

# DDIV aktuell



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

## Stimmt die Richtung?

Was bei Unternehmensführung und Organisation zielführend ist.



### ■ Unternehmen

Gründung, Umfirmierung, Bewertung

### ■ Personal

Aus- und Weiterbildung aktuell

### ■ Kommunikation

Website, CRM & Datenbank



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# JETZT ANMELDEN:

## 5. DDIV WINTERTAGUNG ZELL AM SEE

**24. - 29. Januar 2016**

Das Alpenhaus Kaprun ★★★★★

### Freuen Sie sich auf:

- ★ Fortbildung und Skivergnügen im 4-Sterne Sporthotel
- ★ Innovative Themen, Branchentrends und neue Denkanstöße
- ★ Einzigartiges Netzwerktreffen mit wertvollen Kontakten für die Zukunft
- ★ Wellness, Erholung und Ski-Spaß

**Die Teilnehmerplätze sind begrenzt!**

Weitere Informationen und Anmeldung unter  
**[www.ddiv.de/wintertagung](http://www.ddiv.de/wintertagung)**



## Organisation, Arbeitserleichterungen und Vorteile für Verwalter



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in vielen Bundesländern haben die Sommerferien begonnen. Endlich, wird so mancher sagen, eigentümersammlungszeit! Aber wieso eigentlich? Die Eigentümer sind im Urlaub und kommen daher nicht zur Eigentümersammlung. Stimmt das? Welche Eigentümerstruktur haben wir in unseren Wohnanlagen?

Ich bin mir sicher, dass wir viele Wohnanlagen verwalten in denen die Eigentümer keine schulpflichtigen Kinder mehr haben. Und diese Eigentümer fahren gerade in den Sommerferien nicht in den Urlaub.

Generell sollten wir bezüglich des Ortes und der Uhrzeit der Eigentümersammlung mehr Kante zeigen. Nicht jede Eigentümersammlung muss abends stattfinden. Je nach Eigentümerstruktur kann meines Erachtens nach auch ein Termin untertags gut möglich sein, z. B. bei einer WEG, die nur aus Rentnern besteht. Verwalten Sie auch kleine Gemeinschaften? Wieso vereinbaren Sie mit diesen nicht die Versammlungszeit zu den üblichen Bürozeiten des Verwalters? Hier ist vieles möglich. Wir haben in diesem Heft nicht die Eigentümersammlung als Schwerpunktthema, sondern Unternehmensführung und Organisation. Aber auch hier gehört sie dazu.

Die **Organisation im Verwalterbüro** wird immer wichtiger. Immer mehr Aufgaben sind zu bewerkstelligen, zu organisieren und wiederkehrend durchzuführen.

Wir erkennen, dass sich der **Einsatz des DDIV für die Belange der Verwalterbranche** durchaus lohnen kann. Nicht nur der Koalitionsvertrag mit der Absichtsbekundung zu **Mindestanforderungen** an die Tätigkeit als Verwalter ist ein Beleg dafür.

Es freut mich, dass der DDIV es geschafft hat, Arbeitserleichterungen für die Verwalter durchzusetzen. Eine lange von uns geforderte Erleichterung tritt nun zum 1. August 2015 in Kraft. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat ihr Antragsverfahren für die Zuschussprogramme zur energetischen Sanierung und den altersgerechten Umbau (Energieeffizient Sanieren, Programm 430, Altersgerecht Umbauen, Programm 455) in Wohnungseigentümergeinschaften deutlich vereinfacht. Dies gab die Förderbank kurz vor Redaktionsschluss bekannt. Ab kommendem Monat reicht für die Inanspruchnahme von KfW-Zuschüssen eine Bevollmächtigung des beauftragten Immobilienverwalters im Auftrag vermietender Eigentümer. Danach muss nicht mehr zwingend die schriftliche De-minimis-Erklärung eines jeden vermietenden Wohnungseigentümers eingeholt werden. Die Bundesregierung erhofft sich damit eine noch bessere Abnahme

von KfW-Förderprogrammen und eine Ankurbelung des energetischen Sanierungsprozesses bei WEG. Gerade bei großen Eigentümergemeinschaften ist dies eine deutliche Arbeitserleichterung für den Verwalter. Wir werden in Heft 6/15 ausführlich darüber berichten.

Des Weiteren ist es dem DDIV gelungen, dem Bundesjustizministerium nahelegen, dass **WEG-Beschlüsse bei künftigen Schlichtungsverfahren ausgenommen** werden. Auch eine wichtige Sache für die Branche.

Allein diese Beispiele zeigen, dass die Verbandsmitgliedschaft einen echten Mehrwert bieten kann. Im Übrigen rechnet sie sich auch finanziell für das Unternehmen. Die **Verbandsmitgliedschaft bringt viele Vergünstigungen mit sich**. Ein Thema dieser Ausgabe ist die Aus- und Weiterbildung. Die Landesverbände des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter bieten ein **umfangreiches Seminarprogramm – mit Sonderkonditionen speziell für Mitglieder**. Und nicht nur das. Bis zum 10. August können sich Verwalter und die, die es noch werden wollen, für zwei Weiterbildungsstipendien bewerben. Alle Informationen unter [www.ddiv.de/stipendien](http://www.ddiv.de/stipendien)

Auch der diesjährige **23. Deutsche Verwaltertag des DDIV** bietet einen Mehrwert für ihre tägliche Praxis. Er findet am 17. und 18. September in Berlin statt. Wer sich dafür noch nicht angemeldet hat, sollte dies rasch nachholen: [www.deutscher-verwaltertag.de](http://www.deutscher-verwaltertag.de). Der Verwaltertag findet im Übrigen zu einem Zeitpunkt statt, da alle Bundesländer ihre Sommerferien beendet haben.

Daher freue ich mich schon jetzt, wenn wir uns alle gut erholt zum Verwaltertag in Berlin treffen.

Ihr Steffen Haase

### DDIV-MONATSUMFRAGE:

Seit über einem halben Jahr ist das neue Mindestlohngesetz in Kraft. Wie geht die Verwalterbranche damit um? Welche Auswirkungen hat es auf Ihre Immobilienverwaltung und wo gibt es Nachbesserungsbedarf?

Teilen Sie Ihre Erfahrungen mit uns in der kurzen DDIV-Monatsumfrage zum Mindestlohngesetz:

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

# Inhalt



30

CRM-Systeme:  
Sinnvoll verknüpfte Daten sind besser nutzbar.



50

Gestärkter Verbraucherschutz:  
Das gilt für das Mietrecht.



56

Fremdgelder anstandslos verwalten:  
Tipps für die WEG-Kontenführung

## POLITIK & AKTUELLES

4 **Interview:** die Förderpolitik der KfW

8 **Aktuelle Meldungen**

## TITELTHEMA

11 **Unternehmensführung & Organisation**

12 **10 Tipps** zu Unternehmensgründung und Rechtsformwechsel

14 **Nachwuchssorgen:**  
Das rät der DIHK.

16 **Weiterbildung:**  
Der Schlüssel zum Erfolg

18 **Inhouse-Schulungen:**  
Fachwissen à la Carte

22 **Kundenzufriedenheit:**  
so stellt man sie fest

26 **Praxisbeispiel:** Verwaltung digital

28 **Websites:** mobil müssen sie sein

30 **CRM:** der Weg zum richtigen System

35 **Fliegender Wechsel:**  
professionelles Leerstandsmanagement

36 **Unternehmenswerte:**  
Trends und Tendenzen

## GEBÄUDE & TECHNIK

38 **Balkon & Beton:**  
nachhaltige Sanierung

40 **Trinkwasserprüfung:**  
Fristen, Durchführung, Maßnahmen

42 **Rauchwarnmelder:**  
Das bieten die Geräte.

## RECHT & STEUERN

45 **Aktuelle Urteile rund um die WEG**

50 **Mietrecht:**  
Verbraucherschutz und Widerruf

## VERWALTUNG & FINANZEN

53 **Wohneigentum:**  
die 7 Sünden der Verwalter

56 **WEG-Konten:**  
Tipps zu Führung und Anlage

## DDIV AKTUELL

58 **Hessen**

59 **Baden-Württemberg**

60 **Berlin-Brandenburg**

61 **Rheinland-Pfalz/Saarland**

62 **Bayern**

63 **Die Mitgliedsverbände des DDIV**

63 **Impressum**

64 **Die letzte Seite**

ab Seite **11**

Auf Erfolgskurs gehen: Was Experten Unternehmen heute raten – Fachkräfte, Organisation und Management.





## „Ist es verrückt, wenn ins Leerstandsmanagement neuer Komfort einzieht?“

Mit RWE Leerstandsmanagement Zeit und Kosten bei Verwaltung und Energielieferung sparen.

[rwe.de/Wohnungswirtschaft](https://www.rwe.de/Wohnungswirtschaft)

**RWE**  
GME



# Gezielte Impulse setzen

## NACHGEFRAGT



**DR. INGRID  
HENGSTER**

*Vorstands-  
mitglied der  
KfW*

Die Juristin war bereits in mehreren europäischen Geldinstituten tätig, darunter UBS, Credit Suisse, ABN Amro und The Royal Bank of Scotland Group. Seit April 2014 gehört sie dem Vorstand der KfW an.

Beim 23. Deutschen Verwaltungstag wird sie zum Thema „Altersgerecht und energieeffizient – Wohnraum mit KfW modernisieren“ referieren.

Gute Prognosen für die Wirtschaft, rekordverdächtig niedrige Zinsen: Hochsaison für Investoren?

Interview: Martin Kaßler

**D**ie deutsche Wirtschaft boomt. Das Frühjahrsgutachten führender Wirtschaftsinstitute prognostizierte kürzlich ein Wachstum von 2,1 Prozent für 2015. Zugleich bieten historisch niedrige Zinsen Anreize für Investoren. Dennoch zeigt sich die Nachfrage nach Förderkrediten der KfW derzeit noch verhalten. Dies gilt sowohl für die Umsetzung wirtschaftlicher Projekte als auch für das Erreichen

gesellschaftlich und politisch gewollter Ziele wie den Klimaschutz. Zielgruppe der KfW-Programme sind auch Eigentümergemeinschaften, gerade wenn es um energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau von Wohnungen geht. Laut DDIV-Branchenbarometer 2015 haben allerdings nur 30 Prozent der Verwaltungen 2014 KfW-Mittel abgerufen. Das sind über 15 Prozent weniger als 2013. Noch immer gelten 70 Prozent der Eigentumswohnungen als energetisch nicht saniert. Bei der Abnahme von KfW-Pro-

grammen schrecken viele Wohnungseigentümer und Verwalter vor dem organisatorischen und bürokratischen Aufwand bei der Beantragung zurück. Der DDIV setzt sich als Spitzenverband der Branche seit längerem für eine Vereinfachung der De-minimis-Erklärung bei der Beantragung von KfW-Zuschüssen durch Wohnungseigentümergemeinschaften ein. Im Dialog mit der KfW und dem Bundeswirtschaftsministerium steht eine einvernehmliche Einigung kurz bevor. Knackpunkt der bisherigen De-minimis-Regelung ist die EU-Beihilfeproblematik und damit das Beibringen von Unterschriften aller Wohnungseigentümer für die Inanspruchnahme eines KfW-Zuschusses. In der Praxis führt dies bisher

dazu, dass die Zuschüsse viel zu selten abgerufen wurden. Mit einer neuen Regelung wäre ein neuer Baustein geschaffen, das Thema energetische Sanierung neu anzukurbeln. Dr. Ingrid Hengster, Mitglied des Vorstandes der Kreditanstalt für Wiederaufbau, im Interview.

**Frau Dr. Hengster, bietet das aktuelle Wirtschaftsklima nicht beste Voraussetzungen**

## Förderkredite z. B. in der Programmfamilie Energieeffizient Bauen und Sanieren gibt es aktuell zu **Zinsen von 0,75 Prozent p. a.**

### **für einen neuen Förderrekord der KfW, da KMU mehr investieren?**

Die Investitionen der Unternehmen hängen vor allem davon ab, wie stark die Maschinen und Fabriken in Deutschland ausgelastet sind und ob die Entscheider zuversichtlich in die Zukunft schauen. Bislang sehen wir noch eine leichte Unterauslastung der gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten, und die konjunkturellen Unsicherheiten sind gerade in Europa weiter relativ hoch. Insofern erwarten wir für dieses Jahr auch nur ein leichtes Plus bei den Investitionen. Ein stärkeres Realwachstum trägt natürlich zu einem guten Investitionsklima bei. Aber viele Unternehmen verfügen über hohe Rücklagen und können zusätzliche Investitionen daher zumindest teilweise aus eigenen Mitteln finanzieren. Zudem sind Unternehmen im aktuellen Niedrigzinsumfeld nicht notwendigerweise auf eine Förderung durch die KfW angewiesen. Insgesamt erwarten wir daher trotz der robusten Wirtschaftsentwicklung keinen neuen Förderrekord. Aber als Förderbank des Bundes ist die KfW ohnehin nicht nur in „Schönwetterlagen“ aktiv. An konjunkturellem Auf und Ab orientieren wir uns weniger. Unser Anspruch ist vielmehr, gezielte Impulse für langfristiges Wachstum zu setzen. Dazu gehört die Unterstützung von

Gründern und mittelständischen Unternehmen „bei jedem Wetter“, dazu zählen Anreize für die Finanzierung von Innovationen und dazu setzen wir Standards für das Erreichen gesellschaftlich wünschenswerter Ziele. Nehmen wir das Beispiel Umwelt- und Klimaschutz: Für energieeffizientes Bauen und Sanieren haben sich die KfW-Effizienzhäuser als Marktstandard etabliert.

### **Welche Auswirkungen hat das Zinstief kurz- und langfristig auf Förderprogramme und Fördervolumen der KfW?**

Wir beobachten im derzeitigen Niedrigzinsumfeld unterschiedliche Entwicklungen im Finanzierungsmarkt: Auch wenn in den vergangenen Wochen die Nachfrage nach unseren Produkten seitens der Unternehmen wie auch seitens der Privatkunden gestiegen ist, zeigt sich die Kreditnachfrage im gewerblichen Bereich in Deutschland insgesamt sehr verhalten – trotz historisch guter Finanzierungsbedingungen. Es boomt jedoch der Wohnungsbau, insbesondere bei Finanzierungen für energieeffizientes Bauen und Sanieren verzeichnen wir eine hohe Nachfrage.

Ein zentrales Element des Förderkredits ist der Zinsvorteil für den Kunden. Aktuell können wir Förderkredite z. B. in der Pro- >

IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER

### **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](http://www.aareal-bank-fuer-verwalter.com)

Alles aus einer  
Hand. Kompetent,  
konsequent  
und komplett.



**Aareal Bank**

grammfamilie Energieeffizient Bauen und Sanieren zu Zinsen von 0,75 Prozent p.a. anbieten, Investitionskredite für den Mittelstand ab 1,0 Prozent p.a. Je niedriger das allgemeine Zinsniveau ist, desto weniger Anreize können wir über die Zinskonditionen setzen. Der Förderkredit leistet jedoch mehr als dies: Die Kombination mit langen Laufzeiten und Zinsbindungsfristen, zum Teil auch mit Tilgungszuschüssen oder einer Risikoübernahme gegenüber den Banken macht das Gesamtpaket attraktiv. So setzt Förderung auch bei niedrigen Kapitalmarktzinsen Impulse. Als KfW stellen wir unsere Förderprogramme stets nachhaltig und verlässlich zur Verfügung. Das reine Zusagevolumen kann dabei selbstverständlich mit der Nachfrage „atmen“.

**Die KfW hat in einigen Programmen ihre Zuschüsse erhöht. Was versprechen Sie sich davon?**

In der aktuellen Niedrigzinsphase, in der unser Förderinstrument des Zinsvorteils begrenzt ist, setzen wir in einigen förderpolitisch wichtigen Themen verstärkt auf Tilgungszuschüsse. So haben wir die Anreize für Bauherren, die energieeffizient bauen oder sanieren wollen, verstärkt. Zusammen mit weiteren Maßnahmen, wie der Zinssenkung auf 0,75 Prozent und der Fixierung des Anspruchs auf Baubegleitung haben wir wichtige Produktverbesserungen etablieren können. Als Folge dessen beobachten wir eine gestiegene Nachfrage.

**Die Abrufquote für KfW-Mittel ist bei Eigentümergemeinschaften eher rückläufig. Wie verhält sich das bei anderen Zielgruppen wie Privateigentümern von Einfamilienhäusern, Genossenschaften und kommunalen Unternehmen?**

Im Jahr 2014 gab es – im Vergleich zum Rekordjahr 2013 – einen leichten Rück-

## In **Abstimmung mit dem BMWi** sollten die beihilferechtlich **relevanten Angaben** zur **Beantragung der Zuschussförderung** für **WEG deutlich vereinfacht** werden können.

gang bei der Inanspruchnahme der Förderprogramme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren. Dies führen wir auf das niedrige Zinsniveau und die Zurückhaltung der Bauherren in Anbetracht der lange diskutierten steuerlichen Förderung zurück. Der Anteil der WEG an der KfW-Förderung hat sich im vergangenen Jahr nicht signifikant verringert. In den letzten beiden Jahren hatten WEG einen durchaus beachtlichen Anteil von 20 Prozent oder mehr an der Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Diese Werte entsprechen annähernd dem Anteil der WEG am Wohnungsbestand. Das belegt die hohe Attraktivität der Förderung für WEG, die insbesondere Investitionszuschüsse nutzen.

**Gewerbeeinheiten werden bei gemischter Nutzung aus der Förderung ausgenommen. Im Darlehensfall erhält die WEG als Verband das Darlehen, eine Zuordnung ist nicht möglich. Ist es perspektivisch möglich, auch Gewerbeeinheiten als Teil einer WEG zu fördern, vor allem dann, wenn die Mehrheit der WEG Wohnzwecken dient?**

Die Förderung aus den KfW-Programmen zum energieeffizienten Bauen und Sanieren ist an die Nutzung des Gebäudes gebunden. Da die KfW Förderprogramme für die energetische Modernisierung von Wohngebäuden, aber auch für gewerblich genutzte Gebäude anbietet, ist eine

Förderung in jedem Fall möglich. Wird ein Gebäude gemischt genutzt, können für die Sanierung des gesamten Gebäudes je nach Anteil der Nutzung Mittel aus beiden KfW-Förderprogrammen beantragt werden.

**Welche Möglichkeiten sehen Sie, den organisatorischen und bürokratischen Aufwand der Beantragung von WEG-Förderungen zu minimieren? Würden bei Verzicht auf Einzelnachweise und Anerkennung des Verwalters als Vertreter der WEG nicht auch ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung und die Vollmacht des Verwalters ausreichen, um Förderung und Zuschuss entgegenzunehmen?**

Wir wissen, dass die Planung, Finanzierung und Durchführung einer energetischen Sanierung für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit erheblichem Abstimmungsaufwand verbunden ist. Alle Fragen und Probleme der WEG im Vorfeld der Sanierung, die mit dem WEG-Recht bzw. der Kreditvergabe durch die Hausbank zusammenhängen, können von uns aber nicht geregelt werden. Hier sind die Politik bzw. die Banken gefragt. Inzwischen haben einige Banken sehr interessante Modelle entwickelt, die die Kreditvergabe an WEG und damit die Inanspruchnahme einer KfW-Förderung deutlich erleichtern. Die KfW hat die Beantragung von Zuschüssen für WEG in den letzten Jahren erheblich vereinfacht, was sich auch deutlich in den Förderzahlen widerspiegelt. So ist es möglich, einen Zuschussantrag für die gesamte WEG über die Hausverwaltung oder einen anderen Bevollmächtigten zu stellen. Darüber hinaus sind wir zuversichtlich, dass wir in Abstimmung mit dem BMWi die beihilferechtlich relevanten Angaben zur Beantragung der Zuschussförderung für WEG deutlich vereinfachen können.

## Lange Laufzeiten, Zinsbindungsfristen,

z. T. auch **Tilgungszuschüsse** sowie

**Risikoübernahme** gegenüber den Banken machen das Gesamtpaket **attraktiv**.

Die neue 2. Ausgabe für Ihre Beiräte

**BESTELLEN SIE JETZT:**

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



Auf Grund  
der **großen**  
**Nachfrage\***:  
Heft 2,  
**Oktober 2015**

\*Erstauflage: 45.000!

Zum Kennenlernen: Fordern Sie Ihr kostenloses Musterexemplar  
der Erstausgabe an: [redaktion@ddivaktuell.de](mailto:redaktion@ddivaktuell.de)



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

## KfW erhöht Förderhöchstbetrag

Ab 1. August erhöht die KfW den Förderhöchstbetrag für das Kredit-Programm „Energieeffizient Sanieren“. Für eine Sanierung zum KfW-Effizienzhaus ist dann ein Darlehen von bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit erhältlich, bisher sind es maximal 75.000 Euro. Außerdem sind ab dem Stichtag energieeffiziente Maßnahmen auch für Wohngebäude förderfähig, für die der Bauantrag oder die Bauanzeige vor dem 1.2.2002 gestellt wurde. Bisher gilt hier noch der 1.1.1995 als Grenze.

## „Provisionsfrei für Mieter“

Als Werbeaussage rechtswidrig

Das am 1. Juni in Kraft getretene Bestellerprinzip hat Auswirkungen auf Hinweise in Immobilienportfolios und anderen Werbeanzeigen von Mietobjekten. Die bisher gern genutzten Formulierungen „Provisionsfrei“ und „keine Maklerprovision für Mieter“ sind nun verboten. Sie stehen im Widerspruch zu den Vorgaben des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). Denn solch ein Werbespruch könnte zu Unrecht den Eindruck eines Vorteils beim Verbraucher erwecken. In einer Anzeige darf jedoch nicht mit einer Besonderheit geworben werden, die keine ist. Das könnte als Irreführung und ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteil ausgelegt werden und wäre nach dem UWG abmahnfähig.

### Ausnahmen: Kauf- und Gewerbeimmobilien

Diese Einschränkung gilt jedoch nur für Mietobjekte, nicht aber für Kaufimmobilien. Auch die Bewerbung gewerblicher Objekte ist nicht von den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen betroffen. Denn das UWG greift im Zusammenhang mit dem Bestellerprinzip nur bei der Wohnungsvermietung.

## GdW übernimmt BID-Vorsitz

Neuer Vorsitzender ist Axel Gedaschko

Zum 1. Juli 2015 übernahm der GdW turnusgemäß den Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), in der die sieben wichtigsten Immobilienverbände zusammenarbeiten. Der DDIV vertritt darin erfolgreich die Interessen der Verwalterwirtschaft.



GdW-Präsident  
Axel Gedaschko

Bei der Amtsübergabe blickte der neue BID-Vorsitzende Axel Gedaschko gemeinsam mit Gerd Billen, Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, und Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, sowie weiteren Vertretern der Politik auf die kommenden Herausforderungen für die Branche: „Ein zentrales Aufgabenfeld im kommenden Jahr ist und bleibt, das bezahlbare Wohnen in Deutschland zu sichern“, erklärte Gedaschko. „Wir werden uns daher weiterhin intensiv im ‚Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen‘ und der Baukostensenkungskommission engagieren und erwarten, dass die Ergebnisse zügig umgesetzt werden.“ Gleichzeitig warnte er davor, die investitionsstarke Immobilienbranche noch weiter zu regulieren. Insbesondere die Regeln für die Mieterhöhung nach einer energetischen Modernisierung dürften sich nicht verschlechtern. Sonst drohe die Energiewende im Gebäudebereich zum Erliegen zu kommen.

## Innovatives Konzept

DDIV und smmove Deutschland schließen Partnerschaft

Das Berliner Start-up-Unternehmen smmove Deutschland revolutioniert mit der ersten Online-Auktionsplattform die Suche nach Mietwohnungen. Auf der Plattform smmove.de können Vermieter ihre Wohnung inklusive Exposé und umfangreichem Bildmaterial zur Online-Auktion einstellen. Im Anschluss geben Nutzer nach Registrierung und Bonitätsnachweis ihr individuelles Höchstgebot auf eine Mietwohnung ab und bestimmen so den

aus ihrer Sicht passenden Mietpreis für das gewünschte Objekt. Auf diese Weise finden Vermieter und Mieter schnell, transparent und preiswert zueinander. Um den aktuellen Belastungen, vor denen die Branche nach der Einführung des Bestellerprinzips steht, mit innovativen Konzepten zu begegnen, ging smmove eine Premiumpartnerschaft mit dem DDIV ein. Ziel ist es, Lösungswege aufzuzeigen, um dem drohenden Qualitätsverlust bei der Wohnungsvermarktung entgegenzuwirken.



## Bundeskabinett setzt DDIV-Forderung um

WEG-Beschlüsse vom Schlichtungsverfahren ausgeschlossen

Das Bundeskabinett hat einen Gesetzentwurf zur alternativen Streitschlichtung auf den Weg gebracht. Die Bundesregierung will damit die EU-Richtlinie zur „alternativen Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten“ umsetzen.

Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, Verbrauchern bei Streitigkeiten mit Unternehmen Möglichkeiten einzuräumen, außergerichtlich zu einer Einigung zu gelangen. Die Einrichtung einer privaten Streitschlichtungsstelle für Verbände und Branchen ist aber freiwillig. Um eine flächendeckende Umsetzung zu garantieren, sollen die Länder nun Universalschlichtungsstellen einrichten, die den privaten gegenüber nachrangig sind. Die Streitschlichtungsstellen sollen für den Verbraucher kostenfrei sein. Die Verfahren ergänzen aber lediglich den gerichtlichen Rechtsschutz. Die Möglichkeit ein Gericht anzurufen, besteht weiter fort. Unternehmen, so der Entwurf, können mit Hilfe der Schlichtungsstellen Kosten für eine

gerichtliche Streitbeilegung vermeiden.

Der DDIV ist der Auffassung, dass der Bedarf an einer Schlichtungsstelle im Hinblick auf Immobilienverwaltungen äußerst begrenzt ist. Es sind kaum Sachverhalte denkbar, auf die das Verbraucherstreit-Beilegungsgesetz anwendbar wäre. Daran hat auch das jüngste BGH-Urteil nichts geändert, demzufolge WEG in der Regel als Verbraucher anzusehen sind, wenn mindestens ein Mitglied Verbraucher ist (BGH, Urteil v. 25.3.2015, VIII ZR 243/13).

### DDIV-Argumente überzeugen

Ausdrücklich begrüßt der DDIV, dass der Gesetzentwurf nunmehr keine Anwendung auf WEG-Beschlüsse finden soll. Zuvor hatte der DDIV in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf darauf gedrängt, hier WEG-Beschlüsse auszunehmen. Zwar sind Beschlussanfechtungen häufige Streitigkeiten, jedoch ist die

gerichtliche Anfechtungsklage das einzige Verfahren zur Überprüfung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung. Da ein Beschluss auch im Fall seiner Fehlerhaftigkeit für die Gemeinschaft verbindlich wird, wenn er nicht im Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG angefochten wird – also im Wege einer Anfechtungsklage vor ordentlichen Gerichten –, stellt eine außergerichtliche Streitschlichtung eben keine Alternative dar. Ende Juni tagte hierzu auch der Bundesrat, wobei noch zahlreiche Kritikpunkte angebracht wurden. Insbesondere lehnen die Länder eine Finanzierung von Schlichtungsstellen ab. Für die Wohnungswirtschaft relevante Änderungen im parlamentarischen Verfahren werden nicht erwartet.



## Gesetzentwurf auf dem Weg

Kelber sichert Umsetzung der Mindestanforderungen für Immobilienverwalter zu.

Der Parlamentarische Staatssekretär Ulrich Kelber hat DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler bei seinem letzten Gespräch im Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) noch einmal die Umsetzung der im Koalitionsvertrag festgehaltenen Mindestanforderungen für Immobilienverwalter zugesichert.



Ulrich Kelber, MdB

Derzeit erarbeitet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

(BMWi) einen ersten Gesetzentwurf. Mit dem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens ist noch in diesem Jahr zu rechnen. Übergangsfristen sollen dann die exakte Einführung im Jahr 2017 sicherstellen.

Der DDIV betonte im Gespräch allerdings, dass er in einigen Punkten weiterhin Diskussionsbedarf sehe, die er auch dem BMWi mitgeteilt habe. Als positiv wertete Kaßler, dass die Bundesregierung die Branche aufgerufen habe, sich aktiv zu beteiligen und einzubringen. Unter Einbeziehung weiterer Organisationen wie DIHK, gdv, wohnen im eigentum u. a. hat der DDIV dabei die Federführung übernommen. Für den Bereich der Makler, wo ebenfalls Mindestanforderungen eingeführt werden sollen, hat diese Aufgabe der ivd übernommen.

## Mit Städtebauförderung zu wiederbelebten Bahnflächen

Neue Arbeitshilfe Bahnflächenkonversion der Obersten Baubehörde

Im Rahmen der Städtebauförderung in Bayern hat die Oberste Baubehörde eine Broschüre zur Bahnflächenkonversion für Architekten/Stadtplaner und Kommunen veröffentlicht. Die Arbeitshilfe ist mittlerweile auch auf großes bundesweites Interesse gestoßen. Auf 48 Seiten bietet „Städtebauförderung in Bayern – Bahnflächenkonversion“ Kommunen eine fundierte fachliche Grundlage zu den erprobten Rechts- und Verfahrensinstrumenten sowie eine umfangreiche Beispielsammlung zu möglichen Strategien. Mit Hilfe der Städtebauförderung können

Gemeinden Bahnareale neu gestalten. Die Oberste Baubehörde, für die das Fachmagazin ein wichtiger Bestandteil ihrer Tätigkeit im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr ist, hat hierzu eine Arbeitshilfe veröffentlicht, die im Internet zum Download bereitsteht: [www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/veroeffentlichungen/](http://www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/veroeffentlichungen/)



## Anregende Diskussion

Parlamentskreis Mittelstand stützt DDIV.

Bei einem Treffen mit dem Parlamentskreis Mittelstand, dem 191 Abgeordnete der CDU/CSU-Bundestagsfraktion angehören, warb DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler für die Branche der Immobilienverwalter. Er kritisierte, dass die Folgen vieler Gesetze und Verordnungen für die von der Umsetzung betroffenen Branchen nicht hinreichend betrachtet würden. Zugleich würde der Druck auf kleine und mittelständische Unternehmen erhöht, Anforderungen fristgerecht umzusetzen. Verwalter müssten mittlerweile zeitgleich über 50 Gesetze und Verordnungen beachten, noch immer ohne berufliche Mindestanforderungen. Den Stellenwert privaten Wohneigentums für Vermögensbildung und Altersvorsorge verdeutlichte Kaßler ebenso wie die Verantwortung des Verwalters bei der Bewirtschaftung von über 9 Mio. Eigentumswohnungen. Sehr ernsthaft diskutiert wurde der Vorschlag des DDIV, ein Anreizsystem für Verwalter zu entwickeln, damit gesamtgesellschaftliche Prozesse wie energetische Sanierung und altersgerechter Umbau letztlich nicht an der zu geringen Umsetzungsquote in WEG scheitern.

Einigkeit herrschte über die Regelung eines einheitlichen Berufszugangs, ähnlich der Versicherungswirtschaft und Vermögensverwaltung. Die Verwaltung von Immobilienwerten, Rücklagen und Hausgeldern in Milliardenhöhe erfordere dies.

**CDU CSU** Fraktion im Deutschen Bundestag  
Parlamentskreis Mittelstand

## Grunderwerbsteuer füllt Landeskassen

Auch Brandenburg erhöht auf Spitzensatz

Die Bedeutung der Grunderwerbsteuer als staatliche Einnahmequelle steigt seit den 1970er-Jahren stetig. Wurde der Steuersatz 1983 noch von 7 auf 2 Prozent gesenkt, bestimmen ihn die Länder nach der Föderalismusreform 2006 selbst. In der Folge dienten regelmäßige Erhöhungen meist der Haushaltskonsolidierung. Lediglich Hamburg und Baden-Württemberg finanzieren damit familien-, sozial- und klimapolitische Maßnahmen. Aktuell variieren die Sätze zwischen 3,5 und 6,5 Prozent, seit dem 1. Juli 2015 nun auch in Brandenburg.



# Unternehmensführung & Organisation

Begeisterte Eigentümer und Mieter, zufriedene Mitarbeiter und ein positives Unternehmensergebnis – das ist Ziel erfolgreicher Unternehmensführung in Haus- und Immobilienverwaltungen.

Foto: © Olivier Le Moal / Shutterstock.com

## DDIV ZUM THEMA

### *Damit die Richtung stimmt.*

**D**er Unternehmenserfolg hängt maßgeblich von den Mitarbeitern, deren Fachkenntnissen, Motivation und Engagement ab. Gut ausgebildet und regelmäßig geschult, können sie neue Gesetze, Verordnungen und Rechtsprechungen schnell anwenden und in die Verwaltung von WEG-, Miet- und Gewerbeeinheiten einfließen lassen. Doch mit dem zunehmenden Fachkräftemangel wird der Kampf um neue Talente immer härter. Was passiert, wenn qualifizierte Mitarbeiter nur schwer zu finden sind? Eine Möglichkeit ist die Investition in die Ausbildung junger Menschen. Welche Aus- und Weiterbildungen für Haus- und Immobilienverwaltungen geeignet sind, wie eine nachhaltige Personalführung aussehen kann und welche Rolle Kundenkommunikation spielt – das haben wir auf den folgenden Seiten für Sie zusammengetragen.

# 10 Tipps zur Unternehmensgründung und Rechtsformwechsel

Wer ein Unternehmen gründet, beschäftigt sich u. U. zum ersten Mal mit der Thematik. Beim Rechtsformwechsel ist das Gründungskonzept aus den unterschiedlichsten Gründen offenbar nicht mehr passend. Die Aspekte, mit denen sich der Unternehmer in beiden Fällen auseinandersetzen muss, sind sich im Wesentlichen ähnlich.

Von Jan Seeger, Finanz- und Investmentanalyst, RLT corporate finance solutions GmbH Berlin, ein Unternehmen der RLT-Gruppe

## 1 DIE ZIELKUNDEN

Empfehlenswert ist immer die klare Ausrichtung auf eine genau definierte Kundengruppe: Für wen biete ich meine Leistungen an, was will ich verwalten? Eine gewisse Flexibilität ist sinnvoll, um anpassungsfähig zu bleiben bei Veränderungen der Marktgegebenheiten und um auch Chancen aus Sonderthemen nutzen zu können. Diese Positionierung führt zu Klarheit in Organisationsstruktur, Außenwirkung und letztlich auch gegenüber Kunden, Mitarbeitern und Dienstleistern. Ein Rechtsformwechsel kann gezielte Effekte haben, die Umwandlung einer GmbH in eine AG z. B. das Vertrauen der Kunden in die Leistungsfähigkeit des Unternehmens steigern.

## 2 Die Gründungsvoraussetzungen

Noch ist es relativ einfach, ein Verwaltungsunternehmen zu gründen: die Rechtsform klären, beim Finanzamt anmelden, Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO (Makler, Bauträger, Baubetreuer) beantragen, los geht's. Um den stetig steigenden Anforderungen gerecht zu werden, insbesondere den öffentlich-rechtlichen, soll sich dies ändern. Es ist im Sinne der Branche, dass die zuständigen Ministerien sich dafür einsetzen. Wer als Unternehmensgründer die aktuelle Gesetzeslage kennt und hinreichendes Know-how kaufmännischer, technischer und juristischer Art mitbringt, ist auf der sicheren Seite. Auch die praktische Erfahrung aus einer möglichst mehrjährigen Anstellung in einer Hausverwaltung ist anzuraten. Die Voraussetzungen für Rechtsformwechsel sind in der Regel monetärer Art (mehr Eigenkapital).

## Die Rechtsform

Ist eine Haftungsbeschränkung nötig? Wie hoch soll der administrative Aufwand für Steuer und Rechnungslegung sein? Wie gestaltet sich das Einbringen von Kapital? Sollen die Finanzzahlen veröffentlicht werden? Soll das Unternehmen einmal verkauft werden? Die richtige Rechtsform stellt die Weichen für einen späteren Verkauf. Bei Einzelunternehmen bzw. Personengesellschaften ist dies schwierig, da die Verwalterbestellung personengebunden ist. Besser: die Kapitalgesellschaft – oder als Einzelunternehmen bzw. Personengeschafter (Ausnahme Kommanditisten) starten und später die Rechtsform wechseln. Der Unterschied liegt im aufzubringenden Kapital, das sich für eine GmbH-Gründung auf 12.500 Euro Mindesteinlage bei 25.000 Euro Stammkapital beläuft. Für die Haftung gilt: Personengesellschaften haften vollumfänglich mit dem Privatvermögen, die GmbH lediglich mit dem Stammkapital.

## 4 DIE GRÜNDUNGSKOSTEN

Diese Kosten fallen an: Administration (z. B. Anwalt, Gewerbeanmeldung, Beratung etc.); Marketing (z. B. Homepage, Geschäftsausstattung, Werbemittel etc.), Büro (z. B. Verbrauchsmaterial, Telefon, Internet, Fahrzeuge etc.); IT (z. B. geeignete Verwaltersoftware, eine der wichtigsten Investitionen), ggf. Vermittlung (z. B. für Büroräume oder Personal). Steuerlich werden Gründungskosten i. d. R. im ersten Geschäftsjahr verbucht, Gründungsinvestitionen z. T. über mehrere Jahre abgeschrieben. Auch beim Rechtsformwechsel ist mit Kosten für Administration und Marketing zu rechnen, wobei letztere proaktiv für die Vermarktung des Unternehmens genutzt werden können.

## 5 Die Finanzierung

Noch vor dem ersten Euro Umsatz fallen bereits Kosten an, die verauslagt werden müssen. Dieser Finanzbedarf z.B. für die Bezahlung von Personal oder Dienstleistern ist im ersten Schritt zu ermitteln. Reicht das Startkapital oder bedarf es eines Finanzierungspartners, und wer kommt dafür in Frage: Banken, Mitgesellschafter, stille Partner, „Family & Friends“ oder Förderer?

Im nächsten Schritt muss man sich für eine Finanzierungsform (Fremd- oder Eigenkapital) und die Quelle dafür entscheiden. Bei überschaubarem Investitionsbedarf von 30.000 bis 50.000 Euro ist oft die Hausbank bereit, zu finanzieren. Bei größeren Vorhaben können auch Business Angels oder Förderbanken (KfW, LfA) geeignete Partner sein. Finanzierungen im Rahmen des Rechtsformwechsels gestalten sich günstigenfalls einfacher als zum Zeitpunkt der Gründung, da bereits eine Firmen- und Finanzdatenhistorie vorliegt.

## Die Befugnisse

Dies gilt immer: Die Befugnisse aller Beteiligten müssen auf allen Ebenen eindeutig geregelt sein – Gesellschafter, externe Finanzierungspartner, Geschäftsführung, sonstige Vertretung nach außen, aber auch im Innenverhältnis der Gesellschaft. Dazu bedarf es folgender Dokumente: Gesellschaftsvertrag (zwischen den Gesellschaftern), Darlehensvertrag (mit externen Finanzierungspartnern), Geschäftsführerdienstvertrag und Geschäftsordnung (für zustimmungspflichtige Geschäfte), Prokura- und Handlungsvollmachten. Bei paritätischen Verhältnissen (gleiche Geschäftsanteile) ist zu klären, wie mit Stimmgleichheit zu verfahren ist. Wer Mitarbeitern Handlungsbe-fugnisse erteilt, motiviert sie auch, muss aber um so wachsamer sein: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.

## 7 STEUERLICHE ASPEKTE

Unternehmer müssen sich entscheiden, welche Leistungen sie selbst erbringen, welche sie einkaufen. Relevante Themen sind Lohn- und Finanzbuchhaltung, Jahresabschluss, Steuererklärungen für die Firma wie auch für den privaten Gesellschafter. Der nicht wenig komplexen, dynamischen Steuergesetzgebung steht eine Kosten-/Nutzenanalyse gegenüber: Ratsam ist die Konzentration auf das Wesentliche (die Kunden), zumal sich Dienstleistungen oft überraschend preiswert (und flexibel) einkaufen lassen, insbesondere bei Buchhaltung und bis zu einer gewissen Größe des Unternehmens auch für den Jahresabschluss.

Je nach Rechtsform werden Verwaltungsunternehmen steuerlich unterschiedlich behandelt. Bei Kapitalgesellschaften ist die Sachlage relativ einfach: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Unternehmen, Einkommenssteuer für die Gesellschafter. Bei Personengesellschaften unterliegen die erzielten Gewinne der Einkommenssteuer des Gesellschafters. Vermögensverwaltung (zu der die Immobilienverwaltung gehört) ist nicht gewerbesteuerpflichtig, es sei denn, neben der freiberuflichen Tätigkeit liegt auch eine gewerbliche vor.

