einer Immobilie im Wert von 200.000 Euro steigen um etwa 20 Prozent. Für Beurkundung, Vollzug und Betreuung der Parteien wurden bislang etwa 1085 Euro netto fällig. Jetzt liegen die Kosten bei rund 1.305 Euro netto. Muss eine alte Grundschuld abgelöst werden, steigen die Gebühren sogar um 835 Euro auf 3.135 Euro.

Für einige Leistungsarten sinken die Kosten allerdings auch. Die Gebühren für das notarielle Anderkonto werden um bis zu sechzig Prozent reduziert. Auch die Löschung einer eingetragenen Grundschuld verbilligt sich deutlich. Bislang musste für das Löschen einer Grundschuld über 350.000 Euro rund 130 Euro bezahlt werden, jetzt fallen dafür nur noch 20 Euro an.

Das Kostenrechtsmodernisierungsgesetz überführt die geltende Kostenordnung in ein modernisiertes Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG). Die Reform bildet den Schlusspunkt einer 2001 begonnenen Modernisierung des Justizkostenrechts. Die Notargebühren wurden zuletzt zum 1. Januar 1987 angehoben.

Von der Gebührenänderung sollen vor allem Notare in strukturschwachen Regionen profitieren.

DDIV veröffentlicht neue Partnerbroschüre

Der DDIV hat eine neue, überarbeitete Partnerbroschüre veröffentlicht. In dem 70-Seiten-starken Heft präsentieren sich alle aktuellen Premium- und Kooperationspartner des Dachverbandes. Die zahlreichen Unternehmen stellen darin ihre Leistungen und Produkte vor und bieten zum Teil attraktive Sonderkonditionen für die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände.

Die 3. Auflage der DDIV-Partnerbroschüre wurde grafisch und inhaltlich überarbeitet. Gegliedert nach Fachbereichen und mit einem modernen Erscheinungsbild bietet das Heft einen praktischen Überblick über die wichtigsten Dienstleistungsangebote für Immobilienverwalter. Die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände haben die

Partnerbroschüre bereits postalisch erhalten. Alle anderen Interessierten können über die Website des DDIV einen Blick in die Broschüre werfen.



DDIV diskutiert demografischen Wandel

Kürzlich fand ein Symposium zum Thema demographischer Wandel und die Herausforderung für die Immobilienwirtschaft statt. An der Diskussion nahmen unter anderem die KfW, Vertreter des Handwerks und der Architektenkammer sowie der GdW und der DDIV als Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft teil.

Bereits heute ist absehbar, dass bis 2020 mehr als 3 Millionen Wohnungen altersgerecht umgebaut und damit barrierefrei ausgestattet werden müssen. Nach den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Bundesamts wird in Deutschland die Zahl der Personen, die 80 Jahre oder älter sind, zwischen 2011 und 2050 von 4,3 Millionen auf 10,2 Millionen steigen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aber auch Politik, Gesundheitswesen und Finanzwirtschaft stehen hier vor gewaltigen Herausforderungen. Daher ist es wichtig, bereits frühzeitig Problemkreise zu benennen und langfristige Konzepte zu entwickeln. In der KfW fand dazu kürzlich ein Symposium statt, bei dem zahlreiche Handlungsfelder angesprochen wurden.

DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler konnte in der Diskussion verdeutlichen, dass Wohnungseigentümergeinschaften beim altersgerechten Umbau, aber auch bei der energetischen Sanierung vor einer wahren Herkulesaufgabe stehen. Angefangen bei unterschiedlichen Interessen von Selbstnutzern und Kapitalanlegern, geringen Instandhaltungsrücklagen, komplizierten Finanzierungs- und Förderbedingungen, dem komplexen Hausbankprinzip bis hin zu dem Fakt, dass viele Klein- und Kleinstvermieter gar keine Gewinne erzielen, ist die Bandbreite der Umsetzungsschwierigkeiten vielschichtig. Hinzu kommen oft ungenügende Aufklärung und wenig Eigeninteresse beim Eigentümer, aber auch fehlende Zugangsvoraussetzungen für den Verwalter.



Foto: Redaktionen IBZ-HAUSTECHNIK-SBZ

DAS IST EIN LichtBlick: DIE HEIZUNG MIT GESCHÄFTSSINN.

Das ZuhauseKraftwerk.

Die nachhaltige und intelligente Innovation, die Immobilien noch wertvoller macht.

Das Mini-Blockheizkraftwerk wandelt Gas in klimafreundliche Wärme um und erzeugt dabei umweltfreundlichen Strom.

DIE VORTEILE FÜR IHRE KUNDEN:

- **Wirtschaftlich.**
Zusatzerlöse durch Strom für Mieter und/oder Stromeinspeisung ins öffentliche Netz
- **Umweltfreundlich.**
60 % weniger CO₂-Ausstoß
- **Zuverlässig.**
Technologie von Volkswagen, seriengefertigt in Salzgitter
- **EnEV-Joker.**
Niedriger Primärenergiefaktor von ca. 0,5
- **Förderungsfähig und finanzierbar.**
Staatliche Fördermittel und Finanzierungsmöglichkeiten



Mehr Informationen zum innovativen ZuhauseKraftwerk finden Sie unter **040-80 80 30 31**, zuhausekraftwerk@lichtblick.de oder www.lichtblick.de/ddivaktuell.

LichtBlick
die Zukunft der Energie

Neubau boomt – Folgemaßnahmen dringend nötig

Stephanie Benusch

23,3 Prozent mehr Eigentumswohnungen wurden 2012 fertiggestellt. Das sind 7623 Wohnungen mehr als im Vorjahr, wie das Statistische Bundesamt Mitte Juli meldete. Der starke Zuwachs an Eigentumswohnungen und Geschosswohnungen (+16 Prozent) lässt auf eine große Nachfrage, besonders in Ballungsgebieten und Großstädten, schließen. Dort investieren Menschen verstärkt in Wohneigentum, um von der Mietpreisentwicklung unabhängig zu wohnen sowie in eine nachhaltige Kapitalanlage und die eigene Altersvorsorge zu investieren. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter freut sich über die wachsende Beliebtheit der Eigentumswohnung. Gleichzeitig mahnt der Spitzenverband der Immobilienverwalter jedoch an, dass sich auch die Rahmenbedingungen entsprechend der Nachfrage anpassen müssen:

„Für einen nachhaltigen Werterhalt müssen Wohnungseigentumsgemeinschaften wirtschaftlich verwaltet werden. Dafür werden qualifizierte Immobilienverwalter mit kaufmännischem, technischem und juristischem Feingefühl benötigt“,

sagt Steffen Haase, Vizepräsident des DDIV. Er verweist auf die fehlenden Rahmenbedingungen: „Bis heute gelten für Immobilienverwalter weder Mindestqualifikationen noch Versicherungspflichten, geschweige denn eine Registrierungs-pflicht. Dabei verantworten Immobilienverwalter Wohnimmobilien und Sparguthaben im Millionenbereich. Hier muss die Politik endlich aktiv werden,

um das Eigentum von Bürgerinnen und Bürgern zu schützen“, so Haase. Ein gesetzlich festgelegtes Aufgabengebiet des Verwalters ist in § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes verankert. Konkrete Qualifikationen, Fachkenntnisse und Zugangsvoraussetzungen zur Tätigkeit existieren jedoch bis heute nicht. Dies führt immer noch zu zahlreichen Fällen von Missmanagement.

Gebäudeart	Fertiggestellte Wohnungen			
	Jahr		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	2012	2011	absolut	in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	200 466	183 110	17 356	9,5
Neu errichtete Gebäude	180 611	164 178	16 433	10,0
davon:				
Wohngebäude	176 617	161 186	15 431	9,6
mit 1 Wohnung	84 324	81 101	3 223	4,0
mit 2 Wohnungen	15 970	15 914	56	0,4
mit 3 oder mehr Wohnungen	71 041	61 217	9 824	16,0
Wohnheime	5 282	2 954	2 328	78,8
darunter:				
Eigentumswohnungen	40 321	32 698	7 623	23,3
Nichtwohngebäude	3 994	2 992	1 002	33,5
Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden	19 855	18 932	923	4,9

3 Millionen Neubau- und Bestandswohnungen gefördert

Seit Einführung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms im Jahr 2006 sind mehr als 3 Millionen Wohnungen energetisch modernisiert oder energieeffizient neu gebaut worden. Anfang Juli prämierten BMVBS, KfW und die beteiligten Banken die 3-millionste geförderte Wohneinheit in Vaterstetten bei München. Die KfW hat die energetische Modernisierung und den energieeffizienten Neubau seit 2006 im Rahmen verschiedener Programme in Höhe von mehr als 50 Milliarden Euro mit Krediten und Zuschüssen gefördert. www.kfw.de

Kurze Umfrage des DDIV

Der DDIV braucht für seine politische Arbeit zum Wohle aller Verwalter detaillierte Kenntnisse über die Verwalterbranche. 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



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Rücklagen von WEGs endlich gesetzlich geschützt

von Stephanie Benusch

Eine neue Änderung des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (EAEG) sichert WEG-Konten im Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung zukünftig noch stärker ab.

Sparguthaben von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind im Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung ab dem 1. Januar 2014 auch über den Betrag von 100.000 Euro staatlich abgesichert. Das Konto einer Eigentümergeinschaft wird auf Grund der Teilrechtsfähigkeit der WEG als Einzel-Anleger betrachtet – bisher auch im Falle eines Entschädigungsanspruchs. Das Guthaben ist daher aktuell nur bis zu einem Wert von 100.000 Euro gesetzlich gesichert. Durch die jetzt beschlossene Änderung des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (EAEG) werden zukünftig WEG-Konten im Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung als Gemeinschaftskonten ausgelegt, bei denen alle Mitglieder der WEG als Kontoinhaber gelten. Ab Januar 2014 gilt dann der jeweilige Anteil des einzelnen Kontoinhabers als maßgebliche Obergrenze für einen Entschädigungsanspruch. Alle weiteren Belange der Kontoführung von WEG-Konten bleiben unberührt.

Die für WEG maßgebliche Änderung des EAEG wurde vom Bundesrat noch vor der Sommerpause beschlossen. Im Rahmen des sogenannten CRD IV-Umsetzungsgesetzes wurde dem EAEG ein zusätzlicher Passus beigefügt, der bei einem Entschädigungsanspruch WEG-Konten als Gemeinschaftskonten definiert. Der DDIV begrüßt die Änderungen außerordentlich. Er hatte sich im Vorfeld für die Gesetzesänderungen ausgesprochen und dafür geworben.

„Als Spitzenverband der Immobilienverwaltungen in Deutschland haben wir uns seit langem dafür ausgesprochen, dass WEG-Konten in Rahmen der gesetzlichen Einlagensicherung besser geschützt werden. Auch im Dialog mit Banken, die uns partnerschaftlich verbundenen sind, haben wir uns immer wieder für den Schutz der Wohnungseigentümer und deren Rücklagen eingesetzt. Die oft lange angesparten Mittel für Instandsetzungen, Modernisierungen und energetische Sanierungen sind nun endlich angemessen gesichert“, betont Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV.

Instandhaltungsrücklagen von WEG sind sicherer

Die Änderungen des EAEG haben gravierende Konsequenzen für Wohnungseigentümergeinschaften. Waren bei der gesetzlichen Einlagensicherung bisher nur Guthaben mit einem Gesamtwert von 100.000 Euro pro WEG-Konto staatlich abgesichert, so ist zukünftig der Anteil der jeweiligen Eigentümer unter staatlichen Schutz gestellt. Vor dem Hintergrund der in der Diskussion befindlichen Beteiligung von Gläubigern und Kapitalanlegern zur Bankenrettung in der Europäischen Union, können Eigentümergeinschaften aufatmen: Sie müssen

vorher nicht befürchten, dass ihre über Jahre und Jahrzehnte angesparten Instandhaltungsrücklagen zur Finanzierung maroder Banken verwendet werden.

Pro Eigentümer sind zukünftig Einlagen im Wert von 100.000 Euro im Rahmen des EAEG staatlich gesichert. Guthaben, die über diesen Betrag hinausgehen, werden überdies meist von privaten Sicherungsfonds gesichert, in denen die überwiegende Zahl der Banken zusätzlich Mitglied ist.

Erst im Juli hatten sich die Finanzminister der EU-Mitgliedstaaten über eine allgemeine Ausrichtung zur EU-Bankenabwicklungsrichtlinie geeinigt. Darin wurden ein so genanntes Bail-in-System und eine klare Haftungsreihenfolge für die Rettung von zahlungsschwachen Banken vorgeschlagen. Demnach sollen zukünftig Anteilseigner, Gläubiger, Investoren und Sparer ab einem Guthaben von 100.000 Euro mit 8 Prozent ihrer Einlagen zur Bankenrettung beitragen. Erst danach sollen Steuergelder herangezogen werden.

Die Hausbank München – der ideale Partner für die Immobilienwirtschaft



Seit vier Jahrzehnten bietet die Hausbank München ihren Kunden erstklassige Leistungen rund um die Immobilie. Zwei bewährte Services feiern jetzt ihr Jubiläum: Verwalter- und Kautions-Service.

40 Jahre Verwalter-Service

Die zertifizierte Branchensoftware VS3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwalteraufgaben professionell und effektiv abzuwickeln und vereinfacht zeitaufwändige Arbeiten.

30 Jahre Kautions-Service

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

Bei Fragen freuen sich unsere Spezialistent Teams auf Ihre Kontaktaufnahme unter der Rufnummer 089 55141-434 oder per E-Mail: verwalter@hausbank.de.

Weitere Informationen: www.hausbank.de

Hausbank



25 Jahre ist der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter nun jung. Zeit für eine Bestandsaufnahme.

von Hans-Jürgen Wapler
und Oliver Mertens

Ein Vierteljahrhundert Dachverband

Es war keine leichte Geburt. Fast drei Jahre Vorbereitung sind nötig, bis der Dachverband Deutscher Hausverwalter (DDH) aus der Taufe gehoben werden kann. Damals gibt es nur wenige regionale Berufsverbände, die sich in einer lockeren Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen haben. Sie setzt sich aus Vertretern der Verwalterverbände in München, Düsseldorf und Stuttgart zusammen. Das Gremium hat zwischen Dezember 1985 und Mai 1988 insgesamt 14 Mal getagt. Bereits bei der ersten Sitzung am 13. Dezember 1985 werden die Ziele und Aufgabenzuweisungen der Regionalverbände und des Dachverbandes so formuliert, wie sie im Wesentlichen bis heute Gültigkeit haben.

Während man sich über die grundlegenden Verbandsaufgaben relativ rasch einig ist, gibt es ein zähes Ringen um die Struktur des künftigen Verbandswesens. Während die Südschiene für eine föderale Struktur nach dem eigens für die Hausverwalter entwickelten Stuttgarter Modell eintritt, favorisierte der Düsseldorfer Verband einen zentralistischen Ansatz. Weil Bayern und Baden-Württemberg vorrangig auf Breitenarbeit und die Mandatserteilung von unten nach oben setzen, nehmen die Rheinländer nach dem dritten Treffen an der Arbeitsgemeinschaft nicht mehr teil. Nachdem der ausgeschiedene Fachverband der Wohnungsverwalter Anfang Juli 1988 seinem Vereinsnamen das „Bundes-“ voranstellt, um seinen bundesweiten Hegemonialanspruch zu bekräftigen, gründen die verbliebenen Verbände am 6. Juli 1988 den

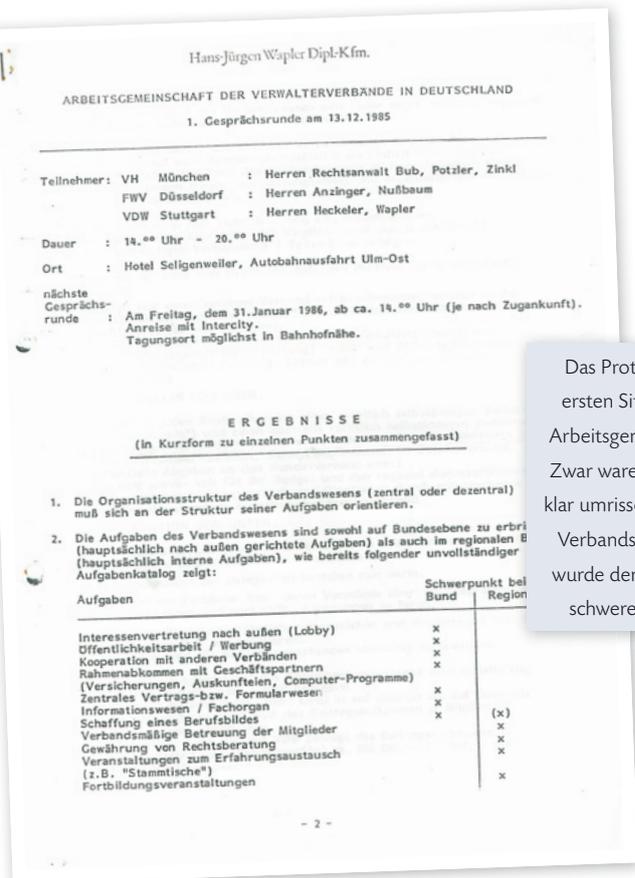
Dachverband Deutscher Hausverwalter. Der Geist von Fischen – dort hatte es die ersten Gespräche und Absichtserklärungen gegeben – hat gefruchtet.

Gründungsakt zwischen Telefon, Diktat und Unterschriften

Der Gründungsakt selbst findet in der Kanzlei von Rechtsanwalt Wolf-Rüdiger Bub statt. Zwischen einer Reihe von unabweisbaren Telefongesprächen, dem Diktieren einiger Briefe, und der Bearbeitung mehrerer Unterschriftenmappen führt der Versammlungsleiter Bub die Gründungsmitglieder durch das Protokoll. Gründungsmitglieder des DDH sind der Verband der Hausverwalter, München, der Verband der Verwalter für Wohnungseigentum Stuttgart und der Hausverwalterverband Rhein/Main, vertreten werden die Verbände durch Siegfried Dannemann, Edgar Oswald, Hartmut Sauer, Wolfgang D. Heckeler, Hans-Jürgen Wapler, Wolf-Rüdiger Bub und Johann Zinkl. Das erste Präsidium setzt sich zusammen aus Wolf-Rüdiger Bub (München) als Präsident sowie den Stellvertretern Hans-Jürgen Wapler (Stuttgart) und Edgar Oswald (München). Die Drei sollen in den folgenden Jahren

Der **Geist von Fischen** hatte
gefruchtet, dort hatte es die
ersten **Gespräche** gegeben

**Untersuchungspflicht
bis zum 31.12.2013!**
Gleich hier informieren und bestellen:
www.minol.de/legionellenpruefung



Das Protokoll der ersten Sitzung der Arbeitsgemeinschaft: Zwar waren die Ziele klar umrissen, aber die Verbandsgründung wurde dennoch eine schwere Geburt.

die Entwicklung des Verbands maßgeblich prägen. Der DDH hat fortan seinen Sitz in München.

In den Folgejahren gibt es noch mehrere Anläufe, die Düsseldorf unter dem gemeinsamen Dach zu integrieren. Es gibt sogar schon eine schriftliche Absichtserklärung und einen gemeinsam durchgeführten Verwaltertag in Königswinter. Allerdings erweisen sich die unterschiedlichen Strukturen in der Umsetzung stets als zu schwierig, und so blieb es bei der Absicht.

Das Jahr 1992 prägt den noch jungen Verband in mehrerer Hinsicht. Mit dem Wachsen des Verbands muss der Dachverband immer mehr Aufgaben bewältigen. Deshalb beschließt die vierte Delegiertenversammlung im Rahmen der Fachgespräche in Fischen, dass der Dachverband einen Geschäftsführer bestellt. Zum 1. November 1992 übernimmt Edgar Oswald diese Position. Gleichzeitig wird er Geschäftsführer des Verbands der Hausverwalter in München. Seinen freigeordneten Präsidiumsplatz übernimmt Heinz Hillebrecht aus Hanau; Wolf-Rüdiger Bub und Hans-Jürgen Wapler werden im Amt bestätigt. Als weiterer wichtiger Schritt in der Vereinsgeschichte wird sich der Beschluss über die Berufsordnung des Dachverbands erweisen.

Die Themen von damals sind die Themen von heute

Im Jahr 1993 rückt dann Stephan Kiehl aus Frankfurt für Heinz Hillebrecht ins Präsidium nach. Der DDH veranstaltet den >



**Sicherheit unter
der Dusche -
Legionellenprüfung!**

Denken Sie daran, dass die Trinkwasserverordnung noch in diesem Jahr eine fachgerechte Legionellenprüfung vorschreibt. In Gebäuden mit zentraler Warmwasserversorgung ist nachzuweisen, dass die Gesundheit der Bewohner nicht durch Legionellen gefährdet wird. Kommen Sie Ihrer Prüfpflicht deshalb rasch nach.

Für eine umfassende, rechtssichere Lösung mit einem bundesweiten Service und einem zertifizierten Labor können Sie auf Minol zählen. Mehr unter www.minol.de/legionellenpruefung



Minol
Alles, was zählt.

1. Deutschen Verwaltertag in München, an dem 160 Verwalter aus dem ganzen Bundesgebiet teilnehmen. Es ist erstaunlich, wie aktuell die Themen des ersten Verwaltertags noch heute sind. Bundesbauministerin Irmgard Schwätzer spricht zum Thema Brennpunkt Wohnungsmarkt, Präsident Bub referiert zum Verwalter als Immobilienmanager. Außerdem gibt es drei Arbeitsgruppen mit den Themen „Effiziente Führung des Verwaltungsunternehmens“, „Leistungsgerechte Verwaltervergütung“ und „Weitere Geschäftsfelder des Verwalters – Möglichkeiten und Grenzen“. Darüber hinaus gibt es Referate zur beruflichen Verwalterfortbildung in Deutschland und der Immobilienverwaltung in der Europäischen Gemeinschaft. Allesamt Themen, die die Verwalter in Deutschland bis heute beschäftigen werden. Die Verwaltertage finden zukünftig jährlich statt und prägen fortan den Dachverband.

1995 erscheint die erste Ausgabe des offiziellen Organs. Seitdem hat der Verband sein eigenes Fachmagazin. Im Jahr 1997 hat der Verband zehn Mitgliedsverbände: Bayern, Südwest, Rhein/Main, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Berlin-Brandenburg, Thüringen und Rheinland-Pfalz/Saarland. Der Dachverband bekommt seinen heutigen Namen und wird umbenannt in Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV). Das neue Präsidium setzt sich zusammen aus Wolf-Rüdiger Bub (Präsident) und den Stellvertretern Joachim Schmidt aus Frankfurt und Hans-Jürgen Wapler. Der DDIV beschließt, sich am Ständigen Schiedsgericht für Wohneigentumssachen zu beteiligen. Zum ersten Mal wird der Wettbewerb Immobilienverwalter des Jahres ausgelobt, mit dem der DDIV die Qualität der Immobilienverwaltung nachhaltig verbessern will. Erster Preisträger wird 1997 die Firma Klauß & Partner aus Sindelfingen. Seinen Blick auf Europa richtet der Verband im Jahr 1999. Der DDIV tritt dem europäischen Immobilienver-



Gruppenbild beim 3. Deutschen Verwaltertag in Königswinter: (von links) Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Prof. Ingo Braun, Tüv Rheinland, Dr. Michael Vesper, Minister für Bauen und Wohnen in NRW, Otto Remig, Stellvertretender Bürgermeister von Königswinter, Günter Zlobinski, Vizepräsident DHH, und Hans-Jürgen Wapler.

Die Themen des 1. Deutschen Verwaltertags beschäftigen die Verwalter in Deutschland bis heute

walterverband Ceab bei. Die Organisation vertritt die Interessen der Verwalterbranche gegenüber der EU.

Der Verband nimmt Fahrt auf

Das Jahr 2000 ist das Jahr der großen Veränderungen. Ende des Jahres hat der DDIV seinen Sitz in die Bundeshauptstadt verlegt. Zuvor hatte der Dachverband die DDIVservice GmbH gegründet. Im DDIV-Partnerkreis stärkt die Gesellschaft den Dachverband und seine Mitgliedsverbände sowie deren Einzelmitglieder. Nach acht verdienstvollen Jahren als Geschäftsführer des DDIV scheidet Edgar Oswald aus, sein Nachfolger wird Karl-Heinz Körner. Auch Wolf-Rüdiger Bub scheidet aus. Nach zwölf Jahren Präsidentschaft stellt er sich nicht mehr zur Wahl. Nachfolger wird sein bisheriger Stellvertreter, Joachim Schmidt; als Stellvertreter wird Hans-Jürgen Wapler gewählt. Die weiteren Präsidiumsmitglieder sind Brigitte Stenders, Dr. Michael Casser und Dietmar Strunz. Wolf-Rüdiger Bub wird Ehrenpräsident des Dachverbands. Ende 2000 ist die Zahl der Mitgliedsunternehmen in den Regionalverbänden auf 920 gestiegen. Im Jahr darauf wird das einheitliche HV-Logo beschlossen, damit der Außenauftritt bundesweit einheitlich ist.