## 8 Die Publizitätspflichten

Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften, an denen keine natürliche Person beteiligt ist, sind zur Offenlegung ihrer Jahresabschlüsse beim Amtsgericht verpflichtet. Je nach Größe des Unternehmens gem. § 267 HGB gibt es Erleichterungen. Wer sich vor der Veröffentlichung seiner Finanzzahlen schützen will, sollte sich für die richtige Rechtsform entscheiden.

## 9 VERSICHERUNGEN

Das Geschäft mit und rund um Immobilien birgt vielfältige Risiken. Unterläuft Verwaltern, Maklern oder Facility Managern bei der täglichen Arbeit ein Fehler, ist mit Existenz bedrohenden Schadenersatzansprüchen zu rechnen. Beispiele sind: das Versäumnis, eine geplante Mieterhöhung einzufordern, sodass diese erst im Jahr darauf realisiert werden kann, was Gewinnausfälle mit sich bringt, oder eine unsachgemäße Wohnungsrenovierung, die Folgekosten nach sich zieht. Um sich vor solchen Zahlungsansprüchen zu schützen, empfiehlt sich die wohl wichtigste Versicherung: die Hausverwalter-Haftpflicht (Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung) und zusätzlich eine Betriebshaftpflicht- sowie eine Vertrauensschadenversicherung.

## 10 Erscheinungsbild und Marketing

Das „Erlebnis der Dienstleistung“ entscheidet über die Glaubwürdigkeit und Attraktivität des Anbieters. Eine ansprechende Außendarstellung mit klarer Positionierung und einprägsamem Logo, aber auch Authentizität sind wichtig. Damit die Kommunikation nach außen den Tatsachen entspricht, sollte man sich drei Fragen stellen: Was sind unsere Werte und treibenden Kräfte? Welche Position nehmen wir im Markt ein? Was wollen wir unseren Kunden wie mitteilen? Eine aussagefähige, professionelle Website, regelmäßige Informationen und eventuell Seminare halten Kunden auf dem Laufenden und binden sie ans Unternehmen.

# Nachwuchssorgen?

Das Phänomen Fachkräftemangel hat die Wohnungswirtschaft erreicht. Rund 22 Prozent der Unternehmen bilden selbst aus. Simon Grupe, Referatsleiter Kaufmännische und Dienstleistungsberufe beim Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) Berlin, im Interview über Wege und Möglichkeiten.

Interview: Martin Kaßler

## NACHGEFRAGT



**SIMON GRUPE**

Referatsleiter  
Kaufmännische  
und Dienstleistungsberufe,  
Deutscher  
Industrie- und

Handelskammertag (DIHK) Berlin

### Herr Grupe, welche Ausbildungsberufe eignen sich Ihrer Meinung nach für Haus- und Immobilienverwaltungen?

Gut geeignet sind die Berufe Immobilienkaufmann/-frau sowie Kaufmann/-frau für Büromanagement. Der Immobilienkaufmann ist seit 2006 der Kernberuf der Branche. Er vermittelt den Immobilienkauf und -verkauf, wirkt an der Bauprojektplanung mit, berät zu Fragen der Vermietung und Verwaltung und wickelt das Vertragsmanagement ab. Auch die Betreuung von Mieter- und Eigentümergemeinschaften gehört zu den Ausbildungsinhalten sowie die Umsetzung von Marketingmaßnahmen, die Klärung von Finanzierungsfragen und die Mitarbeit in der Finanzbuchhaltung.

Der Kaufmann für Büromanagement wurde 2013 novelliert und gilt als kaufmännischer Allrounder. Er kann überall dort eingesetzt werden, wo es um die Organisation und Koordination bürowirtschaftlicher sowie projekt- und auftragsbezogener Abläufe geht. Der Schwerpunkt liegt auf

der professionellen Bearbeitung von Sekretariats- und Assistenzaufgaben sowie auf der Kooperation und Kommunikation mit internen und externen Partnern.

### Gerade kleine und mittelständische Unternehmen schrecken vor dem Aufwand zurück, der mit der Ausbildung verbunden ist. Wie hoch ist dieser Aufwand wirklich? Wie viel Zeit oder Kosten muss man investieren?

Durchschnittlich betragen die Ausbildungskosten 17.900 Euro pro Ausbildungsjahr. Azubis sind aber auch produktiv und tragen im Schnitt mit Erträgen von 12.500 Euro zum Geschäftsergebnis bei. Netto kostet ein Ausbildungsjahr somit 5.400 Euro – ein Betrag, der sich zügig amortisiert, denn die Personalsuche bei externer Besetzung entfällt. Außerdem weiß man als Unternehmer, welche Kenntnisse und Fähigkeiten sich eine dual ausgebildete Fachkraft angeeignet hat.

Ausbilden will aber auch gelernt sein. Wer als Ausbilder junge Menschen in die beruf-

liche Zukunft führen möchte, benötigt die sogenannte „AEVO“, auch Ausbilderschein genannt. Im Lehrgang mit anschließender IHK-Prüfung bekommt man das notwendige Rüstzeug. Bei der Vertragsgestaltung, Eintragung der Ausbildungsverträge und anderem Verwaltungsaufwand können die Unternehmen auf die Unterstützung der Ausbildungsberater der Kammern zurückreifen. Ein Ausbilder sollte sich allerdings Zeit dafür nehmen, Hintergründe von Aufgaben in der Ausbildung genau zu erklären. Die Azubis von heute sind Teil der sogenannten Generation Y („Why“). Ihnen ist es wichtig, den Sinn einer Aufgabe zu verstehen, bevor sie sie ausführen.

### Welche Bedingung muss ein Unternehmen erfüllen, um ausbilden zu können?

Darüber gibt das Berufsbildungsgesetz (BBiG) Auskunft. Ein Betrieb kommt nur dann als Ausbildungsstätte in Frage, wenn er nach Art und Einrichtung für die Berufsausbildung geeignet ist. Das heißt, Kenntnisse und Fertigkeiten, die einem



bestimmten Berufsbild entsprechen, sollen in der Praxis des Betriebes vermittelt werden können. Im Einzelfall können über eine Kooperation beziehungsweise einen Ausbildungsverbund Hemmnisse überwunden werden.

### **Welche Voraussetzungen sollte ein Ausbilder mitbringen? Gibt es bestimmte Anforderungen an die Ausbildung, die Arbeitserfahrungen, die sozialen Kompetenzen?**

Ausbilder müssen für die Ausbildung persönlich und fachlich geeignet sein (§ 28 BBiG). Die persönliche Eignung ist z. B. dann nicht gegeben, wenn man schon einmal in Bezug auf Jugendliche strafrechtlich aktenkundig geworden ist.

Die fachliche Eignung ist an berufliche sowie berufs- und arbeitspädagogische Kompetenzen gebunden, die für die Vermittlung der Ausbildungsinhalte erforderlich sind. In der Regel ist dies eine Abschlussprüfung vor der zuständigen Stelle in einer dem Ausbildungsberuf entsprechenden Fachrichtung.

Der Nachweis kann auch durch eine anerkannte Prüfung an einer Ausbildungsstätte oder vor einer Prüfungsbehörde in einer dem Ausbildungsberuf entsprechenden Fachrichtung erfolgen. Ebenso gilt ein deutscher Hochschulabschluss in einer dem Ausbildungsberuf entsprechenden Fachrichtung. Ausbilder sollten immer über praktische Berufserfahrung verfügen, um Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten vermitteln zu können und um eine gewisse persönliche Reife zu gewährleisten. Faustregel: Die praktische Erfahrung sollte 50 Prozent der Ausbildungsdauer betragen. Für eine dreijährige Ausbildung wären das also 1,5 Jahre. Weitere Qualifikationen wie Führungs- und Personalverantwortung werden aber auch von der IHK berücksichtigt.

### **Wo finden Verwaltungsunternehmen, die ausbilden wollen, geeignete Kandidaten?**

In der IHK-Lehrstellenbörse können Verwaltungsunternehmen unter [www.ihk-lehrstellenboerse.de](http://www.ihk-lehrstellenboerse.de) ihre An-

gebote kostenlos inserieren. Über die dazugehörige App bekommen Ausbildungsplatzsuchende passende Lehrstellenangebote direkt aufs Smartphone.

### **Laut aktuellem DDIV-Branchenbarometer (Jahresumfrage des DDIV) sehen fast 80 Prozent der befragten Verwalter große Schwierigkeiten, künftig qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen; und das bei positiven Wachstumsprognosen für die Unternehmen. Wie können Unternehmen die richtigen Fachkräfte finden und gewinnen?**

In Zeiten zunehmenden Fachkräftemangels kommt es darauf an, das Unternehmensprofil klar nach außen zu kommunizieren. Employer Branding wird zum Erfolgsfaktor.

Nicht nur, was zukünftige Mitarbeiter für das Unternehmen tun, sondern auch was das Unternehmen für potenzielle Mitarbeiter und Azubis bietet, ist wichtig. Flexible Arbeitszeiten, Weiterbildung und ein gutes Betriebsklima stehen weit

oben auf der Wunschliste von Bewerbern. Auch Jugendliche, die auf den ersten Blick nicht die idealen Voraussetzungen mitbringen, sollten eine Chance bekommen. Neue Instrumente wie die „assistierte Ausbildung“, aber auch die bewährte Einstiegsqualifizierung als eine Art „Ausbildung auf Probe“ können hier unterstützend wirken.

### **Worauf sollten Verwaltungen bei der Auswahl und Einstellung von Auszubildenden achten?**

Noten und Zeugnisse werden im Wettbewerb um Auszubildende immer unwichtiger – die Chemie und die Motivation müssen stimmen! Unternehmen sehen häufiger über schulische Defizite hinweg und engagieren sich durch selbst organisierte Nachhilfe für zukünftige Fachkräfte. Wer hier schläft, verpasst den Anschluss. Es empfiehlt sich, ein ausbildungsbegleitendes Praktikum zum gegenseitigen Kennenlernen anzubieten.

### **Welche Möglichkeiten gibt es, Quereinsteiger zu fördern?**

Das Bundesprogramm Bildungsprämie ([www.bildungspraemie.info](http://www.bildungspraemie.info)) bietet Erwerbstätigen staatliche Zuschüsse zur Finanzierung ihrer Bildung und Weiterbildung. Darüber hinaus gibt es für Quereinsteiger landesspezifische und einkommensabhängige Fördermöglichkeiten. Viele Länder bieten – ähnlich der Bildungsprämie – „Qualifizierungsschecks“ aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds an. Dann gibt es noch den „Bildungsgutschein“ der Bundesagentur für Arbeit zur Förderung der beruflichen Weiterbildung von Arbeitssuchenden. Zudem kann man berufliche Qualifizierungen steuerlich geltend machen. Viele hilfreiche Tipps, auch länderspezifische, findet man in der kostenfreien Broschüre von Stiftung Warentest „Weiterbildung finanzieren“ (Download unter: <https://www.test.de/Weiterbildung-finanzieren-Diese-Foerderprogramme-gibt-es-1740203-0>).

Wichtiger als  
Zeugnisnoten sind  
Motivation und  
dass die Chemie  
stimmt.

## Rechtssicher mehr Mieterträge.



Mit MietNovG 2015

Von Jürgen Herrlein  
2. Auflage, 2015, 353 Seiten.  
Kartoniert € 24,90  
ISBN 978-3-406-68367-1

**Topaktuell in 2. Auflage**  
mit MietNovG 2015 (Mietpreisbremse, Bestellerprinzip) und Verbraucherrechtsreform 2014.

Erhältlich im Buchhandel oder bei: [beck-shop.de](http://beck-shop.de)  
Verlag C.H.BECK oHG - 80791 München | [bestellung@beck.de](mailto:bestellung@beck.de)  
Preise inkl. MwSt. | 1164526



# Weiterbildung – der Schlüssel zum beruflichen Erfolg

Immobilienverwalter erleben aufregende Zeiten. Auf gesetzliche Neuerungen folgen innovative Technologien und parallel dazu steigen die Ansprüche der Kunden. Wer diese Entwicklungen meistern will, muss über ein gutes Grundlagenwissen verfügen.

**S**ich Experten-Know-how anzueignen und es stetig auf dem neusten Stand zu halten, wird immer wichtiger. Weiterbildung stellt dafür die beste Möglichkeit dar. Das EBZ – Kaderschmiede der Immobilienverwalter – bietet passgenaue Bildungsangebote zu allen relevanten Immobilienverwalter-Themen. Um dem komplexen Aufgabenspektrum gerecht zu werden, brauchen Immobilienverwalter rechtliches und kaufmännisches Grundlagenwissen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Neben Kenntnissen im Mietrecht gehört dazu ebenfalls Know-how in der Bewirtschaftung und Vermietung von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien, aber auch im Grundstücksverkehr, Woh-



Die Autorin

MARGARETHE DANISCH

**ist im Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit beim Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ, Bochum, tätig.**  
[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

nungseigentum und der Wohnungseigentumsverwaltung. Weiterbildungen, wie der Fernunterricht „Geprüfte/r Immobilienverwalter“ des EBZ, vermitteln dieses notwendige Grundlagenwissen.

Im Zuge von Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben wird zunehmend auch bautechnisches Expertenwissen verlangt. So verfügen 50er- und 60er-Jahre-Bauten über eine solide Bausubstanz, entsprechen aber nicht mehr den heutigen Kundenwünschen. Je nach Baujahr bringt das zukunftsgerichtete und nachhaltige Modernisieren unterschiedliche Herausforderungen mit sich. Ein Immobilienverwalter muss die Umbaumöglichkeiten, aber auch die damit verbundenen Kosten und Risiken kennen und darüber Auskunft geben können. Gleiches gilt für den energetischen Bereich, in dem in jüngster Vergangenheit besonders rasant Veränderungen eintraten. Ob Photovoltaik oder Blockheizkraft – mit der Zunahme der innovativen Möglichkeiten stieg auch deren Komplexität. Neugierige Eigentümer konfrontieren die Verwalter mit Fragen und haben anspruchsvolle Wünsche und Vorstellungen. Immobilienverwalter, die etwas von Smart-Home-Komponenten oder Förderprogrammen zur Finanzierung der Vorhaben verstehen, profitieren. Mit

Fachwissen kann man den Kunden souverän entgegentreten, sie adäquat beraten, ihre Anforderungen erfüllen und darüber hinaus die Chance nutzen, den Kundestamm zu erweitern. Auch bei der Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen ist

technisches Wissen wichtig, um mit Handwerkern, Technikern und Architekten auf Augenhöhe über bautechnische Belange kommunizieren können. Dafür gilt es, Kenntnisse über gebäudetechnische Zusammenhänge zu vertiefen und Bewertungsstrategien für mietrechtliche Behandlung von Baumängeln und Kommunikationstechniken zu

Mit **Fachwissen** kann man Kunden **souverän entgegentreten**, sie adäquat **beraten**, **neue gewinnen.**

kennen.

Das EBZ kennt die Herausforderungen, vor denen Immobilienverwalter stehen, und ihre damit verbundenen Bedürfnisse. Deshalb entwickelt das Bildungszentrum als Bildungspartner in enger Kooperation mit dem DDIV passgenaue Bildungsangebote, mit denen Fachkräfte ihr Fachwissen auf den neuesten Stand bringen und erweitern können. Zudem greift das EBZ auf innovative Lernformen, neue didaktische Lernkonzepte, digitale Lernwelten und webbasierte Lernplattformen zurück. Denn gerade Bildungsteilnehmer, deren letzte Wissensauffrischung ein wenig her ist, haben hohe Ansprüche an die Qualität der Lehre und der Lerninhalte.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland  
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!  
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilien-  
verwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

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

# Fachwissen à la Carte

Inhouse-Schulungen haben gewisse Vorteile für Unternehmen: individuelle Lerninhalte, Praxisbezug, freie Terminwahl. Aber wer bietet das an?

Von Andrea Körner



**G**emeinsam arbeiten – gemeinsam lernen. Oft genug stellt sich im Rahmen der sonst ganz alltäglichen Abläufe innerhalb eines Unternehmens heraus, dass Mitarbeiter plötzlich vor neuen Aufgaben stehen. Sei es, weil es mal wieder neue gesetzliche Auflagen zu berücksichtigen gilt, Kunden z. B. über die Konsequenzen der EnEV für ihre Heizungsanlagen Auskunft begehren, Sanierungen zu begleiten und Fördergelder zu beantragen sind, sei es, dass sich ganz einfach das Tätigkeitsfeld des Unternehmens verändert bzw. erweitert hat. Meist ist es dann nicht nur ein einzelner Mitarbeiter oder der Chef selbst, den das entsprechende Fachwissen fit macht

für neue Aufgaben. Besser, das ganze Team der Zuständigen ist im Bilde. Der DDIV tritt nicht nur für Zugangsvoraussetzungen für den Verwalterberuf im Sinne von Mindestqualifikationen ein. Jährlich bietet der Dachverband gemeinsam mit der DDIVservice GmbH bundesweit mehr als 100 Seminare zu verwalterrelevanten Themen an. Das stets aktuelle Programm findet sich online: [www.ddiv.de/seminare](http://www.ddiv.de/seminare)

## Individuelle Schulungsangebote

Zudem bietet die überwiegende Zahl der Ausbildungsinstitute für den Verwalterberuf neben Lehrgängen, Grund- und Aufbauseminaren sowie Aufbaustudiengängen auch Inhouse-Seminare an. Sie sind in der Regel an eine Mindestteilnehmerzahl gebunden, haben aber den Vor-

teil, dass sich Zeitpunkt und Lerninhalte perfekt auf die Abläufe im Unternehmen abstimmen lassen, die Teilnehmer darüber hinaus eine homogene Gruppe bilden, was ihren Wissensstand und die Lernziele betrifft. Im Folgenden stellen wir ausgewählte Angebote der Institute vor, deren Gesamtprogramme in vollem Umfang auf den jeweiligen Websites abrufbar sind.

## ■ ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH

Individuelle Weiterbildungsaktivitäten von Unternehmen unterstützt das Stuttgarter Institut mit weiteren Standorten in Leipzig, Hamburg, Frankfurt, Berlin und München durch maßgeschneiderte Inhouse-Schulungen. Die Inhalte und Lernziele werden im

Vorfeld genau auf das Unternehmen und die Teilnehmer abgestimmt, wobei Elemente der Studiengänge sowie der offenen Seminare Eingang finden können. Häufig gefragte Themengebiete sind u. a. Baurecht, Bauschäden, Grundlagen der Gebäudetechnik, Immobilienbewertung.

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

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

Für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die spezifische Probleme zu lösen haben, bietet das Stuttgarter AWI Inhouse-Seminare für Mitarbeiter, Mitarbeitergruppen und Vertreter von Unternehmensorganen an. Sie umfassen sowohl die fachliche Weiterbildung als auch Soft-Skills. Die Kosten richten sich nach der jeweiligen Teilnehmerzahl, der Dauer sowie eventueller Nachbereitung. Beispiel: Beschwerdemanagement  
Zielgruppe: Mitarbeiter und Führungskräfte, die im Kundenkontakt stehen.  
Inhalte: mögliche Konflikte im Wohnungsbereich, angemessenes Verhalten bei Konflikten mit Mietern, organisatorische Regelung der Beschwerden.

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

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

Im Zuge des wachsenden Bedarfs an gut ausgebildeten Fach- und Führungskräften baut die Berliner BBA ihr Bildungsangebot in der Inhouse-Qualifizierung stetig aus. Neben individuellen und unternehmensspezifisch ausgerichteten Schulungskonzepten gibt es auch feste Angebote im Programm, wobei die Lernmethode der jeweiligen Zielgruppe angepasst wird. Themenschwerpunkte sind: Qualifizierungen speziell für Aufsichtsräte, Workshops und Prüfungsvorbereitungen für Auszubildende, Bestandsmanagement, EDV, Kommunikation und Korrespondenz, Marketing, Personalentwicklung und -führung, Rechnungswesen und Steuern, soziales Management sowie Technik.

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



**BWL Institut**  
Basel

#### **Betriebswirtschaftliches Institut und Seminar Basel**

Seit 1999 bietet unser Institut praxisorientierte in Form von Fernlehrgängen an.

#### **Unsere Angebote für Immobilienprofis:**

##### ■ **Intensivstudium Immobilienökonomie:**

Kenntnisse der klassischen BWL werden ergänzt durch spezifische Themen des Immobilienmanagements.  
Dauer: 9 – 12 Monate. Start: 15.04. und 15.10.

##### ■ **Zertifikatslehrgang Immobilienmarketing:**

vertieft gezielt und praxisbezogen Marketing-Kenntnisse für die Vermarktung von Immobilien.  
Dauer: 6 Monate. Start: 15.06. und 15.12.

Unsere Lehrgänge sind berufsbegleitend als reine Fernlehrgänge organisiert. Die Teilnehmer sind hierbei in der zeitlichen Einteilung flexibel, die Intensivstudiengänge können individuell in den beruflichen und privaten Alltag integriert werden.

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

**SPRENGNETTER**  
Immobilienbewertung

TRETEN SIE IHRER WEG NOCH KOMPETENTER GEGENÜBER

**Die SPRENGNETTER Akademie ist erfahrener Partner in der Weiterbildung von Hausverwaltern!**

Vermeehrt werden von Eigentümern Fragen zu Energieausweis, Photovoltaikanlagen etc. gestellt. Werden Sie als **EnergieWert-Experte®** unverzichtbar bei Eigentümerversammlungen! Übernehmen Sie künftig selbst die Datenaufnahme sowie die Energieausweis-Erstellung.

Für Ihre Eigentümer ist interessant, wie ihre Immobilien barrierefrei umgestaltet werden können. Helfen Sie bei der Entscheidung, ob eine Investition sinnvoll ist: Als **ImmoBarrierefrei-Experte®** können Sie aufwertende Aspekte von Barrierefreiheit aufzeigen und zielführend bewerten. Ein besonders zentrales Thema für Sie sind Bauschäden. Als **ImmoSchaden-Bewerter®** können Sie Schäden schon bei der Objektbegehung erkennen und fundiert Fragen zu Instandhaltungsmaßnahmen beantworten und deren Kosten treffsicher einschätzen.

Weitere Infos unter **02642-9796 902** oder [www.sprengnetter.de/hausverwalter](http://www.sprengnetter.de/hausverwalter)

### ■ **DDIVservice GmbH**

Weiterbildungen für einzelne Abteilungen oder das gesamte Team einer Immobilienverwaltung führt auch die DDIVservice GmbH durch. Ein fachkundiges und erfahrenes Team mit einem breiten Netzwerk an Referenten und Praktikern stellt die Inhalte und den Ablauf der Schulungen eigens nach den individuellen Bedürfnissen der Unternehmen zusammen. Neben kaufmännischen, rechtlichen und technischen Themen werden auch Weiterbildungen zu Gesetzesneuerungen, Marketing, Kommunikation, Vertrieb und Unternehmenskauf angeboten, sowie Coachings und individuelle Sonderformate geplant und umgesetzt.  
[www.ddiv-service.de](http://www.ddiv-service.de)

### ■ **Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ**

Für Unternehmen, die Wert darauf legen, dass ein gesamtes Team zu einem vorher definierten Thema auf Laufende gebracht wird, bietet das Bochumer EBZ als DDIV-Bildungspartner Inhouse-Trainings. Sie werden in den Unternehmenskontext eingebettet und berücksichtigen die jeweiligen Strategien und Ziele. Auch die Kombination verschiedener Themen ist möglich, wobei Umfang, Methodik und Didaktik dem jeweiligen Bedarf angepasst werden. Auch bei der Ermittlung des Bedarfs ist das EBZ behilflich – gerade für Unternehmen ohne eigene Personalabteilung sinnvoll: die mobile Beratung zur Personalentwicklung des EBZ.  
[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

### ■ **Eipos Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH**

Das an der TU Dresden gegründete Institut arbeitet auf universitärem Niveau und richtet sich mit ausschließlich berufsbegleitenden Angeboten an Hochschulabsolventen. Die maßgeschneiderten Inhouse-Seminare können firmeninterne Fallbeispiele zum Inhalt haben, die eine praxis- und anwendungsorientierte Wissensvermittlung gewährleisten. Zu den

Themenschwerpunkten zählen u. a. gebäudetechnischer Brandschutz, Energieeffizienz von Gebäuden, Gebäudeschäden und Bausanierung.  
[www.eipos.de](http://www.eipos.de)

### ■ **gtw Gesellschaft für Training und Weiterbildung mbH**

Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft bietet das Münchner Institut u. a. mit Seminaren, die das Know-how von Immobilienprofis systematisch aufbauen und praxisnah ergänzen. Neben planmäßigen Veranstaltungen zu Immobilien-Wertermittlung, technischem Gebäude-Management, Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung oder Buchführung für die Immobilienwirtschaft bietet gtw auch auf den individuellen Themenbedarf abgestimmt Inhouse-Seminare für Unternehmen an.  
[www.gtw.de](http://www.gtw.de)

### ■ **Haufe Akademie**

Passgenaue Lösungen für firmenindividuelle Qualifizierungsmaßnahmen bietet das Freiburger Institut seit über 30 Jahren an. Dabei kann das komplette Programm für Fach- und Führungskräfte auch für Inhouse-Veranstaltungen genutzt werden – vom firmenspezifischen Training bis zum Individual-Coaching. Moderne Seminarmethoden und innovative Lerntechnologien kommen dabei zum Einsatz, wobei ein Experten-Pool von mehr als 800 anerkannten Trainern, Coaches und Beratern für die Planung und Durchführung der Veranstaltungen zu insgesamt 15 Trainingsfeldern und individuellen Themengebieten zur Verfügung steht.  
[www.haufe-akademie.de](http://www.haufe-akademie.de)

### ■ **IHK Akademie München und Oberbayern**

Inhouse-Trainings und Einzel-Coachings, die speziell für den Bedarf des jeweiligen Unternehmens entwickelt werden, bietet die IHK. Die dafür eingesetzten Trainer zeichnen sich durch langjährige Berufserfahrung, entsprechende Praxisnähe und Themenkom-

petenz aus, die sie bereits in vielen IHK-Seminaren mit nachweislich guten Lernerfolgen unter Beweis gestellt haben. Im Unternehmen umsetzbare Lösungen werden – bedingt durch die jahrelange Kooperation mit der IHK – so oft auch inhouse zu überraschend günstigen Konditionen vermittelt. Für Verwaltungsunternehmen relevante Themengebiete sind hier z. B. Mitarbeiter- und Unternehmensführung, die Qualifikation zum Ausbilder, Immobilien und Marketing.  
[www.akademie.muenchen.ihk.de](http://www.akademie.muenchen.ihk.de)

### ■ **Sprengnetter Akademie**

Als Wegbegleiter für die persönliche Weiterentwicklung im Beruf versteht sich die Sinziger Sprengnetter Akademie als Teil der gleichnamigen Immobilienbewertung mit Verlag und Software GmbH. An mehreren Standorten bietet sie bundesweit Seminare an, die ab zehn Teilnehmern auch als Inhouse-Workshops gebucht werden können. Insbesondere für Hausverwaltungen gewinnen die „Randthemen“ im Portfolio zusehends an Bedeutung und Aktualität. So bietet die Akademie beispielsweise je dreitägige Sofortkompetenz-Seminare, deren Abschluss zum geprüften Experten auf Spezialgebieten qualifiziert: für Barrierefreiheit von Immobilien, für Energiewerte sowie für die Bewertung von Bauschäden.  
[www.sprengnetter.de/hausverwalter](http://www.sprengnetter.de/hausverwalter)

### **Berufsbegleitend weiterkommen**

Vom Quereinsteiger zur Führungskraft? Kein selten eingeschlagener Weg in der Verwalterbranche. Zumindest nicht unmöglich, wenn die Qualifikation stimmt. Wer bereits eine abgeschlossene Berufsausbildung vorweisen kann, gar ein fachspezifisches Studium absolviert hat oder zumindest über hinreichend praktische Erfahrung im Verwalterberuf verfügt, kann sich berufsbegleitend für Führungsaufgaben qualifizieren, z. B. bei den folgenden Instituten.

### ■ **BWL Institut Basel**

Speziell an Führungskräfte der Immobilienbranche richtet sich das berufs-

begleitende Intensiv-Fernstudium, das klassische Betriebswirtschaftslehre mit spezifischen Themen des Immobilienmanagements verbindet und mit dem Abschluss Dipl.-Immobilienökonom (BI) endet. Voraussetzung für die Zulassung zum neun- bis zwölfmonatigen Studium ist ein bereits abgeschlossenes Hochschulstudium bzw. eine abgeschlossene technische oder kaufmännische Berufsausbildung sowie drei Jahre Berufserfahrung.  
**www.bwl-institut.ch**

#### ■ EBZ Business School

Die University of Applied Sciences ist eine Hochschule unter Trägerschaft der gemeinnützigen Stiftung EBZ und DDIV-Bildungspartner. Staatlich anerkannte Studiengänge bereiten mit individueller Betreuung und Praxisnähe auf Karrieren in der Wirtschaft vor. Hohe Flexibilität ermöglicht auch das Studium neben dem Beruf. Das Bochumer Institut bietet u. a. Studiengänge zum BA Real Estate, MA Real Estate Management und MSc Projektentwicklung.  
**www.ebz-business-school.de**

#### ■ Hochschule für Wirtschaft und Umwelt HfWU

Als Zusatzqualifikation für Führungsaufgaben in allen Wirtschaftsbereichen gilt das AdA-Zeugnis der IHK, das zur inner- und außerbetrieblichen Ausbildung der Ausbilder berechtigt. Die HfWU in Nürtingen-Geislingen bietet für Studienabsolventen einen Crash-Kurs Ada an, der das geforderte Prüfungswissen in sechs Tagen vermittelt. Der Qualifikationsnachweis erfolgt mit einer mündlichen und schriftlichen Prüfung.  
**www.hfwu.de**

#### ■ Hochschule 21

Dem Grundsatz des lebenslangen Lernens folgend entwickelte die Fachhochschule in Buxtehude interdisziplinäre, berufsbegleitende Angebote zur Fort- und Weiterbildung. Die Seminare und Lehrgänge für die Bau- und Immobilienwirtschaft zielen in erster Linie auf die Berufsqualifizierung



ab und vermitteln Management-Know-how für Inhaber, Fach- und Führungskräfte in kleinen und mittelständischen Unternehmen: Führungskompetenz für Mitarbeiter, Teams und Konfliktsituationen, aber auch Eigenkompetenzen wie Rhetorik, Präsentationstechniken und Zeitmanagement.  
**www.hs21.de**

#### ■ Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft

Die SFA in Frankfurt bietet qualifizierte, hochwertige, adressatenspezifische und arbeitsmarktdäquate Ausbildungsangebote zur Entwicklung des Potentials von Nachwuchs- und Führungskräften. Dazu gehören Studien- und Lehr-

gänge, die zum Berufsabschluss Immobilienkaufmann/-frau bis hin zum Immobilienfachwirt führen, aber auch Seminare, mit denen beruflich Erfahrene ihr Fachwissen auf Spezialgebieten vertiefen.  
**www.sfa-immo.de**

Anzeige



#### **Geprüfte/r Immobilienassistent/in**

Mit einem Zertifikat der Haufe Akademie

#### **Sie professionalisieren Ihre Arbeit**

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

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

Weitere Infos unter **www.haufe-akademie.de/5979**

Mit unseren Qualifizierungsangeboten und -lösungen kommen Sie voran!

**www.haufe-akademie.de/immobilien**

# Was ihr wollt! Was wollt ihr?

Wie Kundenzufriedenheitsanalysen bei der WEG-Verwaltung unterstützen können.

**K**undenzufriedenheitsanalysen helfen Wohnungs- und Hausverwaltungen, zu verstehen, was ihre Kunden wollen und worauf sie Wert legen. Mit entsprechenden Untersuchungen können die Verwaltungen gezielt eigene Prozesse analysieren und verbessern, um sich so auf einem Markt im Wandel positiv zu positionieren.

Kundenzufriedenheitsanalysen und die Ermittlung eines „CSI“ (Customer Satisfaction Index: Kundenzufriedenheitsindex) haben Konjunktur. Kein Joghurt und kein Automobil wird ohne aufwändige Marktstudien entwickelt. Und sind die Produkte einmal eingeführt, versuchen Hersteller, Kunden „bei der Stange“ zu halten. Dabei helfen natürlich das Wartungs- und Rabattprogramm beim PKW-Hersteller genauso wie Gewinnspiele oder Treuepunkt-Aktionen im Handel. Große



Torsten Bölting



Björn Eisele

Die Autoren  
TORSTEN BÖLTING

**Der Diplom-Ingenieur ist Stadtplaner  
AKNW und Geschäftsführer der InWIS  
Forschung & Beratung GmbH.**

BJÖRN EISELE

**Der Diplom-Soziologe ist Leiter der  
Markt- und Meinungsforschung der  
InWIS Forschung & Beratung GmbH  
[www.inwis.de](http://www.inwis.de)**

Unternehmen haben eigene Abteilungen zur regelmäßigen Analyse und Auswertung der Kundenzufriedenheit. In vielen Unternehmen ist der „CSI“ heute ein wesentlicher Indikator in der Unternehmenssteuerung.

Auch in der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft setzen sich solche Konzepte durch.

Erste – auch große – Wohnungsunternehmen knüpfen z. B. Erfolgsprämien ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Kundenzufriedenheitskennzahlen. Immer mehr Unternehmen nutzen Ergebnisse aus Kundenerhebungen bis hin zum Mystery-Shopping intensiv zur Optimierung der Prozesse in Vertrieb und Service mit dem Ziel, (zufriedene) Kunden an sich zu binden. Klar ist: Fluktuation verursacht Aufwand und Kosten – gleichzeitig sorgen gute Zufriedenheitswerte für eine positive Weiterempfehlungskultur. Und da gilt schon lange: Zufriedene Kunden sind die beste Werbung – besonders dann, wenn sich das Produkt (die Immobilie) eben wegen der Unbeweglichkeit ohne Weiteres gar nicht auf anderen Märkten anbieten lässt.

## **Wettbewerb und Professionalisierung: die Immobilienwirtschaft im Wandel**

Die Immobilienwirtschaft erlebt einen rasanten Wandel. Ausgelöst durch den demografischen Wandel und den Wertewandel in der Gesellschaft aber auch durch weitere Faktoren, wie etwa die Neubewertung energetischer Standards und z. B. die Digitalisierung von immer mehr Lebens- und Arbeitsbereichen,

sieht sich die Branche mindestens mit zwei Herausforderungen konfrontiert: Das ist auf der einen Seite der wachsende Professionalisierungsdruck. Immer mehr Kunden haben immer komplexere Anforderungen an Unternehmen in der Immobilienwirtschaft. Auch gesetzliche und weitere normative Rahmenbedingungen erfordern zusehends ein professionelleres Auftreten. Auf der anderen Seite steht ein wachsendes Leistungsbewusstsein der Kunden und damit verbunden zunehmend steigende Erwartungen an die Qualität von Dienstleistungen (auch in der Branche).

Erhält immer  
**mehr Gewicht: die  
qualitative Komponente  
in der Bewertung von  
Dienstleistungen.**

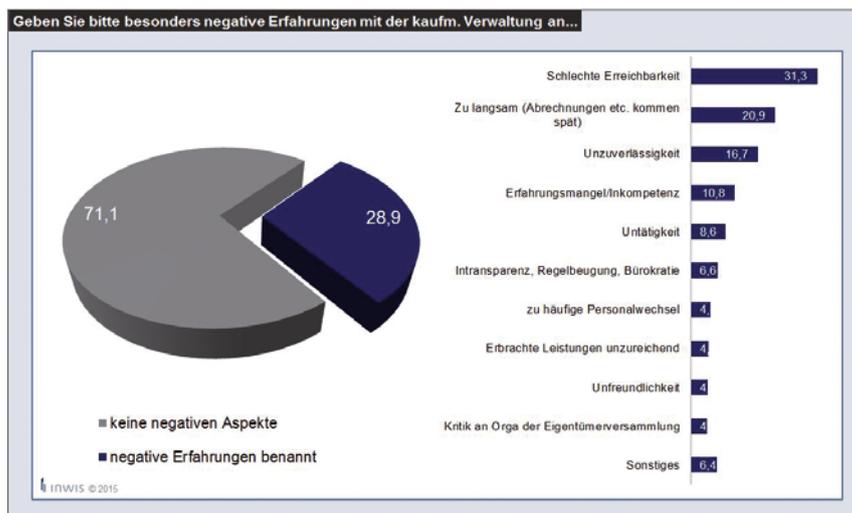
Die Folge ist, dass eingeebnete Geschäftsmodelle ins Wanken geraten – mindestens ergibt sich jedoch ein Trend zur Konzentration und zur Marktberaumung. Anbieter, die diesen Herausforderungen auf Dauer keine wirkungsvollen Konzepte entgegensetzen können, werden es immer schwerer haben, ausreichend oder gar Kunden für ihre Leistungen begeistern zu können. Es kommt zusehends nicht mehr (nur) darauf an, dass eine Leistung (irgendwie) erbracht wird. Die qualitative Komponente in der Bewertung von Dienstleistungen erhält mehr Gewicht. Außerdem ist es erforderlich, immer schneller und passgenauer auf Veränderungen am Markt reagieren zu können.

All das setzt voraus, dass man den Markt gut kennt. Das schließt die Kundinnen und Kunden mit ein. Was hilft es, das Konkurrenzfeld im Auge zu behalten, wenn man gleichzeitig nicht mitbekommt, dass Kunden die eigene Leistung schlecht bewer-

ten? Professionelle WEG-Verwaltungen bieten heute ein breites Leistungsspektrum an. Sie stehen genauso im Wettbewerb wie andere Unternehmen auch. Weniger noch als bestandshaltenden Unternehmen bleibt ihnen die Möglichkeit, etwa über Investitionen in Objekte (oder Standorte) Kundenzufriedenheit zu beeinflussen – stattdessen müssen sie sich voll und ganz auf die Qualität ihrer (Service-) Leistungen verlassen, um ihre Kundschaft dauerhaft zufriedenstellen zu können.

### Multidimensionales Tool zur Messung der Kundenzufriedenheit

Das Bochumer InWIS-Institut hat bereits langjährige Erfahrung mit der Erarbeitung von Kundenzufriedenheits- und Kundenbindungsanalysen und -strategien in der Wohnungswirtschaft. Gemeinsam mit einem Pionier, der Bremer GEWOBA, die mehr als 42 000 eigene Mietwohnungen und weitere 16 000 Eigentumswohnungen in Bremen, Bremerhaven, Hamburg und dem Umland betreut, hat InWIS die Herausforderung angenommen und ein Tool zur Analyse der Kundenzufriedenheit in der Eigentumsverwaltung entwickelt. Die Ergebnisse sind bemerkenswert und zeigen für das Unternehmen vielfältige Möglichkeiten zur Optimierung von Prozessen auf, um so die Kundenzufriedenheit zu verbessern. Das Instrumentarium ist indexbasiert



Mangelnde Erreichbarkeit und lange Bearbeitungsdauer von Anfragen sind Treiber für Unzufriedenheit

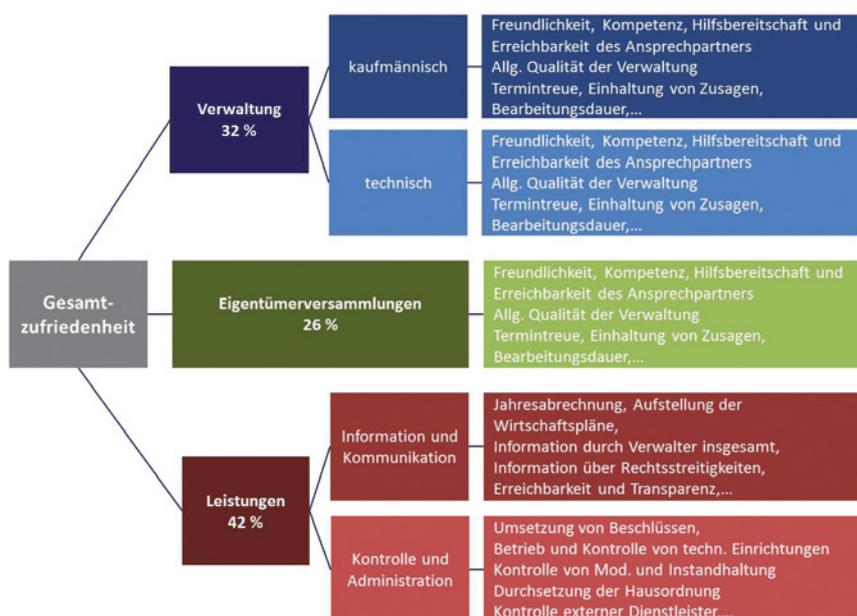
angelegt – es ermöglicht also durchaus (anonymisierte) Benchmarks und Zeitreihenvergleiche bei Wiederholungsanalysen. Somit lässt sich auch bewerten, ob bestimmte Maßnahmen zum gewünschten Erfolg geführt haben oder ob nach weiteren Ansatzpunkten gesucht werden muss.