Im Februar 2002 wird die Geschäftsstelle des DDIV in die Mohrenstraße 33 am Gendarmenmarkt verlegt. Das Jahr ist geprägt durch den Abschluss von Sonderverträgen mit verschiedenen Firmen und den Aufbau eines Lehrgangs für Zwangsverwalter mit der IHK Magdeburg. Darüber hinaus werden die Internetseiten des DDIV ausgebaut. Der Dachverband hat fünf Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit den Themenfeldern Berufsbild, Verwaltertag, Beschaffung, Europa, Öffentlichkeitsarbeit und verbandsinterne Strukturen beschäftigen.

Nach den Wahlen 2003 setzt sich das Präsidium wie folgt zusammen: Joachim Schmidt (Präsident), Hans-Jürgen Wapler (Vizepräsident), sowie Dr. Michael Casser (Köln), Dietmar Strunz (Chemnitz) und Steffen Haase (Augsburg). Im Jahr 2004 hat der DDIV 1000 Mitglieder. Ende des Jahres scheidet Karl-Heinz Körner als Geschäftsführer des Dachverbands aus. Die Leitung der Geschäftsstelle übernimmt Sven-Thorsten Stiller, der ab dem 1. Juli 2005 zum Geschäftsführer bestellt wird.

Im darauf folgenden Jahr reformiert der DDIV seine Satzung. Dem Präsidium wird nun ein Verbandsrat mit erweiterten Kompetenzen statt des bisherigen Beirats zur Seite gestellt. Erster Vor-

sitzender des Verbandsrats wird Walter Plank vom VDIV Bayern, seine Stellvertreterin Sylvia Pruß aus Berlin. Ebenfalls neu ist die fünfjährige Amtszeit des Präsidiums, das nun aus Wolfgang D. Heckeler (Bietigheim-Bissingen) als Präsident, Steffen Haase als Vizepräsident, Werner Merkel (Neu-Isenburg) als Schatzmeister und den Präsidiumsmitgliedern Ralf Michels (Hamburg) und Dietmar Strunz besteht. Der DDIV hat jetzt 1084 Mitglieder und entwickelt sich rasch weiter zu einem modernen Verband. Das drückt sich auch in den Mitgliedszahlen aus. Anfang 2008 sind bereits 1194 Verwaltungsunternehmen im DDIV organisiert.

Mehr Politik und Öffentlichkeit

Im Jahr 2010 stellt der DDIV mit dem neuen Geschäftsführer Martin Kaßler die Weichen noch einmal neu. Jetzt stehen die wirtschaftliche Entwicklung und politische Einflussnahme im Fokus, auch die Öffentlichkeitsarbeit wird intensiviert. Fortan tritt der DDIV mit Ministerien und Mandatsträgern in einen ständigen Dialog. Die Politik betrachtet den Dachverband zunehmend als ernstzunehmenden und wichtigen Partner in der Wohnungswirtschaft, er etabliert sich endgültig als Spitzenverband der Verwalter in Deutschland. Dort wo die Politik (noch) nicht reagiert, agiert der DDIV. 2011 führt er strenge Mindeststandards für Neumitglieder ein. Verbandsmitglieder erhalten Fortbildungszertifikate, mit denen sie nachweisen können, dass sie auf dem neuesten Stand sind.

Die Ausrichtung des Dachverbands zeigt Wirkung, inzwischen ist die Zahl der Mitgliedsunternehmen auf mehr als 1500 angewachsen. Und jedes Jahr kommen über 100 neue dazu. Deshalb wird das Präsidium geschlossen für fünf weitere Jahre gewählt. Seitdem vergeht kaum ein Monat, in dem keine Gespräche mit Ministern, Staatssekretären, wohnungspolitischen Sprechern der Fraktionen und Bundestagsabgeordneten geführt werden. Seitdem steht



Zum 1. Deutschen Verwaltertag kamen 160 Verwalter nach München. Auch Bundesbauministerin Irmgard Schwätzer (Vierte von rechts) gab sich die Ehre.

der DDIV in einem kontinuierlichen Dialog mit der Bundes- und Landespolitik sowie zahlreichen Ministerien, Behörden und den Medien. Die jüngsten Erfolge wie die Verlängerung der Legionellen-Prüffrist, der Prüfauftrag im Datenbankgrundbuchverfahren oder keine weitere Verschärfung des EnEV-Standards im Gebäudebestand zeigen dies nachdrücklich.

Mittlerweile veröffentlicht der DDIV auch eigene Broschüren und Arbeitshilfen, wie Verträge unter anderem für seine Mitgliedsunternehmen und führt eigene Studien und Befragungen in und für die Branche durch. Auch der 14-tägige E-Mail-Newsletter mit fast 8000 Abonnenten und die neue Zeitschrift DDIVaktuell, mit dem daran gekoppelten E-Magazin zeigen mit Nachdruck, dass der DDIV nicht nur der Spitzenverband der Immobilienverwalter, sondern auch Vorreiter und Ideengeber ist, wenn es um die Zukunft der Branche insgesamt geht. Mittlerweile fast 1700 Mitgliedsunternehmen sprechen dafür!

Eine Mitgliedschaft im DDIV ist daher für jeden professionellen Verwalter Pflicht. Denn Image und Ziele des Verbandes sind nicht nur in der Öffentlichkeit und der Politik präsent, sondern zunehmend auch beim Wohnungseigentümer, wenn es heißt: „Sind Sie auch beim DDIV und im Landesverband Mitglied?“

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

Ein Verband prägt eine ganze Branche

Der Spitzenverband der Immobilienverwalter in Deutschland hat in den 25 Jahren seines Bestehens viel erreicht – sowohl für die Branche als auch für die Eigentümer.

von Oliver Mertens

Von Anfang an setzt sich der Verwalterverband für die Professionalisierung der Branche ein. Dafür muss zunächst ein Berufsbild entwickelt werden. Im Jahr 1992 veröffentlicht der DDIV – damals noch unter der Bezeichnung DDH – die erste Berufsordnung für den noch jungen Beruf des Verwalters. Bis heute arbeitet eine Arbeitsgruppe im Verband ständig daran, das Berufsbild den sich wechselnden Rahmenbedingungen immer wieder anzupassen. 1996 gibt der Verband die ersten Musterverträge für die Miet- und WEG-Verwaltung heraus. Damit macht der Verband die Leistung des Immobilienverwalters für den Kunden transparent und beugt Haftungsrisiken für den Verwalter vor.

In einer Branche ohne Zugangsvoraussetzungen ist das Thema Aus- und Weiterbildung eminent wichtig. Der Dachverband und seine Landesverbände bieten Mitgliedern und verbandsfremden Verwaltern Seminare, Workshops und Kongresse an. Heute sind es hunderte Veranstaltungen im Jahr. Damit jeder Verwalter von den

Besten lernen kann, hat der DDIV 1997 den Wettbewerb zum „Immobilienverwalter des Jahres“ ins Leben gerufen. Prämiert werden herausragende und innovative Verwalterleistungen, die der Branche als Beispiel dienen und so die Leistung der Verwaltung insgesamt steigern. Seit 2009 verleiht der Dachverband zusätzlich den NachwuchsStar an den deutschlandweit besten Auszubildenden für den Beruf des Immobilienkaufmanns.

Seit Bestehen des Verbands setzt er sich für Qualität bei den Verwalterleistungen ein. Weil die Politik die Forderung nach Mindestqualifikationen noch nicht erfüllt, führt der DDIV 2011 Mindeststandards für seine Neumitglieder ein. Unternehmen, die Mitglied werden wollen, müssen nun ihre Sachkenntnis nachweisen. Von der Politik fordert der Dachverband außerdem die Einführung einer Versicherungspflicht für Immobilienverwalter.

Von Anfang an setzt der DDIV auch auf Presse-, Lobby- und Öffentlichkeitsarbeit. Heute ist der Erfolg sichtbar. Bei Verbrauchern und Journalisten ist der DDIV eine Marke und mit der Bundespolitik verkehrt der Verband auf Augenhöhe. Inzwischen gibt es regelmäßige Treffen mit Ministern, Staatssekretären und Bundestagsabgeordneten. Im Rahmen von Gesetzesänderungen wird der Dachverband regelmäßig zu den Expertenanhörungen eingeladen.

In allen Bereichen hat der DDIV viel erreicht, doch darauf wird sich der Verband nicht ausruhen. Die neuen Ziele sind schon gesteckt.

Errungenschaften des DDIV

- > Erste Berufsordnung für Verwalter
- > Erste Musterverträge für die Miet- und WEG-Verwaltung
- > Einführung von Mindeststandards für Neumitglieder
- > Verwalter-Checkliste für WEGs
- > Gründungsmitglied des Ständigen Schiedsgerichts für Wohneigentumssachen
- > Weitgehende Wahlfreiheit bei der Ausstellung von Energieausweisen
- > DDIV wird als Experte bei Anhörungen im Bundestag eingeladen
- > Erfolgreiche Stellungnahme zum § 35 a EStG (Haushaltnahe Dienstleistungen)
- > Einflussnahme auf die WEG-Reform und deren Verabschiedung
- > Die Zinsschranke wurde bei der verabschiedeten Unternehmenssteuerreform zugunsten der Unternehmen geändert
- > Einführung des Wohn-Riester
- > Trinkwasserverordnung, Legionellenprüfung: Auf Drängen des DDIV werden die Frist für die Erstprüfung und die Prüfintervalle verlängert
- > Immobilienwirtschaftlicher Dialog mit dem BMVBS
- > Nach zähen Debatten enthält das Datenbankgrundbuchgesetz nun einen Passus, nach dem die Bundesregierung prüfen muss, ob Verwalter ein Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch erhalten können

Präsidium und Geschäftsführung bringen den DDIV auf der Erfolgsleiter weiter nach oben.



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 1.700 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.

Das Berliner Allerlei

Berlin ist eine Stadt wie es keine zweite gibt. Gerade im Bezirk Mitte scheint die Hauptstadt in ständiger Bewegung zu sein: Altes verschwindet und Neues entsteht hier deutlich schneller als anderswo. Oftmals sind das Dinge, die nur in Berlin entstehen können. Mit unseren Reisetipps wollen wir die Verwalterstadt einmal von einer anderen Seite zeigen, abseits der üblichen Sehenswürdigkeiten.

von Oliver Mertens



KULTUR



BAR / CAFÉ



SHOPPING



MUSIK



Alles unter einem Dach

Die 1928 errichtete Ehemalige Jüdische Mädchenschule in Mitte bietet einen interessanten Mix aus Architektur, einem Museum, Galerien und Gastronomie. Das Essen im Restaurant ist köstlich, die Bar gemütlich und der Innenhof im Sommer wunderschön. Das Restaurant Pauly Saal ist durch die goldenen 20er Jahre inspiriert.

Auguststraße 11 – 13

Telefon +49 30 33006070

www.maedchenschule.org



Neuköllner Oper

Die Neuköllner Oper kombiniert die bürgerlich besetzte Gattung Oper mit Lebensnähe in sogenannten kulturfernen Bezirken wie Neukölln. Sie gilt als dramaturgisch innovativstes Musiktheater Berlins. Das vergleichsweise kleine Haus brilliert mit witzigen Darbietungen und ungewöhnlichen Blickwinkeln auf die Kunst des Singspiels.

Karl-Marx-Straße 131

Telefon +49 30 68890777

www.neukoellneroper.de



Partystimmung in der Hafenbar

Die Hafenbar in Mitte punktet mit ihrem maritimen Allerlei aus Schiffstauen, Aquarien und Bullaugen. Dort amüsieren sich Tanzwütige von Jung bis Alt bei Abba-Partys, Schlagern, Rockmusik, Live-Programm und Karaoke (Samstags).

Chausseestraße 20

Telefon +49 30 2828593

www.hafenbar-berlin.de



Nix ist nicht nichts

Damen finden im Nix die selbst entworfene Mode von Barbara Gebhardt, die in den letzten Jahren für Furore gesorgt hat. Ihr Erfolgsrezept sind dezente Farben, stabile Stoffe und schlichte aber elegante Schnitte. Ein Nix-Mantel oder -Rock bewährt sich gleichermaßen im Alltag und beim Opernbesuch.

Oranienburger Straße 32

Telefon +49 30 2818044

www.nix.de



Kaffee trinken ohne Badehose

Das wunderschöne Jugendstilschwimmbad im Süden Berlins steht unter Denkmalschutz und wurde 2002 geschlossen. Seit 2004 duftet es im ehemaligen Stadtbad Steglitz nach Kaffee statt Chlor. Im Café Freistil sitzen Gäste auf Fliesenbänken mit Kissen und lesen Zeitung. Dort gibt es auch Konzerte, Theater oder Autorenlesungen.

Bergstraße 90

Telefon +49 30 54773118

www.stadtbad-steglitz.de



Berthold Brechts Bühne

Das Berliner Ensemble war einst die Wirkungsstätte von Bertolt Brecht. Seine Stücke spielen in dem patinierten Gebäude immer noch eine große Rolle, aber auch moderne Dramatiker sind im Repertoire. Das Theater mit seinem sehr schönen Saal ist beliebt und deshalb oft ausgebucht.

Bertolt-Brecht-Platz 1

Telefon +49 30 28408155

www.berliner-ensemble.de



Kulturbrauerei ist Kult

Wo einst Schultheiß sein Bier braute, tobt heute das Stadtleben. Auf dem 25 000 Quadratmeter großen Gelände stehen in sechs Höfen über 20 Backsteingebäude. Mit seiner markanten Architektur gehört es zu den wenigen gut erhaltenen Industrie-Architekturdenkmälern aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Dort entstand seit dem Jahr 2000 ein interessanter Mix aus kreativen Dienstleistungen, vielfältigen Kulturangeboten und Lebensqualität für Anwohner und Besucher.

Schönhauser Allee 36

Telefon +49 30 4435260

www.kulturbrauerei.de



Kalter Krieg auf dem Teufelsberg

Der Teufelsberg ist ein nach dem Zweiten Weltkrieg aufgeschütteter Trümmerberg. Die US-Armee und die britische Luftwaffe hörten von hier aus 30 Jahre lang in Radartürmen mit den charakteristischen weißen Kugeln den Funkverkehr der DDR und der Sowjetunion ab. Leider ist das Denkmal des Kalten Krieges hoch über Wilmersdorf von Verfall, Graffiti und Zerstörung geprägt. Trotzdem hat das Gelände, das bereits Kulisse in manchem Film war, seinen ganz speziellen Reiz. Seit Februar 2011 gibt es in dem ehemaligen Sperrgebiet samstags und sonntags um 13:00 Uhr Führungen.

Teufelsseechaussee 10

14193 Berlin

Buntes Allerlei im Schatten der Mauer

Der Flohmarkt am Mauerpark ist Kult. Das ganze Jahr über findet man hier neben den Erträgen von Haushaltsauflösungen auch Berliner Designer, Künstler und Köche, die Ihre Ware feilbieten. Nachmittags kann man sich außerdem wunderbar beim Open Air Karaoke im Amphitheater des Mauerparks vergnügen. An warmen Tagen sitzen überall auf den Wiesen grillende, musizierende und fröhliche Leute herum.

Bernauer Straße 63 – 64

jeden Sonntag von 8:00 bis 18:00 Uhr

www.mauerparkmarkt.de

Der Glöckner liebt Jazz

Das Quasimodo in Charlottenburg ist einer der renommiertesten Jazzkeller in Europa. Hier haben schon Dizzie Gillespie sowie Chet Baker gespielt und Prince gab eine legendäre After Show Party. Tagsüber ist das Quasimodo ein Café mit Sonnenterrasse direkt am historischen Delphi-Filmpalast. Neben Jazz wird hier auch Funk, Soul, Latin, Blues und Rock gespielt. Jeden Mittwoch improvisieren, grooven und rocken bei Jam Sessions Berliner Musiker zusammen mit internationalen Gästen. Wer hier einen Platz ergattern möchte, sollte frühzeitig Tickets reservieren.

Kantstr. 12 a

Telefon +49 30 31804560

www.quasimodo.de



Die Haare schön im Cocktailglas

Das gibt es nur in Berlin: Die Tussy Lounge in Friedrichshain kombiniert Friseur mit Cocktailbar. In dem Bar-Salon, der im Stil der 50er- und 60er-Jahre eingerichtet ist, kann man sich mal richtig den Kopf waschen lassen und gleichzeitig Cocktails genießen. Man kann allerdings auch nur zum Trinken kommen. Die Cocktails haben wohlklingende Namen wie Horst & Jutta oder AH, HM, NEE, JA für alle Unentschlossenen.

Sonntagstraße 22

Telefon +49 30 84111795

www.tussylounge.de

Tatort Kneipe

Was machen die Berliner Sonntagabend? Richtig, sie gucken Tatort, das aber nicht alleine vor dem Fernseher, sondern gemeinsam auf Großleinwand in der Kneipe.

Das Tatort-Public-Viewing in der Volksbar ist für viele Krimi-Fans das Sonntags-Highlight. Wer sich einen guten Sitzplatz sichern will, sollte bis 19:30 Uhr dort sein.

Rosa-Luxemburg-Straße 39

Telefon +49 30 74769592

www.volksbar-berlin.de

WBS 70: Modernstes Wohnen in der DDR

Eine Plattenbauwohnung, die noch mit original DDR-Möbeln eingerichtet ist, kann in Hellersdorf besichtigt werden. Die Dreiraumwohnung ist noch mit einer Spanplatten-Schrankwand und einem Colorett-Farbfemseher darin bestückt. Die Wohnung kostete in den 1980er Jahren 109 DDR-Mark Miete.

Hellersdorfer Straße 179

Telefon +49 151 16114447

www.stadtundland.de/33_museumswohnung.htm

MEHR UNTER EINEM DACH:

ENERGIE UND SERVICES FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

- > Individuelle Strom- und Erdgasangebote mit Vorteilen für Sie und Ihre Mieter
- > Maßgeschneiderte Services zur Unterstützung Ihrer täglichen Arbeit
- > Innovative Energiekonzepte für Quartiere
- > Persönliche Ansprechpartner für Ihre Fragen!

Weitere Informationen unter: www.rwe.de

VORWEG GEHEN



Pflichttermin für professionelle Verwalter

26.-27.09.13

Berlin ist am 26. und 27. September das Zentrum der deutschen Verwalterbranche. Zum Deutschen Verwaltertag werden sich rund 600 Teilnehmer aus der gesamten Republik in der Hauptstadt einfinden, um sich auszutauschen, fortzubilden und nicht zuletzt das gesellschaftliche Ereignis zu genießen.

von Oliver Mertens

Der 21. Deutsche Verwaltertag ist ein ganz besonderer, denn der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter wird 25 Jahre jung. Bei solch einem Jubiläum ist es nur angemessen, dass der Branchentreff insgesamt üppiger ausfällt als sonst.

Das gilt auch für das umfangreiche und außergewöhnliche Rahmenprogramm. Es bietet an drei Tagen interessante Einblicke in die Highlights der Hauptstadt. Am Donnerstag, dem ersten Kongresstag, steht ein exklusiver Rundgang durch einen der größten Lesesäle Deutschlands auf dem Programm. Die Staatsbibliothek bietet außerdem einen interessanten Architekturmix aus Kaiserzeit und Moderne. Denkwürdig wird es in Hohenschönhausen, wo ehemalige Häftlinge über das Leben in ihrem Gefängnis und Verhörmethoden der Staatssicherheit berichten. Mit der Vergangenheit beschäftigt sich auch das DDR-Museum, das seine Besucher in die Alltagswelt des Arbeiter- und Bauernstaats hinein versetzt. Tierisch wird es dagegen bei der Führung durch den berühmten Zoologischen

Garten, wo es hinter den Kulissen einiges zu bestaunen und zu erfahren gibt.

Erstklassiges Rahmenprogramm

Sportliche Frühaufsteher können am Freitagmorgen beim Sight Running die Hauptstadt laufend entdecken. Die Jogging-Strecke führt vorbei am Potsdamer Platz, Resten der Berliner Mauer, dem Brandenburger Tor und dem Reichstag. Fit und frisch geduscht geht es anschließend zum exklusiven Rundgang durch den Einkaufstempel KaDeWe. Ebenfalls offen steht den Teilnehmern die Bundesgeschäftsstelle der CDU. Je nach Wahlausgang werden im Konrad-Adenauer-Haus Katzenjammer oder Triumphgefühl noch deutlich spürbar sein. Emotional sind auch viele Werke der klassischen Moderne in der Neuen Nationalgalerie, die eine außergewöhnliche Sammlung mit Werken von Pablo Picasso, Edvard Munch, Ernst Ludwig Kirchner, Paul Klee, Lyonel Feininger,

Otto Dix und Oskar Kokoschka zeigt. Wer es doch lieber politisch mag, kann bei der Besichtigung des Kanzleramts interessante Einblicke in die Arbeit der Regierungszentrale erlangen. Abends ist Showtime. Entweder im berühmten Friedrichstadtpalast, wo es unter dem Titel „Show Me“ die weltweit größte Ensuite-Show gibt, oder in der nicht minder berühmten Bar jeder Vernunft, die im Stil der 20er Jahre eingerichtet ist und musikalisches Kabarett zeigt.

Wer über den Verwaltertag hinaus in Berlin bleibt, kann am Samstag an der Führung entlang der East Side Gallery teilnehmen. Für den Erhalt der Mauerkunst hat sich vor kurzem sogar David Hasselhoff eingesetzt. Nach Kunst kommt Krimi. Eine ganz besondere Führung zeigt Berliner Tatorte zwischen Fiktion und Wirklichkeit. Dabei werden Krimi-Drehorte und reale Schauplätze von Verbrechen vorgestellt. Wer

Wir sehen und in **Berlin**, wir sehen uns
auf dem **21. Verwaltertag**

Neben den klassischen Verwalterthemen bietet der Branchentreff Blicke über den Tellerrand hinaus

es lieber maritim mag, der kann bei einer Schifffahrt auf der Spree die Hauptstadt entspannt aus einem ganz anderen Blickwinkel erleben. Abends gibt es wie am Vortag die Wahl zwischen dem Friedrichstadtpalast und der Bar jeder Vernunft.

Der Blick über den Tellerrand

Neben den klassischen Verwalterthemen bietet der Branchentreff auch Blicke über den Tellerrand hinaus. Der parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Enak Ferlemann, stellt die Sicht

seines Ministeriums auf die Bedeutung des Wohneigentums und seiner gesellschaftspolitischen Aufgabenstellung vor. Sein Kollege Michael Odenwald, ebenfalls Staatssekretär im BMVBS, ist Leiter der Sonderkommission Flughafen Berlin Schönefeld – kurz BER. Er plaudert aus dem Nähkästchen der hoffentlich nicht unendlichen Geschichte des Flughafenbaus in der Hauptstadt.

Der Bezirksbürgermeister des Berliner Problembezirks Neukölln, Heinz Buschkowsky, zeigt, was das Wohnen im sozi-

alen Brennpunkt ausmacht. Bundesweit bekannt wurde der SPD-Politiker mit der These „Multikulti ist gescheitert“. Den wohl weitesten Blick über den Tellerrand gewährt Joey Kelly. In seiner Präsentation „No Limits – wie schaffe ich mein Ziel?“ erzählt das ehemalige Mitglied der Kelly-Family aus seinem Leben und wie er zum Extremsport kam. Mit Thesen wie „Hunger ist nur Hysterie des Körpers“ und „je mehr man leidet, desto größer ist die Freude am Ziel“ zeigt er, dass es letztlich nur auf das gesetzte Ziel und den Durchhaltenwillen ankommt.

Das Programm bietet also in allen Bereichen ein rundum gelungenes Programm, das dem 25-jährigen Jubiläum des DDIV würdig ist. Für alle professionellen Verwalter ist dies ein Pflichttermin. Wir sehen uns in Berlin, wir sehen uns auf dem 21. Verwaltertag.



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

Unternehmen zeigen Flagge

Der 21. Verwaltertag kann schon jetzt mit einem Rekordergebnis aufwarten. Mehr Unternehmen als je zuvor präsentieren sich Ende September im Berliner Hotel InterContinental. Die Palette des Angebots reicht von A wie Abfallmanagement bis Z wie Zwangsverwaltungssoftware. Verwalter können sich in der Fachausstellung ausführlich über Produkte und Dienstleistungen rund um die Verwaltung von Wohneigentum informieren.