Gemessen wird durchaus differenziert. Die Gesamt-Zufriedenheit setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen – der Verwaltung (kaufmännisch und technisch, sofern dies möglich ist), der Eigentümerversammlung und dem Bereich Leistungen (Informations- und Kommunikationsleistungen sowie Kon-

troll- und Administrationsleistungen). So wird beispielsweise genauso nach der Einschätzung von Termintreue, Kompetenz und Hilfsbereitschaft und auch der Erreichbarkeit der (kaufmännischen und technischen) Verwaltung gefragt wie nach der Bewertung der Organisation, Dokumentation, Transparenz etc. der Eigentümerversammlung oder der Qualität der Dienstleistungen.

### „...vorübergehend nicht erreichbar...“

Oft sind es nicht so sehr die vor Ort in den Wohnanlagen auftretenden Probleme, die Eigentümer belasten. Viel schlimmer ist, wenn es schlicht nicht gelingt, den Schaden oder das Problem überhaupt zu melden – etwa weil die Hausverwaltung oder der richtige Ansprechpartner nicht erreichbar ist. Schnell macht sich dann Resignation breit. Schlimmer als das Problem selbst ist also insbesondere die Erkenntnis, dass es offenbar noch länger bestehen bleibt ... Wohnungsunternehmen genau wie Eigentümerverwaltungen können damit schnell viel Kredit bei den Kunden verspielen. Erfahrungen auch aus anderen Branchen zeigen: Viele Kunden haben Verständnis dafür, dass nicht alles immer reibungslos funktioniert. Aber das Verständnis dafür, dass Probleme lange nicht angegangen werden, ist doch eher gering. Dabei lässt sich ein solches Erreichbarkeits- und Umsetzungsproblem meist durch überschaubare Umorganisirungen (first-level-support, second-level-support; Ticket-Systeme usw.) abmildern.



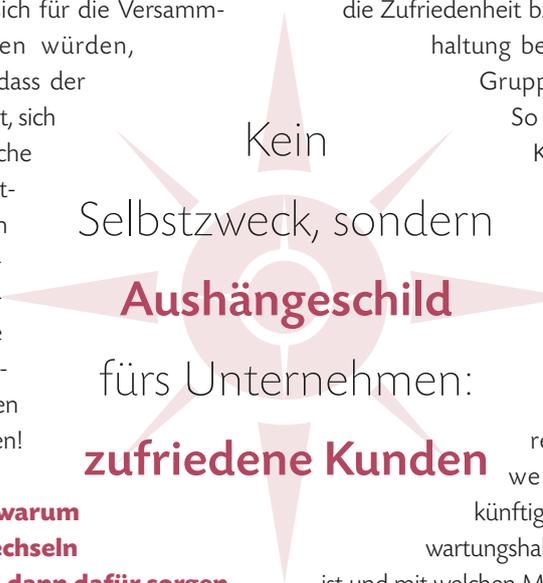
Prozent-Werte: gemessene Gewichte einzelner Teilbereiche für die Gesamtzufriedenheit

**Miteinander reden statt übereinander herziehen: die Eigentümerversammlung**

Anders als im klassischen Mietsegment gibt es in Eigentumswohnanlagen ein interessantes Instrument, mit Kunden in Kontakt zu treten und im Kontakt zu bleiben: die Eigentümerversammlung. Diese übernimmt nach §§23 ff WoEigG wichtige Aufgaben in einer Eigentümergemeinschaft – sie ist höchstes beschlussfassendes Gremium. Gleichzeitig ist sie die Gelegenheit für den Verwalter, anstehende Regelungen zu diskutieren und zu klären und nicht zuletzt auch sich selbst zu präsentieren. Eine sorgsam vorbereitete Eigentümerversammlung ist daher weit mehr als „nur“ die Kür. Fragt man die Kundinnen und Kunden danach, inwieweit sie sich auf diesen Versammlungen gut informiert fühlen und was sie sich für die Versammlungen wünschen würden, zeigt dies auch, dass der Verwalter bereit ist, sich auf Kundenwünsche einzustellen. Letztlich ist es ja auch die Wohnungseigentümerversammlung, die den Verwalter beauftragt. Oder eben auch einen anderen!

**Heute wissen, warum Eigentümer wechseln möchten – und dann dafür sorgen, dass sie doch bleiben!**

Die Darstellung der Kundenzufriedenheit, bezogen auf Teilbereiche und Dimensionen, macht schnell deutlich, wo Handlungsbedarf



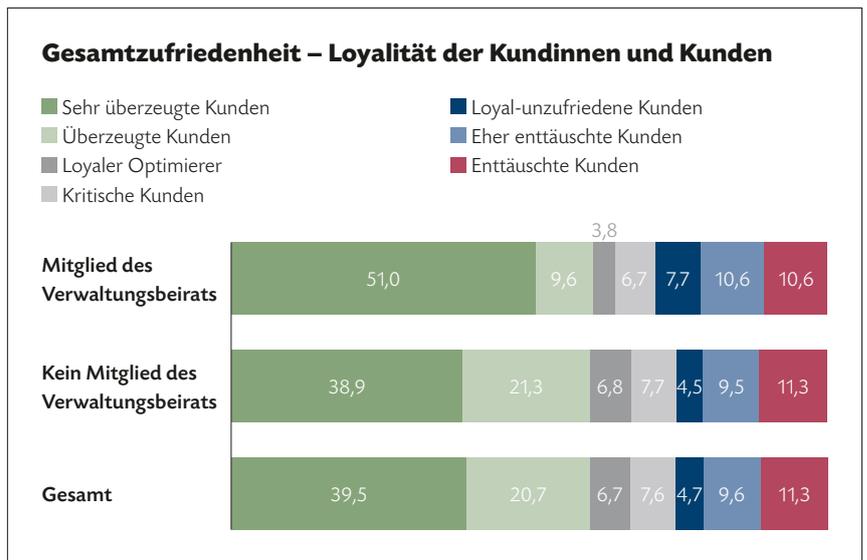
besteht. Darüber hinaus zeigt sich, wie sich die Zufriedenheit bzw. die Erwartungshaltung bei einzelnen (Ziel-) Gruppen unterscheidet. So bewerten jüngere Kunden bzw. Neukunden bestimmte Sachverhalte i. d. R. teilweise deutlich kritischer. Mit dem InWIS-Instrumentarium lässt sich demnach transparent darstellen, in welchen Bereichen künftig von steigenden Erwartungshaltungen auszugehen ist und mit welchen Maßnahmen dem begegnet werden kann.

Zufriedene Kunden sind aber, wie schon erläutert, kein Selbstzweck: Sie sind na-

türlich ein Aushängeschild für eine Wohnungsverwaltung, sie sind aber auch tendenziell treue Kunden. Es geht also darum, darzustellen, wie (un-)wahrscheinlich es ist, bestimmte Kunden zu verlieren. Wenn dies bekannt ist, lässt sich zielgerichtet handeln. Während man in der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft mit Kundenbindungsindizes arbeitet, muss man in der Wohnungsverwaltung etwas anders vorgehen. Im Ergebnis lässt sich aber auch hier gut darstellen, wie wahrscheinlich es ist, dass man bestimmte Kundengruppen (dauerhaft) halten kann und für welche Kunden man sich „ins Zeug legen“ muss, damit sie nicht abspringen.

**Verständliche Technik, überschaubarer Aufwand, maximales Ergebnis**

Die befragten Personen werden durch einen einfach verständlichen Fragebogen geleitet, der zu großen Teilen auf Fragen mit



Geschäftsbeziehung	Gesamtzufriedenheit	Teilbereich Verwaltung	Eigentümerversammlung			Leistungen	Information und Kommunikation	Kontrolle und Administration
			kaufm. Verwaltung	techn. Verwaltung				
Unter 10 Jahre	69,3	68,7	71,7	65,2	71,6	67,6	71,8	62,2
10 bis unter 20 Jahre	71,4	70,9	73,5	69,6	75,9	69,4	72,1	65,9
20 bis unter 40 Jahre	71,8	71,3	72,5	72,8	75,1	70,0	75,1	63,6
40 Jahre und länger	72,0	69,0	71,1	61,1	77,9	70,7	76,1	64,0
Insgesamt	70,1	69,2	71,1	65,7	74,0	68,3	72,6	62,8

Zufriedenheitsindizes nach Länge der Kundenbeziehung; Beispiel: Werte von 0 (minimale Zufriedenheit) bis 100 (maximale Zufriedenheit)

eingängigen Skalen (z. B. 1 = sehr gut bis 5 = sehr schlecht) zurückgreift. Aber auch offene Fragen (es sind keine Antwortkategorien vorgegeben) werden gestellt. Das ermöglicht es den Kunden, gezielt auf unvorhersehbare Probleme hinzuweisen. Die Fragebögen werden auf Grundlage von teilstandardisierten Modulen zusammengesetzt und dann individuell an die Bedürfnisse der jeweiligen Auftraggeber angepasst. So können auch spezielle Fragestellungen aufgenommen werden, die für andere Akteure ggf. gar nicht interessant sind.

Befragungen können telefonisch oder schriftlich umgesetzt werden – beide Va-

rianten haben Vor- und auch Nachteile. Während etwa die telefonische Befragung gute Möglichkeiten bietet, auf Rückfragen zu reagieren und Zielquoten z. B. in einzelnen Bestandteilen oder Quartieren zu erreichen, ist sie meist etwas aufwändiger als z. B. die schriftliche Befragung. Denkbar sind auch Online-Befragungen, wenn E-Mail-Adressen der Kunden vorliegen (und dafür genutzt werden dürfen). Eine Analyse benötigt i. d. R. zwischen vier und acht Wochen – je nach Aufwand und Umfang. Machbar sind übersichtliche Analysen schon mit verhältnismäßig geringem Aufwand, so dass die Kosten für Analysen überschaubar bleiben.

Zeitlich  
und finanziell  
überschaubar:  
Nach **vier bis acht**  
**Wochen** steht die  
**Analyse.**

## FAZIT

*Empirische Marktforschung hat auch in der Wohnungsverwaltung ihren Wert! Kundenzufriedenheits- und Kundenbindungsanalysen können dazu beitragen, Handlungsbedarfe in den Unternehmen zu erkennen und Prozesse zu analysieren bzw. zu optimieren. Das sorgt für eine steigende Kundenzufriedenheit und somit für eine Festigung der Kundenbindung. Mit dem Instrumentarium können WEG-Verwaltungen sich den wachsenden Herausforderungen des Marktumfeldes stellen und aktiv auf ihre Geschicke Einfluss nehmen, statt allein reaktiv abzuwarten, was (vielleicht) passiert.*

Partner für  
die Wohnungswirtschaft  
**Zahlen ändern sich.  
Werte bleiben.**

Seit über 60 Jahren steht der Name der Unternehmensgruppe MINOL bei der Wohnungswirtschaft für Zuverlässigkeit, Transparenz, Flexibilität und Pünktlichkeit in Sachen Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Heute ist MINOL auch Ihr zuverlässiger Partner für Rauchwarnmelder und die Legionellenprüfung.

[minol.de](http://minol.de)

**Minol**  
Alles, was zählt.

# Verwaltung: Digital ist kundenfreundlich

Bester Service für Mieter und Kunden, vom elektronischen Abnahmeprotokoll bis zur monatlichen Aufstellung der Mieteinnahmen und Ausgaben: Die Willi Niesen Hausverwaltungen e.K. hat in die konsequente Digitalisierung einiges investiert.

Von Dr. Ilonka Kunow

**S**ebastian Niesen ist selbst sein bester Mitarbeiter. Der Inhaber der Düsseldorfer Hausverwaltung arbeitet in so gut wie allen Bereichen mit. Er berät Kunden, nimmt Termine vor Ort wahr, leitet Auszubildende an und hält schon mal eine Softwareschulung im eigenen Haus. Als der gelernte Immobilienkaufmann 2011 die Firma von seinem Vater übernahm, kamen zu den Aufgaben in der Mietverwaltung die der Unternehmensführung hinzu. Zieht man in Betracht, dass sich der Mittdreißiger auch noch um die EDV kümmert, fragt man sich, wie er das alles schafft.

Sebastian Niesen hat drei gut ausgebildete Mitarbeiter, aber eben auch eine äußerst effiziente Verwaltung. Das lässt Freiräume für wichtige Aufgaben, etwa die Teilnahme an Ausschreibungen. So kann Sebastian Niesen das behutsame Wachstum, das die Hausverwaltung seit ihrer Gründung im Jahr 1997 verzeichnet, fortführen.

## Kleine Mietverwaltung mit High-tech

Das Büro der Nienens befindet sich in einem schlichten Hinterhofanbau. Doch drinnen sticht eine hochmoderne technische Ausstattung ins Auge. Große iMacs auf den Schreibtischen, an einen Server angedockt. Sebastian Niesen hat die Hard- und Software sorgfältig ausgewählt und optimal aufeinander abgestimmt. An jedem Platz liegt ein iPad. Und weil der Verwalter und seine Mitarbeiter bei

700 Einheiten nicht jedes Detail im Kopf haben können, nehmen sie bei Außenterminen mit Firmen-iPhones Fotos vom Objekt auf, die dann schnell digital hinterlegt werden können.

Insofern täuschen die dicken Aktenordner in den Regalen: Die meisten Dokumente aus den letzten Jahren liegen unsichtbar im elektronischen Archiv. „Wir haben umgestellt auf digitales Dokumentenmanagement“, erklärt Sebastian Niesen.

„Alles, was reinkommt, wird eingescannt und ist jederzeit verfügbar. Das haben wir sogar für frühere Jahre nachgeholt, trotz des Aufwands und obwohl wir so klein sind.“

## Modernisierung für den Kunden

Der technische Aufwand ist weder Selbstzweck noch Spielerei. Zum einen besteht schon unter Willi Niesen der Anspruch, die Kunden stets persönlich zu betreuen. Zum anderen will man den Kunden „den bestmöglichen Service und die aktuellsten Dienstleistungen bieten“. Beides geht nur, wenn die Abläufe im Hintergrund reibungslos funktionieren. Dafür geht der Inhaber konsequent weg von der klassischen Verwaltung, hin zu digitalen Prozessen. Beispielsweise werden die monatlichen

Abrechnungen für die Kunden schon am ersten Werktag des Folgemonats verschickt, auf Wunsch auch als PDF per E-Mail. Selbst am Wochenende kann Sebastian Niesen

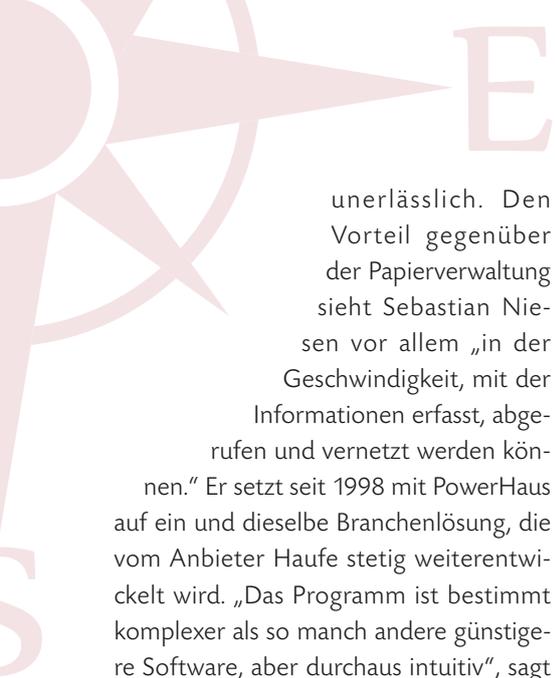
Auskunft zu Objekten geben, wenn es nötig ist. Dann loggt er sich über ein Virtual Private Network (VPN) in das Firmennetz ein und ruft die benötigten Daten ab. „Solche Services können kleine Verwalter nur leisten, wenn sie bereit sind, in die IT-Infrastruktur zu investieren.“ Durch Rückmeldungen seiner Kunden weiß er, dass das nicht selbstverständlich ist. „Zwar steht bei

vielen Verwaltern ein Generationenwechsel an, doch gerade die älteren handhaben das noch immer sehr klassisch ohne einen Gedanken daran, wie man Abläufe optimieren kann“, sagt Niesen. „Dabei wollen vor allem jüngere Kunden Dokumente lieber per E-Mail bekommen.“ Spätestens seit der Einführung des 24-Stunden-Notrufservices vor einigen Jahren weiß er, dass sich Mieter und Kunden schnell an solche neuen Standards gewöhnen.

## ERP-System als Mittelpunkt der E-Verwaltung

Für eine Verwaltung auf diesem Niveau ist eine Immobilienmanagement-Software

Effiziente Verwaltung lässt Freiräume für wichtige Aufgaben wie die Teilnahme an Ausschreibungen.



unerlässlich. Den Vorteil gegenüber der Papierverwaltung sieht Sebastian Niesen vor allem „in der Geschwindigkeit, mit der Informationen erfasst, abgerufen und vernetzt werden können.“ Er setzt seit 1998 mit PowerHaus auf ein und dieselbe Branchenlösung, die vom Anbieter Haufe stetig weiterentwickelt wird. „Das Programm ist bestimmt komplexer als so manch andere günstigere Software, aber durchaus intuitiv“, sagt Niesen. „Es ist flexibel, modular und lässt in puncto Funktionsumfang keine Wünsche offen.“ Eine Mitarbeiterin bestätigt die Nutzerfreundlichkeit. Nachdem ihr Chef sie geschult hatte, sei sie sehr schnell mit Aufbau und Funktionen zurechtgekommen.

Was der Einsatz der Software für den Arbeitsalltag bedeutet, kann Sebastian Niesen an vielen Beispielen zeigen. „Immer wieder rufen Kunden an, weil sie Fragen zu Rechnungen oder Mietern haben. Dann gibt man im Suchfeld ein Stichwort ein und erhält sofort die komplette Information. Die Leute am Telefon sind oft verduzt, dass sie nicht auf einen Rückruf warten müssen.“ Im digitalen System sind nicht nur Informationen über Objekte und Kunden hinterlegt – auch aktuelles Verwalterwissen ist nur einen Klick entfernt. „Meine Mitarbeiter und ich nutzen regel-

mäßig die integrierte Wissensdatenbank für fachliche Recherchen.“

In der Buchhaltung schätzt der Verwalter den hohen Automatisierungsgrad: „Das Online-Konto ist das Allerwichtigste. Etwa 80 Prozent der Buchungen werden automatisch verbucht, bei 20 Prozent hakt das Programm nach, die muss man kontrollieren.“ Eine Arbeitserleichterung mit über die Jahre fast 100-prozentiger Trefferquote. Dass aus den Buchungen automatisch Zahlungen generiert und als XML-Dateien an die Banking-Software weitergegeben werden, zahlt sich aus. Auch Mahnungen werden aus dem System rasch erstellt, selbst die Unterschrift ist in der Vorlage hinterlegt. Am längsten dauert das Eintüten und Verschicken der Briefe.

#### **Vor Ort im Einsatz: das iPad**

Die Digitalisierung bleibt nicht auf die Abläufe im Büro beschränkt. Wohnungsabnahmen führt die Hausverwaltung schon länger auch mobil durch. „Hat ein Mieter auf der Selbstauskunft seine E-Mailadresse

angegeben, erstellen wir ein elektronisches Abnahme- oder Übergabeprotokoll, Mieter ohne E-Mail-Adresse bekommen es in Papierform.“ Genutzt wird dazu eine

App des gleichen Anbieters. Für Sebastian Niesen ist die digitale Verwaltung sehr bequem: „Es werden PDF-Dateien generiert, die noch vor Ort verschickt und bei uns digital hinterlegt werden, und die Mieter finden das Protokoll in ihrem E-Mail-Postfach.“

Im **digitalen System** sind nicht nur **Kundendaten** hinterlegt, auch **aktuelles Verwalterwissen** ist abrufbar.

Eine auf der ganzen Linie erfolgreiche Modernisierung also – doch die nächste Herausforderung steht schon an: der Generationenwechsel bei den Eigentümern. Die Erben der Immobilien werden erheblichen Informationsbedarf haben, den die Hausverwaltung abdecken muss. Doch so, wie hier Digitalisierung, Know-how und Kundenorientierung zusammenfinden, wird man diese Aufgabe sicherlich meistern. Sebastian Niesen jedenfalls hält an der bewährten Strategie fest: „Die Zufriedenheit unserer Kunden und ihr positives Feedback zeigen uns, dass dies der richtige Weg für uns ist.“



Sebastian und Willi Niesen setzen in ihrer Hausverwaltung hauptsächlich auf digitale Prozesse.

### **WILLI NIESEN HAUSVERWALTUNGEN E.K.**

Das Unternehmen ist Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. und betreut rund 700 Mietobjekte. Es beschäftigt drei Mitarbeiter und bildet regelmäßig Immobilienkaufleute aus. Seit 2011 führt Sebastian Niesen in zweiter Generation die Geschäfte.

# Mobile first!

Ohne professionelle Website kommt keine Immobilienverwaltung mehr aus – aber sie muss mobil nutzbar sein. Nur so erfüllt sie die Nutzererwartungen und die Kriterien für ein gutes Google-Ranking.

Eine eigene Website ist für Immobilienverwalter längst nicht mehr Kür, sondern Pflicht: Die Recherche im Netz hat die Suche in den Gelben Seiten abgelöst, die Kommunikation mit Kunden und Dienstleistern wird zunehmend elektronisch abgewickelt. Verwalter müssen sich Interessenten erfolgreich präsentieren, Kunden Mehrwert bieten und sich als attraktive Arbeitgeber profilieren. Die Website ist zentraler Anlaufpunkt, Informationsdrehscheibe – und muss künftig in erster Linie mobile Nutzer ansprechen. Eine erfolgreiche Website muss heute auf allen Betriebssystemen, unterschiedlichsten Endgeräten und Displaygrößen und mit jedem Bedienwerkzeug funktionieren. Zum einen gehen inzwischen mehr Nutzer mit mobilen Endgeräten online. Zum anderen ist bei der Sichtbarkeit des Auftritts nach wie vor Google das Maß aller Dinge – entweder man wird bei Google gefunden, oder gar nicht. Der Suchmaschinenbetreiber hat bereits auf den Mobiltrend reagiert: Seit kurzem ist die Mobiltauglichkeit ein Ranking-Faktor für die Position in den Suchergebnissen.

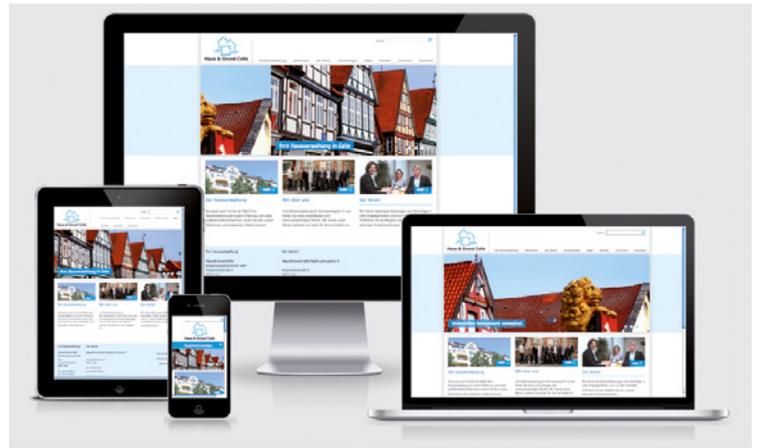
## Mobilnation Deutschland

Deutschland holt gerade massiv auf. Nutzten 2012 gerade 35 Prozent der Deutschen das Internet mobil, waren es 2013 schon mehr als die Hälfte. Ende 2014 waren bereits 69 Prozent zumindest gelegentlich mit Smartphone und Tablet online. Den aktuellsten Da-



Der Autor  
MARTIN HERBATY

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



ten zufolge (statista.de, März 2015) geben mittlerweile 84 Prozent der 14- bis 29-Jährigen an, dass sie das Internet über ihr Smartphone nutzen. Bei den 30- bis 49-Jährigen liegt der Wert bei 62 Prozent, und auch in der Altersgruppe 50 – 64 gehen mittlerweile 29 Prozent mit dem Handy ins Netz. Kommunikation, Interaktion und Mediennutzung steigen leicht an, weil es mehr dafür geeignete Geräte gibt. Dabei unterscheidet sich die Nutzungssituation von der am PC: Jenseits von Social-Media-Anwendungen wird mit dem Smartphone im Web nach gerade benötigten Informationen gesucht. Tablets werden vor allem zum Stöbern, Blättern und Schmökern eingesetzt – und zunehmend als „Second Screen“ neben dem Fernseher, um zusätzliche Informationen einzuholen. Chat, Instant Messaging wie WhatsApp und E-Mail sind nach wie vor die Killeranwendungen auf Mobilgeräten. Doch inzwischen lesen knapp 70 Prozent der Tablet-Besitzer und knapp 40 Prozent der Smartphone-Besitzer auch Tagesnachrichten bevorzugt auf diesen Geräten. Beim Nachschlagen von Informationen kommen Tablets zu 53 Prozent und Smartphones zu 30,7 Prozent zum Zuge. Selbst E-Commerce wird zunehmend mobil. Hier haben Smartphones (19,6 Prozent) gegenüber Tablets (6,3 Prozent) aktuell sogar die Nase vorn.

## „Mobile friendly“ und responsiv

Schon um keine Nutzer zu verlieren, ist es also nötig, dass eine Website mobil so gut funktioniert wie auf einem PC. Mehr noch: Da Tablets und Smartphones künftig in der Überzahl sein werden, muss „Mobile first“ zur Richtschnur werden. Bei Konzeption und Umsetzung einer Website ebenso wie bei der Präsentation von Inhalten muss der Fokus auf Mobilanwendern und ihren Bedürfnissen liegen.

Google beschleunigt diesen Trend mit sanftem Druck: Eine Website, die sich auf Smartphones oder Tablets nicht gut nutzen lässt, ist für Anwender mit solchen Geräten wenig brauchbar. Google markiert deshalb mobilfreundliche Seiten mit dem Hinweis „Für Mobilgeräte“. Erfüllt eine Website die Kriterien nicht, fehlt dieser Hinweis, und sie erscheint weiter hinten in den Suchergebnissen. Bei von Mobilgeräten nicht unterstützten Techniken blendet Google für Smartphone-Nutzer sogar „Funktioniert auf Ihrem Gerät möglicherweise nicht“ ein.

Um dies zu vermeiden, muss ein Webauftritt als „Responsive Design“ gestaltet sein. Das bedeutet, dass sich das Layout auto-

matisch an das Endgerät anpasst. Dazu gehört auch, dass die Bedienungselemente in der Mobildarstellung mit dem Finger bedienbar sein müssen. Buttons müssen groß genug, Links mit Abstand platziert, die Schriftgröße ausreichend sein, damit kein Zoomen nötig ist, um die Seite zu lesen.

Darüber hinaus wertet Google weitere Faktoren aus. Um als „mobile friendly“ bewertet zu werden, darf eine Website etwa Dateien nicht verstecken, die für Darstellung und Funktionalität wichtig sind. Außerdem prüft Google, ob mobile Geräte korrekt erkannt werden. Ebenfalls ein wichtiges Kriterium ist die Ladezeit der aufgerufenen Seiten.

### Multi-Content: weniger Arbeit – mehr Reichweite

Ein modernes Content Management System verwaltet Darstellung und Inhalt getrennt voneinander und bietet so automatisch die für den Nutzer optimale Version. Zugleich verringert sich der Aufwand für den Betreiber, der nicht mehrere Versionen einer Website pflegen muss.

Die Umstellung auf „responsive Layout“ ist eine gute Gelegenheit, den Status der Website bei Google zu prüfen: Wie gut ein Auftritt an sich und im Vergleich zu Mitbewerbern in Suchmaschinen positioniert ist, hängt von vielen Faktoren ab. Deren Gewichtung ist ständig im Fluss, neue kommen hinzu, alte fallen weg. Suchmaschinenoptimierung (SEO) ist damit ein kontinuierlicher Prozess. Seit Jahren bewährt ist jedoch die Maxime „Content is king“ – der technisch beste Auftritt bringt wenig, wenn er keine interessanten Inhalte bietet. Und eine umfangreiche Website, die Themen ausführlich behandelt und ständig frische Informationen bietet, besitzt mehr Relevanz als eine „Web-Visitenkarte“, die auf drei Seiten alle Dienstleistungen knapp und korrekt benennt, sich aber seit Jahren nicht verändert hat.

Hier bietet ein Multi-Content-System große Vorteile: Mit ihm lassen sich für Immobilienverwalter etwa Informationen des Dachverbands und der Landesverbände automatisiert und bruchlos in den eigenen Auftritt integrieren, wo sie im Corporate Design des Verwalters erscheinen und sein individuellen Inhalte ergänzen. Genau für diesen Zweck gibt es Web-Pakete mit unterschiedlichem Funktionsumfang. Ein Multi-Content-System verteilt zentral hinterlegte Informationen an die angeschlossenen Websites, die so über ihre Aktualität Mehrwert für Besucher bieten – und das ohne Zusatzaufwand im Tagesgeschäft.

## MULTI-CONTENT-SYSTEM DES DDIV

Für Mitgliedsunternehmen wurde bereits ein Multi-Content-System entwickelt. Es ermöglicht es, die eigene Internet-Präsenz mit Branchen-News zu ergänzen – um Kompetenz und Know-how zu zeigen. Weitere Informationen dazu finden sich online unter:  
[www.ddiv-verwalter.de](http://www.ddiv-verwalter.de)

Die Ideale Lösung für:  
professionelle Immobilien-  
verwaltungen mit dem  
Fokus auf Miet-, WEG-,  
Gewerbe- und Sondereigen-  
tumsverwaltung



## Mit PowerHaus haben Sie Ihren Wohnungs- und Immobilien- bestand im Griff. Versprochen.

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

- > flexibel durch **modularen Aufbau**: an individuelle Bedürfnisse und Budgets anpassbar. Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen!
- > **GoB-zertifizierte** Buchführung
- > **zahlreiche Schnittstellen**, z. B. DATEV, SAP, Aareal Account u.v.m.
- > **maximales Anwendungsspektrum**: Objektbetreuung, CRM-Funktionalitäten mit TAPI-Schnittstelle und Vorgangsarchiv u. v. m.

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724 (kostenlos)

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

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

**HAUFE.**



# Ideal vernetzt

CRM-Systeme können vieles erleichtern: Arbeitsabläufe wie die Kommunikation mit Kunden und Dienstleistern. Doch wie findet man das geeignete System fürs Unternehmen. Ein Wegweiser.

Von Andrea Körner

**D**as papierlose Büro – einst Zukunftsvision, heute noch immer nicht gängige Praxis. Kurze Reaktionszeiten auf Anfragen werden jedoch längst vorausgesetzt, so bleibt meist keine Zeit, um in Aktenordnern nach abgelegten Vorgängen und Dokumenten zu blättern. Moderne Customer Relation Management Systeme (kurz: CRM) zielen darauf ab, Mitarbeiter im täglichen Dialog mit den Kunden zu unterstützen. Durch eine sinnvolle Verknüpfung der hinterlegten Daten können sie darüber hinaus viele operative und strategische Prozesse im Unternehmen optimieren – weil z. B. per Mausklick direkt die richtige Kundendatei mit allen relevanten Vorgängen und der Kontakthistorie geöffnet wird, oder

weil Kunden selbst über persönliche Zugangsdaten gewünschte Informationen bzw. Dokumente aus einem geschützten Bereich abrufen können.

Die überwiegende Zahl der gängigen CRM-Systeme basiert auf Standard-Software, geeignet für alle Anforderungen und in fast allen Preisklassen erhältlich. Zudem existieren aber auch branchenspezifische Lösungen, die den besonderen Gegebenheiten und Abläufen der Immobilienverwaltung sicherlich besser entsprechen. Die Tabelle auf den folgenden Seiten bietet einen Überblick über branchenrelevante Angebote, wenn auch keine vollständige Marktübersicht. Wir haben auf die Immobilienwirtschaft spezialisierte Software-Hersteller um die Zusammenfassung der wichtigsten Eigenschaften ihrer CRM-Systeme gebeten.

### Die entscheidenden Kriterien:

Grundsätzlich ist zwischen lokal installierter Software und web-basierter Software zu unterscheiden. So genannte Online-Lösungen werden über das Internet betrieben, die Installation auf dem Rechner im Unternehmen entfällt, und damit werden in der Regel auch Updates und Wartungen automatisiert. Im Gegensatz zum Kauf einer Software fallen dabei i. d. R. jedoch laufende Kosten für die Dauer der Nutzung an. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Datenhaltung. Liegen sie zentral auf dem Server des Anbieters, wie dies bei Online-Lösungen üblich ist, fallen hierfür meist zusätzliche Kosten an. Liegen sie auf dem Server des Unternehmens, muss eine entsprechende Infrastruktur vorhanden sein, die ebenfalls mit Kosten zu Buche schlägt. In diesem Zusammenhang stellt sich natürlich auch die Frage der Sicherheit der sensiblen Kundendaten. Der Standort des zentralen Servers der Anbieter spielt insofern eine Rolle: Wird er in Deutschland betrieben, unterliegt er dem deutschen Datenschutzgesetz.

Heute schon an morgen  
denken: **Bedarfsgerecht  
ausbaufähige CRM-  
Systeme** wachsen mit den  
**Anforderungen im  
Unternehmen.**

Nicht ganz unwesentlich ist die Frage der Integrierbarkeit. Dabei geht es um die Kompatibilität mit den im Unternehmen schon vorhandenen und weiterhin genutzten Systemen und Software. Geeignete CRM-Systeme sollten über Schnittstellen verfügen, die die Nutzung bereits hinterlegter Stammdaten ermöglicht. Nur so lässt sich sicherstellen, dass Adressdaten von Kunden, Dienstleistern etc. nicht eigens neu ins System eingegeben werden müssen. Das ist nicht nur fehleranfällig und mit hohem Arbeitsaufwand verbunden, sondern verhindert auch die reibungs- und bruchlose Verwendung in den vorhandenen Anwendungen. Nicht zuletzt sind Mobilität und Flexibilität wichtige Stichworte für die Wahl des richtigen Systems: Mobile Endgeräte gehören heute zum Verwalteralltag. Die Nutzung auf Smartphone, Tablet & Co. ist daher durchaus von Vorteil. Wer heute zudem schon an morgen denkt, entscheidet sich am besten für ein bedarfsgerecht ausbaufähiges oder modular aufgebautes System, das wachsenden Anforderungen mit wachsenden Optionen gerecht wird.

# Märchenhaft gut verwalten.



## 7 Innovationen für Verwalter auf einen Streich

- 1** Arbeiten Sie wann und wo Sie wollen! Sie benötigen lediglich einen Internetzugang.
- 2** Verwalten Sie Ihre Immobilien geräteunabhängig! Immoware24 funktioniert auf nahezu jedem Gerät.
- 3** Sparen Sie sich die Kosten für eine eigene IT-Infrastruktur. Denn Immoware24 läuft in der Cloud.
- 4** Höchste Sicherheit und Verfügbarkeit in einem der modernsten Rechenzentren Deutschlands!
- 5** Integriertes Onlinebanking bietet Ihnen den direkten Zugriff auf Ihre Bankkonten.
- 6** Immoware24 verbucht automatisch Mieteingänge, Lastschriften und Überweisungen!
- 7** Integrierter E-Mail-Client: Immoware24 ordnet automatisch E-Mails Ihren Kontakten zu.

Immoware24 - Die professionelle Online-Immobilienverwaltungssoftware für Windows, Mac OS X und iOS.

Ausgereifte Funktionen, kombiniert mit einfacher Bedienung und modernster Technologie, bieten Ihnen hohen Komfort bei der Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen, WEG mit Sondereigentum und Gewerbeimmobilien.



weitere Informationen unter [www.immoware24.de](http://www.immoware24.de) und 0345 / 44 53 98 - 40

Anbieter	Aareon Deutschland GmbH *	ALCO GmbH **	Apropos Service GmbH	combit Software GmbH	DOMUS Software AG	FIO Systems AG	Flowfact	GAP mbH
<b>Produkt</b>	<b>Aareon CRM</b> , webbasierte Standardlösung, individuell anpassungsfähig	<b>ALCO HOUSE</b> , integrierte Systemlösung zur Verwaltung von Immobilien	<b>OfficeWare</b> , lokal installierte erweiterbare Standardlösung	<b>combit Relationship Manager (CRM)</b> , lokal installierte, anpassungsfähige Standardlösung	<b>DOMUS NAVI</b> , lokal installierte Standardlösung mit individueller Prozessintegration	<b>FIO Vermarktung</b> , webbasierte modulare Lösung mit flexiblen Funktionen	<b>Performer CRM</b> , lokal installiert oder webbasierte anpassungsfähige Standardlösung	<b>immotion®</b> , integrierte Vorgangsbearbeitung mit standardisierten CRM Funktionen
<b>Eignung</b>	für Immobilienverwaltungen ohne Größenbeschränkung	für kleine, mittelständische und große Unternehmen	k. A.	für kleinere bis große Unternehmen	ab 2 Mitarbeitern, unbegrenzt	für kleinere und größere Unternehmen	für Hausverwaltungen mit einem bis über 500 Arbeitsplätze	k. A.
<b>Funktionalität</b>	3 Module: Dokumentenbox, Kundenservice, Hausmeister (in Planung)	zentrales Informations- und Dokumentenmanagement, Abrechnung, Auswertung	Objektbetreuung, Kundenkommunikation	Objekterfassung/-verwaltung, Exposéerstellung, Dokumentenmanagement	Checklisten, papierloses Büro, Aktivitätenzuordnung, Projekt-/Dokumenten-/Vertragsverwaltung, Controlling, Auswertung	Verwaltung von Personen-, Objekt-, Gesuchsdaten, Kundenkommunikation, Dokumentenmanagement, Vorgangsverwaltung	zentrale Ablage von Dokumenten, Daten und Vorgängen, Vorbereitung ETV, Schlüsselmanagement, Objekt-Tracking, Controlling	Verwaltung von Mieteranfragen, Auftragsmanagement, Prozessüberwachung: Zahlungseingänge, Mahnwesen
<b>Mobilität</b>	responsive Design für alle handelsüblichen mobilen Endgeräte	alle Funktionen über VPN-Verbindung nutzbar	iPad	cRM WebAccess für Notebook, Smartphone, Tablet	handelsübliche mobile Endgeräte	handelsübliche mobile Endgeräte	Flowfact Mobile- und Wohnungsübergabe-App für iPhone und iPad	k. A.
<b>Zugriff</b>	berechtigte Mieter, Mitglieder, Eigentümer, Mitarbeiter, Hausmeister, Callcenter	vom Nutzer festzulegen	k. A.	vom Nutzer festzulegen	k. A.	vom Nutzer festzulegen	Mitarbeiter und Kunden, vom Nutzer festzulegen	Sachbearbeiter, Mieterportal in Planung
<b>Integrierbarkeit</b>	Aareon ERP-Systeme GES, Wodis, Blue Eagle	DATEV, Flowfact, MS Excel, MS Outlook, BTS PiT	WM 32- Wohnungsmanager	MS Office, Outlook AddIn, standardisierte Schnittstellen für ERP, Warenwirtschaft, Fakturierung, Routenplaner, Dokumentenmanagementsysteme	DOMUS 4000, DOMUS 1000	FIO REAL ESTATE, Schnittstellen, Openimmo Datenstandard	DOMUS, Flowfact API zur Anbindung anderer Programme	Integrierte Vorgangsbearbeitung nutzt Stammdaten aus immotion®
<b>Sicherheit</b>	Aareon Cloud, Rechenzentrum Mainz	beim Kunden	beim Anbieter	beim Kunden	beim Kunden	IDW PS 951 geprüfetes Rechenzentrum, Leipzig	In Deutschland	wahlweise beim Kunden oder beim Anbieter, Mieterportal: Cloud
<b>Support</b>	Anwendungsbetreuung per Hotline	Installation vor Ort oder online	Installation online	telefonisch, E-Mail, vor Ort, Netviewer	persönlich telefonisch, pcvisit, vor Ort	vor Ort, telefonisch, E-Mail	vor Ort, Hotline, Online-Fernwartung	Fernwartung oder vor Ort
<b>Besonderheit</b>	modularer Aufbau mit großen Ausbaumöglichkeiten	einfache, intuitive Bedienung, ausgereifte Funktionalität, Flexibilität	einfache Bedienung	höchste Flexibilität für die Anpassung an Unternehmensanforderungen	FIDUCIA zertifiziert, Top 10-Platzierung Innovationspreis IT 2015	ohne Nutzerbeschränkung, zentrale kostenlose Updates	zentrale Datenbank, alle Vorgänge werden über ein System automatisiert, standardisiert und vernetzt	einfach Zuordnung von Aufgabenträgern, moderne Windowsorientierte MS.NET-Entwicklung
<b>Kosten</b>	monatlicher Nutzungspreis nach Zahl der verwalteten Einheiten und eingesetzter Module	pro Arbeitsplatz und zu verwaltende Einheiten, monatlicher Software-Service	Anschaffung: 1.200 – 1.500 €, ca. 500 € Wartungskosten/Jahr	je nach Edition und Anforderung ab 29 € monatlich	Serverversion inkl. AP 950: bis 1.950 €, pro Arbeitsplatz: 449 – 649 €	auf Anfrage, je nach Zahl der zu verwaltenden Einheiten	Miete: 87,50 €/Monat inkl. SAB-Vertrag; Kauf: 1.690 € plus 46,50 € SAB-Vertrag	Lizenzierung und monatl. Wartung, je nach Verwaltungsbestand
<b>Info/Kontakt</b>	Michael.Wrede@Aareon.com	alexander.vargas@alcoimmobilien.de	www.officeware.de	service@combit.net	www.domusnavi.de, info@domussoftware.de	www.fio.de, info@fio.de	sales@flowfact.de	www.gapgroup.de

\* DDIV-Premiumpartner \*\* DDIV-Kooperationspartner

Haufe **	hpp Informationssysteme GbR	Immonet GmbH	Immoware24 GmbH **	myTGA GmbH	OfficeWare Information Systems GmbH	Softwaretec GmbH	Volz-Input UG	Zülow-Software und Computer GmbH
<b>Haufe PowerHaus</b> , Standardlösung mit modularem Aufbau, lokal installiert oder via Rechenzentrum	<b>Immobil24</b> , webbasierte erweiterbare Standardlösung für die Immobilienbranche	<b>Immonet-Manager</b> , standardisierte Online-Software, individuell anpassungsfähig	<b>Immoware24</b> , webbasierte Standardlösung für die Immobilienwirtschaft	<b>myTGA</b> , webbasierte Standardlösung, individualisierbar	<b>OfficeWare Easy IMMO DMS/CRM</b> , webbasierte und lokal installierte Branchensoftware	<b>Profi-Hausverwaltung</b> , lokal installierte Standard-Branchenlösung	<b>Hausplus</b> , webbasierte oder lokal installierte Standardlösung für die Wohnungswirtschaft	<b>ZHAUS</b> , lokal installierte Standard- und Individuallösungen
für professionelle Immobilienverwaltungen (Miet-, WEG-, SEV), 500 bis über 4000 Einheiten	Für kleine, mittlere und große Verwaltungen	Für Immobilienanbieter mit bis zu 100 Nutzern	für Unternehmen mit 10 bis 5000 Einheiten	Verwaltungen und Handwerksbetriebe von 1 bis unendlich vielen Nutzern	für Immobilienverwaltungen mit 3 bis 250 Nutzer	für Immobilienverwaltungen von 1 bis X Mitarbeiter	Für Unternehmen mit 2 bis 50 Nutzern	für Verwaltungen bis 5000 Einheiten
Kontakt-/Vorgangs-/Dokumentenmanagement, Telefonanbindung (TAPI), zentrale Adressverwaltung	Online-Kundenportal zur Hinterlegung von Dokumenten, Vorgangs-/Auftragsmanagement, Liegenschaftsdokumentation	alle Prozesse der Immobilienvermittlung: Anfragen, Kontakte, Termine, Exposés etc.	WEG-, Miet-, SEV, Online-Banking, EMail-Client, CRM, Auftrags-/Vorgangsmanagement, ETV inkl. Beschlusliste, Reporting, Archiv	Bauteil-/ Dokumentendatenbank, Prozessdokumentation, Verwaltung von Bestandsunterlagen, EMail, Anwesenkalender	Recherche, Wissensmanagement, Objekt-/Dokumentenmanagement, E-Mail, Prozessabbildung, Adressverwaltung	komplette Immobilienverwaltung, Miet-, WEG-, Gewerbe-, Heizkostenabrechnung, Dokumentenzusammenführung, E-Mail, TAPI, Revisionsmodul Banken	Verwaltung von Liegenschaften und Verträgen, Abrechnungen, Zahlungsverkehr, Dokumentenmanagement etc.	Verwaltung, Buchhaltung, Mahnwesen, Controlling, Handwerkerkopplung, Dokumentenmanagement
PC und Notebook, Wohnungsübergabe-App in Planung	handelsübliche mobile Endgeräte	als Web-Applikation und App für Desktop, Tablet, iPad	alle handelsüblichen mobilen Endgeräte	über Portalseite www.mytga.de, per App für iPhone, iPad	alle handelsüblichen mobilen Endgeräte	k. A.	über VPN-Tunnel, Citrix oder direkte Anbindung	handelsübliche mobile Endgeräte, App für Smartphone und Tablet
Mitarbeiter	vom Nutzer festzulegen: Mitarbeiter, Eigentümer, Mieter, Handwerker, Hausmeister etc.	Mitarbeiter	vom Nutzer festzulegen	vom Nutzer festzulegen	Mitarbeiter	k. A.	k. A.	Mitarbeiter
k. A.	Hausbank, DOMUS, PowerHaus, weitere Schnittstellen in Planung	CardDav, CalDav zur Synchronisation von Terminen und Kontakten	Datenübernahme aus Fremdsystemen und über Mustertabellen möglich	Im System hinterlegte Datenblätter, Herstelleradressen, Dokumente, Wartungsdokumente, CVS-Dateiexport	Schnittstelle zu marktüblichen kaufmännischen Lösungen	Outlook-Mailanbindung	diverse Schnittstellen vorhanden	DATEV, E-Bilanz, Office-Anwendungen
wahlweise beim Kunden oder Rechenzentrum, Deutschland	ISO 27001 zertifizierter Provider, Serverstandort Deutschland	Rechenzentrum der Axel Springer SE	zertifiziertes und TÜV-geprüftes Rechenzentrum in Deutschland	Rechenzentrum, Standort Deutschland	beim Kunden oder SQL-Datenbank	beim Kunden	beim Kunden oder im Rechenzentrum des Anbieters	beim Kunden oder beim Anbieter
telefonisch, E-Mail, Fernzugriff, vor Ort	online, telefonisch, E-Mail	telefonisch, online, vor Ort	zentral/online, vor Ort oder Webinar	individuelle Schulungen, telefonisch, E-Mail	online	k. A.	Hotline, via Kundensystem online, vor Ort	telefonisch, online, vor Ort
einfache Bedienbarkeit, Effizienz, Direktzugriff auf Haufe Fach- und Praxiswissen	einfache, intuitive Bedienung, Vernetzung der Hausverwaltung mit Eigentümern und Dienstleistern, Information in Echtzeit	einfache, intuitive Bedienung, iPad-App ohne Internet nutzbar, ohne Mehrkosten unbegrenztes Datenspeichervolumen	komplette Verwaltungssoftware ohne Medienbrüche, betriebssystem- und ortsunabhängig, keine Investitionskosten	einheitliche digitale Bestandsarchivierung und Vertragswesen, Anwesen übergreifende Auswertung	schnelle, unkomplizierte System-einführung, Teamorganisation, Zusammenführung von Ablage und Recherche	Zertifikat im Bankenumfeld, datenbankbasiert, tastatur-optimiert, schnell und einfach bedienbar	großer Funktionsumfang, bedarfsgerecht, entwicklungsfähig, intuitive Bedienung	vollständige Softwarelösung, anwenderbezogen mit vielen Individualprogrammierungen
auf Anfrage	monatlich: pro Wohneinheit 0,10 €, Server /Wartung ab 80 €, einmalig: Installation/ Datenmigration: ca. 3.000 €	1 Lizenz inkl. Webanwendung und iPad-App: 39 € netto	Grundgebühr Rechenzentrum: ab 15 €/Monat, pro Verwaltungseinheit 0,39 €/Monat	ja nach Speicherbedarf, Anzahl der Nutzer und Anwesen ab 11,90 bis 6.995 €	ca. 800 € pro Nutzer	Einsteigerlösung, Mietsystem, Wartung mit kostenfreiem Update bei Gesetzesänderungen	ca. 8 bis 12 € pro Einheit und Jahr, inkl. Wartung und Betreuung	ca. 1.000 € pro Nutzer oder ab 10 € pro Einheit mit laufenden Kosten je nach Anschaffungspreis
www.haufe.de /powerHaus, realestae@haufe.de	www.immobil24.de, info@immobil24.de	www.immonetmanager.de, softwarevertrieb@immonet.de	www.immoware24.de, vertrieb@immoware24.de	www.mytga.de, info@mytga.de	www.officewear.de, contact@officewear.de	www.Profi-Hausverwaltung.de	klausdieter.pleiser@volzinput.de	info@zuelowsoftware.de

# Fliegender Wechsel

Mieter ziehen aus. Mieter ziehen ein. Wie Verwalter dies effizient managen, zeigt das Beispiel der SÜDEWO, die mit rund 20 000 Wohnungen einer der größten Bestandshalter in Baden-Württemberg ist.



**E**s gehört zum Tagesgeschäft: Die Familie verändert sich oder ein neuer Arbeitgeber macht den Wohnortwechsel erforderlich. Gründe für Umzüge gibt es viele, und sie sind so verschieden wie die Mieter einer großen Wohnanlage. Ein Mieter kommt, ein Mieter geht, und dazwischen liegen für das Wohnungsunter-



Der Autor

MARTIN KRAHL

**Geschäftsführer der**

**Süddeutsche Wohnen Grundstücks-  
gesellschaft mbH, Stuttgart**

nehmen viel Arbeit und diverse Kosten. Mieterfluktuation und ein effizienter Umgang damit sind durch die schnelllebige und mobile Gesellschaft heutzutage für jedes Wohnungsunternehmen ein wichtiges Thema geworden. Um einen Mieterwechsel professionell zu handhaben und den Leerstandzeitraum der Wohnungen möglichst zu minimieren, bedarf es eines ausgeklügelten Systems, das sowohl eine effiziente Struktur in der Verwaltung als auch kompetente Ansprechpartner für den Mieter vor Ort umfasst.

Der Neuvermietungsprozess lässt sich auf drei Teilprozesse herunter brechen: Kündigung, Vermarktung, Neuvermietung.

## 1. Die Kündigung

Kündigt der Mieter sein Mietverhältnis, so wird die Kündigung auf Form und Frist geprüft und wandert über den jeweiligen Kundenbetreuer direkt in die digitale Akte des Mieters. Dort aktualisiert der Kundenbetreuer die Stammdaten des Bewohners und trägt alle relevanten Fristen ins System ein. Der Mieter erhält eine schriftliche Bestätigung seiner Kündigung, in dem

ihm auch sein Vertragsende genannt wird. Gleichzeitig wird der Hausmeister der Liegenschaft automatisch über das System von der Kündigung in seiner Liegenschaft in Kenntnis gesetzt. Das Hauptarbeitsmittel jedes SÜDEWO-Hausmeisters ist sein iPad. Über das Gerät ist er an das hauseigene Verwaltungssystem angeschlossen und erhält die Information über die Kündigung zeitgleich zum Änderungszeitpunkt. Es bedarf keines weiteren Anrufes oder einer gesonderten E-Mail an den Hausmeister.

Im Hause der SÜDEWO wird vor der eigentlichen Wohnungsabnahme circa vier bis sechs Wochen vor der Abnahme der Wohnung eine sogenannte „Vorabnahme“ durchgeführt. Dazu treffen sich Mieter und Hausmeister, um die offensichtlichen Mängel in der Wohnung zu besprechen und offene Fragen zu Instandhaltungsthemen durchzugehen. Diese Vorabnahme dient zum Einen dazu, dass der Mieter sich auf eventuell auf ihn zukommende Kosten einstellen kann, zum Anderen gibt sie dem Hausmeister einen guten Überblick darü-

ber, wie lange das Beheben der Mängel nach Auszug des Mieters dauern wird.

Zum Vertragsende vereinbaren Mieter und Hausmeister dann einen finalen Abnahmetermin für die Wohnung. Bei diesem Termin werden die Räumlichkeiten auf Mängel geprüft, der Zustand der Wohnung protokolliert und von beiden Parteien unterschrieben. Über das CMS-System speichert der Hausmeister das Protokoll in der Mieterakte ab. Bei einem mängelfreien Zustand der Wohnung kann die Kautionsanzahlung an den Mieter ausbezahlt werden.

Die Instandhaltungsmaßnahmen für die jeweilige Wohnung werden vom Hausmeister geprüft und über den Vermieter beim Technikdienstleister der SÜDEWO in Auftrag gegeben. Ist die Wohnung frei, beginnt der Technikdienstleister je nach Zustand der Wohnung mit der Ausbesserung der Mängel bzw. einer umfangreicheren Modernisierung. Die SÜDEWO hat mit ihrem Technikdienstleister einen Rahmenvertrag abgeschlossen, der unterschiedliche Arbeiten im Kleinreparaturmanagement abdeckt. So muss bei einer einfachen Instandhaltung kein extra Angebot eingeholt werden. Dies beschleunigt den Renovierungsprozess enorm.

## 2. Vermarktung der freien Wohnung

Jeder Leerstand kostet das Wohnungsunternehmen bares Geld. Deshalb muss eine frei gewordene Wohnung zeitnah attraktiv vermarktet werden, um eine schnelle Neuvermietung zu erreichen.

Der Vermarktung geht eine detaillierte Angebotskalkulation für jede einzelne Wohnung voraus. Diese erfolgt sofort, nachdem die SÜDEWO infolge der Kündigung von der bevorstehenden Beendigung des Mietverhältnisses Kenntnis erlangt. Für die Angebotskalkulation relevante Fakto-

ren sind u. a. die Lage und Ausstattung des Objektes, Vergleichsmieten und der Mietspiegel der jeweiligen Stadt. Um Fehlkalkulationen zu vermeiden, wird bei der SÜDEWO jede Kalkulation, die vom Vermieter erstellt worden ist, vor Veröffentlichung vom Asset Manager noch einmal gegengeprüft und freigegeben.

Für das Objekt wird daraufhin ein professionelles Exposé erstellt. Wichtig hierbei ist vor allem, dem Interessenten ein wahrheitsgetreues Bild der Wohnung zu vermitteln.

Je detaillierter das Exposé ist, desto genauer kann ein Interessent einschätzen, inwieweit die Wohnung für ihn passend ist. Das erspart dem Interessenten, aber auch dem Vermieter viel Zeit, da man schon zu Beginn sehr genau aussortieren kann.

Außerdem muss dem Exposé seit dem 1.5.2014 ein Energieausweis beiliegen. Als Vermarktungsplattform hat sich bei der SÜDEWO die Bereitstellung der Angebote auf der eigenen Firmen-Website sowie bei Immobilienscout24 bewährt. Oftmals gibt es jedoch für freiwerdende Wohnungen bereits eine Warteliste mit möglichen Kandidaten, sodass eine öffentliche Vermarktung nicht mehr notwendig ist. In ländlichen Regionen haben sich bisher auch oft die klassischen Vermarktungswege wie Zeitungsinserte oder Plakate bewährt.

## 3. Die Neuvermietung

Alle eingehenden Unterlagen von Interessenten werden genau geprüft. Hat man

aus allen Interessenten den passenden Kandidaten herausgesucht, kann dieser ein neuer Mieter werden, und der Vermietungsprozess wird in Gang gesetzt. Der Interessent erhält die Mietverträge und die dazugehörigen Dokumente. Nach Erhalt des vom Mieter unterzeichneten Mietvertrages, wird der Hausmeister darüber informiert, dass eine Wohnungsübergabe ansteht.

Der neue Mieter wird nun „an die Hand genommen“. Mit seinen von der SÜDEWO gegengezeichneten Vertragsunterlagen erhält er alle wichtigen Informationen für sein Mietverhältnis. Dazu zählen u. a. Angaben zu den Dienstleistern für Heizung oder Kabelfernsehen, dem Ansprechpartner vor Ort, die Kontaktdaten des zuständigen Haustechnikers und viele weitere für das Mietverhältnis wichtige Unterlagen. Um den Mieter zu entlasten, wird ihm bei der SÜDEWO eingeräumt, seine Kautionszahlung in drei Monatsraten ab Vertragsbeginn zu zahlen.

Geht der Mietvertrag unterschrieben beim Vermieter ein, wird er auf Rechtsgültigkeit geprüft, die Zahlungsmodalitäten werden im System vermerkt. Der Mieter hat die freie Wahl, ob die Bezahlung per Lastschrift oder Überweisung erfolgen soll. Die Wohnung wird übergeben und nach Aktualisierung der Stammdaten findet ein glücklicher Mieter ganz einfach den Weg in sein neues Zuhause.

Der Prozess  
der **Neuvermietung**  
lässt sich in **drei**  
**Teilprozesse gliedern:**  
Kündigung, Vermarktung,  
Neuvermietung.

Weniger E-Mails, weniger Rückfragen,  
weniger Anrufe, **Mitarbeiter entlasten!**

Und dennoch mehr Service und Qualität für Ihre Kunden.

**etg24**  
intelligenter verwalten

Jetzt informieren und intelligenter verwalten: [www.etg24.de](http://www.etg24.de)

# Sinkende Unternehmenswerte?

Was ist dran an den publizierten Prognosen sinkender Kaufpreise für kleine und mittelständische Verwaltungsunternehmen? Wertvolle Tipps für die Regelung der Unternehmensnachfolge.

In den vergangenen Monaten berichteten Fachmedien wie Tagespresse von z. T. dramatischen Einbrüchen der Kaufpreise für Verwaltungsunternehmen des KMU-Sektors oder prognostizierten diesen Kaufpreisverfall zumindest für die Zukunft. Hier lohnt es sich, den aktuellen Markt einmal genauer zu analysieren, um eine Prognose für die Zukunft aufstellen zu können und somit eine Entscheidungshilfe für ältere Unternehmensinhaber zu bieten, die ihre Nachfolge planen.

In unserer langjährigen Beratungspraxis auf dem Gebiet des Nachfolgemaneagements war das Auf und Ab der Kaufpreise für Verwalterbestände und entsprechende Unternehmen immer wieder festzustellen. Die Finanzkrise der Jahre 2008/2009 hatte die dramatischsten Auswirkungen auf die Bestands- und Unternehmenswerte. Sie gingen in der Folge je nach Segment und Gewinnsituation um 25 bis 40 Prozent zurück. Die krisenbedingt abneh-



Der Autor

DR. STEFAN G. ADAMS

**geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensberatung Dr. Adams GmbH & Co. KG, akkreditierter Trainer der DMA, Wiesbaden, Coach und Berater für Verkäufer und/oder Käufer**

mende Risikofreudigkeit der Investoren bzw. Käufer war hierfür als Triebfeder verantwortlich. Vor der „Lehmann-Insolvenz“ wurden mittelständische Unternehmen oder entsprechende Bestände mit Amortisationszeiten nach Zinsen und Steuern von bis zu zwölf Jahren gehandelt. Heute liegt dieses Intervall i. d. R. bei maximal sechs bis sieben Jahren, genau der Rahmen, in dem Banken – unter der Voraussetzung, dass beim Käufer hinreichend Eigenkapital vorhanden ist – aktuell einer Finanzierung positiv gegenüberstehen.

## Talsole bereits erreicht?

Die gute Nachricht ist, dass in einigen Segmenten des KMU-Sektors der Abrieb der Kaufpreise jetzt nahezu zum Stillstand gekommen ist. Diese Aussage gilt unter dem Vorbehalt, dass „Grexit“, „Brexit“ und weitere politische und wirtschaftliche Krisenszenarien nicht eskalieren. Die schlechte Nachricht ist, dass sich der Abrieb in verschiedenen Segmenten – insbesondere bei betriebswirtschaftlich schwächer aufgestellten Unternehmen – fortsetzen wird. Ab einer gewissen, individuell zu definierenden Größenordnung des Ver-

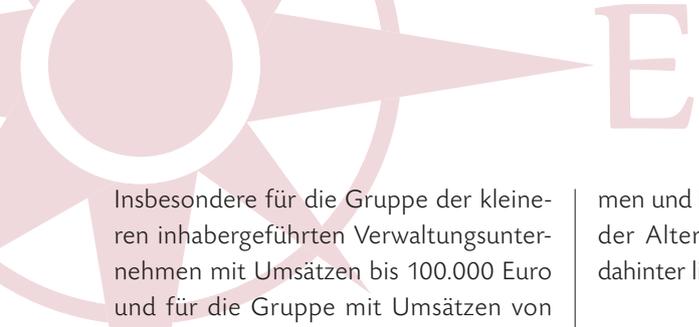
kaufspreises stellt sich dann für jeden Verkäufer die Frage, ob es nicht lohnender ist, das Unternehmen mit einem angestellten Geschäftsführer weiter zu betreiben und die zukünftig (dann jedoch durch erhöhte Personalkosten) reduzierten Gewinne zu vereinnahmen. Die persönliche Lebensplanung, die Gesundheit, das unternehmerische Risiko und weitere gesetzliche Regulierungen durch den Gesetzgeber, die immer wieder den aktiven unternehmerischen Eingriff und den Einsatz zusätzlichen Kapitals des Eigentümers fordern, sind hierbei individuell einzupreisen und zu bewerten. Eine dezidierte Unternehmensbewertung, die beide Szenarien – Verkauf oder Weiterführung – betriebswirtschaftlich mit allen harten und weichen Einflussfaktoren gegenüberstellt, kann hier für jeden Inhaber eine sinnvolle Entscheidungshilfe darstellen.

## Entscheidend ist die Unternehmensgröße

Im Rahmen unserer Beratungspraxis erkennen wir im Verwaltersektor aktuell vier verschiedene Unternehmensgrößen, die differenziert betrachtet werden müssen.

AUSWIRKUNG AUF UNTERNEHMENSWERTE: IMMOBILIENVERWALTUNGEN			
Relevante Megatrends:	Demographie, Wettbewerb, Regulierung, Digitalisierung, Personal-/Sachkosten		
Traditionelle Bewertung:	Multiplikatoren für Gesamtumsatz (0,8 – 1,3)		
Aktuell:	Multiplikator auf den Jahresgewinn		
Entwicklung 2001 – 2009:	Jahresüberschuss/Kaufpreis (KGV) 5 – 10		
Aktuell:	KGV 2,75 – 5		
Umsatz	Unternehmenswerte	Nachfrage	Angebot
< 100.000 €	fallend	gering	stark steigend
100.000 – 250.000 €	fallend	moderat/steigend	steigend
250.000 – 1.500.000 €	konstant	steigend	moderat/steigend
> 1.500.000 €	leicht steigend	steigend	gering

Aktuelle Markteinschätzung in Bezug auf die dargestellten Segmente hinsichtlich der Entwicklung der Unternehmenswerte und des Kurs-Gewinn-Verhältnisses beim Verkauf. Quelle: Dr. Adams GmbH & Co. KG



Insbesondere für die Gruppe der kleineren inhabergeführten Verwaltungsunternehmen mit Umsätzen bis 100.000 Euro und für die Gruppe mit Umsätzen von 100.000 bis 250.000 Euro sehen wir für die Zukunft einen weiteren Abrieb der Verkaufspreise. Die kritische Größenordnung, d.h. die Untergrenze, ab der ein Verwaltungsunternehmen mit einer adäquaten Dienstleistung profitabel zu betreiben ist, liegt heute je nach Standort (Land, Stadt, Metropolregion) zwischen 150.000 und 250.000 Euro Umsatz. Steigende Voraussetzungen und Regulierungen durch den Gesetzgeber (Aus-,Weiterbildung, Digitalisierung, zusätzliche Aufgabenbereiche durch gesetzliche Neuerungen, Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung) werden diese kritische Umsatzgrößenordnung in den kommenden Jahren sukzessive weiter nach oben verschieben. Eine große Zahl von Verwaltungsunternehmen befindet sich in diesem Segment, das zukünftig demographisch bedingt von einem hohen Angebot an verkaufsbereiten Inhabern gekennzeichnet ist. Nach Schätzungen des Instituts für Mittelstandsforschung, Bonn, steht insgesamt jährlich in 71 000 Familienbetrieben die Regelung der Unternehmensnachfolge an. Die unbefriedigende Profitabilität durch steigende Kosten sowie der Ausstieg der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Berufsleben erhöhen somit das Angebot an Unterneh-

men und Beständen, wobei die Nachfrage der Alterspyramide entsprechend weit dahinter liegt.

### Mehr Anbieter als Käufer

Die graphische Darstellung des Altersaufbaus der deutschen Bevölkerung (Alterspyramide) macht deutlich, dass das Segment der demnächst 55- bis 65-jährigen Unternehmer, die primär als Verkäufer auftreten, wesentlich größer ist als das Segment der 35- bis 45-jährigen Unternehmer, die primär als Käufer auftreten. Der Angebotsüberhang ist hier signifikant. Negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise sind unschwer prognostizierbar.

In der Gruppe der Verwaltungsunternehmen mit Umsätzen von 250.000 bis 1.500.000 Euro ist nach unserer Einschätzung der Kaufpreisabrieb annähernd zum Stillstand gekommen. Für Verwaltungsunternehmen über 1.500.000 Euro Umsatz lässt sich nach der uns vorliegenden Anzahl der Nachfrage eher eine Verbesserung der Kaufpreise erwarten. Die Nachfrage in beiden Segmenten steigt, das Angebot hinkt speziell in der umsatzstärksten Gruppe hinterher. Schlussendlich und unabhängig von der Umsatzgrößenordnung hängen die erzielbaren Kaufpreise aber von der individuellen und realistischen Gewinnsituation des jeweiligen Unternehmens ab.

### FAZIT

Pauschale Äußerungen hinsichtlich eines Kaufpreisabriebs für Verwaltungsunternehmen greifen zu kurz. Bei annähernd der Hälfte der Unternehmen werden sich die Unternehmenswerte zukünftig nur rudimentär verändern. Resultierend aus unseren Beratungsmandaten greift bei marktgerechter Umsatzrendite fast immer die Regel: je größer die Umsätze, desto geringer – die Wahrscheinlichkeit – eines zukünftigen Wertabriebs. Unternehmen mit Umsätzen unter der bzw. um die kritische Größenordnung werden von den erwähnten Herausforderungen aber stark betroffen sein und müssen mit einem weiteren signifikanten Wertverlust rechnen. Wer in diesem Segment nicht wachsen kann – organisch bzw. durch Zukäufe – oder dies nicht mehr möchte, sollte nach unserer Einschätzung eher früher denn später sein Unternehmen veräußern.



### Perfekte Balkon-Lösungen

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



Hier geht's zur Foto-Dokumentation.

WestWood Kunststofftechnik GmbH  
Fon: 0 57 02 / 83 92 -0 · [www.westwood.de](http://www.westwood.de)



# Balkone – sanieren oder verglasen?

Was sind geeignete Maßnahmen, um Balkonplatten zu erhalten?  
Ein Wegweiser von der ungeplanten zur geplanten Instandsetzung.

Immer wieder ist in den Medien über Instandhaltungstau in Deutschland zu lesen. Oftmals werden Aufwendungen für die Instandhaltung nur als notwendiges Übel betrachtet, nicht als Chance zum Erhalt und zur Verbesserung der Substanz. Schwerwiegend ist es, wenn wichtige Bauteile wie Balkone nicht regelmäßig gewartet werden und es wegen gravierender Mängel der Bausubstanz zu Gefahren für die Allgemeinheit kommt. Das passiert glücklicherweise nicht häufig und ist durch regelmäßige Instandhaltung zu vermeiden.

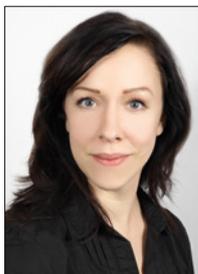
## Schadensbild Bewehrungskorrosion

Häufige Ursache für Schäden ist korrodierter Stahl in den Balkonplatten. Wind und Wetter wirken wie ein Peeling auf die Beschichtung der Balkonplatte. Die deckende Betonschicht ist bei offenen Balkonen

durch Niederschlag und Oberflächenkondensation längeren Nasszeiten ausgesetzt. Durch diese Einflüsse beginnt die Bewehrungskorrosion: Es entstehen Rost, Risse und Abplatzungen durch eine chemische Reaktion im Beton, die Carbonatisierung. Der pH-Wert des Betons ändert sich und die äußere Schicht des Bewehrungsstahls löst sich auf. Die Korrosionsbereitschaft des Bewehrungsstahls nimmt zu und beginnt bei längerer Feuchtzeit zu korrodieren. Durch diesen Vorgang kommt es zu einer Volumenzunahme, so dass Spannungen entstehen, die durch Schäden an den Kanten und Ecken der Balkonplatte sichtbar werden. Besonders Frost und Tauwechsel in den Wintermonaten setzen den Balkonplatten zu und führen zu starken Schäden.

Bei einem Schadensbild wie diesem ist die Frage, ob eine regelmäßige Instandhal-

tung stattfinden sollte, schnell geklärt, die Wahl der geeigneten Maßnahme schon viel schwieriger. Eine Vielzahl von Möglichkeiten macht die Entscheidung nicht gerade leicht, und oft sind die Alternativen schwer zu vergleichen. Betrachten wir zwei Varianten: die aufwendige, allumfassende Betonsanierung und die auf das notwendige Maß reduzierte Betonsanierung in Verbindung mit einer neuen Balkonverglasung als Einhausung für Bestandsbalkone. Letzteres wird oft nicht in die Entscheidung und das Sanierungskonzept mit einbezogen, da es



Die Autorin

LIISA LAUER

**Marketing Coordinator/**

**Service Management Balco**

**Balkonkonstruktionen GmbH**

**[www.balco.de](http://www.balco.de)**



Bei einem Schadensbild wie diesem ist die Frage, ob eine regelmäßige Instandhaltung stattfinden sollte, schnell geklärt.





sich bei dieser Maßnahme nicht nur um die Erhaltung der Objektsubstanz, sondern um eine erweiterte bauliche Maßnahme handelt. Ein Vergleich lohnt sich dennoch. Maßnahmen zur Instandhaltung wollen mit Bedacht und Weitblick getroffen werden, um unnötige Folgekosten zu vermeiden.

#### **Wichtig ist die Perspektive**

Am Anfang sollte immer eine Analyse des Ist-Zustandes stehen und die Schadensursache ermittelt werden. Der Soll-Zustand des Betons der Balkonplatte soll wieder hergestellt werden, um die Wertschubstanz des Bauwerkes zu erhalten und die Standicherheit zu gewährleisten. Die klassische Betoninstandsetzung für Balkone besteht oftmals aus einer kostenintensiven Sanierung der deckenden Betonschicht mit Korrosionsschutz der Bewehrungsstähle, dem Aufbringen von Oberflächenschutzsystemen gemäß den jeweiligen Anforderungen und einer eventuellen Erneuerung der Geländer. Es gibt viele mögliche Materialien und Herangehensweisen. Die Arbeiten müssen durch qualifiziertes Personal

durchgeführt werden, viel Spezialwissen ist gefragt.

Da die Betonplatte jedoch weiterhin der Witterung ausgesetzt ist und auch Stahlbeton nicht ewig hält, sind die Maßnahmen regelmäßig zu wiederholen. Ein Wartungsintervall von 15 bis 20 Jahren ist wahrscheinlich. Ist die Schadensursache nicht abschließend geklärt oder wurden die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt, sind in kürzester Zeit wiederholt kostenintensive Maßnahmen fällig, und die Wartungsintervalle verkürzen sich weiter.

Als nachhaltige Alternative sind Balkonverglasungen auf lange Sicht die kostengünstigere Variante. Die Bestandsplatten werden im notwendigen Rahmen instandgesetzt. Eine Rahmenkonstruktion aus Glas und Aluminium mit integrierter Balkonverglasung wird vor die Balkonplatte gesetzt, so dass alle dahinter liegenden Bauteile wie Fassade, Fenster und Türen, aber auch die Balkonplatte vor Witterungseinflüssen geschützt sind. Die Feuchtigkeit der Betonplatte sinkt, und es gibt keine dauerhaften Nasszeiten mehr. Die Lebensdauer der Balkonplatte verlängert sich, wobei der zu erwartende Wartungsaufwand für die kommenden 50 Jahre gering sein wird.

#### **Vorteile einer Balkonverglasung**

Im Gegensatz zur klassischen Balkonsanierung hat eine Balkonverglasung viele weitere Vorteile. Unter anderem entsteht eine Art Schutzhülle mit energetischem Nutzen für das Gebäude. Integrierte Verglasungssysteme bilden mit ihrem Aluminiumrahmen in Kombination mit dem Glas ein Luftpolster zwischen der Verglasung und der Fassade. Eintretende Zuluft wird er-

wärmt, bevor sie in die Wohnung gelangt, so dass Energieeinspareffekte von bis zu 20 Prozent möglich werden. Des Weiteren wird durch die Balkonverglasung der Umgebungslärm um bis zu 21 dB gesenkt, und die jährliche Nutzungszeit des Balkons verlängert sich enorm.

#### **Von ungeplanter zu geplanter Instandhaltung**

Intelligentes Instandhaltungsmanagement setzt auf langfristige Prophylaxe und trägt so dazu bei, ungeplante, weil plötzlich notwendige Sanierungsmaßnahmen möglichst zu vermeiden. Das erfordert Weitblick und durchdacht geplante Instandhaltung. Die Kombination verschiedener Maßnahmen kann sich als sinnvoll erweisen, um die nachhaltigste Lösung für das bestehende Problem in die Jahre gekommener Balkonplatten zu finden. Es lohnt sich, erste Vergleiche anzustellen, noch bevor Balkonplatten sichtbare Schäden aufweisen.

Zusatznutzen: **Balkonverglasungen** können **Energieeinspareffekte** erzielen.

# Nicht ganz dicht?



**Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:**

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

**TBS-Rinne** GmbH

Tiefbau mit Tradition

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

# Die Trinkwasserprüfung

Alle drei Jahre ist sie fällig bei Großanlagen. Wie man sie durchführt, wen man beauftragt und was bei positiven Befunden zu tun ist.

**Z**um 31. Dezember 2013 lief die Frist für eine erste orientierende Untersuchung von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung auf Legionellen und andere mikrobiologische Verunreinigungen ab. Innerhalb von drei Jahren muss diese Untersuchung wiederholt werden. Es gibt immer noch Trinkwasseranlagen, bei denen die erste Untersuchung bislang nicht durchgeführt wurde. Bei den ersten Anlagen, die 2011 und 2012 untersucht wurden, läuft die Dreijahresfrist zur erneuten Untersuchung dieses Jahr ab. Wer diese gesetzliche Frist sicher einhalten will, muss seinen Dienstleister rechtzeitig beauftragen.

Die novellierte Trinkwasserverordnung hat die Eigentümer von Immobilien in die Pflicht genommen. Damit steigt auch das Haftungsrisiko, weil Eigentümer und Immobilienverwalter die bei einem Legionellenbefall notwendigen Maßnahmen selbst organisieren müssen. Falls Krankheiten oder gar Todesfälle auftreten, muss der Verantwortliche lückenlos nachweisen können, dass alle gesetzlichen Auflagen erfüllt wurden. Gelingt dies nicht, drohen neben dem Haftungsproblem auch straf- und zivilrechtliche Konsequenzen.

## Das richtige Vorgehen

Für den Immobilienverwalter ist es wichtig, rechtlich auf der sicheren Seite zu sein und nicht unnötige Arbeitszeit in weitere bürokratische Vorgaben zu investieren. Deshalb sollte er ein Unternehmen beauftragen, das in der Lage ist, alle Arbeiten und Dienstleistungen bis hin



Der Autor  
FRIEDEMANN KUPPLER

**Der Leiter Verbände & Fachpresse ist beim Hamburger Messdienstleister Kalo tätig.**  
[www.kalo.de](http://www.kalo.de)

zur Gefährdungsanalyse und Anlagensanierung aus einer Hand anzubieten. Das hat viele Vorteile: Ist eine Wohnanlage kontaminiert, müssen unverzüglich alle erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden. Jedoch ist es schwierig, im Ernstfall unter Zeitdruck einen Fachkundigen zu finden, der die Gefährdungsanalyse durchführt.



Die Kugelhähne im Zirkulationssystem sind für den hydraulischen und thermischen Abgleich nicht geeignet.

## Der Ursache schnell auf den Grund gehen

Das Bundesumweltamt empfiehlt wegen möglicher Befangenheit, die Gefährdungsanalyse nicht von dem Sanitärbetrieb durchführen zu lassen, der die Anlage erstellt hat oder wartet.

Liegt ein hoher Legionellenbefall vor, muss unverzüglich gehandelt werden. Fachleute können über einen Abgleich der Wasserverbräuche im befallenen Gebäude das Problem bereits im Vorfeld eingrenzen. Das beschleunigt das Aufspüren der Ursache vor Ort erheblich. Wenn alle Arbeiten aus einer Hand und möglichst durch nach VDI 6023, Kategorie A, geschulte Fachleute erfolgen, kann das Problem meist schneller und auch umfassend beseitigt werden.

## Jedes zehnte Haus ist betroffen

Nach Erfahrungen des Hamburger Messdienstleisters Kalo, der bundesweit rund 170 000 Trinkwasserproben durchgeführt hat, war bei circa 10 Prozent der Proben der Grenzwert überschritten, der technische Maßnahmen erforderlich macht, – meist jedoch im gering belasteten Bereich. In drei Viertel der kontaminierten Proben sind zwischen 101 und 1 000 Kolonie bildenden Einheiten (KBE) nachgewiesen worden. Solche Verunreinigungen können meist durch die richtige Temperatureinstellung am Warmwasserspeicher oder einen hydraulischen Abgleich der Verteilstränge beseitigt werden. Ebenfalls gute Wachstumsbedingungen für Legionellen bieten Rohrleitungen mit fehlender Wärmedämmung, für den hydraulischen und thermischen Abgleich ungeeignete Sperrvorrichtungen – z. B. Kugelhähne – im Zirkulationssystem, oder wenn deren Anbindung zu den Sicherheitsventilen zu lang ist, so dass Totleitungen entstehen.

### Was tun bei positiven Befunden?

Sobald die Information eintrifft, dass in einem Objekt der Grenzwert von 100 KBE überschritten ist, muss dies unverzüglich dem Gesundheitsamt gemeldet werden. Wohnungsnutzer müssen über das Untersuchungsergebnis in jedem Fall informiert werden. Wird der technische Maßnahmenwert überschritten, muss diese Information unverzüglich schriftlich erfolgen. Auch das Ergebnis einer unvollständigen Beprobung muss dem Gesundheitsamt und den Nutzern mitgeteilt werden, wenn der Grenzwert überschritten wurde. Das Gleiche gilt für das Ergebnis eines zweiten Beprobungstermins. Wird beim ersten Termin niemand angetroffen, muss innerhalb von 14 Tagen ein neuer Termin stattfinden. Sollte dieser Fall eintreten, muss auch am Trinkwassererwärmer erneut eine Probe entnommen werden. Ist alles gut organisiert, können bei reibungslosen Abläufen die Warmwasserstränge mehrerer Liegenschaften mit etwa 1000 Wohnungen in zwei bis drei Wochen komplett beprobt sein, wie ein Beispiel einer Wohnungsbaugesellschaft im Mecklenburg-Vorpommerschen Grimmen bereits zeigte.

Unzureichend gedämmte  
Warmwasserleitungen:  
stehendes Warmwasser kühlt  
ab, Kaltwasser erwärmt sich.



Ist wie hier die Anbindung zu  
den Sicherheitsventilen zu lang,  
entsteht eine Totleitung mit  
besten Wachstumsbedingungen  
für Legionellen.



## Effiziente Verteilung: **Wohnungsstationen von Junkers.**

Kompakte Energiezentrale für  
einfache und schnelle Sanierung



Abbildung zeigt Sonderausstattung

 **JUNKERS**

 **BOSCH**

**Durch Wohnungsstationen für dezentrale Trinkwassererwärmung und zentrale Heizungsversorgung optimieren Sie die effiziente Wärmeverteilung in Ihrem Bestand.** Kompakte Abmessungen und beidseitige Anschlüsse sorgen für den einfachen und schnellen Austausch von alten Gasthermen. Informieren Sie sich jetzt: **Telefon (01806) 355 040\*** oder **wowi@de.bosch.com**

\*Dt. Festnetzpreis 0,20 €/Gespräch, nat. Mobilfunknetze max. 0,60 €/Gespräch



# Die Qual der Wahl

Rauchwarnmelder werden von nahezu unzähligen Herstellern in vielfältigen Varianten angeboten. Aber was macht gute Geräte aus?

Von Andrea Körner

Seit 2008 dürfen nur noch Rauchwarnmelder verkauft werden, die bestimmte Mindestanforderungen erfüllen – entsprechend DIN EN 14604. Die so zertifizierten Geräte gewährleisten, dass:

- auftretender Rauch von allen Seiten in die Rauchkammer eindringen kann
- die Raucheintrittsöffnungen maximal 1,3 mm groß sind
- der Alarmton mindestens 85 dB in drei Metern Entfernung hat
- ein nötiger Batteriewechsel mindestens 30 Tage vorher mit einem Warnsignal angezeigt wird
- ein Testknopf zur Funktionsprüfung vorhanden ist.