A



Aareal Bank

Das umfangreiche Angebot für Kunden der Wohnungswirtschaft bietet spezialisierte Leistungen für die Fremdverwaltung, bspw.:

- > das Electronic Banking-Paket Aareal Account
- > die Online-Plattform Aareal Express zur Finanzierung von Sonderumlagen von Wohnungseigentumsgemeinschaften

www.aareal-bank.com



Die Aareon AG, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank AG, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Sie bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse.

www.aareon.com



Die Abfallmanagement PETERS GmbH (AMP) als bundesweit tätiges Unterneh-

men bietet ein breites Spektrum an integrierten Immobiliendienstleistungen und Abfallmanagementtätigkeiten an. AMP ist der ideale Partner für die Verbesserung der Abfallentsorgung und die Senkung der Kosten für Facility Management.

www.am-peters.de



Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE 5.1 bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom kleinen Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.

www.alco-immobilien.de



Ihr Partner bei Wasser-, Feuchte- und Schimmelschäden. Zuverlässig und kompetent geben wir Optimierungsimpulse für Trocknungs- und Sanierungsverfahren aus der Region für die ganze Republik. Durch unsere aktive Mitarbeit bei Richtli-

nien setzen wir mit Maßstäbe und engagieren uns in der Verbandsarbeit auch für die Branche und unsere Umwelt.

www.alltrosan.de



Als Komplettanbieter im beratungsintensiven Objektgeschäft hat sich alsecco zu einem der innovativsten Hersteller individueller Fassadensysteme in Deutschland etabliert und durch zahlreiche Neuheiten die Entwicklung maßgeblich mitbestimmt. Alles zum Unternehmen alsecco und seiner umfangreichen Produktpalette finden Sie unter:

www.alsecco.com



arvato infoscore ist Europas Nummer 3 unter den integrierten Finanzdienstleistern. Als Tochterunternehmen der arvato AG gehören wir zur Bertelsmann SE & Co. KGaA. Für die Immobilienwirtschaft bietet arvato infoscore eine auf dem deutschen Markt in Bezug auf Datengrundlage und Ergebnisqualität einmalige Risikomanagement-Lösung.

www.arvato-infoscore.de

auctores

Als Internet-Partner des DDIV bieten wir Mitgliedern die exklusive Möglichkeit, im eigenen Webauftritt aktuelle DDIV-Themen zu präsentieren, die zentral erstellt und automatisiert bereitgestellt werden. Weitere Leistungen: SEO, Immobilien-Fachredaktion und auf Verwalter zugeschnittene Web-Module.

www.ddiv-verwalter.de

B



Balco ist Ihr zuverlässiger Gesamtdienstleister für Balkonsysteme. In unserem Produktportfolio finden Sie offene Balkone, verglaste Balkone und Laubengangverglasungen. Unsere langjährige Erfahrung macht das Unternehmen zu einem beständigen und zuverlässigen Kooperationspartner.

www.balco.de



Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz mittels Einblasdämmung. Wir haben uns auf die Einblasdämmung für bestehende Bausubstanz spezialisiert. Dazu nutzen wir die Rockwool-Einblas-technik und bieten u.a. die Dämmung von Flachdächern, zweischaligem Mauerwerk und Brandschutz von Installations-schächten.

www.bauservice-pfeil.de

BELFOR

BELFOR Deutschland GmbH, Premium-partner der Immobilienwirtschaft, bietet Ihnen bundesweit alle Leistungen für die Beseitigung von Brand-, Wasser- und Elementarereignissen aus einer Hand. Wir freuen uns auf Ihren Besuch an unserem Stand beim 21. Deutschen Verwaltertag in Berlin.

www.belfor.de



Go BEST! Jetzt kommt Bewegung in die Immobilienwirtschaft. Die neue BEST Marke ist da! Mit BEST Immo wird der versicherungstechnische Branchenstandard für die Immobilienwirtschaft weit übertroffen. Sprechen Sie mit uns! Reduzieren Sie Haftungsrisiken und Verwaltungskosten! Go BEST!

www.bestgruppe.de



Junkers ist eine Marke von Bosch Thermo-technik, ein führender europäischer Hersteller von ressourcenschonenden Heizungsprodukten und Warmwasserlösungen.

Junkers-Lösungen sind innovativ, wirtschaftlich und zeichnen sich durch einfache Bedienung und Installation aus.

www.junkers.com

C



CAPAROL

Caparol ist in Deutschland führend auf dem Gebiet Bautenanstrichmittel. Auch europaweit zählt die Marke mit dem bekannten Signet des bunten Elefanten zu den großen Unternehmen der Branche. Bei uns finden Sie, was Sie suchen: Hochwertige Farben, Grundierungen, Lacke, Lasuren und Putze, für innen und außen.

www.caparol.de

D



Unsere professionellen Services

- > für Haus- und Immobilienverwalter:
- > db HausverwalterKonten Service
- > Kontokorrent-Mietkautionenkonten
- > WEG-Konten
- > Vorteilhafte Kontonummernsystematik
- > Bonitätsprüfung db Auskunft Premium
- > Individuelles Absicherungskonzept

Sprechen Sie mich gerne an:

Beate.walter@db.com

Telefon 069/910-44712

www.deutsche-bank.de/pbc



Der Erdgas-Spezialist für die Immobilienwirtschaft. Bundesweite Bündelung Ihrer zu verwalteten Objekte in einem Vertrag. 100% korrekte und transparente Stichtag-Abrechnungen nach Wunschtermin. Individuelle Versorgungsangebote, angepasst an Ihre Bedürfnisse. Ihr transparenter und verlässlicher Partner.

www.dig-gas.de

DKB Deutsche Kreditbank AG

Die Bank für den Immobilienverwalter
Die Deutsche Kreditbank AG (DKB), seit mehr als 20 Jahren Partner der Wohnungswirtschaft, bietet speziell für die Verwalterbranche das Produkt DKB-Verwalterplattform an. Damit können Fremdgeldkonten kostenfrei eröffnet und geführt, Mietkautionen professionell verwaltet und WEG-Finanzierungen beantragt werden.

www.DKB.de/verwalterplattform

 **DOMCURA | KSH**

DOMCURA KSH bietet als Partner der Wohnungswirtschaft erprobte Versicherungslösungen für wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Immobilien. Dabei steht KSH für Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung und ist speziell auf die Anforderungen der modernen Gebäudeversicherung in der Wohnungswirtschaft abgestimmt.

www.domcura.de

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

Spezialistin für immobilienwirtschaftliche Softwaresysteme:

- > DOMUS 1000, DOMUS 4000, Büroorganisationssystem DOMUS NAVI
- > individuelles Consulting, Trainings, Webinare und Support durch Fachkräfte aus einer Hand
- > über 4000 Kunden und mehr als 27 000 Installationen bundesweit

www.domus-software.de

E **ECS**
FÜR MEHR ENERGIE

Wir gewährleisten, dass Ihnen Nutzenergie so serviert wird, wie Sie sie brauchen: sicher, individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt und zu jeder Zeit zu transparenten Konditionen. Sie gewinnen mit uns einen Spezialisten als Partner, der entsprechend Ihren Wünschen und Bedürfnissen die passende Nutzenergie liefert.

www.ecs-energie.de

EIGENE IMMOBILIE
Das Magazin für Ihr Wohnungseigentum

Der DDIV und seine Landesverbände haben in Zusammenarbeit mit der AVR ein effektives Dialoginstrument entwickelt, welches Ihnen die Möglichkeit bietet Ihr Unternehmen optimal darzustellen. Das hochwertige Magazin Eigene IMMOBILIE – Das Magazin für Ihr Wohneigentum ist die neueste Publikation des DDIV und seiner Landesverbände. Die Kundenzeitschrift informiert den Wohnungseigentümer fachkompetent und umfassend über alle relevanten Themen rund um das Wohneigentum.

www.ddivaktuell.de

 **eKB**
[energiekostenberatung gmbh]

EKB – Ihr Partner für effizientes Energiemanagement

Als wirtschaftlich starker, unabhängiger Marktpartner sorgt die EKB für Transparenz im Energiemarkt. Leitlinie Ihres Handelns ist eine partnerschaftliche, langfristige Zusammenarbeit mit Ihren Kunden aus der Wohnungswirtschaft sowie ein individuell auf die Bedürfnisse des Kunden zugeschnittenes Dienstleistungsportfolio.

www.ekb-online.de

 **EnBW**

EnBW – ein starker Partner der Wohnungswirtschaft. Als langjähriger Partner der Wohnungswirtschaft setzen wir auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und möchten gemeinsam mit unseren Kunden auch in Zukunft innovative Konzepte und optimale Lösungen erarbeiten. Denn Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen.

www.enbw.com

 **EnergieForum®**
Deutschland
Ihre Energieoptimierer

EnergieForum Deutschland ist Ihr Spezialist in Sachen Energieoptimierung bzgl. Ihrer Gas- und Stromversorgung. Wir liefern Ihnen ein kompetentes Energiemanagement für Ihre Objekte und entlasten Sie somit bei der umständlichen, zeitintensiven Suche nach geeigneten und preiswerten Energieversorgern.

www.energieforum-deutschland.de

 **etg24**
intelligenter verwalten

Intelligenter verwalten mit etg24

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.

www.etg24.de



EuroKautiOn bietet Mietern die Kautionsbürgschaft. Sie ersetzt die übliche Mietkaution als BarkautiOn oder Sparbuch. Abgesichert ist die Bürgschaft u. a. durch die Grundeigentümer-Versicherung VVaG und die R+V Allg. Versicherung AG. Für Vermieter ist die Kautionsbürgschaft über EuroKautiOn kostenfrei.

www.eurokautiOn.de

G



HausSoft

HausSoft aus dem Hause GFAD ist eine professionelle Immobilienverwaltungssoftware für Miet- und WEG-Verwaltung, die sich schnell an individuelle Bedürfnisse des Verwalters anpassen lässt. Nicht ohne Grund gehört HausSoft in Berlin mit mehr als 500 Kunden zu den meistgenutzten Hausverwaltungssystemen.

www.haussoft.de



Die goldgas Gruppe ist der kompetente Partner der Wohnungswirtschaft. Zahlreiche Haus- und Immobilienverwaltungen in Deutschland vertrauen auf die günstigen goldgas und goldstrom Tarife und das maßgeschneiderte Produktportfolio mit dem individuellen Business-Kundenservice. Mehr Infos:

www.goldgas.de

H

H Ü B S C H M A N N · Unternehmensberatung GmbH
DIE BESSERE LÖSUNG

Seit 1981 entwickelt die Gerald Hübschmann Unternehmensberatung GmbH im Bereich Rechnungswesen eine integrierte Lösung für die Wohnungswirtschaft. Mit HV2000 bieten wir Ihnen die bessere Lösung für die Anforderungen der Wohnungswirtschaft und des Facility Managements.

www.huebschmann.de

Hydro-Tech®

BETON- & BAUSANIERUNG

Die fachgerechte Beton- und Bausanierung ist seit über 20 Jahren oberstes Ziel der Hydro-Tech GmbH. Wir sind Spezialisten auf dem Gebiet der Tiefgaragen-Sanierung. Da jede Tiefgarage täglich hohen Belastungen ausgesetzt ist, bieten wir hierzu passende Wartungsverträge, um den langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilie zu sichern:

www.hydro-tech.de

I

IMMOBILIEN

SCOUT 24

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien und mit über 10,5 Millionen Besuchern monatlich auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal. Neben der Immobilienvermarktung (Listing) bietet ImmobilienScout24 ein breites Spektrum an Services rund um die Vermittlung von Immobilien.

www.immobilienscout24.de



Immoware24 zeigt voll integriertes Onlinebanking (HBCI/FinTS). Die erste webbasierte Immobilienverwaltungssoftware für PC, Mac, Tablets revolutioniert mit einem integriertem Onlinebanking die Branche. Eine automatisierte Zuordnung der Buchungen bedeutet für Sie eine Zeitersparnis von bis zu 50%!

www.immoware24.de

!nnotec

[Immer ein Gewinn]

Die Innotec-Gruppe betreut bundesweit über 250 Unternehmen mit ca. 730 000 Haushalten der Immobilienwirtschaft. Mit dem Abfall- und Energie-Management als Kernleistungen unseres Unternehmens decken wir bis zu 65% aller Betriebskosten der Objekte ab. Je nach Einsatzmöglichkeit der Dienstleistungsart und deren Systeme, erzielt die Innotec Abfallmanagement GmbH Einsparungen von 30 – 70 % im Bereich der Restmüllgebühren.

www.innotec-gruppe.de

INNOVATIV WOHNEN



Die Gemeinschaft „Innovativ Wohnen“ ist eine Partnerschaft aus führenden Unternehmen, welche neue Lösungen für die Wohnungswirtschaft anbieten. Als Veranstalter der informativen Vortragsreihe liegt der Fokus auf Wissensvermittlung, aktuellen Praxisbeispielen und dem „Blick über den Tellerrand“.

www.innovativ-wohnen.de



ista Deutschland GmbH bietet innovative und zukunftsfähige Lösungen rund um das Thema Energieeffizienz in Gebäuden. Der Energiedienstleister aus Essen ist das weltweit führende Unternehmen für die verbrauchsgerechte Erfassung und Abrechnung von Energie, Wasser und Hausnebenkosten.

www.ista.de

J



Länger Freude am Haus – Seit mehr als 30 Jahren sanieren wir Bauschäden auf Balkonen, Parkdecks und Kellern. Durch fachmännische Handwerksleistungen und mit ausgereiften Materialien erhalten wir die Funktionstüchtigkeit der Gebäude. Für unsere Kunden bedeutet das nachhaltige Wertsteigerung und höherer Geschäftserfolg.

www.jung-bauflaechentechnik.de

K



Kabel Deutschland

Kabel Deutschland bietet ihren Kunden digitales und hochauflösendes (HDTV) sowie analoges Fernsehen, Video-on-Demand, Angebote rund um digitale Videorekorder, Pay TV, Breitband-Internet (bis zu 100 Mbit/s) und Telefon über das TV-Kabel sowie über einen Partner Mobilfunk-Dienste an.

www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen



KALORIMETA ist seit 60 Jahren einer der führenden Dienstleister für die Wohnungswirtschaft. Zum Dienstleistungsangebot gehören die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung, der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern sowie die Legionellenprüfung des Trinkwassers.

www.kalo.de



„Die Kautionsbürgschaft von kaufionsfrei.de erspart Vermietern den belastenden Verwaltungsaufwand und die Bonitätsprüfung. Eine Bürgschaftsurkunde der R+V Versicherung genügt, um z. B. gegen das Abwohnen der Kaution oder Mietsachschäden wie bei einer Barkaution abgesichert zu sein.“

www.kaufionsfrei.de

L



Langjährige Berufspraxis und aktuelles Know-how macht das Labor für Umwelthygiene zu einem kompetenten Partner in allen Fragen der Wasseranalytik. Egal, ob es um die Abwasseranalyse, das Trinkwasser, Brunnenwasser, Badewasser oder den Nachweis von Legionellen geht: Das LUH ist der verlässliche Partner rund um die Untersuchung von Wasser.

www.luh-buerger.de



Legionellen – Sie müssen sich mit dem Thema beschäftigen? LEGIO hat die Lösung, die Ihnen Vorteile bringt: ein Legionellenfilter als Handbrause, unauffällig, modernste Technologie mit langen Standzeiten und einem attraktiven Design zu einem interessanten Preis. Die Einsatzzeit von bis zu neunzig Tagen sichert Ihnen geringst möglichen Aufwand bei höchst möglicher Sicherheit.

www.legio.com

www.legio.tools.com



LichtBlick ist der größte unabhängige Energieversorger Deutschlands und mit über 600 000 Kunden Marktführer für Ökostrom und Ökogas.

LichtBlick bietet mit dem ZuhauseKraftwerk die passende Lösung um Heizkosten zu reduzieren. Gebaut wird die innovative KWK-Technologie von Volkswagen.

www.lichtblick.de



LOCATEC versteht sich als Systempartner der Verwalterwirtschaft für die ersten 48 Stunden nach Schadenmeldung und konzentriert sich ausschließlich auf die fachgerechte Ersthilfe am Schadenort. Wir identifizieren in Ihrem Auftrag Leckagen in Gebäuden, außerhalb von Gebäuden und an Flachdächern.

www.locatec.de



LTM (Lüftungstechnik Meinerzhagen) produziert seit 1992 innovative Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung für Wohnungsneubau- und Sanierung sowie für öffentliche und gewerbliche Gebäude. Hochwertige Technik in Verbindung mit einer kundenorientierten Vertriebsstruktur bilden die Basis für ein Unternehmen, welches zu den Marktführern in Deutschland zählt.

www.ltm-ulm.de

M



MeasureNet – das Qualitätsnetzwerk
MeasureNet ist ein Zusammenschluss unabhängiger mittelständischer Messdienste in Deutschland. Das Netzwerk bündelt leistungsfähige Dienstleister auf dem Gebiet der Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Das MeasureNet-Qualitätssiegel bietet als erstes seiner Art eine Zertifizierung von Messdienstunternehmen.

www.measurenet.de



Die Mess-Profis sind ein fairer Partner der Wohnungswirtschaft und betreuen Kunden in ganz Deutschland. Neben Heizkostenabrechnungen und Geräteservice bieten wir auch die Möglichkeit der Selbstabrechnung. Namhafte Verwaltungen nutzen diese Leistung sehr erfolgreich. Die Mess-Profis begleiten die Umsetzung professionell.

www.mess-profis.de



Die Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG ist ein weltweit führender Dienstleister für die Immobilienwirtschaft mit Hauptsitz in Leinfelden-Echterdingen. Rund um die Abrechnung der Energiekosten bietet Minol eine Reihe von Services, um die Betriebskosten zu minimieren und Immobilien rechtssicher zu verwalten – darunter die Legionellenprüfung des Trinkwassers und ein Service rund um Rauchwarnmelder.

www.minol.de



Die mobiheat GmbH versorgt Sie mit sofort anschlussfertigen, mobilen Heizzentralen (3 kW bis 6 MW). Ob Heizungsnotfall, Sanierung oder Modernisierung, die mobilen Wärmezentralen sind die ideale Lösung für den flexiblen Wärmebedarf und versorgen Ihre Gebäude innerhalb kurzer Zeit wieder mit Wärme und Warmwasser.

www.mobiheat.de



Effizientes Energiemanagement mit MVV Energie als Ihrem Partner
Sie suchen maßgeschneiderte Abrechnungslösungen, automatisierte Zahlungen (BK01), effizientes Verwalten von Leerständen und intelligente Energiebeschaffung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft?

Wir sind der richtige Partner für Sie!

www.mvv-business.de

P



Unternehmensversicherungen
Versicherungskompetenz für die Immobilienwirtschaft

Die Pantaenius GmbH bietet Ihnen die exklusiven DDIV-Rahmenverträge zur Vermögensschaden- und Vertrauensschadenversicherung.

Als Branchenspezialist übernehmen wir Ihr Risiko-Management und vertreten Ihre Interessen gegenüber den Versicherern.

www.pantaenius.eu



primacom ist seit 1998 als Kabelnetzbetreiber im Multimedia- und Telekommunikationsmarkt aktiv und verfügt heute über den Breitbandzugang zu Haushalten in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern sowie auch in zahlreichen westdeutschen Schwerpunktregionen.

www.primacom.de



Die Pyrex GmbH ist Dienstleister der Wohnungswirtschaft, Hersteller qualitativ hochwertiger Rauchwarnmelder (PX-1), sowie Entwickler hochmoderner Software.

Der PX-1 ist ein innovatives Produkt und vereint hoch entwickelte Technik mit schlichtem Design und 12 Jahren Batterielebensdauer.

www.pyrex.com/de

R



Die R+V Versicherung hat ihre Wurzeln in der genossenschaftlichen Bewegung. Heute gehören wir zu den größten deutschen Versicherungsgruppen. In enger Vernetzung mit dem DDIV bieten wir Versicherungs- und Vorsorgekonzepte, die exakt auf die Risiken und Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft zugeschnitten sind.

www.ruv.de



RheinEnergie Contracting im Profil
Sie benötigen Wärme, Kälte, Strom, Druckluft oder Dampf? Wir bieten Ihnen maßgeschneiderte Lösungen und professionelle Unterstützung für Energiedienstleistungen. Wir kümmern uns um Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung von Contracting-Lösungen. Darüber hinaus bieten wir ein breites Spektrum an weiteren Energiedienstleistungen.

www.rheinenergie.com

RheinLand

VERSICHERUNGEN

Die RheinLand Versicherung profiliert sich als innovativer, unabhängiger Versicherungsspezialist mit kurzen Entscheidungswegen: Von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Umsetzung vergeht gemeinhin nur wenig Zeit.

www.rheinland-versicherungen.de



Der Erdgas-Partner der Wohnungswirtschaft. Die RhönEnergie Fulda ist ein Zusammenschluss der GWV Fulda mit dem regionalen Stromversorger ÜWAG. Die wegen ihrer Flexibilität geschätzten Erdgas-Experten des Unternehmens kooperieren mit zahlreichen Immobilienverwaltungen in ganz Deutschland.

www.re-fd.de

VORWEG GEHEN

ENERGIE UND -SERVICES FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

RWE Vertrieb bündelt das Leistungsangebot des Konzerns für die Bedürfnisse der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Marktorientierter Energieeinkauf, kundenorientierte Prozesse sowie intelligente Lösungen der dezentralen Energieversorgung bilden hierbei die Basis einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

Weitere Informationen aus dem Fachbereich Wohnungswirtschaft erhalten Sie unter der Tel.: +49 251 711-2695

www.rwe.de/wohnungswirtschaft

S



Die svt Brandsanierung GmbH übernimmt alle erforderlichen Maßnahmen zur effektiven Schadenminderung. Dies umfasst Sofortmaßnahmen nach Brand-, Wasser und Sturmschäden, zerstörungsfreie Leckageortung, technische Trock-

nung, sowie der Schimmelpilzsanierung. Durch 16 bundesweite Standorte und unseren 24-Stunden Notdienst sind wir jederzeit erreichbar und schnell vor Ort. Bundesweite Notrufnummer: 01802 22 75 52

www.svt.de

T



Techem Energy Services GmbH Logo
Techem ist mit fast 9 Mio. Whg. im Service ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnung u. Energiemanagement, der mit seinen Lösungen & Services – von Erfassung u. Abrechnung von Wärme u. Wasser über Energiemonitoring bis Energy Contracting – Energieverbrauch und -kosten in Gebäuden senkt.

Weitere Informationen finden Sie unter

www.techem.de



Tele Columbus: Ihr Partner für Multimedia- und Telekommunikationsdienste
Die Tele Columbus Gruppe ist mit rund zwei Millionen angeschlossenen Haushalten einer der führenden Anbieter von Telekommunikations- und Multimedia-diensten in Deutschland und bietet ihren Partnern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Fernsehen, Internet- und Telefondienste aus einer Hand.

www.telecolumbus.de

U**unitymedia
kabel bw**

Unitymedia KabelBW ist einer der führenden Telekommunikations- und Medienanbieter in Deutschland und eine Tochter von Liberty Global. Unter den Kundenmarken Unitymedia (Nordrhein-Westfalen/Hessen) und Kabel BW (Baden-Württemberg) erreicht das Unternehmen 12,6 Millionen Haushalte mit Breitbandkabeldiensten.

www.unitymedia.de www.kabelbw.de

UTS**innovative Softwaresysteme**

UTS innovative Softwaresysteme hat sich seit über zwei Jahrzehnten auf die Entwicklung passgenauer Softwarelösungen für die Wohnungswirtschaft spezialisiert. Die Produkte KARTHAGO 2000 und JUDIKAT werden inzwischen von über 900 namhaften Unternehmen aus Immobilienverwaltung, Wirtschaft und Handel sowie bei Banken eingesetzt.

www.uts.de

V

VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler

Wir sind- Spezialversicherungsmakler der Immobilienwirtschaft !

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

www.incon-vm.de

**Verband der Rohrinnensanierer e.V.**

Der VDRI bündelt und fördert die Interessen der Rohrinnensaniererbranche.