Zusätzlich verfügen viele Geräte über eine Zertifizierung durch den VdS, die hierzulande als wichtigstes Qualitätsmerkmal für Sicherheits- und Brandmeldetechnik gilt. Das Qualitätslabel „Q“ tragen nur Rauchwarnmelder, die sich in verschärften Tests der VdS und von TÜV KRIWAN, dem auf Brandmeldetechnik spezialisierten Testzentrum, bewährt haben. Die CE-Kennzeichnung (für Baustoffe CPD) ist kein Prüfsiegel, sondern ein Verwaltungszeichen der EU.

Die folgende Übersicht beschränkt sich auf Geräte von für die Wohnungswirtschaft relevanten Anbietern und ihre wichtigsten Merkmale. Ausgewählt wurde – je nach Angebot – je ein Standardmodell sowie ein höherwertiges. Bei den Standardmodellen handelt es sich in der Regel um so genannte Stand-alone-Geräte, die nicht vernetzbar und für die meisten eingeschossigen Wohnungen ausreichend sind. Funkrauchwarnmelder oder drahtvernetzbare Geräte leiten von einem Melder ausgelösten Alarm an die vernetzten Geräte weiter – ein Vorteil bei sehr großen und mehrgeschossigen Wohnungen.

Anbieter	ABUS	
Modell	RM20 Li	RM40 Li VdS Funk
Typ	Rauch-/Hitzewarmmelder	Funk-Rauchwarnmelder
Kennzeichnung	CE	VdS
Qualitätslabel „Q“	✗	✗
Herstellergarantie	✗	✗
Batterie/Lebensdauer	3 V Lithium, fest verbaut/ bis 12 Jahre	9 V Lithium/ bis 2 Jahre
Erfassungsbereich	40 qm	40 qm
Drahtvernetzbar	✗	✗
Funkvernetzbar	✗	✓
Rauchdetektion	✓	✓
Hitzedetektion	✓	✗
Alarmlautstärke	88 dB	85 dB
Funktionsstörungssignal, akustisch	✓	✗
Ereignisspeicher	✓	✗
Demontagesicherung	✗	✗
Selbsttestfunktion	✓	✗
Stummschaltung	✗	✗
Selbstüberwachung	✗	✗
Verschmutzungs-kompensation	✗	✗

Anbieter	DETECTOMAT	EI ELECTRONICS
Modell	Hdv sensys	Ei650 Serie
Typ	Rauchwarnmelder	Rauchwarnmelder
Kennzeichnung	VdS	VdS, CE
Qualitätslabel „Q“	✗	✓
Herstellergarantie	✗	5 Jahre
Batterie/Lebensdauer	3 V Lithium, fest verbaut/ 10 Jahre	3 V Lithium, fest verbaut/ 10 Jahre
Erfassungsbereich	60 qm	Bis 60 qm
Drahtvernetzbar	✗	optional
Funkvernetzbar	✗	optional
Rauchdetektion	✓	✓
Hitzedetektion	✗	✗
Alarmlautstärke	85 dB	85 dB
Funktionsstörungssignal, akustisch	✓	k. A.
Ereignisspeicher	✗	✗
Demontagesicherung	✗	✓
Selbsttestfunktion	✓	✗
Stummschaltung	✓	✓
Selbstüberwachung	✗	✓
Verschmutzungs-kompensation	✗	✓

Foto: © Andrius Oberholzer / Shutterstock.com

	ALBRECHT JUNG GMBH		ATRAL-SECAL	B.E.G. BRÜCK ELECTRONIC		BRUNATA *	BUSCH-JAEGER ELEKTRO GMBH	
	RWM 100 WW	FRWM 100 WW	Daitem 158-21X	SD1N-Lithium	SD2-RF	Rauchmelderstar	Busch-Rauchalarm Profe	Busch-Rauchalarm ProfessionalLine
	Rauch-/Hitzewarmmelder	Funk-Rauchwarnmelder	Rauchwarnmelder	Rauchmelder	Funk-Rauchmelder	Fernprüfbarer Rauchmelder	Rauchmelder	Funkrauchmelder
	CE	CE	VdS	VdS, CE	CE	CE	VdS	VdS
	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓
	12 Jahre	12 Jahre	10 Jahre	✗	✗	10 Jahre	✗	✗
	Lithium, fest verbaut/ bis 12 Jahre	Lithium, fest verbaut/ bis 12 Jahre	k.A./ 10 Jahre	Lithium/ bis 10 Jahre	Lithium/ bis 10 Jahre	3 V Lithium/ 10 Jahre	Lithium, fest verbaut/ 10 Jahre	Lithium, fest verbaut/ 10 Jahre
	Bis 40 qm	Bis 40 qm	k.A.	k.A.	k.A.	Bis 60 qm	k.A.	k.A.
	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	88 dB	88 dB	85 dB	85 dB	85 dB	85 dB	85 dB	85 dB
	✗	✗	✓	✓	k.A.	✓	✗	✗
	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✓
	✓	✓	✓	✗	✓	✓	optional	✓
	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓
	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✗	✗

	EPS GMBH		GIRA	GUTKES GMBH		HEKATRON VERTRIEBS GMBH		ISTA *
	BRK 7010 LBE	First Alert SA 700 BG	Gira Dual/VdS	FMR 3958 Flammex	FMR 3033 Flammex	Genius H	Genius Hx	Fumonic 3
	230 V Rauchmelder	Rauchmelder	Rauchmelder	Rauchwarnmelder	Rauchwarnmelder	Rauchmelder	Funk-Rauchwarnmelder	Rauchwarnmelder, fernüberprüfbar
	CPD	VdS, CE	VdS	VDS	VdS	VdS, CE	VdS, CE	VdS, CE
	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓
	10 Jahre	5 Jahre	✗	✗	✗	10 Jahre	10 Jahre	✗
	Netzanschluss mit 9V Lithium-Backup-Batterie	2x 1,5V Alkaline/ k.A.	9V Block Alkaline/ ca. 5 Jahre	3 V Lithium, fest verbaut/ 10 Jahre	9V Alkaline/ 3 Jahre	3,6V Lithium, fest verbaut/ 10 Jahre	3,6V Lithium, fest verbaut/ 10 Jahre	k.A., fest verbaut/ 10 Jahre
	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	Bis 60 qm	Bis 60 qm	k.A.
	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✓ (mit Funkmodul)	✗
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	85 dB	85 dB	85 dB	85 dB	85 dB	85 dB	85 dB	k.A.
	✗	✓	✓	k.A.	k.A.	✓	✓	✓
	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✗
	✗	✗	✓	✗	✗	optional	optional	✓
	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓
	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✓	✓

\* DDIV-Premiumpartner \*\* DDIV-Kooperationspartner

Anbieter	KALO *		KIDDE	
Modell	kaloMAGNUS	kaloPRIMUS XT	Kidde 10Y29	Kidde 29 HD-L
Typ	Rauchmelder	Thermomelder	Rauchmelder	Rauchmelder
Kennzeichnung	VdS, CE	CE	VdS, CE	VdS, CE
Qualitätslabel „Q“	✗	✗	✓	✗
Herstellergarantie	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	5 Jahre
Batterie/Lebensdauer	4× 2,25 V Lithium, fest verbaut / > 10 Jahre	9 V Lithium, fest verbaut / > 10 Jahre	3 V, fest verbaut / 10 Jahre	9 V Lithium / 5 Jahre
Erfassungsbereich	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Drahtvernetzbar	✗	✗	✗	✗
Funkvernetzbar	✗	✓ (mit Funkmodul)	✗	✗
Rauchdetektion	✓	✗	✓	✓
Hitzedetektion	✗	✓	✗	✗
Alarmlautstärke	> 85 dB	85 dB	85 dB	85 dB
Funktionsstörun- gsignal, akustisch	✗	✗	✗	✓
Ereignisspeicher	✗	✗	✗	✗
Demontagesicherung	optional	optional	optional	optional
Selbsttestfunktion	✓	✓	✗	✗
Stummschaltung	✓	✗	✓	✓
Selbstüberwachung	✗	✗	✗	✗
Verschmutzungs- kompensation	✗	✗	✓	✗

Bei **fest** verbauten Batterien ist nach **Ablauf** der Batterie-**lebensdauer** das komplette **Gerät aus-**zutauschen. Ein Batteriewechsel ist nicht möglich.

Anbieter	MINOL **		OBJEKTUS		PYREXX		TECHEM **
Modell	Minoprotect 3	Minoprotect 3 radio	Detos 1.1	Detos 1.3	PX-I	PX-IC	Funk-Rauch- warnmelder 2
Typ	Rauchmelder	Funk- Rauchmelder	Rauchmelder	Rauchmelder mit USB-Schnittstelle	Rauch- /Hitze- warnmelder	Funk-Rauchwarn- melder	fernüberprüfbar
Kennzeichnung	CE	CE	VdS, CE	VdS, CE	CE	CE	VdS, CE
Qualitätslabel „Q“	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓
Herstellergarantie	k. A.	k. A.	5 Jahre	10 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	k. A.
Batterie/Lebensdauer	fest verbaut / 10 Jahre	fest verbaut / 10 Jahre	2× 1,5 V Alkaline/k. A.	k. A, fest verbaut / 10 Jahre	Lithium, fest verbaut / bis 12 Jahre	2× 3 V Lithium, fest verbaut / 12 Jahre	Lithium, fest verbaut / 10 Jahre
Erfassungsbereich	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	Bis 60 qm	Bis 60 qm	Bis 60 qm
Drahtvernetzbar	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Funkvernetzbar	✗	✓ (Schnittstelle für Minol- Funksystem)	✗	✗	✗	✓	✓
Rauchdetektion	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hitzedetektion	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✗
Alarmlautstärke	> 85 dB	> 85 dB	85 dB	k. A.	88 dB	88 dB	> 85 dB
Funktionsstörun- gsignal, akustisch	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓
Ereignisspeicher	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Demontagesicherung	optional	optional	✗	✗	✗	✗	✗
Selbsttestfunktion	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓
Stummschaltung	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓
Selbstüberwachung	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓
Verschmutzungs- kompensation	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓

\* DDIV-Premiumpartner \*\* DDIV-Kooperationspartner

# Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Diesmal entschieden die Gerichte über Gestaltungsspielräume von Teilungserklärungen, die ordnungsgemäße Verwendung von WEG-Vermögen und den Umgang mit Vertretungsvollmachten in Eigentümerversammlungen.

## Schranken einer **Öffnungsklausel** (Belastungsverbot)

**Was war passiert:** Eine Wohnanlage bestand aus sechs Einheiten, auf die jeweils 1/6 Miteigentumsanteil entfiel. Den beiden Erdgeschoss-Einheiten war das Sondernutzungsrecht an den ihre Einheiten umgebenden Gartenflächen zugeordnet. Zu den Instandhaltungspflichten bezüglich der Gartenflächen war in der Teil-

lungserklärung keine Regelung enthalten. Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oblag gem. § 6 Nr. 1 der Teilungserklärung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es gab jedoch eine allgemeine Öffnungsklausel in § 4 der Teilungserklärung, wonach deren Änderung mit einer qualifizierten 2/3-Mehrheit

möglich sein sollte. Die Wohnungseigentümer beschlossen mit 4:2 Stimmen, dass hinsichtlich der Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung in Gestalt von Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegen sollten und diese auch die dadurch entstehenden Kosten tragen sollten. Diesen Beschluss griff eine der beiden Eigentümerinnen einer Erdgeschosswohnung mit der Anfechtungsklage an.

**Die Meinung des Gerichts:** Der BGH er-

klärte den Beschluss in letzter Instanz für unwirksam. Er hält den Beschluss zwar inhaltlich für ausreichend bestimmt und auch in formeller Hinsicht für wirksam, es scheidet jedoch an der materiellen Wirksamkeit. Nach den Ausführungen des BGH sind insbesondere zum Schutz der Minderheit bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Diese können sich einerseits aus den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 134, 138, 242 BGB und aus den zum Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zählenden Vorschriften ergeben (wozu u. a. unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte gehören). Was nicht einmal durch >



Die Autorin

CLAUDIA OTTLO

**Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“ schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.**  
[www.sibeth.com](http://www.sibeth.com)

eine Vereinbarung geregelt werden kann, entzieht sich erst recht einer Regelung durch Beschluss. Andererseits ist eine derartige Öffnungsklausel aber auch durch Individualrechte begrenzt, die zwar nicht entzogen werden können, auf die die nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer aber ihrerseits verzichten können. Ein Beschluss, der in solche Rechte eingreift, ist solange schwebend unwirksam, bis der durch den Beschluss ungünstig betroffene Wohnungseigentümer zustimmt. Wenn die Zustimmung jedoch verweigert wird, tritt die endgültige Unwirksamkeit des Beschlusses ein. Diese Folge ergibt sich aus dem Belastungsverbot, das jeden Wohnungseigentümer davor schützt, dass ihm neue Leistungspflichten auferlegt werden. Den Wohnungseigentümern dürfen im Nachhinein keine Leistungspflichten aufgebürdet werden, die über das Gesetz und über die bereits vorhandenen Bestimmungen in der Teilungserklärung hinausgehen. Auch wenn es regelmäßige

üblich ist, einem Sondernutzungsberechtigten auch die Pflicht zur Instandhaltung dieser Fläche auf eigene Kosten aufzuerlegen, kann dies – wenn in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung keine solche Regelung getroffen wurde – im Nachhinein nur noch mit Zustimmung des Betroffenen erfolgen. Nachdem im hier zu entscheidenden Fall die betroffene Woh-

nungseigentümerin gegen den Beschluss geklagt hatte, hat sie ihre Zustimmung ausdrücklich und endgültig verweigert. Der Beschluss war daher wegen eines Verstoßes gegen das Belastungsverbot für unwirksam zu erklären.

**Dokumentation:** BGH, Urteil vom 10.10.2014 – V ZR 315/13 = ZWE 2015, 131.

#### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Auch wenn in der Teilungserklärung einer WEG eine sogenannte „Öffnungsklausel“ enthalten ist, die Änderungen der Gemeinschaftsordnung erlaubt, sind Beschlussfassungen hierüber dennoch nicht unbeschränkt möglich. Insbesondere ist das Belastungsverbot zu beachten, wonach den Wohnungseigentümern nachträglich keine Leistungspflichten auferlegt werden können, die weder im Gesetz noch in der Teilungserklärung vorgesehen sind. Jedenfalls kann eine solche Beschlussfassung nur mit Zustimmung der betroffenen Wohnungseigentümer erfolgen. Anderenfalls ist der Beschluss schwebend unwirksam. Denkbar ist es jedoch, eine Kostenverteilung etwa hinsichtlich der Kosten für die Gartenpflege gem. § 16 Abs. 3 WEG abweichend von der allgemeinen Kostentragsregelung des § 16 Abs. 2 WEG zu beschließen.*

## Unzulässigkeit einer allumfassenden Vollmacht des WEG-Hausverwalters

**Was war passiert?** Die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft enthielt eine Regelung, die den jeweils aktuellen Hausverwalter ermächtigen sollte, die Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Der Verwalter sollte darüber hinaus insbesondere auch Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander treffen können und demgemäß den Inhalt des Sondereigentums verändern und entsprechende Grundbucheinträge bewilligen und beantragen können. Diese Befugnis sollte auch das Recht umfassen, beispielsweise Änderungen der Miteigentumsbrücheile oder des Sondereigentums mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer zu erklären. Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft beantragte unter Vorlage dieser Ermächtigung durch einen Notar

beim Grundbuchamt folgende Ergänzung der Teilungserklärung: „Die Kosten für Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung der Fenster sind, obwohl sie sich im Gemeinschaftseigentum befinden, vom jeweiligen Sondereigentümer selbst zu tragen.“ Das Grundbuchamt lehnte die Eintragung der Änderung der Teilungser-

klärung ab, weil es die Vollmacht aus der Teilungserklärung als nicht ausreichend erachtete. Gegen diese Entscheidung des Grundbuchamts legte der Notar Beschwerde ein.

**Die Meinung des Gerichts:** Das Gericht schloss sich der Ansicht des Grundbuch-



amts an und wies die Beschwerde als unbegründet zurück. Das Gericht wies darauf hin, dass die Änderung der Teilungserklärung gemäß § 10 Abs. 3 WEG grundsätzlich einer Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und der Eintragung im Grundbuch bedarf. Dabei ist es zwar grundsätzlich möglich, wie für jede andere rechtsgeschäftliche Erklärung, auch für die Änderung der Teilungserklärung eine Vollmacht zu erteilen, das Gericht hält jedoch die in der ursprünglichen Teilungserklärung erteilte Generalvollmacht für unwirksam. Das Gericht sieht in der erteilten Generalvollmacht eine gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG von den Vorschriften des WEG abweichende Vereinbarung, was grundsätzlich auch möglich ist. Dieser Abänderungsbefugnis der Wohnungseigentümer durch eine allseitige Vereinbarung sind aber Grenzen gesetzt, worauf das Gericht hier ausdrücklich hinweist. Unwirksam sind solche Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die mit den Grundprinzipien des Wohnungseigentumsrechts unvereinbar sind. Dabei geht es insbesondere darum, den Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zu schützen, der insoweit einer privatautonomen Gestaltung entzogen wird. Zu diesem Kernbereich gehört insbesondere auch die grundsätzliche Kompetenzverteilung

in der Wohnungseigentümergeinschaft zwischen Verband, Verwalter und den einzelnen Wohnungseigentümern. In diese Kompetenzverteilung als Grundprinzip des Wohnungseigentumsrechts kann nur begrenzt eingegriffen werden. Die Grenze ist nach Ausführungen des Gerichts jedenfalls dadurch überschritten, dass in der Teilungserklärung dem Hausverwalter eine allumfassende Vertretungsbefugnis erteilt werden sollte. Diese allumfassende Bevollmächtigung des Hausverwalters, die sich ausdrücklich auf alle Angelegenheiten beziehen soll, die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängen, führt zu einer vollständigen Aufhebung der Kompetenzverteilung zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter und insoweit

auch zu einer vollständigen Aushöhlung der Rechtsposition der einzelnen Wohnungseigentümer. Der WEG-Verwalter könnte aufgrund dieser Regelung Inhalt und Umfang der Rechte jedes einzelnen Wohnungseigentümers in jeder Hinsicht umgestalten, bis hin zur vollständigen Entziehung des Wohnungseigentums. Das Gericht sieht in dieser Regelung eine vollständige Entmachtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die deshalb eindeutig gegen den Kernbereich der Grundprinzipien des Wohnungseigentumsrechts verstößt und deswegen unwirksam ist.

**Dokumentation:** OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 03.11.2014 – 20 W 241/14 = BeckRS 2015, 08034.

#### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Derart weitreichende Bevollmächtigungen in einer Teilungserklärung sind daher mit Vorsicht zu genießen und sollten bei Bedarf einer Überprüfung unterzogen werden. Die im vorliegenden Fall angestrebte Änderung der Teilungserklärung kann der Verwalter nur dann als Vertreter der Wohnungseigentümer erklären und deren Eintragung im Grundbuch beantragen und bewilligen, wenn ihm hierzu durch jeden einzelnen der Wohnungseigentümer eine Vollmacht erteilt wird bzw. die von ihm bisher als vollmachtloser Vertreter abgegebene Erklärung genehmigt wird. Die Gestaltungsfreiheit für Gemeinschaftsordnungen endet jedenfalls dort, wo die gesetzliche Stellung der Wohnungseigentümer ausgehöhlt wird.*

## Kostenlast für WEG-Festlichkeiten

**Was war passiert?** Eine Wohnungseigentümergeinschaft fasste in einer ordentlichen Eigentümerversammlung folgenden Beschluss: „Die Gemeinschaft beschließt die Abhaltung eines Brunnenfestes im Juli 2014 zusammen mit B.A.II.“ Die Kosten für das Brunnenfest wurden mit voraussichtlich ca. 2.000 Euro angesetzt, wobei der Verwaltungsbeirat versuchen wollte, den Betrag durch Spenden so gering wie möglich zu halten. Diesen Beschluss focht der Kläger mit einer Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht München an. Zur Begründung führte der Kläger im Wesentlichen aus, dass die Abhaltung eines Brunnenfestes durch die Wohnungsei-

gentümergeinschaft keine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sei gemäß § 21 Abs. 3 WEG und die für diese Veranstaltung anfallenden Kosten deshalb auch nicht aus gemeinschaftlichen Geldern bezahlt werden könnten. Der klagende Eigentümer war ferner der Ansicht, dass die Beschlussfassung im Widerspruch zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung stünde, weil die beschlossene Veranstaltung eines Brunnenfestes in der WEG in keiner Weise der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens diene. Er war im Gegenteil der Ansicht, das Vermögen der WEG werde allein zu Vergnügungs-

zwecken um bis zu 2.000 Euro verringert. Die Vermögensminderung zur puren Bepfehlung der teilnehmenden Eigentümer und Dritten könne aus Sicht eines objektiv vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers nicht im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegen.

**Die Meinung des Gerichts:** Das Amtsgericht München folgte der Argumentation des klagenden Wohnungseigentümers und erklärte den Beschluss der ordentlichen Eigentümerversammlung über die Abhaltung des Brunnenfestes für ungültig. Auch wenn das Fest zum Zeitpunkt der

Entscheidung des Amtsgerichts bereits abgehalten worden war, bejahte das Gericht das Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussanfechtungsklage, weil die Frage der Gültigkeit des Beschlusses jedenfalls für die Kostenbeteiligung noch von Bedeutung war. Das Gericht legte den sehr knapp formulierten Beschluss dahingehend aus, dass die Wohnungseigentümer beschlossen hatten, im Juli 2014 ein gemeinsames Brunnenfest zu veranstalten mit der Folge, dass die Kosten der Veranstaltung entsprechend der gesetzlichen Regelung von § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern gemeinsam nach Miteigentumsanteilen zu tragen wären. Eine ausdrückliche Regelung über die Kostentragungspflicht enthielt der gefasste Beschluss nicht. Auch wenn die Beklagten und die übrigen Mitglieder der WEG im Verfahren vortrugen, es sei bei der Beschlussfassung gewollt gewesen, dass das Brunnenfest privat sei und durch Spenden finanziert werden solle, so hat sich dies jedenfalls dem protokollierten Beschluss nicht entnehmen lassen. Das Amtsgericht folgte daher insgesamt der Meinung des Klägers, dass es sich bei dem beschlossenen Brunnenfest nicht um eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG handelte. Darunter fallen nur Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind. Die Veranstaltung eines



Brunnenfestes der Wohnungseigentümergeinschaft ist hingegen nach Ansicht des Gerichts keine derartige Maßnahme.

**Dokumentation:** AG München, Urteil vom 31.10.2014 – 481 C 14044/14 WEG = ZWE 2015, 130.

#### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Auch wenn gemeinsame Veranstaltungen und Festivitäten einer Wohnungseigentümergeinschaft dem inneren Zusammenhalt und dem Hausfrieden nützlich sein können, ist bei derartigen Beschlussfassungen dennoch Vorsicht geboten. Auch wenn eine solche Veranstaltung möglicherweise dem Wohl der Gemeinschaft dient, handelt es sich dabei nicht um eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG, deren Kosten ohne weiteres gemäß § 16 Abs. 2 WEG auf alle Miteigentümer umgelegt werden können. Derartige Beschlüsse sollten mit Vorsicht behandelt werden und die Wohnungseigentümer auf die potenzielle Kostenfolge hingewiesen werden.*

## Beschlussmangel: verweigerter Einsicht in Vollmachten zur Eigentümerversammlung

**Was war passiert?** In einer Wohnungserbbauberechtigten Gemeinschaft mit über 1 000 Wohnungen bestimmte § 12 der Gemeinschaftsordnung: „Dem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vollmacht ist durch eine Urkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch einen

anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in (privater) Schriftform, sonst in öffentlich beglaubigter Form; die Urkunde verbleibt bei den Akten des Verwalters.“ In einer Versammlung wurde mit 40 444,57 Ja-Stimmen zu 35 519,94 Nein-Stimmen bei 2 492,90 Enthaltungen ein Beschluss gefasst, dass die Erbbauberechtigten einen Vergleich mit einem ehema-

ligen Verwalter nicht widerrufen werden. In dieser Versammlung waren lediglich 35 Erbbauberechtigte persönlich anwesend, ca. 400 weitere sollen durch Vollmachten vertreten gewesen sein. Ein Wohnungserbbauberechtigter hatte von der Verwaltung Einsicht in die Vollmachten verlangt, was ihm jedoch verweigert worden war. Der Beschluss wurde durch

einen Wohnungserbbauberechtigten angefochten. Gegen das stattgebende Urteil legten die übrigen Wohnungserbbauberechtigten Berufung ein.

**Die Meinung des Gerichts:** Das Berufungsgericht folgte der Ansicht des Amtsgerichts und führte ebenfalls aus, dass der Beschluss auf die Anfechtungsklage hin für ungültig zu erklären war. Der Beschluss litt nach Ansicht beider Instanzen an einem formellen Fehler, bei dem nicht ausgeschlossen werden konnte, dass er sich kausal auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Der Fehler lag nach den Ausführungen des Gerichts in der verweigerten Einsichtnahme in die Vollmachten. Das Recht zur Einsichtnahme in die Originalvollmachten steht nicht nur dem Versammlungsleiter, sondern auch jedem Versammlungsteilnehmer zu jeder Zeit zu. Da eine Stimmabgabe immer auch gegenüber den übrigen Miteigentümern erfolgt, haben auch diese die Möglichkeit, die Stimmabgabe mangels Vorlage einer Vollmachtsurkunde zurückzuweisen. Da die Einsichtnahme in die Vollmachtsurkunden einem der Wohnungserbbauberechtigten verweigert worden war, wurde er daran gehindert, sich von der ordnungsgemäßen Bevollmächtigung und damit auch von der ordnungsgemäßen Beschlussfassung zu überzeugen. Hierin sah das Gericht einen formellen Fehler. Dieser formelle Beschlussmangel hätte sich nur dann nicht ausgewirkt, wenn zweifelsfrei festgestanden wäre, dass der Mangel auf das Beschlussergebnis keinen



Einfluss gehabt hätte. Angesichts des knappen Ergebnisses konnte das Gericht nicht ausschließen, dass bei einer Prüfung der Vollmachten durch den Wohnungserbbauberechtigten Vollmachten zurückgewiesen worden wären, was letztlich auch zu einer Änderung der Mehrheit bei der Beschlussfassung hätte führen können. Die Beklagten

konnten nicht nachweisen, dass auch ohne die mit den streitigen Vollmachten abgegebenen Stimmen die Mehrheit zustande gekommen wäre.

**Dokumentation:** LG Frankfurt am Main, Urteil vom 08.04.2015 – 2-13 S 35/13 = BeckRS 2015, 07325.

#### RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

*Nicht selten lassen sich Wohnungseigentümer bei den Eigentümerversammlungen vertreten und erteilen hierzu Vollmachten. Hier ist zunächst die Regelung in der jeweiligen Teilungserklärung zu berücksichtigen. Teilweise finden sich bereits hier Einschränkungen, durch wen ein Wohnungseigentümer sich vertreten lassen kann (etwa nur durch den Verwalter oder einen anderen Eigentümer) und in welcher Form die Vollmacht zu erteilen ist. Diese Vorgaben sind zwingend zu beachten, weil sie sich unmittelbar auf die Eigentümerversammlung und die dort gefassten Beschlüsse auswirken. Eine Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten kann ggf. nach § 174 S. 1 BGB zurückgewiesen werden, wenn der Bevollmächtigte die Vollmachtsurkunde nicht vorlegt. Diese Stimmabgabe ist dann unwirksam, was zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse führen kann. Verlangt ein Miteigentümer Einsicht in die Vollmachten, ist ihm diese zwingend zu gewähren.*

Fotos: © LiliGraphie, Bacho / Shutterstock.com

## Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre  
Kleinanzeige stehen,  
weitere Informationen  
erhalten Sie bei:  
Alexandra Figueiredo,  
Mediaberaterin  
Tel.: +49 89 419694-42  
afigueiredo@avr-verlag.de

Expandierende Hausverwaltung mit  
Bürohund sucht

#### Ausgebildete/n Buchhalter/in der Wohnungswirtschaft

mit mehrjähriger Erfahrung, gern  
Wiedereinsteiger/in mit Biss. Ideal sind  
Kenntnisse der Software Alco  
5.1. Aussagekräftige Bewerbung mit  
Foto, Gehaltsvorstellung und möglichem  
Eintrittstermin bitte an:  
A.S. Hausverwaltungs- und Projekt-  
entwicklungs- GmbH, Kiebitzshof 1 a,  
22089 Hamburg oder per Mail:  
info@as-hausverwaltung.de

Wir sind an Kauf oder Übernahme von  
**Immobilienverwaltungsunternehmen**  
im Rhein-Main Gebiet interessiert.  
Strikte Vertraulichkeit wird gewährleistet.  
Angebote unter Chiffre an AF310530 an  
AVR GmbH • Weltenburger Str. 4 •  
81677 München

Langjährige bestehende Hausverwaltung  
(25 Jahre) in Südhessen mit einem Bestand  
von 1.000 Einheiten sucht **Nachfolger/  
Einsteiger**. Zuschrift unter Chiffre  
AF310529 an AVR GmbH •  
Weltenburger Str. 4 • 81677 München



# Verbraucherschutz im Mietverhältnis

Im letzten Jahr wurde der Verbraucherschutz gestärkt. Nach der Verbraucherrechterichtlinie RL 2011/83/EU (VRRRL) ist davon auszugehen, dass Mietern bei allen Vereinbarungen mit dem Vermieter im Zusammenhang mit der Wohnraumvermietung ein Widerrufsrecht zusteht, für dessen Ausübung ihm mindestens vierzehn Tage zur Verfügung stehen.



Der Autor

DR. KLAUS LÜTZENKIRCHEN

**Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
bei Lützenkirchen Rechtsanwälte,  
Kanzlei für Mietrecht, Köln.**

**D**urch die Umsetzung der VRRRL hat die Ausnahme von dem Grundsatz, dass eine wirksame Einigung bindend ist, auch Einzug ins Mietrecht gehalten. Denn seit dem 13.6.2014 (Gesetz v. 20.09.2013 – BGBl. I S. 3642) ist in § 312 Abs. 4 BGB ausdrücklich festgehalten, dass die Vorschriften über das Widerrufsrecht auf Mietverträge über Wohnraum anwendbar sind. Das hat erhebliche Auswirkungen auf die Praxis. Denn nunmehr unterliegen alle Verträge über die Vermietung von Wohn-

raum grundsätzlich dem Widerrufsrecht, sofern ein Vermieter als Unternehmer auftritt, so dass ein Verbrauchervertrag i.S.d. § 310 Abs. 3 BGB vorliegt. Bei der Wohnraummiete kann dies von Bedeutung sein bei

- Abschluss von Mietverträgen
- Vereinbarungen über Aufnahme weiterer Mieter,
- Entlassung eines von mehreren Mietern,
- einvernehmlichen Vermieterwechseln,

- Mieterhöhungen nach § 557 BGB,
- einvernehmlichen Mietsenkungen,
- Änderungen der Umlagevereinbarung,
- Modernisierungen i. S. v. § 555 f. BGB,
- Zweckänderungen (z. B. Einräumung einer teilgewerblichen Nutzung, Erweiterungen des vertragsgemäßen Gebrauchs),
- Aufhebung des Mietvertrages,
- Rückgabe und Herbeiführung des vertragsgemäßen Rückgabeszustandes.

### **Mieterhöhung nach § 557 Abs. 1 BGB**

Zwar ist in der Gesetzesbegründung davon die Rede, dass auch Mieterhöhungen erfasst sind. Die generelle Anwendbarkeit des Widerrufsrechts beschränkt sich aber auf die Mieterhöhung nach § 557 Abs. 1 BGB. Dazu müssen Vermieter und Mieter sich über die Mieterhöhung einigen, und zwar entweder bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters oder des Verwalters (§ 312b Abs. 1 Nr. 1 BGB) oder im Fernabsatzgeschäft (§ 312c BGB).

### **Mieterhöhung nach § 558 BGB**

Die Mieterhöhung nach § 558 BGB wegen gestiegener ortsüblicher Vergleichsmiete löst grundsätzlich kein Widerrufsrecht aus, jedenfalls soweit sie im Fernabsatzgeschäft nach § 312c BGB zustande kommt. Zwar handelt es sich dabei ebenfalls um eine Vereinbarung, wie sich aus den §§ 558b + c BGB ergibt. Indessen greift hier der Zweck des Verbraucherschutzes i. S. v. § 312 BGB nicht ein. Denn dieser soll dem Verbraucher die Möglichkeit geben, eine vorschnelle Entscheidung z. B. an der Haustür oder im Internet nach kurzer Überlegung rückgängig zu machen. Mit seiner Zustimmung nach § 558b BGB kann sich der Mieter aber zwei Monate Zeit lassen

## **Nicht jedem Wohnraumm Mieter steht privat ein Widerrufsrecht nach § 312g BGB zu.**

und daher auch die Konsequenzen seines Handelns abwägen. Deshalb bedarf es keiner zusätzlichen Widerrufsmöglichkeit. Dafür besteht nur ein Bedürfnis, wenn die Parteien z. B. anlässlich eines Zusammentreffens außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters auf der Grundlage des Mieterhöhungsbegehrens eine Vereinbarung über die künftige Miete treffen. Dies gilt auch, wenn diese Vereinbarung kurz vor oder nach Ablauf der Zustimmungsfrist des § 558b Abs. 2 BGB begründet wird und/oder der Vermieter die Zustimmung nur „abholt“. Denn dann spricht eine Vermutung dafür, dass eine vom üblichen Verfahren der §§ 558ff. BGB abweichende Situation gegeben ist, in der der mit § 312b Abs. 1 Nr. 1 BGB verfolgte Schutz vorrangig ist.

### **Der Verbrauchervertrag**

Voraussetzung für das Widerrufsrecht ist zunächst, dass ein Verbrauchervertrag geschlossen wurde. Dazu müssen der Vermieter Unternehmer i. S. d. § 14 BGB und der Mieter Verbraucher i. S. d. § 13 BGB sein.

**Vermieter = Unternehmer:** Der Begriff des Unternehmers nach § 14 BGB ist als Gegenstück zum Verbraucher weit auszulegen. Deshalb muss ein Unternehmer nicht Kaufmann sein, gewerblich i. S. des Gewerbesteuergesetzes und/oder mit Gewinnerzielungsabsicht handeln. Es genügt, dass der Vermieter im Wettbewerb mit anderen planmäßig Leistungen gegen ein Entgelt anbietet, was auch nebenberuflich geschehen kann. Dies wäre an sich schon der Fall, wenn der Eigentümer seine einzige Mietwohnung durch Inserate oder auf sonstige Weise bewirbt; immerhin setzt er sich damit in Konkurrenz zu seinen Mitbewerbern.

Allerdings wird für ein geschäftsmäßiges Handeln i. S. v. § 14 BGB ein gewisser organisatorischer Mindestaufwand gefordert. Für einen Vermieter von Wohnraum soll das erst

der Fall sein, wenn er mehrere Wohnungen vermietet. Davon soll bereits ausgegangen werden können, wenn er mehr als zwei Wohnungen vermietet (LG Köln v. 26.1.1999 – 12 S 256/98). Denn schon der Regelungszweck der §§ 312ff. BGB gebiete, auch Kleinvermieter als Unternehmer anzusehen (AG Freiburg v. 1.10.2013 – 53 C 1059/13). Das soll erst recht gelten, wenn der Eigentümer zwar nur zwei Wohnungen hat, sich bei der Vermietung aber von einer professionellen Hausverwaltung vertreten lässt (LG Wiesbaden v. 1.7.1996 – 1 S 434/95).

**Mieter = Verbraucher:** Nicht jedem Wohnraumm Mieter steht privat ein Widerrufsrecht nach § 312g BGB zu. Voraussetzung ist, dass er Verbraucher i. S. d. § 13 BGB ist, §§ 312 Abs. 1, 310 Abs. 3 BGB.

Die Eigenschaft des Verbrauchers erfüllt der Wohnraumm Mieter, wenn er als natürliche Person (im Gegensatz zur juristischen Person wie z. B. einer GmbH) eine Wohnung für private Zwecke gemietet hat. Auf bestimmte intellektuelle Fähigkeiten kommt es nicht an. Auch der Akademiker und Jurist können grundsätzlich Verbraucher sein.

Kein Verbraucherhandeln kann angenommen werden, wenn der Mieter bei den Vertragsverhandlungen professionell z. B. durch einen Rechtsanwalt vertreten wird (BGH v. 2.5.2000 – XI ZR 150/99). In dieser Situation kann angenommen werden, dass der Mieter rechtlich über die Risiken des konkreten Geschäfts ausreichend aufgeklärt wird. Ob damit Rechtsanwälte auch in ihrem Privatleben generell aus der Schar der Verbraucher auszuschließen sind, ist noch zu klären.

### **Haustür- und Fernabsatzgeschäfte**

Liegt ein Verbrauchervertrag vor, räumt § 312g Abs. 1 BGB dem Verbraucher/Mieter ein Widerrufsrecht ein, wenn die Vereinbarung als Haustürgeschäft i. S. v. § 312b BGB oder Fernabsatzgeschäft nach § 312c BGB zustande gekommen ist.

**Verträge außerhalb von Geschäftsräumen:** Ein von § 312 b BGB erfasstes Geschäft erfordert grundsätzlich den Abschluss einer Vereinbarung außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters/Verwalters bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers bzw. seines Vertreters. Diese Situationen sind in der Praxis bei Abschluss von Mietverträgen und Vertragsänderungen, die in der Wohnung vereinbart werden (z. B. Mieterhöhungen oder Aufhebungsvereinbarungen) vorstellbar, kommen aber sehr häufig bei Vereinbarungen anlässlich von Wohnungsrückgaben vor, wenn die Parteien über Beschädigungen und Schönheitsreparaturen des Mieters verhandeln und eine Einigung erzielen.

**Fernabsatzgeschäft:** Für diese Verträge i. S. v. § 312 c BGB besteht grundsätzlich das Widerrufsrecht, wenn ein Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommuni-

## Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Vereinbarungen können **widerruflich** sein.

nikationsmittel verwenden. Fernkommunikationsmittel im Sinne dieses Gesetzes sind alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrags eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind: Dies sind häufig Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über den Mobilfunkdienst versandte Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien, § 312 Abs. 2 BGB. Kommt daher der Mietvertrag oder z. B. eine Mieterhöhungsvereinbarung i. S. d. § 557 BGB unter Verwendung der vorgenannten Kommunikationsmittel zustande, ist das Widerrufsrecht prinzipiell begründet. Andererseits liegt ein Fernabsatzgeschäft nicht vor, wenn die Verhandlungen durch Einsatz von Telekommunikationsmitteln begonnen wurden, die konstitutive Vertragsunterzeichnung aber in den Geschäftsräumen des Vermieters stattfindet.

Für das Fernabsatzgeschäft ist zusätzlich Voraussetzung, dass der Vertragsschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt. Das wird nach dem Gesetz aufgrund der Unternehmereigenschaft des Vermieters in der gegebenen Konstellation vermutet. Das Gegenteil kann der Vermieter nicht aufzeigen, wenn er in seinem Betrieb die personellen, sachlichen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen hat, die notwendig sind, um regelmäßig Geschäfte im Fernabsatz zu bewältigen, also in dieser Form Mietverträge über Wohnraum (oder Vertragsänderungen) abzuschließen. Davon kann nicht nur bei Einschaltung einer professionellen Hausverwaltung ausgegangen werden, sondern auch bei dem Privatmann als Vermieter, der über einen gewissen Wohnungsbestand verfügt. Denn es ist eine weite Auslegung angezeigt und auf die Struktur des anbietenden Unternehmens abzustellen. Der Umfang der sachlichen und personellen Mittel ist dabei unbedeutend. Im Vordergrund steht die planmäßige Werbung. Zwar wird in der Regel keine „Bestellung“ über das Internet möglich sein. Indessen bietet schon die Werbung im Internet auf der eigenen Homepage oder einschlägigen Portalen durch wiederholte Inserate die Gelegenheit, im Fernabsatz einen Mietvertrag abzuschließen.



### Zwischenergebnis

Der Abschluss des Mietvertrages oder eine ihn ändernde Vereinbarung findet in der Praxis häufig in den durch die Verbraucherrechtlinie beschriebenen Situationen statt. Deshalb ist als Grundsatz in der Praxis davon auszugehen, dass dem Mieter ein Widerrufsrecht zusteht.

**Um die Ausnahmen vom  
Widerrufsrecht geht es in  
DDIVaktuell 6/15**

# Die sieben Sünden im Wohnungseigentum

Hochmut, Geiz, Wollust, Zorn, Völlerei, Neid und Faulheit gelten nach der klassischen Theologie als Sünden. Auch bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften treten immer wieder Fehler auf, die nicht auszusterben scheinen.

**D**em Verwalter droht für Sünden im Wohnungseigentum zwar nicht die Höllenstrafe, dafür in Einzelfällen eine gerichtliche Kostenentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG zu seinen Lasten.

## 1 Das Kreuz mit der Jahresabrechnung

§ 28 WEG legt das Abrechnungsprinzip der Einnahmen-Ausgabenrechnung fest. Mit Ausnahme der Heizkosten dürfen auch bei Leistungsbestimmungen einzelner Wohnungseigentümer keine Abgrenzungspositionen gebildet werden, so die noch herrschende Auffassung des BGH. Verstöße führen zur Unwirksamkeit des Genehmigungsbeschlusses. Ferner ergibt sich das Abrechnungsergebnis, die so genannte Abrechnungsspitze, aus der Saldierung der tatsächlichen Kosten des Sondereigentums mit den Sollvorauszahlungen aus dem Wirtschaftsplan. Entscheidend ist daher nicht, welche Vorauszahlungen ein Eigentümer geleistet hat (BGH ZMR 1999, 834). Vorjahressalden oder sonstige nicht geleistete Vorauszahlungen haben als periodenfremde Positio-

nen in der Abrechnung nichts zu suchen. Unausrottbar ist auch die Praxis, bei einem Eigentümerwechsel quotale Einzelabrechnungen zu erstellen. Vielmehr ist – ungeachtet eines Eigentümerwechsels – stets eine Abrechnung zu erstellen.

## 2 50+1 – Beschlussfähigkeitsarithmetik

Vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung legt § 26 Abs. 3 WEG fest, dass die Versammlung nur beschlussfähig ist, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Häufig wird die Wohnungseigentümerversammlung auch bei nicht gegebener Beschlussfähigkeit abgehalten. Beschlüsse sind zwar nicht nichtig, aber auf Beschlussanfechtungsklage hin unwirksam. Ohne Hinweis auf diese Konsequenz handelt der Verwalter in diesem Fall grob schuldhaft, § 49 Abs. 2 WEG dürfte zwingend sein. Oftmals wird diesem Umstand durch eine Eventualeinberufung begegnet: mit der Einberufung zur Erstversammlung wird für den Fall der Beschlussunfähigkeit bereits eine zweite unmittelbar im Anschluss (30-Minuten-Regel) terminiert. Dies ist als Verstoß gegen § 25 Abs. 4 WEG zu bewerten und nur durch Verein-

barung in der Gemeinschaftsordnung zu regeln (Bayerisches Oberlandesgericht, WE 1990, S. 140). Ist eine Öffnungsklausel enthalten, kann die Eventualeinberufung im Beschlusswege geregelt werden. Die elegantere Lösung: beschließen, dass jede Wohnungseigentümerversammlung, ungeachtet der erschienenen oder repräsentierten Miteigentumsanteile stets beschlussfähig sein soll. >



Der Autor  
STEFAN VOLPP

**Der Rechtsanwalt ist Justiziar des VDIV Baden-Württemberg e.V. und in der Stuttgarter Kanzlei Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp im privaten Immobilienrecht mit dem Fachgebiet Wohnungseigentumsrecht tätig.**  
[www.kfhv-anwaelte.de](http://www.kfhv-anwaelte.de)



### 3 Opa und Oma kommen auch mit – Nichtöffentlichkeitsgrundsatz

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit ergibt sich aus dem Wortlaut „Versammlung der Wohnungseigentümer“ des § 23 Abs. 1 WEG. Erweisen sich Versammlungen quasi als Familienfeiern, mit Angehörigen, die selbst nicht Eigentümer sind, und wirkt sich die Teilnahme Dritter auf das Abstimmungsergebnis kausal aus, können Beschlüsse erfolgreich angefochten werden. In Einzelfällen mag es schützenswerte Interessen geben (Krankheit, Behinderungen), dass ein Wohnungseigentümer einen Begleiter zur Versammlung stellt. Dies ist nicht als Verstoß gegen den Nichtöffentlichkeitsgrundsatz zu bewerten und unproblematisch. Geschäftsordnungsbeschlüsse, die es Dritten erlauben, an der Versammlung teilzunehmen, sind per se nicht anfechtbar, die darauf beruhenden Beschlüsse sind es gleichwohl. Dritte haben in Einzelfällen die Berechtigung, teilzunehmen, wenn dies im Kollektivinteresse ist (Bärman, § 24 Randziffer 91). In allen anderen Fällen muss dem Verwalter zwingend angeraten werden, Dritte von der Teilnahme auszuschließen, denn er ist als Versammlungsleiter für die Durchfüh-

rung einer ordnungsgemäßen Wohnungseigentümersammlung verantwortlich.

### 4 Schicken Sie mir einfach eine Vollmacht – Schriftformerfordernis?

Häufig regeln Gemeinschaftsordnungen, dass eine Vertretung durch schriftliche Vollmacht nachgewiesen werden muss. Schriftform bedeutet nicht Telefax, E-Mail etc., sondern Originalvollmacht mit Originalunterschrift. Der Verwalter sollte insbesondere bei vereinbartem Schriftformerfordernis Vollmachten, die diesem nicht genügen, zurückweisen (§ 174 BGB gilt analog), dies gilt insbesondere dann, wenn dem Verwalter selbst Vollmacht erteilt wird. Er muss eine formunwirksame Vollmacht aber so rechtzeitig zurückweisen, dass es dem Wohnungseigentümer möglich ist, einen anderen mit der Vertretung zu bevollmächtigen. Zu beachten ist überdies, dass es einem Wohnungseigentümer frei steht, mehrere Personen zur Teilnahme an einer Wohnungseigentümersammlung zu bevollmächtigen. Die Zurückweisung einzelner Vollmachten durch den Verwalter ist nur in wenigen Einzelfällen, in denen von einer missbräuchlichen Vollmachtserteilung ausgegangen werden kann, rechtmäßig.

### 5 Richtig zittern – der Vorschaltbeschluss

Der BGH hat mit seiner Jahrhundertentscheidung vom 20.9.2000 (ZWE 2000, 518) den Anwendungsbereich sogenannter Zitterbeschlüsse eingeschränkt. Ein Zitterbeschluss liegt vor, wenn von der Gemeinschaftsordnung oder dem Gesetz abgewichen wird. Er erwächst nach Ablauf der Anfechtungsfrist in Bestandskraft. Voraussetzung ist aber stets, dass für die zu regelnde Angelegenheit Beschlusskompetenz besteht. Trifft dies nicht zu, so ist der Beschluss nichtig. Zitterbeschlüsse sind praxisrelevant bei baulichen Veränderungen, der nicht beschlussfähigen Wohnungseigentümersammlung, Beschlüssen, die nicht Gegenstand des Einberufungsschreibens sind, und vielem mehr. Es ist ein Fehler des Verwalters, Zitterbeschlüsse ohne vorherige Aufklärung der Wohnungseigentümersammlung zu verkünden. Ein grobes Verschulden dürfte ausscheiden, wenn der Verwalter nach erfolgter Aufklärung einen Beschluss zur Geschäftsordnung fassen lässt, wonach die Mehrheit darüber entscheidet, dass der Beschluss trotz Aufklärung und Risiko für „angenommen“ verkündet werden

soll. Dies hindert nicht die Rechtswidrigkeit des daraufhin erfolgten Beschlusses, dieser ist auf Anfechtung hin regelmäßig für unwirksam zu erklären. Es zeugt aber von der Kompetenz des Verwalters, die bei der Überprüfung des groben Verschuldens im Sinne des § 49 Abs. 2 WEG positiv zu berücksichtigen sein wird.

## 6 Verpflichtungsbeschlüsse der Eigentümerversammlung

Der BGH hat in der sogenannten „Kehrwochenentscheidung“ vom 9.3.2012 V ZR 161/11 entschieden, dass die Eigentümerversammlung keine Kompetenz hat, einzelne Wohnungseigentümer zur tätigen Mithilfe zu verpflichten. Ein entsprechender Beschluss ist nichtig. Mit der Entscheidung vom 18.6.2010 – 2010 V ZR 193/09 bestätigt der BGH diese Rechtsauffassung auch für Beschlüsse, die Wohnungseigentümer dazu verpflichten, eine bauliche Veränderung zu entfernen. Sie sind nichtig. Die Vorgaben des BGH

werden in der Verwaltungspraxis kaum beachtet. Rechtmäßig ist lediglich ein Beschluss, der den Verwalter ermächtigt, einen Wohnungseigentümer unter Fristsetzung zum Rückbau aufzufordern. Widrigenfalls soll ein Rechtsanwalt mit der Vertretung der Interessen der Mitglieder der WEG beauftragt werden. Enthalten die Beschlüsse Verpflichtungen, kann Klage aus § 1004 BGB nicht erhoben werden.

## Wie viele Beiräte nochmal?

7 Der BGH hat mit Urteil vom 4.12.2009 – V ZR 44/09 bestätigt, dass der Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern zu bestehen hat, was sich aus § 29 Abs. 1 WEG ebenfalls ergibt. Weniger oder mehr Verwaltungsbeiräte können nur durch nicht angefochtenen Mehrheitsbeschluss bestellt werden. Erreichen also nicht drei Wohnungseigentümer die einfache Mehrheit nach § 29 Abs. 2 WEG, sind nicht automatisch diejenigen bestimmt, die über die

Mehrheit verfügen. Vielmehr wäre die Verwaltungsbeiratswahl insgesamt als „abgelehnt“ zu verkünden. Zittern (siehe oben) ist möglich, ratsam indessen nicht. Eine Blockwahl des Verwaltungsbeirates ist nur dann zulässig, wenn sämtliche im Block gewählten Wohnungseigentümer über die einfache Mehrheit verfügen. Auch dies wird in der Praxis quasi ignoriert.

Dem Verwalter sei  
Trost gespendet. Die  
vorstehenden Beispiele  
belegen, wie einfach es ist,  
ohne Sünde zu sein. Es reicht  
völlig aus, das Gesetz und die  
Gemeinschaftsordnung  
zu beachten.

Unter allen Neu-  
Abonnenten, die ihr Abo  
bis zum 01. August 2015  
abschließen, verlosen wir:\*

- 3× kostenfreie Teilnahme am 23. Deutschen Verwaltertag 17./18. September 2015 in Berlin im Wert von 295/445 Euro
- 3× kostenfreie Seminarteilnahme an einem Tagesseminar der Landesverbände oder des Dachverbands (Gebiet Deutschland)

\* Mitglieder der Landesverbände erhalten ein Abonnement kostenfrei im Rahmen ihrer Mitgliedschaft, bei Abschluss eines Mehrfachabos können sie an der Verlosung teilnehmen.

„Wissen ist Vorsprung im immobilienwirtschaftlichen Wettbewerb!“



**DDIV aktuell** –  
Das Fachmagazin  
für den Immobilien-  
verwalter **im Abo**

- **Acht Ausgaben** pro Jahr bequem **frei Haus**
- Für **nur 54 Euro im Jahr** jede Ausgabe sichern

# Einfach gute Führung

Die Verwaltung von Fremdgeldern gehört zu den täglichen Aufgaben jedes Verwalters. Deshalb sollten die Unterschiede zwischen den Konten für die Mietverwaltung und denen für die Wohnungseigentumsverwaltung grundsätzlich bekannt sein. Bloß nicht den Überblick verlieren!



## DAS KONTO FÜR DIE WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFT

Ein Konto für eine Wohnungseigentümergeinschaft ist auf deren Namen zu führen. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich um ein Hausgeldkonto oder um ein Konto zur Ansparung der Instandhaltungsrücklage handelt. Im Rahmen seiner Bestellung vertritt der Verwalter die Gemeinschaft und kann das Konto im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft eröffnen und führen. Kontoinhaber ist aber die Wohnungseigentümergeinschaft selbst. Bei einem Wechsel des Verwalters kann das Konto bestehen bleiben und durch den neuen Verwalter im Namen der WEG weitergeführt werden.

### PRAXISTIPP:

#### Prüfen Sie Ihre Kontoverträge!

Ist die Wohnungseigentümergeinschaft wirklich Kontoinhaber? Dann haben Sie alles richtig gemacht. Führen Sie noch ein Treuhandkonto für die Wohnungseigentümergeinschaft? Dann besteht dringender Handlungsbedarf: Sprechen Sie Ihr kontoführendes Institut darauf an und verlangen Sie die Umstellung der Konten. Gelingt das nicht, wechseln Sie die Bank!



Die Autorin  
YVONNE HUBE

**Leiterin des Fachbereiches Verwalter  
bei der Deutschen Kreditbank AG  
(DKB)**

## ANLAGE VON INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN

Die Anlage von Instandhaltungsrücklagen soll sicher und rentabel sein. Daher werden häufig langfristige Sparanlagen gewählt. Doch was passiert, wenn plötzlich das Dach undicht oder die Heizungsanlage defekt ist? Dann müssen Sie schnellstmöglich auf die Guthaben zugreifen können. Deshalb empfiehlt es sich, mindestens einen Teil der Rücklage kurzfristig verfügbar anzulegen. So sind auch unerwartete Ausgaben gedeckt. Wenn das Geld trotzdem nicht reicht, besteht die Möglichkeit, die benötigten Mittel durch Kreditaufnahme im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu ergänzen.



## DAS TREUHANDKONTO FÜR DIE MIET- UND SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Anders verhält es sich beim Konto für die Mietverwaltung. Das Konto darf als offenes Treuhandkonto auf den Namen des Verwalters geführt werden. Da es sich jedoch nicht um eigenes Geld des Verwalters handelt, wird das Konto „für fremde Rechnung“ geführt. Nach den gültigen Geldwäschevorschriften ist unbedingt zu dokumentieren, wem das Geld wirtschaftlich zusteht (wirtschaftlich Berechtigter). Hierzu sind Name, Anschrift und das Geburtsdatum des wirtschaftlich Berechtigten anzugeben. Da die Einhaltung der Geldwäschevorschriften immer schärfer überwacht wird, sollten diese Angaben vollständig und wahrheitsgemäß erfolgen.

### PRAXISTIPP:

Häufig kennen Verwalter zwar Name und Anschrift des Eigentümers. Beim Geburtsdatum wird es meist jedoch schon schwierig. Es empfiehlt sich, die persönlichen Daten des Eigentümers direkt bei Übernahme einer Verwaltung zu erfragen. Dann kommt es bei Kontoeröffnung nicht zu Verzögerungen aufgrund fehlender Informationen.

### PRAXISTIPP:

#### Kontoführungsgebühren

Stellen Sie Ihre Kontoführungsgebühren auf den Prüfstand. Häufig verlangen Banken satte Beträge für die monatliche Kontoführung, für laufende Buchungsposten, für die Zusendung der Kontoauszüge oder sogar für die Schließung nicht mehr benötigter Konten. Hier können Sie richtig Geld sparen und gleichzeitig Ihre Eigentümer glücklich machen. Vergleichen lohnt sich. Einige Banken bieten spezielle Produkte und Softwarelösungen für Immobilienverwalter, mit denen gleichzeitig die Abwicklung der täglichen Bankgeschäfte erleichtert wird.

## ANLAGE VON MIETKAUTIONEN

Die Anlage einer Mietkaution kann auf zwei Arten erfolgen: Der Mieter eröffnet ein Mietkautionkonto bei seiner Bank und händigt dem Verwalter eine Verpfändungsurkunde oder das Sparbuch aus. Der Verwalter muss dafür Sorge tragen, dass diese sicher verwahrt werden, da er nur durch Vorlage dieser Dokumente über die Kautionsverfügung verfügen kann. Der Verwalter legt die Kautionsverfügung auf einem Sonderkonto (Treuhandkonto) getrennt von seinem eigenen Vermögen an. Der Verwalter hat jederzeit Zugriff auf die Mietkaution, die Zinserträge aus diesem Konto stehen jedoch dem Mieter zu.

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Prüfen Sie Ihre Kontoverträge! Wofür wird das Konto benötigt? Wer ist Kontoinhaber? Handelt es sich um ein Konto für die Miet-/Sondereigentumsverwaltung, können die Zahlungen über ein Treuhandkonto auf den Namen des Verwalters abgewickelt werden. Bei Geldern einer Wohnungseigentümergeinschaft ist das Konto auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen. Das gilt sowohl für das laufende Hausgeldkonto als auch für die Ansparung der Instandhaltungsrücklage.

Dr. Adams Consulting

### Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

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

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

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG  
www.dr-s-adams.com  
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

## Veranstaltungsreihe „Wissen für die Praxis“

Im Rahmen der neuen Veranstaltungsreihe lud der Landesverband am 23.4.2015 in die Geschäftsräume des Premium-Kooperationspartners Müller+Co. GmbH nach Schmitt-Brombach. Das Thema „Fenster und Türen im WEG-Recht“ wurde so von einer informativen Führung durch die Werks- und Montagehallen des Fenster- und Türenherstellers umrahmt, wobei jede Frage der beeindruckten Teilnehmer sachkundig und detailliert beantwortet wurde. Die vielfältigen Informationen führten zu lebhaften Gesprächen zwischen Teilnehmern und den vom Unternehmen freundlicherweise zur Verfügung gestellten Mitarbeitern.

WEG-rechtlich widmete sich im Anschluss Rechtsanwalt Marcus Haack dem Thema „Fenster und Türen“. Dabei wies er insbesondere auf das „gemeinschaftliche Eigentum“ und die Folgen des gemeinschaftlichen Eigentums an Türen und Fenstern hin. Für Gesprächsstoff sorgten die Aspekte Abgrenzung einzelner Maßnahmen, Kostenregelung und bauliche Veränderung. Der „nicht kleinliche“ Ermessensspielraum, der Eigentümergemeinschaften bei der Beschlussfassung



Wissen für die Praxis: über Fenster und Türen technisch und WEG-rechtlich gut informiert, die Teilnehmer der Veranstaltung.

über das einheitliche Erscheinungsbild, Sicherheits- und Dämmstandards vorbehalten bleibt, wurde ebenso betont wie die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots. Unmissverständlich hervorgehoben wurde, dass Gemeinschaftseigentum zwingend Gemeinschaftseigentum bleibt und auch durch anderslautende Vereinbarungen in der Teilungserklärung nicht zum Sondereigentum erklärt werden kann, bspw. Wohnungseingangstüren. Alle Teilnehmer erhielten zum Abschluss ein umfangreiches Info-Paket mit der Vortagspräsentation. Das Feedback der teilnehmenden Verwalterkollegen war durchweg außerordentlich positiv, und wir bedanken uns ganz herzlich bei der Fa. Müller & Co., die durch den Verkaufs- und Niederlassungsleiter, Frank Mohr, und seine Kollegen vertreten war, für die gute Gastfreundschaft und leckere Bewirtung sowie den Einblick in die „Firmen-Geheimnisse“ im Rahmen der aufschlussreichen Führung.

Gleichzeitig möchten wir Rechtsanwalt Marcus Haack für seinen hochwertigen Vortrag danken, der wiederholt zeigte, dass das Thema wenig einfach, selten einheitlich ist und sicher auch in Zukunft immer wieder Unterstützung bei der praktischen Umsetzung erfordert.

Mit der Fortsetzung seiner Veranstaltungsreihe WISSEN FÜR DIE PRAXIS zum Thema „Compliance in der Wohnungswirtschaft“ am 11.06.2015 bei der Firma HEAG Südthessische Energie AG verfolgt der VDIV H auch weiterhin sein Ziel der Unterstützung und Förderung seiner Mitglieder, um den stetig steigenden Anforderungen und Qualitätsmerkmalen an den professionellen Immobilienverwalter gerecht zu werden. Wir freuen uns schon jetzt, Sie zusammen mit unserem Kooperationspartner Bosch Thermotechnik GmbH Buderus Deutschland dann erneut begrüßen zu dürfen!

## Brandschutzseminar in Bad Soden

Am 18.5.2015 veranstaltete der DDIV in Zusammenarbeit mit dem VDIV Hessen e.V. ein Brandschutzseminar. Als Referent konnte Rolf Strobl, der mittlerweile wohl berühmteste Feuerwehrmann Baden-Württembergs, gewonnen werden. Kurzweilig, mit Foto- und Videodokumenten, schilderte er den Ablauf von Bränden – von der Entstehung bis zum erfolgreichen Löscheinsatz der Feuerwehren. Informativ waren auch die Zahlen

zur Auswirkung von Bränden bestimmter Materialien, die sich – wie jeder Hausverwalter weiß – oft zuhauf in Garagenplätzen und Parkboxen finden, deren Nutzer offenbar keine Vorstellung von ihrer Gefährlichkeit im Brandfall haben: Schon eine PET-Flasche vergiftet ca. 70 cbm Atemluft, 100 Gramm Schaumstoff gar rund 300 cbm Atemluft. Damit besteht im Brandfall für Personen in der Tiefgarage oder bei nicht geschlossenen Feuerschutztüren auch in angeschlossenen

Wohngebäuden akute Lebensgefahr. Erörtert wurden auch rechtliche und haftungsrechtliche Konsequenzen, wenn Brände durch nachlässigen Umgang mit den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu erheblichen Sach- oder gar Personenschäden führen.

Die erfolgreiche Veranstaltungsreihe Fit für die Zukunft wird zusammen mit dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. fortgesetzt.



## Jubiläums-Fachexkursion nach Dubai

In die extravaganten Handels-, Wirtschafts- und Finanzzentren des Nahen Ostens – die Emirate Dubai und Abu Dhabi – führte die diesjährige Fachexkursion des VDIV BW mit 42 Teilnehmern. Vom 18. bis 25. April erkundeten sie unter fachkundiger Führung die beiden Städte der Superlative zu Fuß, per Metro, Bus und Schiff – immer bei schönstem Sommerwetter und bei über 30 Grad. Als „Guide“ führte der deutsche Architekt Dominic Wanders, der seit über zehn Jahren in Dubai lebt und arbeitet, zu ausgewählten Örtlichkeiten, vermittelte Einblicke in Stadtgeschichte und -entwicklung unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten – und versetzte die Teilnehmer in nicht enden wollendes Staunen. Nicht fehlen durfte auch der Be-

such einer Baustelle der Firma Dubiotec. Was Individualbesuchern wohl vorenthalten bleibt, stand für die Gruppe auf dem exklusiven Programm: das Präsentationszentrum des staatlichen Entwicklers Nakheel am Fuße der Palm Jumeirah mit einem informativen Vortag. Aus erster Hand erfuhren die Teilnehmer so Wissenswertes über die spektakulären Offshore-Projekte Palm Island und The World. Fazit: Dubai trumpft mit Extremen, kommt nie zur Ruhe und scheint nach dem Motto zu wachsen: immer höher und noch größer, oder groß ist noch nicht groß genug – was auf der Reise für alle unvergesslich erlebbar war. Restlos begeistert freuen sich die Teilnehmer schon heute auf die Fachexkursion 2016, mit herzlichem Dank an die Sponsoren der diesjährigen: Unitymedia Kabel BW, EKB

Energiekostenberatung GmbH, METRONA Wärmemesser Ges. für Haustechnik mbh & Co. KG sowie VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler.

### 25. Verwalter-Workshop 2015

Schon jetzt vormerken: Traditionell findet im November der Verwalter-Workshop des VDIV BW für Immobilienverwalter und Vertreter der Wohnungswirtschaft im Bietigheimer Kronenzentrum statt. An zwei Tagen dreht sich alles um die Knackpunkte der Wohnungseigentumsverwaltung – mit Workshops und Fachausstellung. Rund 250 Teilnehmer werden erwartet am 26./27. November 2015

## SIND SIE RECHTSSICHER UNTERWEGS?

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

### Muster-Verwalterverträge (Stand April 2014)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



#### WEG-Verwaltung

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



#### Mietverwaltung

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



#### SE-Verwaltung

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

### DDIV-Praxishilfen



#### ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften  
€ 15 (zzgl. MwSt.)



#### Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,  
Februar 2014  
kostenfrei



DDIVservice GmbH

## Erfolgreicher Verwalterbrunch am Grunewaldsee

Vom traditionellen Verwalterfrühstück zum Verwalterbrunch: Erstmals lud der VDIV B-B mit Unterstützung des Premiumpartners IBAGAS® seine Mitglieder zum Brunch mit hochaktuellen Themen für Verwalter ein – und öffnete die Veranstaltung auch gleich für Nicht-Mitglieder. Das traditionsreiche Gasthaus „Paulsborn am Grunewaldsee“ in Berlin-Zehlendorf war mit den mehr als 60 Teilnehmern gut gefüllt und bot neben historischem Ambiente eine idyllische Lage am Wald mit See.

Einleitend griff Sylvia Pruß als Vorstandsvorsitzende und Moderatorin der Veranstaltung ein aktuelles BGH-Urteil zur Verwalterbestellung (V ZR 114/14) sowie einen Fall aus der eigenen Praxis (AZ 21 C 9015, AG Oranienburg) auf: Nach jahrelang verwehrtem Zutritt zur Wohnung wurde ein Eigentümer nun dazu verpflichtet, den Austausch der Wasseruhr zu gewähren – unter Androhung von bis zu 250.000 Euro Ordnungsgeld bzw. bis zu 6 Monaten Haft. Das von der Kanzlei Grundmann erstrittene Urteil fand im Auditorium deutlich hörbare Zustimmung.

### Was ist Ihr Unternehmen wert?

Das erste Referat befasste sich mit der Bewertung von Unternehmen der Immobilienverwaltung. Referent Jan Seeger (RLT corporate finance solutions GmbH, Berlin) erläuterte, welche Faktoren Einfluss neh-

men auf die Wertentwicklung und welche Konsequenzen dies für Kauf- bzw. Verkaufspreise ganzer Unternehmen oder von Unternehmensanteilen hat. Mit dem von ihm entwickelten Quickcheck lassen sich schnell und kosteneffizient Verbesserungspotenziale in Unternehmen erkennen und nutzen. Zudem nannte er Richtwerte: Verwaltungen mit ca. 1 000 WE im Bestand seien etwa 200.000 Euro, solche mit ca. 5 000 WE etwa 1 bis 1,2 Mio. Euro wert – abhängig von den jeweiligen Gegebenheiten, natürlich, und unter Berücksichtigung aller Variablen, wobei die Rechtsform wesentlich ist. Einzelunternehmen sind aufgrund des Kundenstammmisikos im Vergleich zur GmbH i. d. R. niedriger zu bewerten.

### Effiziente Erdgasversorgung

Um die Vorteile von Rahmenverträgen für Erdgaslieferungen an die Wohnungswirtschaft für Verwalter ging es im zweiten Fachvortrag. Dipl.-Ing. FH Lutz Waszik, Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mbH IBA, Adelsberg, erläuterte Mindestanforderungen, Besonderheiten, individuelle Regelungen sowie Preis- und Liefermodelle. Auf Basis der Erfahrungen aus seiner Verwaltertätigkeit für selbst erstellte oder sanierte Immobilien informierte er die Anwesenden praxisnah und bedarfsgerecht über den neuen freien Erdgasmarkt und die kostenbewusste und zeitsparende Versorgung professionell verwalteter, wohnwirtschaftlich genutzter Entnahmestellen.



1



2

### Drei neue Mitglieder begrüßt

Die Akquisition neuer Mitglieder hatte der Vorstand des Landesverbands als eines der Hauptziele für 2014/15 definiert – und ist darin durchaus erfolgreich: Beim Verwalterbrunch wurden drei neue Mitgliedsunternehmen willkommen geheißen. Insgesamt stieg die Zahl der Mitglieder seit Jahresbeginn bereits von 69 auf aktuell 81.

Wie gewohnt klang der insgesamt sehr positiv bewertete Verwalterbrunch bei gutbürgerlicher Küche und passenden Getränken aus – wie erwartet ein Garant für den interaktiven Austausch zu den Vortragsthemen.

1 Begrüßung durch den Vorstand: die neuen Mitglieder H&S Verwaltungsgesellschaft mbH, Hausverwaltung Katrin Mayer und Hausverwaltung Dipl.-Kfm. H. R. Rostig

2 Vorteile von Rahmenverträgen für Verwalter: Lutz Waszik berichtet aus eigener Erfahrung.

## 3. Verwaltungsbeiratsseminar im August

Am 29. August 2015 lädt der VDIV B-B von 10:00 bis 14:00 Uhr in den Veranstaltungsraum der BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG, Storkower Straße 207, 10369 Berlin ein. Interessierte Verwaltungsbeiräte haben hier wieder Gelegenheit, sich über aktuelle rechtliche und andere praxisnahe Themen ihrer Beiratstätigkeit

zu informieren. Mitglieder des Landesverbandes können ihre Verwaltungsbeiräte zur Veranstaltung einzuladen.

Das Programm sowie Informationen zur Anmeldung und den Kostenbeiträgen sind auf der Internetseite des Verbandes zu finden: [www.vdivbb.de](http://www.vdivbb.de).

## Tagesseminar in Ludwigshafen

Wer Arbeitsprozesse im eigenen Betrieb optimieren will, war in Ludwigshafen genau richtig – beim Tagesseminar „Verwalteralltag: Optimierung muss sein“ im Europa Hotel. Axel Ewen, VDIV-Vorstand Saarland, begrüßte die Teilnehmer und überließ dann Astrid Schultheis das Wort. Die Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung führte durch die Veranstaltung mit der zentralen Fragestellung: Wie steigere ich die Effektivität meiner Arbeit durch die Optimierung und das Verstehen der Arbeitsprozesse innerhalb meines Un-

ternehmens? Das Seminar veranschaulichte Möglichkeiten zur Harmonisierung von Tätigkeitsbereichen und Arbeitsabläufen mit dem Ziel der Optimierung von Effizienz und Qualität. Der Schwerpunkt lag dabei auf Organisation, Zeitmanagement und Kommunikation. Auf welche Art und Weise kann ich Abläufe standardisieren, Kommunikationswege definieren und vereinfachen? Wie lernt man, Wichtiges von Unwichtigem zu unterscheiden, Prioritäten zu setzen und klare Entscheidungen zu treffen? Der Schlüssel zur Effizienz im Verwalteralltag ist für Astrid Schultheis

konsequente Planung auf Jahres-, Monats-, Wochen- und Tagesebene mit festen Arbeitsstandards sowie einer klaren Aufbau- und Ablauforganisation. Auch zum Thema Konfliktmanagement hatte die geprüfte und vereidigte Sachverständige nützliche Ratschläge: Positives Denken, Authentizität, Ehrlichkeit und ein respektvoller Umgang sind wichtige Bausteine, um jeden Konflikt erfolgreich zu lösen. Einstimmiges Fazit aller Teilnehmer: Der praxisnahe Bezug des Seminars sorgte für einen informativen Wissenstransfer, der sich im Tagesgeschäft einfach anwenden lässt.

## Terminhinweis: Das Neueste zur WEG-Rechtsprechung

Der Rechtsexperte des VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. informiert in Trier im Rahmen der Reihe „Fit für die Zukunft – Immobilienverwalterwissen für die Praxis“ über die aktuelle WEG-Rechtsprechung. Das Tagesseminar bietet Rechtsberatung für Immobilienbesitzer und -verwalter in und um Trier. Dr. jur. Dr. phil. Andrik Abramenko gibt auf anschauliche Weise eine

umfassende Übersicht über die aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte. Schwerpunkte liegen auf sachrechtlichen Grundlagen, der Stellung des Verwalters und dem Beschlussrecht. Im Mittelpunkt steht nicht allein die trockene Rechtstheorie, sondern die lebhaft diskutierte Diskussion praktischer Beispiele aus dem Tagesgeschäft: 8.9.2015, 10:00 bis 17:00 Uhr, Penta Hotel, Trier. Teilnahmegebühr:

179,- Euro, für Mitglieder des Landesverbandes 129,- Euro, jeweils zzgl. MwSt. Anmeldung: [www.vdiv-rps.de/veranstaltungen/aktuelle-weg-rechtsprechung.html](http://www.vdiv-rps.de/veranstaltungen/aktuelle-weg-rechtsprechung.html) oder telefonisch 030/300 967 90.

Weitere Informationen zum Seminar- und Vortragsprogramm des VDIV R-P/S: [www.vdiv-rps.de/veranstaltungen](http://www.vdiv-rps.de/veranstaltungen) und [www.facebook.com/vdivrps](http://www.facebook.com/vdivrps)

# DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

## NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

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

Über 12.000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

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



## Mitglieder- versammlung 2015

Traditionell fand dieses Jahr die Mitgliederversammlung wieder bei der Hausbank München statt. Am Freitag, den 26.6.2015, versammelten sich zahlreiche Verwalter und Partner sowie der Vorstand und der Beirat auf der Mitgliederversammlung, um den aktuellen Stand sowie die weitere Planung für das Jahr 2015 zu erläutern.

Zu Beginn der Versammlung wurde der Jahresbericht des Vorstandes und der Geschäftsführung vorgetragen. Dabei wurden die Mitglieder über den aktuellen Mitgliederstand sowie Austritte und Kündigungen informiert. Wieder einmal besonders erfreulich war die stetig steigende Mitgliederzahl. Der Verband verfügt derzeit über nunmehr 480 Mitgliedsunternehmen.

Einen großen Schwerpunkt der diesjährigen Mitgliederversammlung bildeten die Projekte 2014/15. Es wurde insbesondere auf die Intensivierung der Verbandsarbeit in Verbindung mit der vbw – Vereinigung der bayerischen Wirtschaft hingewiesen. Walter Plank berichtete über die Mitarbeit bei verschiedenen Themenkomplexen, wie Energiewende, Privatisierung, Grundsteuer und Mindestlohn. Hier konnte er den Blickwinkel der Immobilienwirtschaft einbringen.

Gemeinsam mit seinen Partnern entwickelt der VDIV Bayern Infobroschüren zu



Neuer Vorstand: Carsten Philippi, Steffen Haase, Brigitte Stenders, Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Marco J. Schwarz, Josef Schraufstetter, Walter Plank (v.l.)

Themen wie Sonder- und Gemeinschaftseigentum, MessEG und Trinkwasserverordnung. Auch wurde im Frühjahr eine erste Sonderveröffentlichung zum Thema „Sanieren und modernisieren – technische Baumaßnahmen für WEG-Gebäude professionell begleiten“ für das Magazin **DDIVaktuell** produziert. Hier hatten die regionalen Partner des VDIV Bayern die Möglichkeit, sich und ihr Unternehmen kurz vorzustellen.

Die Werbemittel des VDIV Bayern, Imagebroschüre, Internetseite, etc. werden derzeit alle aktualisiert. Insbesondere die Mitgliederwerbung, der Service für Mitglieder und die Steigerung des Bekanntheitsgrades als Schulungsanbieter für Immobilienverwalter stehen hierbei im Vordergrund. Durch den Ausbau der Twitter- und Facebook-Seiten soll die Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

### Veranstaltungen

Bezüglich der Projekte 2014/15 wurde auch die jährliche Gutscheinnutzung unserer Mitglieder angesprochen. Es ist deutlich erkennbar, dass die Gutscheine von unseren Mitgliedern immer intensiver angenommen werden.

Für das 2. Halbjahr 2015 bietet der Verband eine Palette an neuen Seminaren an. Juristische Seminare, Seminare der Verwalterpraxis, aber auch Technische Seminare wurden in den Kalender mit aufgenommen.

Am 25./26.11.2015 wird auch wieder das Führungskräfte-Seminar von Cornelia Topf in Donaustauf stattfinden.

### Wahl des Vorstandes und des Beirates

Neben der Entlastung des Vorstandes und der Rechnungsprüfer bildeten die Wahlen des Vorstandes und des Beirates einen weiteren Schwerpunkt der diesjährigen Mitgliederversammlung. Hier gab es kleine Veränderungen:

Der Vorstand besteht nun aus RA Marco J. Schwarz als 1. Vorsitzendem und Brigitte Stenders sowie Steffen Haase als dessen Stellvertreter. Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, RA Gerhard Frieser, Josef Schraufstetter und Carsten Philippi wurden im Amt bestätigt.

Viele neue Gesichter gibt es im Beirat: Die Mitgliederversammlung wählte Marianne Ernstberger, Nicole Rauchfuss, Marianne Kraheberger, Rüdiger Wöhl und Georg Zacher in den Beirat.

Ein großes Dankeschön für das erbrachte Engagement in den vergangenen Jahren erhielten die ausgeschiedenen Beiräte Bernhard Bohne, Robert Mayr und Michael Wintzer!

Um den Abend ausklingen zu lassen, fanden sich alle Teilnehmer am Ende der Versammlung in geselliger Runde zum regen Austausch unter Kollegen wieder.



Vorstand und Geschäftsführung gratulieren den Neuen im Beirat: W. Plank, M. Kraheberger, G. Zacher, M. Ernstberger, M. J. Schwarz, C. Fröhlich (v.l.)



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  
Vorstandsvorsitzender:  
Wolfgang D. Heckeler

#### **Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.**

Sonnenstraße 11 • 80331 München  
Tel. 089-553916  
info@immobilienverwalter-bayern.de  
www.vdiv-bayern.de  
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank  
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

#### **Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.**

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

#### **Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.**

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

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

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

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

Vaalsler Straße 148 • 52074 Aachen  
Tel. 0241-8901200  
info@vnwi.de • www.vnwi.de  
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser  
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Mundenheimer Straße 141 •  
67061 Ludwigshafen  
Tel. 0621-5610638

Geschäftsstelle Dirmstein:  
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein  
Tel. 06238-9835813  
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de  
Geschäftsführender Vorstand:  
Markus Herrmann  
Vorstandsvorsitzender:  
Oliver Philipp Kehry

#### **Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.**

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

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

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

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

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:  
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel  
Tel. 0431-84757

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

Geschäftsstelle  
Mecklenburg-Vorpommern:  
Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn  
Tel. 038293-60100  
info@immoverwalter.org  
www.immoverwalter.org  
Geschäftsführender Vorstand:  
Wolfgang Mattern  
Vorsitzender: Holger Zychski

# Impressum

<b>Herausgeber:</b>	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
<b>Chefredaktion:</b>	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
<b>Verlag und Redaktionsanschrift:</b>	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
<b>Geschäftsführung:</b>	Thomas Klocke, Alfred Schwan
<b>Redaktionsleitung:</b>	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
<b>Projektleitung:</b>	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
<b>Redaktionsbeirat:</b>	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
<b>Autoren dieser Ausgabe:</b>	Dr. Stefan G. Adams, Stephanie Benusch, Torsten Bölling, Margarethe Danisch, Björn Eisele, Steffen Haase, Martin Herbaty, Yvonne Hube, Martin Kaßler, Andrea Körner, Martin Krahl, Dr. Ilonka Kunow, Friedemann Kuppler, Liisa Lauer, Dr. Klaus Lützenkirchen, Claudia Ottlo, Jan Seeger, Stefan Volpp
<b>Anzeigenleitung:</b>	Alexandra Figueiredo Tel.: +49 89 419694-42 afigueiredo@avr-verlag.de
<b>Art Direction und Bildredaktion:</b>	Patricia Fuchs
<b>Stellv. Art Direction:</b>	Sonja Vorbeck
<b>Grafik:</b>	Marius Kauer, Simone Popp
<b>Assistenz der Kreation:</b>	Anna Spinnen-Riemath, Lea Thielemann
<b>Composing:</b>	Udo Karohl, Stefan Samabor
<b>Titelbild:</b>	© Laborant / Shutterstock.com
<b>Erscheinungsweise:</b>	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
<b>Druck:</b>	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
<b>Auflagenhöhe:</b>	14 000 Exemplare
<b>Vertrieb:</b>	<b>Print:</b> Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter <b>Digital:</b> eMagazine
<b>Preis des Heftes:</b>	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
<b>Abonnement:</b>	Jahresabonnement Inland € 54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
<b>Hinweis:</b>	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
<b>Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen</b>	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase  
Chefredakteur

## WIR LIEBEN FEEDBACK

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

## Buchbesprechung

### ■ Eine perfekte Woche ... am Gardasee

„Eine perfekte Woche“ ist die Reisebuchreihe der Süddeutsche Zeitung Edition und des Online-Cityguides Smart Travelling. Auf ihrem Streifzug durch die schönsten Regionen Europas führt die Buchreihe die Leser zu den wirklich authentischen und besonderen Orten, die das Flair einer Region ausmachen: ausgewählte Unterkünfte, erlesene Restaurants, kulinarische Besonderheiten, kulturelle Highlights und unvergessliche Aktivitäten. Eine handverlesene Sammlung von Lieblingsadressen, sorgfältig recherchiert, feuilletonistisch geschrieben und lebendig fotografiert. Die neuen Regionenführer im perfekten Reiseformat bieten genau die richtigen Empfehlungen für genussvolle und entspannte Tage. Das Buch ist übrigens die perfekte Reisebegleitung für das Gardasee-Seminar des Landesverbands Baden-Württemberg, das Ende August stattfindet. Also: Buch kaufen und anmelden ([www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)). Und für den Verwaltertag gibt es auch etwas aus der Reihe: Ein perfektes Wochenende in Berlin ...