Durch die aktuelle Novellierung der TrinkwV fokussiert er sich insbesondere auf die Einhaltung der Qualitätsziele seiner Mitglieder und der Sicherstellung der gesetzeskonformen Eignung der verarbeitenden Produkte. Dies enthebt die Kundschaft von haftungsrechtlichen Risiken und ist gleichzeitig Gütesiegel für Beratungs- und Ausführungskompetenz eines Mitgliedsbetriebes.

www.vdri-ev.de

W

WestWood®
Qualität + Erfahrung

Bauwerke effizient sanieren – Der ost-westfälische Hersteller entwickelt und vertreibt qualitativ hochwertige Produkte aus modernen, unversprödbaren (dauerflexiblen) PMMA-Harzen. Zugelassene Flüssigkunststoff-Systeme (i.S.d. DIN 18195, ETAG 005, FLL, ...) dichten Balkone, Parkdecks, Flachdächer und andere Bauflächen dauerhaft sicher ab.

www.westwood.de



Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft

Die wowiconsult GmbH ist ein unabhängiger, projekterfahrener Lösungsanbieter für die Immobilienwirtschaft und gehört zu den führenden Komplettanbietern für das technische Bestandmanagement in Deutschland. Im Fokus liegt die Zusammenführung technischer Bestandsinformationen, deren einfache Verwaltung sowie die zielgerichtete Bestandsanalyse.

www.wowiconsult.eu

Medienpartner

DDIV *aktuell*
Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

**Immobilien
wirtschaft**
Das Fachmagazin für Management, Recht und Praxis

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Perspektiven, Tendenzen, Aussichten

Die Anforderungen an Verwalter steigen rasant. Deshalb wird sich auch die Branche ändern. Unsere Autoren zeigen, wohin die Reise geht.

Als Hausverwaltungsunternehmen unterliegen wir alle dem stetigen Wandel des Immobilienmarkts, begleiten und gestalten ihn aktiv mit. Auf die jährlich steigenden oder sich verändernden Anforderungen von Seiten der Gesetzgebung reagieren wir laufend und passen unsere Arbeit permanent neuen Erfordernissen an. Aktu-

ell sind Energieeinspar-, Trinkwasser- und Heizkostenverordnung, Wasserhaushaltgesetz und das Mietrechtsänderungsgesetz mit Sicherheit sehr präzente Themen in vielen Hausverwaltungsunternehmen. Die Ausbildung von Fachpersonal, Mitarbeiterentwicklung, deren Motivation und Bindung ans Unternehmen sind wesentliche Grundlagen dafür, diesen Anforderungen gerecht zu werden. Weiterhin stellen steigende Lohnkosten und stagnierende Verwaltungskostenpauschalen mittlerweile Herausforderungen dar, denen wir uns im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit täglich stellen müssen.

Gleichzeitig nehmen wir allerdings wahr, dass sich unser Leistungsbild als Hausverwalter verändert beziehungsweise sich eine geänderte Erwartungshaltung der Auftraggeber, sei es im Rahmen der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften oder von Mietverwaltungsbeständen (Property Management), einstellt. Das ursprüngliche Leistungsbild, nach dem es unsere Hauptaufgabe war, Wirtschaftspläne zu erstellen, Hausgelder und Mieten einzuziehen, Beschlüsse umzusetzen, Mietverträge abzuschließen und zu beenden und die Verwaltungsbestände in einem werthaltigen Zustand zu erhalten oder in einen solchen zu versetzen, ist unseres Erachtens nach lange vorbei.

Laut der Trendstudie Asset- und Property Management aus dem Jahr 2011 werden Dienstleister im Property Management häufig als „operative Erfüllungsgehilfen“ betrachtet und ihre Weiterentwicklung zu strategischen Partnern als erfolgskritische Herausforderung gesehen. Die Studie beschreibt die Herausforderun-

gen für Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienverwaltungsbranche nach unserer Auffassung ganz vortrefflich. Die zunehmende Professionalisierung und der Einfluss institutioneller Kapitalinvestoren am deutschen Wohnungsmarkt sowie der bestehende Verdrängungswettbewerb unter den Dienstleistern in der Immobilienverwaltungsbranche, führen insbesondere zu Anforderungen der Auftraggeber an ihre Dienstleister zur Unterstützung strategischer Eigentümeraufgaben.

Im Rahmen einer Diplomarbeit hat Sebastian Krüger mit der STRABAG RPS ein Modell zur Abgrenzung strategischer Geschäftsfelder in der Immobilienverwaltungsbranche erarbeitet. Dazu wurden Zielkunden befragt und am Markt gewünschte Leistungsbilder abgeleitet, um Tendenzen zu erfassen und Perspektiven aufzuzeigen. Diese Betrachtung, die einen Kreativprozess im Unternehmen notwendig macht, führt zu folgenden Fragestellungen:

- > Wie sieht meine künftige Dienstleistung als Hausverwaltung aus?
- > Welche Leistungen kann ich erbringen?
- > Wer sind meine wichtigen Kundengruppen?

Die Befragung von Zielkunden hat tendenziell ergeben, dass eine klassische Aufstellung als Property Manager und eine isolierte Konzentration auf die reine Leistung als Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung künftig nicht konkurrenzfähig sein wird. Auftraggeber wollen breit aufgestellte Dienstleister an ihrer Seite, die ihnen ein umfangreiches Reporting, unter Umständen herunter gebrochen bis auf jede einzelne Vermietungseinheit,



Ingo Hackforth



Sebastian Krüger

Die Autoren

INGO HACKFORTH

Der Geschäftsführer von STRABAG Residential Property Services GmbH wurde im letzten Jahr vom DDIV als Verwalter des Jahres 2012 ausgezeichnet.

SEBASTIAN KRÜGER

Der Diplom Betriebswirt (FH) ist Prokurist bei STRABAG Residential Property Services GmbH und Autor der Diplomarbeit zur Gestaltung von Geschäftsstrategien in der Immobilienbranche. Auch er wurde im letzten Jahr vom DDIV als Verwalter des Jahres 2012 ausgezeichnet.



Die Konzentration auf die reine Leistung als Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung wird künftig nicht konkurrenzfähig sein.

liefern können, sie bei Transaktionsprozessen begleiten und beraten sowie eine Unterstützung im strategischen Portfoliomanagement liefern. Die Reduzierung von IT-Schnittstellen schafft willkommene Freiräume bei den Auftraggebern, minimiert den Abstimmungsaufwand und ermöglicht den direkten und schnellen Zugriff auf wichtige Daten für die Portfoliosteuerung oder die Übermittlung von Zahlenwerten an Wirtschaftsprüfer oder Steuerbüros. Modelle, bei denen Property Manager und Auftraggeber gegenseitig oder auf gemeinsame Hausverwaltungsprogramme zugreifen, sind bereits Realität und werden künftig zunehmen.

Aber nicht nur die Bedürfnisse institutioneller Investoren als Auftraggeber verändern sich, sondern auch die der Bewohner, egal ob bei Miet- oder Eigentumswohnungen. Dienstleistungen im direkten Wohnumfeld, insbesondere der Wohnung selbst, werden künftig verstärkt eine Rolle für Verwaltungsunternehmen spielen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels rechnet die Bundesregierung schon für 2020 mit einem Bedarf von 3 Millionen altersgerechten Wohnun-

gen. Derzeit entsprechen gerade einmal 600 000 Wohnungen den diesbezüglich geltenden Standards.

Altersgerechtes Umbauen von Wohnungen durch Beseitigung von Schwellen und so weiter allein wird nicht ausreichend sein. Wohnungsnutzer, ob Mieter oder selbstnutzender Wohnungseigentümer, haben zusätzliche Bedürfnisse, die es notwendig machen, ihnen Zugang zu Leistungen anzubieten, die mit der klassischen Woh-

nungsverwaltung wenig zu tun haben. Eine bei der STRABAG RPS mit diesem Thema befasste Projektgruppe hat analysiert, dass diese Bedürfnisse vier Bereiche umfassen:

- > **Technischer Dienste**
- > **Service Wohnen**
- > **Mobilität**
- > **Sicherheit**

Die Inhalte der Leistungsfelder sind nur beispielhaft und nicht abschließend beschrieben. Sie richten sich unter anderem nach der Kundenstruktur, dem Standort und sonstigen Objektspezifika. Gemeint ist auch nicht, dass der Verwalter diese Leistungen höchstpersönlich oder in Eigenregie erbringt. Vielmehr hat er es in der Hand, nach eigener Recherche die Bedürfnisse für den jeweiligen Standort zu ermitteln, zu organisieren oder zu vermitteln.

Welche Dienstleistungen wir Hausverwalter in der Zukunft anbieten, kann daher nicht pauschal beantwortet werden. Es wird sich allerdings zeigen, welche Bedürfnisse der Kunden sich durchsetzen werden und ob wir im Rahmen unserer Tätigkeit bereit und in der Lage sind, diese zu bedienen.



Foto: © rangizz / Shutterstock.com

Wir gratulieren dem DDIV herzlich zum 25-jährigen Jubiläum!



Wenn die Netzstrukturen in Wohngebäuden veraltet sind, können die Bewohner weder TV-Programme in bester Bildqualität empfangen noch Breitbandinternet nutzen.

Foto: Kabel Deutschland

Das Nadelöhr ist die letzte Meile

Die Medienversorgung hat zunehmend Einfluss auf die Attraktivität von Wohnraum. Breitband-Internet und internationale TV-Programme werden immer mehr nachgefragt. Doch oft kann das Hausverteilnetz diese Leistungen nicht zur Verfügung stellen, weil es technisch veraltet ist.

von Oliver Mertens

Die Frage der Medienversorgung in der Wohnungswirtschaft ist längst auch eine Frage des Breitbandinternets geworden. Zehn Jahre ist es jetzt her, dass mit Kabel BW der erste große Netzbetreiber das sogenannte Triple Play, bestehend aus TV, Internet und Telefonie, angekündigt hat. Was anfangs auch in der Branche belächelt wurde, entwickelte sich bald zum größten Umsatztreiber, zur Zugmaschine für die Digitalisierung und führte zu mehr Wettbewerb. Plötzlich hatten die etablierten Telefonie- und Internet-Anbieter neue Konkurrenz. Dem Breitband Report

Deutschland zufolge haben die etablierten DSL-Anbieter im letzten Jahr 250 000 Kunden verloren. Dagegen konnten die großen Netzebene-3-Betreiber Kabel Deutschland und Unity Media Kabel BW rund 670 000 Internet-Kunden hinzugewinnen, weil sie bei der Vermarktung der eigenen Highspeed-Internet-Produkte mit bis zu 100 Mbit deutlich weiter sind.

Unter den TV-Verbreitungswegen ist der Satellit mit mehr als 18 Millionen Haushalten in Deutschland der stärkste. 2011 hatte der Sat-Empfang den Kabelanschluss erstmals überholt – zur Freude von Astra und Eutelsat. Früher schreckte das Damoklesschwert VG Media-Ansprüche viele

Verwalter davor ab, Wohnanlagen per Satellit zu versorgen. Seit der DDIV einen Rahmenvertrag mit dem Rechteinhaber geschlossen hat, herrscht auch in diesem Bereich Rechtssicherheit. Der Satellit punktet mit dem größten TV-Angebot in HD-Qualität und vor allem einem Preisvorteil, der je nach Größe der Wohnanlage zwischen 30 und 60 Prozent liegen kann. Sogar Telefonie und Internet sind heute per Satellit möglich, wenn auch mit einer geringeren Geschwindigkeit, als im Kabel. Beworben wird diese Lösung für entlegene Regionen, in denen es kein DSL gibt. Für den Einsatz in großen Wohnanlagen ist die Sat-Internetlösung allerdings nicht konzipiert.



SCHALTEN SIE UM AUF TELEVISION. EIN ZUKUNFTSSICHERES NETZ SCHON HEUTE.

TeleVision ist das Technologie- und Serviceangebot, das Mieter zufriedenstellt und Vermieter entlastet. TeleVision für Sie als Vermieter: Die hochmoderne Netzbauweise ermöglicht die optimale Versorgung Ihrer Mieter. TeleVision für Ihre Mieter: Hohe Verfügbarkeit der Dienste und exzellente Signalqualität dank Glasfaser machen den Weg in die Gigabit-Gesellschaft frei. Erfahren Sie mehr über das zukunftsfähige und umfassende Technologie- und Serviceangebot für die Wohnungswirtschaft: www.telekom.de/wohnungswirtschaft



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Der **Flaschenhals** für die neuen digitalen Dienste ist das **Hausverteilnetz**

Flaschenhals letzte Meile

In den vergangenen Jahren haben die Kabelnetzbetreiber mit großem Aufwand ihre Netze auf den neuesten Stand gebracht. Doch der Flaschenhals für die neuen Dienste ist das Hausverteilnetz. Deshalb setzen die Sat- und Kabelnetzbetreiber alles daran, dass die Wohnungswirtschaft ihre Verteilnetze, die sogenannte letzte Meile, modernisiert. Produkte wie Breitband-Internet, Telefonie und hochauflösendes Fernsehen funktionieren nur mit einer modernen Netzstruktur, die bis zu den Endgeräten reicht. Die Netzbetreiber bieten speziell für Verwalter einen Rundum-Service einschließlich Planung, Installation, 24-Stunden-Service und Wartung.

Die Kabelnetzbetreiber treffen in Wohngebäuden häufig noch auf alte Baumnetze. Dabei versorgt eine Signalleitung vom Übergabepunkt im Keller aus alle Wohnungen eines Wohnungsstrangs. Nachteil dieser Struktur ist die hohe Fehleranfälligkeit, von der dann alle Wohnungen eines Strangs betroffen sind. Für die Netzmodernisierung bieten die Netzbetreiber zwei Varianten an. Wenn das alte Netz einwandfrei funktioniert, können Gebäude mit bis zu 40 Einheiten günstig ohne bauliche Maßnahmen aufgerüstet werden. Dazu werden Rückkanalverstärker installiert. Jeder Haushalt, der Internet- und Telefonedienste nutzen möchte, bekommt entweder eine Austauschdose (Unity Media Kabel BW) oder einen Multimedia-Adapter (Kabel Deutschland), der einfach auf die TV-Dose aufgesteckt wird.

Ist die alte Struktur jedoch, was oft vorkommt, störanfällig, muss das Hausnetz neu verkabelt werden. Dann ist das Verlegen eines Sternnetzes sinnvoll, das heute Stand der Technik ist. Bei der Sternverkabelung wird jede Wohneinheit separat mit

einer Signalleitung versorgt. Das garantiert eine störungsfreie Signalübertragung für TV, Internet und Telefonie.

Installation beim Kabel-TV

Allerdings hat die Sternverkabelung für einen Kabelanschluss einen Nachteil: Es müssen viel mehr Kabel verlegt werden als bei der Baumverkabelung. Oft sind die verbauten Leerrohre dafür zu klein, die Kabel passen nicht hinein. Dann muss eine funktionale Lösung erarbeitet werden, die den Installationsaufwand gering hält. Am einfachsten ist die Installation, wenn es im Gebäude einen oder mehrere stillgelegte Schornsteine gibt. Diese XXL-Leerrohre bieten sich für eine Verkabelung geradezu an. In den Wohnungen genügt dann eine kleine Bohrung in den Kamin.

Eine weitere Möglichkeit ist das Verlegen in Kabelkanälen von Wohnung zu Wohnung. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass die Deckendurchführungen den Brandschutzbestimmungen entsprechen. Wer dieses Risiko scheut, kann die Sternstruktur in Kabelkanälen aus Kunststoff, verzinktem und lackiertem Stahlblech oder Installationsrohren aus Aluminium auf der Fassade oder von Balkon zu Balkon verlegen. Dafür müssen allerdings Kernbohrungen durchgeführt werden.

Satellit setzt auf Glasfaser

Wer auf Medienversorgung per Satellit setzt, kann sich über das Wowi-Portal des Satellitenbetreibers Astra beraten und Installationsunternehmen empfehlen lassen. Die Ausrüstung des Verteilnetzes im Haus besteht entweder aus dem altbekannten Koaxialkabel, wie es in wesentlichen auch die Kabelnetzbetreiber benutzen, oder aus etwa 3 Millimeter dünnen Glasfaserkabeln, die ihre Signale optisch und nahezu

ohne Signalverlust verteilen. Aufgrund seines geringen Durchmessers kann das optische Kabel nahezu überall verlegt werden. Außerdem lassen sich bei der Glasfaserverkabelung durch den geringeren Materialverbrauch erhebliche Kosten einsparen.

In der Regel amortisieren sich die Kosten für eine Umrüstung auf TV-Empfang via optischer Verkabelung innerhalb von drei bis vier Jahren. Auch bei großen Wohnanlagen spielt die optische Technik ihre Vorteile aus, denn Kopfstellentechnik und Verteilerschränke sind nicht mehr nötig. Mit einem optischen Konverter können in der Regel die in den Wohnungen vorhandenen Koaxialleitungen für die letzten Meter der Signalzuführung weiterhin verwendet werden. Mit dieser Technik können ganze Stadtviertel mit nur einer einzigen Satellitenantenne über das Glasfaserkabel versorgt werden.

Der Bundesgerichtshof hat mit einem Urteil vom 14. Mai 2013 erneut klar gemacht, dass ein Vermieter seinem Mieter die Installation einer Parabolantenne nur dann erlauben muss, wenn das Informationsrecht des ausländischen Mieters aus seinem Heimatland das Eigentumsinteresse des Vermieters überwiegt. Das kann der Fall sein, wenn der Mieter keinen anderen Zugang zu Informationen aus seinem Heimatland hat. In diesem Fall jedoch hatte der Mieter trotz eines kostenpflichtigen internationalen Programmangebots per Kabelanschluss eine Parabolantenne installiert, die er nun abbauen musste. Urteil vom 14.5.2013, AZ: VIII ZR 268/12

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.

Größer, leichter, dichter und luftiger

Die Entwicklung von Fenstern und hat in den letzten Jahren rasant Fortschritte gemacht. Die Bauteile werden immer leistungsfähiger und funktionaler. Wir geben einen Überblick über den Stand der Technik.

von Oliver Mertens

Der Fensterabsatz in Deutschland ist 2012 nach einer Schätzung des Verbands Fenster + Fassade um 2,6 Prozent gestiegen. Dies besagt die jüngste Studie der vier führenden Branchenverbände. Im Laufe des vergangenen Jahres sind rund 13,2 Millionen Fenster verkauft worden. Für 2013 rechnet man mit einem weiteren Anstieg auf etwa 13,5 Millionen. Fast sechs von zehn verbauten Fenstern bestehen aus Kunststoff, Tendenz steigend. Kunststofffenster sind sowohl bei der Sanierung des Gebäudebestands als auch im Wohnungsneubau gefragt.

Die Entwicklungen der Fensterhersteller lassen sich in mehreren Trends zusammenfassen: größer, leichter, dichter und luftiger. Durch die Verschärfungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hat der Einsatz von energieeffizientem Mehrscheiben-Isolierglas (MIG) stark zugenommen. Das höhere Gewicht dieser Verglasungen führt zur stärkeren Belastung von Rahmen und Beschlägen. Durch den Einsatz von dünnerem Glas oder transparenten Kunststoffplatten beziehungsweise -folien wird das Flächengewicht reduziert.

Durch das sinkende Gewicht und verbesserte Profile und Beschläge werden immer größere einflügelige Fenster möglich. Der schwäbische Fensterhersteller Roto hat zum Beispiel jüngst einen Beschlag für Eurokammer-Profilsysteme entwickelt, der Flügelgewichte bis 160 Kilogramm abdeckt. Dadurch können raumhohe Elemente bis zu einer Flügelhöhe von 2,70 Meter verbaut werden. So sind bei Neubauten und Modernisierungen ganz neue Gestaltungen möglich.

Moderne Wärmeschutzfenster sind so dicht, dass sie auf fast so gute Dämmwerte kommen wie Mauerwerk. Die hauchdünnen Metallfolien, mit denen die Wärmeschutzscheiben beschichtet sind, reduzieren nicht nur das Gewicht. Sie lassen die kurzwelligen Lichtstrahlen der Sonne

herein, reflektieren aber die langwelligen Wärmestrahlen aus dem Wohnraum wieder nach innen. Edelgasfüllungen im Scheibenzwischenraum unterstützen die Wärmedämmung noch. Für die Dämmwirkung reicht jedoch die Glasqualität allein nicht aus. Einen wesentlichen Beitrag zur Dämmung leistet der Rahmen. Beim Fensterprofil kommt es entscheidend darauf an, dass Anzahl und Größe der Luftkammern und die Bautiefe des Profils im optimalen Verhältnis zueinander festgelegt sind. Eine häufige Kältebrücke ist der Rollladenkasten. Deshalb bieten Fenster- und Dämmhersteller inzwischen vorgefertigte Systeme an, mit denen dieser energetische Schwachpunkt gestopft werden kann.

Roto Maß Renovierungsfenster: Hoher Nutzen, minimaler Aufwand

Roto Maß-Renovierungsfenster erfüllen alle Ansprüche an modernen Wohnkomfort und Energieeffizienz- und reduzieren den Aufwand beim Einbau auf ein Minimum. Ihr besonderer Vorteil:

Sie werden individuell gefertigt und passen immer millimetergenau – unabhängig von Hersteller, Baujahr und Größe der alten Fenster. Die Vorteile für den Immobilienverwalter liegen auf der Hand: Zum einen steigert sich der Wohnkomfort für den Mieter durch den Austausch alter Dachfenster erheblich, zum anderen ist der Einsatz moderner hoch energieeffizienter Dachfenstertechnologie mit einer spürbaren Reduzierung der Heizkosten verbunden. Die Fenster sind innerhalb weniger Stunden eingebaut und reduzieren somit die Einschränkungen an Wohnkomfort für den Mieter.



Das Dachfenster.

Moderne Wärmeschutz- fenster sind so dicht, dass sie auf fast so gute Dämmwerte kommen wie Mauerwerk

Dicht aber luftdurchlässig

Auf den ersten Blick scheint es paradox: Fenster und Rahmen werden mit hohem Aufwand immer dichter gemacht, nur um anschließend mit Luftdurchlässen versehen zu werden. Um dem Schimmelproblem durch unzureichendes Lüften vorzubeugen, setzen immer mehr Hersteller auf die Wohnungslüftung per Fenster. Durch die relativ geringen Mehrkosten sind solche Fensterlüftungen eine echte Alternative zu herkömmlichen kontrollierten Wohnungslüftungen. Sie enthalten häufig sogar integrierte Kohleaktiv- und Pollenschutzfilter, die Schadstoffe aus der Luft filtern.

Eines der fortschrittlichsten Fenstersysteme vereint ein integriertes Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Ein keramisches Speicher material im Profil entzieht der entweichenden Raumluft die Wärmeenergie und gibt sie an die nachströmende Außenluft wieder ab. Das neueste System erreicht damit einen Wirkungsgrad von 90 Prozent. Bei einer Außentemperatur von -10 °C und einer Raumtemperatur von 20 °C erwärmt der Lüfter die einströmende Frischluft auf 17 °C.

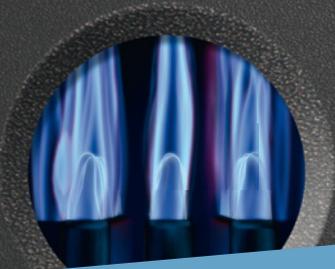
Ein weiterer Trend liegt im Verglasen von Balkonen. Das schafft weiteren Wohnraum, der ganzjährig genutzt werden kann, senkt Lärm und spart Energie. Integrierte Verglasungssysteme von Spezialisten wie Balco bilden mit ihrem Aluminiumrahmen in Kombination mit dem Glas ein Luftpolster zwischen Verglasung und Fassade und somit eine Art Schutzhülle für das Gebäude. Der Luftspalt ermöglicht einen zusätzlichen Wärmedämmeffekt. Verglaste Balkone bieten Bewohnern von Wohnungen an stark befahrenen Straßen oder Bahngleisen einen weiteren Vorteil: Dank der Verglasung und der Pufferzone verringert sich der Geräuschpegel durch äußere Einflüsse in der Wohnung um 21 Dezibel. Darüber hinaus schützt die gläserne Hülle bei den unterschiedlichsten Witterungsverhältnissen Fassade und Fenster.

Kunststofffenster-Recycling

Wohin mit den alten Kunststofffenstern? Das Entsorgen von Altfenstern ist teuer. Dabei landen die Kunststoffrahmen in der Müllverbrennung. Das Recyclingsystem von Rewindo ist eine kostengünstige und ökologisch wertvolle Alternative. Die führenden deutschen Kunststoffprofilhersteller haben sich zu der gemeinsamen Initiative Rewindo zusammengeschlossen. Ihr Ziel ist es, die Recyclingquote von ausgebauten Fenstern, Türen und Rollläden aus Kunststoff zu erhöhen.
www.rewindo.de

Wann wechseln Sie zum Spezialisten?

Ob goldgas oder goldstrom - Ihre goldrichtige Energielösung für die Immobilienbranche.