Süddeutsche Zeitung Edition: Eine  
perfekte Woche am Gardasee •  
2. Auflage 2013 • 240 Seiten  
Klappbroschur • ISBN 978-3-86615-  
959-4 • 14,90 Euro



## Lob & Tadel

**Wilhelm Busch wird folgendes  
Gedicht zugeschrieben:**

Willst du froh und glücklich leben,  
lass kein Ehrenamt dir geben!

Willst du nicht zu früh ins Grab,  
lehne jedes Amt gleich ab!

Wie viel Mühen, Sorgen, Plagen  
wie viel Ärger musst Du tragen;  
gibst viel Geld aus, opferst Zeit –  
und der Lohn? Undankbarkeit!

Ohne Amt lebst du so friedlich  
und so ruhig und so gemütlich,  
du sparst Kraft und Geld und Zeit,  
wirst geachtet weit und breit.

So ein Amt bringt niemals Ehre,  
denn der Klatschsucht scharfe Schere  
schneidet boshaft dir, schnipp-schnapp,  
deine Ehre vielfach ab.

Willst du froh und glücklich leben,  
lass kein Ehrenamt dir geben!

Willst du nicht zu früh ins Grab,  
lehne jedes Amt gleich ab!

Für mich Grund genug, allen zu danken, die  
sich bei uns ehrenamtlich engagieren. Ob im  
Verband der Immobilienverwalter, in einem  
anderen Verein oder einer Hilfsorganisation.  
Es lohnt sich! Wenn wir alle gemeinsam wei-  
ter für die Branche der Immobilienverwalter  
kämpfen, können wir noch viel erreichen.

## DDIVaktuell 6/15

erscheint am 1. September mit dem Titel **23. Deutscher Verwaltertag**  
und u. a. folgenden Themen:

- Aufzugtechnik
- Abfall- und Entsorgungssysteme
- Schlüsselverwaltung
- Heizungsanlagen
- Trinkwasserverordnung und Verkehrssicherungspflicht
- Umgang mit Versicherungsschäden
- Meldegesetz



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von  
zahlreichen Partnern der Wirtschaft

## DDIV-Premiumpartner



## DDIV-Bildungspartner



## DDIV-Vorsorgepartner



## DDIV-Kooperationspartner



# Der starke Energiepartner für die Immobilienbranche.

Die goldgas Gruppe ist der professionelle Businesspartner für die Immobilienwirtschaft, der Ihnen weit mehr als nur eine zuverlässige und wirtschaftliche Energieversorgung bietet.

- Sichere und faire Erdgas- und Strompreise.
- Auf Wunsch ein einziger Abrechnungstermin.
- Individuelle Rahmenverträge – marktgerecht, transparent, kosten- und zeiteffizient.



Energie- und Service-  
Lösungen nach Maß!

**Kontaktieren Sie unsere Spezialisten:**

- ✉ [vertrieb@goldgas.de](mailto:vertrieb@goldgas.de)  
[www.goldgas.de/businesskunden](http://www.goldgas.de/businesskunden)
- ☎ 0800 - 350 350 2

23.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG AKTUELL  
17 | 18  
SEPTEMBER  
2015

ESTREL HOTEL BERLIN

PROGRAMM &  
AUSSTELLUNGSVERZEICHNIS



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

# Der starke Energiepartner für die Immobilienbranche.

Die goldgas Gruppe ist der professionelle Businesspartner für die Immobilienwirtschaft, der Ihnen weit mehr als nur eine zuverlässige und wirtschaftliche Energieversorgung bietet.

- Sichere und faire Erdgas- und Strompreise.
- Auf Wunsch ein einziger Abrechnungstermin.
- Individuelle Rahmenverträge – marktgerecht, transparent, kosten- und zeiteffizient.



Energie- und Service-Lösungen nach Maß!

**Kontaktieren Sie unsere Spezialisten:**

- ✉ [vertrieb@goldgas.de](mailto:vertrieb@goldgas.de)  
[www.goldgas.de/businesskunden](http://www.goldgas.de/businesskunden)
- ☎ 0800 - 350 350 2

# FACHWISSEN MIT HAUPTSTADTFLAIR

EXPERTEN UND KOLLEGEN TREFFEN, DISKUTIEREN,

NEUES ERFAHREN UND GUTE UNTERHALTUNG GENIESSEN.



Wolfgang D. Heckeler  
Präsident



Steffen Haase  
Vizepräsident



Martin Kaßler  
Geschäftsführer

## LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,

und wieder steht der Branchenevent des Jahres an: Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen den 23. Deutschen Verwaltertag am 17./18. September in Berlin zu begehen. Wir heißen Sie erneut in der Bundeshauptstadt willkommen – schließlich ist es die unmittelbare Nähe zur Politik, die dem Verwaltertag den passenden Rahmen verleiht. Und es sind die Themen, die Sie in Ihrem Verwalteralltag bewegen. So freuen wir uns, Ihnen neben Gästen aus Politik und Wissenschaft auch Praktiker präsentieren zu können. Erleben Sie ein ausgewogenes und innovatives Tagungsprogramm. Profitieren Sie vom Wissen unserer Experten, diskutieren Sie ebenso aktuelle wie strittige Themen mit den erfahrensten Köpfen unserer Branche und nehmen Sie nicht zuletzt fundierte Handlungsempfehlungen in Ihr Unternehmen mit.

Ebenfalls möchten wir Sie einladen, den Verwaltertag als Kommunikationsplattform für sich zu nutzen. Tauschen Sie sich mit Kollegen aus ganz Deutschland aus und

nutzen Sie die Chance, Fachleute zu treffen. Erweitern Sie Ihr Netzwerk!

Treten Sie auch mit ausgewählten Dienstleistern in Kontakt, die Ihnen Produkte und Lösungen in der angegliederten Fachausstellung präsentieren. Nehmen Sie und Ihre Begleitung zudem das attraktive Rahmenprogramm wahr – traditionell führt es Sie an Orte der Hauptstadt, die den meisten Touristen verborgen bleiben. Doch auch die Attraktionen der Hauptstadtregion stehen zur Auswahl.

Dass die deutsche Verwalterwirtschaft feiern kann, das haben die vergangenen Jahre deutlich gezeigt. Lassen Sie sich also den glamourösen Festabend am Ende des ersten Veranstaltungstages nicht entgehen. Neben der Verleihung des begehrten Titels „Immobilienverwalter des Jahres“, wird der Auftritt von Comedian Tom Gerhardt alias „Hausmeister Krause“ sicherlich ein weiterer Höhepunkt des Abends sein.

Wir freuen uns auf Sie, beim 23. Deutschen Verwaltertag in Berlin!

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

Steffen Haase  
Vizepräsident

Martin Kaßler  
Geschäftsführer

### Medienpartner



# PROGRAMM

**ZEIT** DONNERSTAG, 17. SEPTEMBER

10.00 Empfang und Eröffnung der Fachausstellung

10.30 **Eröffnung des 23. Deutschen Verwaltertages**  
Wolfgang D. Heckeler  
Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

10.45 **Wohnungseigentümer und Verwalter im Kontext von Verbraucherschutz und Justiz**  
Ulrich Kelber  
Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

11.15 **Altersgerecht und energieeffizient – Wohnraum mit KfW modernisieren**  
Dr. Ingrid Hengster  
Mitglied des Vorstandes der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Frankfurt am Main

11.45 **Dogma, Ideologie oder Notwendigkeit? Die Klimawende**  
Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus  
EBZ Business School, Bochum

12.15 **Elektromobilität und Wohngebäude: Was kommt auf die Immobilienbranche zu?**  
Dr.-Ing. Klaus-Dieter Clausnitzer  
Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung IFAM, Bremen

12.45 Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung

14.00 **Die sieben Sünden im Wohnungseigentumsrecht**  
Stephan Volpp  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Kanzlei Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp, Stuttgart

14.45 **Die sieben Sünden im Mietrecht**  
Thomas Hannemann  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft  
Mietrecht im Deutschen Anwaltsverein, Karlsruhe

15.30 **Das Paradies oder Himmel und Hölle: Was erwartet den Immobilienverwalter in der Zukunft?**  
Steffen Haase  
Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

16.00 Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung

16.30 **Fachforen**

18.00 **Ende des Fachprogramms**

19.30 **Der Festabend**  
Seien Sie beim Highlight des 23. Deutschen Verwaltertages dabei. Comedian Tom Gerhardt erweckt seine Kultfigur Hausmeister Krause zum Leben und gibt seine Erfahrungen mit unserer Branche humorig zum Besten. Auch die Stars in Concert dürfen nicht fehlen: Auf Sie warten

die legendären Boney M, die stimmungswalrige Cher und der unvergessliche Freddy Mercury. Spannende Augenblicke wird es zwischen den Gängen eines ausgewählten Festmenüs geben: Dann nämlich stehen die Auszeichnungen „Immobilienverwalter des Jahres 2015“, „ImmoStar 2015“ und der „NachwuchsStar 2015“ an.

**ZEIT****FREITAG, 18. SEPTEMBER**

09.00	<b>Karlsruhe weist den Weg: Neueste Entscheidungen rund um das Wohnungseigentumsrecht</b> Prof. Dr. Martin Häublein Leopold-Franzens-Universität Innsbruck
09.45	<b>Der deutsche Mittelstand: Bestandsaufnahme und Ausblick</b> Dr. Gregor Gysi Vorsitzender der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag
10.30	<b>Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung</b>
11.00	<b>Das Mietrechtsnovellierungsgesetz im Überblick</b> Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin
11.30	<b>Das Bestellerprinzip – Chance für den Mietverwalter?</b> Dr. Michael Casser Vorstandsvorsitzender des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V. (VNWI)
12.00	<b>Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung</b>
13.15	<b>Fachforen</b>
14.45	<b>Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung</b>
15.15	<b>Die klassischen nichtigen Regelungen in einer Gemeinschaftsordnung</b> Dr. Gregor Basty Notare Dr. Basty und Haasen, München
15.45	<b>Die namentliche Abstimmung – Umsetzung in Praxis und Eigentümerversammlung</b> Prof. Dr. Florian Jacoby Universität Bielefeld
16.15	<b>Preisverleihung Aussteller-Gewinne</b>
16.30	<b>Resümee</b> Wolfgang D. Heckeler Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

## FACHFOREN IM ÜBERBLICK

### 1. ZWANGSVOLLSTRECKUNG

Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung:

Was muss der Verwalter beachten?

Prof. Dr. Wolfgang Schneider

Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

### 2. RECHTSSICHERHEIT

Der Geschäftsordnungsbeschluss:

Wie agiert der Verwalter rechtssicher?

Dr. David Greiner

Rechtsanwälte Dr. Greiner und Kollegen,

Tübingen

### 3. MIETVERHÄLTNIS

Geltendmachung von Forderungen

aus dem Mietverhältnis

Thomas Hannemann

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht, Karlsruhe

### 4. PROZESSOPTIMIERUNG

Herausforderung Prozessoptimierung

in Immobilienverwaltungen

Astrid Schultheis

FOCUS Immobilienverwaltung GmbH, Brühl

# REFERENTEN

## ÜBERSICHT DONNERSTAG



Donnerstag, 10.45 Uhr

**Ulrich Kelber**

Wohnungseigentümer und  
Verwalter im Kontext von  
Verbraucherschutz und Justiz

**Zur Person:** Ulrich Kelber ist seit Dezember 2013 Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz mit dem Arbeitsschwerpunkt Verbraucherschutz. Seit 2000 ist er Bundestagsabgeordneter und vertritt als direkt gewählter Abgeordneter seine Heimatstadt Bonn im Deutschen Bundestag. Er ist verheiratet und hat fünf Kinder. Der Dipl.-Informatiker arbeitete nach seinem Studium zunächst am Forschungszentrum Informationstechnik im GMD (heute Teil des Fraunhofer-Instituts), danach als Wissensmanagement-Berater bei einem mittelständischen Software-Haus. Er war von 2005 bis 2013 stellvertretender Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion und koordinierte die Politikbereiche Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft, Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit sowie Nachhaltigkeit.



Donnerstag, 11.15 Uhr

**Dr. Ingrid Hengster**

Altersgerecht und energieeffizient –  
Wohnraum mit KfW modernisieren

**Zur Person:** Dr. Ingrid Hengster ist seit April 2014 Vorstandsmitglied der KfW Bankengruppe, welche sich als Förderbank im Auftrag von Bund und Ländern für einen nachhaltigen Wandel in Wirtschaft, Ökologie und Gesellschaft einsetzt. Die promovierte Juristin verantwortet das inländische Fördergeschäft, zu dessen Zielen die Unterstützung der Energiewende und des demografischen Wandels zählen.

Wohnlich, energieeffizient und barrierearm – die Anforderungen an modernen Wohnraum liegen hoch. Grund hierfür sind einerseits faktische Entwicklungen wie eine alternde Gesellschaft, andererseits energiepolitische Ziele der Bundesregierung sowie sich ver-

ändernde Vorstellungen der Eigentümer. Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, unterstützt die KfW anspruchsvolle und vorausschauende Sanierungen durch attraktive Förderungen. Wer intelligent plant und Förderprogramme kombiniert, profitiert doppelt.



Donnerstag, 11.45 Uhr

**Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus**

Dogma, Ideologie oder  
Notwendigkeit? Die Klimawende

**Zur Person:** Prof. Dr. Viktor Grinewitschus studierte Elektrotechnik mit dem Schwerpunkt Nachrichtentechnik an der Universität Duisburg. Er gründete und leitete mit Klaus Scherer von 1998 bis 2012 das Fraunhofer-inHaus-Zentrum in Duisburg. Seit 2011 ist er Professor für Technische Gebäudeausrüstung an der Hochschule Ruhr West und seit 2012 zusätzlich Leiter des Instituts für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School in Bochum. Seine Forschungs- und Lehrtätigkeiten beziehen sich auf den Einsatz der Gebäude- und Hausautomatisierung zur Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden und zur Assistenz der Nutzer z. B. beim Wohnen im Alter.

Die Umsetzung der Energiewende in Deutschland hat erhebliche Auswirkungen auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung der Gebäude. Dass sich die Energieeffizienz der Bestandsgebäude zukünftig steigern muss, daran besteht kein Zweifel, am Weg dorthin schon. Wie können die Anforderungen der Energiewende, des Klimaschutzes aber auch des bezahlbaren, sozialverträglichen Wohnens erfüllt werden? Die Lösung liegt nicht in einer immer stärkeren Wärmedämmung der Gebäude, sondern in der Systemoptimierung. Eine ganz wesentliche Rolle spielt dabei die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft.



Donnerstag, 12.15 Uhr

**Dr.-Ing. Klaus-Dieter Clausnitzer**

Elektromobilität und Wohngebäude:  
Was kommt auf die  
Immobilienbranche zu?

**Zur Person:** Dr. Ing. Klaus-Dieter Clausnitzer wurde 1955 in Hamburg geboren und studierte in Hannover Architektur. Nach freiberuflicher Tätigkeit als Architekt und Promotion in Baugeschichte wechselte er

1990 an das Bremer Energie Institut, das 2013 in die Fraunhofer-Gesellschaft integriert wurde. Er hat mehr als 100 wissenschaftliche Projekte geleitet und gehört mit rund 250 Veröffentlichungen, Vorträgen und Podiumsdiskussionen zu den bekannteren Akteuren rund um die Themen Gebäude, Elektromobilität und Energieberatung.

Das Zukunftsthema „Elektromobilität“ steht noch vor dem flächendeckenden Ausbau – aber schon jetzt steigen die Zahlen stetig. Dabei stellen PKWs mit Elektromotor umfangreiche Ansprüche an die Infrastruktur – insbesondere an die Betankung und das sichere Abstellen. Hier kommt die Wohnungswirtschaft ins Spiel, denn ohne sie können kaum wohnungsnaher Stromlade- und Abstellplätze geschaffen werden. Die stärkere Verknüpfung von Wohnen und Mobilität und damit der Ausbau der Elektromobilität wird auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen stellen.



Donnerstag, 14.00 Uhr

Stephan Volpp

Die sieben Sünden im Wohnungseigentumsrecht

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

Im kommenden Jahr feiert das Wohnungseigentumsrecht seinen 65. Geburtstag. Im gesetzten Alter darf man Weisheit und Erfahrung erwarten, was für das Gesetz in Teilen gelten mag. Doch kann man das auch über die Gesetzesanwender, vor allem die Verwalter sagen? Ganz bestimmt. Inzwischen darf die Verwalterbranche in hohem Maße als professionell bezeichnet werden. Dazu tragen bundesweit zahlreiche Fortbildungsveranstaltungen bei. Und dennoch gibt es unausrottbare Fehler bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Anhand von sieben Beispielen soll der Vortrag für Klarheit und ein Leben des Verwalters frei von Sünde und der Kostenlast des § 49 Abs. 2 WEG sorgen.



Donnerstag, 14.45 Uhr

Thomas Hannemann

Die sieben Sünden im Mietrecht

**Zur Person:** Rechtsanwalt Thomas Hannemann ist Gründer und namensgebender Sozius der Anwalts- und Steuerkanzlei Hannemann, Eckl & Moersch in Karlsruhe. Hannemann legt seit fast 30 Jahren als Anwalt seine Kernkompetenzen auf u. a. folgende Gebiete: Privates Immobilienrecht, insbesondere Bau- und Architektenrecht, Bauträgerrecht, Maklerrecht, Miet- und Pachtrecht sowie Wohnungseigentumsrecht. Er wird in allen bisherigen FOCUS-Anwaltsexpertenlisten 1999, 2013 und 2014 empfohlen.

Auch im Mietrecht gibt es „Sünden“, die erhebliche rechtliche Folgen nach sich ziehen. Der Vortrag beleuchtet schlaglichtartig die wesentlichen, in der Praxis immer wieder festzustellenden Fehler, die entweder auf Unkenntnis oder auch auf Fehlvorstellungen beruhen. Da

## Unsere Energielösungen mit Zukunft >

Als Partner für dezentrale Energielösungen entwickelt EnBW permanent passende Lösungen für die Wohnungswirtschaft. Mit den neuen Produkten EnBW Hausstrom BHKW und EnBW Hausstrom Solar haben wir neue Konzepte, die Ihre Anlagen sicher, zuverlässig und kostengünstig mit Strom und Wärme versorgen.

Informieren  
Sie sich jetzt!  
Wir sind für  
Sie da.

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

sich die Konsequenzen sowohl zu Lasten des Vermieters als auch zu Lasten des Mieters auswirken können, werden in erster Linie Empfehlungen an die Adresse der Verwalter gegeben, zum Pfad der mietrechtlichen Tugend zurückzukehren bzw. diesen erst gar nicht zu verlassen.



**Donnerstag, 15.30 Uhr**

**Steffen Haase**

Das Paradies oder Himmel und Hölle: Was erwartet den Immobilienverwalter in der Zukunft?

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

Denken wir uns 20 Jahre zurück. Welche Kundenanforderungen gab es damals an den Verwalter, wie waren die Kommunikationswege und Reaktionszeiten? Lange vergessen! Doch wie sieht die Zukunft aus? Auf welche Anforderungen muss sich der Verwalter einstellen? Es erfolgt kein Blick in die Kristallkugel, lassen sie sich jedoch von einer sachlichen und humoristischen Betrachtungsweise inspirieren.

## FACHFOREN



**Prof. Dr. Wolfgang Schneider**  
Zwangsvollstreckung und  
Zwangsversteigerung: Was muss  
der Verwalter beachten?

**Zur Person:** Seit 2009 hat Prof. Dr. Wolfgang Schneider die Professur für Bürgerliches Recht mit

dem Schwerpunkt Liegenschaftsrecht inne. Seine Forschungsarbeit konzentriert sich auf sachenrechtliche und zwangsvollstreckungsrechtliche Untersuchungen zum Wohnungseigentumsrecht. Darüber hinaus veröffentlicht er regelmäßig Beiträge in Büchern und Fachzeitschriften. Zudem ist er Mitglied im Redaktionsbeirat der Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) und der Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR).

Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung. Das Gros der Verwalter meint, sich damit nicht beschäftigen zu müssen. Schließlich gibt es Experten, die sich bestens damit auskennen. Doch um nicht regresspflichtig zu werden, sollte auch der Wohnungseigentumsverwalter über fundierte Grundkenntnisse des Zwangsvollstreckungsrechts verfügen. Dieses wichtige Basiswissen wird praxisnah im Fachforum weitergegeben.



**Dr. David Greiner**

Der Geschäftsordnungsbeschluss:  
Wie agiert der Verwalter rechtssicher?

**Zur Person:** Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht, hat seine berufliche Tätigkeit ganz auf das Immobilienrecht ausgerichtet. Er ist Autor des 2014 in 3. Auflage erschienenen Handbuchs „Wohnungseigentumsrecht“ und verfasst regelmäßig Fachbeiträge für juristische Fachzeitschriften. Zudem ist er ein gefragter Referent.

Die Wohnungseigentümer können den Ablauf einer Versammlung und das Ob und Wie der Beschlussfassung durch Geschäftsordnungsbeschlüsse regeln. Praktische Anwendungsfälle sind beispielsweise die Zulassung von Nichtwohnungseigentümern, die Redezeitbegrenzung und vor allem die Anweisung an den Verwalter, über einen (rechtswidrigen) „Zitterbeschluss“ abstimmen zu lassen. Was es rund um die Geschäftsordnungsbeschlüsse zu beachten gilt, wird in diesem Fachforum praxisnah vermittelt.



**Thomas Hannemann**  
Geltendmachung von Forderungen  
aus dem Mietverhältnis

**Zur Person:** siehe Donnerstag, 14:45 Uhr

Der Blick in das Mietkonto deckt ein großes Delta von Soll und Ist auf, das sich aus unterschiedlichen Forderungen zusammensetzt: Darf der Verwalter den kompletten Saldo titulieren lassen, ohne ihn aufzuschlüsseln? Wie sind beispielsweise Teilleistungen des Mieters auf die unterschiedlichen Rückstände zu verrechnen? Diese und andere Problemkreise werden in diesem Fachforum ebenso erörtert wie der Umgang mit außergerichtlichen und gerichtlichen Mahn- und Klagverfahren.



**Astrid Schultheis**  
Herausforderung Prozessoptimierung  
in Immobilienverwaltungen

**Zur Person:** Astrid Schultheis ist öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnungseigentumsverwaltung. In dieser Funktion erstellt sie Gutachten für Gerichte, prüft Jahresabrechnungen im Auftrag von Eigentümern, Beiräten und Hausverwaltungen. Seit Jahren begleitet sie die Weiterentwicklung in der Rechtsprechung und berücksichtigt / überträgt diese auf die Abrechnungserstellung. Astrid Schultheis ist geschäftsführende Gesellschafterin einer Immobilienverwaltung und seit 2006 Vorstandsmitglied des VNWI e.V.. Sie hält Vorträge und gibt Seminare zu verwaltungsspezifischen Themen. Die erfahrene Referentin ist zudem Verwalterin des Jahres 2008.

Prozessdenken sollte ein unverzichtbarer Bestandteil im Unternehmen sein, schließlich sorgt es für höhere Effizienz und Rentabilität. Intelligentes Zeitmanagement, professioneller Kundenumgang und der Abgleich betriebswirtschaftlicher Daten zählen dabei zur Grundlage einer zukunftsfähigen Ausrichtung und sind unverzichtbarer Bestandteil moderner Betriebsführung. Was Immobilienverwalter von heute beachten müssen, um im Wettbewerb bestehen zu können, darüber informiert dieses Fachforum.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

## EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS.

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

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



## Wir haben Ihre Sicherheit im Blick.

### TOP-Thema: LegiOS

#### Legionellen als Krankheitserreger

**Die aktuelle Trinkwasserverordnung** erfordert weitergehende Maßnahmen zur Reinhaltung von Trinkwasser. Mit der zertifizierten Entnahme von Wasserproben zur Legionellenprüfung übernehmen wir weitere Leistungen im Rahmen der Verkehrssicherung. Sie schließt eine Regelungslücke für die Trinkwasserqualität der gesamten Hauswasserinstallation. Davon betroffen sind zentrale Warmwasserversorgungsanlagen in rund 2 Millionen Mehrfamilienhäusern in Deutschland. Die Trinkwasserverordnung verpflichtet den Vermieter dazu, dass das abgegebene Wasser kontinuierlich genussstauglich und rein, sowie frei von krankheitserregenden Keimen sein muss. Bei schuldhaften Verstößen gegen die in der Trinkwasserverordnung festgelegten Pflichten drohen dem Vermieter ordnungsrechtliche Bußgelder bzw. Strafverfahren.

**Von der  
Legionellenprüfung  
über das  
Eskalationsmanagement  
bis zum  
Sanierungsmanagement.  
Die Überprüfung der  
Trinkwasserqualität  
ist Expertensache.**

**OBJEKTUS®**  
OBJEKT UND SERVICE

Gutenbergring 55  
22848 Norderstedt  
Tel.: 040 500 18 23-0  
Fax: 040 500 18 23-23  
Email: [info@objektus.de](mailto:info@objektus.de)  
[www.objektus.de](http://www.objektus.de)

OBJEKTUS nimmt Ihnen diese neuen Aufgaben ab! Haben Sie Fragen oder wünschen einen Beratungstermin, wir stehen Ihnen gern zur Verfügung.

Wenn Andere aufhören, machen wir weiter.



FREUNDLICH - HILFSBEREIT & SCHNELL

# REFERENTEN

## ÜBERSICHT FREITAG



Donnerstag, 09.00 Uhr

**Prof. Dr. Martin Häublein**

Karlsruhe weist den Weg: Neueste Entscheidungen rund um das Wohnungseigentumsrecht

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

In seinem Vortrag wird er aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs präsentieren, die große Relevanz für die Verwaltungspraxis haben und daher wegweisend sind.



Donnerstag, 09.45 Uhr

**Dr. Gregor Gysi**

Der deutsche Mittelstand: Bestandsaufnahme und Ausblick

**Zur Person:** Dr. Gregor Gysi, 1948 in Berlin geboren, ist gelernter Facharbeiter für Rinderzucht und nach einem erfolgreichen Jurastudium an der Humboldt-Universität zu Berlin Rechtsanwalt. Seit 1971 übt er seinen Beruf aus. Von Ende 1989 bis Januar 1992 war er Vorsitzender der Partei des Demokratischen Sozialismus (PDS). Er gehörte vom März bis Oktober 1990 der Volkskammer der DDR an und

war Vorsitzender der PDS-Fraktion. Ende 1990 bis zum Herbst 2002 war er direkt gewähltes Mitglied des Deutschen Bundestages und Vorsitzender der Gruppe der PDS. Vom Januar bis Juli 2002 bekleidete er das Amt des Bürgermeisters und Senators für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, danach war er als Rechtsanwalt und Publizist tätig. Seit Oktober 2005 ist Dr. Gysi direkt gewähltes Mitglied des Deutschen Bundestages in seinem Berliner Wahlkreis Treptow-Köpenick und Vorsitzender der Bundestagsfraktion DIE LINKE. Er ist geschieden und hat zwei Söhne und eine Tochter.



Donnerstag, 11.00 Uhr

**Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter**

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz im Überblick

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

Sein Vortrag beschäftigt sich mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz. Inhaltlich geht es um zwei Themen: Einmal um die sogenannte Mietpreisbremse, nach der die Neuvermietungen maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Unter welchen Voraussetzungen greift die Mietpreisbremse und wie wirkt sie sich auf die Vermietungspraxis aus? Das zweite Thema ist das sogenannte Bestellerprinzip. Seit dem 1. Juni 2015 sind die Möglichkeiten des Maklers beschränkt worden, mit dem Mieter von Wohnraum eine wirksame Provisionsvereinbarung zu treffen.



Donnerstag, 11.30 Uhr

**Dr. Michael Casser**

Das Bestellerprinzip – Chance für den Mietverwalter?

**Zur Person:** Dr. Michael Casser ist Rechtsanwalt in Köln und auf das Gebiet des Wohnungseigentums-

rechts spezialisiert. Nach dem Aufbau eines Immobilienverwaltungsunternehmens ist er jetzt vor allem rechts- und unternehmensberatend tätig. Als Vorsitzender des Verbandes der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI e. V.) widmet er sich insbesondere dessen Fachpublikationen.

Mit der Einführung des Bestellerprinzips endet eine Marktaufteilung zwischen Verwaltern und Maklern: Bereits seit 1971 ist es Verwaltern gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnraumvermittlung (WoVermG) untersagt, für die Vermittlung von Wohnraum aus ihrem Verwaltungsbestand vom Mieter eine Provision zu erheben. Entsprechendes regelt das soeben eingeführte Bestellerprinzip für den Makler. In dieser neuen Situation sollten sich die Verwalter ihrer Marktposition bewusst werden und die Mietervermittlung aktiv anbieten.



Donnerstag, 15.15 Uhr

**Dr. Gregor Basty**

Die klassischen nichtigen Regelungen in einer Gemeinschaftsordnung

**Zur Person:** Dr. Gregor Basty ist seit 1991 Notar. Seit 2002 ist er in München, zunächst im Notariat „Korte und Basty“, nun im Notariat „Basty und Haasen“ tätig. Zu seinen Themenschwerpunkten zählen insbesondere das Bauträgerrecht sowie das Ehe-, Erb- und Gesellschaftsrecht. Zu seinen aktuellen Veröffentlichungen gehören sein Standardwerk „Der Bauträgervertrag“ (8. Auflage, 2014) sowie u. a. die Kapitel über Grundstückskauf und Grundstücksüberlassung in Kersten Bühling (Hrsg.) Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit (24. Auflage, 2014). Dr. Gregor Basty ist außerdem Herausgeber bzw. ständiger Mitarbeiter bei verschiedenen Zeitschriften.

Gemeinschaftsordnungen enthalten nicht selten unwirksame Einzelbestimmungen. Skizziert werden die hierfür einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Sodann werden für Gemeinschaftsordnungen typische Klauseln erläutert, insbesondere zu Vollmachten, Nutzungsrechten und deren Einschränkung (z. B. Haustiere, Musizieren, Antennen, Rauchverbot) sowie zur Verwalterzustimmung nach § 12 WEG, zur Kostenverteilung und zur Verwalterbestellung.



Donnerstag, 15.45 Uhr

**Prof. Dr. Florian Jacoby**

Die namentliche Abstimmung – Umsetzung in Praxis und Eigentümerversammlung

**Zur Person:** Prof. Dr. Florian Jacoby, Jahrgang 1971, stammt aus Hamburg und wurde an der Universität Hamburg bei Reinhard Bork promoviert und habilitiert. Seit 2006 lehrt er an der Universität Bielefeld. Er ist dort Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz und Gesellschaftsrecht. 2009 hat er die Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Uni Bielefeld mitgegründet, die 2011 eine rechtstatssächliche Untersuchung zum Mietnomadentum im Auftrag von BMJ und BMVBS vorgelegt hat.

Die Abstimmung über einen Beschlussantrag kann unterschiedlich erfolgen: offen durch Akklamation, geheim mit Stimmzetteln, aber auch anonym mit Stimmkarten. Der Vortrag zeigt die Bindungen auf, denen der Versammlungsleiter bei dieser Entscheidung unterliegt – insbesondere die Konstellationen, in denen Rechtsfolgen wie Kostenlast oder Schadensersatzverpflichtung vom Stimmverhalten der Eigentümer abhängen können.



» Langjährige Erfahrung im Bereich Wohnungswirtschaft. Innovative Produkte. Individuelle Beratung. Premium-Services für Vertragspartner. Das ist Unitymedia.«

Michael Hovenjürgen, Vertriebsleiter Hausverwaltungen und Private Eigentümer

## Unitymedia – ein starker Partner in Sachen Multimedia

Das Team Wohnungswirtschaft kümmert sich mit der Power von mehr als 150 Mitarbeitern um die Bedürfnisse von Hausverwaltungen, privaten Eigentümern und Wohnungsunternehmen. Wir überzeugen mit Know-how in Sachen Multimedia und durch Verantwortung gegenüber unseren Kunden. Unser Ziel: Sie und die Bewohner Ihrer Objekte durch besten Service zufriedenzustellen.

☎ 0221 46619197

🌐 [unitymedia.de/geschaeftskunden](http://unitymedia.de/geschaeftskunden)



unitymedia

# RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

## DONNERSTAG, 17.9.

10.00 – 12.30

### FLUGHAFEN TEMPELHOF FÜHRUNG

🕒 ABFAHRT/ANKUNFT HOTEL:

9.15/13.15

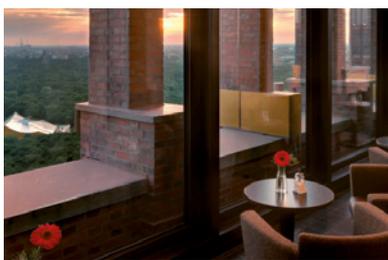


Entdecken Sie einen der geschichtsträchtigsten Orte Berlins exklusiv. Erleben Sie die Faszination Flughafen Tempelhof und erfahren Sie wissenswerte Details: Vom Nationalsozialismus über die Rüstungsproduktion bis hin zur Luftbrücke und der spannenden Frage: Was wird aus dem Areal heute?

10.00

### SHOPPING AM POTSDAMER PLATZ

🕒 ABFAHRT HOTEL: 9.30/  
EIGENE RÜCKFAHRT



Seit den 1920er Jahren ist der Potsdamer Platz einer der lebendigsten Orte Berlins. Auch heute versprüht er das unverwechselbare Flair der Hauptstadt. Shoppen Sie in der „Mall of Berlin“ oder schlendern Sie durch das beeindruckende „Sony Center“. Besuchen Sie im Anschluss das spektakuläre Panoramacafé und stärken sich bei einem Imbiss\* weit über dem bunten Treiben im 25. Stock. **Ein kleiner Tipp: Buchen Sie auch**

gleich die Führung durch die nahe gelegene Gemäldegalerie im Anschluss.

15.15 – 17.00

### FÜHRUNG GEMÄLDEGALERIE

🕒 ABFAHRT/ANKUNFT HOTEL:

14.30/17.45

Besuchen Sie eine der weltweit bedeutendsten Sammlungen europäischer Malerei vom 13. bis zum 18. Jahrhundert und tauchen Sie in die Meisterwerke dieser Epochen ein. In der Führung erfahren Sie mehr über die Exponate u. a. von Dürer, Raffael, Tizian, Rubens und Rembrandt.

19.30

### FESTABEND MIT GALA DINNER UND PREISVERLEIHUNG

## FREITAG, 18.9.

10.30 – 16.30

### POTSDAM-TAGESTOUR

🕒 ABFAHRT/ANKUNFT HOTEL:

9.30/17.30

Der Tag beginnt mit einem geführten Spaziergang durch die Altstadt mit Neuem und Altem Markt und dem malerischen Holländischen Viertel. Im Anschluss können die Teilnehmer das Schloss Sanssouci besuchen oder einfach das Flair der brandenburgischen Landeshauptstadt genießen. Zurück geht es dann wieder gemeinsam Richtung Berlin.

10.00 – 12.00

### FÜHRUNG TECHNIKMUSEUM

🕒 ABFAHRT/ANKUNFT HOTEL:

9.15/12.45

Im Berliner Technikmuseum werfen Sie dank eines fachkundigen Guides einen Blick hinter die Kulissen. Sie begegnen Biografi-

en von Menschen, die alle einen besonderen Bezug zur Technik hatten. Erfahren Sie mehr über die Geschichten hinter unseren heutigen technischen Errungenschaften. **Buchungstipp: Sichern Sie sich bei Interesse auch einen Platz in einem der folgenden Programmpunkte!**

13.30 – 14.30

### TOPOGRAFIE DES TERRORS

🕒 ABFAHRT/ANKUNFT HOTEL:

13.00/15.00

Die Dauerausstellung macht an Originalplätzen die dunkelste Geschichte Deutschlands sichtbar. Sie erhalten Einblick in die innere Struktur des NS-Regimes und erfahren, wie die Mitarbeiter des Verwaltungsapparates Gräueltaten organisierten und umsetzten. Bitte beachten Sie: Ein Teil der Führung ist im Freien. Denken Sie bitte an die passende Bekleidung.

15.30 – 17.00

### FÜHRUNG GALERIE LAFAYETTE

🕒 ABFAHRT/ANKUNFT HOTEL:

14.45/17.45



Lernen Sie die Galerie Lafayette in einer exklusiven Führung kennen: Erfahren Sie mehr über die neuesten Modetrends und lassen Sie sich anspruchsvolle Beauty-Produkte vorstellen. Selbstverständlich bleibt im Anschluss Zeit, um die französischen Delikatessen der Feinschmeckerabteilung zu probieren.

## ABENDPROGRAMM FREITAG

20.00

„ZIEMLICH BESTE FREUNDE“ IN DER  
KOMÖDIE AM KURFÜRSTENDAMM

🎫 TICKETS: 40,- EURO/  
EIGENE ANFAHRT



Viele werden den Erfolgsfilm im Kino gesehen und Tränen gelacht haben. Nun ist die Geschichte um den Sozialhilfeempfänger Driss, der dem querschnittsgelähmten, wohlhabenden Philippe als dessen Pfleger wieder Lebensmut vermittelt, auch auf der Bühne zu sehen. Erleben Sie den besonderen Charme der Geschichte nun auch im Theaterformat.

## SAMSTAG, 19.9.

10.00 – 15.30

SPREEWALDFAHRT

🕒 ABFAHRT/ANKUNFT HOTEL:  
8.45/16.45

In diesem Jahr geht es mit dem traditionellen Spreewaldkahn tiefer in die historische Kulturlandschaft mit ihrer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt. Schippern Sie rund um das beschauliche Örtchen Schlepzig und über die kleinen Kanäle in das Innere des Unterspreewaldes. Erleben Sie dort die naturbelassene, romantische Landschaft und stärken Sie sich im Anschluss in der Spreewaldbrauerei mit allerlei Deftigem\*.

9.45 – 17.00

KÖPENICK-TAGESTOUR / SCHIFFFAHRT  
DURCH BERLINS „NEU VENEDIG“

🕒 ABFAHRT/ANKUNFT HOTEL:  
9.00/17.45



Erleben Sie einen geführten Spaziergang durch Köpenicks Altstadt und seien Sie beim Aufzug der Hauptmannsgarde vor dem Rathaus dabei. Nach der organisierten Mittagspause\* genießen Sie (optional) vom Boot aus rund drei Stunden lang eine der schönsten Landschaften der Hauptstadt. Vom Großen Müggelsee aus geht es über die Müggelspree mit dem idyllischen „Neu Venedig“ auf den Gosener Kanal. Fahren Sie weiter zum Seddinsee, entlang der bekannten Internationalen Regattastrecke bei Grünau und zurück zum Hafen Treptow.

## ABENDPROGRAMM SAMSTAG

20.00

„VIVALDI NACHT“ IM BERLINER DOM

🎫 TICKETS: 30,- EURO/  
EIGENE ANFAHRT



Erleben Sie einen Abend voller venezianischer Klänge. Das Barock Orchester Berlin gibt Vivaldis Vier Jahreszeiten ebenso wie die Sinfonie Nr. 1 C-Dur und Nr. 3 G-Dur, Alla rustica und das Concerto ripieno in C-Dur im Berliner Dom am Gendarmenmarkt zum Besten. Dirigiert wird das Orchester von Stefan Bevier.

19.30

„ICH WAR NOCH NIEMALS IN NEW  
YORK“ IM THEATER DES WESTENS

🎫 TICKETS: 100,- EURO/  
EIGENE ANFAHRT



Seit der Uraufführung 2007 in Hamburg ist „Ich war noch niemals in New York“ nun auch endlich in Berlin zu sehen. Mit einem Mix aus Leichtigkeit, Charme, Humor und nachdenklichen Momenten bringt das Musical die unvergesslichen und zeitlosen Lieder von Udo Jürgens auf die Bühne und huldigt einem der größten deutschsprachigen Künstler unserer Zeit.

### 🕒 BITTE BEACHTEN SIE

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

### 🎫 BEGRENZTES KONTINGENT

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

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



- 1 Abfallmanagement Peters GmbH
- 2 svt Brandsanierung GmbH
- 3 Wowikom Consulting GmbH
- 4 LAVA GmbH & Co. KG
- 5 Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co.KG

- 6 Auctores GmbH
- 7 SALTO Systems GmbH
- 8 BEEGY GmbH
- 9 Pyrex GmbH
- 10 ALCO Computer Dienstleistungs GmbH

- 11 AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG
- 12 DIG Deutsche Industriegas GmbH
- 13a WestWood Kunststofftechnik GmbH

- |                                          |                                                 |                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 13b Jung Bauflächentechnik GmbH & Co. KG | 30 Eurofins ht-analytik GmbH                    | 50 TOTAL Energie Gas GmbH                 |
| 14 DKB Deutsche Kreditbank AG            | 31 smmove Deutschland GmbH                      | 51 TBS Rinne GmbH                         |
| 15 ista Deutschland GmbH                 | 32 goldgas SL GmbH                              | 52 Unitymedia GmbH                        |
| 16 DAW Deutsche Amphibolin Werke SE      | 33 Aareon AG                                    | 53 epasit GmbH                            |
| 17 Techem Energy Services GmbH           | 34 MWV Energie AG                               | 54 VHI Holding GmbH                       |
| 18 KALORIMETA AG & Co. KG                | 35 PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH          | 55 Aqua-Protect GmbH                      |
| 19 HausSoft                              | 36 Haufe-Lexware Real Estate AG                 | 56 EnBW Energie Baden-Württemberg AG      |
| 20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH       | 37 Immoware24 GmbH                              | 57 hpp Informationssysteme GbR            |
| 21 Domus Software AG                     | 38 BEST Gruppe                                  | 58 Geo-En Energy Technologies GmbH        |
| 22 RhönEnergie Fulda GmbH                | 39 Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG | 59 LEGIO.tools GmbH                       |
| 23 KIWI.KI GmbH                          | 40 Innovativ Wohnen c/o AD Konzept              | 60 Danfoss GmbH Heating Segment           |
| 24 BELFOR Deutschland GmbH               | 41 OBJEKTuS GmbH                                | 61 Maingau Energie GmbH                   |
| 25 Aareal Bank AG                        | 42 Chapps NV                                    | 62 SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH + Co. KG |
| 26 Tele Columbus AG                      | 43 etg24 GmbH                                   | 63 deuschetelekabel                       |
| 27 UTS innovative Software-systeme GmbH  | 44 VDIV-Incon GmbH                              | 64 WunderAgent UG                         |
| 28 Telekom Deutschland GmbH              | 45 DDivaktuell Verwaltungsbeirat                | 65 KÖSTER BAUCHEMIE AG                    |
| 29 EKB Energiekostenberatung GmbH        | 46 Pro Concept GmbH                             |                                           |
|                                          | 47 Tubus System GmbH                            |                                           |
|                                          | 48 RWE Vertrieb AG                              |                                           |
|                                          | 49 HausPerfekt GmbH & Co. KG                    |                                           |



**KALO**  
einfach persönlicher.

Rauchwarnmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchwarnmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchwarnmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

„Mit über 1 Mio. Rauchwarnmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“

Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchwarnmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich



KALORIMETA AG & Co. KG  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg  
Tel. 040 – 23775 - 0  
info@kalo.de · www.kalo.de

# AUSSTELLERVERZEICHNIS VON A BIS Z

## A

<p>Aareal Bank AG</p>	<p>Paulinenstr. 15, 65189 Wiesbaden  <a href="http://www.aareal-bank.com">www.aareal-bank.com</a>  <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Die Aareal Bank AG ist ein führender Anbieter von Lösungen für die Wohnungswirtschaft. Sie bietet spezialisierte Leistungen und Anlagengestaltungen für die Fremdverwaltung wie das Electronic-Banking-Paket Aareal Account oder die Online-Plattform Aareal Express zur Finanzierung von Sonderumlagen von WEGs.</p>
<p>Aareon AG</p>	<p>Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz  <a href="http://www.aareon.de">www.aareon.de</a>  <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>Die Aareon AG, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank Gruppe, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Sie bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse.</p>
<p>Abfallmanagement Peters GmbH</p>	<p>Robert-Bosch-Str. 9, 63225 Langen  <a href="http://www.am-peters.de">www.am-peters.de</a>  <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Die Abfallmanagement PETERS GmbH (AMP) bietet als bundesweit tätiges Unternehmen 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.</p>
<p>ALCO Computer Dienstleistungs GmbH</p>	<p>Rahlstedter Str. 73–75,          22149 Hamburg  <a href="http://www.alco-immobilien.de">www.alco-immobilien.de</a>  <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Seit über 25 Jahren entwickelt die ALCO GmbH als unabhängiges Unternehmen Softwareprodukte für die Immobilienwirtschaft. Mit ALCO HOUSE 5.1 bieten wir eine bewährte, ausgereifte und umfassende Systemlösung für die Verwaltung von Immobilien, vom Einzelplatzsystem bis hin zu großen Mehrplatzanlagen.</p>
<p>AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice GmbH &amp; Co. KG</p>	<p>Stendorfer Str. 7, 27721 Ritterhude  <a href="http://www.alltrosan.de">www.alltrosan.de</a>  <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>AllTroSan Baumann+Lorenz Trocknungsservice. Sanierung von Wasser- und Feuchteschäden. Persönlich. Individuell. Kompetent. Wir verfügen über das erforderliche Know-How für sämtliche Schadensbilder – sowohl im privaten, gewerblichen wie auch industriellen Bereich. Im Notfall 365 Tage rund um die Uhr.</p>
<p>Aqua-Protect GmbH</p>	<p>Bad Kreuznacher Str. 27–29,          68309 Mannheim  <a href="http://www.aqua-protect.org">www.aqua-protect.org</a></p>	<p>Aqua-Protect GmbH ist ein Spezialunternehmen mit der Kernkompetenz Trinkwasser, industrielles Prozess- und Reinstwasser. Das Unternehmen erarbeitet als Ingenieurgesellschaft Sanierungskonzepte und führt alle Arbeiten mit selbst entwickelten, teilweise patentierten, Systemen und eigenen Mitarbeitern aus.</p>
<p>Auctores GmbH</p>	<p>Amberger Str. 82, 92318 Neumarkt  <a href="http://www.auctores.de">www.auctores.de</a>  <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Als Internet-Partner des DDIV bieten wir Mitgliedern die exklusive Möglichkeit, im eigenen Webauftritt aktuelle DDIV-Themen zu präsentieren, die zentral erstellt und automatisiert bereitgestellt werden. Weitere Leistungen: SEO, APP-Entwicklung, Fachredaktion und auf Verwalter optimierte Web-Module.</p>

## B

<p>BEEGY GmbH</p>	<p>Ganghoferstr. 70a , 80339 München www.beegy.com</p>	<p>Basierend auf dezentralem Energiemanagement, vor allem der Erzeugung von Strom und Wärme im Objekt, bietet BEEGY für die Wohnungswirtschaft zukunftsweisende Mieterstromlösungen an. BEEGY ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Firmen MWV, Baywa r.e., Glen Dimplex und GreenCom Networks.</p>
<p>BELFOR Deutschland GmbH</p>	<p>Keniastr. 24, 47269 Duisburg www.belfor.de <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>Nach einem Brand- oder Wasserschaden müssen die ersten entscheidenden Schritte schnell eingeleitet werden. Mit BELFOR haben Immobilienverwalter einen Premiumpartner zur Seite, auf den sie sich in jeder Hinsicht verlassen können und der sie von Kommunikations- und Koordinationsaufgaben entlastet.</p>

**„Schadenmanagement aus einer Hand. Hand drauf.“**

Karin Mock-Kiel,  
Key-Account Hausverwaltungen BELFOR Deutschland

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



**BELFOR** 

**Brand- und Wasserschadensanierung**

**www.belfor.de**



<p>BEST Gruppe</p>	<p>Ernst-Gnoß-Str. 24, 40219 Düsseldorf www.bestgruppe.de</p>	<p>Die BEST GRUPPE ist der Spezialist für ganzheitliche, innovative Lösungskonzepte im gesamten Spektrum der Immobilienwirtschaft und Mittelstandsbetriebe. Das in Düsseldorf ansässige Unternehmen berät, gestaltet und optimiert aktuell die Portfolios von bundesweit mehr als 800 Hausverwaltern.</p>
--------------------	-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## C

<p>Chapps NV</p>	<p>Molenberglaan 9, 1652 Alsemberg, Belgien www.chapps.com</p>	<p>Chapps ist eine Plattform für Kontroll-Apps der Immobilienwirtschaft. Chapps Inspector unterstützt den Ablauf von Wohnungsübergaben, bereitet Reparaturen und Wartungen vor und erstellt automatisch Protokolle. Unser Online-Backoffice ermöglicht Ihnen dabei alles zu kontrollieren und personalisieren.</p>
------------------	------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## D

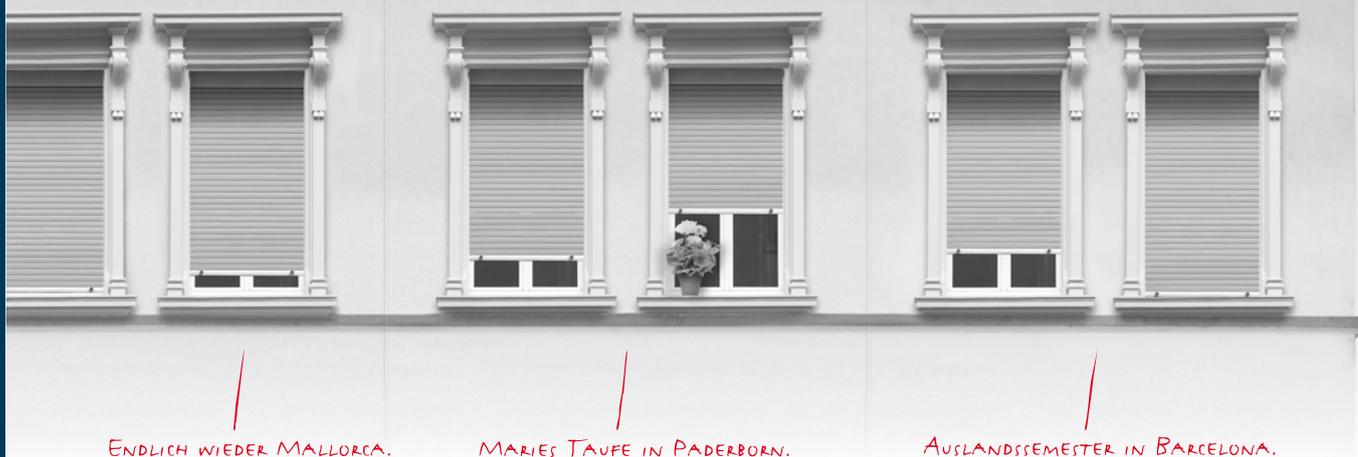
<p>Danfoss GmbH Heating Segment</p>	<p>Carl-Legien-Str. 8, 63073 Offenbach www.waerme.danfoss.de</p>	<p>Hygienisch sichere Trinkwasser-Erwärmung und energieeffiziente Heizungstechnik für die Wohnungswirtschaft, mit dem Schwerpunkt Regelgeräte und Regelarmaturen für Raumtemperatur und hydraulischen Abgleich sowie Wohnstationen für die dezentrale Wärmeverteilung und Trinkwasser-Erwärmung.</p>
<p>DAW Deutsche Amphibolin Werke SE</p>	<p>Roßdörfer Str. 50, 64372 Ober-Ramstadt www.caparol.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Caparol ist in Deutschland führend auf dem Gebiet Bautenanstrichmittel. Europaweit zählt die Marke mit dem bekannten Signet des bunten Elefanten zu den großen Unternehmen der Branche. Bei uns finden Sie: Hochwertige Farben, Grundierungen, Lacke, Lasuren und Putze, für innen und außen.</p>

D		
DDIVaktuell – Verwaltungsbeirat	Weltenburgerstr. 4, 81677 München www.ddivaktuell.de	Das Sonderheft „ <b>DDIVaktuell</b> – Verwaltungsbeirat“ ist ein Fachmagazin für Verwaltungsbeiräte. Die Zeitschrift bietet kompaktes Fachwissen zu allen relevanten Themen rund um das Wohnungseigentum und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften. Das Sonderheft erscheint im Oktober 2015 bereits in der zweiten Auflage.
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG	Theodor-Heuss-Allee 72, 60486 Frankfurt am Main www.deutsche-bank.de/ immobilienverwalter	Unsere professionellen Services für Haus- und Immobilienverwalter: • db HausverwalterKonten Service • Kontokorrent/Mietkautionenkonten • WEG-Konten • Vorteilhafte Kontonummernsystematik • Bonitätsprüfung db Auskunft Premium • Individuelles Absicherungskonzept.
deutschelekabel Ein Unternehmen der PrimaCom Gruppe PrimaCom Berlin GmbH	Messe-Allee 2, 04356 Leipzig www.primacom.de	deutschelekabel – der Zukunftsvernetzer. Mit der Erfahrung aus drei Jahrzehnten in der Kabelbranche beraten wir die Wohnungswirtschaft vertrauensvoll und zuverlässig zu modernsten Telekommunikationsleistungen und zu den faszinierenden Trends und Möglichkeiten für digital vernetztes Wohnen.
DIG Deutsche Industriegas GmbH	Shellstr. 2, 67065 Ludwigshafen www.dig-gas.de	Die DIG ist ein bundesweiter, unabhängiger Erdgas-Versorger. Speziell für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft bieten wir maßgeschneiderte Produkte an, wie z. B. Versorgungsverträge mit Stichtagsabrechnung oder auch Bündelverträge. Wir vereinfachen Ihre Arbeit ... und das zu günstigen Tarifen.
DKB Deutsche Kreditbank AG	Taubenstr. 7–9, 10117 Berlin www.DKB.de/verwalterplattform <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Als langjähriger Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir maßgeschneiderte Produkte für die Verwalterbranche an. Ein Highlight ist die kostenfreie DKB-Verwalterplattform. Damit können Konten selbständig eröffnet, Mietkautionen rechtssicher verwaltet und WEG-Finanzierungen einfach beantragt werden.
DOMUS Software AG	Otto-Hahn-Str. 4, 85521 Ottobrunn www.domus-software.de	Spezialisten für immobilienwirtschaftliche Softwaresysteme: DOMUS 1000, DOMUS 4000, Büroorganisationssystem DOMUS NAVI • individuelles Consulting, Trainings, Webinare und Support durch Fachkräfte aus einer Hand • über 4.000 Kunden und mehr als 27.000 Installationen bundesweit
E		
EKB Energiekostenberatung GmbH	Am Wollhaus 18, 74072 Heilbronn www.ekb-online.de <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Energie strategisch einkaufen: Die EKB ist der starke Partner der Immobilienwirtschaft für den Einkauf von Strom und Gas. Profitieren Sie von unserem umfassenden Know-how und unserer langjährigen Erfahrung beim strategischen Energieeinkaufsmanagement: Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

## E

<p>EnBW Energie Baden-Württemberg AG</p>	<p>Schelmenwasenstr. 15, 70567 Stuttgart www.enbw.com</p>	<p>EnBW – ein starker Partner der Wohnungswirtschaft. Als langjähriger Partner der Wohnungswirtschaft setzen wir auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und möchten gemeinsam mit unseren Kunden weiterhin innovative Konzepte und optimale Lösungen erarbeiten. Denn Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen.</p>
<p>epasit GmbH</p>	<p>Sandweg 12–14, 72119 Ammerbuch-Altingen www.epasit.de</p>	<p>epasit: seit 1957 Baustofflösungen aus einer Hand. Spezialbaustoffe zum Sanieren, Renovieren und Modernisieren. Kernbereiche sind die Bauwerksabdichtung, die Denkmal- &amp; Altbausanierung sowie das Sanieren von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden. Darüber hinaus entwickeln wir individuelle Lösungen für unsere Kunden.</p>
<p>etg24 GmbH</p>	<p>Am Vaihinger Markt 4, 70563 Stuttgart www.etg24.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Weniger E-Mails, weniger Rückfragen, weniger Anrufe, Mitarbeiter entlasten! Und dennoch mehr Service und Qualität für Ihre Kunden! Nutzen Sie Ihre Homepage zur Servicesteigerung, verbesserten Kundenbindung und gleichzeitiger Prozessoptimierung. Getestet und empfohlen: Von Verwaltern für Verwalter!</p>

## Keiner da? Kein Problem: Techem liest per Funk ab.



Mit der Techem Funkablesung lassen sich die Verbrauchsdaten auch ohne Betreten der Wohnung erfassen. Praktisch für die Bewohner und komfortabel für Sie. Denn zusätzliche Ablesetermine oder Verbrauchsschätzungen gehören damit der Vergangenheit an. Nutzen auch Sie das Techem Funksystem und sparen Sie mit uns Zeit und Aufwand.



E

<p>Eurofins NDSC Umweltanalytik GmbH</p>	<p>Stenzelring 14b, 21107 Hamburg  <a href="http://www.eurofins-umwelt.de">www.eurofins-umwelt.de</a>  <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>Die Eurofins Umwelt Laborgruppe ist Ihr Partner für die Umsetzung der Trinkwasserverordnung – alles aus einer Hand. Als Komplettanbieter für umweltanalytische Dienstleistungen bieten wir ein umfangreiches Produktportfolio und sind bundesweit mit über 30 Standorten auch in Ihrer Nähe vertreten.</p>
------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

G

<p>Geo-En Energy Technologies GmbH</p>	<p>Hauptstr. 65, 12159 Berlin  <a href="http://www.Geo-En.de">www.Geo-En.de</a></p>	<p>Geo-En ist ein Anbieter schlüsselfertiger Heiz- und Kühlanlagen und verfügt über Technologien zur hocheffizienten Nutzung oberflächennaher Geothermie. Das Unternehmen beschäftigt ein kompetentes Team für den Anlagenbau. Die Gründer bauen seit mehr als zehn Jahren geothermische Heizungsanlagen.</p>
<p>goldgas SL GmbH</p>	<p>Mergenthalerallee 73–75,          65760 Eschborn  <a href="http://www.goldgas.de">www.goldgas.de</a>  <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>goldgas ist einer der führenden, bundesweit tätigen Energieversorger für Erdgas und Strom. Als ein Unternehmen der VNG – Verbundnetz Gas AG bietet goldgas nicht nur eine sichere Energieversorgung mit fairen Preisen, sondern auch einen fachkompetenten, persönlichen Kundenservice.</p>

H

<p>Haufe Gruppe</p>	<p>Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg  <a href="http://www.haufe.de/realestate">www.haufe.de/realestate</a>  <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Die Immobilien-Kompetenz der Haufe Gruppe: Mit maßgeschneiderten Lösungen für jeden Arbeitsplatz bietet die Haufe Gruppe Immobilienverwaltern und Wohnungsunternehmen ein einzigartiges Gesamtprogramm: modulare Software, ergänzt durch Fachinformationen, Zeitschriften, Seminare, Trainings und Consulting.</p>
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Mit PowerHaus haben Sie Ihren Wohnungs- und Immobilienbestand im Griff. Versprochen.

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

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

HAUFE.

<p>HausPerfekt GmbH &amp; Co. KG</p>	<p>Campus Fichtenhain 71,          47807 Krefeld  <a href="http://www.hausperfekt.de">www.hausperfekt.de</a></p>	<p>Ein innovatives Unternehmen auf dem Markt der Softwareanbieter für die Immobilien- und Hausverwaltung. Unternehmensziel: HausPerfekt GENESIS als Maßstab und Standardinstrument in der Wohnungswirtschaft zu platzieren. Mehr als 800 Immobilienverwaltungsbetriebe setzen die Verwaltungssoftware HausPerfekt erfolgreich ein.</p>
<p>HausSoft          GFAD Softwarehaus GmbH</p>	<p>Huttenstr. 34–35, 10553 Berlin  <a href="http://www.gfad.de">www.gfad.de</a></p>	<p>HausSoft aus dem Hause GFAD ist eine professionelle Immobilienverwaltungssoftware für Miet- und WEG-Verwaltung, die sich an die individuellen Bedürfnisse des Verwalters anpassen lässt. Nicht ohne Grund gehört HausSoft in Berlin mit mehr als 600 Kunden zu den meistgenutzten Hausverwaltungssystemen.</p>

## H

hpp Informationssysteme GbR

Heßstr. 56, 80798 München  
www.immobil24.de

Immobil24 ist die erste rein webbasierte Managementlösung für Hausverwaltungen. Alle Beteiligten sind direkt mit dem Verwalter vernetzt, ein Zugriff ist mit allen internetfähigen Endgeräten möglich. Es umfasst Kundenportal, Vorgangs- und Dokumentenmanagement. Mit dem BEST\_OF des INNOVATIONSPREISIT 2015 ausgezeichnet.

## I

Immore24 GmbH

Willy-Brandt-Str. 85, 06110 Halle  
www.immore24.de  
**DDIV-Kooperationspartner**

Immore24 integriert Banking und Email. Die erste webbasierte Immobilienverwaltungssoftware für Mac, PC, iPad vereinfacht Zahlungsverkehr ohne zusätzliche Bankensoftware. Die Zuordnung der Buchungen senkt erheblich Verwaltungskosten. Der Emailclient ordnet automatisch alle Emails den Personen zu.

### IMPRESSUM

**Herausgeber:** Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) • Dorotheenstr. 35 • 10117 Berlin • Tel.: +49 30 3009679-0 • Fax: +49 30 3009679-21 • E-Mail: info@ddiv.de • www.ddiv.de **Verlag, Anzeigenverwaltung und Gesamtherstellung:** AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH • Weltenburger Str. 4 • 81677 München • Tel.: +49 89 419694-0 • Fax: +49 89 4705364 • E-Mail: info@avr-werbeagentur.de • www.avr-werbeagentur.de

Sämtliche Angaben werden nach bestem Wissen zusammengestellt. Nachdruck und sonstige Wiedergaben, auch auszugsweise, sind nur mit schriftlicher Genehmigung der AVR GmbH gestattet. AVR haftet nicht für Anzeigeninhalte (Text und Bild), Preisangaben und Terminmitteilungen. AVR übernimmt keine Gewähr für vollständige und richtige Eintragung. Schadensersatz für fehlerhafte und unvollständige oder nicht erfolgte Eintragungen und Anzeigen ist ausgeschlossen. 23. Verwaltertag aktuell wird im Auftrag des DDIV e.V. produziert. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Agentur keine Haftung. Copyright AVR GmbH 2015.

# Energiemanagement per Funk – die komfortable Lösung für die Immobilienwirtschaft

Funktechnologie von ista schafft Verbrauchstransparenz und ist die Basis für langfristige Energieeinsparungen. Informationen finden Sie unter: [www.ista.de/EDM](http://www.ista.de/EDM)



**ista Deutschland GmbH**  
Grugaplatz 2 • 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02  
info@ista.de • www.ista.de

**ista**

I		
Innovativ Wohnen c/o AD Konzept	Goldschmidtstr. 16, 04103 Leipzig www.innovativ-wohnen.de	„Innovativ Wohnen“ ist die Partnerschaft führender Profis für die Immobilienwirtschaft. Bei unseren Veranstaltungen treffen Sie auf Experten und erfahren die aktuellen Trends Ihrer Branche. Als Gemeinschaft vermitteln wir Fachwissen, zu technologischen, demografischen als auch juristischen Themen.
ista Deutschland GmbH	Regionalleitung Mitte: Rektoratsweg 36, 48159 Münster www.ista.de <b>DDIV-Premiumpartner</b>	ista hat sich auf das Submetering spezialisiert, also auf die individuelle Erfassung, Abrechnung und transparente Visualisierung von Verbrauchsdaten für Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Immobilien. Als Grundlage nutzen wir ein Portfolio modernster Hardwarekomponenten zum Energiedatenmanagement.

J		
Jung Bauflächentechnik GmbH + Co. KG	Raffaelstr. 10, 42719 Solingen www.jung-bauflaechentechnik.de	Länger Freude am Haus – Seit über 30 Jahren sanieren wir Balkone, Parkdecks und Keller. Mit fachmännischer Handwerksleistung und ausgereiften Materialien erhalten wir die Funktionstüchtigkeit der Gebäude. Für unsere Kunden bedeutet das nachhaltige Wertsteigerung und höheren Geschäftserfolg.

K		
KALORIMETA AG & Co. KG	Heidenkampsweg 40, 20097 Hamburg www.kalo.de <b>DDIV-Premiumpartner</b>	KALO ist seit 60 Jahren einer der führenden Dienstleister für die Wohnungswirtschaft. Zum Dienstleistungsangebot gehören die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung, die Montage und Instandhaltung von Rauchwarnmeldern sowie die Legionellenprüfung des Trinkwassers.

„Mehr Service und Entlastung für die Wohnungswirtschaft – dafür sorgen wir persönlich.“  
Ihre KALO

- Heiz- und Betriebskosten
- Rauchwarnmelder
- Trinkwasser
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

**KALO**  
einfach persönlicher.

KALORIMETA AG & Co. KG  
Heidenkampsweg 40 · 20097 Hamburg  
Tel.: 040 – 23775-0 · www.kalo.de

KIWI.KI GmbH	Voltastr. 5, 13355 Berlin www.kiwi.ki	KIWI ist das sichere, schlüssellose Zugangssystem für Hauseingangstüren. Mit KIWI können Hausverwaltungen Verwaltungskosten und -aufwand erheblich senken. Auch Post- und Entsorgungsunternehmen können ihre Arbeit mit KIWI effizienter erbringen, und Hausbewohner genießen den einfachen Zutritt zu ihrem Haus.
KÖSTER BAUCHEMIE AG	Dieselstr. 1–10, 26607 Aurich www.koester.eu	Die KÖSTER BAUCHEMIE AG hat sich auf Bauwerksabdichtungen spezialisiert. Unsere Produkte schützen neue und bestehende Gebäude gegen Schäden, die durch eindringendes Wasser entstehen. Eine leistungsfähige Abdichtung spart Reparaturkosten und erhöht die Lebensdauer von Bauwerken nachhaltig.

L

<p>LAVA GmbH &amp; Co. KG</p>	<p>Pfizerstr. 2 e, 70184 Stuttgart www.lavaenergy.de</p>	<p>LAVA ist auf Energieeffizienz und -management von Versorgungsanlagen spezialisiert, mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Rahmen einer gewerblichen Wärmelieferung wird die gesamte Wärmeversorgung von Objekten/ Gebäudeportfolien oder eine kaufmännische und technische Betreuung dieser übernommen.</p>
<p>LEGIO-WATER GMBH LEGIO.tools GmbH LEGIO-GROUP</p>	<p>Schlattgrabenstr. 10, 72141 Walddorfhaeslach www.legio.com</p>	<p>LEGIO ist ein international agierendes Unternehmen im Fachbereich der Wasseraufbereitungstechnologien. Als Systemlieferant im Trinkwasserbereich bieten wir Serienprodukte sowie Individuallösungen an. LEGIO steht heute für Erfahrung, Qualität und technischen Fortschritt. LEGIO – reines Wasser – sonst nichts</p>

M

<p>MAINGAU Energie GmbH</p>	<p>Ringstr. 4–6, 63179 Obertshausen www.maingau-energie.de</p>	<p>Ihr bundesweiter Energieversorger für dauerhaft günstige Strom- und Erdgaspreise. Wir betreuen seit vielen Jahren erfolgreich Immobilienverwaltungen und erfüllen die hohen Anforderungen an Flexibilität &amp; Leistungsbereitschaft. Unsere Spezialisten arbeiten persönlich, partnerschaftlich und vertrauensvoll mit Ihnen zusammen.</p>
<p>Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH &amp; Co. KG</p>	<p>Nikolaus-Otto-Str. 25, 70771 Leinfelden-Echterdingen www.minol.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Die Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH &amp; Co. KG ist ein weltweit führender Dienstleister für die Immobilienwirtschaft mit Hauptsitz in L.-Echterdingen. Rund um die Energiekostenabrechnung bietet Minol eine Reihe von Services, um die Betriebskosten zu minimieren &amp; Immobilien rechtssicher zu verwalten.</p>

**Sicherheit rundum.**  
Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Informationen unter [rauchwarnmelder-minol.de](http://rauchwarnmelder-minol.de)  
oder 0711 94 91-1753

**Minol**  
Alles, was zählt.

[minol.de](http://minol.de)

<p>MWV Energie AG</p>	<p>Luisenring 49, 68159 Mannheim www.mvv-energie.de <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>MWV Energie – Ihr Partner auf Augenhöhe. Sie suchen maßgeschneiderte Abrechnungslösungen, automatisierte Zahlungen, effiziente Verwaltung Ihrer Energiedaten sowie strukturierte Energiebeschaffung für die Wohnungs- &amp; Immobilienwirtschaft? Wir sind der richtige Partner für Sie!</p>
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## O

OBJEKTUS GmbH	Gutenbergring 55, 22848 Norderstedt <a href="http://www.objektus.de">www.objektus.de</a>	Wir sind ein führender Spezialanbieter für sicherheitsrelevante Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Mit der Entnahme von über 25.000 Wasserproben zur Legionellenprüfung und der zeitgleichen jährlichen Wartung von mehr als 1.000.000 Rauchwarnmeldern, erbringen wir Dienstleistungen, die sich ideal ergänzen.
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bundesweit ... um Leben zu sichern

**RAUCHWARNMELDER  
TRINKWASSER-HYGIENE**

**OBJEKTUS®**

Infos unter [www.objektus.de](http://www.objektus.de)

## P

PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH	Grosser Grasbrook 10, 20457 Hamburg <a href="http://www.pantaenius.eu/ddiv">www.pantaenius.eu/ddiv</a> <b>DDIV-Premiumpartner</b>	Versicherungskompetenz für die Immobilienwirtschaft – Das Pantaenius-Angebot: exklusive DDIV-Rahmenverträge zur Vermögensschaden und zur Betriebs-Haftpflichtversicherung. Die Rahmenvertragskonzepte wurden zusammen mit dem Verband entwickelt und setzen neue Maßstäbe in Beitrag und Leistung.
PRO CONCEPT Gebäudedienstleistungen GmbH	Dreiherrnsteinplatz 16, 63263 Neu-Isenburg <a href="http://www.proconcept-immobilien.de">www.proconcept-immobilien.de</a>	Die PRO CONCEPT Gebäudedienstleistungen GmbH erbringt Leistungen im technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement. Dazu zählen Handwerkserservice, Sanierung und Modernisierung, Hausmeisterdienste, Gebäudereinigung, Gartenpflege und Winterdienst. Weiterhin ist sie Betreiber von Waschmaschinen und Trocknern.
Pyrex GmbH	Spichernstr. 2, 10777 Berlin <a href="http://www.pyrex.com">www.pyrex.com</a>	Die Pyrex GmbH ist Dienstleister der Wohnungswirtschaft, Hersteller qualitativ hochwertiger Gefahrenmelder und Lizenzgeber innovativer Software-Lösungen für die professionelle Organisation komplexer Dienstleistungen.

## R

RhönEnergie Fulda GmbH	Humboldtstr. 1, 53819 Neunkirchen-Seelscheid <a href="http://www.re-fd.de">www.re-fd.de</a> <b>DDIV-Kooperationspartner</b>	RhönEnergie Fulda GmbH hat sich auf bundesweite Energiedienstleistungen spezialisiert und bietet der Immobilienbranche maßgeschneiderte Service-Angebote. So erhalten Kunden z.B. einen festen Ansprechpartner und attraktive Rahmenverträge, in denen die betreuten Objekte gebündelt werden können.
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## R

<p>RWE Vertrieb AG</p>	<p>Freistuhl 7, 44137 Dortmund www.rwe.de/wohnungswirtschaft</p>	<p>Die RWE Vertrieb AG mit Sitz in Dortmund übernimmt im RWE Konzern den Vertrieb von Strom und Erdgas in Deutschland und bietet energienahe Dienstleistungen und Services speziell für die Wohnungswirtschaft. Damit gehört RWE Vertrieb zu einem der größten Unternehmen für Energielieferungen.</p>
------------------------	----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## S

<p>SALTO Systems</p>	<p>Schwelmer Str. 245, 42389 Wuppertal www.saltosystems.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>SALTO Systems präsentiert seine sicheren, komfortablen und effizienten Zutrittssteuerungen für Büro- und Verwaltungsgebäude. Dazu gehören kabellose elektronische Beschläge, elektronische Zylinder, Wandleser, Panikstangenlösungen sowie elektronische Vorhang-, Spind- und Hebelschlösser.</p>
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



KABELLOSE ELEKTRONISCHE  
ZUTRITTSLÖSUNGEN

Besuchen Sie uns auf dem 22. Deutschen Verwaltertag  
am 18. und 19.9.2014 im ESTREL Hotel in Berlin, Stand 10

SALTO

inspiredaccess

www.saltosystems.de

<p>smmove Deutschland GmbH</p>	<p>Gutenbergstr. 4, 10587 Berlin www.smmove.de <b>DDIV-Premiumpartner</b></p>	<p>smmove ist die weltweit erste Online-Auktionsplattform für Mietimmobilien und bildet den kompletten Prozess von der Immobiliensuche bis hin zum Mietvertragsabschluss online ab. Durch clevere Vorauswahl inklusive Bonitätsprüfung finden Sie auf smmove den passenden Mieter und das ohne Maklerprovision.</p>
<p>svt Brandsanierung GmbH</p>	<p>Pollhornbogen 8, 21107 Hamburg www.svt.de <b>DDIV-Kooperationspartner</b></p>	<p>Die Sparte Schadensanierung der svt Unternehmensgruppe hat sich auf Brandschadensanierung, Wasserschadensanierung, Schadstoffsanierung sowie Elementarschadensanierung spezialisiert. Sanierung aus einer Hand – von der Schadenaufnahme bis zur Endabnahme. 24-Stunden Schadenmeldung: 01802/227552</p>
<p>SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH + Co. KG Hauptabteilung Markt</p>	<p>Sandweg 22, 75179 Pforzheim www.stadtwerke-pforzheim.de</p>	<p>Wir beliefern die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit intelligenten Energiekonzepten, die sich rechnen. Nachhaltige, bundesweite Strom-, Gas- und Wärmeversorgung, Individuelle Abrechnungsmodalitäten, Online-Portal zur Verwaltung, Abschlagszahlungen nach Wunsch, Management von Leerständen.</p>

## T

<p>TBS Rinne GmbH</p>	<p>Dorfstr. 4, 16341 Panketal www.tiefbaunotdienst.berlin</p>	<p>TBS Rinne – Tiefbau mit Tradition - bei Störungen, Havarien oder Neubau Ihrer Trink- und Abwasserleitungen oder bei Fragen zur Regenwasserversickerung sind wir für Sie da. Erfahrene Meister und Ingenieure beraten Sie vertrauensvoll und qualifiziert. Auch außerhalb der Geschäftszeiten erreichen Sie uns!</p>
-----------------------	-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## T

<p><b>Techem Energy Services GmbH</b></p>	<p>Hauptstr. 89, 65760 Eschborn www.techem.de <a href="#">DDIV-Kooperationspartner</a></p>	<p>Techem – Der Energiemanager ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnung u. -management. Techem senkt mit seinen Lösungen &amp; Services (Erfassung u. Abrechnung von Wärme u. Wasser über Energiemonitoring bis hin zu innovativen Contracting-Lösungen) Energieverbrauch und -kosten in Gebäuden.</p>
<p><b>Tele Columbus AG</b></p>	<p>Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin www.telecolumbus.de/partner <a href="#">DDIV-Premiumpartner</a></p>	<p>Die Tele Columbus Gruppe ist mit rund 1,7 Mio. angeschlossenen Haushalten und 30 Jahren Erfahrung einer der führenden Multimedia- und Telekommunikationsanbieter und bietet ihren Partnern in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Fernsehen, Internet- und Telefondienste über den leistungsstarken BreitbandKabelanschluss.</p>
<p><b>Telekom Deutschland GmbH Zentrum Wohnungswirtschaft</b></p>	<p>Graurheindorfer Str. 153–159, 53117 Bonn www.telekom.de/wohnungswirtschaft <a href="#">DDIV-Premiumpartner</a></p>	<p>Die Multimediadose wird wieder magenta. Das Zentrum Wohnungswirtschaft der Telekom versorgt Ihre Immobilien mit modernster Glasfasertechnologie für Telekommunikations- und Kabel-TV-Lösungen: Alles aus einer Hand, serviceorientiert, bundesweit regional vor Ort.</p>
<p><b>TOTAL Energie Gas GmbH</b></p>	<p>Höhenstr. 17, 70736 Fellbach www.teg.de</p>	<p>TOTAL Energie Gas – der B2B-Spezialist für Ihre Energieversorgung. Deutschlandweit. Als zuverlässiger Partner der Immobilienbranche bieten wir individuelle Betreuung und Services, z.B. Bündel- und Rahmenverträge, Synchronisierte Vertragslaufzeiten, Stichtagabrechnung gemäß Wunschdatum, usw.</p>
<p><b>Tubus System GmbH</b></p>	<p>Plauener Str. 163–165, 13053 Berlin www.tubssystem.de</p>	<p>Unsere Leidenschaft ist die Rohrirensanierung von Abwasserrohren. Deshalb haben wir mit dem Tubus System ein Verfahren entwickelt, dass solch eine Sanierung so angenehm wie möglich durchgeführt werden kann. Mit dem Tubus System wird die alte Leitung mit einem Polyester-Kunststoff ausgekleidet.</p>

## U

<p><b>Unitymedia GmbH</b></p>	<p>Aachener Str. 746–750, 50933 Köln www.unitymedia.de</p>	<p>Unitymedia mit Hauptsitz in Köln ist der führende Kabelnetzbetreiber in Deutschland. Das Unternehmen erreicht 12,7 Mio Haushalte mit Breitbandkabeldiensten in Hessen, NRW und Baden-Württemberg. Weitere Informationen zu Unitymedia finden Sie unter <a href="http://www.unitymedia.de">www.unitymedia.de</a>.</p>
<p><b>UTS innovative Softwaresysteme GmbH</b></p>	<p>Saliering 47–53, 50667 Köln www.uts.de <a href="#">DDIV-Kooperationspartner</a></p>	<p>UTS innovative Softwaresysteme GmbH entwickelt professionelle ITLösungen für die Immobilien- und Zwangsverwaltung. KARTHAGO 2000 unterstützt Sie bei der Miet-, WEG-Verwaltung und dem Facility Management. Speziell auf die Zwangsverwaltung und Abrechnung nach § 15 der ZwVwV abgestimmt ist JUDIKAT.</p>

## V

<p>VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler</p>	<p>Karlsplatz 3, 80335 München www.incon-vm.de <a href="#">DDIV-Kooperationspartner</a></p>	<p>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.</p>
<p>vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	<p>Germaniastr. 14-17, 12099 Berlin www.kabeldeutschland.de/ Wohnungsunternehmen <a href="#">DDIV-Premiumpartner</a></p>	<p>Als zuverlässiger Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen und Ihren Bewohnern je nach Verfügbarkeit attraktive Produkte wie TV/Radio, schnelles Internet und Telefon-Dienste an. Bedarfsgerecht für den Geschäftskunden, von der Signallieferung bis zum Bau und Betrieb leistungsfähiger Hausnetze.</p>

## W

<p>WestWood Kunststofftechnik GmbH</p>	<p>An der Wandlung 20, 32469 Petershagen www.westwood.de</p>	<p>Bauwerke effizient sanieren – Der Hersteller aus NRW entwickelt und vertreibt hochwertige Produkte aus modernen, unversprödbaren, dauerflexiblen PMMA-Harzen. Zugelassene Flüssigkunststoff-Systeme wie i.S.d. DIN 18195 dichten Balkone, Parkdecks, Flachdächer und andere Bauflächen dauerhaft sicher ab.</p>
----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Balkone effizient sanieren

### Lösungen für Restfeuchte & WDVS



<p>Wowikom Consulting GmbH</p>	<p>Hans-Thoma-Str. 21, 68163 Mannheim www.wowikom.de</p>	<p>Wir bieten Versorgungs- und Dienstleistungen für Energie, Abrechnung, TWVO, Aufzugswartung und Medien. Mit unseren Kunden wollen wir Nebenkosten optimieren und künftig die Vernetzung von Versorgung, Mess- und Abrechnungsdienstleistung, Wartung und Service in Immobilien kostengünstig sicherstellen.</p>
<p>WunderAgent UG</p>	<p>Helmerdingstr. 4, 10145 Berlin www.wunderagent.de</p>	<p>WunderAgent der Vermietungs-Optimierer – Unser Baukasten-System gibt Ihnen die Kontrolle selbst zu entscheiden, welche Leistungen Sie übernehmen und welche Sie an WunderAgent vergeben - Online-Anzeige, Exposé-Erstellung, Bilder, Grundriss oder Besichtigungsdurchführung inkl. Bewerberkoordination.</p>



TRINKWASSERLEITUNGEN ZERSTÖRUNGSFREI SANIEREN  
TRINKWASSERLEITUNGEN DURCH SPÜLUNG REINIGEN  
TRINKWASSERLEITUNGEN IM BESTAND ERNEUERN  
TRINKWASSERLEITUNGEN GEZIELT DESINFIZIEREN



Trinkwasser | Technologie | Service

Wir beraten kompetent, planen fachgerecht und setzen aus einer Hand erfolgreich um.

Bundesweite Hotline: 0800 2799700 • Email: [ddiv@canexx.eu](mailto:ddiv@canexx.eu) • Ihr Ansprechpartner: Herr Ingo Burreh

23.  
DEUTSCHER  
VERWALTERTAG AKTUELL  
17 | 18  
SEPTEMBER  
2015

ESTREL HOTEL BERLIN

PROGRAMM &  
AUSSTELLUNGSVERZEICHNIS



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.