KONTAKTIEREN SIE
UNSERE SPEZIALISTEN:
☎ 0800- 350 350 2

Energiekonzept für Immobilienverwalter

- Immobilien-Kompetenz in allen Energiefragen
- Individuell synchronisierte Rahmenverträge
- Jahresabrechnungen zum Wunschdatum innerhalb weniger Tage nach dem Eingang der Zählerstände
- Persönliche Ansprechpartner
- Abwicklung des gesamten Wechselprozesses

Anodentechnik gegen Rostwasser

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz schützt seit rund 13 Jahren die verzinkten Trinkwasserleitungen ihrer Häuser mit Anodentechnik vor Korrosion.

von Helmuth Ziegler

Wie in ganz Konstanz stammt das Trinkwasser auch für die Gebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz, kurz WOBAK, aus dem Bodensee. Die Stadtwerke Konstanz entnehmen das Rohwasser aus einer Tiefe von etwa 40 Metern. Die Wasserqualität ist dort so gut, dass es in einer Aufbereitungsanlage der Stadtwerke lediglich per Mikro- und Sandfilter von Plankton befreit und über eine Ozonanlage desinfiziert werden muss. Mit einer Gesamthärte von 1,6 Millimol pro Liter (früher 8,8 Grad deutscher Härte (°dH)) liegt das Konstan-

zer Trinkwasser im mittleren Härtebereich. Der überwiegende Anteil der Härte besteht mit 6,9°dH aus Karbonathärte.

Hoher Sauerstoffgehalt begünstigt Korrosion

Doch trotz dieser, für den menschlichen Gebrauch an sich, günstigen Eigenschaften kann das kostbare Nass zu Problemen führen. „Als Oberflächenwasser hat das Bodenseewasser einen hohen Sauerstoffgehalt. Dies begünstigt Korrosion in verzinkten Leitungen“, weiß Wolfgang Korn von der Technischen Abteilung der WOBAK. Außerdem sei die Wasserhärte zu gering, um die Rohrwandungen mit einer gewünschten, das Metall schützenden Kalkschicht auszukleiden.

Unterschiedliche Systeme im Test

Im Ergebnis führten beide Effekte dazu, dass in den WOBAK-Wohnungen – speziell nach längeren Stillstandzeiten – in der Vergangenheit häufig rotbraunes Wasser aus den Wasserhähnen strömte. Und das auch schon bei Gebäuden, die weniger als drei Jahre alt waren. Ende der 1990er Jahre häuften sich die Mieterbeschwerden über das Auftreten von Rostwasser so stark, dass sich Wolfgang Korn, bei der WOBAK für die Bauunterhaltung zuständig, auf die Suche nach Abhilfe machte. Er und seine Kollegen erprobten dabei unterschiedliche technische Lösungen, wie zum Beispiel Dosieranlagen auf mineralischer Basis sowie Magnet- und Elektrofeld-Systeme. „Die nachweislich besten Ergebnisse

haben wir mit der galvanischen Anodentechnik erzielt“, berichtet Korn. „Damit haben wir die Rostwasserproblematik im Griff.“

Sollbruchstelle Zinkanode

Das unter anderem von der Düsseldorfer Firma ISB Watertec gelieferte System besteht aus einem etwa 30 bis 45 Zentimeter langen Messingzylinder. In seinem Inneren befindet sich eine hochreine Zinkanode. Zink und Messing sind unterschiedlich edle Metalle. In Verbindung mit Wasser baut sich zwischen beiden eine galvanische Potenzialspannung von bis zu einem Volt auf. Bei den WOBAK-Häusern hat es sich laut Wolfgang Korn bewährt, pro Objekt zwei dieser Systeme per Verschraubung in die Trinkwasserleitungen einzubauen: Eines in der Einspeisung, möglichst nahe an der Wasseruhr, und eines in der Warmwasserzirkulation.

Der Zinkkörper wirkt nach dem seit Jahrzehnten aus dem Schiffsbau bekannten Opferanodenprinzip. An den Außenwänden von Schiffen werden Zinkplatten angebracht, die statt der Schiffshaut und der Antriebswelle korrodieren. Genau so schützt das hier beschriebene System Wasser führende Leitungen. Statt der Rohre korrodiert gezielt die Anode, die damit wie eine Sollbruchstelle wirkt.

Chemiefrei und ohne Betriebsstoffe

Einer der Hauptvorteile der galvanischen Anodentechnik im Vergleich zu konkur-



Eines der Anodensysteme wird in der Einspeisung nahe an der Wasseruhr installiert.

rierenden Methoden ist der vollständige Verzicht auf Chemikalien. Neben der Kosteneinsparung für jegliche Betriebsstoffe entlastet dies das Abwasser. „Außerdem erhöht die Chemiefreiheit die Akzeptanz bei unseren Mietern“, betont Korn und fährt fort: „Das Verfahren vereint Ökonomie und Ökologie, was sehr gut zur Ausrichtung der WOBAK als nachhaltig agierendem Unternehmen passt.“

Bis zu sieben Jahre haltbar

Die Installation des Geräts ist einfach und meistens innerhalb weniger Stunden durchgeführt. Danach ist das Wasserkonditionierungsverfahren im Betrieb wartungsfrei und benötigt keine Fremdenergie. Einziges Verschleißteil ist die Anode, die je nach individuellen Einsatzbedingungen zwischen fünf und sieben Jahren hält.

Die WOBAK hat seit dem Pilotobjekt im Jahr 2000 fast alle seine relevanten sprich mit verzinkten Stahlrohren ausgestatteten Häuser mit Opferanoden ausgestattet. Aktuell sind rund 70 Systeme im Einsatz. Deutlich mehr werden es bei diesem Anwender auch nicht mehr werden, denn bei Neubauten oder Totalsanierungen setzt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz jetzt auf Kunststoff- oder Verbundstoff-Rohrleitungssysteme.

Voraussetzungen für einen erfolgreichen Einsatz

Nach einer Auswertung der Wasserqualität in den Woh-

nungen können die Experten abschätzen, ob der Einsatz eines galvanischen Wasserbehandlungsgeräts sinnvoll ist. Geprüft werden hierbei unter anderem die allgemeinen Wasserparameter Leitfähigkeit, pH-Wert und Karbonathärte.

Die Leitfähigkeit sollte nicht unter 100 $\mu\text{S}/\text{cm}$ (Mikrosiemens pro Zentimeter) liegen, da sonst zu wenige Ionen als Ladungsträger für den provozierten galvanischen Korrosionsstrom im Gerät vorhanden sind. Einfacher gesagt: Es ist nicht sinnvoll, ein galvanisches Gerät mit destilliertem Wasser zu betreiben, da bei einer Leitfähigkeit

gegen 0 kein galvanisches Element gebildet wird. Der pH-Wert muss über 5 liegen. Liegt der pH-Wert darunter, wirken die saureren Bedingungen stark korrosiv, so dass die Zinkanode innerhalb kurzer Zeit verbraucht wäre.

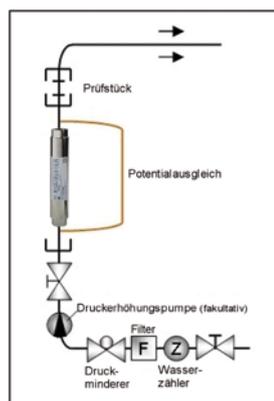
Die Untergrenze für die Karbonathärte ist 2,8 °dH. Ab diesem Wert ist der Aufbau einer kraftschlüssigen Kalkschuttschicht an den Innenrohrwänden möglich. Das Trinkwasser in Deutschland erfüllt fast überall diese Anforderungen. Anders sieht es bei der Wassergewinnung aus eigenen Brunnen aus. Hier ist in jedem Fall eine

chemisch-technische Auswertung erforderlich, die Firmen wie ISB Watertec durchführen. Erst danach kann die Entscheidung für den Einsatz des galvanischen Systems getroffen werden.

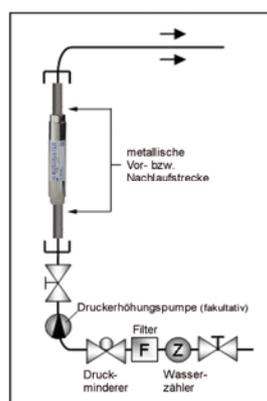
Die im Jahr 1924 gegründete Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz, kurz WOBAK, ist eine der größten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Baden-Württemberg. Zum Kerngeschäft des Unternehmens zählen insbesondere Mietwohnungsbau inklusive Neubau, Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung. Aktuell über 3700 eigene Wohnungen machen die WOBAK zu einem der bedeutendsten Vermieter in der Bodensee-Region. Mit dem kontinuierlichen Neubau von Mietwohnungen verbessert das kommunale Unternehmen das sozial adäquate Wohnungsangebot in Konstanz und Umgebung.

Installationskizze Scale-Buster

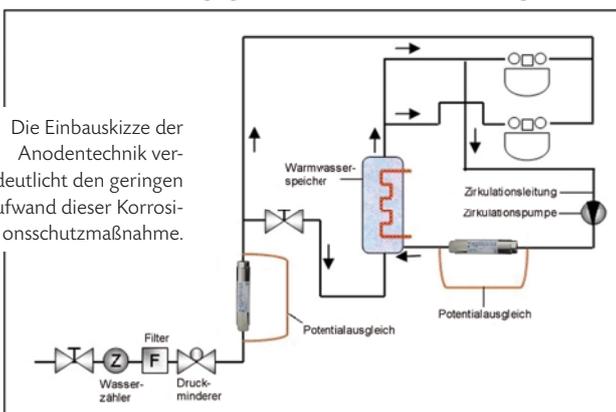
Installation in metallische Rohrleitung



Installation in Kunststoff-Rohrleitung



Installation im Kaltwassereingang und in der Warmwasserzirkulationsleitung



**saubere Leitungen =
sauberes Trinkwasser**



ISB Watertec

Tel.: +49 211 749685-0

www.isb-watertec.de

Wer stattet Wohnungen mit Rauchwarnmeldern aus?

In fast allen Bundesländern ist mittlerweile die Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern vorgeschrieben.

Bei Eigentumswohnungen war bisher streitig, ob die einzelnen Wohnungseigentümer diese Ausstattung vornehmen müssen oder aber die Eigentümergemeinschaft diese Maßnahme durchführen kann. Mit Spannung wurde daher das erst kürzlich veröffentlichte Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 8. Februar 2013 (VZR 238/11) erwartet (siehe auch Seite 46 und 47). Im Streitfall hatte eine Eigentümergemeinschaft in Hamburg beschlossen, die Rauchwarnmelder durch die Eigentümergemeinschaft anzuschaffen und auch zu warten. Das AG Hamburg-Wandsbek hielt diesen Beschluss mangels Beschlusskompetenz für nichtig, das LG Hamburg hingegen für wirksam. Das Urteil des BGH lautet:

Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Woh-



Der Autor

DR. MICHAEL CASSER

Der Verfasser ist Rechtsanwalt in Köln und Vorsitzender des Verbands der nordrheinwestfälischen Immobilienverwalter (VNWI).

nungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.

Der BGH führt aus, dass die Eigentümer bei Bestehen einer entsprechenden Verpflichtung in der jeweiligen Landesbauordnung von ihrem Zugriffsermessens nach § 10 Absatz 6 Satz 2 Halbsatz 2 WEG Gebrauch machen können, eine Beschlusskompetenz sei also gegeben. Das Urteil wird sicherlich kontrovers diskutiert werden (kritisch bereits Greupner, Zeitschrift für Immobilienrecht Heft 14/2013 = ZfiR 2013, 514). Seine faktische Wirkung ist aber enorm und Verwalter sollten sich Gedanken machen, wie sie mit dieser Möglichkeit umgehen.

„Brandschutz geht alle an“ – mit diesem Gefühl könnten nun Eigentümergemeinschaften dazu neigen, die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern zu übernehmen. Eigentümergemeinschaften und Verwalter sollten aber die Folgen einer solchen gut gemeinten Vorgehensweise bedenken.

Vergegenwärtigen muss man sich zunächst, dass Rauchwarnmelder keine Brandmeldeanlagen sind. Ein Blick in die Gesetzesbegründung für die Erweiterung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen offenbart: „Rauchwarnmelder dienen als Frühwarnsystem ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden kann durch Rauchwarnmelder dagegen planmäßig nicht erzielt werden“

(Begründung Landtag Nordrhein-Westfalen, Drucksache 16/1624).

Im Gegensatz zu Brandmeldeanlagen beschränkt sich der Einsatz der Rauchwarnmelder auf die jeweilige Wohnung beziehungsweise sogar nur auf die Schlaf- und Kinderzimmer und den Rettungsweg innerhalb der Wohnung. Wie aber sollen Eigentümergemeinschaften oder deren Verwalter wissen, welche Räume entsprechend genutzt werden und vor allem auf Nutzungsänderungen reagieren? Es macht daher keinen Sinn, die im Gesetz angelegte Verantwortlichkeit der Wohnungseigentümer und -nutzer durch Beschluss auf die Eigentümergemeinschaft zu übertragen. Die Mitwirkung der Wohnungsnutzer ist unerlässlich.

Die Eigentümergemeinschaft und der Verwalter geraten sogar in die Haftung, wenn sie die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern übernehmen. Denn keiner der zahlreichen Anbieter übernimmt hierfür die Gewähr: Im Kleingedruckten ist der Auftraggeber, also die Eigentümergemeinschaft und deren Verwalter, für die Benennung der Räumlichkeiten zuständig; der Verwalter muss sogar Abnahmeprotokolle unterschreiben.

Verwalter, deren Eigentümergemeinschaften die Ausstattung per Beschluss bereits vergeben haben, berichten nun, dass sich bei ihnen Mitteilungen der Dienstleister über Behinderungen bei der Ausstattung stapeln – meist deshalb, weil die Wohnung nicht zugänglich ist.

Jeder Verwalter weiß, wie schwierig es oft ist, in die Wohnungen nur für die Ableitung der Heizkostenverteiler zu gelangen.

Es macht aber einen Unterschied, ob man nicht abgelesene Heizkostenverteiler notfalls schätzt oder eine sicherheitsrelevante Ausstattung oder regelmäßige Wartung nicht vornehmen kann.

Denn es geht auch um die in der jeweiligen Bauordnung ebenfalls vorgeschriebene Sicherstellung der Betriebsbereitschaft. Für die Wartung ist nach dem Wortlaut der Bauordnung fast aller Bundesländer ausdrücklich der unmittelbare Besitzer, also der eigennutzende Eigentümer oder Mieter zuständig. Dem vom BGH entschiedenen Fall liegt die Bauordnung von Hamburg zugrunde und diese nennt – anders als viele andere – nicht den Adressaten der Ausstattungs- und Wartungsverpflichtung (siehe Tabelle). Wiederum informativ ist ein Blick in die Gesetzesbegründung zur Bauordnung Nordrhein-Westfalen, in der es wörtlich heißt: „Die Wartung der Geräte ist einfach und kann daher auch der jeweiligen Eigenverantwortung der unmittelbaren Besitzer über-

Warum also diese **Sehnsucht** der **Eigentümergeinschaften** und der **Verwalter** nach mehr **Arbeit** und **Haftung**?

lassen bleiben. Damit wird zusätzlicher Verwaltungsaufwand vermieden und die Privatsphäre der Wohnungsnutzer geschützt.“

Es ist daher auch nach dem aktuellen Urteil des BGH (je nach Formulierung der jeweiligen Landesbauordnung) fraglich, ob die Eigentümergeinschaft die Wartung der Rauchwarnmelder überhaupt an sich ziehen kann.

Die praktischen Umsetzungsprobleme relativieren das Argument der Sicherheit, die Freizeichnungsklauseln der Anbieter stellen den Auftraggeber, also die Eigentümergeinschaften und auch den Verwalter in die Verantwortung für eine fremde

Verpflichtung und die Kosten liegen höher als bei der Eigeninitiative.

Warum also diese Sehnsucht der Eigentümergeinschaften und der Verwalter nach mehr Arbeit und Haftung?

Der VNWI empfiehlt seinen Mitgliedern, die Eigentümer und Bewohner von Eigentumswohnungen über die Ausstattungspflicht mit Rauchwarnmeldern zu informieren, zur Umsetzung anzuhalten und praktische Hilfestellung anzubieten. Von einer Beschlussfassung, durch die die Eigentümergeinschaft in diese Verpflichtung eintritt und damit letztlich dem Verwalter überträgt, rät der Verband ausdrücklich ab.

Übersicht Landesbauordnungen Rauchwarnmelder

Bundesland	Regelung der jeweiligen LBO	Nachrüstpflicht in Bestandsobjekten bis	Adressat für die Ausstattung	Adressat für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft
Baden-Württemberg	§ 15 Abs. 7 LBO	31.12.2014	Eigentümer	unmittelbare Besitzer
Bayern	Art. 46 Abs. 4 BayBO	31.12.2017	Eigentümer	unmittelbare Besitzer
Bremen	§ 48 Abs. 4 BremLBO	31.12.2015	Eigentümer	unmittelbare Besitzer
Hamburg	§ 45 Abs. 6 HBau	31.12.2010	nicht genannt	nicht genannt
Hessen	§ 13 Abs. 5 HBO	31.12.2014	Eigentümer	unmittelbare Besitzer
Mecklenburg-Vorpommern	§ 48 Abs. 4 LBauO M-V	31.12.2009	Besitzer	nicht genannt
Niedersachsen	§ 44 Abs. 5 NBauO	31.12.2015	Eigentümer	Mieter, Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte
NRW	§ 49 Abs. 7 BauO NRW	31.12.2016	Eigentümer	unmittelbare Besitzer
Rheinland-Pfalz	§ 44 Abs. 8 LBauO RP	31.07.2012	nicht genannt	nicht genannt
Saarland	§ 46 Abs. 4 LBauO	keine	nicht genannt	nicht genannt
Sachsen-Anhalt	§ 47 Abs. 4 BauO LSA	31.12.2015	nicht genannt	nicht genannt
Schleswig-Holstein	§ 49 Abs. 4 BauO-SH	31.12.2010	Eigentümer	unmittelbare Besitzer
Thüringen	§ 46 Abs. 4 ThürBO	keine	nicht genannt	nicht genannt

In den Bundesländern Berlin, Brandenburg und Sachsen existiert noch keine Ausrüstungsverpflichtung mit Rauchwarnmeldern.

Entscheidungen rund um das Wohnungseigentum

In dieser Ausgabe geht es um die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Veräußerung von Grundstücksteilen, Schadensersatzpflicht bei verzögerter Feststellung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum, die Bindung der WEG an öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Eintragung einer Zwangshypothek zugunsten einer WEG und die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft zur Installation von Rauchmeldern.

Keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Veräußerung von Grundstücksteilen (NJW 2013, 1962)

Was war passiert? Klägerin ist eine WEG, die Beklagte ist Mitglied derselben. Der Grundstücksnachbar der WEG errichtete eine Mauer zur Abgrenzung beider Grundstücke, wobei er versehentlich ein Teilstück der Mauer auf das Grundstück



Die Autorin
DR. SUSANNE SCHIEßER
**Dr. Susanne Schießer ist
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
und Salary Partner in der
Kanzlei „Sibeth Partner-
schaft Rechtsanwälte
Steuerberater“.
www.sibeth.com**

der Wohnungseigentümer setzte. Die Wohnungseigentümer beschlossen daraufhin mehrheitlich, den Teil, auf dem die Mauer des Grundstücksnachbarn errichtet wurde, an diesen zu verkaufen. Der Grundstücksnachbar und die Verwalterin als Vertreterin der WEG schlossen einen notariellen Grundstückskaufvertrag über das Teilstück. Bis auf die Beklagte genehmigten alle Wohnungseigentümer den Verkauf. Die Beklagte befürchtete, der Nachbar könnte ihr auf dem verkauften Teilstück die Sicht verbauen. Die Wohnungseigentümer beschlossen daraufhin, den Verkauf zu vollziehen und – sofern der Mehrheitsbeschluss für die Vollziehung im Grundbuch nicht ausreiche – die nicht zustimmende Wohnungseigentümerin gerichtlich auf Erteilung der Zustimmung in Anspruch zu nehmen. Das Grundbuchamt lehnte die Umschreibung auf den Grundstücksnachbarn ab. Das Amtsgericht hat der Klage der WEG stattgegeben, das Landgericht hat die Klage in der Berufung abgewiesen.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hat die Revision der Klägerin abgewie-

sen. Die Miteigentümer der WEG können die Erteilung der Zustimmung zum Verkauf des Grundstücksteiles durch die Beklagte nicht verlangen. Die Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks betrifft die sachenrechtliche Grundlage der Gemeinschaft und stellt keine Verwaltungsmaßnahme gemäß § 21 Absatz 3 WEG dar, ebenso besteht keine Beschlusskompetenz der WEG bezüglich einer schuldrechtlichen Verpflichtung zur Veräußerung von Grundstücksteilen. Eine Veräußerung von Grundstücksteilen betrifft nicht die Gemeinschaftsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander, sondern die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft. Einzelne Wohnungseigentümer können daher die Änderung sachenrechtlicher Grundlagen nicht im Wege einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung erzwingen. Ein Anspruch der WEG gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer bezüglich einer Zustimmung zur Veräußerung von Grundstücksteilen ergibt sich auch nicht aus den Vorschriften des BGB, da diese durch das Wohnungseigentümergebot verdrängt werden.

Ein Anspruch auf Mitwirkung an der Veräußerung von Grundstücksteilen der WEG kann sich allein aus der Treuepflicht des

einzelnen Wohnungseigentümers im Verhältnis zu den übrigen Miteigentümern ergeben. Dies setzt allerdings voraus, dass

außergewöhnliche Umstände vorliegen, aus denen sich ergibt, dass eine Verweigerung der Zustimmung grob unbillig ist und daher einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben darstellt. Außergewöhnliche Umstände, die einen Mitwirkungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers begründen könnten, liegen nach der Rechtsprechung des Gerichts nicht schon dann vor, wenn eine Handlungsalternative sinnvoller erscheint, als eine andere. Weitere Ausführungen zu außergewöhnlichen Umständen, die eine Mitwirkungspflicht der einzelnen Wohnungseigentümer begründen, macht das Gericht jedoch nicht.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Ratschlag für den Verwalter: Eine Beschlusskompetenz der WEG zur Zustimmung zur Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer besteht nicht, ein solcher Beschlussvorschlag muss beziehungsweise darf daher vom Verwalter auch nicht im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung auf die Tagesordnung gesetzt werden. Zu einer Veräußerung von Teilen gemeinschaftlichen Eigentums ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Der Verwalter darf aber als Vertreter der WEG einen Grundstückskaufvertrag abschließen, wenn eine vorherige Zustimmung aller Wohnungseigentümer oder eine nachträgliche Genehmigung des Vertrages durch alle Wohnungseigentümer vorliegt. (Dokumentation: BGH, Urteil vom 12.4.2013 – VZR 103/12)

Schadensersatzpflicht bei verzögerter Feststellung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum (ZWE 2013, 270)

Was war passiert? In der vermieteten Eigentumswohnung des Klägers traten im Bereich des Dachfensters Feuchtigkeit und Schimmel auf und es zeigte sich ein Befall mit Silberfischen. Der Kläger führte diese Mängel auf einen Mangel des Fensters zurück. Der Verwalter besichtigte nach einer Anzeige des Klägers den Schaden und erklärte, die Ursache dafür liege in einem falschen Lüftungsverhalten des Mieters. Weitere Nachforschungen lehnte der Verwalter ab. Der Mieter minderte daraufhin die Miete um 20 Prozent und kündigte schließlich außerordentlich, nachdem der Schimmel sich weiter verschlimmerte. Erst neun Monate nach der Mängelanzeige schaltete der Verwalter einen Sachverständigen ein, der feststellte, dass ein

Mangel am Fenster von Anfang an nicht auszuschließen war. Der klagende Wohnungseigentümer verlangte Schadensersatz in Höhe der geminderten Miete und hinsichtlich des Mietausfalls für die Zeit zwischen der außerordentlichen Kündigung und der Neuvermietung.

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht sprach dem Kläger den geltend gemachten Schadensersatz in Höhe der geminderten Miete und hinsichtlich des Mietausfalls in der Zeit zwischen der außerordentlichen Kündigung und der Neuvermietung überwiegend zu. Der Beklagte ist als Verwalter verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen

Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Diese Pflicht besteht nicht nur gegenüber der Gemeinschaft, sondern auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern. Nach dem Gesetz ist es in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer selbst, für die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum zu sorgen. Die Verpflichtung des Verwalters beschränkt sich darauf, Mängel festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen herbeizuführen. Der Verwalter muss dabei aber auch den Hinweisen einzelner Eigentümer auf mögliche Mängel am Gemeinschaftseigentum nachgehen, insbesondere auch dann, wenn Schäden



iX-Haus – Die Softwarelösung
für die Immobilienwirtschaft

Besuchen Sie uns auf der Expo Real // Halle C1. Stand 110



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



im Bereich des Sondereigentums auftreten und es nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass die Ursache für die Mängel im gemeinschaftlichen Eigentum liegen. Verletzt der Verwalter diese Pflicht, haftet er gegenüber dem betroffenen Eigentümer auch dann, wenn sich später herausstellt, dass die Schadensursache ausschließlich im Sondereigentum lag. Das Gericht ist der Ansicht, dass der Verwalter schuldhaft gehandelt und die Pflicht, erforderliche Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen, verletzt hat.

Der Verwalter hätte zumindest erkennen können, dass ihm die erforderliche Fachkenntnis zur Beurteilung der Schadensursache fehlt. Ordnungsgemäß hätte sich der Verwalter verhalten, wenn er die Wohnungseigentümer, gegebenenfalls

in einer außerordentlichen, Eigentümerversammlung zunächst von den Schäden in der Wohnung des Klägers unterrichtet und eine Entscheidung über das weitere Vorgehen herbeigeführt hätte. Im vorliegenden Fall ging das Gericht davon aus, dass es sich bei dem Schimmel- und dem Silberfischbefall nicht von vornherein

ausschließen ließ, dass die Ursache dafür Mängel im Gemeinschaftseigentum waren. Das Gericht berücksichtigte bei der Höhe des Schadensersatzanspruchs des Klägers jedoch zugunsten des Verwalters, dass auch bei ordnungsgemäßem Verhalten des Verwalters der Schaden nicht sofort hätte behoben werden können.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Zu den Kernaufgaben des Verwalters gehört es, Maßnahmen für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu treffen und in diesem Rahmen auch die Ursachen etwaiger Schäden festzustellen. Liegen die Schäden innerhalb des Sondereigentums, müssen ebenfalls Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung getroffen werden, soweit sich nicht ausschließen lässt, dass Ursachen für etwaige Schäden im Gemeinschaftseigentum liegen. Lässt sich nicht eindeutig ausschließen, dass etwaige Schäden oder Mängel ihre Ursache im Gemeinschaftseigentum haben, ist es Aufgabe des Verwalters, die Mängel festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und eine Entscheidung über das weitere Vorgehen herbeizuführen. (Dokumentation: LG München I, Urteil vom 15.10.2012 – 1 S 26801/11)

Bindung der WEG an öffentlich-rechtliche Vorschriften (ZWE 2013, 275)



Was war passiert? Die Klägerin hat eine Eigentumswohnung im 16. Stock. Das Haus ist mit einem Müllabwurfschacht ausgestattet. In der Bauordnung des Landes ist vorgeschrieben, dass Müllabwurfanlagen bis zum 31. Dezember 2003 außer Betrieb zu nehmen sind. Bei einer Brandschau 2010 in dem Haus wurde seitens der Feuerwehr darauf hingewiesen, dass der Müllabwurfschacht zu schließen ist. Das Bauordnungsamt schickte der WEG einen Bescheid mit der Anforderung, den Müllabwurfschacht zu schließen. Die beklagte WEG beschloss daraufhin, die erforderlichen Maßnahmen zur Schließung des Müllabwurfschachtes durchführen zu lassen. Die Klägerin wollte eine Ausnahmegenehmigung für den Müllabwurfschacht erreichen, da es für ältere Mitbürger oder in

der Mobilität eingeschränkte Bewohner beschwerlich sei, mit Mülltüten ins Erdgeschoss zu fahren. Sie machte geltend, der Verwalter habe in der Eigentümerversammlung keine Unterlagen oder Begründungen für die Schließung des Müllabwurfschachtes vorgelegt, sondern habe nur geäußert, dass die Stadt die Schließung verlange, sodass die Eigentümer unzureichend informiert waren und den Beschluss zur Schließung des Schachtes mangels Kenntnis in der Form gefasst haben. Die Klägerin begehrte die Ungültigerklärung des Beschlusses. Das Amtsgericht hat die Klage der Eigentümerin abgewiesen.

Die Meinung des Gerichts: Die Beschlusskompetenz der WEG zur Schließung des Müllabwurfschachtes liegt vor. Die Eigentü-

mergemeinschaft ist wie jeder einzelne Grundstückseigentümer an die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bauordnungsrechts gebunden. Die WEG kann im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die Umsetzung gesetzlicher Vorschriften beschließen. Nicht erforderlich ist, dass die WEG von den einzelnen Eigentümern die Zustimmung zu einer Vereinbarung verlangen muss, um öffentlich-rechtlichen Vorschriften nachkommen zu können. Im vorliegenden Fall hat nicht die WEG die Schließung des Müllabwurfschachts in eigener Kompetenz beschlossen, sondern das Erfordernis der Schließung ergab sich bereits aus der gesetzlichen Regelung der Bauordnung. Der Beschluss regelt nur die Umsetzung

der Anordnung und die Erfüllung der gesetzlichen Pflicht. Für die Klägerin entsteht durch die Erfüllung der gesetzlichen

Pflicht auch kein Nachteil, der über das, bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche, Maß hinausgeht.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Sollen öffentlich-rechtliche Vorschriften umgesetzt werden, kann die Umsetzung durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden. Anders verhält es sich, wenn die WEG bauliche Veränderungen und Aufwendungen vornehmen will, die über die ordnungsgemäße Verwaltung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen. Dann müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen, deren Rechte durch die Maßnahmen beeinträchtigt werden. Ein Mehrheitsbeschluss der WEG hierzu genügt nicht. Ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer genügt ebenfalls nicht, wenn eine Gebrauchsregelung für die Gemeinschaft beschlossen werden soll, wenn dies zur Folge hat, dass dadurch der Gebrauch bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums allen Eigentümern entzogen wird. Auch die Änderung einer Vereinbarung kann nicht durch Mehrheitsbeschluss beschlossen werden. (Dokumentation: AG Bonn, Urteil vom 17.8.2012 – 27 C 218/11)

Eintragung einer Zwangshypothek zugunsten einer WEG (BeckRS 2013, 09788)

Was war passiert? Der Beteiligten gehört eine Wohnungseigentumseinheit. Auf Antrag der WEG trug das Grundbuchamt zu Gunsten der WEG eine Zwangssicherungshypothek am Miteigentumsanteil der Beteiligten ein. Der Vollstreckungstitel ergab sich aus zwei Kostenfestsetzungsbeschlüssen und wies als Gläubiger die „übrigen Eigentümer der WEG“ aus. Die Beteiligte richtete sich mit einer Beschwerde gegen die Eintragung der Zwangssicherungshypothek und begehrte die Löschung der Eintragung aus dem Grundbuch, weil die Kostenfestsetzung „ungültig“ und rechtswidrig sei.

Die Meinung des Gerichts: Die Beschwerde ist beschränkt zulässig. Mit der Grundbuchbeschwerde kann nur verlangt werden, dass ein Widerspruch ins Grundbuch eingetragen wird oder dass eine Löschung wegen inhaltlicher Unzulässigkeit der Eintragung vorzunehmen ist. Eine Löschung kam im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da die Eintragung einer Sicherungshypothek ihrem Inhalt nach nicht unzulässig war.

Das Gericht gab der Beschwerde der Beteiligten aber bezüglich des Begehrens der Eintragung eines Widerspruchs gegen die Sicherungshypothek statt. Das Grundbuch ist unrichtig, wenn es eine andere Person als den im Vollstreckungstitel ausgewiesenen Gläubiger ausweist. Die Vollstreckungstitel für die Eintragung der Zwangshypothek lauteten nicht auf die WEG, sondern auf „alle übrigen Eigentümer der WEG“. Die Vollstreckungs-

titel wiesen daher nicht das Rechtssubjekt WEG aus, das die Eintragung beantragte und zu dessen Gunsten die Hypothek auch eingetragen worden war. Nach dem Gesetz ist bei einer Zwangshypothek die Person als Gläubiger einzutragen, die durch den Vollstreckungstitel als Inhaber der Forderung ausgewiesen ist. Auf den tatsächlichen, den materiell-rechtlichen Forderungsinhaber, kommt es bei der Zwangshypothek nicht an. Das Grund-

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

buchamt hat daher keine Wahlmöglichkeit, ob es den im Vollstreckungstitel ausgewiesenen Gläubiger oder den mutmaßlich tatsächlichen, also den materiell berechtigten, Gläubiger einträgt. Bei der im Grundbuch als Gläubiger eingetragenen WEG handelt es sich um ein

anderes Rechtssubjekt als die in den Vollstreckungstiteln ausgewiesenen „übrigen Eigentümer“. Es handelt sich um zwei unterschiedliche Zuordnungsobjekte für Rechte und Pflichten. Dies hat das Grundbuchamt bei der vorgenommenen Eintragung nicht berücksichtigt.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

In Klageanträgen muss darauf geachtet werden, an wen eine Leistung erbracht oder für wen etwas festgestellt werden soll. Aus dem Tenor des Urteils ergibt sich der Titel, welcher mittels einer Vollstreckungsklausel und durch Zustellung an den Schuldner vollstreckt werden kann. In einer Klage muss der Klageantrag daher so gefasst werden, dass das Rechtssubjekt ausgewiesen wird, an das geleistet werden soll. 2007 wurden zahlreiche Vorschriften des WEG-Rechts novelliert, unter anderem erhält die WEG gemäß des neuen § 10 VI WEG als Verband eine rechtlich eigenständige Stellung. Die WEG ist gemäß des neuen § 10 VI Satz 5 WEG parteifähig und der Klageantrag muss daher auf die „WEG“ lauten. Bei der Vollstreckung aus Titeln vor 2007 muss die Entscheidung jedoch beachtet werden.

(Dokumentation: OLG München, Beschluss vom 25.4.2013 – 34 Wx 146/13)



Beschlusskompetenz zur Installation von Rauchwarnmeldern (Beck RS 2013, 10577)

Was war passiert? Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Hamburg. Gemäß der Hamburgischen Bauordnung besteht eine Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchmeldern. Die Wohnungseigentümer beschließen in einer Eigentümerversammlung den Kauf von Rauchwarnmeldern zur Installation in den Wohnungen und den Abschluss eines Wartungsvertrags. Das Amtsgericht hat auf Antrag des Klägers die Nichtigkeit dieses Beschlusses wegen fehlender Beschlusskompetenz festgestellt. Das Berufungsgericht hielt den Beschluss für wirksam, was vom BGH bestätigt wurde.

Meinung des Gerichts: Vorab ist bei der Thematik Rauchwarnmelder festzuhalten, dass nicht in allen Bundesländern eine gesetzliche Pflicht besteht, Rauchwarnmelder in Wohnungen anzubringen. Wer zum Einbau der Rauchwarnmelder verpflichtet ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Landes-

gesetz [Wir berichteten ausführlich in Ausgabe 4; Anmerkung der Redaktion].

Der Einbau von Rauchwarnmeldern in Mietobjekten stellt eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache dar, da der Einbau die Sicherheit der Mietsache erhöht. Der Mieter muss den Einbau der Rauchwarnmelder nach § 558 BGB dulden. Im vorliegenden Fall wies der BGH die Klage ab. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine eigentumsbezogene Pflicht vorsieht, unabhängig davon, ob sich die öffentlich-rechtliche Pflicht an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, an die Mitglieder der Gemeinschaft als Miteigentümer an dem Grundstück oder an die einzelnen Wohnungseigentümer richtet.

Wird durch das Landesrecht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband

als Adressat zum Einbau von Rauchmeldern verpflichtet, ergibt sich eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft aus § 10 Absatz 6 Satz 2 WEG. Richtet sich die Einbaupflicht an die Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer als Adressaten, besteht eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bezüglich des Einbaus von Rauchwarnmeldern aus § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG, wonach die Gemeinschaft ohne weiteres befugt ist, gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer wahrzunehmen, wenn diese Verpflichtung im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen trifft und daher die Interessenlage ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordert.

Sind die einzelnen Wohnungseigentümer als Adressaten zum Einbau von Rauchwarnmeldern verpflichtet, besteht eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nur, wenn die

Verpflichtung alle Mitglieder betrifft, nicht also, wenn gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten vorhanden sind, für die Rauchwarnmelder nicht verpflichtend sind. Die Wohnungseigentümer sind in diesem Fall aber berechtigt, von ihrem Zugriffsermessens aus § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG Gebrauch zu machen und einen gemeinsamen Beschluss zu fassen. Die Voraussetzung, dass die Pflichtenerfüllung durch die Wohnungseigentümergeinschaft förderlich ist, ist bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen gegeben. Die Rauchwarnmelder dienen nicht nur dem Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern allen Bewohnern und Besuchern der Wohnanlage. Außerdem besteht die Gefahr, dass bei einem Verstoß eines einzelnen Eigentümers gegen dessen Einbauverpflichtung im Schadensfall Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden.

Zwar besteht für Maßnahmen am Sondereigentum grundsätzlich keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, auch dann nicht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften Maßnahmen erforderlich machen. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht werden, stehen aber nicht im Sondereigentum. Auch das Eigentum an den Rauchwarnmeldern hat keinen Einfluss auf die Beschlusskompetenz der WEG. Es richtet sich danach, ob Rauchwarnmelder wesentliche Bestandteile oder Zubehör des Gebäudes sind. Wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind untern anderem solche Teile, die für dessen Bestand oder Sicherheit



erforderlich sind, solche Bestandteile sind kein Gegenstand des Sondereigentums. Rauchwarnmelder sind dann wesentliche Bestandteile des Gebäudes, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben sind. Nach dieser Ansicht besteht eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft schon deshalb, weil es sich bei den Rauchwarnmeldern um Gemeinschaftseigentum handelt.

Werden Rauchwarnmelder als Zubehör angesehen, stehen sie im Eigentum dessen, der die Anschaffung und Installation veranlasst hat. Die Wohnungseigentümer sind hierdurch aber nicht gehindert, den Einbau von Rauchwarnmeldern zu beschließen. Ob und inwieweit die Wohnungseigentümergeinschaft darauf Rücksicht nehmen muss, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, ist keine Frage der Beschlusskom-

petenz, sondern der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Das Gericht sieht in dem Einbau von Rauchwarnmeldern keinen unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Sieht das Landesrecht eine Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern vor, kann darüber ein Gemeinschaftsbeschluss der Wohnungseigentümer erfolgen, unabhängig davon, ob sich die öffentlich-rechtliche Pflicht an die Gemeinschaft als Verband richtet oder an die einzelnen Wohnungseigentümer. Ein entsprechender Tagesordnungspunkt in der Wohnungseigentümerversammlung durch den Verwalter ist daher möglich. Gleichzeitig sollte nachgefragt werden, ob einzelne Eigentümer ihre Wohnungen bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben.

(Dokumentation: BGH, Urteil vom 8.2.2013 – V ZR 238/11)

Vorsprung durch Weiterbildung

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

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



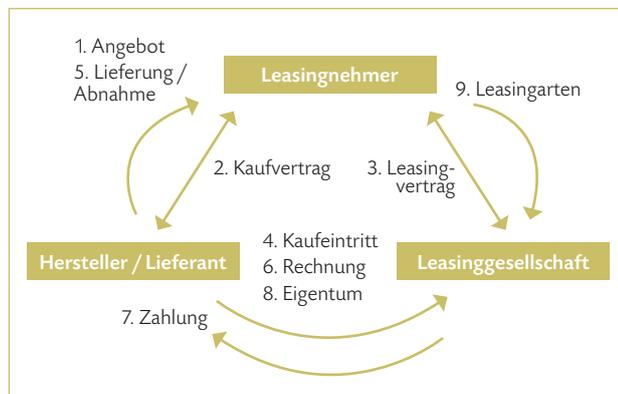
AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

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

Leasing für Immobilienverwalter

Leasing ist eine bewährte und vielseitig einsetzbare Finanzierungsalternative zum Bankkredit. Neben dem Leasing von Immobilien und kann auch eine Vielzahl von beweglichen Wirtschaftsgütern geleast werden. Leasing ermöglicht es damit, regelmäßig in neue Technik und Ausstattung investieren zu können und bringt weitere Vorteile mit sich.

Leasing ist im zivilrechtlichen Sinn ein Nutzungsüberlassungsvertrag, bei dem das Leasingobjekt vom Leasinggeber beschafft und finanziert wird und dem Leasingnehmer gegen Zahlung eines vereinbarten Leasingentgelts zur Nutzung überlassen wird. Daher wird Leasing oft auch als alternative Finanzierung bezeichnet.



singgegenstands und die Finanzierungskosten vollständig bezahlt. Ein automatischer Eigentumsübergang an den Leasingnehmer ist jedoch nicht gegeben.

Im Gegensatz dazu bezahlt der Leasingnehmer bei der Teilamortisation (Restwert-Leasing) einen Teil der Anschaffungskosten des

Gerade im mobilen Leasing gibt es eine Vielzahl von Anwendungsmöglichkeiten. Neben dem am Markt etablierten Leasing von Kraftfahrzeugen können auch Computer sowie die Büro- und Geschäfts-

ausstattung geleast werden. Am Markt verbreitet sich zudem, dass auch Software beziehungsweise ganze IT-Einführungsprojekte geleast werden können.

Aber auch Immobilien können auf Leasing finanziert werden. Bei Bestandsimmobilien bietet das Sale-and-Lease-Back die Möglichkeit, Liquidität zu genießen und trotzdem weiterhin die Immobilie zu nutzen.

Leasingobjekts und dessen Finanzierungskosten. Der Leasinggegenstand weist daher zum Ende Vertragslaufzeit einen Restwert auf. Aus diesem Grund werden bei Teilamortisationsverträgen oft Vertragsoptionen mit vereinbart. Typische Optionen sind:

- > Verlängerungsoption
- > Kaufoption des Leasingnehmers
- > Andienungsrecht des Leasinggebers



Der Autor
TORSTEN ADAM

Der Geschäftsführer berät mit seiner ARTEMIS Group mittelständische Unternehmen bei Finanzierungen und Transaktionen sowie allen kaufmännischen Fragestellungen insbesondere im Bereich Immobilien.

In der Vertragsgestaltung lassen sich grundsätzlich drei wesentliche Arten unterscheiden:

- > Operating-Leasing
- > Vollamortisation
- > Teilamortisation (Restwert-Leasing)

Während Operating-Leasing mit einem Mietvertrag vergleichbar ist, spricht man bei den beiden anderen Varianten vom Finanzierungsleasing. Im Fall der Vollamortisation werden innerhalb der vereinbarten Laufzeit die Anschaffungskosten des Lea-

Ablauf des Leasingverfahrens

Beim Leasing von mobilen Investitionsgütern gibt es in der Regel zwei Varianten: Die Leasinggesellschaft kauft das vom Leasingnehmer benötigte Investitionsgut vom Hersteller. Alternativ tritt die Leasinggesellschaft in den bereits abgeschlossenen Kaufvertrag mit ein. Wichtig ist dabei, dass das Investitionsgut vom Leasingnehmer exakt spezifiziert wird. Gleichzeitig schließt die Leasinggesellschaft einen Nutzungsüberlassungsvertrag mit dem Leasingnehmer, der sowohl die Kosten der Beschaffung als auch die Finanzierung des Investitionsguts

Wesentliche Vertragsarten im Überblick

	Operating-Leasing = Quasi-Mietvertrag	Finanzierungsleasing	
		Vollamortisation	Teilamortisation
Eigentum	Leasinggeber	Leasinggeber	Leasinggeber
Bezahlung	Mietraten	Leasingnehmer zahlt Anschaffungs-, Nebenkosten und Zinsen während Grundmietzeit	Leasingnehmer deckt einen Teil der Kosten während Grundmietzeit
Kündigung	kurze Fristen	nicht vor Ablauf der Grundmietzeit, frühestens nach 40% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer	nicht vor Ablauf der Grundmietzeit, frühestens nach 40% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer
Rechte, Pflichten und Risiko	Leasinggeber	Leasingnehmer	Leasingnehmer
Normalfall		Leasingnehmer gibt Objekt zurück	Leasingnehmer gibt Objekt zurück

beinhaltet. Meist werden noch Nebenleistungen wie Versicherung oder Wartung des Investitionsguts vereinbart.

Ob die Leasinggesellschaft einen Leasingvertrag mit dem Unternehmen abschließt, ist wesentlich von der Bonität des Unternehmens (Fähigkeit die Raten zu zahlen) sowie der Bewertung des Investitionsguts abhängig. Während der Vertragslaufzeit erhält die Leasinggesellschaft die vereinbarten Raten, die die Kosten für den Verzehr des Investitionsguts während der Leasingzeit, dessen Finanzierung sowie einen Aufschlag für Verwaltungskosten und Gewinn des Leasinggebers decken. Am Ende der Laufzeit kann der Leasingnehmer seine eventuell vorhandene Kauf- oder Verlängerungsoption ausüben. Übt er diese nicht aus, geht die Verfügungsgewalt über das Leasingobjekt wieder an den Leasinggeber über.

Vorteile des gewerblichen Leasings

Leasing bietet im Vergleich zum Kauf beziehungsweise zur Kreditfinanzierung einige Vorteile. Einer der Hauptvorteile liegt darin, dass beim Leasing kein Kapital gebunden wird, sondern Raten über die Zeit gezahlt werden. Dies bedeutet für die Unternehmen:

- > Liquidität wird geschont und steht für andere Investitionen zur Verfügung.
- > Die Kreditlinie bei der Hausbank bleibt unberührt.
- > Bilanzneutralität: Das Leasingobjekt taucht in der Regel nicht in der Bilanz des Lea-

singnehmers auf und hat damit positive Auswirkung auf die Eigenkapitalquote.

- > Individuelle Vertragsgestaltung bezüglich Laufzeit, Zahlungsbedingungen oder weiterer Nutzung sind möglich.
- > Planungssicherheit durch fixe Raten.
- > „Pay as you earn“-Prinzip: Der Finanzierungsaufwand verteilt sich auf die Nutzungsdauer und damit auf den Zeitraum, in dem Erträge aus dem Objekt erwirtschaftet werden. Eine Vorausfinanzierung wird somit vermieden.
- > Leasingraten sind steuerlich als Betriebsausgaben voll absetzbar.

Was man beachten sollte

Ist geplant, dass nicht nur ein Wirtschaftsgut angeschafft wird, lohnt sich gegebenenfalls ein Pool-Leasing. Dabei werden viele kleinere Investitionen eines Unternehmens in einem definierten Zeitraum zusammengefasst und in einen Leasingvertrag eingebunden. Aufgrund des höheren Volumens verbessern sich in der Regel die Leasingkonditionen. Vorteilhaft kann es zudem sein, Leasingangebote sowohl von einer herstellerabhängigen als auch einer händlerunabhängigen Leasinggesellschaft einzuholen. Oft liegen die Angebote weit auseinander. Wichtig ist immer, dass das Leasing individuell kalkuliert wird. Der Leasingvertrag sollte immer so gestaltet werden, dass Anzahlung, Laufzeit, Vertragsart, Kaufoption, Restwert und ähnliches den spezifischen Bedürfnissen entsprechen.

Bei der Prüfung des Leasingangebots sollte beachtet werden:

- > Ist der Leasinggegenstand genau beschrieben?
- > Was wäre der Vergleichspreis bei Kauf des Leasinggegenstands?
- > Müssen Sonderzahlungen geleistet werden, wie hoch sind sie?
- > Wie viele Raten muss man zahlen?
- > Wie hoch ist die Rate?
- > Wie lang ist die Laufzeit des Vertrags?
- > Wie wird der Restwert berechnet und wie hoch wird er sein?
- > Um welche Art von Leasingvertrag handelt es sich?
- > Werden die Kalkulationsgrundlagen offengelegt?
- > Ist der Vertrag kündbar? Zu welchen Bedingungen kann der Vertrag vorzeitig beendet werden?
- > Besteht auf Laufzeitende eine Kaufoption oder eine Kaufpflicht?
- > Kann der Vertrag verlängert werden?
- > Kann die Mietzeit verlängert werden?
- > Welche Kosten entstehen am Vertragsende (Schlusszahlung et cetera)?

Fazit

Leasing kann gerade im Immobilienbereich eine attraktive Finanzierungsalternative darstellen. Im Vorfeld ist jedoch genau zu überprüfen, ob sich mit dem konkreten Leasingvertrag die gewünschten Vorteile auch tatsächlich umsetzen lassen können.

Auftragsvergabe durch den Verwalter

Verwalter, Eigentümer und die Auftragsvergabe bilden oft ein Spannungsdreieck, das für Konflikte und Ärger sorgt, die vermeidbar wären.

von Steffen Haase

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 Absatz 1 Ziffer 2 WEG geregelt. Die Verpflichtung des Verwalters beschränkt sich darauf, Mängel festzustellen und die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten. Hier beginnt der Konflikt, weil der Kunde oft weitergehende Handlungen des Verwalters erwartet. Deshalb ist die Verwaltervollmacht besonders bedeutsam. Sie kann neben dem Wohnungseigentumsgesetz in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag oder per Beschluss geregelt sein.

Jeder Verwaltervertrag enthält eine Vollmachtsklausel, die jedoch häufig nicht auf dem neuesten Stand sind. Eine aktuelle Vertragsklausel sollte etwa wie folgt aussehen: „Einholung von Angeboten, bei Personal ggf. Insertion, auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft; einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es nicht, wenn hierfür Kosten von nicht mehr als ___ EUR im Einzelfall und nicht mehr als ___ EUR im Wirtschaftsjahr anfallen.“

Wichtig an dieser Klausel ist die zweifache Beschränkung. Viele alte Vertragsmuster enthalten nur eine Regelung für Einzelfälle, die der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr Stand halten.

Praxistipp

Überprüfen Sie ihre Verwaltervollmachten und -verträge. Generell kann es sinnvoll sein, auf der nächsten Eigentümerversammlung einen neuen Verwaltervertrag zur Beschlussfassung vorzulegen, wenn der bisherige sehr alt ist und unwirksame Klauseln enthält.

In der Praxis rechtfertigt sich der Verwalter mit einer Notmaßnahme, wenn der Vollmachtsrahmen überschritten wird. Das soll ihn retten. Die gesetzliche Regelung (§ 27

Absatz 1 Ziffer 3 WEG) greift jedoch nur in dringenden Fällen, wenn wegen der Eilbedürftigkeit eine vorherige Eigentümerversammlung nicht möglich ist. Entscheidend ist hierbei, ob die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet wäre, wenn nicht umgehend gehandelt werden würde.

Einen solchen Fall hatte 2011 der BGH zu entscheiden. Der Verwalter hatte bei einer Bank im eigenen Namen ein Konto eingerichtet, über das er den Zahlungsverkehr für die Eigentümergemeinschaft abwickelte. Die Wohnungseigentümer beschlossen, die in gutachterlichen Stellungnahmen vorgeschlagenen Maßnahmen kurzfristig durchzuführen. Dabei gingen sie von einem Kostenvolumen von 4.000 Euro aus. Bei der Durchführung gab der Verwalter weitere Arbeiten in Auftrag und zahlte auf die daraus entstandenen Rechnungen über 18.000 Euro aus.

Dem BGH zufolge war der Verwalter nicht zur Vergabe (weiterer) Aufträge mit einem Kostenvolumen von über 18.000 Euro berechtigt. Er muss die Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß dem ihm bekannten Willen und dem Interesse der Wohnungseigentümer durchführen. Der Verwalter ist deshalb nicht befugt, zum Erreichen des Sanierungsziels Aufträge in unbegrenzter Höhe zu vergeben, wenn in einem Beschluss zur Durchführung einer Instandsetzung weder der Umfang der Maßnahmen bestimmt noch eine Kostenobergrenze genannt worden ist.

Maßgebend für die Durchführung eines Beschlusses durch den Verwalter ist der Wille der Eigentümer, wie er sich aus den zur Vorbereitung der Beschlussfassung vorgelegten Unterlagen, dem Beschlussprotokoll und dem Inhalt des Beschlusses ergibt. Gemessen daran musste der Verwalter bei der Vergabe von Aufträgen zur Sanierung berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer von einem auf etwa 4.000 Euro geschätzten In-

standsetzungsaufwand ausgingen. Die Vergabe weit darüber hinausgehender Aufträge war nicht von dem Beschluss gedeckt und daher auftragswidrig. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Verwalter, nachdem er die weiteren Arbeiten in Auftrag gegeben hatte, die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber unterrichtete, dass der Instandsetzungsaufwand höher als bei der Beschlussfassung angenommen sei.

Wie verhält man sich richtig?

Das A und O ist die richtige Beschluss- und Auftragsvorbereitung. Meines Erachtens betreffen rund 25 Prozent der Beschlussanfechtungen Sanierungsmaßnahmen.

Bestimmtheit / Bezugnahmen auf Anlagen

Achten Sie auf die Bestimmtheit des Antrags. Ist der Beschlusstext für einen außenstehenden Leser nachvollziehbar? Wird Bezug genommen auf Anlagen, wie Ausschreibungen und Kostenvoranschläge? Ist dies nachvollziehbar und klar? Auch der Kostenrahmen für diese Maßnahme muss aus dem Beschlusstext hervorgehen.

§ 648 a BGB Bauhandwerkersicherung (einpreisen)

Bedenken Sie bei der Preiskalkulation auch zusätzlich entstehende Kosten, wie die Bauhandwerkersicherung oder den SiGeKo gemäß Baustellenverordnung.

Anträge zur Sanierung

Grundsätzlich entscheidet über das „Ob“ und „Wie“ von Instandsetzungsmaßnahmen die Eigentümerversammlung. Nur in engen Grenzen ist es möglich, Vergabe und Durchführung eines Sanierungsauftrags durch Mehrheitsbeschluss auf die Hausverwaltung zu delegieren. Voraussetzung ist, dass die Ermächtigung zu einem über-

schaubaren, für jeden Wohnungseigentümer begrenzten finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der Eigentümerversammlung bleibt.

Anträge zur Person: Wer soll handeln?

Halten Sie das Zepter in der Hand. Wenn Sie andere mit einbeziehen wollen, dann bestimmt und konkret.

Anträge zur Finanzierung:

Auch hier sind Beschlusstexte häufig unkonkret. Es werden „Weichmacher“ verwendet, wie „circa“ oder „mindestens“, die nichts aussagen. Sagen sie konkret, was aus Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrückstellung oder Sonderumlage mit Kostenverteilungsschlüssel finanziert werden soll. Bedenken Sie bei der Sonderumlage den konkreten Betrag, den korrekten Kostenverteilungsschlüssel und die Fälligkeit.

Anträge zur Kostenverteilung

Doch nicht nur bei der Sonderumlage geht es um den Kostenverteilungsschlüssel. Auch gehört, sofern eine Abweichende Regelung gewünscht und möglich ist, die Kostenverteilung mit den Beschlusskompetenzen nach § 16 IV WEG dazu. Bei den Beschlüssen werden häufig auch die Untersuchungskosten oder Kosten, die nach § 14 Nr. 4 WEG entstehen, vergessen.

Bei der Behandlung der Anträge auf der Eigentümerversammlung beachten Sie bitte folgende Reihenfolge:

- a) Einführung ins Thema durch Versammlungsleiter, Diskussion
- b) Antragsformulierung (Überflüssiges weglassen, nur das, was geregelt werden soll!)
- c) Abstimmung (nach Klärung der Stimmberechtigungen)
- d) Auszählung
- e) Feststellung und Verkündung des Er-

gebnisses: Der Beschluss wird existent.
f) Eintrag in die Beschlussammlung
g) Protokollerstellung und Versendung
Grundsätzlich ist der Verwalter verpflichtet, auch angefochtene Beschlüsse umzusetzen. Hieraus ergeben sich in der Praxis häufig Probleme, vor allem dann, wenn eine große Sanierungsmaßnahme beschlossen wurde und der Beschluss angefochten worden ist. Insbesondere wenn der Ausgang des Prozesses offen erscheint, kann es wirtschaftlich unvernünftig sein, die Maßnahmen zunächst zu vollziehen und damit Fakten zu schaffen.

Praxistipp

Halten sie schon die Verhaltensanweisung für den Verwalter im Beschluss fest, ob der Beschluss unverzüglich oder erst nach Bestandskraft (Ablauf der Anfechtungsfrist oder Rechtskraft des Urteils) durchgeführt werden soll.

KALO KALORIMETA
Messdienste

schnell. präzise. kompetent.

Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser
Legionellenprüfung durch uns!

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.

Aktuelle Rechtsprechung zu haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen

Der folgende Beitrag stellt aktuelle Gerichtsentscheidungen zur Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerksleistungen nach § 35 a Einkommensteuergesetz (EStG) vor und ordnet diese systematisch ein.



Der Autor

DR. JOHANNES STEHR

Der Steuerberater und Fachanwalt für Steuerrecht ist Partner in der Kanzlei SIBETH Partnerschaft. Seine Tätigkeitschwerpunkte sind Immobiliensteuerrecht, Unternehmenssteuerrecht, steuerliche Vertragsgestaltungen sowie Interessenvertretung bei Betriebsprüfungen, gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren.
www.sibeth.com

> 1. Schönheitsreparaturenpauschale

Hintergrund: Nach § 35 a Absatz 3 EStG ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag um 20 Prozent der Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, höchstens jedoch um 1.200 Euro. Der Abzug gilt nur für die angefallenen Arbeitskosten (einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten sowie etwaiger Umsatzsteuer).

Sachverhalt: Die Mieter einer Dienstwohnung leisteten an ihren Vermieter monatlich eine Pauschale für Schönheitsreparaturen in Höhe von 77,96 Euro. Im Streitjahr wurden vom Vermieter beauftragte Malerarbeiten durchgeführt und Fenster ausgetauscht. Die Mieter machten in ihrer

Einkommensteuererklärung die hierfür dem Vermieter in Rechnung gestellten Arbeitsleistungen in voller Höhe (5.135 Euro) geltend.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) versagte den Mietern in seinem Urteil vom 5. Juli 2012 (VIR 18/10) die Steuerermäßigung, auch in Höhe der geleisteten Pauschale. Die Mieter hätten keine Aufwendungen aufgrund der Inanspruchnahme einer konkreten Handwerkerleistung gehabt. Vielmehr seien die pauschalen Zahlungen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen unabhängig davon zu zahlen gewesen, ob und in welcher Höhe der Vermieter tatsächlich Reparaturen in Auftrag gab. Der Fall sei nicht mit Fällen zu vergleichen, in denen der Vermieter konkret ausgeführte Handwerkerleistungen über eine Nebenkostenabrechnung abrechnet.



> 2. Dichtheitsprüfung der Abwasserleitung

Hintergrund: Zu den begünstigten Tätigkeiten nach § 35 a EStG zählen unter anderem Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Tätigkeiten, bei denen eine Gutachtertätigkeit im Vordergrund steht, sind nicht begünstigt.

Sachverhalt: Der Kläger machte in seiner Einkommensteuererklärung für eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitung seines privat genutzten Wohnhauses mittels Kameraeinsatzes die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen geltend. In der entsprechenden Rechnung waren 357,36 Euro für die Arbeitskosten ausgewiesen.

Entscheidung: In dem Verfahren vor dem Finanzgericht (FG) Köln (14K2159/12) war strittig, ob die Dichtheitsprüfung eine begünstigte Handwerkerleistung oder aber eine nicht begünstigte, einer Gutachtertätigkeit vergleichbaren Tätigkeit darstellt. Das FG Köln entschied mit Urteil vom 18. Oktober 2012, dass die Dichtheitsprüfung unmittelbar in Zusammenhang mit der Instandhaltungsverpflichtung für Abwasserleitungen stehe, da durch die Untersuchung eine konkrete Grundlage für die Notwendigkeit einer Sanierung geschaffen werden sollte. Dementsprechend qualifizierte das Gericht die Tätigkeit als begünstigte Handwerkerleistung. Die Finanzverwaltung hat gegen das Urteil Revision eingelegt (Aktenzeichen beim BFH: VIR 1/13), womit die weitere Entwicklung abzuwarten bleibt.



> 3. Anbau eines Wintergartens

Hintergrund: Begünstigt sind Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, unabhängig davon, ob es sich bei der handwerklichen Tätigkeit um regelmäßig vorzunehmende Renovierungsarbeiten oder kleine Ausbesserungsarbeiten handelt, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden können, oder um Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die im Regelfall nur von Fachkräften durchgeführt werden. Neubaumaßnahmen zählen nicht zu den begünstigten Tätigkeiten.

Sachverhalt: Zusammenveranlagte Ehegatten waren Eigentümer eines selbstgenutzten Wohnhauses. Sie ließen einen Wintergarten anbauen, der zu einer Vergrößerung der Wohnfläche führte. Für die Handwerkerleistungen machten die Ehegatten die Steuerermäßigung nach § 35 a EStG in der Einkommensteuererklärung geltend.

Entscheidung: Mit rechtskräftigen Urteil vom 18. Oktober 2012 (4K 1933/12) versagte das FG Rheinland-Pfalz die Steuerermäßigung. Unter Bezugnahme auf die BFH-Rechtsprechung, wonach „Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ bei der Herstellung von etwas gänzlich Neuem nicht gegeben seien, stellte das Gericht klar, dass eine Neubaumaßnahme, die wie der Anbau des Wintergartens zu einer Wohnflächenvergrößerung führt, keine Handwerkerleistung nach § 35 a EStG sei.

OH JA... DA GIBT ES EINEN UNTERSCHIED.

www.varys.de

> 4. Wasseranschluss

Hintergrund: Die begünstigte Tätigkeit muss im „Haushalt“ des Steuerzahlers erbracht werden. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist dabei auf die Grundstücksgrenzen abzustellen. Wird eine Leistung sowohl auf dem privaten Grundstück als auch außerhalb erbracht (wie bei Winterdiensten), muss in der Rechnung kostenmäßig aufgeteilt werden.

Sachverhalt: Das Wohnhaus des Klägers wurde zunächst durch einen Brunnen mit Trinkwasser versorgt. Das Abwasser wurde in einer Grube entsorgt. Der zuständige Zweckverband schloss 2006 das Grundstück an zentrale Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung an, wofür mit Bescheiden von 2007 Kostenersatzbeträge festgesetzt wurden. Für diese Aufwendungen begehrte der Kläger die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen.

Entscheidung: In dem vom FG Berlin-Brandenburg zu entscheidenden Fall ging es um die Frage, ob auch die auf das öffentliche Straßenland entfallenden Wasseranschlussarbeiten als begünstigte Tätigkeit zu werten sind. Dies bejahte das Gericht mit Urteil vom 15. August 2012 (7 K 7310/10), da es sich um eine einheitlich, die Grundstücksgrenze überschreitende Anlage handle. Zudem stehe nicht entgegen, dass der Anschluss aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme erfolgte. Die Finanzverwaltung hat gegen das Urteil Revision eingelegt (Aktenzeichen beim BFH: VIR 56/12).

Hinweis: Die erstmaligen Hausanschlüsse im Rahmen einer Neubaumaßnahme wären nicht begünstigt.

> 5. Steuerermäßigung bei Wohnungseigentümern

Hintergrund: Anspruchsberechtigt ist grundsätzlich derjenige, der die Handwerker- oder haushaltsnahe Dienstleistung für seinen eigenen Haushalt in Auftrag gibt. Wohnungseigentümer können auch dann berechtigt sein, wenn die WEG den Auftrag erteilt. In zeitlicher Hinsicht könne die Steuerermäßigung dann nach Ansicht der Finanzverwaltung für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (wie Reinigung des Treppenhauses, Gartenpflege) grundsätzlich anhand der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr deren Zahlung berücksichtigt werden. Einmalige Aufwendungen (wie Reparaturenrechnungen) könnten hingegen erst im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung angesetzt werden. Soweit einmalige Aufwendungen durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert würden, könnten die Aufwendungen erst im Jahr des Abflusses aus der Instandhaltungsrücklage oder im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung, die den Abfluss aus der Instandhaltungsrücklage beinhaltet, berücksichtigt werden. Aus Vereinfachungsgründen wird von der Finanzverwaltung aber nicht beanstandet, wenn Wohnungseigentümer die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend machen, in dem die Jahresabrechnung von der Eigentümerversammlung genehmigt wird.

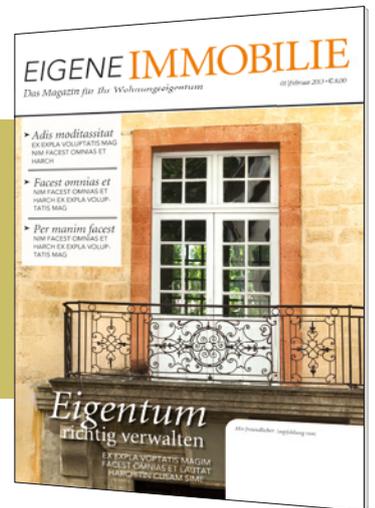
Sachverhalt: Eine WEG beauftragte 2006 Handwerker. Diese wurden nicht aus der Instandhaltungsrücklage, sondern aus den laufenden Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer bezahlt. Auf die Wohnungseigentümerin entfiel laut Hausgeldabrechnung von 2009 ein Betrag von 156,50 Euro, der durch die geleisteten Vorauszahlungen voll abgedeckt war. Eine Wohnungseigentümerin wollte die Steuerermäßigung für 2006 geltend machen.

Entscheidung: In Abweichung zur Ansicht der Finanzverwaltung entschied das FG Baden-Württemberg mit Urteil vom 20. November 2012 (11 K 838/10), dass Aufwendungen für Handwerkerleistungen bei Wohnungseigentümer im Jahr ihrer Zahlung zu einer Steuerermäßigung führen können, vorliegend also in 2006. Damit steht dem Steuerpflichtigen nach Ansicht des Gerichts ein Wahlrecht zu.



Foto: © SFC / Shutterstock.com

Der direkte Draht zum Kunden



Im immer stärker wachsenden Wettbewerb wird es zunehmend wichtiger, sich als fachkompetentes und serviceorientiertes Verwaltungsunternehmen zu positionieren. Der DDIV und seine Landesverbände haben gemeinsam mit der AVR ein Dialoginstrument entwickelt, das dem Verwalter die Möglichkeit gibt, sein Unternehmen optimal darzustellen.

Nachdem sich Verbraucher heute einer regelrechten Werbeflut gegenüber sehen, nimmt die Bedeutung von Möglichkeiten zur individuellen Ansprache zu. Konsequente Kundenorientierung wird für viele Unternehmen zum wichtigsten Differenzierungsfaktor. Direktmarketing hat sich längst zum führenden Instrument der Werbemaßnahmen entwickelt, wenn es darum geht, den Kunden an das Unternehmen zu binden. Kundenzeitschriften bieten sich als ideales Medium zum direkten Dialog mit dem Kunden an. Während sie sich im Look eines klassischen Magazins präsentieren, ermöglichen sie, dem Kunden neben journalistischem Inhalt auch Themen aus der

Welt des Unternehmens zu vermitteln. Somit tragen sie dazu bei, eine positive Grundhaltung gegenüber dem Unternehmen zu verstärken oder das Firmenimage zu verbessern. Kundenmagazine regen durch eine journalistisch glaubwürdige Aufbereitung attraktiver Themen zu einer intensiven Auseinandersetzung mit den Heftinhalten an. So fördern sie die dauerhafte Kommunikation mit der relevanten Zielgruppe – ohne Streuverluste. Sie initiieren intensive Kontakte zu potenziellen Neukunden sowie eine positive Mund-zu-Mund-Propaganda. Eine eigene Zeitschrift zusammenzustellen ist mit beträchtlichem Aufwand und hohen Kosten verbunden und wird daher vor allem von großen Unternehmen oder von Verbundgruppen zur Kommunikation genutzt.

Der DDIV und seine Landesverbände stellen nun in Zusammenarbeit mit der AVR das hochwertige Magazin „Eigene Immobilie“ vor, das dem Verwalter beste Bedingungen zu Top-Konditionen bietet, dem Kunden sein Unternehmen optimal zu präsentieren. Die Kundenzeitschrift informiert den Wohnungseigentümer fachkompetent und umfassend über alle relevanten Themen rund um das Wohneigentum. Zu den redaktionellen Inhalten zählen aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt, zu Eigentum und Verwaltung, Finanzen und Versicherungen, Recht und Steuern sowie Sanierung und Modernisierung. Eigene Immobilie soll den Verwalter dabei unterstützen, das eigene Unternehmen im Wettbewerb zu stärken. Eine direkte Präsentationsmöglichkeit stellen die drei Umschlagsseiten des Magazins dar, auf denen eine ausführliche Firmenvorstellung möglich ist. Alternativ können die Titel- und Rückseite des Magazins mit dem Firmenlogo versehen werden.

Durch den Versand des Magazins an bestehende und potenzielle Kunden eröffnen sich dem Verwalter viele Vorteile: Eigene Immobilie unterstützt die Positionierung als fachkompetente und serviceorientierte Hausverwaltung, stärkt die Position des Verwalters gegenüber der Konkurrenz, ermöglicht die Pflege der Kontakte zu Stammkunden sowie die Neukundengewinnung. So bietet die Kundenzeitschrift die Chance, das Image des Unternehmens zu stärken und den Kunden langfristig an sich zu binden.



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

Nach den Platzrunden entspannten sich die Golfer.

VDIV Bayern

VDIV Bayern **Kompakt**

> 16. Golf-Cup der bayerischen Verwalter

Höchsttemperaturen von bis zu 37 Grad konnten 120 Golfer am 23. Juli 2013 nicht davon abhalten, am 16. Golf-Cup des VDIV Bayern teilzunehmen. Bereits zum achten Mal war die herrlich gelegene Golfanlage Gut Rieden Veranstaltungsort. Eine Vielzahl der Teilnehmer sind Wiederholungstäter und freuen sich schon das ganze Jahr auf den letzten Freitag im Juli!

Die Vorfreude wurde mit Sonne satt und einem perfekten Tag belohnt. Bereits ab neun Uhr morgens machten sich die ersten Flights auf den Weg zu den 18 Löchern. In der Zwischenzeit stärkten sich die Schnupperer und die Teilnehmer des 9-Loch-Turnier. Das Golfturnier stand auch in diesem Jahr unter dem Motto Golfen für einen guten Zweck. Die Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, die Arbeit unseres sozialen Partners H-Team durch Spenden zu unterstützen. Mit 800 Euro kam eine recht stattliche Summe zusammen. Wedigo von Wedel vom H-Team freut sich, dass mit diesem Geld die Arbeit für bedürftige Menschen weiter fortgeführt werden kann.

Den perfekten Abschluss hatten die 120 Teilnehmer mit an einem lauen Sommerabend auf der Terrasse. Nach gutem Essen, angenehmer Musik und dem ein oder anderen Gläschen Wein wurden zu guter Letzt die Sieger des Tages gekürt. Die Ergebnisse finden Sie unter www.gut-rieden.de/18-loch-anlage/turniere



Thomas Kollmann, Gewinner der Wertung Herren brutto, bekommt seinen Pokal von Carmen Fröhlich und Walter Plank (rechts)



Claudia Menge konnte die Wertung bei den Damen für sich entscheiden.

Ein besonderer Dank gilt wieder den Sponsoren unseres Golfturniers:

BRUNATA
METRONA

BUTZ & NEUMAIR
AUFZUGBAU

eKB
(energiekostenberatung gmbh)

ista

Hausbank

HAUSBEZITZER
VERSICHERUNG

MONTANA GAS
Voller Energie

ASTRA

Hachinger
Maximal-Großhandel

RR
RECHNUNGSWESSEN
ANWALTSGESellschaft

DBB Immobilienmanagement GmbH
Mehrfache Gebäudeversicherungen

techem

tielmann
+meyer

STROBL
WASSERSCHADENSBEHEBUNG MIT SYSTEM

> Veranstaltungshighlights im Herbst

Im Oktober und November hat der bayerische Landesverband eine Vielzahl an Veranstaltungen für seine Mitglieder parat. Doch auch über die bayerischen Landesgrenzen hinaus können Verwalter vom großen Fortbildungsangebot profitieren. Nutzen Sie unsere Online-Seminare unter anderem zu den aktuellen Themen

Rauchmelderpflicht und SEPA Umstellung. Vom 8. bis 9. November 2013 findet wieder unser Münchner Immobilienforum statt. Merken Sie sich diesen Termin schon heute vor.

Unser komplettes Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage www.vdiv-bayern.de. Gerne senden wir Ihnen unseren Seminarkalender für das zweite Halbjahr zu. Senden Sie uns hierzu eine E-Mail an info@vdiv-bayern.de

Verwaltungsbeiratsschulung am Bodensee

Traditionell führt der VDIV Baden-Württemberg im Rahmen seines Premium-Workshops im Frühjahr im Stuttgarter SI-Centrum zwei Verwaltungsbeiratsschulungen durch. Weil das Interesse an diesen Veranstaltungen sehr groß ist, organisierte der Verwalterverband am Mittwoch, dem 24. Juli 2013 eine weitere Verwaltungsbeiratsschulung für seine Mitgliedsunternehmen aus dem Bodenseeraum. Im Landgasthof Kreuz in Ravensburg-Bavendorf informierten sich rund 110 Verwaltungsbeiräte über Brandschutz und die Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft.

Der Stuttgarter Berufsfeuerwehrmann Rolf Strobel erklärte den Beiräten Ursachen und Ablauf von Bränden in Gebäuden, die er eindrucksvoll mit der realistischen Demonstration in einem Rauchhaus vorführte. Anschließend erklärte er, welche vorbeugenden Maßnahmen sinnvoll sind.

Den Ball griff Verbandsjustiziar Stephan Volpp auf und klärte die Beiräte über die jüngst verabschiedete Rauchwarnmelderpflicht in Baden-Württemberg und das BGH-Urteil zum Rauchwarnmelder



Die Beiräte informierten sich ausführlich bei den Fachausstellern.

auf und erklärte, wie die Wartungskosten umgelegt werden können. Anschließend referierte er über die Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Aufgaben und Pflichten des Verwaltungsbeirats.

Die Veranstaltung wurde von einer Fachausstellung begleitet, auf der die Partner Geothermiekontor, C. Haushahn, Minol Messtechnik W. Lehmann, Rainbow International Systemzentrale Deutschland und VDIV-INCON ausstellten.

Im Oktober 2013 organisiert der VDIV Baden-Württemberg im Raum Karlsruhe erneute eine Verwaltungsbeiratsschulung für seine Mitgliedsunternehmen. >

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.

Rückblick parlamentarisches Mittagessen

Der VDIV Baden-Württemberg weitet seine politische Arbeit aus. Am Donnerstag, dem 4. Juli 2013, hat der Verwalterverband die Landtagsabgeordneten des Ausschusses Wirtschaft und Finanzen zum ersten parlamentarischen Mittagessen in das Schlossgartenhotel nach Stuttgart eingeladen.

Von 23 möglichen Teilnehmern folgten 18 Landtagsabgeordneten aus den Fraktionen CDU, SPD, Grüne sowie FDP/DVP der Einladung zum Gesprächsaustausch. Dies ist ein hervorragendes Ergebnis und zeigt ein deutliches Interesse an dem Austausch mit dem VDIV. Von Seiten des VDIV nahmen der komplette Vorstand, Vertreter des Beirats sowie die Geschäftsführerin teil.

Ziel dieses Gesprächsaustausches war es, zum einen den Verband als kompetenten Ansprechpartner rund um die Immobilienwirtschaft kennenzulernen sowie den Abgeordneten einen Einblick in die aktuelle Lage und den täglichen Herausforderungen der Immobilienverwalterbranche zu geben.



Das erste parlamentarische Mittagessen mit 18 Landtagsabgeordneten aller Fraktionen des Ausschusses Wirtschaft und Finanzen war ein voller Erfolg.



Der Ausschussvorsitzende Karl Klein (stehend) sicherte dem VDIV weiterhin Gesprächsbereitschaft und Unterstützung zu.

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler stellte vor allem die Qualität der Wohnungsverwaltung und den Zugang zum Verwaltermarkt, die energetische Sanierung aus Sicht des Verwalters und die Diskriminierung des Verwalters bei der Einsichtnahme des elektronischen Datenbankgrundbuch in den Fokus seiner Rede. Er verdeutlichte eindrucksvoll, dass der VDIV gemeinsam mit dem Dachverband DDIV als Minimum an gesetzlichen Rahmenbedingungen die Einführung der Pflicht zur Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, einer Vertrauensschadensversicherung sowie den Abschluss einer Berufs- beziehungsweise Betriebshaftpflichtversicherung fordert. Der Premiumpartner des VDIV Baden-Württemberg, TÜV Süd Industrie Service, informierte anschließend die Landtagsabgeordnete über Energie-Effizienz in Gebäuden.

Der Ausschussvorsitzende Karl Klein dankte dem VDIV für die übermittelten Informationen und für den regen Austausch. Er sicherte dem VDIV weiterhin Gesprächsbereitschaft und wo es möglich ist auch Unterstützung zu. So zum Beispiel bei der Forderung nach einem Einsichtnahmerecht des Verwalters beim elektronischen Datenbankgrundbuch.

Im Oktober 2013 lädt der VDIV die Landtagsabgeordneten des Ausschusses Energie, Umwelt und Klima zu einem parlamentarischen Mittagessen ein, um die Abgeordneten in diesem Resort ebenfalls für die Belange der Immobilienverwalterbranche zu sensibilisieren.

Terminankündigung **Verwalter-Workshop 2013**

Am Donnerstag, dem 28. und Freitag, dem 29. November 2013 veranstaltet der VDIV Baden-Württemberg im Bietigheim-Bissingen Kronenzentrum den 23. Verwalter-Workshop mit großer Fachausstellung rund um die Themen der Immobilienwirtschaft. Dazu erwartet der Verband 150 bis 180 Teilnehmer.

„Knackpunkte in der Wohnungseigentumsverwaltung“ – so lautet das Thema des diesjährigen Verwalter-Workshops 2013. In drei Workshops erfahren Verwalter von Steffen Haase, Horst Müller und Stephan Volpp, wo diese Knackpunkte liegen.

Workshop 1: Bauliche Veränderung versus Modernisierung versus modernisierende Instandsetzung (auch hinsichtlich der Beschlussfassungen § 16 Absätze 2, 3, 4)

Referent: Horst Müller, Rechtsanwälte Müller & Hillmayer GbR, München

Workshop 2: Erstellung einer rechtssicheren Wohngeldabrechnung

Referent: Steffen Haase, Immobilienverwaltung Haase & Partner GmbH, Augsburg und DDIV-Vizepräsident

Workshop 3: Rechtliche Konsequenzen der Rauchwarnmelderpflicht in Baden-Württemberg

Referent: Stephan Volpp, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei Bächle-Riediger-Kehrer, Stuttgart

Begleitet wird der Verwalter-Workshop von einer großen Fachausstellung, auf der sich die Teilnehmer rund um die Themen der Immobilienwirtschaft informieren können.

DKB/DDIV-Symposium bricht alle Rekorde

Damit hatten die Veranstalter nicht gerechnet. Binnen weniger Tage war das 4. DKB/DDIV-Verwalter-Symposium im Landhotel Burg im Spreewald überbucht. Mehr als 400 Verwalter wollten kommen,

Platz war leider nur für etwas mehr als 300 Personen.

Rund um die Themen SEPA, Forderungsmanagement, Mieter-Hotline und Kontoführung wussten die Referenten der DKB Wissenswertes zu vermitteln. Wie man das Chaos im Arbeitsalltag überwinden kann, zeigte der praktizierende Verwalter und Vorstandsmitglied des Verbands der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg, Bernd Schneider, der mit dem gesamten Vorstand des Verbands Flagge zeigte.

Die weiteste Anreise hatte der Hauptreferent des Tages. Mit zwei Vorträgen zeigte Prof. Dr. Martin Häublein von der Universität Innsbruck auf, was es bei der Vertretung von Eigentümern

in der WEG-Versammlung und bei einem Wechsel des Strom- und Gasanbieters als Verwalter zu beachten gilt.

Ausreichend Zeit, das Gehörte zu verarbeiten und zu diskutieren, hatten die Teilnehmer bei einer abschließenden Kahnfahrt durch den Spreewald.

Yvonne Hube, DKB-Fachbereichsleiterin Verwalter, war sichtlich erfreut und betonte, dass das erfolgreiche Veranstaltungsformat mit dem DDIV und seinen Landesverbänden auch künftig Bestand haben wird. Zuvor gab es bereits Symposien in Rostock, Wörlitz und Eisenach.



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

Leerstände richtig gemanagt

Das Leerstands-Management ist für Immobilienverwalter oft zeitaufwändig und intransparent. Das Produkt LEMA des Mannheimer Energieunternehmens MVV Energie bietet eine Lösung, mit deren Hilfe die entsprechenden Prozesse optimiert werden können.

Grundlage für LEMA ist die langjährige Erfahrung von MVV Energie bei der Versorgung von Kunden und im Umgang mit Netzbetreibern. Diese Kompetenz hat das Unternehmen mit den Erfahrungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammen gebracht und gemeinsam mit Kunden das Konzept für LEMA entwickelt, das sich genau an deren Bedürfnissen orientiert.

Das Produkt basiert auf einer Schnittstelle zwischen dem Kunden und MVV Energie über ein Online-Portal. Die teilweise sehr komplexen Prozesse beim Mieterwechsel und einem folgenden Leerstand werden durch das Konzept vereinheitlicht. Die Prozesse, die sich daran anschließen, können komplett automatisiert über LEMA abgewickelt werden, was die Verwaltungskosten deutlich senkt.

Neben der Vereinfachung der Abläufe bietet LEMA aktuelle Zahlen aus dem Wohnungsbestand. Fragen etwa nach der Entwicklung der eigenen Leerstandsquoten oder nach regionalen Unterschieden beantwortet das System auf

einen Blick. Alle Informationen werden übersichtlich gebündelt, Reportings und Analysen rund um den gesamten Bestand eines Kunden sind schnell und einfach abrufbar.

Für Fragen steht Nathalie Mailänder, Leiterin Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von MVV Energie, unter Telefon +49 621 2903774 oder per Mail an n.mailaender@mvv.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Unternehmen und zum Produkt gibt es auf der Unternehmenshomepage unter www.mvv-energie.de.



Frist für veraltete Messtechnik läuft ab

Am 31. Dezember 2013 läuft die Frist für die normgerechte Ummontage beziehungsweise den Austausch veralteter Heiz- und Warmwasserkostenverteiler (HKV, WKV) ab. Betroffen sind laut Heizkostenverordnung 2009 (HKVO) auf dem Verdunstungsprinzip basierende HKV mit einer Montagehöhe von 55 Prozent des Heizkörpers und die vornehmlich in den 1960er und -70er Jahren eingesetzten WKV. Darauf weist der Energiedienstleister ista hin und rät zur fristgerechten Erneuerung der Messtechnik. Insbesondere für Vermieter und Verwalter besteht hier Handlungsbedarf, da zum Ende der Abrechnungsperiode verstärkt mit personellen Engpässen bei Messdienstunternehmen und dem Fachhandwerk zu rechnen sei.

Für eine korrekte Erfassung müssen Heizkostenverteiler gemäß DIN EN 835 im oberen Drittel des Heizkörpers montiert werden und zudem auch für das jeweilige Heizungssystem geeignet sein. Weiterhin fordert die HKVO 2009 eine Vergleichsmöglichkeit zwischen dem aktuellen und dem Vorjahresverbrauch. Diese Vorgaben werden laut ista von elektronischen HKV erfüllt, die Verbrauchswerte sehr genau anzeigen und sich auch bei den niedrigen Temperaturen moderner Heizungsanlagen einsetzen lassen.

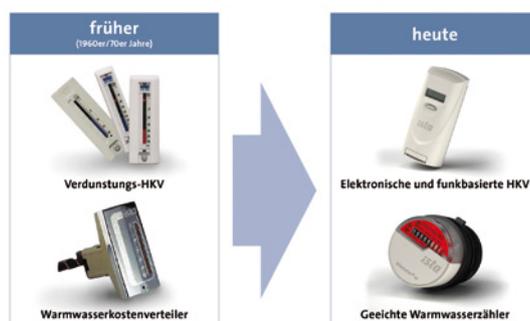
Noch verwendete Warmwasserkostenverteiler sind in der Regel älter als 25 Jahre und können den Verbrauch aufgrund von Kalkablagerungen oftmals nicht mehr korrekt erfassen. Deshalb müssen die

Geräte bis Jahresende gegen geeichte Wasserzähler ausgetauscht werden. Dabei unterstützt der Essener Energiedienstleister Installateure bei der Auswahl der richtigen Anschluss-Stücke mit kompetenter fachlicher Beratung und einem breiten Angebot an geeigneten Materialien.

www.ista.de



Heiz- und Warmwasserkosten zeitgemäß erfassen



Das Internet für Immobilien

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien und

mit über 10,5 Millionen Besuchern monatlich auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet.

Neben der reinen Immobilienvermarktung (Listing) bietet ImmobilienScout24 ein breites Spektrum an Services rund um die Vermittlung von Immobilien. So unterstützen wir gewerbliche Immobilienanbieter bei der gezielten Imagebildung im Netz sowie bei der Entscheidungsfindung mit Hilfe aktueller Marktdaten: Wir haben im letzten Jahr das Marktinformationssystem MarktNavigator entwickelt, mit dessen

Hilfe wir Angebot und Nachfrage im Immobilienmarkt für unsere Kunden digital sichtbar machen.

Mitgliedschaft, die sich auszahlt – 15 Prozent auf alle Vario Pakete

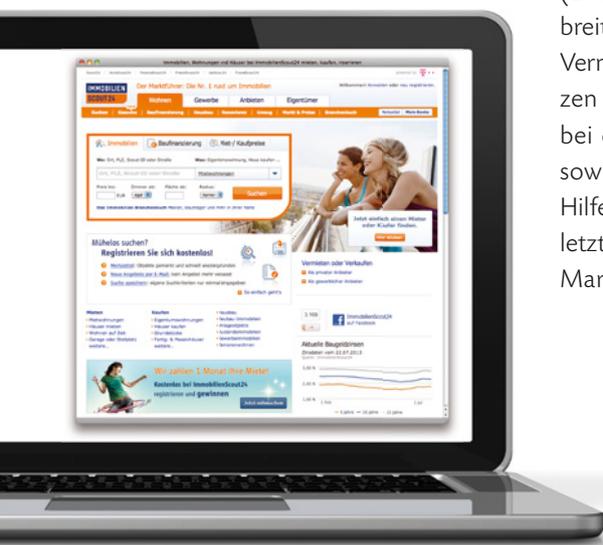
Nutzen Sie jetzt als Neumitglied das DDIV-Starterpaket mit 3 Stellplätzen für 79 Euro* pro Monat – mit 15 Prozent DDIV-Rabatt nur 67,15 Euro*.

Weitere Informationen finden Sie hier:

www.immobilienscout24.de/ddiv_starterpaket

Ronald Bosch,
Vertriebsleiter Wohnungswirtschaft
Telefonisch stehen wir Ihnen gern unter +49 30 243011222 oder per Mail an wowi@immobilienscout24.de zur Verfügung.

* zzgl. MwSt.



Immoware24 integriert Onlinebanking inklusive SEPA

Die Hausverwaltungssoftware Immoware24 bekommt bis Herbst/Winter 2013 ein voll integriertes Onlinebanking. Damit können Sie nicht nur Kontoauszüge automatisch (ohne Umweg über Onlinebanking-Software) einlesen, sondern auch Überweisungen (Einzel- oder Sammelüberweisungen) und Lastschriften direkt über Immoware24 an Ihre Bank übermitteln. Durch Integration von HBCI und FinTS können Sie nahezu jedes onlinefähige

Bankkonto ansprechen und sparen dabei unnötige Zugangsgebühren. Weiteres Highlight ist die automatisierte Verbuchung. Nahezu alle Miet- und wiederkehrenden Zahlungen (Versicherungen, Grundsteuern etc.) können automatisiert verbucht werden. Sparen Sie bis zu 50 Prozent Zeit und Geld, wenn Immoware24 Buchungspos- ten automa- tisch erkennt und verbucht. Im Nachgang

wird Immoware24 auch EBICS und virtuelle Kontonummern (jedem Mieter wird eine eigene Kontonummer zugeteilt) unterstützen.

www.immoware24.de



Freiwillig mehr tun – Fortbildung bringt Verwalter voran

Im Herbst ist es wieder soweit: Ab September 2013 starten die EBZ-Weiterbildungen, darunter auch eine Reihe passender Lehr- und Fernlehrgänge für Immobilienverwalter. Stephan Hacke, als Teamleiter der EBZ Akademie für den Lehrgangsbereich zuständig, sagt: „Von vielen Gesprächen mit DDIV-Mitgliedern weiß ich, dass finanziell gesunde Eigentümergeinschaften heute immer weniger den neutralen Verwalter suchen und immer mehr an einem Berater interes-

siert sind, der sich für seine Kunden ins Zeug legt. Natürlich ist die Zeit des Verwalters für jede einzelne Gemeinschaft begrenzt. Die richtige Weiterbildung erweitert den Spielraum, weil sie zusätzliches Fachwissen und viele neue Prozesskenntnisse aufbaut, bis hin zur Beratung in Hinsicht auf energetische Modernisierung oder die Beantragung von KfW-Fördermitteln.“

Das Fortbildungsangebot des EBZ ist modular aufgebaut: Erstes Fachwissen vermittelt der Fernkurs „Geprüfter Immobilienverwalter (EBZ)“, danach kann über den Fern-

lehrgang „Immobilienkaufmann (IHK)“ der Berufsabschluss erworben werden. Weiter geht es im Fernunterricht zum Abschluss als „Geprüfter Immobilienfachwirt (EBZ/IHK)“. Im Sommer 2014 startet zudem erneut der Lehrgang „Immobilienfachverwalter für Wohnungseigentum (IHK)“ in Bochum.

www.e-b-z.de



Partner für Multimedia und Telekommunikation

Die Tele Columbus Gruppe versorgt rund 2 Millionen Haushalte über das Breitbandkabel und zählt zu den größten Kabelnetzbetreibern Deutschlands. In mehr als 25 Jahren Unternehmensgeschichte hat sie sich zu einem bewährten Partner für Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Eigenheimbesitzer und Mieter entwickelt. Rund 20 000 Kunden aus der Wohnungs-

wirtschaft vertrauen heute auf die Dienste des Full-Service-Netzbetreibers. Gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen entwickelt Tele Columbus maßgeschneiderte Infrastrukturlösungen – insbesondere in Berlin, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sowie in einigen Schwerpunktregionen Westdeutschlands.

Mit dem digitalen Kabelanschluss von Tele Columbus sind Wohnimmobilien schon heute auf die Medienzukunft vorbereitet: Das Unternehmen baut seine Netze bedarfsgerecht in einer hybriden

Glasfaserstruktur aus und setzt dabei auf den modernsten Internet-Übertragungsstandard DOCSIS 3.0, der superschnelle Internetverbindungen bis zu mehreren hundert Megabit pro Sekunde ermöglicht. Vom analogen, digitalen und hochauflösenden Fernsehen über Hochgeschwindigkeits-Internet und Telefonie bis hin zu Telemetrieleistungen, Mieterportalen und interaktiven Diensten lassen sich alle innovativen Medienanwendungen über das Breitbandkabel darstellen.

www.telecolumbus.de



Direkter Informationsaustausch mit dem Kunden



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 bearbeitbare Passwort-geschützte Objekt-Webseiten
- > Selbstständige Benutzerverwaltung mit automatisiertem Registrierungsprozess und Passwortverwaltung
- > Inhalte können zeitgesteuert und mit beliebigen Zugriffsberechtigungen dargestellt werden
- > Webseiten können mit Smartphone oder iPad bearbeitet werden
- > Standardisierte Formulare/Vordrucke für wiederkehrende Aufgaben

- > Integrierte Mailfunktion, Inhalte können an registrierte Nutzer automatisiert verteilt werden
- > 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. www.etg24.de

Trinkwasserverordnung verpflichtet zu Legionellen-Tests

Eine nicht unerhebliche Zahl an Menschen erkrankt pro Jahr durch Legionellen. Diese Bakterien können bei bestimmten Bedingungen auch verstärkt in Trinkwasserleitungen vorkommen. Der Gesetzgeber reagierte auf diese Gefahr mit einer Änderung der Trinkwasserverordnung. Auf Vermieter kommt dabei ohne die Zuhilfenahme kompetenter Dienstleister ein hoher Aufwand zu. So müssen Betreiber einer Anlage zur Warmwasseraufbereitung ab einer Größe von 400 Litern diese von Fachkräften alle drei Jahre auf Legionellen

untersuchen lassen. Die Erstprüfung muss bis spätestens 31. Dezember 2013 erfolgen. Das Analyseergebnis muss ab einem gewissen Schwellenwert dem Gesundheitsamt gemeldet werden und ist zehn Jahre lang aufzubewahren. Betroffen von der Prüfpflicht sind rund zwei Millionen Gebäude in Deutschland.

Um Vermieter von den gesetzlich geforderten Tätigkeiten zu entlasten, bieten Techem und das Analyse-Unternehmen SGS Institut Fresenius gemeinsam ein umfassendes Servicepaket zur Trinkwasserprüfung an – von der Entnahme der Probe

und deren Analyse auf Legionellen über die Information der Mieter bis hin zur Meldung beim Gesundheitsamt. Präventiv- und Sanierungsberatung ergänzen das Leistungsportfolio. Ein Zertifikat auf „Legionellen geprüftes Trinkwasser“ rundet das Paket ab. Durch die Kombination der Expertisen von Techem und SGS Institut Fresenius ist eine einheitlich hohe Qualität der Analyse und Beratung sichergestellt.

www.techem.de



Bausteine für Ihren Erfolg im Internet

Viele Unternehmen, speziell in der Dienstleistungs- und damit auch der Verwalterbranche, gewinnen Kunden über persönliche Empfehlungen. Das Internet hat in diesem Kontext eine neue Funktion erhalten: Empfehlungen werden vor der Kontaktaufnahme im Web überprüft. Dieser Überprüfung muss der Unternehmensauftritt standhalten können: Präsentiert er aktuelle Inhalte? Vermittelt er Professionalität?

Die Auctores GmbH entwickelt marktorientierte, medienübergreifende Kommunikations- und Software-Strategien mit folgenden Komponenten:

- > Multi-Content-System: ein Projekt für alle Endgeräte
- > nachhaltige Suchmaschinenoptimierung (technisch und redaktionell)
- > crossmediale Kommunikation mit Immobilien-Fachredaktion

> modulare Entwicklung von webbasierter Individual-Software

Als Internet-Partner des DDIV bietet Auctores Verbandmitgliedern maßgeschneiderte Webpakete mit unterschiedlichem Funktionsumfang zu attraktiven Partnerkonditionen. Exklusiv für Mitglieder: automatisch generierte aktuelle DDIV-Inhalte für den eigenen Webauftritt.

www.ddiv-verwalter.de
www.auctores.de





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

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

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

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, Dr. Michael Casser,
Steffen Haase, Ingo Hackforth, Martin
Kaßler, Sebastian Krüger, Oliver Mertens,
Dr. Susanne Schießer, Dr. Johannes Stehr,
Helmuth Ziegler

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: © BerlinPictures / 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 Leserfragen auf und lassen Experten antworten. Senden Sie hierzu Ihre Frage einfach an die Redaktion. Wir nehmen diese dann gerne auf.

Ausblick

In der kommenden Ausgabe greifen wir im Schwerpunkt **Sanierung / Instandhaltung** folgende Themen auf: **Energieeinsparverordnung, Wärmedämmung, Heizungsanlagen, Gebäudetechnik, Bauverträge, Formulare, Muster, Betonsanierung, HOAI, Ingenieure, Sachverständige. Es wird wieder ein spannendes Heft werden.**

BUCHBESPRECHUNG

KOHLHAAS & COMPANY – Die Buchhandlung im Literaturhaus Berlin in der Fasanenstraße 23 gehört mit zu den schönsten Buchhandlungen in Berlin. Angeschlossen an das Literaturhaus ist ein Café, das in einem schönen Garten gelegen ist. Hier kann man Lesen und Kaffeetrinken perfekt kombinieren. Es ist immer einen Besuch wert und nicht weit vom Verwaltertage und der Schlüterstraße entfernt.

An dieser Stelle stehen auch immer Krimi-Tipps. Daher muss natürlich auch eine Krimibuchhandlung erwähnt werden: Hammett – Krimibuchhandlung mit Antiquariat in der Friesenstraße 27 ist einen Besuch wert.

www.hammett-krimis.de



Das Literaturhaus beherbergt ein Café, das idyllisch in einem schönen Garten liegt.

Lob & Tadel

Dieses Heft steht unter dem Zeichen des Verwaltertages in Berlin. Deshalb gibt es in diesem Heft Tipps rund um die Gastronomie in Berlin. Loben oder Tadeln können Sie dann selber. In der Nähe des Kuhdamms in der Schlüterstraße 52 befindet sich das Restaurant Mondo Pazzo. Ein Top-Italiener mit guten Gerichten

und Weinen. Immer einen Besuch wert! Und was ist Berlin ohne eine Curry-Wurst? Die beste gibt es wohl bei Konnopkes Imbiss in der Schönhauser Allee 44b im Prenzlauer Berg. Einfach ausprobieren. Und wenn Sie samstags im Prenzlauer Berg unterwegs sind, dann besuchen Sie den Markt am Käthe-Kollwitz-Platz. Er ist schön und hat viele Leckereien.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Kooperations-Partner



Werte besser schützen.



Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

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

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

57%

PROFITIEREN SIE VON
DER INTENSIVSTEN
NUTZUNG!

Der Marktführer



Immonet
10%

Immowelt
16%

Sonstige
17%

www.immobilienscout24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24

**Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien**