

DDIV aktuell



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

Scharf auf neue Ideen?

Der Kick für Ihr Erfolgsrezept:
zeitgemäße Aspekte, Strategien
und Best-Practice für neue Würze in
Unternehmensführung und Organisation



- Personal
Gezielt: suchen,
finden, bewerten, einstellen
- Digital
Effizient: kommunizieren,
organisieren, managen
- Saisonal
Wertsteigernd: Balkone
mit Know-how sanieren

AUF DIE BRETT, FERTIG, LOS!



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

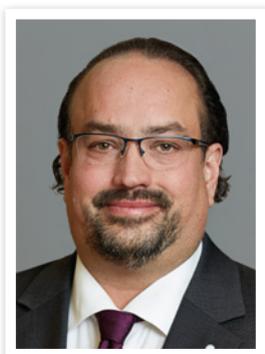
JETZT VORMERKEN

7. DDIV-WINTERTAGUNG 28. JANUAR - 02. FEBRUAR 2018

Im Hotel Salzburger Hof Leogang ★★★★★ erwartet Sie:
Berufliche Weiterbildung in alpinem Ambiente +++ Aktiver Austausch mit Kolleginnen
und Kollegen +++ Exklusives Sport- und Wellness-Angebot +++ Direkter Pisteneinstieg
ins abwechslungsreichste Skigebiet Österreichs und vieles mehr ...

Weitere Informationen und Voranmeldung unter: www.ddiv.de/wintertagung

Berufszugangsregelung – der Anfang ist gemacht, immerhin!



Liebe Leserinnen und Leser,
sehr geehrte Damen und Herren,

als es uns gelungen war, nach der letzten Bundestagswahl Mindestanforderungen und eine Berufshaftpflichtversicherung als Voraussetzung für den Verwalterberuf in den Koalitionsvertrag „zu verhandeln“ und

damit auf die Notwendigkeit der Qualifikation der Tätigkeit und mehr Verbraucherschutz für Eigentümer und Mieter hinzuweisen, waren die Hoffnungen groß, dass die Große Koalition beherzt in die Umsetzung gehen wird. Weit gefehlt: Nachdem einige Verbände bereits im März 2016 (!) per Rund-Mail von ihren erfolgreichen Anstrengungen berichteten, das nahende Gesetz schon feierten, ließ dies noch lange auf sich warten. Keine Jahrzehnte, keine weiteren fünf Jahre, immerhin bis zur vorletzten Sitzungswoche im aktuellen Bundestag.

Für den DDIV kann ich durchaus in Anspruch nehmen: **Wir haben nichts unversucht gelassen**, dass es überhaupt kommt. Sicher haben wir mehr erwartet, mindestens den Sachkundenachweis. Aber wenn man bedenkt, dass kurz vor Schluss lediglich die Informationspflicht gegenüber dem Verbraucher auf dem Papier stand, nun aber – neben der Berufshaftpflichtversicherung – auch der **Mietverwalter und die Weiterbildungspflicht** Eingang gefunden haben, dann ist das Glas nicht halb leer, sondern halb voll. Wer sich nun im Verbandsnamen brüskiert, es wäre alles schlecht, war in die Verhandlungen nicht involviert und weiß daher nicht, wie dieses Verfahren tatsächlich gelaufen ist.

Wir haben ein Etappenziel erreicht – **ein Anfang auf dem Weg zum eigenen Berufsbild**. Auch der Sachkundenachweis für Verwalter – in Österreich längst Standard – wird kommen, da bin ich mir sicher.

Jetzt können wir uns fragen: Sind die gesetzlich geforderten **20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren wirklich angemessen**? Das entspricht einem Tagesseminar jährlich – etwa dem zur aktuellen Rechtsprechung – und ist viel zu wenig. Das Berufsbild des Immobilienverwalters ist vielschichtig, umfasst auch Technik, Betriebswirtschaft und Kommunikation, neben den Schwerpunkten Abrechnung und Eigentümerversammlung. Fakt ist: **Verbandsverwalter absolvieren schon heute**

wesentlich mehr, auch ihr Versicherungsschutz ist deutlich höher als nun gesetzlich verankert.

Ich möchte keine Schelte betreiben. Aber schauen Sie sich in der Mediathek des Deutschen Bundestages die Debatte vom 22.6.2017 an und **ziehen Sie Ihre Schlüsse** für die kommende Bundestagswahl. Ich bin wahrhaftig kein Grüner, fand aber die Rede von Chris Kühn von Bündnis 90/Die Grünen sehr gut, sie brachte es auf den Punkt. Anders: Frau Lanzinger von der CSU. Das Gesetz stand übrigens deshalb bis zuletzt auf der Kippe, weil die federführende AG Wirtschaft der Unionsfraktion Bremse: Regulierung wolle man nicht, hieß es.

Dass der Verbandsverwalter die neuen Regelungen längst erfüllt, ist gut so. Wir müssen nach vorne blicken. Es warten doch bereits viele **neue Herausforderungen** auf uns. Eine davon: der Umgang mit der E-Mobilität. Eine Million E-Fahrzeuge wollte die Bundesregierung bis 2020 auf deutsche Straßen bringen. Stand heute: 34 000. Es hilft nicht, Schnellladestationen nur an Raststätten, Tankstellen oder in Innenstädten zu errichten. Wer einen Stellplatz im oder am Wohngebäude hat, will sein E-Auto auch dort laden, am besten über Nacht. Wie schwierig sich Beschlussfassungen in Eigentümerversammlungen zur **Errichtung privater Ladestationen** gestalten, wissen wir alle. Selbst die Gerichte sind sich nicht einig, wie man damit umgeht, wenn ggf. das Hausnetz saniert werden muss. Damit die E-Mobilität trotzdem vorankommt, regt der DDIV an, ein Förderprogramm mit 100 Mio. Euro für private Ladeinfrastruktur aufzulegen.

WEG-Reform, Sachkundenachweis, E-Mobilität – diese und weitere Themen werden wir nach der nächsten Bundestagswahl fokussieren und bald darüber berichten. Dabei dürfen Sie sicher sein: Ihre Interessen sind unsere Herausforderung!

Genießen Sie die versammlungsfreie Zeit, und ich freue mich auf ein Wiedersehen beim **25. Deutschen Verwaltertag** im September in Berlin.

Ihr


Steffen Haase

Inhalt



8

Die entstehende Eigentümergemeinschaft: Warum kennt das WEG keine Einmangengesellschaft?



46

WEG-Beschlüsse vor Gericht: Wenn der Zweitbeschluss dem ersten widerspricht.



52

Bauvertragsrecht: Nach der Neuregelung muss so manche Klausel auf den Prüfstand.

POLITIK & AKTUELLES

3 Endlich:

Berufszugang geregelt!

6 Im Interview:

Der ZIA zur wachsenden Stadt

8 DDIV DenkWERKSTATT:

Positionen zur WEG-Reform

10 Aktuelle Meldungen

12 Veranstaltungen

TITELTHEMA

13 Unternehmensführung & Organisation

14 10 Tipps:

für den Start ins 1. Azubi-Jahr

16 Neue Wege:

Fachkräfte von morgen gewinnen

20 Umdenken:

dem Azubi-Mangel begegnen

22 Personal:

Was Einstellungstests können

24 Fortbildung:

der zertifizierte Klimaverwalter

26 Nachfolger gesucht:

den Führungswechsel begleiten

28 Personalführung:

Integration ins Unternehmen

30 Report: Wie kommunikativ ist

Verwaltungs-Software?

32 Prozesse optimieren: Wie digitale

Lösungen Kapazitäten freisetzen.

36 Best Practice:

Mieterbetreuung im großen Stil

38 Objektvermarktung:

So läuft's online besser

GEBÄUDE & TECHNIK

39 Balkon-Spezial: Instandhaltung, Sanierung, Werterhalt

42 Aus alt mach' neu:

Projektbericht Komplettaustausch

44 Systemlösung: energetisch

optimiert mit Brandschutz

13

ab Seite

Personal, Prozesse, Praxis:
der Kick zur Optimierung

RECHT & STEUERN

46 Aktuelle Urteile rund um WEG- und Mietrecht

52 Bauvertragsrecht: Das ist neu.

VERWALTUNG & FINANZEN

54 BGB-Gesellschaften: Mittel zum Zweck der WEG-Verwaltung?

DDIV AKTUELL

56 Baden-Württemberg

58 Bayern

60 Hessen

62 Berlin-Brandenburg

62 Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite



Zulassungsvoraussetzungen für Verwalter kommen!

Reicht uns das Gesetz?

Von Martin Kaßler



Um 0:08 Uhr am 23. Juni fand im Deutschen Bundestag eine nochmals hitzig geführte Debatte über die Berufszugangsvoraussetzungen für den gewerblichen Verwalter und Makler ihr Ende. Mit den Stimmen der Regierungskoalition nahm der Gesetzentwurf samt Änderungen die letzte Hürde. Die Opposition stimmte geschlossen dagegen.

Sachkundenachweis abgeschafft, Weiterbildungspflicht beschlossen

Auf diese Kurzformel könnte man das nun beschlossene Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Makler und Verwalter bringen. Bis zuletzt stand es auf der Kippe, da die federführende AG Wirt-

schaft der Unionsfraktion bremste: Regulierung wolle man nicht, hieß es. Spätestens bei der Auswahl der Unions-Sachverständigen zur Anhörung im Bundestag Ende März war klar, wohin die Reise auch führen kann, nämlich ins Abseits. Es bedurfte allein dreier Berichterstatter-Gespräche, um eine Einigung zwischen Union und SPD zu erzielen.

Nur die Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter war im Verfahren unstrittig, den Vorbehalten der Versicherungswirtschaft zum Trotz. Die Berufshaftpflichtversicherung für den Makler, im Referentenentwurf noch vorgesehen, kassierte hingegen das Bundeswirtschaftsministerium bei Vorlage des Gesetzentwurfes wieder ein. Auch die Abgeordneten sahen hier ein viel zu geringes Haftungsrisiko und führten aus, dass der Makler

bereits im schriftlichen Erstkontakt eine Haftung für vom Verkäufer gemachte Angaben häufig ausschließt.

Dass der Sachkundenachweis wohl auf der Strecke bleiben würde, lag an der „Alten-Hasen-Regel“. Die übergroße Mehrheit wäre davon befreit gewesen, nach mehr als sechs Jahre andauernder Tätigkeit als gewerbliche Verwalter – eine Art Bestandsschutzregelung, die in vergleichbaren Verfahren, z. B. beim Finanzanlagen- und Immobiliendarlehensvermittler, bereits zur Anwendung kam. Stattdessen war dann nur noch die Informationspflicht gegenüber Verbrauchern im Gespräch, darüber, welche Weiterbildung freiwillig absolviert wurde. Letztlich gelang es, die Weiterbildungspflicht und den Mietverwalter noch ins Gesetz zu bekommen.

Insbesondere Weiterbildungspflicht, Berufshauptpflicht sowie der Einschluss des WEG- und Mietverwalters waren zentrale Anliegen des DDIV.

Ignoranz und zähes Ringen

Bereits in der Anhörung des Normenkontrollrates im Dezember 2015 zeigte sich, dass die Prioritäten für Umsetzung oder Verhinderung des Gesetzes weniger auf Verbraucherschutz oder Grundqualifikation liegen würden, sondern auf den Kosten der Umsetzung für Wirtschaft und Gesetzgeber. Die Branche solle Statistiken liefern und belegen, warum Mindestanforderungen überhaupt notwendig wären, hieß es. Von diesem Augenblick an bis zur Verabschiedung des Gesetzes ignorierten Unionsabgeordnete amtliche und jährlich ermittelte Zahlen: 260 000 zivilgerichtliche Verfahren zu Wohnraummietssachen; 27 000 wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht. Auch fehlte das Verständnis dafür, dass die Anwendung von über 60 Gesetzen in der Praxis sich nicht einfach so ergibt.

Es war daher zwingend geboten, nachzulegen. Der DDIV tat dies und startete eine WEG-Schaden-Umfrage, an der über 400 Unternehmen teilnahmen. Gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund wurden zudem Schäden in der Mietverwaltung ermittelt: alles in allem etwa 200 Mio. Euro, davon 120 Mio. Euro jährlich in der Mietverwaltung (5. DDIV-Branchenbarometer, siehe auch **DDIVaktuell** 3/2017). Wenn

Missmanagement und Schäden am Markt bestehen, sind sie zu benennen. Das schafft politisches Vertrauen und Seriosität, brachte letztlich die Wende. Immerhin lehnen 34 Prozent der Auskunft gebenden Unternehmen WEG-Verwaltungen

wegen unqualifizierter Vorverwaltung ab, jede zweite Verwaltung setzte bereits einen außergerichtlichen Schadensersatz gegen den Vorverwalter durch, 43 Prozent strengen Schadensersatz gar gerichtlich an. Belegt

dies nicht die Notwendigkeit von Mindestanforderungen – bei einem so schützenswerten Gut wie dem Wohnungseigentum? Wer in diesem Kontext von „Nestbeschmutzung“ spricht, verkennt die Realität der Verwalterpraxis und hat zudem wenig Ahnung von politisch meinungsbildenden Prozessen.

Es gehört eben auch dazu, sich ehrlich zu machen. Die damit einsetzenden Medienberichte, die Anhörung im Deutschen Bundestag sowie das aktive Begleiten der Berichterstatter-Treffen und der politische Druck des DDIV führten letztlich zum Einschluss des Mietverwalters und der Weiterbildungspflicht im Gesetz.

Die Positionen der Parteien

Wie kritisch es um die Verabschiedung des Gesetzes in der vorletzten Sitzungswoche stand, machte der Redebeitrag von Barbara Lanzinger MdB (Amberg) im Plenum deutlich. Die CSU-Berichterstatterin war gegen den Beschluss des Bundeskabinetts. In der abschließenden Plenardebatte (18/240) ließ sie noch einmal alle daran teilhaben: „Ich sage Ihnen ganz klar: Wir haben ernsthaft überlegt, diesen Gesetzentwurf gar nicht durchgehen zu lassen.“ Bis zuletzt hader-

ten auch Abgeordnete in der AG Wirtschaft der CDU/CSU mit der Verabschiedung des Gesetzes. Zu einfach aber wäre es anzunehmen, die Unionsfraktion wäre prinzipiell dagegen gewesen. Die mitberatenden Arbeitsgruppen Recht & Verbraucherschutz sowie Bauen & Umwelt sprachen sich

für die Umsetzung aus. Sie votierten neben dem Sachkundenachweis auch für eine Weiterbildungspflicht und den Einschluss des Mietverwalters und stützten dabei die Argumentation des DDIV. Die CDU-

Berichterstatterin Astrid Grotelüschen MdB (Delmenhorst) machte es sich dabei zur Aufgabe, einen Ausgleich zwischen Ablehnung und Zustimmung zu suchen. Einfacher hatte es der Koalitionspartner SPD: Berichterstatter Marcus Held MdB (Worms) hatte das Mandat für seine gesamte Fraktion und

konnte abwarten, was die Union als Kompromiss wohl anbieten würde. Letztlich habe man sich „weitergehende Regelungen gewünscht, was aber mit dem Koalitionspartner nicht realisierbar war“, so Held.

Ein Anfang ist gemacht: Nun gibt es ein Gesetz, dass man novellieren kann!

Die Branche muss es tragen

Mit dem vom DDIV

beauftragten „Zuck-Gutachten“ 2011 und der verfassungsmäßigen Beantwortung der Frage nach der Einführung von Zugangsvoraussetzungen läuteten wir einen Prozess ein, der nun seinen vorläufigen Abschluss fand. Ein Anfang ist gemacht! Erstmals hat sich der Gesetzgeber mit dem Verwalter und seinen Qualifikationen auseinandergesetzt. Und es gibt ein Gesetz was man novellieren kann. Wäre es nicht gekommen, hätte es auf Jahre hinaus keinen neuen Anlauf gegeben. Das sollte auch den Kritikern bewusst sein. Natürlich sind wir nicht restlos zufrieden und nehmen daher Hausaufgaben für die Zukunft mit. Ob die Einführung eines Sachkundenachweises dabei das Allheilmittel ist, kann angezweifelt werden. Auch werden uns rund sieben Stunden Weiterbildung pro Jahr nicht entscheidend vorwärtsbringen. Aber viel wird davon abhängen, wie wir als Branche das Gesetz annehmen. Letztlich wird es unsere Aufgabe bleiben, die Tätigkeit so attraktiv zu gestalten, dass wir ausreichend Nachwuchskräfte gewinnen. Dafür ist es unerlässlich, unsere Vergütungsstrukturen – der Komplexität unserer Aufgaben gemäß – signifikant anzuheben. Nur dann können wir Mitarbeiter leistungsgerecht entlohnen, den Wert unserer Tätigkeit Eigentümern und Mitarbeitern gegenüber angemessen abbilden und selbstbewusst als Sachwalter treuhänderischen Vermögens auftreten.

Die **Zukunft** beginnt jetzt. Packen wir als Branche sie **gemeinsam an!**



WAS STEHT IM GESETZ?

Schon in der Überschrift zeigt sich eine prägnante Änderung des Gesetzestextes: Wo zuvor noch vom „Verwalter von Wohnungseigentum“ die Rede war, findet sich nun der „Wohnimmobilienverwalter“. Diese Wortneuschöpfung bezeichnet sowohl den WEG- als auch den Mietverwalter; ein einheitliches Berufsbild zeichnet sich ab.

Um tätig zu werden, brauchen Wohnimmobilienverwalter zukünftig eine behördliche Erlaubnis, die Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und eine Berufshaftpflichtversicherung voraussetzt. Kann Zuverlässigkeit nicht bescheinigt werden, beispielsweise wegen Vorstrafen, wird die Erlaubnis versagt. Auch Anzeichen ungeordneter Vermögensverhältnisse wie ein laufendes Insolvenzverfahren führen dazu. Einzelheiten zu Umfang, inhaltlichen Anforderungen und Mindestdeckungssumme der erforderlichen Berufshaftpflichtversicherung werden in einer noch zu erlassenden Verordnung geregelt. Wie aber definiert der Gesetzgeber die Höhe der geforderten Versicherungssumme? Für Versicherungsmakler z. B. gilt eine Mindestversicherungssumme von 1.130.000 Euro pro Versicherungsfall und 1.700.000 Euro für alle Versicherungsfälle pro Jahr. Alle fünf Jahre werden diese prozentual entsprechend den von Eurostat veröffentlichten Änderungen des Europäischen Verbraucherpreisindex angepasst.

Die Weiterbildungspflicht

Die bedeutendste Änderung am ursprünglichen Gesetzentwurf ist der Verzicht auf den Sachkundenachweis. Stattdessen sind Wohnimmobilienverwalter nun zur Weiterbildung mit einem Umfang von 20 Stunden in drei Jahren verpflichtet. Dies gilt auch für die unmittelbar an der „erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten“ – in der Praxis also die Objektbetreuer. Der Gewerbetreibende bzw. Antragsteller, u. U. auch eine juristische Person, kann die Weiterbildungspflicht an vertretungsberechtigte Mitarbeiter delegieren, wobei zu beachten ist, diese Pflicht einer angemessenen Zahl von Personen zu übertragen, denen zusätzlich die Aufsicht über die Objektbe-

treuer obliegt. In der Praxis dürften dies regelmäßig Prokuristen sowie Handlungsbevollmächtigte sein.

Die Verordnungsermächtigung

Die Verordnungsermächtigung ist das eigentliche Kernstück des Gesetzes, da in der zu erlassenden Verordnung die detaillierten Vorgaben formuliert werden. Mit der Zustimmung des Bundesrats kann das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie demnach eine Verordnung über die Ausgestaltung der Berufshaftpflichtversicherung, die getrennte Vermögensverwaltung, die Rechnungslegung und Buchführung, Anzeige-, Melde-, Informations- und Nachweispflichten sowie über die Weiterbildungsverpflichtung erlassen. Darin soll auch detailliert geregelt werden, dass Immobilienkaufleute sowie geprüfte Immobilienfachwirte in den ersten drei Jahren nach Aufnahme der Tätigkeit von der Weiterbildungsverpflichtung befreit sind. Zusätzlich soll eine Informationspflicht gegenüber dem Auftraggeber den Umfang der beruflichen Weiterbildung abbilden. So sollen Verbraucher die Möglichkeit erhalten, sich selbst ein Bild von der fachlichen Eignung und Qualifikation des Gewerbetreibenden und der Objektbetreuer zu machen. Völlig offen ist, wo und wie die Weiterbildungsmaßnahmen absolviert werden müssen. Es ist durchaus sinnvoll, Kriterien und Inhalte gesetzlich vorzugeben, auch die Bildungsträger. Dass IHK-Einrichtungen das Monopol erhalten, wird aber auf Widerstand stoßen. Schließlich lehnt die Dachorganisation DIHK den Sachkundenachweis und die Weiterbildungsverpflichtung ab. Grotesk, wenn man bedenkt, dass sich über 90 Prozent der Branche für beides aussprechen und gleichzeitig IHK-Zwangsmitglieder sind. Nicht zum ersten Mal stellt sich die Frage: Welche Interessen vertreten DIHK/IHK, wenn nicht die ihrer Mitglieder?

Die Fristen

Während die Verordnungsermächtigung direkt nach der Verkündung in Kraft tritt, dauert es bis zum Inkrafttreten des restlichen Gesetzes weitere neun Monate. Anschließend beginnt die sechsmonatige Übergangszeit, in der die bereits am Markt tätigen Immobilienverwalter ihre Erlaubnis beantragen müssen. Wird die Tätigkeit ohne die erforderliche Erlaubnis ausgeübt, wird dies als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Das Potenzial, zu wachsen

Städte im Spannungsfeld von Wohnen und Gewerbe, Klimaschutz, strengen Auflagen für Investoren und den Effekten globaler Veränderungen – viele Herausforderungen, die die Immobilienwirtschaft meistern muss. Aber wie?

Interview: Martin Kaßler



NACHGEFRAGT



**DR. ANDREAS
MATTNER**

Der Geschäftsführer der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG ist Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

und neuer Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Herr Dr. Mattner, das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat die Feuerprobe bestanden. Wie möchten Sie dessen Arbeit nach der Bundestagswahl intensivieren, welche Themen während Ihres BID-Vorsitzes anpacken?

Das Bündnis steht seit diesem Jahr auf einer neuen Arbeitsgrundlage, nachdem der Immobilienwirtschaft im November 2016 eine Verschärfung der Einsparziele im Gebäudesektor um acht Millionen Tonnen CO₂ bis zum Jahr 2030 aufgeladen wurde. Daraufhin hatten wir unsere Mitarbeit im Bündnis auf Eis gelegt. Jetzt gilt es, die nun entstandene Innovationspartnerschaft mit dem BMUB mit Leben zu füllen – auch über die Bundestagswahl hinaus. Klimaschutz wird auch weiterhin ganz oben auf unserer Agenda stehen, insbesondere wenn es

darum geht, zeitgleich bezahlbar wohnen und bauen zu können. Damit wir als eine der wichtigsten Branchen der Bundesrepublik die Energiewende vorantreiben können, brauchen wir Instrumente, die innovativ, wirtschaftlich sinnvoll und vor allem technologieoffen sind. Klimaschutzpolitik muss sozial- und wirtschaftsverträglich sein. Zu all diesen Themen müssen wir die Gespräche intensivieren. Wir sollten gemeinsam mit dem Gesetzgeber die Ziele formulieren, doch wie wir sie umsetzen, sollte in unserer Verantwortung liegen.

Gewerbeimmobilien erleben derzeit einen Aufschwung: Mieten für Büroimmobilien steigen in ungeahnte Höhen, Büroraum wird in städtischen Lagen zusehends knapp. Lag der Fokus der Bundesregierung zu sehr auf der Wohnungsbaupolitik?

Sicherlich wirken Themen rund um Wohnimmobilien in der Öffentlichkeit am stärksten. Entsprechend fokussiert sie die Politik – insbesondere vor der Bundestagswahl. Städte umfassen aber eben nicht nur Wohnraum, sondern auch Flächen zum Leben, Arbeiten, Versorgen und Entspannen. Dies wird politisch viel zu selten bedacht. Jeder dritte Erwerbstätige in Deutschland arbeitet in einem Büro. Diesem Ort der Innovation, der Kreativität und natürlich der Wertschöpfung muss seiner Nutzungsart entsprechend deutlich mehr Gewicht beigemessen werden. Wir brauchen passende Rahmenbedingungen für

Büroflächen. Schließlich stehen wir auch hier vor großen Herausforderungen. Ohne flexible und modern gebaute Arbeitsplätze sind Arbeiten 4.0 und Industrie 4.0 nur schwer umsetzbar. Zudem steuern die Top 7-Städte bereits auf eine Büroflächenknappheit zu. Das müssen wir verhindern, indem wir modernste Bürogebäude errichten. Aber auch Handels- und Logistikimmobilien müssen mehr ins Blickfeld rücken. Der Handel bildet als einer der größten Wirtschaftszweige das Fundament für die Versorgung der Bevölkerung und das Rückgrat unserer Städte. Starre Sortimentsbeschränkungen und Verkaufsflächenbegrenzungen sowie die Ungleichbehandlung von Verkehrs- und Gewerbelärm verhindern aber, dass sich der stationäre und Online-Handel gesund entwickeln können.

Die Zahl der Baugenehmigungen legte 2016 kräftig zu – ohne Grund zur Euphorie, denn genehmigt ist noch nicht gebaut. Welche Instrumente halten Sie für sinnvoll, um Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau und damit mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

In den letzten Jahren hat der Gesetzgeber durch neue Auflagen und Steuererhöhungen die Herstellungskosten in die Höhe getrieben. Auch die noch immer viel zu hohen Erwerbsnebenkosten spielen hier eine Rolle. Der stetige Trend der Grunderwerbsteuer nach oben muss gestoppt werden. In 14 von 16 Bundesländern ist



sie in den letzten zehn Jahren von 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent gestiegen. Durch den bestehenden Länderfinanzausgleich werden Bundesländer dazu gezwungen, diesen Aufwärtstrend noch zu fördern. Wir fordern daher, im Zuge der bis spätestens 2019 vorzunehmenden Neuordnung des Länderfinanzausgleichs, den institutionell verankerten Steuererhöhungsanreiz abzuschaffen. Wir brauchen insgesamt ein investitionsfreundlicheres Umfeld mit wirklichen Anreizen für den Neubau, statt über weitere Verschärfungen im Mietrecht zu sprechen. Die Anhebung der linearen Abschreibung von Immobilien von aktuell zwei auf mindestens drei Prozent wäre ein solcher Anreiz für Investitionen.

Stichwort Liegenschaftspolitik ...?

Hier ist Umdenken gefordert, denn Neubau ist letztlich das einzig wirksame Mittel, um den Anstieg von Kauf- und Mietpreisen in angespannten Lagen zu normalisieren. Wenn die Grundstücksvergabe für dringend benötigte Neubau-Projekte nicht effizienter und konzeptorientierter funktioniert und die langwierigen Baugenehmigungsverfahren nicht optimiert und beschleunigt werden, dann verteuert sich der gesamte

Prozess, von der Planung bis zum Bau. Darüber hinaus sollten auch die digitalen Möglichkeiten zugelassen werden. So liegen etwa im seriellen Bauen und dem smart government, also beispielsweise digitalen Baugenehmigungsverfahren, neue Potenziale. Die serielle Bauweise ist in ganz Deutschland rekonstruierbar, wird jedoch durch Unwägbarkeiten der jeweils

gültigen Landesbauordnungen konterkariert. Deshalb fordern wir eine deutschlandweit verbindliche Novellierung der Musterbauordnung.

Zur Umsetzung der ambitionierten Klimaschutzziele setzt die Koalition vor allem auf Regulierung. Wie möchte die BID sicherstellen, dass Neubau auch weiterhin umweltgerecht und wirtschaftlich sein kann?

Die Immobilienwirtschaft erweist sich seit Jahren als aktiver Partner für die Umsetzung der Klimaschutzziele, und sie spielt dabei auch eine zentrale Rolle: In keinem anderen Wirtschaftssektor waren die zwischen 1990 und 2014 erzielten Einsparungen ähnlich hoch. Der CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor konnte von 209 auf 119 Millionen Tonnen pro Jahr reduziert werden. Wir sind also bereits auf dem richtigen Weg. Nun geht es darum, den Gebäudesektor mit der Klimaschutzpolitik nicht zu überfordern.

Mit welchen Maßnahmen?

Wir brauchen ein technologieoffenes, energieträgerneutrales und wirtschaftsverträgliches Umfeld, damit die Energiewende nicht zu unnötig steigenden Kauf- und Mietpreisen in Deutschland führt. Die steuerliche Abschreibung energetischer Sanierungen

von Wohngebäuden wäre ein geeignetes Instrument, um die Branche zu motivieren. Auch die Modernisierungumlage für Wohnraum muss in ausreichender Höhe erhalten und durch eine Umlage auf Wirtschaftsimmobilien erweitert werden. Wirtschaftlich sinnvoll wäre auch die Betrachtung der Quartiersebene, auf der respektable Ergebnisse in der CO₂-Vermeidung erzielt werden könnten. Erneuerbare Energien, die nicht direkt am Gebäude erzeugt werden, verbessern ebenso die Bilanz und sollten in die Überlegungen miteinbezogen werden. Zudem wird die Zusammenlegung der EnEV, des EEWärmeG und EnEG im Fokus stehen. Sie kann die bestehende Gesetzeslage vereinfachen. Eine weitere Verschärfung des baulichen Wärmeschutzes ist jedoch unbedingt abzulehnen, denn schon die heute geltende EnEV 2016 ist qualitativ höchstwertig und ein erheblicher Treiber der Herstellungskosten.

„America first“, Brexit und Zuwanderungsdruck – ist die deutsche Immobilienwirtschaft für die globalen Herausforderungen gewappnet?

Insgesamt befindet sich der deutsche Immobilienmarkt aktuell in einem guten und stabilen Zustand. Das Interesse, insbesondere aus dem Ausland, ist ungebrochen hoch und spricht für die solide wirtschaftliche Lage Deutschlands als größte Marktwirtschaft in der EU. Diese positive Entwicklung wird auch trotz internationaler Unwägbarkeiten weitergehen – wenn die schon erwähnten richtigen politischen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die finalen Auswirkungen des Brexit sind weiterhin nicht abzusehen. Auf EU-Ebene muss es darum gehen, Bedingungen für die wirtschaftliche Zusammenarbeit mit Großbritannien nach dem Austritt zu formulieren. Unsere Branche, wie alle anderen Wirtschaftszweige in Deutschland auch, braucht Klarheit. Eine europäische Kapitalmarktunion, wie sie die Europäische Kommission in ihrem Aktionsplan vom Herbst 2015 formuliert hat, ist deshalb aktuell so dringlich wie selten zuvor. Unsere Städte haben das Potenzial, zu wachsen und Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu ermöglichen – passende Rahmenbedingungen für bezahlbares Wachstum vorausgesetzt.

Wir fordern eine **deutschlandweit verbindliche Novellierung** der Musterbauordnung.

Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 5: Entstehung und Beendigung der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft – Vereinbarungen als Inhalt des Sondereigentums

Von Prof. Dr. Stefan Hügel, Froeb & Hügel Notare, Weimar

Wann ist eine Eigentümergemeinschaft rechtsfähig?

Das WEG enthält keine Aussage, zu welchem Zeitpunkt die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband entsteht.

1. Vertragliche Aufteilung (§ 3 WEG):

Bei der Erstaufteilung durch Vertrag nach § 3 WEG entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in dem Zeitpunkt, zu dem alle Wohnungseigentumsrechte im Wohnungsgrundbuch eingetragen sind. Damit beginnt auch die Rechtsfähigkeit der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft als Verband.

2. Einseitige Teilung (§ 8 WEG): Bei einer Teilung nach § 8 WEG existiert eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich erst mit der Eigentumsumschreibung des ersten Wohnungseigentums, da für eine Gemeinschaft mindestens zwei verschiedene Eigentümer vorhanden sein müssen (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 12). Zu diesem Zeitpunkt beginnt in jedem Fall die Rechtsfähigkeit des Verbandes.

3. „Werdende“ Wohnungseigentümergeinschaft: Beim Erwerb eines Wohnungseigentums vom

Bauträger wird der Erwerber mit Vorliegen einer gesicherten Rechtsposition als sog. werdender Wohnungseigentümer behandelt (BGH NZM 2016, 266; NJW 2015, 2877 Rn. 5). Auch werdende Wohnungseigentümer müssen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum Verträge schließen und ein Verwaltungsvermögen ansammeln. Eine Verwaltung ohne Teilnahme am Rechtsverkehr ist nicht möglich (Wenzel NZM 2008, 628). Der (werdende) Verband Wohnungseigentümergeinschaft ist daher rechtsfähig, soweit es um die Verwaltung des gemeinschaftlichen

INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auszuloten.

Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Auch die Bundesregierung hat zwischenzeitlich den Reformbedarf des Wohnungseigentumsrechts eingeräumt und dabei auf die kommende Legislaturperiode ver-

wiesen (BT-Drs. 18/10256). Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesepapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in DDIVaktuell veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an info@ddiv.de

Eigentums geht (BGH NZM 2016, 266 Rn. 8; Hügel ZWE 2010, 123; Wenzel NZM 2008, 628; aA Müller FS Merle, PiG 86 (2010), 258).

4. Rechtshandlungen vor Beginn der Rechtsfähigkeit: Rechtsfähigkeit kann der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband *de lege lata* erst mit Beginn ihrer Existenz zukommen, d. h. erst ab Vorliegen einer (zumindest) werdenden Wohnungseigentümergeinschaft. Für den Rechtsverkehr ist es nicht immer eindeutig zu beurteilen, wann der Status eines werdenden Wohnungseigentümers gegeben und damit die Existenz eines handlungsfähigen Verbands Wohnungseigentümergeinschaft zu bejahen ist.

Schließt der aufteilende Bauträger schon zu einem früheren Zeitpunkt mit Dritten Verträge, z. B. Ver- und Entsorgungsverträge, gelten diese daher nicht für die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband nach deren Entstehen einfach fort. Solche Verträge bedürfen vielmehr der ausdrücklichen Überleitung auf den entstandenen Verband. Es erscheint zweifelhaft, ob die Praxis dieser Anforderungen an eine Vertragsüberleitung gerecht wird.

Reformüberlegungen: Die dargestellten Probleme ließen sich vermeiden, wenn der Verband Wohnungseigentümergeinschaft schon mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehen würde. Unser Rechtssystem kennt auch in anderen Bereichen (GmbH; AG) die Figur der Einmannsgesellschaft. Die Vor- und Nachteile einer solchen Lösung für das WEG sollten näher diskutiert werden.

Vereinbarungen mit Wirkung auf das Sondereigentum

Mit der Eintragung einer Vereinbarung in das Grundbuch wird diese gem. § 5 Abs. 4 S. 1 WEG zum Inhalt des Sondereigentums und gestaltet die mit ihm zusammenhängenden Rechte und Pflichten sämtlicher Wohnungseigentümer und damit im Ergebnis ein dingliches Recht aus. Dies rechtfertigt

auch die analoge Anwendung der §§ 893, 892 BGB für verdinglichte Vereinbarungen. Der gute Glaube an im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen ist daher bei einem rechtsgeschäftlichen Erwerb von Wohnungseigentum geschützt (BGH NJW 2007, 3204 Rn. 22). Insbesondere der gutgläubige Erwerb von Sondernutzungsrechten ist daher möglich.

Diese Grundidee des WEG ist durch dessen Reform im Jahr 2007 teilweise ausgehöhlt worden. Besonderes virulent wird dieses Problem bei der Frage nach dem Umgang mit den sog. Öffnungsklauseln. Die Gestaltungsautonomie erlaubt es den Wohnungseigentümern, eine Vereinbarung in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen, wonach diese allgemein oder in bestimmten Fällen nicht durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, sondern mit der (qualifizierten) Mehrheit der Wohnungseigentümer geändert werden kann (BGH NJW 1985, 2832).

Der Anwendungsbereich einer Öffnungsklausel hängt von ihrem Inhalt ab. Möglich sind spezielle Öffnungsklauseln nur für bestimmte Regelungsbereiche. Zulässig sind auch allgemeine Öffnungsklauseln, die alle Gegenstände erfassen, die im Übrigen zu vereinbaren oder allstimmig (§ 22 Abs. 1 WEG) bzw. mit einem gesetzlich angeordneten Quorum zu beschließen wären. Eine allgemeine Öffnungsklausel erlaubt es auch, ein Sondernutzungsrecht zu begründen (Gaier ZWE 2005, 40; Wenzel ZNotP 2004, 171; Häublein, Sondernutzungsrechte, 215 ff.; Hügel DNotZ 2001, 183; aA OLG Köln ZMR 1998, 373; Schneider NotBZ 2008, 449; Becker ZWE 2002, 345).

Nach herrschender Meinung bedürfen Mehrheitsentscheidungen auf Grundlage solcher Öffnungsklauseln zur Wirkung gegen Sondernachfolger nicht der Eintragung in das Grundbuch (OLG München NJW 2010, 450; Armbrüster ZWE 2013, 243; Müller ZMR 2011, 105; Schneider NotBZ 2008, 447; aA Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 3 Rn. 143; Rapp DNotZ 2009, 342; Böttcher Rpfleger 2009, 196). Dies gilt auch für solchermaßen „beschlossene“ Sondernutzungsrechte.

Ungeklärt ist vor diesem Hintergrund die Übertragung „beschlossener“ Sondernutzungsrechte. Die Übertragung von „verdinglichten“ Sondernutzungsrechten erfolgt als Inhaltsänderung des Sondereigentums nach den Bestimmungen der §§ 877, 873 BGB, Einigung und Eintragung im Grundbuch. Dies kann für die Übertragung eines beschlossenen Sondernutzungsrechts nicht gelten. Fraglich ist schon die Komplettübertragbarkeit einer aus einem Beschluss abgeleiteten Rechtsposition, d. h. der Austausch des durch den Beschluss begünstigten Wohnungseigentümers. Zwar kann der aus dem Beschluss resultierende Nutzungsanspruch des berechtigten Wohnungseigentümers abgetreten werden. Dies ist aber nur eine zweiseitige Regelung zwischen Veräußerer und Erwerber, die ihrer Qualität nach keine Bedeutung gegenüber den anderen Wohnungseigentümern entfalten kann. In jedem Fall ist eine Absicherung des Erwerbers in Hinblick auf Existenz und Umfang des zu erwerbenden Sondernutzungsrechts nicht möglich.

Reformüberlegungen: Sinnvoll erscheint es, zur Rechtslage vor der WEG-Reform zurückzukehren und alle (materiell-rechtlichen) Vereinbarungen zur Wirkung gegen Sondernachfolger von der Eintragung im Grundbuch abhängig zu machen. Nur dies gewährleistet ein widerspruchsfreies System und ein in der Vertragsgestaltung sicher umsetzbares Recht.

Hiergegen wird vorgebracht, die Eintragung einer Vereinbarung im Grundbuch bedürfe der Mitwirkung aller Wohnungseigentümer und sei deshalb bei größeren Anlagen nicht umsetzbar. Dies ist zutreffend und sorgt auch im Übrigen dafür, dass abändernde Vereinbarungen meist nicht verdinglicht werden und damit vom Untergang bedroht sind. Dieses Problem ließe sich dadurch lösen, dass eine neue Vertretungsmacht des Verwalters für solche Grundbuchbewilligungen in § 27 Abs. 2 WEG aufgenommen wird. Die Gebühren für eine durch eine Person vorgenommene Unterschriftsbeglaubigung wären verschwindend gering und würden durch die mit der Grundbucheintragung verbesserte Rechtslage mehr als aufgewogen.



Anreize für WEG schaffen! DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler beim Forum Elektro-Mobilität in Berlin

100 Millionen Euro für E-Mobilität!

Ein Zwischenruf von Martin Kaßler

Die Bundesregierung bemüht sich, dem deutschen Kraftfahrer das Elektrofahrzeug schmackhaft zu machen: Für die Anschaffung eines reinen Stromers gibt es einen Umweltbonus, zusätzlich eine 10-jährige Befreiung von der KFZ-Steuer, und auch das Laden am Arbeitsplatz ist steuerfrei.

Um das Aufladen zu erleichtern und ein flächendeckendes Ladenetz zur Verfügung zu stellen, wird der Aufbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur mit 300 Mio. Euro staatlich gefördert. An öffentlichen Normalladestationen, u. a. auf Parkplätzen und bei Tankstellen, benötigt ein Elektrofahrzeug rund drei Stunden für eine Vollladung. Eine Förderung für private Infrastruktur an Stellplätzen und Garagen, wo Fahrzeuge meist über Nacht oder mehrere Stunden stehen, gibt es bisher nicht. Das Laden am eigenen Stellplatz dürfte für viele potenzielle Kunden aber das zentrale Kaufargument sein. Wem also hilft eine flächendeckende Infrastruktur auf deutschen Straßen, wenn es am Wohnort potenzieller E-Mobilfahrer keine „Steckdose“ gibt?

Vorhandene Ressourcen nutzen und fördern

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) in Mehrfamilienhäusern vereinen deutschlandweit geschätzt über vier Millionen Parkplätze – mögliche Standorte für private Ladestationen. Wegen technischer, rechtlicher und insbesondere finanzieller Hemmnisse sind Ladepunkte in Mehrfamilienhäusern bislang jedoch nur Ausnahmefälle. In vielen Bestandsgebäuden muss wegen der hohen und dauerhaften Belastung während des Ladevorgangs zunächst das Stromnetz in der Garage oder am Stellplatz ertüchtigt werden – ein sich auswachsendes Problem, je mehr Eigentümer und Mieter eine Ladestation nutzen wollen. Im Regelfall ist der dafür erforderliche Austausch des gesamten Leitungsnetzes mit hohen Kosten verbunden, an deren Übernahme als Streitpunkt in vielen Fällen die Zustimmung der Miteigentümer scheitert. Ohne sie aber kann – nach aktueller Rechtsprechung – der Einbau nicht stattfinden.

Es müssen demnach Anreize entwickelt werden, um die finanziellen Hürden für die Einrichtung privater Ladeinfrastruktur zu senken, damit Miteigentümer ihr zustimmen – auch jene ohne E-Mobil. Für die Umsetzung ist zudem die Immobilienverwaltung zentraler Akteur: Sie beauftragt Gutachten, Fachbetriebe, koordiniert die Bezahlung externer Dienstleister und übernimmt die Kommunikation mit Ämtern und Behörden. Auch hier bedarf es entsprechender Information und Kommunikation.

Der DDIV regt daher ein nationales Förderprogramm an, das speziell WEG in Mehrfamilienhäusern bei der Installation von Ladeinfrastruktur finanziell unterstützt. Es würde Eigentümern und Mietern gleichermaßen die Skepsis vor der Anschaffung eines Stromers nehmen. Die Bundesregierung sollte dafür 100 Mio. Euro bereitstellen, damit der Markthochlauf doch noch gelingt. Ist Eigentümern erst die „Angst“ vor teuren Umbaumaßnahmen genommen, ließe sich durchaus auch noch eine Solaranlage auf dem Dach platzieren, der Strom ins Hausnetz einspeisen und über Carsharing nachdenken.

Aktiv in Zentralasien

DDIV und EBZ sind Teil eines EU-Projekts für Wohnungsverwalter in Kasachstan und Usbekistan.

Die Wohnungswirtschaft in Zentralasien unterscheidet sich stark von europäischen Strukturen, beispielsweise in der hohen Wohneigentumsquote von knapp 98 Prozent in Kasachstan – und sie befindet sich seit einigen Jahren im Umbruch. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gewinnen an Bedeutung und sind auch zentrale Themen der diesjährigen Weltausstellung Expo in der kasachischen Hauptstadt Astana. Die anstehenden Sanierungsvorhaben offenbaren den immensen Bedarf, auch in der Wohnungsverwaltung moderne Strukturen zu etablieren. Auf Initiative der Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. wurde im Dezember 2016 das Projekt „Pro House – Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan“ gestartet, um die Gründung nationaler Vereinigungen und Verbände professioneller Wohnungsverwaltungen zu fördern. Als deutsche Projektpartner gehören der DDIV und das EBZ zum internationalen Konsortium. Über einen Zeitraum von drei Jahren werden mit EU-Geldern Kenntnisse und Erfahrungen vermittelt, um Lösungen für beide Länder zu entwickeln und Verwalter sowie weitere für Sanierungsprozesse relevante Akteure zu qualifizieren.



DDIV-Geschäftsführer Marin Kaßler (2.v.l.) mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, ZIA-Präsident Andreas Mattner, Staatssekretär im BMUB Gunther Adler, BFW-Präsident Andreas Ibel und ivd-Präsident Jürgen Michael Schick (v.l.n.r.)

ZIA übernimmt BID-Vorsitz

Turnusgemäß wechselte der BID-Vorsitz zum 1. Juli. BFW-Präsident Andreas Ibel übergab das Zepter an ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner. Er möchte an die erfolgreiche Arbeit mit dem Bundesumweltministerium anknüpfen und auch das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen mit neuem Leben füllen. Ein weiterer Schwerpunkt des ZIA-Vorsitzes wird die Energiewende im Gebäudebestand sein.

Mietpreisbremse **ade!**

Erste Bundesländer schaffen sie wieder ab.

Umstritten ist sie, die Mietpreisbremse. In NRW gilt sie seit 1. Juli 2015; Schleswig-Holstein zog im Dezember des gleichen Jahres nach. Nun wollen die neu gewählten Regierungen beider Länder diese und andere landeseigene Regelungen aufheben.

NRW setzt auf weniger Regulierung: Die Mietpreisbremse habe ihren Zweck nicht erfüllt und die Mieten nicht gebremst, sondern nur die privaten Investitionen in den Wohnungsbau, heißt es im Koalitionsvertrag von CDU und FDP. Die nordrhein-westfälische Landesregierung will mehr Anreize für private Investitionen schaffen und hebt zudem auch die Kappungsgrenze sowie das Zweckentfremdungsverbot auf. Die Einführung neuer landesspezifischer Regelungen ist nicht vorgesehen. Um auch jungen Familien die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, soll die Grunderwerbsteuer reformiert werden. Eine Bundesratsinitiative zur Einführung eines Freibetrags für selbstgenutztes Wohneigentum ist geplant, den NRW in Höhe von 250.000 Euro pro Person einführen wird.

Auch die neue Kieler „Jamaika-Koalition“ aus CDU, FDP und Grünen spricht der Mietpreisbremse ihre Wirkung ab. Die Koalitionäre wollen die Verordnung durch „geeignete Instrumente“ ersetzen.

Neues zur Dämmstoffentsorgung

Die das nachweislich gesundheitsschädliche Flammschutzmittel HBCD enthaltenden Dämmstoffe, wie etwa Wärmedämmverbundsysteme aus Styropor, wurden im vergangenen Jahr als Sondermüll eingestuft. In der Folge verteuerte sich die Entsorgung bei den wenigen dafür zugelassenen Betrieben erheblich. Um Abhilfe zu schaffen, wurde die Sondermüllverordnung bis zum Ende dieses Jahres ausgesetzt. Die nun verabschiedete Neuregelung könnte noch im Sommer in Kraft treten. Sie sieht vor, dass POP-haltige Dämmstoffe getrennt gesammelt und entsprechende Nachweise und Register geführt werden müssen, die eine lückenlose Überwachung durch die Abfallbehörden der Länder ermöglichen. Auch die Vermischung in Entsorgungsanlagen ist transparent zu machen.

Neues Geldwäschegesetz

Identitätsprüfung erst bei ernsthaftem Immobilienkaufinteresse

Im Mai verabschiedete der Deutsche Bundestag ein neues Geldwäschegesetz (GWG). Es betrifft auch Immobilienmakler, die seit 2002 dazu verpflichtet sind, bei ihren Geschäften besondere Sorgfalt walten zu lassen, insbesondere die Identität ihrer Kunden zu überprüfen. Nach der GWG-Novelle müssen sie sich erst bei Bekundung ernsthaften Kaufinteresses deren Personalausweis vorlegen lassen, nicht mehr wie bisher bereits beim Besichtigungstermin. Von ernsthaftem Kaufinteresse ist auszugehen, wenn eine Reservierungsvereinbarung getroffen, ein Vorvertrag geschlossen oder eine Reservierungsgebühr gezahlt wurde, auch, wenn einer der Parteien bereits ein Kaufvertrag vorliegt.

2. DDIV-Beirats-newsletter erschienen

Informieren Sie Ihre Verwaltungsbeiräte gezielt und kundengerecht – mit der zweiten Ausgabe des DDIV-Beiratsnewsletters. Neben relevanten Urteilen aus der WEG- und Mietrechtsprechung finden sich darin wieder Neuigkeiten aus der Welt des Wohnens und Bauens sowie aktuelle gesetzliche Änderungen. Neu ist der Praxistipp, der Informationen rund um die Messdienstleistung eigentümergeeignet aufbereitet. Der Beiratsnewsletter steht Mitgliedsunternehmen kostenfrei zur Verfügung – im DDIV-Intranet oder über die Landesverbände.

Förderung von Mieterstrommodellen

Tür für Quartierslösungen geöffnet

Ende April beschloss das Bundeskabinett die Förderung von Mieterstrommodellen, von denen sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer profitieren sollen. Ziel ist es, Anreize für die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf Wohngebäuden zu schaffen. Quartierslösungen waren zunächst nicht Teil des Konzepts. Letztes Jahr hatte sich der Bundesrat bereits dafür ausgesprochen, auch sie in die Förderung miteinzubeziehen – so auch eine maßgebliche Forderung des DDIV. Nun plädiert auch die Bundesregierung für die Öffnung. Union und SPD haben sich darauf geeinigt, den baulichen Anwendungsbereich auszuweiten: Künftig können auch Wohngebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude der Energieerzeugung stehen, von der Förderung profitieren, wie Ende Juni zu vernehmen war.



Veranstaltungen Landesverbände:

DDIV

> 25. Deutscher Verwaltertag

Datum/Ort: 7./8.9.2017, Estrel Hotel Berlin

Anmeldung: www.ddiv.de/verwaltertag

DDIV, VDIV MITTELDEUTSCHLAND, VDIV SACHSEN-ANHALT

> Haftungsrisiken in Immobilienverwaltungen und Wohnungsunternehmen

Datum/Ort: 15.8.2017, pentahotel Leipzig

Anmeldung: www.ddiv.de/haftungsrisiken

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 18. Gardasee-Seminar WEG-Recht

Datum/Ort: 28. – 30.8.2017, Peschiera del Garda, Italien

Anmeldung: www.vdiv.de/1164

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 12. Herbstforum Immobilienverwaltung & Technik

Datum/Ort: 13.9.2017, Dresden

Anmeldung: www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> Mietverwalterforum Hannover

Datum/Ort: 29.8.2017, H4 Hotel Hannover Messe Laatzen

Anmeldung: www.ddiv-service.de

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Miet- und WEG-Recht

Datum/Ort: 27.9.2017, Mainz

Anmeldung: www.vdiv-rps.de oder Tel.: +49 6238 98358-13

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> Extraforum Sanierung Attendorf

Datum/Ort: 1./2.9.2017, Burg Schnellenberg, Attendorf

Anmeldung: www.vnwi.de

Hinweis:

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

Unternehmensführung und Organisation

Mehr Pepp für die Zukunft



DDIV ZUM THEMA

Zeit für Strategien mit Biss

Fachkräfte? Man muss sie sich nehmen! Prozesseffizienz? Einfach machen! Einfach? Nun ja, die Möglichkeiten sind da. Nur manchmal muss man auch die eingefahrenen Gleise verlassen – neue Wege gehen, zuvor aber die bereits eingeschlagenen hinterfragen. Und oft lohnt es sich, mit dem berühmten Blick über den Tellerrand, von Erfahrungen und Strategien anderer zu lernen. Best-Practice ist dazu da, sich ein Beispiel zu nehmen: Wenn es um Personalfragen geht,

wenn Arbeitsabläufe zwar gewohnt und routiniert, aber leider nicht mehr zeitgemäß sind, und wenn sich am Horizont doch bereits neue Herausforderungen abzeichnen. Keine Angst also vor Veränderung: Wer Kräfte sinnvoll bündelt anstatt Energie zu verpulvern, steht auch morgen noch gut da. Manchmal fehlt nur der Kick, der dazu anregt, die eigene Strategie vielleicht nur minimal, aber perfekt zu korrigieren. Und genau diese Anregungen finden Sie auf den folgenden Seiten.



Tipps für den Azubi-Start ins 1. Lehrjahr

Raus aus der Schule, hinein ins Berufsleben! Der Beginn einer Ausbildung ist für die meisten Lehrlinge erstmal mit großer Umgewöhnung verbunden: feste Arbeitszeiten, eigenständiges Agieren, neue Kollegen und vieles mehr ... Läuft alles rund, profitieren davon sowohl die Auszubildenden als auch der Ausbildungsbetrieb. Mit diesen Tipps kann's gelingen.

Von Steffen Haase und Carmen Fröhlich, Geschäftsführerin vdiv Service GmbH, Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

1. DIE WILLKOMMENSMAPPE

Stellen Sie die wichtigsten Informationen über Ihren Ausbildungsbetrieb in einer Mappe zusammen, die Sie zu Beginn überreichen. Eine Übersicht der Ansprechpartner, die Sicherheits- und Arbeitsschutzregeln, der Ausbildungsplan und Werbematerial Ihres Unternehmens gehören hinein. Denken Sie auch daran, Leitlinien und Ziele Ihres Unternehmens mit in die Mappe zu packen.

3. DIE VORSTELLUNGSRUNDE

Den Rundgang durch den Betrieb kann man auch gleich mit einer Vorstellungsrunde kombinieren. Ihre Auszubildenden sollten sich von Beginn an willkommen fühlen. Dies erreichen Sie am besten, indem sich jeder gleich persönlich vorstellt und kurz über seinen jeweiligen Aufgabenbereich informiert. Teilen Sie Ihrem Personal vorab mit, wann dies stattfinden soll, damit sich alle darauf vorbereiten können – und seien Sie gnädig: So ein erster Tag enthält viel Informationen für Azubis.

4. Die Einführungswoche

Um die Integration ins Unternehmen zu erleichtern, empfiehlt es sich, eine Woche zur Einführung einzuplanen: In dieser Zeit durchlaufen Auszubildende alle praxisrelevanten Stationen und können sich so ein Bild machen – vom neuen Arbeitgeber, der Leitkultur des Unternehmens und dem sozialen Umfeld. Vorteil: Die Informationen aus der Vorstellungsrunde lassen sich so vertiefen, sich auf diese Weise kennenzulernen, ist besser als der Sprung ins kalte Wasser.

2. Ein Rundgang durch den Betrieb

Nehmen Sie sich Zeit für Ihre „Neuen“: Führen Sie sie durch's Unternehmen, um sie damit vertraut zu machen. Zum Rundgang gehören sowohl die sozialen Räumlichkeiten wie Kantine, Küche, Aufenthaltsraum als auch die Büros und verschiedenen Abteilungen sowie ggf. Keller, Lagerräume etc. Wichtig ist auch, auf die Flucht- und Rettungswege im Unternehmen hinzuweisen. Auszubildende finden sich so schneller zurecht und können erste Aufgaben besser und eigenständig bewältigen.

5. RECHTE UND PFLICHTEN

Informieren Sie Lehrlinge gleich zu Beginn über ihre Rechte und Pflichten. Welche Aufgaben sollen erfüllt werden? Wie sind die Arbeitszeiten geregelt? An wen kann man sich bei Konflikten, Fragen und Unsicherheiten wenden? Wer die Antworten darauf von Beginn an vermittelt, beugt späteren Missverständnissen und Unstimmigkeiten vor.

6. Der Ausbildungspate

Für Auszubildende ist es wichtig, von Anfang an einen festen Ansprechpartner zu haben – z. B. wenn es im Rahmen der betrieblichen Ausbildung Probleme gibt oder auch in der Berufsschule. Als Paten, die dafür zur Verfügung stehen können, empfehlen sich Mitarbeiter/innen, die den neuen Azubis altersmäßig oder beruflich nahe stehen. In den meisten Betrieben übernehmen ältere Auszubildende oder jüngere Mitarbeiter diese Rolle. Der Ausbildungsleiter oder der Chef sollten es nach Möglichkeit nicht sein.

7. SCHULUNGEN

Geben Sie Ihren Auszubildenden vom Start weg das Gefühl, für den Betrieb wichtig zu sein. Vermitteln Sie Wertschätzung. Zusätzliche Maßnahmen zur Weiterbildung in der Lehrzeit erhöhen zum einen die Identifikation mit dem Unternehmen, zum anderen lässt sich damit gezielt an bestehenden Stärken und Schwächen arbeiten. Besonders zu empfehlen sind Schulungen zu den Themenkomplexen Kommunikation und Organisation. Sie kommen im Lehrplan der Ausbildung meist nur wenig zum Tragen. Die Landesverbände des DDIV bieten darüber hinaus Seminare speziell für Lehrlinge in der Immobilienverwaltung an.

9. Feedback

Konstruktives Feedback ist das A und O einer gelungenen Ausbildung. Reden Sie mit Ihren Auszubildenden sachlich über ihre Leistungen und ihr Verhalten im Betrieb. Diese Rückmeldung ist wichtig, um das eigene Können, Wissen und die Fähigkeiten einordnen zu können. Heben Sie insbesondere Stärken hervor und fördern Sie diese. Das Feedback-Gespräch soll die Motivation steigern und Auszubildende persönlich stärken. Bitte denken Sie daran, diese Gespräche regelmäßig zu führen, und vereinbaren Sie immer gleich einen Folgetermin.

8. PERSPEKTIVEN IM UNTERNEHMEN

Gutes Personal ist derzeit rar in der Verwalterbranche. Umso wichtiger wird es, gute Kräfte – auch die angehenden – im Unternehmen zu halten. Es hilft, bereits im ersten Lehrjahr mögliche Perspektiven für den beruflichen Werdegang im Unternehmen aufzuzeigen. Wie schaut es nach der Ausbildung aus? Ist eine Übernahme angedacht?

Wenn ja: in welcher Position? Sprechen Sie mit Ihren Auszubildenden darüber und fragen Sie nach deren Vorstellungen und Plänen. Zeigen Sie auch Möglichkeiten der beruflichen Fortbildung auf. Die Aussicht auf den Abschluss als Immobilienfachwirt kann zusätzliche Motivation bieten.

10. AUSSERBETRIEBLICHE AKTIVITÄTEN

Schaffen Sie ein Umfeld, in dem sich Ihre Auszubildenden und Mitarbeiter wohlfühlen. Aktivitäten wie Weihnachtsfeiern, Betriebssport oder ein Betriebsausflug bieten allen Gelegenheit, sich besser kennenzulernen und sich auch einmal über andere Dinge auszutauschen. Die Integrationen von Auszubildenden und neuen Mitarbeitern vereinfacht sich, und das Betriebsklima wird angenehmer.





Nachwuchssorgen?

Für Unternehmen wird es schwieriger, den Fachkräftebedarf zu decken. Jetzt liegen die Ergebnisse eines Modellprogramms vor, das Wege aufzeigt, wie dem Problem zu begegnen ist.

Der demografische Wandel und die Akademisierung führen dazu, dass die Zahl der Bewerbungen um Ausbildungsplätze

in Deutschland kontinuierlich sinkt. Zugleich müssen Ausbilderinnen und Ausbilder einer immer vielfältigeren Zielgruppe junger Menschen angemessen und zielorientiert begegnen – dies vor allem hinsichtlich der Vorbildung und der verschiedenen kulturellen Voraussetzungen.

Auch in der Altersstruktur, dem Einsatz digitaler Medien und den Familienstrukturen gibt es immer mehr Unterschiede. Der schon spürbare Fachkräftemangel macht es notwendig, das Bewerberpotenzial zu erweitern. Jugendliche, die bisher von Unternehmen gar nicht in Betracht gezogen wurden, müssen stärker berücksichtigt werden. Ausbildungsbetriebe brauchen jedoch gezielte Angebote, um dies zu meistern.

Welche, das zeigt das umfassende Modellversuchsprogramm „Neue Wege in die duale Ausbildung – Heterogenität als Chance für die Fachkräftesicherung“ des Bundesinstituts für Berufsbildung (BIBB) auf. Es wurde vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert. Von 2011 bis 2015 wurden von Praxis, Wissenschaft und Politik in 17 Modellversuchen Konzepte, Handlungsansätze und Ins-

DIE AUTOREN



GISELA WESTHOFF

Die wissenschaftliche Direktorin (bis 2015) leitete das Modellprogramm „Neue Wege/Heterogenität“ und ist jetzt aktiv im Berufsausbilderverband NRW aktiv.



PROF. DR. HELMUT ERNST

Der Dozent für Pädagogik an der Hochschule Wismar begleitete das Programm wissenschaftlich.

NEUE WEGE IN DIE DUALE AUSBILDUNG

Einen Überblick über die im Modellprogramm erarbeiteten Angebote bietet die Broschüre „Fachkräftesicherung durch Vielfalt“ mit praktischen Anregungen für die Umsetzung im eigenen Betrieb. Sie ist online kostenlos abrufbar: www2.bibb.de/bibb-tools/de/ssl/4928.php

trumente erarbeitet und verbreitet. Dazu gehörten u. a. Kooperationen zur Azubi-Gewinnung, Maßnahmen zur Berufsorientierung oder zur Vermeidung von Ausbildungsabbrüchen. Die Betriebe wurden von Beginn an in die Arbeit einbezogen, um die Kompetenz des Ausbildungspersonals gezielt einzubinden und zu nutzen.

Ziel des Programms war es, den Unterstützungsbedarf von Unternehmen in der Berufsbildung regional, branchenspezifisch und nach ausgewählten Aspekten zu ermitteln und geeignete neue Konzepte zu entwickeln. Dazu einige Beispiele:

Ausbildungsorientierte Alphabetisierung

16 Prozent der 15-Jährigen haben laut der aktuellsten PISA-Studie Probleme beim Lesen und Schreiben. Unternehmen können es

sich aber heute nicht mehr leisten, sie von vornherein als Bewerber nicht zu berücksichtigen. Viele dieser Jugendlichen könnten bei entsprechender Förderung und Begleitung eine Ausbildung meistern. Beim Modellprojekt des Forschungsinstituts Betriebliche Bildung wurden für die Berufsbildung Verantwortliche in Bayern im Umgang mit Sprachschwächen und funktionalem Analphabetismus geschult, damit sie sich in den Ausbildungsbetrieben dieses Problems stärker annehmen können. Im Vordergrund stand die Früherkennung von Schreibdefiziten, etwa durch Schriftproben, sodass Jugendliche mit Schwächen gezielt gefördert werden können – z. B. durch Gruppenarbeiten entsprechend dem jeweiligen Lese- und Schreibniveau oder das Erstellen von selbsterklärenden Arbeitsmaterialien. Wichtig bei der ausbildungsorientierten Alphabetisierung: Betroffene sollen auf keinen Fall bloßgestellt werden.

TIPP: Aufgaben zum Testen von Lese- und Schreibfähigkeiten gibt es beispielsweise auf: www.grundbildung-und-beruf.info

Unternehmen agieren gemeinsam

In Westmecklenburg wurden die Bewerber in den vergangenen Jahren knapper, die Zahl der Schulabgänger ging zurück. Das Schweriner Ausbildungszentrum erarbeitete daher mit Unternehmen im Industriegebiet Schwerin-Sacktannen/Wittenförden

ANZEIGE

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r KlimaVerwalter/in“ (DDIV/EBZ)

Sie möchten Wohnungseigentümergeinschaften beim Einsatz von Energieeffizienzmaßnahmen kompetent beraten und deren Umsetzung koordinieren?

Im Rahmen des von der nationalen Klimaschutzinitiative geförderten Projekts „KlimaVerwalter“ schreiben der DDIV und das EBZ 15 Stipendien für WEG-Verwalterinnen/-verwalter aus. Als Stipendiat gestalten Sie den Zertifikatslehrgang in der Pilotphase aktiv mit und sind Wegbereiter für ein bedarfsgerechtes Weiterbildungsangebot zur Begleitung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEG. Die Teilnahme ist nur über das Stipendienprogramm möglich. Bewerbungen werden bis 31. August 2017 entgegengenommen. Weitere Informationen zu den Lehrinhalten, Terminen sowie das Formular zur Online-Bewerbung sind unter www.klimaverwalter.de abrufbar.



ANZEIGE



Studium und Weiterbildung **TAS**
Technische Akademie Südwest e.V.



Hochschule
Kaiserslautern
University of Applied Sciences

Masterstudiengang Grundstücksbewertung

Masterstudiengang der Technischen Akademie Südwest e.V./ Hochschule Kaiserslautern. **Start: 13.11.2017**

Duales Studium, 2 Präsenzwochen/Sem., 4 Sem. Vorlesung + 1 Sem. Masterarbeit

Zwischenabschlüsse: **Fachmann/Gutachter, Sachverständiger** der Hochschule KL.

Module des Studiums:

Wertermittlung, Wirtschaft, Recht, Bautechnik, Praxisprojekte, Methodenlehre, Sachverständigenwesen A (Allg., Wirtschaft und Recht), SV-wesen B (Bautechnik) SV-wesen C (Wertermittlung) + Masterarbeit

Wahlpflichtfächer

Bedarfswert und Beleihungswertermittlung • Projektmanagement u. -entwicklung • Immobilien- und Zwangsverwaltung • Bewertung von Bauschäden

Kontakt: 0631 3724 4720
www.tas-kl.de

ein Angebotspaket, das sowohl den Betrieben bei der Azubi-Suche als auch Jugendlichen bei der Berufswahl helfen sollte. Es umfasste Aktionstage und weitere berufsberatende Maßnahmen,

FACHKRÄFTEMANGEL – WAS IST DRAN?

Dass Unternehmen in Deutschland händeringend nach Fachkräften suchen, ist bekannt. Die Bundesagentur für Arbeit aber sieht keinen flächendeckenden Fachkräftemangel in Deutschland, lediglich Engpässe in einzelnen technischen Berufsfeldern, z. B. in der Kraftfahrzeugtechnik oder der Softwareentwicklung, sowie in Gesundheits- und Pflegeberufen.

Weniger Ausbildungsverträge

Bei der Ausbildungsstatistik wird's kompliziert: Laut Berufsbildungsbericht 2016 stieg die Zahl der nicht besetzten Lehrstellen in den Jahren 2011 bis 2015 von 11 344 auf über 20 000, gleichzeitig aber auch die der vergeblich Suchenden – von 26 689 auf 40 960. Rechnet man Jugendliche in Weiterbildungen oder Fördermaßnahmen hinzu, waren es 2015 sogar fast 81 000, die leer ausgingen. Es können also viele Unternehmen ihre Lehrstellen nicht besetzen, während Zehntausende eine suchen.

Ungleichgewichte machen Probleme

Die Berufsbildungsforschung hat dafür zwei Erklärungen: regionale und berufliche Ungleichgewichte. Ein regionales Ungleichgewicht besteht dann, wenn z. B. in Süddeutschland viele Betriebe ihre Stellen nicht besetzen können, während in anderen Regionen viele keine Lehrstelle finden. Um berufliche Ungleichgewichte handelt es sich, wenn die Ausbildung in bestimmten Berufen stark nachgefragt wird, in anderen aber deutlich weniger – obwohl gerade diese Berufe dringend Nachwuchs brauchen. Deutschlandweit ist die Kluft zwischen den Berufen sehr groß: Köche, Gebäudereiniger, Bäcker, Klempner, Fleischer und Restaurantfachleute werden oft verzweifelt gesucht. Gleichzeitig reicht die Zahl der Ausbildungsplätze für Bewerber, die Tierpfleger, Mediengestalter, Verwaltungskaufleute, Informationselektrotechniker oder Fotografen werden wollen, nicht aus.

Blick in die Zukunft

Das Bundesinstitut für Berufsbildung prognostiziert, dass Fachkräfte in Zukunft knapper werden und es zu mehr Engpässen kommen wird. Das liegt vor allem am demografischen Wandel: Trotz der zurzeit hohen Zuwanderung gehen die Forscher davon aus, dass die Bevölkerung in Deutschland ab 2025 schrumpfen wird.



etwa Betriebsbesichtigungen oder Potenzialanalysen. Gleichzeitig wurden 122 Unternehmen dahingehend beraten, Schülerpraktika durchzuführen, zudem bei der Optimierung ihrer Auswahlverfahren unterstützt.

TIPP: Maßnahmen wie Standort-Aktionstage lassen sich gut auch in anderen Regionen umsetzen – Voraussetzung ist die Bereitschaft der Unternehmen, sich mit anderen zu vernetzen.

Ausbildungsabbrüche reduzieren

Vor allem bei kleinen und mittleren Unternehmen führen kurze Auswahlverfahren und die begrenzte Aussagekraft von Bewerbungsunterlagen oft dazu, dass Stellen entweder gar nicht oder unpassend besetzt – und Ausbildungen frühzeitig abgebrochen werden. Dieser Problematik nahm sich der Verein für allgemeine und berufliche Weiterbildung in Alsdorf bei Aachen mit dem Modellversuch „AnHand – Ausbildungsnetzwerk handgemacht“ an, indem er Betriebe dabei unterstützte, geeignet erscheinende Bewerber in einem zweitägigen Kompetenzfeststellungsverfahren gründlicher zu testen und auf dieser Basis eine Auswahl für einen Praxistag zu treffen. Entwickelt wurde auch ein die Ausbildung begleitender Feedback-Bogen: Die regelmäßige Abfrage u. a. von Motivation, Konflikten mit Kollegen, Leistungen in Schule und Betrieb bei den Auszubildenden wie auch beim Ausbildungspersonal soll entstehende, die Ausbildung gefährdende Probleme rechtzeitig aufzeigen. Von dem Projekt profitierten auch Jugendliche, die ansonsten keine Chance auf eine Ausbildung gehabt hätten: Immerhin 25 wurden erfolgreich vermittelt.



TIPP: Informationen zum Kompetenzfeststellungsverfahren und der Feedback-Bogen finden sich online: www.foraus.de, Suchbegriff „Ausbildungsnetzwerk handgemacht“

Frühzeitige Berufsorientierung

Im brandenburgischen Finsterwalde arbeitete die als integrierte Gesamtschule ohne Gymnasialzweig gestaltete Oberschule mit lokalen Unternehmen im Projekt „Ausbildungs-Navigator“ zusammen. Das Besondere: Berufsorientierung beginnt hier bereits in der siebten Klasse. Betrieben war es zuvor nicht gelungen, mit erst ein halbes Jahr vor dem Schulabschluss bereitgestellten Informationsangeboten genügend Azubis für sich zu gewinnen. Unter anderem vermittelt eine Schüler-AG in der achten Klasse über einen Zeitraum von elf Wochen praktische Berufsorientierung in den Bereichen Metall, Holz, Kunst und Kreativität, Farbe, Hauswirtschaft und Mediengestaltung – wobei diese Bereiche jederzeit gewechselt werden können. In der neunten Klasse folgen Kurzpraktika sowie ein verpflichtendes dreiwöchiges Betriebspraktikum. Unterstützung finden Schule und Unternehmen beim Träger des Projektes, der Entwicklungsgesellschaft Energiepark Lausitz.

Tipp: Berufswahl ist ein langer Prozess. Es lohnt sich daher, einen langfristig ausgerichteten Kontakt zu den Schulen aufzubauen und sich für Schülerpraktika zu öffnen.

Einstiegshürden verringern

Da Pflegeberufe bekanntlich unter Nachwuchsmangel leiden, startete die Arbeiterwohlfahrt im Saarland das Programm „Chance

Pflegeberuf“. Am Altenpflegeberuf interessierten Jugendlichen ohne die für die Ausbildung erforderlichen Kompetenzen wurden in einem Vorbereitungsjahr Stück für Stück theoretische und praktische Kenntnisse vermittelt, um sie an das für die Ausbildung erforderliche Niveau heranzuführen – sozialpädagogische Begleitung und Prüfungen inklusive. Das Erlernete wandten sie in einem Seniorenzentrum praktisch an. Erfolg: Mehr als die Hälfte wurde nach Ablauf des Jahres in eine Ausbildung übernommen.

Tipp: Eigene betriebliche Vollzeit-Einstiegsqualifizierungen für noch nicht ausbildungsreife Jugendliche können sinnvoll sein. Es bietet sich für den theoretischen Teil die Zusammenarbeit mit einer Berufsschule an; wichtig ist zudem, die Teilnehmer Berichtshefte führen zu lassen und ihnen Zwischen- und Abschlusszeugnisse auszustellen.

Fazit und Ausblick

Insgesamt haben die Modellversuche einen wichtigen Beitrag geleistet, um aus der Praxis konkrete Hilfe für den praktischen Umgang mit Heterogenität und Vielfalt zu bieten. Die neuen Instrumente, Konzepte und Handlungsansätze werden dem Ausbildungspersonal durch Publikationen, in Veranstaltungen und Netzwerken weiterhin vorgestellt. Vielfalt als Chance bedeutet, neue Potenziale der jungen Menschen und ebenso der Unternehmen zu erkennen und auszuschöpfen. Nur so wird es langfristig möglich sein, den Fachkräftebedarf zu decken.

ANZEIGE

Neue Perspektiven

Starten Sie Ihre Karriere in der Immobilienbranche mit den Weiterbildungen der IHK.

www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien









Speziell für Hausverwalter, Immobilienmakler und Bauträger bietet die IHK Akademie München und Oberbayern fundierte, praxisnahe Weiterbildungen. Die Zertifikate - Haus- und Grundstücksverwalter IHK und Immobilienmakler IHK - sind für Neu- und Quereinsteiger ideal. Darüberhinaus finden Sie bei uns interessante Seminare für Bauträger und Immobilienbewerber. Profitieren Sie von den kompetenten Trainern, der persönlichen Lernatmosphäre und zahlreichen Möglichkeiten zur Vernetzung mit Berufskollegen. Die IHK Akademie setzt auf hohe Qualitätsstandards und bietet aktuelle, marktgerechte, kundenorientierte Weiterbildungen.

Kontakt: Dorte Grabert, Tel. +49 8063 91-271,
dorte.grabert@muenchen.ihk.de

www.ihk-akademie-muenchen.de/immobilien

Wer keine Azubis findet, ist selbst schuld

Unternehmen sollten nicht verzweifeln, wenn sie keine passenden Bewerber für vakante Lehrstellen finden – sondern umdenken, so der Experte für Azubi-Recruiting.

Interview: Vincent Hochhausen

NACHGEFRAGT



AXEL HAITZER

Berater, Autor und Trainer, vornehmlich im Bereich Personal- und Azubi-Marketing

Herr Haitzer, ist der Fachkräftemangel ein großes Problem für die Unternehmen?

Für bestimmte Branchen und in bestimmten Regionen ist es schwieriger geworden, passende Azubis zu finden. Aber von Fachkräftemangel zu sprechen, ist übertrieben. Fachkräftemangel ist derzeit noch eine gesellschaftlich akzeptierte Ausrede für untätige Unternehmen oder Personalabteilungen. Unternehmen, die keine Azubis finden, sind selbst schuld. Anders betrach-

tet: Kein Betrieb käme auf die Idee, sich über Kundenmangel zu beklagen, obwohl Kunden für viele auch knapp sind. Jeder weiß, dass man Kunden suchen und ihnen etwas bieten muss, um sie zu überzeugen. Genauso ist es auch bei Bewerbern.

Machen Unternehmen etwas falsch, wenn sie über zu wenig Bewerber klagen?

Zum Teil ist es eine Ressourcenfrage. Personalverantwortliche haben oft nicht die Zeit und Mittel, um auf mögliche Bewerber zuzugehen. Es liegt aber auch –

gerade im Ausbildungsbereich – an der Sichtweise der Unternehmen. Wir haben in Deutschland zwischen 1,5 und 2,2 Millionen Jugendliche ohne Berufsausbildung.

Gleichzeitig brechen in manchen Fächern mehr als die Hälfte der Studienanfänger das Studium ab. Und dann kommen noch die Geflüchteten dazu, unter denen auch viele motivierte junge Menschen mit passender Vorbildung sind. Das ist eine riesige Zielgruppe.

Müssen Unternehmen ihre Erwartungen an Ausbildungsanfänger herunterschrauben?

Nein, sie müssen ihre Denkweise ändern. Es bringt nichts, nur darauf zu schauen, was ein Bewerber in der Vergangenheit gemacht hat. Wir sollten Noten und Abschlüsse nicht überbewerten. Es kommt darauf an, was ein Bewerber zu tun im Stande ist, wenn er die Chance

Schulnoten und Abschlüsse sind nicht alles.

dazu bekommt. Das merken wir auch bei uns im Betrieb immer wieder.

Zum Beispiel?

Vor zwei Jahren bewarb sich ein junger Mann aus dem Irak bei uns, der mit acht Jahren nach Deutschland gekommen war. Er hatte einen miesen Hauptschulabschluss und wurde dann von der Arbeitsagentur gedrängt, eine Ausbildung zum Altenpflegehelfer zu machen – was ihn überhaupt nicht interessiert hat. Deshalb hat er sich in seiner Freizeit das Programmieren beigebracht. Wir haben ihm einen Ausbildungsplatz als Fachinformatiker angeboten.

Sein Berufsschullehrer hat ihn gleich zu Beginn des Jahres zum Tutor gemacht, weil er schon so gut programmieren konnte.

Also sind Praktika und das persönliche Kennenlernen wichtiger als Noten?

Auf jeden Fall. Es ist heute sinnvoller denn je, sich mit professioneller Eignungsdiag-

nostik zu beschäftigen. Leider ist Deutschland in dieser Hinsicht ein Entwicklungsland.

Was bringt solche Eignungsdiagnostik?

Verhaltensprofile bieten die Chance, Auszubildende passend zu ihrem Profil einzusetzen. Da kann man zum Beispiel prüfen, ob ein angehender Verkäufer überhaupt gerne kommuniziert, oder ob ein

Bewerber sich mit detailorientierten Routinetätigkeiten anfreunden kann. Man kann aber auch spezifische Kompetenzen testen, also das Zahlenverständnis oder die räumliche Wahrnehmung. Mittlerweile sind diese Methoden wissenschaftlich valide untermauert. Solche

Angebote sind oft gar nicht teuer, können aber verhindern, dass man einen Fehlgriff macht. Wichtig ist zudem, die Recruiting-Prozesse im eigenen Unternehmen zu hinterfragen.

Inwiefern?

Oft werden Bewerbungen nur saisonal, drei oder vier Monate im Jahr bearbeitet. Was ansonsten eingesandt wird, verschwindet ohne Reaktion im Nirwana. Wir hatten mal eine hochkompetente Bewerberin mit tollem Abitur, die auf ihre Bewerbung an 50 Unternehmen nur zwei Rückmeldungen bekam, weil sie sich erst Ende Juni beworben hatte. Wenn solche Talente kommen, müssen Betriebe flexibler sein und zur Not eben im Jahr darauf einen Azubi weniger einstellen.

Kleinen Betrieben fehlt oft Zeit und Personal für aufwändige Azubi-Suche.

Was können diese konkret machen?

Das Wichtigste ist die Einstellung. Gegenüber Bewerbern muss man zum Dialog

auf Augenhöhe bereit sein. Junge Leute merken schnell, ob man sie respektiert oder als Bittsteller betrachtet. Zudem ist es hilfreich, sich regional zu vernetzen, also Kontakt zu Schulen oder Sportvereinen aufzubauen. Ein paar Hundert Euro Sponsoring für die Jugendmannschaft können einen oft weiterbringen als das Inserat einer Stellenanzeige. Auch Berufsförderungswerke oder Institutionen aus der Flüchtlingshilfe kann man ansprechen, um sich für neue Zielgruppen zu öffnen.

Gibt es noch weitere Aspekte, die wichtig sind?

Ganz wichtig ist die Kommunikation. Kleine Umstellungen wirken oft schon Wunder: Es macht einen Riesenunterschied, wie schnell man auf Bewerbungen antwortet, das bekommen wir immer wieder als Feedback. Und zum Beispiel einen Tag vor dem Bewerbungsgespräch eine kurze SMS zu schicken, dass man sich auf den Termin freut, zeigt auch ungemein Wirkung.

Wie wichtig ist denn das Internet, um Azubis anzusprechen?

Die eigene Website ist für das Ausbildungsmarketing unverzichtbar! Bei vielen kleinen Betrieben gibt es keine oder keine aktuelle. Aber ausnahmslos jeder Bewerber schaut auf die Homepage und ist mit einem Klick wieder weg, wenn der erste Eindruck nicht stimmt. Und heutzutage bedeutet es auch keine große Investition mehr, sich eine Website zu leisten. Facebook-Werbung kann zudem sinnvoll sein, weil man die Zielgruppe dort eingrenzen kann. Ein eigener Facebook-Auftritt ist aber eher das Sahnehäubchen, also erst dann sinnvoll, wenn alles andere picobello ist. Natürlich muss die Pflege des Facebook-Accounts sichergestellt sein, denn ein verwaister Facebook-Auftritt macht einen schlechteren Eindruck als gar keiner.



Was zählt, ist die **persönliche Eignung.**



Bewerbungen auch **außer der Reihe** berücksichtigen.



Auf den Zahn gefühlt

Hält die neue Kraft, was man sich von ihrer Einstellung verspricht? Eine Garantie gibt es nicht, aber Einstellungstests können Stellenbesetzungen zumindest hilfreich begleiten.

Ein klassisches Besetzungsverfahren besteht in Deutschland in der Regel aus der Sichtung und Bewertung von Bewerbungsunterlagen. Daraus resultierend werden ein bis zwei persönliche Vorstellungsgespräche geführt. Auf Basis der Interviews wird dann bewertet, ob ein Bewerber die fachliche und persönliche Eignung für das jeweilige Stellenprofil hat. Zeitlich kritisch und vor allem teuer wird es, wenn sich zeigt, dass der neue Mitarbeiter seiner Position nicht gewachsen ist und/oder nicht zum Unternehmen passt.

Je nach Anforderungsprofil der zu besetzenden Stelle werden in der Praxis unterschiedliche Einstellungstests eingesetzt, um den Besetzungsprozess unterstützend zu begleiten. Im Folgenden soll ein erster Überblick über gängige Testverfahren gegeben werden, ohne Anspruch auf eine abschließende Betrachtung. Die Vielfalt der zur Verfügung stehenden Verfahren ist dafür einfach zu groß.

Der objektive Vergleich

Grundsätzlich soll ein Einstellungstest unterstützend feststellen, ob ein Bewerber die

Anforderungen einer Position erfüllt. Ein standardisiertes Testverfahren kann vor allem dazu genutzt werden, unterschiedlich kompetente Bewerber miteinander möglichst objektiv zu vergleichen. Diese Gleichbehandlung führt in der Regel zu gerechteren und rationaleren Personalentscheidungen, ohne die Gefahr der Diskriminierung.

Für Einstiegsfunktionen und Positionen ohne Führungsaufgabe werden Einstellungstests häufig zu Beginn eines Besetzungsverfahrens eingesetzt, entweder online oder in Papierform. Innerhalb eines vorgegebenen Zeitrahmens von ca. 30 – 60 Minuten sind von Bewerbern Fragen zu beantworten und Aufgaben zu lösen. Es geht um Allgemeinwissen, Persönlichkeitsmerkmale, Intelligenz und die Konzentrationsfähigkeit unter Zeitdruck.

Diese Tests werten nach einem Punktesystem das Abschneiden des Bewerbers pro Themenfeld aus. Formuliert das Unternehmen im Vorfeld Mindestanforderungen, die der Bewerber erfüllen muss, kann schnell entschieden werden, wer in die engere Wahl kommt, wer nicht. Die Kosten für solche Tests sind überschaubar: Je nach Komplexität und jährlicher Nutzungshäufigkeit sind pro Bewerber und Testlauf etwa 50 bis 100 Euro zu kalkulieren.

Berufsspezifische Fähigkeiten

In der Praxis kann ein solcher Fragenkatalog an das jeweilige Berufsfeld angepasst werden – mit inhaltlichen Schwerpunkten und unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Für kaufmännische Berufe wie z. B.

DER AUTOR



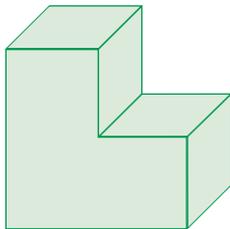
ROBERT GUHL
Personalberatung Vires
Conferre GmbH
www.viresconferre.com

Immobilienkaufleute kann der Fokus des Tests auf mathematische Aufgaben mit Prozent- und Zinsrechnung gelegt werden. Ein Klassiker, den man so oder in abgewandelter Formulierung häufig in Tests findet:

FRAGE: Für eine Festgeldanlage erhält Frau Müller nach einem Jahr 1.800 Euro bei einer Verzinsung von sechs Prozent. Welchen Betrag hat Frau Müller vor einem Jahr angelegt: 20.000, 30.000 oder 40.000 Euro?

Für Berufe, die logisches und räumliches Denken erfordern, gibt es auch Möglichkeiten, den Einstellungstest mit entsprechenden Aufgaben zu gestalten. Klassisch ist hier die Frage nach der Anzahl der Flächen eines abgebildeten Körpers, der in Form und Ausprägung beliebig modulierbar ist:

FRAGE: Aus wie vielen Flächen setzt sich dieser Körper zusammen: 7, 8, 9 oder 10?



Mittlerweile gibt es einige spezialisierte Anbieter, die über die Entwicklung der Testbögen hinaus auch die komplette Administration übernehmen. Bewerber erhalten einen Link zum Online-Test und einen Zeitrahmen, in dem sie ihn durchlaufen müssen. Die Ergebnisse wertet der Anbieter aus und übermittelt sie an das beauftragende Unternehmen.

Man kann Einstellungstests mit entsprechender Ausrichtung auf die zu besetzende Stelle auch einfach einkaufen und dann selbst durchführen – computergestützt oder als Fragebogen auf Papier. Allerdings finden sich im Internet bereits vielfältige Angebote zur Vorbereitung auf solche Tests, meist auch die Lösungen, sodass Testfragen regelmäßig variiert werden sollten.

Zu Höherem berufen?

Für die Besetzung anspruchsvoller Funktionen im Fachkräftesegment und ab der ersten Führungsebene empfiehlt es sich, das Testverfahren entsprechend stärker zu individualisieren. Neben der Prüfung der fachlichen Eignung können

zum Beispiel sogenannte „Case Studies“ Aufschluss geben über die Fähigkeiten eines Bewerbers zu Präsentation und Kommunikation. Dafür nutzen Unternehmen hauptsächlich zwei Wege: Sehr verbreitet ist es, Bewerbern im Vorfeld eine Aufgabe zu stel-

len, die innerhalb von z. B. zwei Tagen ausarbeiten und beim persönlichen Treffen vorzutragen ist. Alternativ kann eine Case Study auch Teil des Bewerbungsgesprächs sein: Dann bekommen Bewerber die Aufgabe vor Ort zur Bearbeitung in vorgegebener Zeit, mit anschließender Präsentation der Ergebnisse.

Ein weiteres Testverfahren ist das Assessment Center (AC). Auch hier gibt es Unterschiede, je nach Besetzungsprofil und Anforderung. Gruppen-AC eignen sich erfahrungsgemäß eher für akademische Einstiegspositionen, Einzel-AC hingegen für die Auswahl von Führungskräften, die im mehrstündigen Verfahren auf Befähigung, bestimmte Persönlichkeitsmerkmale, Motivation und Wertvorstellungen geprüft werden. Je nach Umfang kommen auf Unternehmen pro Bewerber und Testverfahren Kosten von bis zu 5.000 Euro zu.

Zur Bewertung persönlicher Eigenschaften bieten sich auch eignungsdiagnostische Testverfahren an, die mittels eines Fragebogens definierte Merkmale erfassen. Zu diesen überfachlichen Kompetenzen gehören Motivation, Sozialkompetenz und Disziplin. Man misst sie, indem Bewerber vorformulierte Aussagen wie „Ich bin ausgesprochen ehrgeizig“ auf einer vorgegebenen Skala sich selbsteinschätzend bewerten. Das Ergebnis beschreibt die individuelle Ausprägung des jeweiligen Merkmals und kann in die Gesamtbewertung des Bewerbers einfließen. Der Vorteil dieses Tests liegt

im Vergleich zu den vorherigen im geringen Zeit- und Kostenaufwand. Je nach Verfahren belaufen sich die Kosten pro Testlauf auf etwa 50 bis 100 Euro. Er kann online erfolgen, mit einer Dauer von rund 10 bis 20 Minuten, je nach Testverfahren.

Angesichts der Vielzahl verfügbarer Tests ist unbedingt zu fundierten Verfahren zu raten, die wissenschaftliche Gütekriterien an Objektivität, Zuverlässigkeit und Evidenz erfüllen. Ein Beispiel ist der vom Projektteam Testentwicklung der Ruhr-Universität Bochum entwickelte BIP 6-F Test, der sechs berufsbezogene Aspekte der Persönlichkeit effizient und systematisch erfasst.

FAZIT

Man sollte sich nicht der Illusion hingeben, dass Einstellungstests und andere eignungsdiagnostische Verfahren eine 100-prozentige Garantie für eine dauerhaft erfolgreiche Besetzung bieten. Die Einbindung eines Testverfahrens in Personalentscheidungen kann aber sehr wohl dazu beitragen, das Risiko einer teuren Fehlbesetzung zu reduzieren und in der Kombination mit einem bewährten Rekrutierungsprozess eine ganzheitliche Aussage über den Bewerber zu treffen. Die Auswahl eines geeigneten Einstellungstests sollte von der Frage geleitet sein, was das Verfahren erreichen soll: Geht es darum, das Allgemeinwissen von Bewerbern im Vorfeld des Einstellungsverfahrens zu ermitteln, oder darum, die Eignung einer einzustellenden Führungskraft zu prüfen? Jeder Besetzungsprozess hat seine eigenen Anforderungen, und Einstellungstests können individuell und modular daran angepasst werden. Auch die Kombination verschiedener Verfahren kann durchaus sinnvoll für eine effektive und erfolgreiche Stellenbesetzung sein.

Keine Angst vor energetischen Sanierungen!

DDIV und EBZ stellen den Lehrplan für den Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r KlimaVerwalter/in“ vor.

Von Judith Pfeffing

Deutschlands Gebäudebestand ist in die Jahre gekommen. Häuser, die in den 1960er und 1970er Jahre errichtet wurden, sind in vielen Fällen energetisch nicht auf dem neuesten Stand. Angesichts des durchschnittlichen Baualters von Mehrfamilienhäusern und unter Berücksichtigung eines normalen Sanierungszyklus von 75 Jahren ist in den nächsten Jahren mit einem weiterhin steigenden Sanierungsbedarf zu rechnen.

Bis 2050 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Aktuell entfallen 35 Prozent des Energieverbrauchs auf Wohngebäude, die etwa 30 Prozent der Treibhausgasemissionen verursachen. Daher ist zum einen eine deutliche Reduktion des Verbrauchs nichterneuerbarer Primärenergien im Wohngebäudesektor und zum anderen eine Erhöhung der Energieeffizienz erforderlich. In diesem Zusammenhang spielen Immobilienverwalterinnen und -verwalter als Initiatoren aber auch bei der Vorbereitung und Umsetzung energetischer Maßnahmen eine maßgebliche Rolle.

Mehr als 86 Prozent der Branchenvertreter sind laut einer Bildungsumfrage – die der DDIV gemeinsam mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) 2016 durchführte – der Ansicht, dass das Thema Klimaschutz für die Branche relevant ist. Rund 79 Prozent der insgesamt 170 Umfrageteilnehmer gaben an, sich künftig mit energetischen Teilsanierungen konfrontiert zu sehen, gut die Hälfte der Befragten mit Vollsanierungen. Aktuell begleiten jedoch erst 43 Prozent bzw. 21 Prozent der Befragten regelmäßig energetische Teil- bzw. Vollsanierungsmaßnahmen. Energetische Maßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind aufklärungsintensiv. Immobilienverwalter benötigen umfassende Kenntnisse und Kompetenzen, um dem Informations- und Koordinierungsbedarf der Eigentümergemeinschaften professionell gerecht werden zu können.

Damit die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen professionell koordiniert werden kann, sind grundlegende technische, juristische sowie Kenntnisse von Finanzierungsoptionen und geltendem Ordnungsrecht notwendig. Jedoch nur 10,3 Prozent der Umfrageteilnehmer fühlen sich sehr gut für die Beratung von Eigentümergemeinschaften zu energetischen Sanierungsoptionen qualifiziert. Im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative, die Kommunen, Verbraucher, Unternehmen und Bildungseinrichtungen bei der Erarbeitung von Klimaschutzkonzepten unterstützt, entwickelt und

etabliert der DDIV gemeinsam mit dem EBZ ein umfassendes Weiterbildungsangebot für Immobilienverwalterinnen und -verwalter. Unterstützt und begleitet wird die Entwicklungsarbeit von Vertretern aus Politik, Wissenschaft, relevanten Verbänden und Unternehmen.

Berufsbegleitend und praxisorientiert

Ergebnis dieser Kooperation der Verbundpartner ist ein berufsbegleitender Zertifikatslehrgang, der über zwölf Monate 30 Lernmodule umfasst. Vermittelt werden sie in Selbstlerneinheiten, didaktisch aufbereiteten Studienbriefen, Webinaren und webbasierten Selbstlernprogrammen sowie Präsenzveranstaltungen, die der Einbettung des selbst Erlernten in praxisrelevanten Kontext dienen. Auch Moderation, Konfliktmanagement und Entscheidungskompetenz stehen im Lehrplan.

Weiterbildung im Baukastenprinzip

Mit dem Ziel, praxisrelevante Kompetenzen und Kenntnisse zu erweitern, richtet sich der Lehrgang an erfahrene WEG-Verwalter, aber auch an Immobilienkaufleute/-fachwirte ohne WEG-Praxis sowie an Quereinsteiger, die sich für die Begleitung von Energieeffizienzmaßnahmen in WEG qualifizieren möchten. Der Lehrplan orientiert sich an der immobilienwirtschaftlichen Berufspraxis und folgt dem idealtypischen Verlauf eines Sanierungsprozesses. Er gliedert sich in fünf Lernfelder mit jeweils unterschiedlichen Modulen, die insgesamt einen Workload von 260 Unterrichtseinheiten à 45 Minuten ergeben. Die Lernziele werden dabei wie folgt definiert:

1. Analyse und Information: Das erste Lernfeld befähigt die Teilnehmer u. a. dazu, die für die Umsetzung energetischer Baumaßnahmen im Rahmen des Gemeinschaftseigentums relevanten Rechtsvorschriften zu überblicken und Energiekennwerte ebenso wie bautechnische Gegebenheiten von Gemeinschaftseigentum unter Berücksichtigung energetischer/altersgerechter Gesichtspunkte zu bewerten. Sie erkennen Energieeinsparpotenziale auf Basis des Nutzerverhaltens und können die Eigentümer über notwendige und mögliche Baumaßnahmen beraten.
2. Planung, Entscheidungsfindung und Beauftragung: Die Themenschwerpunkte dieses weiterführenden Lernfelds befähigen dazu, Sanierungsvorhaben umfassend, unter Einbeziehung von Sachverständigen vorzubereiten. Zentraler

Bestandteil ist beispielsweise die Förderung von Moderations- und Beratungskompetenzen, die für die Versammlungsleitung und Entscheidungsfindung in heterogenen Eigentümergemeinschaften unumgänglich sind.

3. Finanzierung und Förderung: Die Module dieses Lernfelds versetzen Absolventen in die Lage, hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit energetischer Baumaßnahmen zu beraten und auch geeignete Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.
4. Umsetzung und Koordination: Das vierte Lernfeld befähigt u. a. dazu, Methoden und Instrumente der Projektorganisation und -steuerung lösungsorientiert anzuwenden oder auch Haftungsrisiken zu erkennen und zu minimieren.
5. Nachbereitung und Bilanzierung: Dieses Lernfeld dient der Vermittlung von Kenntnissen, z. B. zur Bewertung des Erfolgs der durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen und Gewährleistung einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung.

Voraussetzungen für die Zertifizierung als „Geprüfte/r Klima-Verwalter/in (DDIV/ EBZ)“ sind die Teilnahme an Präsenzveranstaltungen, die Bearbeitung der Selbstlernmodule, der Besuch interdisziplinärer Netzwerkveranstaltungen sowie die Anfertigung und Präsentation einer Projektarbeit, die eine konkrete Aufgabenstellung praxisrelevant behandelt – als Nachweis der Befähigung zu Transfer und Anwendung der erworbenen Kenntnisse.

Kostenfreie Teilnahme und Stipendien

Die Entwicklung und Etablierung des Qualifizierungsprogramms wird bis Anfang 2019 im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert. So kann in der Pilotphase die Teilnahme am ersten Durchgang des „Zertifikatslehrgangs: Geprüfte/r Klima-Verwalter/in (DDIV/EBZ)“ kostenfrei angeboten werden. Nicht nur Mitarbeiter von Immobilienverwaltungsunternehmen, die die Entwicklung dieses Qualifizierungsprogramms seit Anfang an unterstützen, nehmen teil, es werden auch insgesamt 15 Stipendien von DDIV und EBZ ausgeschrieben: Übernommen werden die Kosten für die Teilnahme an allen Lernmodulen des Zertifikatslehrgangs. Den Stipendiaten entstehen lediglich Reise- und Übernachtungskosten.

JETZT BEWERBEN

Bewerbungen um die 15 Stipendien werden bis zum 31. August 2017 entgegengenommen. Weitere Informationen und die Online-Bewerbung: www.klimaverwalter.de

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 Immobilienverwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de

Prozessoptimierung durch
Digitalisierung – machen Sie
jetzt den Sprung nach vorn.

digitalisierung.auctores.de



 **auctores**

Ihr Partner für Software & Crossmedia.

Nach mir die **Sintflut?**

Noch sind viele einstige Unternehmensgründer in ihren eigenen Immobilienverwaltungen tätig. Aber wie soll es nach ihnen weitergehen? Für die Nachfolgeregelung gibt es unterschiedliche Aspekte und Szenarien.

Rund 20 000 Unternehmen in Deutschland beschäftigen sich mit der Verwaltung von Fremdimmobilien. Während die Verwaltung von Mietshäusern ein jahrhundertealtes Gewerbe ist, gibt es die Verwaltung von Eigentumswohnungen erst seit 1951 mit der Verabschiedung des Wohnungseigentumsgesetzes.

In den 70er-Jahren erlebte der Bau von Eigentumswohnungen im Rahmen des steuerlich geförderten Bauherrenmodells einen ersten Boom. Einen zweiten gab es nach der Wiedervereinigung, als Sonderabschreibungen in den neuen Bundesländern den Bau von Eigentumswohnungen förderten. Die vermehrte Bautätigkeit führte zu einer entsprechenden Zahl von Neugründungen im Bereich der Verwaltungsunternehmen.

Mit zwei bis vier Mitarbeitern und einem Bestand von

bis zu 1 200 verwalteten Einheiten sind 90 Prozent der Verwaltungen Kleinstbetriebe. Gleichzeitig ist die Branche überaltert: Die Firmengründer von einst möchten sich nun irgendwann zur Ruhe setzen und suchen geeignete Nachfolger, um den Fortbestand ihrer Unternehmen zu sichern.

Ein weiterer Grund, über die Nachfolgeregelung nachzudenken, liegt für betriebswirtschaftlich denkende Verwalter in der Erkenntnis, dass bei geringer Betriebsgröße die Herausforderung der Digitalisierung nur schwer zu meistern sein wird. Nachfolge kann in diesem Sinne auch die Fusion zweier Mitbewerber sein.

Den Wechsel begleiten

Es gibt also je nach Situation und Intention verschiedene Nachfolgeszenarien. Allen ist gemein, dass sie Veränderung mit sich bringen: Unternehmensführung und Arbeitsprozesse ändern sich, nichts bleibt wie es war.

Jeder **Führungswechsel** bringt **Veränderung.**

DER AUTOR



RICHARD KUNZE
Der Diplom-Kaufmann ist geschäftsführender Gesellschafter der KUNZE Unternehmensgruppe mit einem Verwaltungsbestand von über 20 000 Einheiten.

Wenn über Unternehmensnachfolge nachgedacht oder geschrieben wird, so stehen meist betriebswirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Was beinhaltet eine Unternehmensanalyse, neudeutsch: Due Diligence? Wie wird der Wert des Unternehmens ermittelt? Welche Regelungen

beinhaltet ein Unternehmenskaufvertrag? Wie finanziert man einen Unternehmenskauf? Welcher Zahlungsmodus wird vereinbart? Welche Sicherungen werden für Übergeber und Übernehmer im Kaufvertrag vereinbart? Diese Aspekte gelten für alle Nachfolgeszenarien, in denen die Geschäftsanteile an Dritte veräußert werden – seien es Mitbewerber, ein Investor oder bisherige Mitarbeiter. Auch ein Unternehmer, der an seinen Sohn oder seine Tochter übergibt, wird sich die Frage nach dem Wert des Unternehmens stellen. Darüber hinaus wird er sich Gedanken zu erb- und gesellschaftsrechtlichen Aspekten machen müssen, insbesondere, wenn weitere Kinder, die nicht ins Unternehmen eintreten, zu bedenken sind.

Kommunikation mit Mitarbeitern

Ein Gesichtspunkt jedoch, möglicherweise der wichtigste, wird regelmäßig vernachlässigt, wenn nicht sogar gänzlich vergessen: die Auswirkung des Nachfolgeprozesses auf die Beteiligten, insbesondere die Mitarbeiter. Soll die Nachfolge problemlos gelingen, muss dies gleichrangig mit allen betriebswirtschaftlichen Überlegungen



berücksichtigt werden. Der angemessenen, wertschätzenden Kommunikation kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Es liegt in der Natur der Sache, dass Mitarbeiter über den Verkauf erst informiert werden können, wenn der Vertrag unterschrieben, die Übergabe somit „in trockenen Tüchern“ ist. Die Ankündigung eines Verkaufs, der möglicherweise im letzten Moment nicht zustande kommt, kann verheerende Auswirkungen auf Personal und Kunden haben. Die Tatsache allerdings, vorher nicht informiert worden zu sein, empfinden Mitarbeiter in der Regel als Vertrauensbruch.

Jeder Wechsel an der Unternehmensspitze, jede Veränderung der Arbeitsprozesse erzeugt Unsicherheit und Ängste. Mitarbeiter in Unternehmen, die „verkauft“ werden, erfahren in der Regel erhebliche Veränderungen in Organisation und Ablauf ihrer täglichen Arbeit: Sie sind gezwungen, ihr routiniertes Vorgehen aufzugeben, sich neue, bisher unbekannte Abläufe anzueignen. Bis neue Prozesse aber zur Routine werden, geht alles zunächst schwerer von der Hand. Dies kann zu einer Phase besonderer Belastung werden – verbunden mit dem Gefühl der Mitarbeiter, das bisher Geleistete habe nun keinen Wert mehr.

In einfühlsamen Gesprächen sollte man Mitarbeitern vermitteln, dass sie bisher

wertvolle Arbeit geleistet haben, und ihnen erklären, warum bestimmte Abläufe nun zu ändern sind oder weshalb sie sich auf ein anderes Verwaltungsprogramm einstellen müssen.

Der Zeitraum von der Mitteilung über den Verkauf bis sich neue Arbeitsabläufe routiniert eingespielt haben, ist sehr kritisch. In dieser Phase besteht die Gefahr, dass Mitarbeiter in der beschriebenen Gefühlslage resignieren und es vorziehen, sich einen neuen Arbeitgeber zu suchen. Es ist äußerst ratsam, sich dieser Zusammenhänge bewusst zu sein, die Befindlichkeiten der Mitarbeiter zu erfragen und auch ernst zu nehmen. Zum einen sollte man als ausscheidender Chef um Verständnis dafür werben, dass man vor Abschluss des Kaufvertrages nicht darüber informieren konnte. Zum anderen sollte der Nachfolger deutlich machen, dass die übernommenen Mitarbeiter in der neuen Konstellation sehr willkommen sind und zudem den eigentlichen Wert des Unternehmens darstellen.

Fusion und Integration

Beim Verschmelzen zweier Unternehmen sollte es für die Integration der Mitarbeiter einen klaren Fahrplan geben, der allen Beteiligten – den Mitarbeitern der übernehmenden wie der übernommenen Firma – bekannt ist. Ob er auch eingehalten wird, ist regelmäßig in gemeinsamen Sitzungen zu überprüfen. Dabei sollten Anregungen und Befindlichkeiten der übernommenen Mitarbeiter ernst genommen und – soweit

möglich – in der Umsetzung Niederschlag finden. Die Leitung des Integrationsprozesses ist Chefsache!

Geht die Unternehmensführung von einem Patriarchen auf eines seiner Kinder über, sollte klar geregelt sein, welche Kompetenzen zu welchem Zeitpunkt an den Nachfolger übergehen. Diese Regelung ist sowohl vom „Senior“ als auch vom „Junior“ streng einzuhalten – um Loyalitätskonflikten der Mitarbeiter vorzubeugen und um zu vermeiden, gegeneinander ausgespielt zu werden.

Der Prozess der Nachfolge ist ein hoch emotionaler Prozess. Der angemessene Umgang damit gehört nicht unbedingt zu den Kernkompetenzen eines Unternehmers in der Immobilienverwaltung. Es kann sich lohnen, einen Mediator hinzuzuziehen, um die Chance zu erhöhen, dass die angestrebte Nachfolgeregelung gelingt. Die Kosten dafür wiegen das Risiko zu scheitern allemal auf.

Grundsätzlich gelten für jeden Nachfolgeprozess die Worte Giuseppe Tomasi di Lampedusas aus dem Roman Der Leopard: „Wenn wir wollen, dass alles bleibt wie es ist, muss sich alles ändern.“

Mitarbeiter sind
der eigentliche
Wert der Firma.

MEHR ZUM THEMA

Fachforum Nachfolge und Verkauf

Dipl.-Kfm. Richard Kunze und Steuerberater Alois Reutlinger beleuchten praxisrelevant Aspekte der Unternehmensnachfolge: 25. Deutscher Verwaltungstag, 7.9.2017, 16:30 Uhr; 8.9.2017, 13:15 Uhr

Wohnungsübergabe-App

Die clevere Lösung für die Übergabe und Abnahme von Mieteinheiten.

Jetzt im App-Store kostenlos downloaden!

www.domento.de



DOMENTO
Innovationen für Hausverwaltungen

Mobil auf
Ihrem Tablet

Die Zeiten ändern sich ...

... und mit ihnen die Anforderungen an Kompetenzen. Der Wandel ist mittlerweile die Konstante in der Immobilienverwaltung. Auch personell sind neue Strategien gefragt. Wer ist wie zukünftig gut aufgestellt?

Die Branche der Immobilienverwalter ist großenteils von kleinen und Kleinstunternehmen geprägt, in denen die Geschäftsführung häufig auch selbst operativ tätig ist. Andererseits steigt aber auch die Zahl größerer Unternehmen, die 10 000 Einheiten und mehr verwalten. Entsprechend unterschiedlich sehen die Personaltableaus dieser Unternehmen aus – und naturgemäß gibt es hinsichtlich ihrer personellen Ausrichtung sehr verschiedene Indikatoren für Erfolg. Bevor nachfolgend auf die Unterschiede eingegangen wird, seien zunächst die Gemeinsamkeiten ins Auge gefasst.

Was die Branche bewegt

Immobilienverwaltungsunternehmen jeglicher Größe eint die händingende Suche nach qualifizierten Fach- und Führungskräften. Darüber hinaus gibt es bislang keine Mindeststandards als Voraussetzung für den Berufszugang. Weder eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann ist erforderlich, noch kann das Bestehen einer Weiterbildungsprüfung als branchenüblicher Mindeststandard angesehen werden. Dies ist möglicherweise ein Grund für die im Vergleich zu anderen immobilienwirtschaftlichen Zweigen noch immer unterdurchschnittliche Ausbildungstätigkeit der Branche (vgl. 4. DDIV-Branchenbarometer 2016). Die Situation

verschärfend muss sich die Branche neuen Anforderungen stellen, etwa durch Digitalisierung, steigende Kundenansprüche und strategische Unternehmensausrichtung.

In Bezug auf die Ausrichtung der Unternehmensstrategie lassen sich zwei Tendenzen ausmachen:

1. Kleine Verwaltungsunternehmen bleiben klein.
2. Große Immobilienverwaltungen wachsen.

Neuer Auftrag, neue Mitarbeiter

Kleine oder Kleinstbetriebe mit 500 und weniger verwalteten Einheiten sind in der Regel Ein- oder Zwei-Personen-Gesellschaften, häufig als Familienbetrieb organisiert. Auch leicht größere Betriebe sind häufig noch zu klein, um in personeller Hinsicht eine nachhaltige Strategie entwickeln zu können. Dabei gilt die Regel: Je größer das Immobilienverwaltungsunternehmen, desto größer soll auch die zu verwaltende Eigentümergemeinschaft sein, um sich für das gesamte Unternehmen als wirtschaftlich zu erweisen. Rasantes Wachstum ist damit vorprogrammiert und wirkt sich unmittelbar auf das Personaltableau des Unternehmens aus.

Für kleine Unternehmen besteht die Herausforderung nun darin, neue Mitarbeiter zu identifizieren, zu akquirieren und zu qualifizieren. Sie entstammen häufig dem persönlichen Umfeld und sind oft Quereinsteiger ohne relevante Berufserfahrung als Immobilienverwalter. Die Grundlagenqualifizierung ist somit die wichtigste Voraussetzung, um eine zügige Integration zu gewährleisten, und der schnellste Weg für neue Mitarbeiter, sich wirtschaftlich selbst zu tragen.

Die Integration ins Unternehmen

Problematisch für kleine Unternehmen ist, dass sie neue Mitarbeiter im Vorfeld nicht „auf Herz und Nieren“ testen können, sondern bei deren Einstellung stets auch etwas Risiko einkalkulieren müssen, das sich bei ungünstigem Verlauf auch als hohes finanzielles Risiko entpuppen kann. Denn: Ob ein WEG-Verwalter seine Tätigkeit tatsächlich passend und richtig ausübt, lässt sich häufig erst nach einiger Zeit sagen. Um dies herauszufinden, bedürfen sowohl das Unternehmen als auch der Mitarbeiter eines Eingewöhnungsprozesses, der bestenfalls nicht länger als eine Ver-

DER AUTOR



RÜDIGER GREBE
Leiter der EBZ Akademie



sammlungssaison dauert. Strukturierte Praktika und Orientierungsphasen, gekoppelt mit einer fachlich fundierten Grundlagenausbildung, scheinen ein angemessener Ansatz zu sein, um potenzielle Arbeitnehmer mit dem nach Fachkräften suchenden Unternehmen zusammenzubringen. Das „Matching“ von Bewerber und Unternehmen kann somit bereits vor der Einstellung stattfinden und minimiert die Fülle an Unsicherheiten und Risiken auf beiden Seiten.

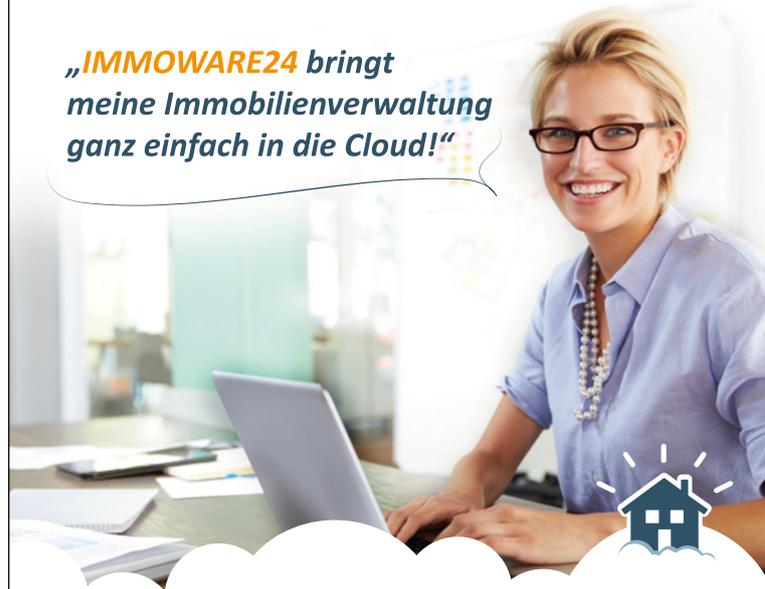
Vorstellbar ist zudem, dass große Unternehmen, die auch zukünftig expandieren, sich hingegen eine andere Herangehensweise leisten können: Wenn große Eigentümergemeinschaften in den Bestand aufgenommen werden, kommt es mitunter auch zur Übernahme des Personals des vorherigen Verwalters, oder die neue Verwaltung übernimmt ein kleines oder mittleres Branchenunternehmen vollständig.

Die Integration der Mitarbeiter des zu übernehmenden Unternehmens darf dabei als zentrale Herausforderung angesehen werden. Mit dem sogenannten „Onboarding“, also der strukturierten und durch gezielte Maßnahmen geförderten Integration von neuen Mitarbeitern ins Unternehmen, sind verschiedene Ziele verknüpft:

- Fachliches Onboarding der neuen Mitarbeiter beschleunigen und Kompetenzniveaus homogenisieren
- Prozessstabilität trotz neuer Mitarbeiter sicherstellen
- Friktionen im Arbeitsprozess durch häufige Rückfragen/Fehler der neuen Mitarbeiter verringern
 - Kundenbeschwerden aufgrund von Prozessinstabilitäten vermeiden

Die EBZ Akademie hat in der Vergangenheit bei solchen Übernahmen den Onboarding-Prozess im Unternehmen unterstützt. Gemeinsam mit den Fach- und Führungskräften des übernehmenden Unternehmens wurde ein Konzept entwickelt, das den neuen Mitarbeitern die fachliche und prozessuale Einarbeitung ermöglicht. Kern dieser fachlichen Einarbeitung waren häufig fundierte Schulungen im Rahmen eines firmenspezifischen Zertifikatslehrgangs in Kombination mit einem ergänzenden On-the-Job-Training, das unternehmensinterne Multiplikatoren begleiteten, die wiederum mit einem Train-the-Trainer-Programm auf diese Aufgabe vorbereitet wurden.

„**IMMOWARE24** bringt meine Immobilienverwaltung ganz einfach in die Cloud!“



Alle reden über die Cloud - **Immoware24** als **Branchenspezialist** bietet seine Verwaltungssoftware als **webbasierte SaaS-Lösung** seit **2008** an. Bereits **über 1000 Hausverwalter** sind von unserem Service überzeugt:

- ✓ **Sofort nutzbar, ohne Installation.**
- ✓ **Kein Investitionsrisiko, Mieten statt Kaufen.**
- ✓ **Ortsunabhängig und permanent verfügbar.**
- ✓ **Höchste Datensicherheit, deutsches Rechenzentrum.**

Ihr „Rundum-Sorglos-Paket“



= **Immoware24**

Immoware24 Produkthighlights +++ Komplettes integriertes Onlinebanking +++ DATEV +++ Postausgang mit E-POSTBRIEF +++ E-Mail-Client +++ Komfortable Buchungsassistenten +++ Übersichtliche Pläne und Abrechnungen +++ Dokumentenmanagementsystem +++ Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und Beschluss-Sammlung +++ u.v.m

Immoware24 GmbH
 Willy-Brandt-Straße 85
 (ehemals Philipp-Müller-Straße 85)
 06110 Halle (Saale)
 Vertrieb: 03 45 / 44 53 98 - 40
 Support: 03 45 / 44 53 98 - 30

Geschäftsstelle Nord
 Channel 8
 Harburger Schloßstraße 30
 21079 Hamburg
 Vertrieb: 0 40 / 59 37 15 08 - 4
 Support: 0 40 / 59 37 15 08 - 3

www.immoware24.de
 vertrieb@immoware24.de

Über den Serienbrief hinaus ...

Welche Möglichkeiten zur Kommunikation mit Kunden, Mietern und Eigentümern, bietet gängige Verwaltungs-Software?

Von Andrea Körner

Wer heute in der Immobilienverwaltung nicht nur interne Abläufe digitalisiert, sondern auch den Gewohnheiten und Erwartungen seiner Computer- und Internet-affinen Kunden gerecht wird, ist klar im Vorteil. Und was Kunden heute wünschen, ist ja bereits hinreichend bekannt: Es geht darum, Informationen jederzeit abrufen zu können, sie in praktikabler Form zu erhalten, über wichtige Vorgänge stets auf dem Laufenden zu sein. Inwiefern aber halten Computerprogramme für die Immobilienverwaltung mit dieser Entwicklung Schritt, vereinfachen also nicht nur interne Abläufe, sondern auch die Kommunikation nach draußen? **DDIV** aktuell hat 46 Anbieter relevanter Software angeschrieben und um entsprechende Auskunft gebeten. Geantwortet haben zwölf. Nun könnte man daraus schließen, dass lediglich ein gutes Viertel überhaupt entsprechende Tools oder Anbindungen anbietet, die der Kundenkommunikation dienen. Gut möglich aber auch, dass sich hier eine oft übersehene, aber verbreitete Tücke der Online-Kommunikation zeigt: Die Redaktion erlaubte sich – passend zum Thema – ganz bewusst einen Test, indem die E-Mail eben nicht namentlich an die für Marketing oder Vertrieb zuständigen Ansprechpartner versandt wurde, sondern an die auf den jeweiligen Websites hinterlegten allgemeinen Kontaktadressen für Anfragen von Interessenten und potenziellen Kunden, in der Regel info@... oder kontakt@... Gut möglich also, dass sie bei einem Gutteil der Unternehmen angesichts des vermutlich hohen E-Mail-Aufkommens ungelesen im „Spam“ landeten, anstatt intern zur Bearbeitung an die richtige Stelle weitergeleitet zu werden – eigentlich ein „No-Go“, vor dem man sich hüten sollte, wenn der Kontakt zu den Kunden digital werden soll.

Zurück zum eigentlichen Thema: Aus den Rückläufen der Anbieterbefragung lassen sich grob drei Kategorien für die Bereitstellung von Tools zur Kundenkommunikation bilden.

Standard: der
automatisierte
E-Mail-Versand



Die Schlanken

Als Standard gilt der automatisierte Versand von E-Mails und Serienbriefen, entweder direkt aus der Software heraus über einen integrierten E-Mail-Client (INtEx Hausverwaltung/INtEx Hausverwaltung PLUS) oder unter Nutzung von MS Outlook bzw. MS Word (Villa für Windows 14.0, SIDOMO® V2016, FLOWFACT). Über die Funktion „Portooptimierung“ werden in einigen Systemen bereits unterschiedliche an einen Empfänger zu versendende Dokumente automatisch zusammengefasst oder aber – wenn dies so hinterlegt ist – per E-Mail statt per Postbrief versandt. Einen Schritt weiter gehen Applikationen, die zusätzlich die Hinterlegung von Dokumenten zur Online-Einsicht bieten. INtEx Hausverwaltung PLUS ermöglicht es beispielsweise, Verwaltungsbeiräten einen Zugang zum Datenbestand einzurichten, sodass Rechnungsbelege digital einsehbar sind. Bei SIDOMO können erstellte Dokumente für die SIDOMO® Cloud freigegeben und über einen gesicherten Zugang für Eigentümer und Mieter verfügbar gemacht werden.

Die optional Erweiterten

Einige Software-Lösungen bieten über integrierte Schnittstellen erweiterte Funktionalitäten zur Kommunikation. VS3 der Hausbank München z. B. verfügt über solche zu OfficeWare, CAJAC und FLOWFACT. Somit sind u. a. Abfrageeinstellungen speicherbar, Daten und Dokumente automatisch exportierbar. Vorgänge wie etwa zur Mängelbeseitigung (OfficeWare) oder durch Workflow gesteuerte Prozesse (CAJAC) werden ganzheitlich abgebildet. Auch Villa für Windows 14.0 bindet über die

Schnittstelle zu OfficeWare EasyObject das E-Mail-, Dokumenten- und Kundenmanagement umfassende EasyDMS/CRM mit ein.

Die Integrierten

Die überwiegende Zahl, nämlich acht von zwölf, der Auskunft gebenden Software-Anbieter hat in ihre ohnehin schon umfassenden Verwaltungsprogramme auch bereits Lösungen zur Kommunikation mit Mietern, Eigentümern, Handwerkern etc. integriert. Aareon CRM in der Ausprägung Eigentümer-/WEG-Portal realisiert dies durch in der Aareon Smart World eng miteinander verzahnte Tools des ERP-Systems Wodis Sigma. Verschiedene Module bilden hier auf Wunsch die gesamte Kette der digitalen Kommunikation in der Immobilienverwaltung ab – ab dem Moment der ersten Kontaktaufnahme im Rahmen der Vermarktung. Über das unternehmenseigene Portal und die mobile App treten Verwaltung, Mieter und Eigentümer in Kontakt, können auf Dokumente zugreifen, Stammdaten selbständig ändern, sich über anstehende Termine informieren und auch Schäden am Objekt melden, mit automatischer Weiterleitung zum zuständigen Sachbearbeiter. Mit easysquare bietet PROMOS consult eine Online-Plattform für alle Prozesse in der Immobilienverwaltung. Als Workflow- oder CRM-Lösung vernetzt sie alle Beteiligten und integriert sich dabei nahtlos in die zentralen Vorgänge des bestehenden ERP-Systems. Der Zugang zur Plattform erfolgt über die mobile App, mit der sich sämtliche Kommunikationsprozesse im Rahmen des professionellen Immobilienmanagements effizient und transparent gestalten lassen – zwischen Mietern, Verwaltung und Handwerkern, zu Objektvermarktung und Mieterwechsel, bei Reparaturen, Sanierungen und Verkehrssicherung, aber auch zur Erfassung von Arbeitszeiten und Dienststreifen.

Die DOMUS Software AG stellt ihren Programmen DOMUS 4000, DOMUS NAVI, HOMECASE und SERVICECASE entsprechende Tools über integrierte Portale für Eigentümer und Mieter sowie für Handwerker zur Seite. Auch ein CRM-System fürs Prozessmanagement ist inklusive, ebenso wie die mobile Wohnungsübergabe/-abnahme. Auch UTS setzt bei KARTHAGO auf ein umfassendes CRM-System, das über ein Dokumentenportal Schriftstücke jederzeit abrufbar macht und so beispielsweise Belegprüfungen und die Organisation von Eigentümerversammlungen deutlich vereinfacht. Ähnlich auch FLOWFACT Performer CRM in der Verwalteredition: Das System zur Optimierung und Unterstützung des Prozessmanagements bindet Eigentümer automatisiert in den digitalen Dialog mit ein. Das Modul „Objekttracking“ gibt Einblick in die Tätigkeit ihrer Verwaltung, weil Objektdaten und Statusmeldungen über den Fortschritt von Vorgängen dokumentiert und detailliert abrufbar sind. Welche Informationen freigegeben sind, entscheidet der Verwalter, der im Übrigen von der Transparenz seines Tuns profitiert.

Haufe PowerHaus wurde jüngst um eine neue Online-Plattform erweitert: Das Dokumenten-Portal dient der Archivierung und dem

Austausch von Schriftstücken direkt aus PowerHaus heraus. Sie lassen sich so für Mieter, Eigentümer und Geschäftspartner zentral bereitstellen, die auch per E-Mail automatisch informiert werden können, sobald etwas Neues für sie vorliegt.

HausPerfekt MOBILE heißt das Online-Portal mit automatischer Anbindung an HausPerfekt. Es synchronisiert über die Software erstellte Stammdaten und Dokumente, auf die dann auch Eigentümer mit persönlichem Account Zugriff haben – als digitales Archiv, mit dem verloren gegangene Unterlagen, die nochmals zugeschickt werden müssen, der Vergangenheit angehören.

Mit dem Ziel, den Verwaltungsaufwand für die Kundenkommunikation mit herkömmlichen Medien wie Telefon, Fax, E-Mail oder Brief deutlich zu reduzieren, wird ImmoWare24 zum Ende des Jahres das ImmoWare24 PORTAL online stellen, das die Kommunikation aller Akteure in der Objektbetreuung bündelt. Eigentümer und Mieter erhalten hier in Echtzeit Einsicht in relevante Dokumente wie Abrechnungen, Wirtschaftspläne und Beschlussammlungen – via PC, Tablet oder Smartphone. Zudem können von Verwaltungen individuelle Formulare, beispielsweise für Schadensmeldungen, eingestellt werden.



KARTHAGO mit E&POST



ZU VIEL PAPIERKRAM?

Ersparen Sie sich das!
Mit KARTHAGO, der Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft, hat der Papier-Wahnsinn nun ein Ende. Durch die integrierte Schnittstelle zur **E&POST** genießen Sie erhebliche Vorteile:

- >> **Zeitsparend** - kein Drucken, Kuvertieren und Frankieren mehr
- >> **Komfortabel** - unabhängig von Postannahmezeiten, eine Zustellung erfolgt in der Regel am nächsten Werktag
- >> **Flexibel** - Versand vom Schreibtisch aus - jederzeit
- >> **Prozessoptimiert** - durch die Verknüpfung mit KARTHAGO ist eine kontrollierte Ablage des Schriftverkehrs direkt möglich
- >> **Effektiv** - Zusammenfassen von mehreren Dokumenten möglich
- >> **Modern** - der Brief 2.0 - die Werte des Briefs in digitaler Form
- >> **Sicher und vertraulich** - keine Viren oder Spam dank zuverlässiger SSL-Verschlüsselung

Sprechen Sie uns an. Wir erklären Ihnen gerne, wie Sie mit KARTHAGO der Papierflut entgehen können.



www.uts.de
info@uts.de
+49 221/36799-0

Mehr Zeit fürs Wesentliche

Digitale Unterstützung setzt im Verwalteralltag Kapazitäten frei.

So könnte der Alltag eines Immobilienverwalters schon heute aussehen: Beim Betreten des Büros findet man Post von einem externen Dienstleister bereits eingescannt vor. Fehlt nur noch die Rechnungsfreigabe, aber die ist mit einem Klick erledigt. Mängelmeldungen gehen mit Fotos und allen erforderlichen Informationen über die Kundenservice-App ein, sind in Sekundenschnelle an Hausmeister oder Handwerker versandt und alle Betroffenen umgehend informiert, sobald erste Maßnahmen ergriffen wurden. Auch Abrechnungen, Rundschreiben und andere Korrespondenz wird vollelektronisch verschickt, mit postalischer Zustellung oder über ein Kundenportal. Modern aufgestellte Immobilienverwaltungen haben dank digitaler Unterstützung mehr Zeit, sich aufs Kerngeschäft zu konzentrieren, Mitarbeiter zu fördern und die Kundenzufriedenheit zu steigern. Was jetzt schon möglich ist, zeigen drei Beispiele zukunftsorientierter Unternehmen:

Schadensfälle online abwickeln

Die mehrfach vom DDIV ausgezeichnete Hausverwaltung Apropos Service GmbH setzt schon seit zwölf Jahren auf digitale

DER AUTOR



PETER SCHINDLMEIER
Geschäftsführer der in München ansässigen casavi GmbH
www.casavi.de



Zentrale Rolle: Alle an relevanten Prozessen Beteiligten sind digital eingebunden.

Geschäftsprozesse. 2016 führte sie eine Service-App ein und digitalisierte so einen Teil des Kundenmanagements. Auch Schaden- und Mängelmeldungen via Smartphone sind damit möglich, und in Zusammenarbeit mit dem Versicherungsspezialisten Pantanus wurde die App um die Funktion des digitalen Schadensmanagements erweitert. Geschäftsführer Markus Herrmann erinnert sich, dass früher noch alle Unterlagen zu einem Schadensfall auf den Schreibtischen seiner Mitarbeiter landeten und die Bearbeitung jeweils viel Zeit in Anspruch nahm. „Dieser nun standardisierte Prozess läuft heute automatisiert. Alle Betroffenen können sich rund um die Uhr über den

aktuellen Status informieren, Kunden über das Portal sogar Termine direkt mit Handwerkern vereinbaren.“ Die Abläufe sind transparenter, die Kunden zufriedener und Mitarbeiter verbringen weniger Zeit am Telefon.

Dokumente digital archivieren, bereitstellen, versenden

Auf der Suche nach in Ordnern über zwei Etagen archivierten Dokumenten verbrachten die Mitarbeiter der Immobilienverwaltung Specht aus Ingolstadt früher mehr Zeit als an ihrem Arbeitsplatz. Seit Anfang 2016 liegen hier nun ein- und ausgehende Dokumente digital vor und sind über die Suchfunktion einfach in wenigen Sekunden auffindbar.

Mitarbeiter
verbringen
weniger Zeit
am Telefon.



Relevante Dateien stehen auch Eigentümern und Mietern auf einem eigenen Service-Portal zur Verfügung, und für den erforderlichen Briefversand ist ein digitaler Postdienstleister eingebunden. „Wir haben unsere bisherigen Portokosten von etwa 10.000 Euro im Jahr fast halbiert“, so Geschäftsführer Michael Specht, und er ergänzt: „Bisher hat uns das Kuvertieren von Briefen bis zum Versand – inklusive Gang zur Post – pro Fall eine Stunde beschäftigt. Mit der online-basierten Lösung sind es nur noch maximal zehn Minuten.“

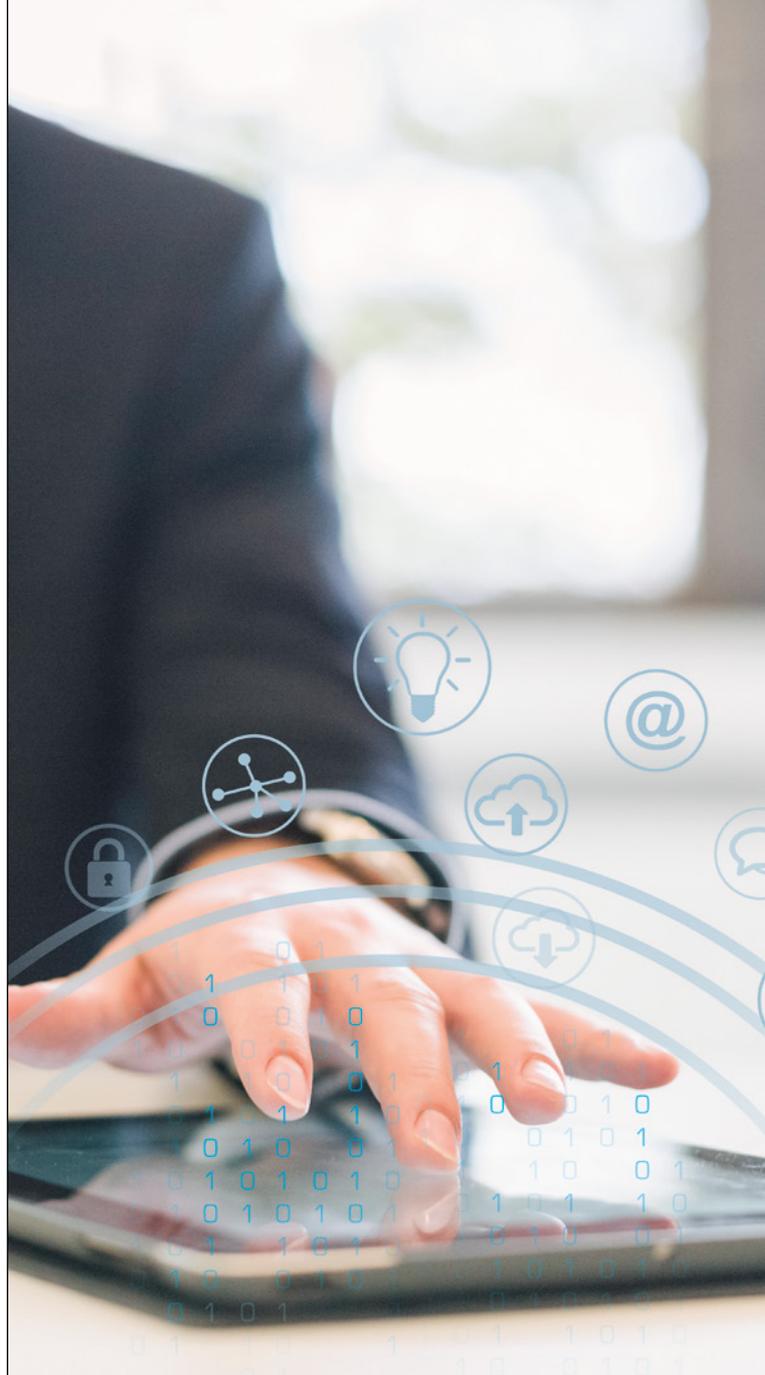
Vorgangsmanagement in der Cloud

Die Willi Niesen Hausverwaltungen e. K. ist heute konsequent digital aufgestellt – die Büros, eine papierfreie Zone. „Wir führten erst ein cloudbasiertes Dokumenten-Management-System ein, dann ein Ticket-system für die Mieterbetreuung“, beschreibt Inhaber Sebastian Niesen die Schritte seines Unternehmens zur Digitalisierung. Mieter und Eigentümer schicken dokumentierende Fotos nun direkt via Smartphone oder Tablet, was viele Termine vor Ort erspart. Klare Vorteile der Online-Lösung auch hier: Informationen sind rund um die Uhr und ortsunabhängig abrufbar, der Aufwand für teure IT entfällt.

SCHRITTE ZUR DIGITALEN VERWALTUNG

Immobilienverwaltungen ist zu einem schrittweisen Vorgehen zu raten, anstatt gleich den gesamten Geschäftsablauf auf den Kopf zu stellen. Folgende Fragen sollten am Anfang stehen: Was mache ich bereits gut? In welchen Bereichen besteht Einsparungspotenzial? Wo gibt es Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung?

Eine Unternehmensberatung kann unterstützend dabei helfen, bisherige Vorgänge und routinierte Abläufe zu hinterfragen. Sinnvoll ist es, Schwerpunkte zu definieren, wo digitale Lösungen zur Optimierung führen. Gerade weil das operative Tagesgeschäft meist wenig Zeit lässt, kommt es auf die konsequente und strukturierte Umsetzung an, damit der Wandel zur digitalen Immobilienverwaltung in Unternehmen jeder Größenordnung nachhaltig und zielorientiert gelingt.



..... Vernetzung mit Perspektive aufs Upgrade Living.
Mit Minol Connect

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.
minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.

Konsequent **effizient**

Wie innovative Lösungen für Arbeitsentlastung sorgen und die Wettbewerbsfähigkeit steigern können.

Der Margendruck in der gewerblichen Immobilienverwaltung ist seit Jahren konstant hoch. Stetig steigende Anforderungen an den Verwalter, oft gepaart mit stagnierenden Erlösen, führen zu Schiefanlagen in vielen Verwaltungsbetrieben. Maßnahmen zur Steigerung der Produktivität sind dringend geboten. Eine konsequente Digitalisierungsstrategie könnte einen Ausweg aus dem Dilemma bieten.

Gewinner sind derzeit primär Verwaltungseinheiten der großen Wohnungsunternehmen, die diese Situation für ihre Expansion nutzen. Doch auch für kleine und mittlere Verwaltungen gibt es Perspektiven, auskömmlich zu arbeiten. Der technologische Fortschritt birgt auch für sie enorme Chancen, sich erfolgreich im Markt zu behaupten. So entwickelt beispielsweise das Berliner Unternehmen **facilioo** professionelle Lösungen für die Digitalisierung von Prozessen in der Immobilienwirtschaft: Modular aufgebaut unterstützen sie die Kommunikation mit Mietern und Eigentümern, die

DER AUTOR



MAIK WINKELMANN
Leitung Marketing bei **facilioo**, einem der fundis Gruppe zugehörigen Unternehmen
www.facilioo.de

Steuerung von Instandhaltungsmaßnahmen und das Dokumentenmanagement. In der vollumfänglichen Nutzung werden die Kommunikationsprozesse aller Beteiligten komplett und kostengünstig digital abgebildet.

Nun wurde erstmalig auch ein vollständig digitaler Workflow für die Abwicklung von Versicherungsschäden realisiert, der alle Beteiligten einbindet – von der Meldung eines Schadens durch den Wohnungsnutzer bis zu seiner finalen Behebung durch das entsprechende Gewerk.

Von entscheidender Bedeutung für die Umsetzung dieser praxisnahen und effizienten Lösung war die enge Kooperation mit dem auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Versicherungsmakler

Howden Caninenberg, der mehr als 1 500 Bestandskunden nicht nur in puncto Versicherungen, sondern auch hinsichtlich digitaler Transformationsprozesse berät. Der gemeinsame Erfahrungsschatz beider Unternehmen trägt letztlich zur drastischen Reduktion des Aufwands für Verwaltungsunternehmen bei. Vollständig transparent werden alle Abläufe über die Kunden-App und sämtliche in der Immobilienverwaltung genutzten Endgeräte dokumentiert. Großgeschrieben wird dabei auch die Datensicherheit: Alle Rechenzentren



sind in Deutschland stationiert und ISO 27001 zertifiziert, sämtliche Daten vollständig verschlüsselt. Für die Kompatibilität mit bestehender Hausverwaltungs-Software sorgen offene Schnittstellen, die den problemlosen Transfer der Daten ermöglichen – mobil, portabel und jederzeit im Eigentum des Verwalters verbleibend.

FAZIT

Automation und Prozessoptimierung tragen wesentlich zur Steigerung der Effizienz in Verwaltungsunternehmen bei. Wem es gelingt, die durch den geringeren Aufwand freigesetzten Kapazitäten für wachsende Verwaltungsbestände und hochwertigere Dienstleistungen zu nutzen, hat im Wettbewerb die Nase vorn und kann sich nachhaltig im Markt aufstellen.

*Über die Nutzung von Lösungen zur Vereinfachung einzelner Workflows hinaus kann eine ganzheitliche Prozessanalyse Aufschluss über das individuelle Optimierungspotenzial im Unternehmen geben. Gemeinsam mit seinem Kooperationspartner bietet **facilioo** dies zur Orientierung an und begleitet auf Wunsch auch die Umsetzung.*

Total digital, die integrierte Abrechnung



Selbst in kleineren Immobilienverwaltungen sind die technischen Voraussetzungen für den digitalen Datenaustausch mit den Abrechnungsunternehmen bereits mehrheitlich gegeben. Die praktische Umsetzung ist denkbar einfach – und von Vorteil für Verwalter und Nutzer.

Eine eher absurde Vorstellung: Verwalter V kurvt im hochmotorisierten SUV über sein Grundstück. Wenn er jedoch Geschäfte am anderen Ende der Stadt zu erledigen hat, steigt er in eine Pferdekutsche. Übertragen auf die IT-Nutzung vieler Immobilienverwaltungen sieht die aktuelle Situation jedoch so ähnlich aus. Der Großteil aller Verwaltungen nutzt längst leistungsfähige Software und ERP-Systeme, überträgt aber jährlich Nutzerdaten aus der Verwalter-Software manuell auf Formulare des Abrechnungsunternehmens und verschickt die Listen per Post. Die Heizkostenabrechnungen schleppt der Postbote dann in dicken Umschlägen ins Büro, wo sie manuell gebucht und anschließend Seite für Seite der Betriebskostenabrechnung zugeordnet werden. Auch die Archivierung der Papierdokumente erfolgt von Hand.

Neben dem beträchtlichen Zeitaufwand bergen diese Vorgänge ein weiteres Problem: Mit der manuellen Bearbeitung erhöht sich das Fehlerpotenzial. Selbst größte Sorgfalt kann bei der Vielzahl der Vorgänge Fehler nicht verhindern. Ärger mit Nutzern und aufwändige Nachbearbeitung sind so programmiert.

Wesentlich schneller und einfacher geht es auf elektronischem Weg. Das Gros aller Verwaltungsprogramme unterstützt die von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und

Wasserkostenverteilung (Arge Heiwako) definierte Schnittstelle zum Datenaustausch. Auch kleinere Immobilienverwaltungen könnten erhebliche Einsparungen erzielen, schrecken aber aus Respekt vor der Technik davor zurück. Dabei ist das Verfahren kein Hexenwerk.

Das spricht für automatisierte Prozesse

In der Regel unterstützt das Abrechnungsunternehmen bei der Ersteinrichtung. Dabei werden die Stammdaten der Liegenschaft abgeglichen. Jährlich erstellen Verwalter dann eine standardisierte Auflistung der Liegenschafts- und Mieterdaten (den L-/M-Satz) aus dem Verwaltungssystem und übermitteln sie digital an das Abrechnungsunternehmen, außerdem die Kosten für das Abrechnungsjahr. Je nach System geschieht dies entweder auf direktem Weg oder durch Hochladen ins Online-Portal des Abrechnungsunternehmens, wonach die übermittelten Daten zunächst plausibilisiert und anschließend ins Abrechnungssystem eingespielt werden.

Aus allen übermittelten Daten und den gemessenen Verbrauchswerten der Nutzer erstellt das Abrechnungsunternehmen die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung und übermittelt sie digital als Ergebnissatz (D-/E-Satz) zurück an die Verwaltung, die sie in ihr System einstellt. Dort erfolgt die automatische Buchung der Abrechnungsergebnisse auf den Nutzerkonten. Soweit vom Verwaltungssystem

unterstützt, wird die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung anschließend automatisch der Betriebskostenabrechnung als Anlage zusortiert und die Betriebskostenabrechnung je Nutzeinheit gedruckt. Die Archivierung erfolgt vollautomatisch nach abgeschlossener Buchung der übermittelten Sätze.

Höhere Datenqualität, weniger Fehler

Dieser digitale Weg gewährleistet höchste Datenqualität und minimiert Übertragungsfehler. Davon profitieren sowohl Verwaltungen als auch Nutzer. Verwaltungen haben bessere Kontrolle über die einzelnen Prozessschritte und reduzieren den Zeitaufwand um bis zu 68 Prozent. Nutzer fragen seltener nach, und für den verbleibenden Klärungsbedarf fällt der Rechercheaufwand deutlich geringer aus als beim herkömmlichen Verfahren. Schnelle und korrekte Abrechnungen sorgen für höhere Zufriedenheit auf Nutzerseite. Es lohnt sich daher, mit dem Abrechnungsdienstleister die Möglichkeiten einer digitalen Anbindung auszuloten.

DER AUTOR



AXEL BARTEN
Digitale Services,
BRUNATA-METRONA

Effizient, digital, aber **persönlich**

Rund 2 600 Mieterwechsel monatlich in einem Bestand von 355 000 Einheiten – wie organisiert man das? Beim bundesweit größten Vermieter Vonovia geht nichts ohne moderne Technologien.

Vom ersten telefonischen oder persönlichen Kontakt sind Mietinteressenten mit dem Anliegen „Wohnungssuche“ in professionellen Händen: Über eine intelligente Matching-Kombination werden passende Wohnungen zur Erstbesichtigung vorgeschlagen. Minutengenau werden vereinbarte Termine per interaktiver Terminplanung digital an Außendienstmitarbeiter in der Nähe des Objekts übertragen, sodass sie es rechtzeitig anfahren können. Kunden können sich online sogar selbst direkt zu bereits bestehenden Terminen hinzu buchen oder auch für eine passend erscheinende Wohnung eine Besichtigung ausmachen. Mietinteressenten, die ein persönliches Gespräch bevorzugen, haben die Möglichkeit, einen Vonovia Vermietungspoint aufzusuchen, um ausführlich beraten zu werden.

DIE AUTOREN



DR. STEFAN OLLIG
Geschäftsführer Vonovia
Immobilien Treuhand



JANA LETTOW
Prozessmanagement
Vonovia Immobilien
Treuhand

Kundenfreundlich ist auch schnell

Nach erfolgter Wohnungsbesichtigung kann das Mietobjekt bei Interesse über ein Tablet mit eigens entwickelter App reserviert werden. Das auf diese Weise erstellte Formular wird online an den Innendienst versandt, woraufhin die Bonitäts- und Mietschuldenprüfung des Interessenten erfolgt. Fällt diese zu seinen Gunsten aus, wird anhand eines Stammdatenabzugs des Objekts und des Online-Reservierungsformulars noch am selben Tag „per Knopfdruck“ ein Mietvertrag erstellt und an den Kunden verschickt.

Sobald der Mietvertrag unterschrieben und mit allen erforderlichen Unterlagen eingereicht wird, kann automatisch die Übergabe mit einem Außendienstmitarbeiter in der Nähe terminiert werden. So übergibt der Mitarbeiter vor Ort den Schlüssel zur neuen Wohnung innerhalb einer angemessenen Frist vor Vertragsbeginn. Das vor Ort erstellte Übergabeprotokoll erhält der Innendienst online, der neue Mieter zeitgleich via E-Mail oder per Post.

Best Practice in der Fremdverwaltung

Die Vonovia Immobilien Treuhand GmbH, die Servicegesellschaft von Vonovia, verwaltet über 100 000 Einheiten für dritte Eigentümer und gehört somit zu den größten Haus- und WEG-Verwaltungen Deutschlands, die sich auch den besonderen Wünschen ihrer Auftraggeber professionell stellen kann. Auch in der Sondereigentums-, Miet- und Fondsverwaltung



haben sich Parallelen zu den Prozessen im Konzern fest etabliert.

Die Vermieter der Immobilien Treuhand arbeiten sowohl mit einer eigens programmierten interaktiven SAP-Lösung als auch mit einer speziellen Software für Makler. Überzeugender Vorteil für Kunden: Mit der Software werden Exposés auch erstellt und über Nacht per Masse bei allen wichtigen Online-Portalen platziert, was Neuvermietungen erheblich beschleunigt.

Sowohl im Konzern als auch bei der Immobilien Treuhand beginnt die Neuvermietung bereits mit dem Eingang der Kündigung eines Mietvertrags. Auftraggeber können so auf eine schnelle, aber auch nachhaltige Weitervermietung ihrer Immobilie zählen. Um dies zu gewährleisten, vereinbaren die Außendienstmitarbeiter nach Eingang einer Kündigung sehr zügig einen Termin vor Ort, zur Feststellung etwaiger Mängel, die es zu beheben gilt. Erklärt sich der Mieter damit einverstanden, werden fürs



Mehr als
300

Unternehmen vertrauen
auf die Lösungen von
Immosolve.



Interessenmanagement

Strukturieren Sie Interessenten aus allen Kanälen (u.a. Portale, eigene Homepage) und erfassen Sie diese zentral in Ihrer Datenbank.



Matching

Lassen Sie sich von Immosolve automatisch passende Interessenten für Ihre freien Wohnungen anzeigen.



Immobilienportale

Übertragen Sie Ihre Exposés per Knopfdruck auf alle gewünschten Immobilienportale.



Datenschutz

Setzen Sie auf höchste Sicherheit: Unser Rechenzentrum ist nach ISO/IEC 27001 zertifiziert.

So vermietet die Immobilienwirtschaft.

Sprechen Sie mit uns persönlich
T 04192 - 816 84-0

kontakt@immosolve.de www.immosolve.de

Exposé professionelle Fotos vom Mietobjekt gemacht. Termine für die Vor- und Endabnahme werden bei der Vonovia SE mit der Kündigungsbestätigung vollautomatisch vergeben, sodass Mieter und Außendienst bereits informiert sind. Online-Exposés können dann sofort auf dem Tablet mit den relevanten Angaben und Bildern befüllt werden.

Die Immobilien Treuhand hingegen gestaltet die Exposés individuell nach den Wünschen der Wohnungs- und Hauseigentümer, auf Nachfrage mit dem Eigentümer und dem hauseigenen Makler bei einem gemeinsamen Termin vor Ort.

In der organisatorischen Aufstellung liegen zudem auch Parallelen vor: In den regional

geführten Teams sind Mitarbeiter für bestimmte Immobilienbestände zuständig. So verbindet sich der Einsatz intelligenter Systeme mit kurzen Kommunikationswegen und sehr guter Objektkenntnis, was die nachhaltige und zügige Bearbeitung der Vielzahl von Mieterwechseln erst ermöglicht. Besonderheiten, beispielsweise spezielle Vorgaben der Eigentümer, gehören in der Immobilien Treuhand zum Tagesgeschäft. Um sie in den Vermietungsprozess einzubinden, ist immobilien-spezifische Kompetenz fachlich versierter Verwalter und transparente Stammdateneinsicht gefordert. Somit können in beiden Welten auch mit standardisierten Prozessen individuelle Kundenbelange vorbildlich einfließen und umgesetzt werden.

**Gute Objekt-
kenntnis bleibt
unersetzlich.**

Bei Anruf **Stress?!**

Es ist gar nicht so schwer, der Flut von Interessenten an zu vermietenden Objekten Herr zu werden. Drei Tipps zeigen, wie's geht – digital und ohne Stress.



Deutschlandweit bricht Panik aus, wenn es um die Nachvermietung einer Wohnung in attraktiver Lage geht. Allzu hoch ist die Nachfrage, sodass Mitarbeiter in mit dieser Aufgabe betrauten Verwaltungen regelmäßig damit überfordert sind, die Zahl der Bewerbungen um in der Regel online angebotene Objekte zu bewältigen. Viele Online-Inserate werden daher auf den Immobilienportalen schon nach weniger als einer Stunde wieder deaktiviert – zum Schutz vor der überwältigenden Resonanz per E-Mail, Telefon & Co.

Qualifizierte Nachvermietung heißt doch aber, geeignete Kandidaten genau passend auszuwählen. Es geht also um die treffende Qualifizierung der Interessenten. Wie aber ist dies in der Praxis zu meistern?

Verwenden Sie einen Interessentenbogen

Das Problem ist häufig nicht nur die hohe Zahl der Anfragen, sondern auch die mangelnde Qualität der Informationen, die Interessenten übermitteln. Hier nachzufragen und fehlende Angaben einzuholen, nimmt viel Zeit in Anspruch. Einfacher ist es, in den Internet-Auftritt der Verwaltung gleich einen Interessentenbogen zur Einholung der geforderten Auskünfte einzubinden.

Er enthält Pflichtfelder für alle relevanten Daten, soweit sie datenschutzrechtlich konform sind. Über Vermietungsportale eingehende E-Mails von Interessenten lassen sich so zunächst automatisch beantworten – verbunden mit der Bitte, den Interessentenbogen online auszufüllen. Auf diese Weise hat man es nur noch mit einem eingegrenzten Kreis von Interessenten zu tun, nämlich jenen, die die gewünschten Daten auch vorlegen.

Legen Sie eine Interessenten-Datenbank an

Digitales Interessenten-Management macht es möglich, Daten potenzieller Mieter zentral, an einer Stelle im Unternehmen, zu pflegen. Alle Mitarbeiter können so Zugriff auf den gesamten Pool erhalten, und der Aufwand von Mehrfacheingaben sowie -aktualisierungen entfällt. Zudem können Mietinteressenten, die in der Datenbank gespeichert sind, Suchprofile anlegen, aus denen hervorgeht, welche Objekte ihnen entsprechen. Dies ermöglicht den automatischen Abgleich mit zu vermietenden Wohnungen im Verwaltungsbestand, das sogenannte „Matching“. Geht dann eine Kündigung ein, lässt sich sofort erkennen, welche bereits qualifizierten Interessenten aus der Datenbank als Nachmieter infrage kommen. Befinden sich genügend Kandidaten im Datenpool, kann man sogar auf das Online-Inserat

verzichten, entgeht dem Ansturm von Interessenten, spart Zeit und letztlich auch das Geld fürs Vermietungsportal.

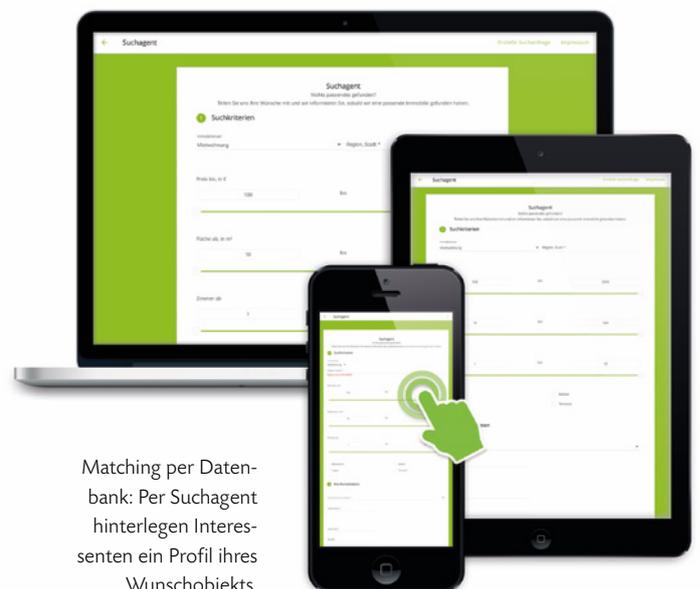
Halten Sie Interessenten im Suchlauf

Wenn 20 Interessenten sich um eine Wohnung bewerben und letztlich ein Mietvertrag zustande kommt – was passiert mit den übrigen 19? Es lohnt sich, sie im Suchlauf der Interessenten-Datenbank zu halten, um ihnen weitere passende Angebote zu unterbreiten. Da es auch für Wohnungssuchende mühsam ist, stets nach neuen geeigneten Objekten Ausschau zu halten, werden Initiativangebote in der Regel begrüßt. Hierfür bedarf es allerdings einer schriftlichen Erlaubnis. Sie ist sowohl für die Speicherung der Daten und Suchprofile zur weiteren Verwendung als auch für die Unterbreitung zusätzlicher Angebote von Mietinteressenten einzuholen. Bleibt nur noch, die gespeicherten Suchprofile regelmäßig zu aktualisieren und möglichst nicht über die Maßen lange zu hinterlegen.

DER AUTOR



JAN PHILIPP KÖTTING
Geschäftsführer
Immosolve GmbH



Matching per Datenbank: Per Suchagent hinterlegen Interessenten ein Profil ihres Wunschobjekts.

Vom Stiefkind zum Sorgenkind

Balkone: Häufig zur Wohnwertsteigerung eher lieblos geplant, bieten sie wenig Nutzungsmöglichkeiten, sind aber aufwendig in der Instandhaltung und Sanierung – und bereiten Eigentümern Probleme.

Keine Frage: Wohnungen mit Balkon sind begehrt als ohne. Und das, obwohl die Gestaltung der meisten Balkone die Bedürfnisse ihrer Nutzer kaum erfüllt. Zu wenig Fläche, eine wenig attraktive Ausrichtung an der Schattenseite des Hauses oder zur viel befahrenen Straße. In der Folge dienen sie häufig lediglich als zusätzlicher Abstellraum oder zur Befestigung der Satellitenschüssel. Instandgehalten oder gar saniert werden müssen sie trotzdem. Dass sich dies als größere, kostenintensive und kaum aufschiebbare Maßnahme entpuppen kann, haben viele Eigentümergemeinschaften nicht auf dem Plan, schon gar nicht in Bezug auf die angesparten Rücklagen. Was also ist zu tun, und wie beugt man bösen Überraschungen am besten vor?

Was die Gestaltung von Balkonen bestimmt

Ausschlaggebend für die Planung von Balkonen sind in der Regel baurechtliche Aspekte und das Argument „Wohnwert-

steigerung“. Insofern bestimmen vornehmlich die Grundflächenzahl (GRZ) und die Abstandsfläche der Außenwand die nutzungsoptimierte Auslegung für Mehrfamilienhäuser auf teuren Grundstücken. Bei der durchaus möglichen zusätzlichen Errichtung im Neubau ist eine Tiefe von 1,50 m einzuhalten sowie eine Gesamtbreite aller Balkone von maximal 1/3 der Gebäudebreite. In Gebäuden mit vielen kleinen Wohnungen weisen Balkone so meist eine nutzbare Tiefe von 1,50 m abzüglich Geländer oder Brüstung auf. Dort einen Tisch aufzustellen, an dem eine Familie Platz findet, ist kaum möglich.

Unterschiede der Balkonkonstruktionen

Getrennte Balkone in Holz- oder Metallkonstruktion befinden sich thermisch abgetrennt auf einem eigenen Fundament vor der Fassade. Diese gesonderte Baukonstruktion ist in der Herstellung deutlich aufwändiger als der Neubau von Betonbalkonen. Die Instandhaltung und Sanierung im Bestand allerdings bewegt sich in überschaubarem Rahmen, wobei Kosten

und Nutzen in einem vertretbaren Verhältnis stehen. Einzelne Balkonkonstruktionen können getrennt saniert werden, z. B. zunächst die Balkone der bewetterten Westfassade, nach Jahren die Südbalkone in mehreren Abschnitten. Kostengünstiger als die Sanierung älterer verzinkter Metallkonstruktionen ist meist der Kompletttausch gegen neue in Stahl-/Holzkonstruktion ausgeführte Balkone. Der Rückbau kann auch ohne wesentliche Eingriffe in das Hauptgebäude erfolgen, und die neuen Balkone können auch bei

DIE AUTORIN



ANDREA HUSS

Die Architektin ist Sachverständige für die Energieeinsparverordnung. Ihr Ingenieur-Büro Archi-

Net Ingenieur Service hat sich auf die wirtschaftliche Sanierung von Gebäudehülle und Haustechnik für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Bauten spezialisiert.
www.archi-net.info



gleicher Fläche für die Nutzung optimiert werden. So lässt sich z. B. durch geringere Breite bei mehr Tiefe die Attraktivität deutlich steigern. Die moderne Optik und eine zusätzliche Ausstattung mit Pflanzschalen oder Sonnensegeln tragen zur Wertsteigerung des Objekts bei.

Betonbalkone waren seit Ende der 1950er Jahre die günstigste Art der Ausführung im Neubau. Ihre Konstruktion: Die durchlaufenden Betonböden sind Teil der Fassade, ohne thermische Trennung zu den warmen Wohnräumen, meist mit Metallgeländer. Erst mit der Wärmeschutzverordnung ab 1977 wurden auch Balkone thermisch betrachtet. Seit den 1980er Jahren kamen technische „Isokörbe“ zum Einsatz, um Wärmeverluste über die Betondecken vom Wohnraum zu den Balkonen zu reduzieren. Sie gelten in über Jahre optimierter Form heute als fachgerechte Ausführung. Nach

1 Falscher Einbau: An dieser fast bodenbündig montierten Tür lässt sich keine Abdichtung anarbeiten.

2 Funktioniert die Entwässerung nicht, kommt es zur Durchfeuchtung mit oft irreparablen Schäden.

3 Pflanztröge, die ohne Sockel aufgestellt werden, behindern den Wasserablauf.

Wichtig für die Sanierungsplanung: Nutzungsmöglichkeiten, Instandhaltungsaufwand und energetische Aspekte.

der Energieeinsparverordnung aus dem Jahr 2002 sind mögliche Wärmebrücken auch bei Neubau und Sanierung zu berücksichtigen. Werden Fördermittel, beispielsweise der KfW, in Anspruch genommen, gelten höhere Anforderungen: In Planung und Ausführung sind verringerte Wärmebrücken umzusetzen, der entsprechende Nachweis ist zehn Jahre lang gültig und unverändert zu erhalten.

Betonbalkone weisen häufig folgende Mängel auf:

- Wärmebrücken zwischen kaltem Balkonboden und innenliegender Geschossdecke transportieren Kälte und Feuchtigkeit, können Schimmel verursachen.
- Mangelnde Oberflächenentwässerung durch unzureichendes Gefälle
- Mangelnder Ablauf von Regenwasser durch unzureichende Regenrinnen, Fallrohre und Wasserspeicher schädigt die Konstruktion.

- Mangelnde Abdichtung der Fassaden- und Geländeranschlüsse lässt Feuchtigkeit aufsteigen.

- Balkontüren sind nicht hinreichend mit Stufen für die Abdichtung oder mit Rinne und Ablauf ausgeführt.

In solchen Fällen ist die Sanierung detailliert zu planen, oft mit zusätzlicher Nachrüstung von Entwässerung in Form von Fallrinnen und Sickerschächten.

Wer ist wofür zuständig?

Wohnungseigentumsrechtlich sind Balkone eine verzwickte Angelegenheit: Die Teilungserklärung gibt Aufschluss darüber, welche Bauteile im Gemeinschaftseigentum, welche im Sondereigentum liegen (Siehe dazu auch **DDIV**aktuell 5/14, S. 41 f.). Der Oberflächenbelag ist häufig dem Sondereigentum zugeordnet, die Balkonkonstruktion mit Statik, Fundament, Entwässerung, Geländer oder Brüstung, Abdichtung und ggf. Überdachung als Baubsubstanz dem Gemeinschaftseigentum. Nutzern ist diese Zuordnung oft nicht



ausreichend oder zu spät bewusst, weshalb viele Balkone über Jahre nicht nur unterschiedlich genutzt, sondern auch entsprechend individuell gepflegt und verändert wurden. Teure Bodenbeläge, selbstgebaute Wintergärten und zusätzliche Seitenwände oder nachträglich installierte Wasserabläufe wecken im Falle einer Sanierung dann Klärungsbedarf innerhalb

der WEG darüber, was den Eigentümern für diese Sonderbauteile zu erstatten ist.

PRAXISTIPP

Der Rückbau individueller Balkonausstattungen geht zu Lasten der WEG. Für den nachträglichen Neuaufbau eines Wintergartens muss eine Baugenehmigung eingeholt werden, ebenso die Zustimmung der Miteigentümer. Auch ist zu klären, wer die Kosten für Instandhaltung und Sanierung dieser Sonderbauteile trägt.

Balkonnutzung und Pflege

Unsachgemäße Nutzung und mangelnde Pflege führen oft zu höheren Sanierungskosten und verringern die Nutzungsdauer des Sonderbauteils Balkon. Häufige Ursachen sind:

- Boden und Geländer werden nicht hinreichend gereinigt.
- Entwässerung ist nicht bekannt, wird nicht geräumt und gereinigt.

- Pflanztröge auf dem Boden behindern den Wasserablauf.
- Unsachgemäß oder unerlaubt am Geländer angebrachte Bepflanzung oder Satellitenschüsseln gefährden Statik und Wasserablauf.
- Bodenbeläge hindern oder zerstören die Entwässerung, mindern das Ablaufgefälle.
- Falsch montierte Markisen und Sonnensegel führen durch starkes Gewicht und Bewegung zu Absprengungen an der Außenkante der Betonplatte und zu Mängeln an Beton und Bewehrung.
- Nachträglich eingerichtete Balkongärten entsprechen nicht der ausgewiesenen Statik.

Es ist dazu zu raten, solche Probleme und die Folgen unsachgemäßer Balkonnutzung in der Eigentümerversammlung zu thematisieren, am besten bereits bei Erstbezug. Auch in Mietverträgen sollten Regeln zur sachgemäßen Balkonnutzung vereinbart sein.

WICHTIGE WEG-BESCHLÜSSE ZUM BALKON

1. Übernahme vom Bau-träger und Nutzung

Was die Grundlage zu Wartung und Nutzung für alle Bewohner enthalten sollte:

A. Wartung

- Die Entwässerung ist freizuhalten und regelmäßig zu reinigen, ggf. durch Hausmeister.
- Die Bodenbeläge werden bei Sanierungsmaßnahmen nur mit XXX Euro/qm ersetzt. Die Kosten für hochwertigere Materialien sind vom Eigentümer zu tragen.

- Mängel bei Übergabe vom Bauträger sind ggf. zu klären.

B. Nutzung

- Anstriche und Bodenbeschichtung: Material- und Farbliste
- Bepflanzung: Art der Pflanztröge, Aufstellung nur mit Sockel, keine Pflanzschalen am Geländer, keine Balkongärten
- Antennen
- Pflege der Oberflächen

- Pflege der Entwässerung

- Sonnenschutz, Markisen, Sonnensegel: Arten und Befestigung

2. Instandhaltung

Die WEG lässt die Balkone regelmäßig besichtigen, (reinigen) und instandhalten.

3. Instandhaltungsrücklage

Die WEG beschließt eine ausreichende, rechtzeitige Rücklage für die Balkone. Nutzungsdauer und Kosten für Instandsetzung/Sanie-

rung sind durch Fachplaner realistisch zu ermitteln.

4. Sanierung

Die WEG beschließt die fachgerechte Instandsetzung/Sanierung der Balkone: Beauftragung eines Fachplaners, Information über technische Varianten und Kosten, Beauftragung von Fachfirmen

5. künftige Nutzung

Die WEG beschließt Regelungen der Nutzung und Wartung der Balkone ab Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme (Siehe 1.)

Mehr als nur ein Blickfang

Im Zuge der energetischen Sanierung und Modernisierung setzte man in Gießen auf den Kompletttausch der Balkone. Ein Projektbericht.

Ein großer Anteil der Investitionen im Baubereich fließt jährlich in Sanierungen. Insbesondere Wohngebäude aus den 1960er Jahren weisen oft einen schlechten Wärmeschutz auf. Um Leerstand langfristig zu vermeiden, sind umfassende Maßnahmen notwendig. Unter Berücksichtigung sozialer Aspekte und energetischer Vorgaben müssen wirtschaftliche und innovative Lösungen gefunden werden. Vor dieser Aufgabe stand jetzt auch die Wohnbau Gießen GmbH. Zum Bestand der kommunalen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft gehören auch drei Hochhäuser in der Gießener Eichgärtenallee. Das Ensemble wurde 1965 errichtet und befindet sich in attraktiver Lage, unmittelbar am Philosophenwald. Nacheinander werden die drei Objekte jetzt energetisch auf den aktuellen Stand gebracht. Die Sanierung und Modernisierung des ersten wurde gerade abgeschlossen. Es verfügt nun bereits unter anderem über verbesserten Wärmeschutz und neue Balkone, die mit einer flexiblen Verglasung die fast ganzjährige wohnraumähnliche Nutzung ermöglichen.

DIE AUTORIN



STEFANIE ALBRECHT
Marketing Coordinator
Balco Balkonkonstruktionen
GmbH

Alte Balkone mit Defiziten

Das besondere Augenmerk galt bei der Planung den Balkonen. Sie waren aufgrund des baulichen Zustands, aber auch in Bezug auf ihre Abmessungen nicht mehr zeitgemäß: Bei der Errichtung der Gebäude wurden sie dem Baujahr entsprechend mit einer Kragplatte anbetoniert, die eine weite Auskragung nicht zuließ. Mit einer Tiefe von 1,30 m waren die Platzverhältnisse daher sehr begrenzt. Die massive Betonbrüstung nahm zusätzlich Platz und Licht – mit entsprechender Einschränkung der Nutzbarkeit. Dies sollte sich durch die Sanierung ändern. Man entschied sich für den Kompletttausch durch eine Balkonanlage von Balco.

Schneller und problemloser Neubau

Die gesamte Bauzeit für die Sanierung betrug anderthalb Jahre. Davon nahm der Neubau der vier Balkontürme mit je zwölf Balkonen vier Monate in Anspruch. Den Start der Bauarbeiten markierte der Abbruch der Bestandsbalkone. Im Anschluss daran fanden die Gerüstarbeiten statt. Um die neuen Balkone fachgerecht an den Bestand anzugliedern, wurden im ersten Schritt Anschlusspunkte am Gebäude festgelegt und Tragkonsolen angebaut. Die Ausführung mit thermischer Trennung zwischen

Vier Balkontürme wurden im Zuge der Sanierung an das Haus angebaut. Das Farbkonzept setzt optische Akzente.



Wärmebrücken reduziert
und jeden Balkon um über **zwei**
Quadratmeter vergrößert.

Balkon und Gebäude vermeidet kritische Wärmebrücken und unnötige Wärmeverluste. Für den sicheren Stand der Balkonkonstruktion, kamen außerdem Fundamente hinzu. Nach Abschluss aller baulichen Vorbereitungen am Gebäude erfolgte schließlich der Neubau der Balkone – mit denen nun auch die Wohnungen im Erdgeschoss über einen privaten Freisitz verfügen.

Verglasung für ganzjährige Nutzung

Im Unterschied zur konventionellen offenen Variante sind die neuen Balkone nun verglast. Die Verglasung kann je nach Witterung beliebig geöffnet oder geschlossen werden, was die Nutzung im Grunde ganzjährig ermöglicht. „Im Zuge der Sanierung zum Niedrigenergiehaus sprachen vor allem Vorteile wie Energieeinsparung und Schallschutz für die verglaste Ausführung“, so Balco-Projektleiter Marcel Peter.



Für Rainer Pauli, Prokurist der Wohnbau Gießen, waren darüber hinaus auch die Instandhaltung und das Design relevant. Hier punkteten geschlossene gegenüber offenen Balkonen. In der Eichgärtenallee verfügen sie neben beweglichen Fenstern im oberen Bereich über eine feststehende Brüstung mit Glasanteil – die sogenannte „Front Sight“, die mehr Lichteinfall bietet und zudem die Möglichkeit, im Sitzen aus dem Balkon zu schauen. Bei den Fenstern im oberen Bereich fiel die Wahl auf das System „Twin“, bestehend aus mehreren gerahmten Glaselementen, die sich flexibel schieben oder einklappen lassen. Im geöffneten Zustand bieten sie maximalen Ausblick; geschlossen schützen sie vor Wind, Kälte und Nässe. Das integrierte Belüftungssystem sorgt außerdem für angenehm frische Luft, mindert das Risiko der Kondenswasserbildung am Glas und beugt der Schimmelbildung an den Wänden vor.

Wohnflächenerweiterung mit Vorzügen

Mit einer Breite von 3,95 m und einer Tiefe von 1,75 m bieten die neuen Balkone nun über zwei Quadratmeter mehr Platz als die alten Konstruktionen. So stellen sie zugleich

auch eine echte Wohnflächenerweiterung dar und, wie Rainer Pauli feststellt: „Die Balkone sind zwar nicht mit einem Wintergarten gleichzusetzen, aber dennoch fast das ganze Jahr nutzbar. Die Mieter nutzen die neu dazu gewonnene Fläche wohnraumähnlich und gestalten sie so, dass man von Wohnraumqualität sprechen kann.“ Neben dem Raumgewinn ist auch die Energieeffizienz ein wichtiger Punkt. In den Wintermonaten erwärmt die Sonne die dahinterliegenden Räume, und an heißen Sommertagen reduziert eine Querlüftung die Wärme. Das schafft ein angenehmes Raumklima. Der verglaste und geschützte Bereich vor der Wohnung verbessert zudem den Schallschutz. Bei geschlossener Verglasung werden Außengeräusche wirksam gedämpft, Unterhaltungen auf dem Balkon dringen weniger stark nach außen.

Individuelle Fassadengestaltung

Nach der Sanierung zeigt sich nun auch die Fassade in neuer Optik. Grundlage für die Gestaltung war die Zusammenarbeit mit einem professionellen Farbdesigner. Wenn gleich es sich um baugleiche Gebäude handelt, sollte sie für jedes Haus individuell sein. „Es ist wichtig, dass wir für jedes Haus

ein eigenes Farbkonzept haben und nichts kopieren, damit die Mieter sich mit ihrem Haus identifizieren können“, erklärt Rainer Pauli. Die Balkone sind in diesem Kontext ein wichtiges Gestaltungselement. Hier bot sich für die Balkonanlage neben einer breiten Material- auch eine große Farbvielfalt. Am Objekt in der Eichgärtenallee setzten die Planer mit der farblichen Ausführung der unteren Brüstungselemente Akzente: Geschossweise wechseln sich zwei verschiedene Grüntöne, Weiß und Grau ab. Der Fassadenanstrich wurde in Grautönen gehalten.

FAZIT

Das Projekt in Gießen zeigt, dass die Erneuerung von Balkonen im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung eine sinnvolle Maßnahme darstellt. Zum einen verbessert der neue Außenraum die Wohnqualität, zum anderen trägt er wesentlich zur optischen Aufwertung des gesamten Gebäudes bei. Diese Aspekte steigern nicht zuletzt die Attraktivität und den Wert der Immobilie und haben somit einen positiven Einfluss auf das Stadtbild.

Energetische Sanierung mit Brandschutz

Die Einbindung von Balkonkragplatten als energiefressende Wärmebrücken in das Wärmedämmverbundsystem erwies sich bei diesem Projekt als imposante Baumaßnahme – ein Brandschutzkonzept war zu integrieren.



2



3

Mitte der 1960er Jahre entstanden in den drei Wohnblöcken „Am Stutenanger 6/8/10“ in Norden Münchens insgesamt 441 Ein- und Zweizimmer-Apartments. Im Rahmen einer umfassenden Generalüberholung wurden bei dem mittlerweile in die Jahre gekommenen Vorzeigeprojekt u. a. gut 2 800 qm Balkonfläche im ersten Bauabschnitt im Jahr 2015 energetisch saniert. Die wichtigsten Anforderungen des Bauherrn lauteten:

DER AUTOR



DIPL.-ING. (FH)
THOMAS MENZEL
WestWood
Kunststofftechnik GmbH

- effizientes Wärmedämmsystem für die Balkonkonstruktionen
- schwer entflammbarer Aufbau von der Dämmung bis zum Finish
- dauerhaft sicheres Abdichtungssystem von den Anschlusspunkten bis zur Fläche
- sowohl rutschfeste als auch pflegeleichte Balkonoberfläche
- Bis Ende November sollte der erste Bauabschnitt fertiggestellt sein.

Aufeinander abgestimmte Systemlösung

Den Anforderungen entsprechend wurde eine Systemlösung

entwickelt, die den gewünschten Vorgaben entsprach und folgenden Aufbau vorsah: Nach einer Trennlage aus PE-Folie kam eine sehr effektive, 50 mm dicke Polyurethan-Hartschaumplatte (Wärmeleitstufe 024) mit beidseitiger Aluminium-Deckschicht zum Einsatz. Als Lastverteilschicht wurde eine 19 mm starke OSB/3-Platte verbaut, die ebenfalls in die Kategorie schwer entflammbar fällt. Für den dauerhaft sicheren Schutz sorgte das Weproof-System, als Abdichtung und Nutzbelag in einem.

Die abschließende Verschleißschicht aus dem Weproof-Programm zeichnet sich

durch die Einstufung Cfl-s1 (nach DIN EN 13501-1) aus, was der ehemaligen B1-Baustoffklasse nach DIN 4102-1 entspricht. Der integrierte feuergetrocknete Quarzsand bietet die geforderte Rutschfestigkeit. Auch hinsichtlich der Verarbeitung konnten die PMMA-Produkte punkten, da sie sich auch bei niedrigeren Temperaturen, wie sie im Oktober und November vorkamen, sicher anwenden lassen.

Ausführung auf hohem Niveau

In Bauabschnitt eins wurde der Oberbelag der Balkone der ersten beiden zehngeschossigen Wohngebäude bis zur Betonkonstruktion entfernt, zudem die neue Entwässerung installiert und ein neuer Gefälleestrich gelegt. Den anspruchsvollen Einbau der darauf folgenden Systemlösung übernahm das Unterschleißheimer Fachunternehmen E. Auer GmbH, das durch Manpower, Erfahrung und Kompetenz überzeugte. Zunächst wurden die Wandaufkantungen geschliffen,

grundiert und gespachtelt, anschließend auf der vorab platzierten Trennlage die Dämm- und OSB/3-Platten maßgenau auf der Fläche verlegt. Sie bilden auf den Grobspanplatten zur Brüstung hin eine innenliegende Rinne als Zuleitung zu den Bodenabläufen. Nach dem Grundieren der Untergründe erhielten alle Detailschlüsse, Rinnen, Aufkantungen an Wänden und Türanlagen, Bodenabläufe und Fugen, eine vliesarmierte Flüssigabdichtung. Dazu wurden eine Einbettschicht aus PMMA-Harz aufgebracht, passende Vlieszuschnitte eingearbeitet und das Vlies mit dem gleichen Harz nass in nass gesättigt. Die aufgrund von Temperaturschwankungen auftretenden Bewegungen der verschiedenen Untergründe wie Beton, Holz, Kunststoff und Metall nimmt die dauerflexible Abdichtung sicher auf. Auf der homogenen Holzfläche kam die vlieslose Flüssigabdichtung aus dem Weproof-Programm zum Einsatz. Wobei als erstes eine Flex- und als zweites eine Fixschicht

aufgetragen wurde. Dieses Flächenabdichtungssystem überbrückt Bewegungen von bis zu 1 mm dauerhaft und sicher – zertifiziert durch ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis.

Die Schutzebene besteht aus einem mit Quarzsand abgestreuten Verlaufmörtel. Nach dem Entfernen des überschüssigen Sandes versiegelten die Fachverleger die Flächen mit einem Finish, sodass ein trittsicherer und zugleich pflegeleichter Oberbelag entstand.

- 1 Schwer entflammbar: hochwertige ($\lambda 024$) Wärmedämmplatten
- 2 Dauerhaft sichere Einbindung aller Details mit vliesarmiertem Abdichtungssystem
- 3 Nach der Sanierung: rutschfeste und zugleich pflegeleichte Oberfläche

SIND SIE KOMPETENT UNTERWEGS?

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

DDIV-Praxishilfen



Vergriffen.
Neuaufgabe folgt

ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Vergriffen.
Neuaufgabe: September 2017

Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei

DDIV-Branchenbarometer



5. DDIV-Branchenbarometer

Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienverwalterwirtschaft 2017
kostenfrei

Überarbeitete Muster-Verwalterverträge (Stand Februar 2016)

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.)

www.ddiv-service.de



DDIVservice GmbH

Aktuelle Urteile

Beschlossene Sache? Von wegen! Auch in diesen beiden Fällen beschäftigten WEG-Beschlüsse die Gerichte.

ABÄNDERNDER ZWEITBESCHLUSS

(LG München I, Beschluss vom 24.10.2016, Az.: 36 S 6557/16)

► DAS THEMA

Durch Zeitablauf, eine veränderte Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder schlicht eine Veränderung der Gesamtumstände ergibt sich immer wieder die Situation, dass die WEG einen Beschluss fassen will oder muss, der einem früheren Beschluss inhaltlich widerspricht. Wann und unter welchen Umständen ein solcher abändernder Zweitbeschluss möglich ist, damit befasste sich das LG München.

► DER FALL

In der streitenden WEG befindet sich in der Einheit Nr. 13 eine Terrasse/Loggia, die bereits mehrfach Beschlussgegenstand der Eigentümergeinschaft war. Im Jahr 1983

wurde dem damaligen Eigentümer gestattet, eine neue Schiebetür einzubauen, zugleich wurde ihm die Kostenlast zugewiesen. Der Beschluss aus dem Jahr 1983 ist insgesamt (das wurde bereits gerichtlich festgestellt) nichtig. In der Einheit Nr. 13 kam es wiederholt zu Wassereintritten, weshalb im Jahr 2010 ein Sachverständiger mit der Ursachenfindung beauftragt wurde. Dabei wurde festgestellt, dass der Einbau der Schiebetür nicht fachgerecht vorgenommen worden war. In einer Eigentümerversammlung 2011 wurde die Sanierung der gesamten Terrasse beschlossen (einschließlich Schiebetür). Am 25.6.2012 wurde in

einer Eigentümerversammlung beschlossen, die Architektin H mit der Bauleitung der Terrassensanierung zu beauftragen und die bereits angefangene Terrassensanierung fertigzustellen. Diese Beschlüsse hielten einer gerichtlichen Überprüfung stand.

In der Folgezeit kam es zu Streitigkeiten zwischen dem Eigentümer der Einheit Nr. 13 und der Architektin sowie den ausführenden Firmen darüber, welche Schiebetür fachgerecht eingebaut werden könnte und welche Arbeiten dafür notwendig wären. Deshalb wurde in der Eigentümerversammlung vom 2.2.2015 unter TOP 2 ein Beschluss

DIE AUTOREN



DR. SUSANNE SCHIEBER

Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der ARNECKE SIBETH Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB.



CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei ARNECKE SIBETH schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.



gefasst, der den Verwalter ermächtigte, den Sachverständigen L mit der Neuplanung der Loggia/Terrasse der Einheit Nr. 13 zu beauftragen, unter anderem mit der Bestandsaufnahme der Ist-Beschaffenheit, der zeichnerischen Darstellung von Details, der Erstellung von Leistungsverzeichnissen, der Einholung und Auswertung von Angeboten sowie dem Erstellen einer Vergabeempfehlung. Diesen Beschluss focht der Eigentümer der Einheit Nr. 13 an. Er ist der Ansicht, es handele sich dabei um einen Zweitbeschluss, der seine schutzwürdigen Belange missachte, weil er sich auf die bestandskräftigen Erstbeschlüsse aus den Jahren 2011 und 2012 verlassen habe. Aufgrund dieser Beschlüsse sei schließlich bereits mit dem Umbau begonnen worden.

Das LG München I hält den Beschluss für wirksam und wies die Berufung des Klägers zurück. Es machte dabei deutlich, dass zwar ein abändernder Zweitbeschluss vorliegt, dieser aber keine schutzwürdigen Belange des Klägers verletzt. Der Beschluss ist gerade ergebnisoffen formuliert und soll

eine Neuplanung unter Berücksichtigung der aktuellen baulichen Situation ermöglichen. Es handelt sich daher um einen reinen Vorbereitungsbeschluss. Vor dem Hintergrund der technischen Probleme, die sich bei der Sanierung ergeben haben, ist das nach Ansicht des Gerichts nicht zu beanstanden.

VERWALTERSTRATEGIE

Zunächst ist festzuhalten: Auch die Tatsache, dass die Erstbeschlüsse bereits einer gerichtlichen Überprüfung standgehalten haben, schützt nicht davor, dass ein abändernder Zweitbeschluss erfolgt. Bei der Beschlussfassung ist jedoch zu prüfen, ob und welche schutzwürdigen Belange von Wohnungseigentümern durch den Zweitbeschluss betroffen sind. Diese Interessen müssen bei der erneuten Beschlussfassung zwingend berücksichtigt werden.

DDIVaktuell im Mehrfachabo!

Sie haben bereits ein DDIVaktuell Abo und möchten auch Ihren Mitarbeitern die Möglichkeit geben zeitnah und aktuell das wichtigste aus der Branche zu lesen?

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

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

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

(Das Angebot gilt nur in Verbindung mit einem Einzelabo)

www.ddivaktuell.de



STIMMRECHTSAUSSCHLUSS FÜR MEHRHEITSGESELLSCHAFTER

(BGH, Urteil vom 13.1.2017 – V ZR 138/16)



► DAS THEMA

Das Stimmrecht ist als DAS Instrument der Beteiligung der Wohnungseigentümer an der Willensbildung der Gemeinschaft grundsätzlich nicht entziehbar. Es gehört zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte und kann nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen beschränkt werden. Ein solcher gesetzlich geregelter Fall der Stimmrechtsbeschränkung liegt bei einer schwerwiegenden Interessenkollision vor, wenn die an sich legitime Verfolgung (auch) privater Sonderinteressen das Maß des Hinnehmbaren übersteigt.

► DER FALL

Dem BGH lag ein Fall zur Entscheidung vor, in dem der beklagte Miteigentümer (Miteigentumsanteil: 504/1000) seine Stimmenmehrheit nutzte, um einen zustimmenden Beschluss über einen Vertragsabschluss zwischen der WEG und einer GmbH & Co. KG zu fassen. Der Beklagte war sowohl Kommanditist der KG als auch Geschäftsführer der Komplementär-GmbH, an der er mit 51 Prozent der Anteile beteiligt war. Die weiteren 49 Prozent der Geschäftsanteile der Komplementär-GmbH hielt seine Ehefrau.

Die WEG fasste unter TOP 3 einen Beschluss, der den Verwalter beauftragte, mit der GmbH & Co. KG des Beklagten einen Wärmeliefervertrag zu schlie-

ßen. Diesen Beschluss fochten die übrigen Eigentümer an – mit Erfolg:

Nach Ansicht des BGH lag in dieser Konstellation eine Interessenkollision, die zu einem Stimmrechtsausschluss des beklagten Wohnungseigentümers führte. Auch wenn der Wärmeliefervertrag nicht mit dem Mehrheitseigentümer selbst, sondern mit der KG geschlossen werden sollte, lag ein Interessenkonflikt im Sinne von § 25 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz vor. Das Interesse der KG am Abschluss des Wärmeliefervertrags war hier mit dem Interesse des Eigentümers gleichzusetzen, da er sowohl Mehrheitseigentümer der Komplementär-GmbH war, als auch – als Geschäftsführer der Komplementärin – die Geschäfte der KG führte. Da der beklagte Mehrheitseigentümer somit von der Abstimmung ausgeschlossen war, fehlte es an der erforderlichen Mehrheit für die Beschlussfassung.

Da das Stimmrecht aufgrund der Treuepflicht der Wohnungseigentümer untereinander (§ 242 BGB) zudem immanenten Schranken unterliegt, hätte ein Stimmrechtsausschluss hier auch unter dem Aspekt des Mehrheitsmissbrauchs (sog. Majorisierung) bejaht werden können. Das kommt immer dann in Frage, wenn ein Wohnungseigentümer sein bestehendes Stimmenübergewicht treuwidrig dazu missbraucht, sich einen Vorteil zu verschaffen, der einer

ordnungsgemäßen Verwaltung und den Interessen der Gemeinschaft zuwiderläuft. Das Paradebeispiel wäre etwa die Wahl eines ungeeigneten, dem Mehrheitseigentümer nahestehenden Verwalters. Zu beachten ist in diesen Fällen, dass der Stimmrechtsausschluss erst dann zum Tragen kommt, wenn der Eigentümer tatsächlich sein Stimmenübergewicht missbräuchlich verwendet, also rechtsmissbräuchlich abstimmt. Er ist nicht von vornherein von der Abstimmung ausgeschlossen.

VERWALTER-STRATEGIE

Der BGH hat gezielt nur über diese sehr eindeutige Konstellation entschieden und weniger eindeutige Fälle offen gelassen. Wenn also ein Wohnungseigentümer nur Mehrheitsgesellschafter einer zu beauftragenden Firma ist oder nur deren Geschäftsführer, kann die Entscheidung über den Stimmrechtsausschluss ganz anders ausfallen. Als Verwalter sollte man stets das Problem der Interessenkollision im Hinterkopf haben:

Die Beherrschung einer Gesellschaft dürfte häufig zu einem Konflikt zwischen der Stellung als Wohnungseigentümer und den Interessen der Gesellschaft führen. Ob auch ein Geschäftsführer sich die Interessen der Gesellschaft so zu eigen machen würde, dass ein Fall des § 25 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz vorliegt, ist im Einzelfall zu beurteilen.

Aktuelle Urteile

Die Kündigung durch den Vermieter führt oft vor Gericht. In diesen drei Fällen geht es um verbleibendes Inventar zur Deckung von Mietschulden und die Anforderungen an die Begründung.

VERMIETERPFANDRECHT LEICHTER DURCHSETZBAR

(BGH, Urteil vom 3.3.2017, Az.: V ZR 268/15)

► DAS THEMA

Das Vermieterpfandrecht bietet Vermietern die Möglichkeit, am Ende eines Mietverhältnisses die Entfernung aller Gegenstände des Mieters aus den gemieteten Räumen zu verhindern und sie ggf. zur Deckung von Forderungen aus dem Mietverhältnis versteigern zu lassen. Weil nicht nur die Durchsetzung schwierig, sondern auch die Versteigerung zeit- und kostenaufwändig ist, machen Vermieter dieses Recht bei üblichen Wohnraummietverhältnissen zwar selten geltend. Bei gewerblichen Mietern mit teuren Ausstattungsgegenständen kann dies jedoch lohnend sein – etwa bei Gaststätten oder Arztpraxen mit wertvollem Inventar, ebenso bei Insolvenz gewerblicher Mieter, da die Schwierigkeiten der Abwicklung und Versteigerung regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem Insolvenzverwalter leichter bewältigt werden können. Allerdings erstreckt sich das Vermieterpfandrecht nur auf diejenigen Inventargegenstände, die im Eigentum des Mieters stehen. Damit fallen beispielsweise die von der Brauerei überlassene Thekeneinrichtung eines Gastwirts, geleaste Spezialgeräte einer hoch technisierten Arztpraxis oder auch unter Eigentumsvorbehalt gekaufte und zum Weiterverkauf bestimmte Handelsware aus dem Vermieterpfandrecht heraus. Doch wie wird ermittelt, ob die Inventargegenstände im Eigentum des Mieters stehen, somit dem Vermieterpfandrecht unterfallen, oder ob sie von Anfang an zum Eigentum eines Dritten gehören?



► DER FALL

Die beklagte Vermieterin hatte mit der jetzt zahlungsunfähigen Mieterin einen Mietvertrag geschlossen. Außerdem hatte die (in diesem Fall Dritte) Klägerin mit der Mieterin einen Vertrag über Inventargegenstände eines Restaurants geschlossen: Diese Gegenstände sollten der Mieterin zunächst unentgeltlich zur Leihe zur Verfügung stehen. Anschließend konnte die Mieterin sie für einen bestimmten in monatlichen Raten zu zahlenden Kaufpreis erwerben. Für die Klägerin wurde ein Eigentumsvorbehalt vereinbart. Das Mietverhältnis wurde recht bald wegen

Zahlungsverzugs fristlos gekündigt. Die Vermieterin machte das Vermieterpfandrecht geltend, erwirkte die Herausgabe des Inventars an einen Gerichtsvollzieher und ließ es versteigern. Die Klägerin verlangt nunmehr Schadensersatz, weil sie behauptet, dass die Mieterin durch den vereinbarten Eigentumsvorbehalt nicht Eigentum erworben habe, sondern das Inventar immer im Eigentum der Klägerin geblieben sei.

Der BGH entscheidet jedoch gegen die Klägerin und zugunsten der Vermieterin und zieht hierzu die grundlegende Eigentumsvermutung des § 1006 BGB heran. Danach

MIETRECHT

wird gesetzlich vermutet, dass derjenige, der eine Sache in Besitz hat, auch deren Eigentümer ist. Auf diese Vermutung kann sich nicht nur der Besitzer selbst berufen, sondern auch jeder, der Rechte aus dem Eigentum ableitet. Damit darf ein Vermieter davon ausgehen, dass alle Gegenstände, die sich in den Mieträumen befinden und damit offensichtlich im Besitz des Mieters sind, auch in dessen Eigentum stehen.

Umgekehrt muss die Klägerin, die sich hier – entgegen der Eigentumsvermutung – auf ihr Eigentum aus dem Leihvertrag und Eigentumsvorbehalt beruft, nicht nur nachweisen, dass sie zu einem früheren Zeitpunkt Eigentümerin war, bevor die Gegenstände in die Mieträume eingebracht wurden. Sie muss vielmehr auch nachweisen, dass der Besitzer – hier die Mieterin – niemals Eigentümerin

an diesen Gegenständen geworden ist. Hierfür reicht nicht die Vermutung durch den Leihvertrag. Die Klägerin müsste vielmehr tatsächlich nachweisen, dass die Mieterin während der gesamten Zeit den Willen

hatte, die Gegenstände nur im Rahmen des Leihvertrags zu besitzen, und nicht als Eigentümerin oder Eigenbesitzerin. Jedenfalls hatte die Mieterin dies gegenüber der Vermieterin in keiner Weise kundgetan.

VERWALTERSTRATEGIE

Diese BGH-Entscheidung vereinfacht es für Vermieter, sich auf das Vermieterpfandrecht zu berufen und die Inventargegenstände auch tatsächlich in Pfandbeschlagnahme nehmen und versteigern zu können. Es gilt die Vermutung, dass alles, was sich in den Mieträumen befindet, dem Mieter gehört, es sei denn, der Mieter erklärt das Gegenteil (oder der Vermieter wird anderweitig entsprechend informiert). Dies macht den Rückgriff auf das Vermieterpfandrecht gerade im Insolvenzfall noch attraktiver. Es sollte im Insolvenzfall und/oder bei kurz bevorstehender Räumung schnellstmöglich geltend gemacht werden. Hierfür genügt eine formlose Erklärung gegenüber dem Mieter oder dem Insolvenzverwalter.

VORAUSSETZUNGEN EINER KÜNDIGUNG WEGEN BETRIEBS-, BERUFS- ODER GESCHÄFTSBEDARFS

(BGH, Az.: VIII ZR 44/16 und 45/16, jeweils vom 29.3.2017)

► DAS THEMA

Eine Auswirkung des angespannten Wohnungsmarkts in begehrten Städten und der dadurch immer weiter steigenden Neumieten zeigt sich darin, dass Vermieter immer häufiger auch zum Kündigungsgrund des „Betriebsbedarfs“ greifen. Der BGH hat in den beiden zu besprechenden Urteilen vom gleichen Tage Maßstäbe zur Kündigung wegen Betriebsbedarfs bzw. Geschäftsbedarfs gesetzt und sich gleichzeitig zum Umfang eines Schadensersatzanspruchs geäußert, falls der Kündigungsgrund nur vorgeschoben ist.

Der Begriff „Betriebsbedarf“ kommt aus den Regelungen zur Werkdienstwohnung bzw. Werkmietwohnung, die im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen werden. Liegt eine solche Werkdienstwohnung

bzw. Werkmietwohnung nicht vor, ist der „Betriebsbedarf“ bzw. Berufs- oder Geschäftsbedarf unter die allgemeine Regelung des § 573 Abs. 1 BGB zu fassen. Die gesetzlich normierten Kündigungsgründe wie Eigenbedarf und Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung in § 573 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BGB geben typische Regelatbestände vor, die zeigen, welches Gewicht der Vermieter- und Mieterseite bei der Interessenabwägung beigemessen werden muss.

► DER FALL

Im ersten vom BGH entschiedenen Fall (Az.: VIII ZR 44/16) hatte der Vermieter eine Wohnung im 3. Stock eines Hauses gekündigt, weil dort angeblich ein Hausmeister einziehen sollte, der dieses und

weitere Objekte des Vermieters betreuen sollte. Der Mieter akzeptierte die Kündigung zunächst nicht. In der II. Instanz des Räumungsrechtsstreits wurde ein Räumungsvergleich geschlossen, aufgrund dessen der Mieter auszog. Allerdings zog nicht der vorgesehene Hausmeister ein, sondern eine Familie zu einer weit höheren Miete. Der Mieter klagte sodann auf Schadensersatz, der ihm in den unteren Instanzen zunächst wegen des abgeschlossenen Vergleichs versagt wurde. Der BGH hatte anhand dieses Falles bereits entschieden, inwieweit ein solcher Räumungsvergleich Ansprüche auf Schadensersatz wegen eines vorgetäuschten Kündigungsgrundes ausschließt, wir verweisen insoweit auf BGH VIII ZR 99/14, Urteil v. 10.6.2015. Der Umfang des Schadensersatzanspruchs war nun erneut Gegenstand einer BGH-Entscheidung.

Zur materiellen Frage, wann eine Kündigung wegen „Betriebsbedarfs“ überhaupt gerechtfertigt sein kann, führt der BGH aus, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen müssen. Die Wohnung muss für die betrieblichen Abläufe in Hinblick auf die Aufgaben des zukünftigen Mieters von wesentlicher Bedeutung sein. Als positives Beispiel führt der BGH die Aufgaben eines „Concierge“ an, der Mieter rund um die Uhr betreuen soll. Bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreut, und ohnehin schon in der Nähe eines der Objekte wohnt, ist dies nicht der Fall.

In der anderen Sache (Az.: VIII ZR 45/16) sind die Ausführungen des BGH zu den notwendigen Abwägungen und materiellen Interessen der Parteien sehr viel ausführlicher. Auf Seiten des Mieters sind das generell bestehende Interesse, die Wohnung und den angestammten Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren, sowie die Umstände und Kosten eines Umzugs einzustellen. Besondere Härtegründe sind allerdings nur auf Vorbringen des Mieters zu berücksichtigen. Auf Seiten des Vermieters ist zum einen die Eigentumsгарantie zu berücksichtigen, die auch die Absicht erfasst, eine Wohnung für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden. Die Interessen des Vermieters sind dabei zwischen dem normierten Eigenbedarf (zur Wohnnutzung!) und der wirtschaftlichen Verwertung anzusetzen. Zu beachten ist insbesondere, ob die berufliche Nutzung der Wohnung auch mit der persönlichen Lebensgestaltung verbunden ist, etwa wenn der Vermieter beispielsweise in

der Wohnung gleichzeitig wohnen und auch seiner beruflichen Tätigkeit nachgehen will. Soweit ausschließlich eine geschäftliche Nutzung beabsichtigt ist, muss der Vermieter darlegen, warum diese Tätigkeit ansonsten nicht rentabel wäre (insoweit Ähnlichkeit zur Verwertungskündigung), oder warum die konkrete Lebensgestaltung im persönlichen Bereich die Nutzung dieser Wohnung erforderlich macht.

Im entschiedenen Fall konnte der Vermieter einen solchen Zusammenhang mit seiner persönlichen Lebensgestaltung bzw. eine ansonsten fehlende Rentabilität seiner geschäftlichen Tätigkeit gerade nicht nachweisen. Der Vermieter wollte die Wohnung als Aktenlager für ein im Vorderhaus des Objekts befindliches Steuerberatungsbüro nutzen. Es war aber nicht vorgetragen, warum die Nähe dieses Aktenlagers zum Hauptbüro aus betrieblichen (Rentabilitäts-) Gründen oder Gründen der persönlichen Lebensgestaltung zwingend erforderlich war, und warum die Akten nicht in ein externes Archiv ausgelagert werden konnten.

Macht der Mieter geltend, dass der Kündigungsgrund nur vorgeschoben war, so hat der Vermieter substantiiert und stimmig darzulegen, dass der Kündigungsgrund erst nach dem Auszug weggefallen ist. Dies ist dem Vermieter in der BGH-Entscheidung (Az.: VIII ZR 44/16) nicht gelungen: Angeblich habe der als Hausmeister vorgesehene Mann dem Vermieter eine Woche nach Auszug des Mieters erklärt, dass er diese Wohnung im 3. Stock wegen seiner Knieprobleme nicht anmieten könne. Ungeklärt blieb allerdings, warum er als Hausmeister vorgesehen war, obwohl er bereits Monate vorher wegen dieser gesundheitlichen Probleme arbeitsunfähig war und Frührente beantragt hatte, die ihm auch wenige Wochen nach Auszug des Mieters gewährt wurde. In dieser Konstellation liegt dem BGH zufolge der Verdacht auf eine „Vorrats-Kündigung“ nahe, bei der zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung noch gar nicht sicher war, ob der Hausmeister

tatsächlich in die Wohnung einziehen würde. Auch der Ausspruch einer solchen Vorratskündigung führt zur Schadensersatzpflicht des Vermieters. Dieser erstreckt sich auf die Umzugskosten, die Erstattung der Mietdifferenz für mindestens vier Jahre (wie vom Mieter geltend gemacht) sowie die Erstattung erhöhter Fahrtkosten zur Arbeit, ebenfalls für mindestens vier Jahre.

VERWALTER-STRATEGIE

Sofern kein Eigenbedarf vorliegt, ist die Kündigung einer Wohnung wegen Betriebs- oder Geschäftsbedarfs nur aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung zulässig. In sie können vonseiten des Vermieters nur diejenigen Gründe einfließen, die im Kündigungsschreiben zumindest angesprochen sind. Das Kündigungsschreiben sollte daher relativ ausführlich gestaltet werden. Darüber hinaus könnte die rein gewerbliche oder überwiegend gewerbliche Nutzung einer Wohnung in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen eine Zweckentfremdungssatzung gilt, auch in Konflikt mit dieser Satzung stehen. Eine Zweckentfremdungsgenehmigung musste nach Ansicht der unteren Instanzen der Entscheidung (Az.: VIII ZR 45/16) als zwingende Kündigungsvoraussetzung vorliegen. Ohne sie wäre die Kündigung sowieso unwirksam gewesen. Der BGH hat sich mit dieser Frage allerdings nicht mehr befassen müssen.



Das neue Bauvertragsrecht

Viele althergebrachte Standardklauseln werden im Spiegel der neuen Vorschriften AGB-widrig sein und müssen künftig angepasst werden.



Am 31.3.2017 haben Bundestag und Bundesrat die Reform des Bauvertragsrechts beschlossen. Am 11.2018 tritt sie in Kraft. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) wird um Spezialvorschriften zum (Verbraucher-) Bauvertrag und zum Architekten- und Ingenieurvertrag ergänzt. Damit entsteht ein

DER AUTOR



DR. DANIEL SCHWEIGER

Der Rechtsanwalt ist bei CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB in Berlin tätig.

www.cms.law

neues gesetzliches Leitbild, an dem sich bisherige Bauverträge messen lassen müssen. Die Baupraxis hat nun nur wenige Monate Zeit, bestehende Muster-Bauverträge auf den Prüfstand zu stellen.

Die Notwendigkeit der Reform

In der Praxis war man sich seit jeher einig, dass das BGB nicht mehr gleichauf mit der Entwicklung des Baurechts war und es neuer Regelungen bedarf, die speziell auf das komplexe moderne Baugeschehen zugeschnitten sind. Wegen der Lücken der gesetzlichen Regelung ist die Baupraxis bisher auf die sogenannte Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B), ausgewichen. Alternativ wurden gleich eigene Regelungen in Musterbauverträgen geschaffen. Mit dem Reformgesetz will der Gesetzgeber nun wesentliche Lücken schließen und typische Streitpunkte entschärfen.

Die Neuregelungen im Überblick

Das Reformgesetz besteht aus zwei Teilen: Der erste – Allgemeine Vorschriften – enthält zahlreiche Änderungen und Anpassungen bisher schon bestehender Regelungen des Werkvertragsrechts im Detail. Den Besonderheiten des Bauvertrags soll beispielsweise durch Änderungen und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme Rechnung getragen werden. Auch die Grundlagen der Abschlagszahlungen des Auftragnehmers werden neu geordnet.

Der zweite Teil unter der Überschrift „Bauvertrag“ enthält im Wesentlichen vollständig neue Paragraphen zum Bauvertrag. Insbesondere die Vorschriften für Nachträge und ihre Vergütung, die Ergänzung der bisherigen Regelungen zur Bauhandwerkersicherheit und die Neuregelung zur Kündigung von Bauverträgen aus wichtigem Grund wurden neu verfasst.

Was weiterhin offen bleibt

Obwohl das Reformgesetz das Bauvertragsrecht im BGB erheblich modernisiert und künftig erstmals spezielle Regelungen für typische Streitfälle vorhält, bleiben einige wichtige Themenfelder offen. Ungeregt bleiben beispielsweise die besonders praxisrelevanten Bauzeitthemen und daraus etwaig resultierende Mehrkosten (Bauablaufstörungen und Bauzeitnachteile). Die VOB/B enthält zudem sinnvolle Vorschriften beispielsweise zur Fälligkeit von Abschlags- und Schlussrechnungen sowie zu Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften, die sich auch weiterhin nicht im neuen BGB finden.

Neue Regeln für Nachträge

Herzstück der Reform sind Regelungen für Nachträge und die Nachtragsvergütung. Hierbei geht es um Vorschriften für die regelmäßig vorkommenden zusätzlichen oder geänderten Leistungen, beispielsweise wenn der Auftraggeber im Bauverlauf eine geänderte Ausführung wünscht oder Bau und Planung ergänzt werden müssen, damit das Bauwerk funktioniert (typisch: die vom Architekten „vergessene“ Abdichtung).

Das Reformgesetz sieht ein einseitiges Anordnungsrecht des Bestellers und einen automatischen Nachtragsvergütungsanspruch des Auftragnehmers vor. Das BGB kannte das einseitige Anordnungsrecht des Bestellers bisher nicht. Insofern war der Bauherr aus Sicht des Gesetzgebers allein darauf angewiesen, sich mit seinem Bauunternehmer über die Zusatzvergütung zu einigen. Die Baupraxis hat mangels gesetzlicher Regelung Anordnungsrechte des Auftraggebers zwangsläufig im Vertrag vereinbart, indem sie in ihren Musterverträgen entweder auf die VOB/B verwies – diese enthält entsprechende Regelungen – oder ähnliche Vertragsklauseln aufgenommen hat.

Ab 1.1.2018 enthält auch das BGB Anordnungsrechte: Der Auftraggeber wird künftig auch im laufenden BGB-Bauvertrag

Weiterhin ungeklärt: Mehrkosten die z. B. durch Bauzeitverzögerungen entstehen

Änderungen einseitig anordnen können, und der Auftragnehmer wird die geänderte oder zusätzliche Leistung ausführen müssen. Die Regelungen lehnen sich im Prinzip zwar an den aus der VOB/B bekannten Mechanismus an, regeln aber besonders wichtige Details anders als die VOB/B.

Probleme sind absehbar, weil der Auftraggeber – nachdem er dem Auftragnehmer sein Änderungsbegehren mitgeteilt hat – eine Frist von 30 Tagen verstreichen lassen muss, bevor er eine Anordnung aussprechen darf. In dieser Zeit muss der Auftragnehmer ein Nachtragsangebot erstellen, und die Parteien müssen über Grund und Höhe des Nachtrags verhandeln. Neu ist auch, dass das Gesetz den Auftraggeber unter Umständen dazu verpflichtet, eine Planung für die Nachtragsleistung zunächst auf eigene Kosten zu erstellen. Bisher hatten Bauherren die Mühe dieser meist aufwendigen Planung im Vorfeld oft gescheut. Ob all dies bei komplexeren Nachträgen in einem Zeitrahmen von 30 Tagen gelingt, ist fraglich.

Die Neuordnung der Nachtragsvergütung

Das BGB stellt ferner den aus der VOB/B bekannten Grundsatz der Kalkulation der Nachtragsvergütung bildlich gesprochen von den Füßen auf den Kopf. Das Reformgesetz bricht mit dem hergebrachten Grundsatz, wonach die Nachtragsvergütung dem Vertragspreisniveau entsprechen, der Auftragnehmer also zunächst die ursprünglich kalkulierten Preise fortschreiben muss. Künftig darf der Unternehmer seinen Nachtrag nach den tatsächlichen Ist-Kosten abrechnen, zum Beispiel die Nachunternehmerrechnung weiterreichen. Er hat nach neuem Recht sogar die Wahl, ob er einen Nachtrag

nach den tatsächlichen Ist-Kosten oder – wenn dies für ihn günstiger ist – wie bisher nach den Vertragspreisen aus der Urkalkulation abrechnen will.

Einstweiliger Rechtsschutz

Das Reformgesetz stärkt die Position des Auftragnehmers bei Nachtragsstreitigkeiten erheblich. Können sich die Parteien über die Höhe der Nachtragsvergütung künftig nicht einigen, kann der Auftragnehmer 80 Prozent seines Nachtragsangebots pauschal in seine nächste Abschlagsrechnung einstellen und den Auftraggeber im gerichtlichen Eilverfahren (sogenannter einstweiliger Rechtsschutz) noch im laufendem Bauverlauf auf Zahlung verklagen. Das Gesetz vermutet, dass dem Auftragnehmer diese Nachtragsvergütung zusteht. Hält der Auftraggeber den Ansatz für überhöht oder will er sich gegen einen drohenden Baustopp wehren, muss auch er künftig schon während der Bauzeit einstweiligen Rechtsschutz gegen den Auftragnehmer beantragen.

Was ist zu tun?

Das Gesetz gilt ab 1.1.2018 für alle ab 2018 geschlossenen Bauverträge. Für Bauverträge, die noch im Jahr 2017 geschlossen werden, gilt weiter altes Recht, auch wenn sie im Jahr 2018 abgewickelt werden. Das Reformgesetz schlägt ein neues Kapitel des Bauvertragsrechts auf. Naturgemäß wirft die Neuregelung zahlreiche Fragen auf, die die Beratungs- und Gerichtspraxis künftig zu lösen haben wird. Schon jetzt ist aber absehbar, dass viele der Neuregelungen ein neues gesetzliches Leitbild festschreiben, von dem in den für die Praxis wichtigen Musterverträgen aufgrund der sogenannten AGB-Kontrolle nicht abgewichen werden darf. Auch deswegen sollten alle Baubeteiligten in den kommenden Monaten genau prüfen, ob ihre bisherigen Klauseln in Bauverträgen vor dem Hintergrund des neuen Rechts noch zulässig sind, wenn sie nicht Gefahr laufen wollen, auf eine für sie ungünstigere BGB-Regelung zurückzufallen.

Nachtragskalkulation: künftig nach den tatsächlichen Kosten des Unternehmers

Verzwickelt!

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts – formal und gesellschaftsrechtlich ein eher simples Konstrukt. Wenn es aber um die Bewirtschaftung von Eigentümergeinschaften geht, wird's knifflig für die Verwaltung.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) können auf verschiedene Weise in Berührung mit Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) kommen. Nach herrschender Rechtsauffassung kann eine GbR – obwohl sie als Außen-GbR rechtsfähig ist – nicht zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums bestellt werden, weil der Bestand der Gesellschafter und eventuelle Vereinbarungen zu Vertretungsberechtigungen nicht in öffentlichen Registern publiziert werden.

Eine GbR kann jedoch Hausgeldschuldnerin sein, wenn sie als Sondereigentümerin im Grundbuch eingetragen ist. Neben ihr haften dann auch die Gesellschafter analog §§ 128, 130 HGB und § 899a BGB.

Auch die Gründung einer GbR durch WEG kommt in Betracht: Soll beispielsweise der Betrieb einer Heizungsanlage/eines BHKW oder einer Tiefgarage gemeinsam verwaltet werden, oder grenzen die Grundstücke mehrerer eigenständiger WEG unmittelbar aneinander und bilden einen Wohnpark mit reichlich Grünanlagen, für die ein gemeinsamer Hausmeister zur technischen und gärtnerischen Betreuung beschäftigt werden soll,

könnten sie eine Gesellschaft gründen – ohne großen Aufwand für die Gründung und ggf. unkompliziert bei der Auflösung.

Unterschiede und Gemeinsamkeiten

Die WEG ist nach § 10 Abs. 6 S. 1 Wohnungseigentumsgesetz teilrechtsfähig. Sie wird vertreten durch einen bestellten Verwalter. Ist ein solcher nicht bestellt, handeln alle Eigentümer gemeinsam. Die Entscheidungsfindung ist allein ihnen zugewiesen. Eigentümerwechsel haben auf den Bestand der WEG keine Auswirkung. Sie entsteht durch Teilungserklärung/-vertrag, das Anlegen der Wohnungsgrundbücher und den Eigentumserwerb durch mindestens einen Dritten.

Die GbR entsteht nach §§ 705 ff. BGB bereits formlos, wenn sich mehrere Personen zu einer gemeinsamen Zweckerfüllung zusammenschließen. Die Verwaltung von Immobilien (z. B. eines Ferienwohnparks, OLG Köln Az. 16 Wx 78/99) ist ebenso ein anerkannter Zweck wie die Gründung einer Fahr- oder Wohngemeinschaft. Nur die Außen-GbR ist teilrechtsfähig, BGH Az. II ZR 331/00. Das typische Abgrenzungskriterium zur nichtrechtsfähigen Innengesellschaft stellt in der Regel das Auftreten der GbR nach außen unter eigenem Namen dar. Problematisch ist, dass die GbR nirgends registriert ist, da sie weder ein Gewerbe betreibt noch im Handelsregister einzutragen ist. Daher besteht keine sichere Rechtsauskunft über die Identität und Mehrheitsverhältnisse in der Gesellschaft, auch nicht über die Geschäfts-

führungsbefugnisse. Nach der gesetzlichen Regelung vertreten – sofern keine abweichende Satzungsregelung existiert – sämtliche Gesellschafter gemeinsam die GbR. Sofern also nur eine oder einzelne Personen einen Vertrag unterschreiben oder später Erklärungen abgeben, bedarf es einer entsprechenden Bevollmächtigung durch die anderen Gesellschafter. Kennzeichnend für die Außen-GbR ist die Haftung der Gesellschaft sowie aller Mitglieder. Die Übertragung der Mitgliedschaft erfolgt gemäß §§ 398, 413 BGB durch formfreie Abtretung. Die Haftung für Vorgänger und Nachfolger als Mitglieder der GbR für Außenstände gegenüber Vertragspartnern gestaltet sich analog §§ 128 ff. HGB, d. h. die ausscheidenden Mitglieder haften noch bis zu fünf Jahre nach ihrem Ausscheiden für Rückstände.

Gestaltung von Verträgen zur Verwaltung

Wie ein Vertrag über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verbandsvermögens gestaltet werden sollte, wird derzeit nicht nur in Hinblick auf den Verbraucherschutz und mögliche Vergütungsgestaltungen heiß diskutiert. Die GbR benötigt dagegen eine Gesellschaftssatzung und ggf. einen Geschäftsführervertrag. Im Gesellschaftsvertrag sind wichtige Änderungen vom gesetzlichen Normfall zu regeln. Nach § 709 BGB steht die Führung der Geschäfte der Gesellschaft den Gesellschaftern gemeinschaftlich zu; für jedes Geschäft ist die Zustimmung aller Gesellschafter erfor-

DIE AUTORIN



NOREEN WALTHER
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht in der Chemnitzer Kanzlei Strunz - Alter
www.strunz-alter.de

Immanent für GbR-Entscheidungen:

die Grenzen des Wohnungseigentumsrechts

derlich. Es gilt das Verbot der Fremdorganshaft. Grundsätzlich soll die Gesellschaft also nur von einem Gesellschafter vertreten werden, jedoch kann dies in Grenzen abweichend in der Satzung geregelt werden; vgl. BGH Az. II ZR 204/92. Gemäß § 723 BGB kann jeder Gesellschafter die Gesellschaft jederzeit aufkündigen; ebenso Pfandgläubiger, § 725 BGB. Die Gesellschaft wird kraft Gesetzes mit Zweckerreichung oder Tod eines Gesellschafters sowie durch Insolvenz der Gesellschaft oder eines Gesellschafters aufgelöst. § 735 BBG regelt die unbegrenzte Nachschusspflicht der Gesellschafter.

Die Gesellschaft im Ausgangsfall müsste also zunächst eine Satzung erhalten. Darin sollte geregelt werden:

- ob alle WEG oder nur ein Gesellschafter oder aber ein Dritter, z. B. einer der Verwalter, die Geschäftsführung und Vertretung übernimmt. Letzterer hat jedoch Interessenkonflikte zu beachten. Mit dem Bevollmächtigten ist ein Dienst- oder Geschäftsbesorgungsvertrag zu schließen.
- Namen und Sitz, damit die GbR wirksam Geschäfte schließen kann, z. B. einen Hausmeister arbeitsvertraglich binden, einen Rasenmäher und Benzin kaufen etc.
- Einlagen der Gesellschafter und Ergebnisbeteiligung
- Dauer sowie vom Gesetz abweichende Kündigungsrechte und Auflösungsgründe
- Regularien zur Willensbildung, wie Einladung zu Gesellschafterversammlungen und Stimmrecht
- Gesellschaftszweck, z. B. Verwaltung eines bestimmten Vermögensgegenstandes der beteiligten Gesellschafter. Handelt es sich aber um einen Gewerbebetrieb mit Gewinnerzielungsabsicht, z. B. wenn im Falle des Betriebs eines

BHKW außenstehende Dritte mit Wärme versorgt werden, kann die Gesellschaft u. U. automatisch eine OHG bilden, die wiederum anderen Regeln folgt.

Die Willensbildung erfordert die strikte Trennung zwischen den Ebenen WEG und GbR: Innerhalb der GbR entscheiden die Gesellschafter – je nach Satzung – einstimmig oder mehrheitlich. Dazu geben die Mitglieder, vertreten durch ihre bestellten Verwalter, jeweils eine Stimme ab. Damit diese Stimmabgabe erfolgen kann, bedarf es aber zunächst der Willensbildung bei jedem einzelnen Gesellschafter, also innerhalb jeder einzelnen WEG in jeweils nicht öffentlicher Versammlung.

Die Verwalter müssen die Bestandskraft der Beschlüsse nicht abwarten. Anfechtungsprozesse können jedoch bei entsprechendem Ausführungsvorbehalt in den Beschlüssen oder durch einstweiligen Rechtsschutz die Stimmabgabe erheblich verzögern. Zudem muss die GbR letztlich auch die Beschränkungen des Wohnungseigentumsgesetzes immanent beachten. Grundsätzlich kann eine GbR bei entsprechender Satzungsregelung beispielsweise auch bauliche Veränderungen mehrheitlich beschließen, während WEG hier durch § 22 Wohnungseigentumsgesetz beschränkt sind. Entscheidungen innerhalb der GbR und damit deren Handlungsfähigkeit sind somit immer nur auf Grundlage der WEG-Beschlussfassungen möglich.

Werden bspw. also vier WEG durch eine GbR gemeinsam teilweise bewirtschaftet, nehmen drei Verwalter für vier verschiedene WEG an Gesellschafterversammlungen der GbR teil. Sie übermitteln die Interessen der GbR an die von ihnen vertretenen WEG, lassen dort den Gesellschafterwillen per Beschlussfassung bilden und geben anschließend die Stimme für die jeweilige WEG ab. Die Handlungsbefugnis des WEG-Verwalters innerhalb der GbR zu regeln, ist wegen der Unüblichkeit solcher Konstruktionen gemäß § 305c BGB in einem typischen WEG-Verwaltervertragsmuster kaum denkbar und bedarf vielmehr gesonderter Beschlussermächtigung.

HAUS- UND WOHNUNGSVERWALTUNGS- UNTERNEHMEN 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.adamsconsulting.de
Tel. +49 (0) 6196 400 108

DDIV^{aktuell} A R C H I V

Hier finden Sie **ALLE**
FACHBEITRÄGE, aus
DDIV^{aktuell} seit 2013!





18. Gardasee-Seminar WEG-Recht

Für Kurzentschlossene gibt es noch wenige Plätze für das Verwalterseminar am Gardasee 2017! Von Montag, dem 28., bis Mittwoch, 30. August 2017, setzen drei Hauptreferenten thematische Schwerpunkte: Rechtsanwalt Stephan Volpp, Stuttgart, wird unter dem Titel „Wie hätten Sie entschieden?“ aktuelle Gerichtsurteile zum WEG-Recht erläutern. Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Karlsruhe, widmet sich in seinem Vortrag den Pflichten und der Haftung des WEG-Verwalters bei der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, und Rechtsanwalt Konstantin Riesenberger, München, befasst sich mit der Novelle des Bauträger-, Bauvertrags- und Architektenrechts sowie den Auswirkungen für WEG-Verwalter. Wie immer bietet das Seminar auch außerhalb der Vortragszeiten hinreichend Gelegenheit zu Gesprächen und Diskussionen mit den Referenten – im Tagungshotel Al Fiore, Lungolago Garibaldi 9, I-37019 Peschiera del Garda (VR). Anmeldungen werden mit Freude erwartet.

Programm und Anmeldung:
www.vdiv.de/1164

Foto: © Rafał Gadomski / Shutterstock.com

Save The Date: Verwalter-Workshop 2017

Traditionell organisiert der Baden-Württembergische Landesverband im November seinen Verwalter-Workshop im

Kronenzentrum, Bietigheim-Bissingen. In diesem Jahr findet die zweitägige Veranstaltung, zu der rund 200 Teilnehmer erwartet werden, unter dem Titel „Knackpunkte der

Wohnungseigentumsverwaltung“ statt, wie immer umrahmt von einer großen Fachausstellung rund um die Wohnungswirtschaft.

Termin: 30.11./1.12.2017

Jahreshauptversammlung 2017

Am 10. Mai 2017 fand zum bereits 34. Mal die Jahreshauptversammlung des VDIV Baden-Württemberg statt, bei der der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführerin Diana Rivic die Verbandsmitglieder eingehend über das Geschäftsjahr 2016 informierten. Umfassend berichtete Heckeler über die Tätigkeit des Landes- sowie des Dachverbandes und erläuterte den Jahresabschluss. Zudem stand in diesem Jahr die Wahl eines Vorstandsmitglieds

auf der Agenda: Rainer Gehring stellte sich zur Wiederwahl und wurde einstimmig in seinem Amt bestätigt.

Daran anschließend informierte Geschäftsführerin Diana Rivic über die Aktivität und den Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres der vdivService GmbH & Co. KG, die Premium- und Kooperationspartnerschaften sowie über die Verwendung des Jahresüberschusses 2016.



Einstimmige Wiederwahl:
Gratulation an
Rainer Gehring!

NEU! Ab Oktober 2017 – die 4. Ausgabe für Ihre Beiräte

BESTELLEN SIE JETZT: www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat



Hausordnung

**JETZT
bestellen!**

WEG-Recht

Individualisierung
mit farbigem
Firmeneindruck
möglich

Heizungssanierung

Jahresabrechnung



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

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

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht?
Fordern Sie ihr kostenloses Muster-
exemplar der dritten Ausgabe an:
redaktion@ddivaktuell.de

Klausurtagung 2017

Einmal jährlich treffen sich Vorstand, Beirat und Geschäftsführung des bayerischen Landesverbandes für zwei Tage an einem ruhigen Ort, um die Ausrichtung des Verbandes zu justieren und neue Projekte anzuschließen. Für das kommende Jahr anstehende Themen sind unter anderem die Verwaltervergütung, die Ausbildungsoffensive und die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

WEG-Reform – der bayerische Landesverband nimmt Einfluss!

Insbesondere mit der WEG-Reform beschäftigte sich die Führung des VDIV Bayern intensiv. Sein Vorsitzender, Rechtsanwalt Marco J. Schwarz, war als einziger Vertreter eines Immobilienwirtschaftlichen Verbandes vom Bayerischen Staatsministerium der Justiz am 9. Mai 2017 eingeladen, als Stimme der Praktiker die Positionen und Anregungen des VDIV Bayern zu diesem Thema vorzutragen. Beim hochkarätig besetzten Treffen waren nicht nur Mitglieder des Ministeriums, sondern auch der Landgerichte München I und Bamberg sowie mehrerer Amtsgerichte und namhafte Rechtsanwälte zugegen.

Die folgenden wesentlichen Standpunkte hatte der VDIV Bayern vorab in Klausur erarbeitet.

Terminierung von Eigentümerversammlungen: In neueren Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnung wird vielfach vereinbart, dass jede ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung beschlussfähig ist.

Nachdem hier eine vertragliche Regelung entstanden ist, die das Procedere in Wohnungseigentümerversammlungen deutlich vereinfacht,

wäre es nach Auffassung des VDIV Bayern wünschenswert, sie zum gesetzlichen Regelfall zu machen. Schließlich sieht § 25 Abs. 4 WEG ohnehin bereits eine Wiederholungsversammlung vor, die in jedem Fall beschlussfähig ist.

Modernisierungen und bauliche Veränderungen: In diesem Zusammenhang stehen Wohnungseigentums-Verwalter derzeit typischerweise nicht nur vor der Problematik, E-Mobilität und barrierefreien Zugang nicht ordnungsgemäß umsetzen zu können. Sie sind wohl zudem grundsätzlich nicht in der Lage, abschließend zu beurteilen, ob tatsächlich eine Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG vorliegt.

Insofern kann die Frage der individuellen Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers nicht mehr entscheidungserheblich sein. Soweit hier Beschluss zu fassen ist über Maßnahmen der Modernisierung oder der baulichen Veränderung, sollte schlichtweg eine qualifizierte Mehrheit ohne Berücksichtigung von Einzelinteressen ausreichend sein. Nach Dafürhalten des VDIV Bayern wäre damit der notwendige Minderheitenschutz berücksichtigt, während die doppelt qualifizierte Mehrheit nicht zu messbarer Erleichterung und Flexibilisierung geführt hat. Überdies folgen meist zu wenige Eigentümer oder stimmberechtigte Vertreter der Einladung zu den Versammlungen, um überhaupt eine doppelt qualifizierte Mehrheit erreichen zu können. Vor allem in größeren Eigentümergemeinschaften bereitet die Stimmauszählung zudem erhebliche Probleme. Hier wäre nach Auffassung des VDIV Bayern das Erreichen einer absoluten Mehrheit nach Miteigentumsanteilen angemessen und auch ausreichend. Zu übertragen wäre diese Regelung auch auf § 16 Abs. 4 WEG. Ihn dahingehend zu ändern, die Anforderung des Einzelfalls ersatzlos zu streichen, wäre eine Überlegung wert, da er sich in seiner derzeitigen Form in der Praxis nicht bewährt hat.



Verwaltervollmacht im Außenverhältnis/Inkassovollmacht: Hinsichtlich der Stellung des Verwalters im Außenverhältnis sollte die organschaftliche Vertretung des Verwalters Gegenstand des Gesetzes werden. Damit wäre die schwierige Frage der Verwaltervollmacht im Außenverhältnis endgültig gelöst. Ebenso sollte dem Verwalter kraft Gesetzes Inkassovollmacht für alle Forderungen einer Eigentümergemeinschaft gegen ihre Mitglieder eingeräumt werden.

Die vorgetragenen Punkte wurden vonseiten der Justiz weitgehend sehr positiv aufgenommen. Insbesondere die Frage der Erleichterung von baulichen Veränderungen wurde intensiv diskutiert. Weitere Treffen werden folgen, um die bisherigen Ergebnisse zu vertiefen und um die bayerischen Interessen in die anstehende WEG-Novellierung konstruktiv einbringen zu können.



VDIV Partnertag

In diesem Jahr lud der VDIV Bayern seine Partner zu einem Netzwerktreffen nach Lechbruck im Ende April noch verschneiten Ostallgäu ein. Vertreter von 21 Partnerunternehmen, Vorstand, Beirat und Geschäftsführung des Landesverbandes trafen sich zum Austausch und zu einem Ausblick auf das Jahr 2018.

Der Geschäftsführende Vorstand Walter Plank und Geschäftsführerin Carmen Fröhlich informierten über vergangene Aktivitäten und die Planung für 2018. Insbesondere die mit 57 000 Klicks extrem hohen Online-Zugriffe auf die Partnerseiten der Internet-Präsenz des VDIV Bayern erfreuten die Teilnehmer, die ihre Unternehmen

dort kurz vorstellen und Kontaktdaten regionaler Ansprechpartner hinterlegen. Als Ratgeber zu praxisrelevanten Themen werden die Partner auch weiterhin in die Arbeit des Landesverbandes eingebunden. Ein Ergebnis des Partnertages ist bereits im Mitgliederbereich verfügbar: Der aktualisierte VDIV Bayern Praxistipp zum Thema Rauchwarnmelder, der nun auf Basis von Informationen des Partners Brunata-Metrona zudem die Besonderheiten der Funkrauchwarnmelder berücksichtigt. Auch das Netzwerken kam auf dieser Veranstaltung nicht zu kurz. Neue Kontakte wurden geknüpft, und wie bei jedem Partnertag haben sich auch diesmal wieder Unternehmen zusammengetan, um Synergien für die Entwicklung sinnvoller Lösungen für die Verbandsmitglieder zu nutzen.

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

Über 12 500 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.





Parlamentarischer Abend 2017 der AWI-Hessen

In der Arbeitsgemeinschaft der wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI-Hessen) sind der BFW Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., der IVD Mitte e.V., der VdW Südwest e.V. und der Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. zusammengeschlossen. Zum diesjährigen Parlamentarischen Abend, der am 22. März im Restaurant des Hessischen Landtags stattfand, hatten sich weit über 100 ihrer Mitglieder angemeldet. Gemeinsam mit ihnen diskutierten die wohnungspolitischen Sprecher der Landtagsfraktionen, ob Wohnraumförderung dazu beiträgt, den angespannten Wohnungsmarkt in Hessen zu entlasten.

„Wir haben doch alle das gleiche Ziel: Wir wollen schnell neuen Wohnraum“, fasste AWI-Sprecher Gerald Lipka (BFW) den Kern des Themas zusammen und wies darauf hin, dass sowohl der Preisanstieg gebremst als auch mehr Grundstücke bereitgestellt werden müssten. Staatsministerin Priska Hinz bot er die Unterstützung der Verbände bei der Optimierung der hessischen Förderprogramme an. Als für den Wohnungsbau in Hessen Zuständige hatte sie in einem Impulsvortrag die Fortschritte ihrer Förderpolitik erläutert: Mit 1,2 Mrd. Euro sei das Volumen bis 2019 deutlich größer als in der Vergangenheit, auch Zuschüsse seien

erhöht und die Förderrichtlinien vereinfacht worden. „Wir haben schon vieles geschafft, aber noch große Herausforderungen vor uns“, so Hinz abschließend.

Marktwirtschaftliche Anreize schaffen

In der folgenden Diskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen unterstützten Ulrich Caspar (CDU) und Martina Feldmayer (Bündnis 90/Die Grünen) als Vertreter der Regierungsfractionen erwartungsgemäß die Politik der Ministerin. Caspar sprach sich für die Schaffung zusätzlicher marktwirtschaftlicher Anreize im Wohnungsbau aus; Jürgen Lenders (FDP) pflichtete ihm bei. Hermann Schaus (Die Linke) forderte die Erhöhung der Mittel für geförderten Wohnbau.

Geringe Attraktivität attestierte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, der Wohnraumförderung in Zeiten niedriger Zinsen und belegte dies mit Abrufzahlen: 2015 wurden in Frankfurt, Wiesbaden und Darmstadt insgesamt nur 68 Sozialwohnungen bewilligt – angesichts des Bedarfs von jährlich 37 000 neuen Wohneinheiten in Hessen deutlich zu wenig. Dies bestätigte auch Lipka: Die soziale Wohnraumförderung sei in den meisten Fällen für Investoren unwirtschaftlich und nicht attraktiv genug. Seine Forderung an die Landesregierung: Auch private vermietende Wohnungseigentümer

seien stärker in die Förderung einzubeziehen und die Antragstellung zu vereinfachen. Vor allem kleinere Unternehmen seien mit den komplizierten Prozessen häufig überfordert. Thorsten Stock, IVD Mitte, wies auf die dramatisch rückläufige Zahl der Sozialwohnungen in Hessen hin, die sich seit 1991 mehr als halbiert habe – von knapp 206 000 auf 100 660 im Jahr 2015. Ein Rückgang, der trotz der Bestrebungen der schwarz-grünen Landesregierung in den nächsten Jahren nicht annähernd aufzufangen sei.

Die meisten Abgeordneten stimmten mit den Repräsentanten der AWI-Hessen darin überein, dass neben Geringverdienern und Studenten auch Familien mit mittleren Einkommen gefördert werden müssten. Zudem sei die Politik gefordert, Darlehen und Tilgungszuschüsse deutlich zu erhöhen, Zinsen weiter zu senken und Fördermieten marktgerecht anzupassen. Weitere Offensiven seien notwendig, um mehr Bauland bereitzustellen und die durch staatliche Auflagen und Vorschriften enormen Baukosten zu senken.

Die Attraktivität des Wohnungsbaus leidet

„Nicht nur die unmittelbare Förderung sollte im Fokus stehen“, forderte Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des VdIVH. „Es gibt Stellschrauben, die wir seit Jahrzehnten kennen und die aktuell zu wenig Berücksichtigung finden. Der freie Wohnungsbau



hat immer von seiner Attraktivität gelebt, leidet jetzt aber unter den Rahmenbedingungen.“ Insbesondere die Grunderwerb- und die in den letzten Jahren in Hessen um mehr als 25 Prozent gestiegene Grundsteuer müssten gesenkt werden. Die Optimierung der linearen Abschreibung böte

ebenfalls Anreize für den Wohnungsbau, der sich durch die von der Bundesregierung gesteckten, im bestehenden Geschosswohnungsbau ohnehin nicht mehr erreichbaren Klimaziele zusehends verteuere. Dass viele Eigentümer Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen scheuen, sei zu beklagen.

Auf Zustimmung bei Ministerin Hinz stieß die Forderung der AWI-Redner, nicht nur an Ballungsräume zu denken, sondern auch an ländliche Regionen. „Wenn dies nicht geschieht, wird der Druck auf die Ballungsräume noch stärker zunehmen“, prophezeite Werner Merkel.

Mitgliederversammlung in Bad Homburg v. d. H.

Rund 50 Teilnehmer, auch aus den Reihen der Partnerunternehmen, kamen zur diesjährigen Mitgliederversammlung des VdIVH in Bad Homburg. Der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel begrüßte die Anwesenden herzlich und berichtete zunächst über den aktuellen Stand der Berufszulassungsregelungen und das Engagement des DDIV im Gesetzgebungsverfahren. Seine Freude bekundete Merkel über die Entwicklung des hessischen Landesverbands: Die 200 Mitglieder-Marke ist überschritten, das Verwalterforum verzeichnet Anmelderekorde, und der Erfolg des Beiratsseminars setzt sich fort. Im kommenden Jahr steht das 30. Jubiläum an, erste Planungsansätze für die Feier des Anlasses wurden als Ausblick schon einmal verraten.

Wichtige Neuerungen

Die zuletzt befristet eingestellte Steuerberatungs-Hotline zu Alois Reutlinger steht Mitgliedern auf Grund der starken Nachfrage nun wieder dauerhaft zur Verfügung. Für Mitglieder wie Kooperationspartner gibt es seit März den VdIVH-Newsletter, der per E-Mail-Versand regelmäßig relevante Informationen bündelt.

Marco Weber berichtete als Leiter des Arbeitskreises „Qualitätssicherung“, womit sich dessen Mitglieder bisher befasst haben. Über

die Ansätze zur Anpassung der Aufnahmekriterien für Anwärter auf die Verbandsmitgliedschaft und zu den Anforderungen an bestehende Mitglieder wird im Rahmen der Mitgliederversammlung 2018 zu entscheiden sein.

Obligatorisch standen auf der Agenda der Mitgliederversammlung der Bericht der Rechnungsprüfer, die Genehmigung der Einnahmen-/Ausgabenrechnung 2016 und die Entlastung der Rechnungsprüfer. Der Vorstandsvorsitzende wurde für das Kalenderjahr 2016 entlastet und der Wirtschaftsplan 2017 (Nachtrag) und 2018 genehmigt. Nach der Begrüßung der im letzten Jahr hinzugewonnenen Mitglieder wurden die Unternehmen pronoxa GmbH und Vestner GmbH als neue Kooperationspartner, die inteligy GmbH als neuer Premiumpartner des Landesverbandes aufgenommen.

Abschließend erläuterte Rechtsanwalt Michael Wolicki unter reger Beteiligung der Anwesenden die Rolle des Immobilienverwalters im Beschlussanfechtungsverfahren und stellte aktuelle Entscheidungen aus dem Miet- und WEG-Recht vor.

Der Verband der Immobilienverwalter Hessen dankt seinen Mitgliedern und den Partnern für die Teilnahme an der Versammlung und das Vertrauen in die Arbeit des Vorstands.

Mitgliederversammlung mit Workshop „Mietrecht aktuell“

Die jährliche Mitgliederversammlung des VDIV BB gehört zu den vereinsrechtlichen Erfordernissen und hat meist eher formellen Charakter. Zur Auflockerung und zur Steigerung der Attraktivität für die Anwesenden kombinierte der Vorstand die Veranstaltung auch in diesem Jahr wieder mit einem Workshop zu aktuellen mietrechtlichen Fragen als Auftakt. Mehr als 50 Teilnehmer folgten am 31.5.2017 der Einladung in die Räumlichkeiten der Brunata Wärmemesser GmbH & Co. KG nach Berlin-Lichtenberg.

Rechtsanwalt Frank Weißenborn, Kanzlei Wanderer und Partner, Berlin, referierte zu den Themen Mietzahlung und Kündigung. Auf besonderes Interesse stieß die Frage nach der Fälligkeit von Mietzahlungen mit Bezug auf den einschlägig definierten dritten Werktag des Monats. Ob hier der rechtzeitige Zahlungseingang oder die rechtzeitige Zahlungsveranlassung ausschlaggebend ist, wird derzeit juristisch diskutiert; der BGH hatte jüngst zugunsten der Mieter entschieden. Die Ausführungen u. a. zu ordentlicher und fristloser Kündigung vertieften vor allem die Möglichkeit der Kündigung bei Nichtzahlung der Kautions. Diese Option war vielen



Anwesenden in dieser Klarheit nicht bekannt und brachte daher großen Erkenntnisgewinn. Nach intensiver Diskussion wurde der Referent mit vielstimmigem Dank verabschiedet und die reguläre Mitgliederversammlung eröffnet.

Der Darstellung des erfolgreichen Verbandsgeschäftsjahres 2016, der Entlastung des Vorstandes sowie einem Ausblick auf 2017 folgte die Verabschiedung von Anträgen zu den Abschlussmodalitäten der Vertrauensschaden-Haftpflichtversicherung, zur späteren Terminierung der Mitgliederversammlung

und zur Beitragsordnung bei fehlender Bestandsmeldung. Die Übergabe der Fortbildungszertifikate an Mitglieder leitete bei einem kleinen Imbiss den Feierabend ein.

1 Vorstandsvorsitzende im Gespräch: Sylvia Pruß, VDIV BB, und DDIV-Präsidiumsmitglied Werner Merkel, VDIV Hessen

2 Workshop mit Erkenntnisgewinn: Frank Weißenborn zu Optionen für die Mietkündigung.

•• KOOPERATIONSPARTNER •• KOOPERATIONSPARTNER •• KOOPERATIONSPARTNER •• KOOPERATIONSPARTNER ••

Immoare24: neue Portale für Mieter und Eigentümer

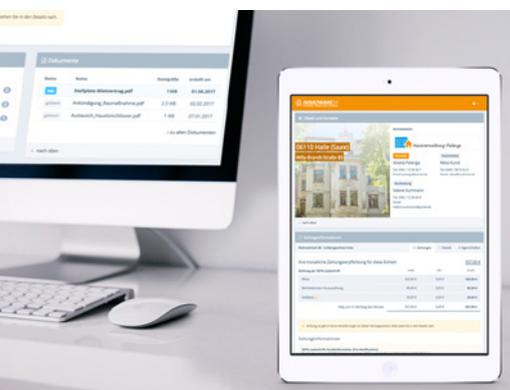
Noch in diesem Jahr startet die Immoare24 GmbH mit neuen Portalen für Mieter und Eigentümer, die 2018 um ein Handwerkerportal erweitert werden. Mit den neuen

Werkzeugen geht Immoare24 Verwaltungen bei der Digitalisierung zur Hand – und hebt traditionelle Arbeitsprozesse aus den Angeln, um die Hausverwaltung einfacher und effizienter zu gestalten. Das Eigentümerportal verschafft in Echtzeit einen Überblick über Objekte, Soll- und Ist-Mieten, Leerstand, Neuvermietungen, säumige Zahler und vieles mehr. Freigegebene Dokumente wie Abrechnungen stehen ebenso zur Verfügung.

Das Mieterportal stellt sämtliche Details zum Mietvertrag, z. B. Miete, Betriebskos-

tenvorauszahlung, für Mieter zur Einsicht bereit, bietet Zugriff auf Dokumente wie Mietvertrag und Korrespondenz der Verwaltung und ermöglicht zudem Schadensmeldungen und den Informationsaustausch.

Die Portale sind vom Verwalter frei definierbar – und sie werden im Nachgang durch eine App und ein virtuelles Schwarzes Brett ergänzt, über die Mieter z. B. durch Push-Nachrichten Defekte melden, aber auch über den Fortgang der Reparatur informiert werden können.





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Leipziger Platz 9 • 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. 089-5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 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.

Dreiherrnsteinplatz 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 • 30175 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.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-51835040
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

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

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle
Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Mirko Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

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

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

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Stefanie Albrecht, Axel Barten, Helmut Ernst, Carmen Fröhlich, Rüdiger Grebe, Robert Guhl, Steffen Haase, Vincent Hochhausen, Prof. Dr. Stefan Hügel, Andrea Huss, Martin Kaßler, Andrea Körner, Jan Philipp Kötting, Richard Kunze, Jana Lettow, Thomas Menzel, Dr. Stefan Ollig, Claudia Ottlo, Judith Pfeffering, Dr. Susanne Schießer, Peter Schindlmeier, Dr. Daniel Schweiger, Noreen Walther, Gisela Westhoff, Maik Winkelmann
Anzeigenleitung:	Claudia Seltmann Tel.: +49 89 419694-32 cseltmann@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Lex
Grafik:	Simone Wilms, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Tabea Meßner, Stefan Samabor
Titelbild:	© phive / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis €8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland €54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de
Hinweis:	Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.
Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen	Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktions- material übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

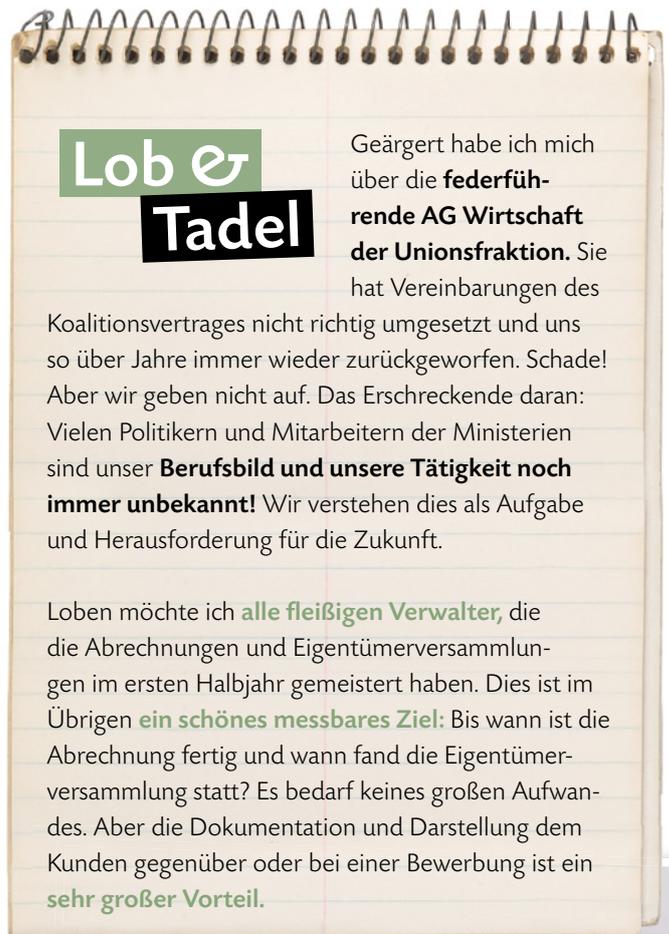
Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: redaktion@ddivaktuell.de

BUCHTIPP

Haustechnik für Verwalter, Vermieter und Makler mit Online-Arbeitshilfen von Andrea Huss

Dieses Buch hilft dabei, die Haustechnik wirtschaftlich zu betreiben, die Nebenkosten zu senken und so die Rendite zu erhöhen. Es vermittelt das praktische Grundwissen und zeigt pragmatische Ansätze, um die professionelle Bewirtschaftung mit einem handhabbaren Aufwand zu vereinbaren. So können Verwaltungen Gewinne optimieren und Mieter zufriedenstellen. Der Blick in den Inhalte zeigt die Vielfalt: Heizung zukunftsorientiert betreiben und erneuern, regenerative Energien im Bestand: Was ist machbar und wirtschaftlich? Trinkwasser als Lebensmittel im Gebäude, Lebensqualität statt Schimmel, EnEV, Brandschutz und Schallschutz, Abwasser, Elektroinstallation und Blitzschutz, Kosten sparen durch professionelles Vorgehen bei Betrieb, Wartung, Instandhaltung und Modernisierung, Fördermittel für technische Maßnahmen – Eine Pflichtlektüre für jeden Verwalter und Versammlungsleiter.

Andrea Huss: Haustechnik für Verwalter, Vermieter und Makler, inkl. Arbeitshilfen online • Haufe 2017 • Broschur, 366 Seiten • ISBN: 978-3-648-07954-6 • 39,95 Euro



DDIVaktuell 6/17

erscheint am 5. September mit dem Titel **25. Deutscher Verwaltertag** und u. a. folgenden Themen:

- **Barrierefreiheit im Gemeinschaftseigentum**
- **Verwaltung von Gewerbeimmobilien**
- **Dach – Instandhaltung und Prüfung**



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

DDIV Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner



DDIV-Bildungspartner



DDIV-Kooperationspartner





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt über den
DDIV
Mitgliedervorteil
informieren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

goldgas ist
Premiumpartner des



Premiumpartner im
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

25.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
7|8
SEPTEMBER
2017

ESTREL HOTEL BERLIN

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

Unser Partner:



 **goldgas**

ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

UNTERNEHMEN ZUKUNFT – INNOVATIONEN UND PERSPEKTIVEN



Wolfgang D. Heckeler
DDIV Präsident

LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,

in diesem Jahr erleben wir einen ganz besonderen Deutschen Verwaltertag, denn das größte und wichtigste Branchentreffen des Jahres feiert am 7./8. September „silbernes Jubiläum“. Wir freuen uns sehr, hier gemeinsam mit Ihnen die Weichen in das „Unternehmen Zukunft“ zu stellen.



Steffen Haase
DDIV Vizepräsident

Das diesjährige Programm steht dabei ganz im Zeichen aktueller und künftiger Herausforderungen und Perspektiven, die die Immobilienverwaltung von morgen prägen. Denn auch unsere Branche agiert in einem äußerst dynamischen und schnelllebigen Markt. Lassen Sie uns gemeinsam den Mut aufbringen, alte Strukturen auf den Prüfstand zu stellen und zukunftsorientierte Konzepte zu erschließen, damit Sie für den unternehmerischen Alltag bestens gerüstet sind. In unseren Vorträgen und Fachforen setzen wir Sie praxisnah und aus erster Hand über Aspekte der WEG- und Mietrechtsprechung in Kenntnis und beleuchten Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dabei nähern wir uns auch neuen Trends und hinterfragen u. a. die Herausforderungen, die mit Digitalisierung oder E-Mobilität einhergehen.



Martin Kaßler
DDIV Geschäftsführer

In Zeiten vernetzter Kommunikationswege möchten wir Sie aber auch ermutigen, den persönlichen Kontakt nicht zu scheuen: Die größte Fachmesse der Branche ist erneut ein Garant

für den regen Austausch mit Partnern und Kollegen. Verschaffen Sie sich einen Überblick über innovative und wegweisende Produkte und Dienstleistungen, knüpfen Sie branchenrelevante Kontakte und pflegen Sie alte Bekanntschaften.

Wer Berlin und die Hauptstadtregion näher kennenlernen will, der wird in unserem breitgefächerten Rahmenprogramm fündig: Von der Erlebnistour über den (noch immer unfertigen) Flughafen BER, über eine Kieztour durch das „Wilde Kreuzberg“ bis hin zur diesjährigen Internationalen Gartenausstellung (IGA). Hier ist für (fast) jeden Geschmack das passende dabei.

Ein absolutes Highlight ist der Festabend im größten Hotel Deutschlands. Das ESTREL Hotel Berlin ist eine einmalige Kulisse für einen unvergesslichen Abend mit kulinarischen Höhepunkten und Unterhaltung der Extraklasse. Natürlich werden auch in diesem Jahr die „Oscars“ unserer Branche verliehen: Wir küren unter anderem den Immobilienverwalter des Jahres 2017. Durch den Festabend führt uns der Entertainer und Stimmenparodist Jörg Knör.

Wir freuen uns, Sie auf dem 25. Deutschen Verwaltertag begrüßen zu dürfen!

Wolfgang D. Heckeler
DDIV Präsident

Steffen Haase
DDIV Vizepräsident

Martin Kaßler
DDIV Geschäftsführer

Medienpartner



PROGRAMM

DONNERSTAG, 7. SEPTEMBER 2017

09.30 UHR

Empfang und Eröffnung der
Fachausstellung

10.30 UHR

Eröffnung: Was uns antreibt – die
Zukunft der Immobilienverwaltung im
Spannungsfeld von Politik, Wirtschaft
und Verbraucherschutz
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter

11.00 UHR

Wohnungspolitische
Herausforderungen der Zukunft
Gunther Adler
Staatssekretär im Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit

11.30 UHR

Das digitalisierte Gehirn
Dr. Marco Freiherr von Münchhausen
Keynote Speaker, Autor und Coach

12.30 UHR

Mittagsempfang und Besuch der
Fachausstellung

14.00 UHR

Die digitale Zukunft ist schon
lange Realität
Lars Lehne
Vorstandsvorsitzender Syzygy AG und
ehemaliger Director Media &
Technology bei Google Deutschland

15.00 UHR

Podiumsdiskussion
Unternehmen Zukunft –
Wie bleibe ich erfolgreich
am Markt?
Auf dem Podium diskutieren:
Dr. Manfred Alfien
Vorstandsvorsitzender Aareon AG
Sven Kubal
Berliner Gesellschaft für Vermögens-
verwaltung GmbH
Ralf Michels
A.S. Hausverwaltungs- &
Projektentwicklungs-GmbH
Prof. Dr.-Ing. Norbert Raschper
EBZ Business School –
University of Applied Sciences

16.00 UHR

Kaffeepause und Besuch der
Fachausstellung

16.30 UHR

Fachforen
1. Nachfolge und Verkauf
2. Instandhaltung
3. Mietrecht
4. Rechtserwerb

18.00 UHR

Ende des Fachprogramms

19.30 UHR

Festabend



Freuen Sie sich auf
einen spannenden Festabend voll-
er musikalischer und kulinarischer
Höhepunkte. Neben Entertainer
und Moderator Jörg Knör unterhal-
ten Sie zwischen den Gängen
eines ausgesuchten Festmenüs die
„Stars in Concert“ mit ihren stimm-
gewaltigen Auftritten und einer
extravaganen Bühnenshow.

FACHFOREN

1. NACHFOLGE UND VERKAUF

Nachfolge oder Verkauf von Verwaltungsunternehmen:
Was gilt es zu beachten?

Nicht selten taucht bei einem anstehenden Generations-
wechsel die Frage auf, wie das Unternehmen künftig
aufgestellt sein soll. In diesem Fachforum erfahren die Teil-
nehmer, welche familiären, rechtlichen, steuerlichen und
finanzierungsrelevanten Aspekte im Blick zu behalten sind.

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
KUNZE Beteiligungen und Verwaltung GmbH

Alois Reutlinger
A. Reutlinger Steuerberatungsgesellschaft mbH

2. INSTANDHALTUNG

Tiefgarageninstandhaltung nach der neuen Instandhal-
tungsrichtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton
(DAfStb): Wie minimiere ich Haftungsrisiken?

Die neue Instandhaltungsrichtlinie des DAfStb bindet
Verwalter künftig in die Planung von Instandhaltungs-
maßnahmen ein. Damit kommen zusätzliche Verantwor-
tungsbereiche aber auch erweiterte Haftungsrisiken auf
Immobilienverwalter zu. Im Fachforum wird beleuchtet,
welche Anforderungen an eine sachkundige Planung ge-
stellt werden und wie Risiken „umschiff“ werden können.

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Eger
Ingenieurbüro für Beton- und Bauwerkstandsetzung

FREITAG, 8. SEPTEMBER 2017

09.00 UHR

Aktuelles zur
WEG-Rechtsprechung
Dr. Andreas Ott
Kanzlei Müller & Radack,
Berlin

09.45 UHR

Aktuelles zur
Miet-Rechtsprechung
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Hochschule für Wirtschaft und
Recht Berlin

10.30 UHR

Kaffeepause und Besuch der
Fachausstellung

11.00 UHR

Ordnungsmäßige
Vorbereitung größerer
Instandhaltungsmaßnahmen
Dr. Jan-Hendrik Schmidt
W-I-R Breiholdt / Nierhaus / Schmidt,
Hamburg

11.45 UHR

E-Mobilität und WEG – Geht das?
Wolfgang Dötsch
Richter am Oberlandesgericht Köln

12.15 UHR

Barrierefreiheit und
Wohnungseigentum:
Hemmnisse und Fallstricke
Helge Schulz
Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover

12.45 UHR

Mittagsempfang und Besuch der
Fachausstellung

13.45 UHR

Fachforen
1. Nachfolge und Verkauf
2. Instandhaltung
3. Mietrecht
4. Rechtserwerb

 Durch das Tagungsprogramm führt Stephan Volpp, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

 Für Ihre Teilnahme am Fachprogramm des 25. Deutschen Verwaltertages stellen wir eine Teilnahmebescheinigung aus. Fachanwälte erhalten zudem einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 7,5 Zeitstunden.

15.00 UHR

Kaffeepause und Besuch der
Fachausstellung

15.30 UHR

Notgeschäftsführungskompetenz von
Eigentümer und Verwalter
Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

16.15 UHR

Sanierung im Bestand: Abgrenzung von
Sonder- und Gemeinschaftseigentum
Prof. Dr. Florian Jacoby
Universität Bielefeld

17.00 UHR

Resümee und Preisverleihung
Aussteller-Gewinne
Steffen Haase
Vizepräsident des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter

3. MIETRECHT

Vertragsgemäßer Gebrauch:
Wohnt er noch oder stört er schon?

Neben den Klassikern „Betriebskosten“ und „Modernisierungen“ müssen sich Immobilienverwalter immer wieder mit Auseinandersetzungen innerhalb der Mieterschaft befassen. Aber auch Eigentümer fühlen sich beispielsweise durch die „Bebauung“ des gemieteten Gartens gestört. Das Fachforum zeigt neue Wege zur Konfliktlösung und erläutert, was im Einzelfall zum Wohnen gehört und was nicht.

Ruth Breiholdt
W-I-R Breiholdt / Nierhaus / Schmidt

4. RECHTSERWERB

Was ist beim Rechtserwerb durch die
Wohnungseigentümergeinschaft zu beachten?

Die höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigte kürzlich, dass eine WEG selbst Rechte an Grundstücken erwerben kann. Auch für Immobilienverwalter eröffnen sich damit interessante Gestaltungsmöglichkeiten für die Verwaltungspraxis in Eigentumswohnungsanlagen. Das Fachforum informiert anhand erprobter und gerichtsfester Fallgestaltungen punktgenau über zu beachtende Grundsätze und Regularien.

Prof. Wolfgang Schneider
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

REFERENTEN

ÜBERSICHT DONNERSTAG



Gunther Adler
Wohnungspolitische
Herausforderungen der Zukunft

DONNERSTAG, 11.00 UHR

Zur Person: Gunther Adler studierte Humanmedizin in Leipzig und Köln. Anschließend nahm er in Bonn das Studium der Politikwissenschaft, Soziologie und des Staatsrechtes auf. Er war Mitarbeiter des ehemaligen SPD-Partei- und Fraktionsvorsitzenden im Deutschen Bundestag, Dr. Hans Jochen Vogel. Von 2012 bis 2014 arbeitete er als Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Seit April 2014 ist er Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Die Dynamik auf den Wohnungsmärkten der Metropolen und vieler Groß- und Universitätsstädte hält an. Angemessener und bezahlbarer Wohnraum muss allen Menschen in unserem Land zur Verfügung stehen, die darauf angewiesen sind. Für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft ist das eine wichtige Voraussetzung. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist und bleibt zentrales Instrument der Wohnungspolitik auf Bundesebene, um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu meistern. Vieles ist geschafft, vieles liegt noch vor uns. Unsere Ziele sind klar: Bezahlbarer Wohnraum, energetische Optimierung, altersgerechter Umbau und im Ergebnis eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Menschen in Deutschland.



Dr. Marco Freiherr von Münchhausen
Das digitalisierte Gehirn

DONNERSTAG, 11.30 UHR

Zur Person: Dr. Freiherr von Münchhausen studierte in München, Genf und Florenz Jura, Psychologie und Kommunikationswissenschaften. Nach seiner juristischen Promotion am Max-Planck-Institut München und seiner Zulassung zum Rechtsanwalt machte er sich einen Namen als Leiter eines bundesweit operierenden juristischen Aus-

bildungsinstitutes und Verleger innovativer Lernmaterialien. Heute zählt der erfolgreiche Unternehmer zu den gefragtesten Rednern und Coaches über Work-Life-Balance, Selbstmotivation und Stressmanagement, Selbstmanagement sowie die Aktivierung persönlicher Ressourcen.

Die Digitalisierung um uns beschleunigt exponentiell – immer mehr Informationen werden immer schneller verarbeitet und vermittelt. Digitalisierung 4.0 ist das Schlagwort, sie macht vor keinem Lebensbereich Halt. Auch das Gehirn kann ähnlich stark beschleunigen ... wenn es nicht ausgebremst wird. Leider bringt gerade die Digitalisierung erhebliche Bremseffekte mit sich. Denn die digitale Revolution hat große Auswirkungen auf unsere Denk- und Konzentrationsfähigkeit: Der Verlust der Konzentration, ständige Unterbrechungen (vor allem durch digitale Medienvielfalt) und die problematischen Folgen des Multitaskings sind in den letzten 10 Jahren zum Hauptproblem der Arbeitswelt geworden. Dr. Freiherr von Münchhausen veranschaulicht in seinem Vortrag Strategien, um eine stetige Konzentration herzustellen und deren Aufrechterhaltung bewusst zu trainieren.



Lars Lehne
Die digitale Zukunft ist schon
lange Realität

DONNERSTAG, 14.00 UHR

Zur Person: Lars Lehne ist Vorstandsvorsitzender der SYZGY AG. Der Diplom-Betriebswirt gehört seit April 2016 dem Vorstand der internationalen Agenturgruppe für digitales Marketing an. Zuvor war er als Country Director Agency bei Google Deutschland tätig. Vor seiner Tätigkeit bei Google arbeitete er u. a. als Gesamtanzeigenleiter bei Gruner+Jahr sowie als Geschäftsführer bei GroupM, Maxus, Carat und CIA.

Erik Schmidt, Chairman von Google, hat in einem seiner letzten Interviews gesagt, dass das Internet verschwinden wird. Wir werden uns dem Internet nicht mehr zuwenden, online gehen, sondern in ihm leben. Das Internet wird omnipräsent! Alles ist vernetzt und nichts funktioniert ohne das Andere. Klingt beängstigend und enorm futuristisch, doch kaum einer bemerkt, wie nahe wir dieser Vision schon sind und wie sehr Digitalisierung das Hier und Jetzt beherrscht, kontrolliert und vereinfacht. Das iPhone ist gerade mal 10 Jahre alt und doch ist ein Leben ohne Apps und permanenten Online-Zugang kaum noch vorstellbar. Es ist zum digitalen Schweizer Taschenmesser des 21. Jahrhunderts geworden, geradezu unverzichtbar und doch stehen wir erst am Anfang der Möglichkeiten.

DONNERSTAG, 15.00 UHR

PODIUMSDISKUSSION

Unternehmen Zukunft – Wie bleibe ich erfolgreich am Markt?



Dr. Manfred Afflen
Vorstandsvorsitzender Aareon AG

Zur Person: Dr. Manfred Afflen ist seit 2002 Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Der promovierte Physiker verantwortet die Geschäftsfelder Strategie, Business Development, Internationales Geschäft, Marketing und Kommunikation, Personal und Organisation, Recht, Risikomanagement und Compliance sowie Datenschutz und Datensicherheit. Unter seinem Management hat sich das Beratungs- und Systemhaus zum führenden Anbieter in Europa entwickelt. Vor seinem Wechsel zu Aareon war Dr. Afflen elf Jahre beim globalen Dienstleistungsunternehmen EDS tätig. Dort verantwortete er zahlreiche nationale und internationale Geschäftsbereiche.



Sven Kubal
Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH

Zur Person: Sven Kubal ist gelernter Immobilienkaufmann, -fachwirt und Diplom-Immobilienwirt. Er begann seine Karriere als Wohnungsverwalter, Vermieter und Ausbilder in mehreren Unternehmen. Er war Abteilungsleiter im Nutzerservice bei der Gewosüd GmbH, Servicecenterleiter bei der GESOBAU AG und Niederlassungs- sowie Regionalleiter bei der PATRIZIA AG. Seit 2011 ist er bundesweiter Alleingeschäftsführer der BGV Unternehmensgruppe. 2014 belegte er den ersten Platz bei der Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres.



Ralf Michels
A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH

Zur Person: Seit 1994 ist Michels Geschäftsführer und Teilhaber der A.S. Hausverwaltungs & Projektentwicklungs-GmbH sowie seit 2004 deren alleiniger Inhaber. Im glei-

chen Jahr wurde er in den Vorstand des Landesverbandes der Immobilienverwalter Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern berufen und fungiert darüber hinaus seit 2006 auch als Präsidiumsmitglied im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. 2016 wurde er in diesem Amt für weitere fünf Jahre bestätigt.



Prof. Dr.-Ing. Norbert Raschper
EBZ Business School – University of Applied Sciences

Zur Person: Prof. Dr. Raschper studierte und promovierte an der TU Braunschweig im Bereich Bauingenieurwesen. Er war von 1989 bis 1993 in einem Braunschweiger Ingenieurbüro als Prokurist für den Bereich Hochbau und Immobilienwirtschaft zuständig. Seit 1992 ist Prof. Dr. Raschper geschäftsführender Gesellschafter der iwv Entwicklungsgesellschaft mbH, die heute zu den Marktführern unter den Beratern in der Immobilienwirtschaft und Ideengebern der Branche zählt. 2009 folgte Prof. Dr. Raschper

Mehr Service für Sie. Weniger Kosten für Ihre Kunden >

Weniger Kosten für Allgemeinstrom und besonders günstige Stromkonditionen für Ihre Kunden sind starke Argumente, wenn Sie Interessenten oder Bewohner von der Qualität Ihrer Verwaltertätigkeit überzeugen möchten. Mit EnBW ImmoPlus sichern Sie sich diesen Wettbewerbsvorsprung. Und profitieren gleichzeitig von vielfältigen Serviceleistungen.

Informieren
Sie sich!
Wir sind gerne
für Sie da.

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



dem Ruf an die neu gegründete private Hochschule in Bochum und ist seither Inhaber des Lehrstuhls Technisches Immobilienmanagement.

FACHFOREN



Dipl.-Kfm. Richard Kunze

Nachfolge oder Verkauf von Verwaltungsunternehmen: Was gilt es zu beachten?

Zur Person: Richard Kunze studierte Betriebswirtschaft an der Universität Mannheim mit Schwerpunkt Marketing. Von 1975 bis 2002 besetzte er Führungspositionen in Unternehmen der Branchen Lebensmittel, Handel und Versicherungen. 1993 gründete er die KUNZE Immobilienverwaltung Worms GmbH. Seit 1998 agiert die KUNZE Unternehmensgruppe auch überregional und verwaltet ca. 22.000 Wohneinheiten.



Alois Reutlinger

Nachfolge oder Verkauf von Verwaltungsunternehmen: Was gilt es zu beachten?

Zur Person: Alois Reutlinger ist Steuerberater und Geschäftsführer der A. Reutlinger Steuerberatungsgesellschaft mbH. Er war viele Jahre in der Landesfinanzverwaltung Baden-Württemberg als Betriebsprüfer tätig. Nach einigen Jahren im Anstellungsverhältnis baute er als selbstständiger Steuerberater eine renommierte Kanzlei auf. Reutlinger ist ein erfahrener Referent und Branchenkenner.

Die Verwalterbranche ist zunehmend überaltert. Die Firmengründer von einst möchten sich zur Ruhe setzen und suchen geeignete Nachfolger. Nicht selten taucht bei einem anstehenden Generationswechsel die Frage auf, wie das Unternehmen künftig aufgestellt sein soll. Wenn sich kein Nachfolger findet, wird das Unternehmen dann verkauft? Wie auch immer die Entscheidung ausfällt, sie sollte gut vorbereitet sein. Kunze und Reutlinger informieren in diesem Fachforum aus erster Hand, welche familiären, rechtlichen, steuerlichen und finanzierungsrelevanten Aspekte im Blick zu behalten sind und wie Sie den Steuerdschungel durchblicken.



Ruth Breiholdt

Mietrecht
Vertragsgemäßer Gebrauch:
Wohnt er noch oder stört er schon?

Zur Person: Ruth Breiholdt aus Hamburg ist seit 2008 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei W+R Breiholdt/Nierhaus/Schmidt. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist das gewerbliche Mietrecht. Sie ist u. a. Mitglied des Deutschen Mietgerichtstags e. V., der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein und des Redaktionsbeirats der Zeitschrift IMR Immobilien- und Mietrecht sowie angesehene Fachreferentin zum Mietrecht.

Die Abgrenzung, ob ein bestimmtes Verhalten des Mieters dem vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung entspricht, ist für den Verwalter von großer Bedeutung. Zum einen geht es um die Frage, ob er das Tun des Mieters erfolgreich unterbindet oder sogar eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses auf das vermeintliche Fehlverhalten stützen kann. Zum anderen ergibt sich aus der Abgrenzung, ob der Mieter die Folgen seines Tuns zu beseitigen hat oder nicht. Im Fachforum werden gemeinsam mit den Teilnehmern Fälle aus der Praxis umfassend beleuchtet und detailliert aufbereitet.



Dipl.-Ing. (FH) Rainer Eger

Tiefgarageninstandhaltung
Wie minimiere ich Haftungsrisiken?

Zur Person: Dipl.-Ing. Rainer Eger leitet seit 2003 das Ingenieurbüro Rainer Eger für Beton- und Bauwerkstandsetzung. Seine Schwerpunkte liegen in der Tiefgaragen-sanierung und der Balkonstandsetzung. Eger studierte Bauingenieurwesen an der Fachhochschule Augsburg und war im Anschluss im Bereich Hochbau, im schlüsselfertigen Bauen in der Bauleitung sowie als Oberbauleiter tätig. Seit 2005 referiert er regelmäßig zu den Themen Instandsetzungsplanung und Betoninstandsetzung.

Die neue Instandhaltungsrichtlinie des DAfStb bindet Verwalter künftig in die Planung von Instandhaltungsmaßnahmen ein. Damit kommen zusätzliche Verantwortungsbereiche aber auch erweiterte Haftungsrisiken auf Immobilienverwalter zu. Das Fachforum bietet einen umfassenden Überblick, informative Praxiseinblicke und

wertvolle Anregungen. Beleuchtet wird dabei, welche Anforderungen an eine sachkundige Planung gestellt werden und wie Risiken „umschiff“ werden können.



Prof. Wolfgang Schneider

Rechtserwerb

Was ist beim Rechtserwerb durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu beachten?

Zur Person: Prof. Wolfgang Schneider studierte von 1980 bis 1983 an der Fachhochschule für Rechtspflege NRW. Von 1983 bis 1994 übte er verschiedene gerichtliche Tätigkeiten bei den Amtsgerichten Düsseldorf und Duisburg Mitte aus. Er war außerdem Referent bei begleitenden Lehrveranstaltungen für Rechtspfleger/innen. Seit 2009 ist er Professor für bürgerliches Recht mit dem Schwerpunkt Liegenschaftsrecht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin.

Nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit kann der Verband einer Wohnungseigentümergeinschaft auch selbst Rechte an Immobilien erwerben. Dazu gehören nicht nur die sog. beschränkten dinglichen Rechte wie etwa Dienstbarkeiten und Grundschulden, sondern mit dem Eigentum auch das stärkste dingliche Recht. Die Anforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten für einen solchen Rechtserwerb innerhalb und außerhalb der vom WEG-Verwalter betreuten Wohnungseigentumsanlage sind Gegenstand des Fachforums.

REFERENTEN ÜBERSICHT FREITAG

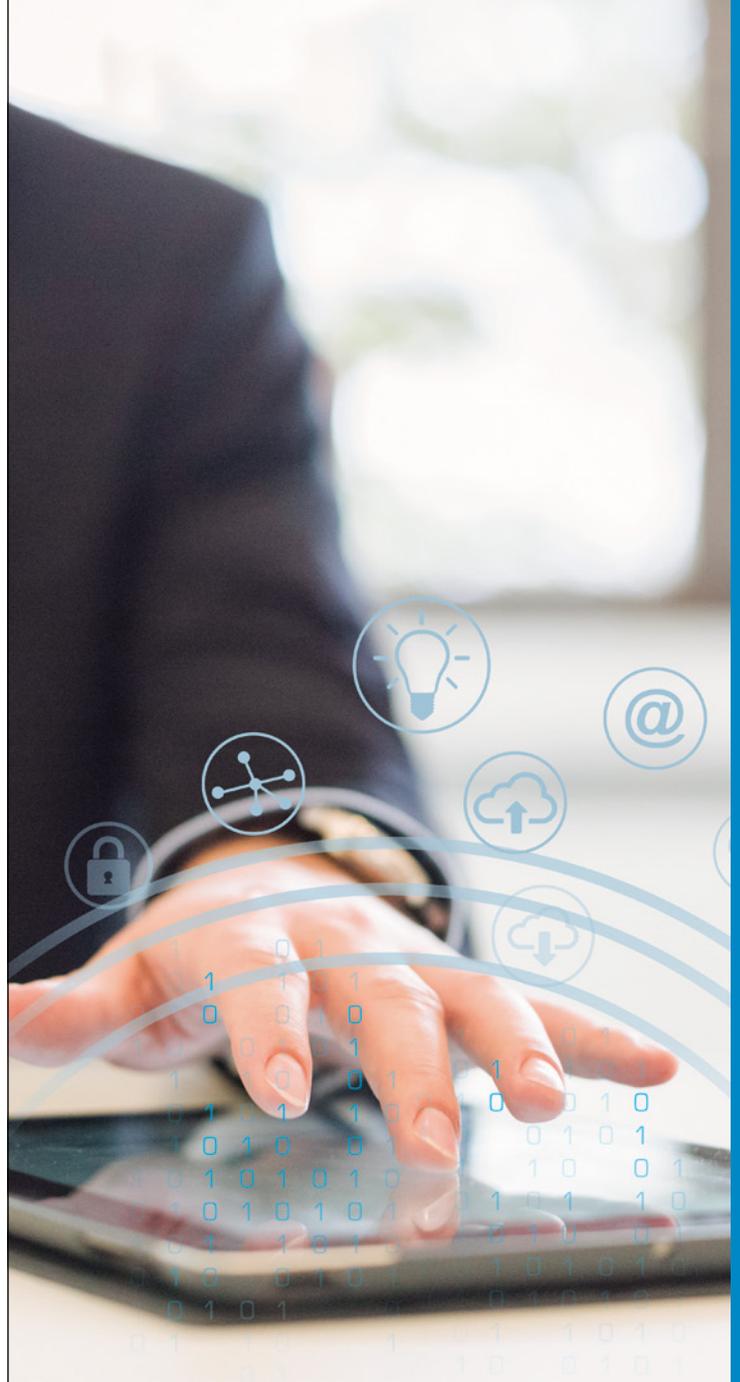
FREITAG, 09.00 UHR



Dr. Andreas Ott

Aktuelles zur
WEG-Rechtsprechung

Zur Person: Dr. Andreas Ott ist auf Bauträgerrecht, Wohnungseigentumsrecht und Immobilienrecht spezialisiert und tritt regelmäßig als Referent auf Fortbildungsveranstaltungen für Verwalter, Richter, Rechtsanwälte und



...Vernetzung mit Perspektive
aufs Upgrade Living.
Mit Minol Connect

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.
minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.

Notare auf. Außerdem ist er Autor zahlreicher Buch- und Zeitschriftenbeiträge. Er ist Mitglied des Fachanwaltsausschusses für Miet- und Wohnungseigentumsrecht der Rechtsanwaltskammer Berlin und Lehrbeauftragter an der HWVR Berlin für Immobilienrecht.

Durch die zunehmende Aufgabenkomplexität des Immobilienverwalters läuft dieser zunehmend Gefahr in juristische Fallstricke zu geraten. Dr. Andreas Ott bewegt sich im Spannungsfeld aktueller Urteile rund um das Wohnungseigentumsgesetz. Dabei diskutiert er anhand aktueller BGH-Urteile die Themen Verwalterhaftung, bauliche Maßnahmen und Kostentragung, Sondernutzungsrechte und Abrechnungswesen.



FREITAG, 09.45 UHR

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Aktuelles zur Miet-Rechtsprechung

Zur Person: Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter ist Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin. Zuvor war er zehn Jahre als Anwalt für Mietrecht tätig. Sein Studium absolvierte er in Bonn und anschließend in Berlin. Dort arbeitete er als wissenschaftlicher Mitarbeiter und promovierte im Jahr 2006. Er ist ein angesehener Referent für privates Wirtschaftsrecht und blickt auf eine Vielzahl juristischer Veröffentlichungen zurück.

Im Zentrum des Vortrages von Prof. Dr. Lehmann-Richter steht die Miet-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Inhaltlich liegen die Schwerpunkte auf der aktuellen Entwicklung im Kündigungsrecht, beispielsweise wegen geschäftlichen Eigenbedarfs, auf jüngsten Fallstricken der Betriebskostenabrechnung und auf Urteilen zum Thema Schönheitsreparaturen.



FREITAG, 11.00 UHR

Dr. Jan-Hendrik Schmidt
Ordnungsmäßige Vorbereitung
größerer Instandhaltungsmaßnahmen

Zur Person: Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt ist seit 2007 Partner der Immobilienrechtskanzlei W-I-R Breiholdt/Nierhaus/Schmidt. Sein Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Wohnungseigentumsrecht. Er ist Mitglied im Deutschen Anwaltverein (DAV) e. V., Redaktionsbeirat der „Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“ und veröffentlicht regelmäßig in Fachzeitschriften und im Internet.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist eine „Never Ending Story“. Mittendrin steht der Wohnungseigentumsverwalter. Nach dem Wortlaut des Gesetzes hat er die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die ordnungsmäßige Vorbereitung und Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten ist dabei eine verantwortungsvolle Aufgabe, die jeder professionelle Eigentumsverwalter beherrschen muss. Dr. Schmidt stellt Grundsätze, Haftungsrisiken, Gegenmaßnahmen und Beschlussformulierungen an Hand zahlreicher Beispiele dar.



FREITAG, 11.45 UHR

Wolfgang Dötsch
E-Mobilität und WEG – Geht das?

Zur Person: Wolfgang Dötsch ist Richter am Oberlandesgericht Köln. Seine Schwerpunkte liegen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, aber auch im Versicherungs-, Verfahrens- und allgemeinen Zivilrecht. Er publiziert seit 2001 fortlaufend in Fachzeitschriften und Fachbüchern und ist Mitglied des Redaktionsbeirats der „Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“. Daneben ist Dötsch fortlaufend in der Referendarausbildung sowie Richter-, Verwalter-, Beirats- und Anwaltsfortbildung tätig.

In seinem Vortrag erläutert Wolfgang Dötsch die Fortschritte bei der Einführung der E-Mobilität in Deutschland. Dabei benennt er konkrete Zielsetzungen der Bundesregierung, erörtert staatliche Förderungsmaßnahmen und geht auf die Bedeutsamkeit der WEG in diesem Zusammenhang ein. Er thematisiert aktuelle Bemühungen des Gesetzgebers, die nötige Infrastruktur zu schaffen – beispielsweise durch Ladestationen in WEG – und welche rechtlichen Probleme dabei auftreten können.



FREITAG, 12.15 UHR

Helge Schulz
Barrierefreiheit und Wohnungseigentum:
Hemmnisse und Fallstricke

Zur Person: Rechtsanwalt Helge Schulz ist Partner in der Kanzlei Wedler GbR in Hannover. Er ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht. Weitere Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)

und im Leasingrecht. Zudem ist er Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltsverein, Justiziar des VDIV Niedersachsen/Bremen e. V. und gefragter Referent. Schulz erlangte 2001 seine Zulassung zum Rechtsanwalt und studierte an der Universität Hannover.

Die Herstellung der Barrierefreiheit – oder zumindest der Barriereererleichterung – wirft nach wie vor offene Fragen auf. Im Mietrecht ist normiert, unter welchen Umständen der Mieter einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Zustimmung zur Herstellung der Barrierefreiheit hat. Hingegen fehlt im Wohnungseigentumsgesetz eine vergleichbare Regelung. Daraus ergeben sich verschiedene Problemkreise: Wollen die Eigentümer vorausschauend das Gemeinschaftseigentum barrierefrei umgestalten oder wendet sich ein Eigentümer mit der konkreten Forderung der Herstellung der Barrierefreiheit für die Gemeinschaft ggf. gegen den Willen der übrigen Eigentümer?



FREITAG, 15.30 UHR

Prof. Dr. Martin Häublein

Notgeschäftsführungskompetenz von Eigentümer und Verwalter

Zur Person: Prof. Dr. Martin Häublein ist Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck. Zuvor war er bis Oktober 2009 an der Freien Universität Berlin tätig. Bis Ende 2003 war er Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Immobilienrecht in der Kanzlei Müller Radack in Berlin, die er nach wie vor berät. Umfassende praktische Erfahrungen sammelte er 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).

Unter dem Titel „Notgeschäftsführungskompetenz von Eigentümer und Verwalter“ geht der Vortrag von Prof. Häublein der Frage nach, unter welchen Voraussetzungen eine dringende Verwaltungsmaßnahme ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer vorgenommen werden kann und darf. Dabei wird auch thematisiert, ob eine Pflicht der Eigentümer oder des Verwalters zum sofortigen Tätigwerden besteht und welche Konsequenzen es hat, wenn der Betreffende das Vorliegen eines „Notfalls“ falsch einschätzt.



FREITAG, 16.15 UHR

Prof. Dr. Florian Jacoby

Sanierung im Bestand: Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Zur Person: Prof. Dr. Florian Jacoby stammt aus Hamburg und wurde an der Universität Hamburg 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 Universität Bielefeld mitgegründet.

Das WEG knüpft die Verantwortlichkeit für eine Sanierung an die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum: Die Sanierung des Gemeinschaftseigentums haben die Eigentümer nach § 21 WEG zu beschließen und nach § 16 Abs. 2 WEG die Kosten dafür gemeinschaftlich zu tragen. Im Bereich des Sondereigentums sind nur die einzelnen Eigentümer selbst berufen, Beschlüsse der Eigentümer mangels Beschlusskompetenz sind unwirksam. Der Vortrag analysiert die maßgebliche Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum in der Rechtsprechung des BGH. Darüber hinaus legt er aber auch dar, inwieweit Vereinbarungen der Eigentümer, vornehmlich in der Teilungserklärung, abweichende Verantwortlichkeiten begründen.

MODERATION



Stephan Volpp

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zur Person: Rechtsanwalt Stephan Volpp ist ausschließlich im privaten Immobilienrecht tätig. Er ist insbesondere im Fachgebiet Wohnungseigentumsrecht ein angesehener Experte. Als Dozent und Referent ist er bundesweit bei Seminar- und Fortbildungsveranstaltungen gefragt. Zudem ist er Verfasser zahlreicher Aufsätze in Fachzeitschriften. Stephan Volpp gehört zu den Top-Anwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in ganz Deutschland. Dies ermittelte das Magazin FOCUS zuletzt in der Ausgabe „Deutschlands TopAnwälte“ im September 2016.

RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

DONNERSTAG, 7. 9.

10.30 – 13.30 UHR FLUGHAFEN BER ERLEBEN

🕒 Tour: 11.00 – 13.00 Uhr

Eigentlich sollte der Flugbetrieb schon seit Jahren laufen. Wären da nicht die vielen kleinen Pannen, die den Eröffnungstermin des Flughafens BER weiter in ungeahnte Zukunft rücken lässt. Doch wie weit ist der BER tatsächlich? Machen Sie sich selbst ein Bild und erfahren Sie spannende Details zum Baufortschritt.

10.30 – 12.30 UHR DER LUTHEREFFEKT – 500 JAHRE PROTESTANTISMUS

🕒 Führung: 11.00 – 12.00 Uhr

2017 steht im Zeichen der Reformation. Die Ausstellung „Der Luthereffekt“ im berühmten Martin Gropius Bau führt Sie durch fünf Jahrhunderte und vier Kontinente. Ausgehend von den Reformationen im 16. Jahrhundert zeichnet die Schau eine weltumspannende Geschichte reformatorischer Bestrebungen.

13.40 – 17.00 UHR INDUSTRIESALON SCHÖNEWEIDE

🕒 Führung: 14.00 – 16.30 Uhr

Entdecken Sie ein Stück Berliner Industriegeschichte bei der Führung über das historische AEG-Gelände und das ehemalige Werk für Fernseh elektronik. Krönender Abschluss ist die Turmbesteigung im Peter-Behrens-Bau, der Ihnen einen herrlichen Rundblick eröffnet.

13.30 – 17.00 UHR FÜHRUNG DURCH DIE BERLINER-KINDL-SCHULTHEIS-BRAUEREI

🕒 Führung: 14.00 – 16.30 Uhr

Schauen Sie den Berliner Braumeistern in einer der größten Brauereien Deutschlands über die Schulter und beobachten Sie, wie die Spezialitäten der Stadt oder die berühmte Berliner Weiße hergestellt werden. In einer anschließenden Bierprobe können Sie sich selbst vom Können der Brauer überzeugen.

FREITAG, 8. 9.

09.30 – 12.45 UHR KURZBESUCH DER IGA 2017

🕒 Führung: 11.00 – 12.00 Uhr

Die Internationale Gartenausstellung (IGA) ist zu Gast in Berlin. Ihre Tour durch die Gärten der Welt beginnt mit einer Fahrt in Berlins einziger Seilbahn, die Ihnen neue Perspektiven auf die Stadt und das IGA-Gelände eröffnet. Anschließend erläutert ein geschulter Gästeführer in einer kurzen Führung die gärtnerischen und architektonischen Höhepunkte der Ausstellung.

10.30 – 12.30 UHR ABGEORDNETENHAUS VON BERLIN

🕒 Führung 11.00 – 12.00 Uhr

Das Berliner Abgeordnetenhaus war oft Schauplatz von Auseinandersetzungen zwischen Demokratie und Diktatur. Lernen Sie die bewegte Geschichte des Hauses kennen und erfahren Sie bei einem exklusiven Blick hinter die Kulissen, wie Parlamentsarbeit in Berlin funktioniert.

13.15 – 16.45 UHR GEDENKSTÄTTE HOHENSCHÖNHAUSEN

🕒 Führung: 14.00 – 16.00 Uhr

Die Gedenkstätte ist wie kaum ein anderer Ort mit der Geschichte politischer Verfolgung in der DDR verknüpft. Zeitzeugen berichten über ihre Erfahrungen und geben eindrucksvolle Einblicke in das damalige Gefängnisleben.

14.00 – 17.00 UHR KIEZTOUR „WILDES KREUZBERG“

🕒 Tour: 14.30 – 16.30 Uhr

Tauchen Sie ein in einen Berliner Kiez und erleben Sie die Hauptstadt abseits klassischer Wahrzeichen. Die Tour führt Sie zu Gegensätzen, wie man sie wohl in keinem anderen Bezirk der Hauptstadt findet.

19.30 UHR THE ONE – GRAND SHOW: FRIEDRICHSTADT-PALAST

🎫 Tickets: 78 Euro / eigene Anreise

Erleben Sie klassisches Revuetheater im ganz großen Stil im Berliner Friedrichstadtpalast. Die Show beeindruckt durch die fantastischen Couture-Kostüme aus der Feder von Stardesigner Jean Paul Gaultier und die kunstvolle Inszenierung von Licht, Musik, Show und Tanz, die zu einer gigantischen Show verschmelzen.

19.30 UHR DER FLIEGENDE HOLLÄNDER: DEUTSCHE OPER

🎫 Tickets: 78 Euro / eigene Anreise

Lassen Sie sich mitreißen von Richard Wagners Opernklassiker und der Geschichte des rastlosen Wanderers zwischen Leben und Tod. Freuen Sie sich auf einen Opernabend voller Spannung und Dramatik.

20.00 UHR QUATSCH COMEDY CLUB FRIEDRICHSTADT-PALAST

🎫 Tickets: 35 Euro / eigene Anreise

Der Quatsch Comedy Club feiert in diesem Jahr sein 25-jähriges Bestehen und ist für zahlreiche deutsche Comedy-Talente und gestandene Bühnenprofis Sprungbrett, Wegbegleiter und „Wohnzimmer“ zugleich. In der legendären Live-Show erleben Sie bis zu fünf Comedians in einer Show: hautnah, unzensuriert und live.

SAMSTAG, 9. 9.

10.00 – 15.00 UHR

GEFÜHRTE RADTOUR AUF DEN SPUREN DER TEILUNG

🕒 Rundtour: 10.00 – 15.00 Uhr

Radeln auf den Spuren der Geschichte: entlang des Mauerradweges lernen Sie ein Stück deutsche Geschichte aus einer neuen Perspektive kennen. Die dreistündige Tour führt vom Estrel zum Treptower Park mit dem Sowjetischen Ehrenmal, über die Spreeuferpromenade zum ehemaligen DDR-Rundfunkgelände bis hin zum Grenzübergang Sonnenallee. Fahrräder erhalten Sie vor Ort.

10.00 – 15.15 UHR

TAGESAUSFLUG ZUR IGA 2017

🕒 Führung: 11.30 – 14.30 Uhr

Genießen Sie die IGA im XXL-Format während einer dreistündigen Führung. Starten können Sie den Tag mit einer Fahrt in Berlins einziger Seilbahn, die über das weitläufige Gelände schwebt und Ihnen besondere Ausblicke auf die Welt der Blüten ermöglicht.

19.30 UHR

LA TRAVIATA: DEUTSCHE OPER

🎫 Tickets: 78 Euro / eigene Anreise

Giuseppe Verdis Meisterwerk „La Traviata“ ist eine der erfolgreichsten Opern der Musikgeschichte. Mit der tragischen Liebesgeschichte feierten schon die großen Diven der Oper, u. a. Maria Callas und Anna Netrebko, ihre größten Erfolge.

20.00 UHR

AUSSER KONTROLLE: BERLINER KRIMINAL THEATER

🎫 Tickets: 29 Euro / eigene Anreise

1990 in London uraufgeführt, wurde Ray Cooneys Stück sogleich zur besten englischen Komödie des Jahres gekürt. Es erwartet Sie britischer Humor par excellence, alltägliche Katastrophen und Skandälchen sowie reichlich Slapstick, bei denen die Figuren von einer kompromittierenden Situation in die nächste schlittern.

20.00 UHR

VIVALDI NACHT: BERLINER DOM

🎫 Tickets: 30 Euro / eigene Anreise

Erleben Sie klassischen Musikgenuss im Berliner Dom. Die European Vivaldi Players mit Dirigent Stefan Bevier begleiten Sie durch die Vivaldi Nacht. Gespielt werden die Vier Jahreszeiten, Sinfonie Nr. 1 C-Dur und Nr. 3 G-Dur, Sinfonia al Santo Sepolcro, Alla rustica, Concerto ripieno C-Dur. Der Lustgarten vor dem Berliner Dom lädt vor oder nach dem Konzert zum Verweilen und Spazieren ein.



„Mit **kaloBLUE** Immobilien rechtssicher, fristgerecht und effizient abrechnen – dafür sorgen wir persönlich.“

Thomas Kode, einer Ihrer persönlichen Ansprechpartner bei KALO

kaloBLUE – Intelligente Anwendungen

- » integrierte Lösungen mit Wodis Sigma
- » digitaler Datenaustausch
- » Druck- und Versandservice
- » digitaler Rechnungsservice

Sprechen Sie mit uns persönlich!

Tel. 040 – 23 77 50

KALORIMETA AG & Co. KG
info@kalo.de · www.kalo.de

AUSSTELLERVERZEICHNIS VON A BIS Z

A

<p>Aareal Bank – Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft</p>	<p>Paulinenstr. 15 65189 Wiesbaden www.aareal-bank.com DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Die Aareal Bank bietet das immobilienwirtschaftliche BKO1 Zahlungsverkehrsverfahren (ERP-integriert und umfassend Prozesse automatisierend), das systemunabhängige Electronic Banking-Produkt Aareal Account und Aareal Account Kautionen, die Standalone-Lösung zur effizienten Kautionsverwaltung.</p>
<p>Aareon AG</p>	<p>Isaac-Fulda-Allee 6 55124 Mainz www.aareon.de DDIV-Premiumpartner</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>Mörfelder Landstr. 35–41 63225 Langen www.am-peters.de DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Die Abfallmanagement PETERS GmbH bietet bundesweit ein breites Spektrum an FM-Dienstleistungen und Abfallmanagementtätigkeiten an und ist der ideale Partner für eine Steigerung der Qualität des Wohnumfelds und die Senkung der Kosten für die Müllbeseitigung sowie für Facility Management.</p>
<p>ALCO Computer Dienstleistungs GmbH</p>	<p>Rahlstedter Str. 73–75 22149 Hamburg www.alco-immobilien.de DDIV-Kooperationspartner</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 & Co. KG</p>	<p>Stendorfer Str. 7 27721 Ritterhude www.alltrosan.de DDIV-Kooperationspartner</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>Auctores GmbH</p>	<p>Amberger Str. 82 92318 Neumarkt www.auctores.de DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Als Internet-Partner des DDIV bieten wir Mitgliedern die Möglichkeit, im eigenen Webauftritt aktuelle DDIV-Themen zu präsentieren, die zentral erstellt und automatisiert bereitgestellt werden. Weitere Leistungen: Website-Erstellung, SEO, APP-Entwicklung, Fachredaktion und auf Verwalter optimierte Web-Module.</p>

SAVE THE DATES 2018

2018 feiert der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. sein 30. Jubiläum mit zahlreichen Veranstaltungshöhepunkten, u.a.:

7. DDIV-WINTERTAGUNG

28. Januar - 2. Februar 2018,

Salzburger Hof Leogang Österreich

Freuen Sie sich auf Weiterbildung in alpiner Kulisse und exklusiv gebuchtem Hotel.

FORUM ZUKUNFT III:

März 2018,

Weimar

Machen Sie Ihr Unternehmen fit für die Zukunft und stärken Sie Ihre Position am Markt: Informieren Sie sich über neue Entwicklungen, Trends und Impulse in der Immobilienverwaltung.

2. DDIV-SOMMERAKADEMIE

6.-11. Mai 2018,

Mallorca

Weiterbildung mit Me(e)hrwert erwartet Sie bei der 2. DDIV-Sommerakademie auf Mallorca. Profitieren Sie von inspirierenden und informativen Fachvorträgen und dem Austausch mit Kolleginnen und Kollegen.

3. DDIV GOLF-CUP

22. Juni 2018

Netzwerken Sie auf dem Grün bei dem Golfturnier für Immobilienverwaltungen.

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG

6.-7. September 2018,

Estrel Hotel Berlin

Der wichtigste Kongress und die größte Messe für Immobilienverwaltungen empfangen Sie mit einem innovativen und praxisnahen Fachprogramm – und in neuen und erweiterten Räumlichkeiten.

Weitere Informationen und Anmeldung unter
www.ddiv.de

A

<p>Aufzugwärter GmbH</p>	<p>Bahnhofstr. 20 82211 Herrsching www.aufzugwaerter.info</p>	<p>Mit unserer APP wird die regelmäßige Inaugenscheinnahme und Funktionskontrolle für Ihren Aufzugwärter zum Kinderspiel. Die APP übernimmt außerdem den gesamten Verwaltungsaufwand der Organisation, Kontrolle und Dokumentation der Prüfungen inkl. der Archivierung der Prüfprotokolle.</p>
--------------------------	---	---

B

<p>Balco Balkonkonstruktionen GmbH</p>	<p>Ernst-Ruska-Ufer 2 12489 Berlin www.balco.de DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Seit 30 Jahren steht Balco bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen von Balkonen oder dem Anbau von neuen Balkonen als Gesamtdienstleister mit qualitativ hochwertigen Produktlösungen und Know-how zur Verfügung. Zu den Produkten zählen u. a. offene oder verglaste Balkone und Laubengangverglasungen.</p>
<p>Bautrocknung matter GmbH</p>	<p>Plieninger Str. 12–16 70771 Leinfelden-Echterdingen www.matter-gmbh.de</p>	<p>Seit über 40 Jahren zählt die Bautrocknung matter GmbH in den Bereichen Bautrocknung, Baubeheizung und Leckortung zu den führenden Unternehmen in Süddeutschland. Alle wichtigen Informationen zu den Dienstleistungen und Vermietungen der Bautrocknung matter finden Sie unter www.matter-gmbh.de.</p>
<p>BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen</p>	<p>Bernburger Str. 30–31 10963 Berlin www.bbt-gmbh.net</p>	<p>BBT – Ihr Partner für umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Unternehmensberatung, Finanzierung, Bauen, Hausverwaltung und für avestategy, die Software für Controlling, Finanz- und Portfoliomangement.</p>
<p>BELFOR Deutschland GmbH</p>	<p>Keniastr. 24 47269 Duisburg www.belfor.de DDIV-Kooperationspartner</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>

**TEUER? INTRANSPARENT?
AUSTAUSCHBAR? STIMMT NICHT.**

Als Sanierer hat man mit vielen Vorurteilen zu kämpfen. Wir möchten Sie einladen, sich Ihr eigenes Urteil zu bilden und sich persönlich davon zu überzeugen, was BELFOR ausmacht.

Besuchen Sie uns am 07. & 08.09.2017 beim 25. DDIV - Verwaltertag an unserem Ausstellerstand.

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

„Wir räumen auf mit Vorurteilen.“

Karin Mock-Kiel
Key-Account Managerin
BELFOR Deutschland GmbH



...UND GUT!



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 Versicherungsexperte für die Immobilienwirtschaft. Die gebotenen Lösungen: ganzheitlich, in Preis und Leistung attraktiv, teils marktführend. Das über 30-köpfige BEST-Team berät, gestaltet und optimiert aktuell die Portfolios von bundesweit rund 5.000 Kunden, darunter über 800 Hausverwalter.</p>
--------------------	--	---

B

BfW Bank AG	Bank für Wohnungswirtschaft AG M7, 24 68161 Mannheim www.bfw-bank.de	BfW Bank AG – Partner der Wohnungswirtschaft und Spezialisten für die Finanzierung von Maßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften. Einfach und unkompliziert. Attraktive Kontomodelle für Ihre WEG. Kompetent-Innovativ-Leistungsstark
BLUEBOOK Deutschland GmbH	Haidenholzstr. 2 83071 Stephanskirchen-Kragling www.bluebook-deutschland.de	bluebook® – ist die technische Buchhaltung für Immobilien und digitalisiert diese kompakt, richtlinienkonform, rechtssicher, transparent, interaktiv, wertsteigernd. Es unterstützt webbasierend z.B. bei der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und bringt eine Entlastung der täglichen Abläufe.
BRAWOLINER® – Karl Otto Braun GmbH & Co. KG	Blechhammerweg 13–17 67659 Kaiserslautern www.brawoliner.com	BRAWOLINER® ist einer der führenden Systemlieferanten in der grabenlosen Kanalsanierung. Das BRAWOLINER-Verfahren mit DIBT-Zulassung ermöglicht eine schnelle, günstige und dauerhafte Sanierung von Rohrleitungssystemen mit Bögen bis 90° und Dimensionsänderungen in den Nennweiten DN 50 bis DN 250.
BRUNATA-METRONA	BRUNATA-METRONA-Gruppe mit Sitzen in Hamburg, Hürth und München www.brunata-metrona.de DDIV-Kooperationspartner	Die BRUNATA-METRONA-Gruppe zählt zu den Marktführern für die verbrauchsgerechte Abrechnung von Energie- und Wasserkosten. Das Leistungsspektrum umfasst auch die Montage der Erfassungsgeräte sowie deren Ablesung. Weitere Geschäftsfelder sind Trinkwasseranalyse und Rauchmelderservice.
Bosch Thermotechnik GmbH – Buderus Deutschland	Sophienstr. 30–32 35576 Wetzlar www.buderus.de DDIV-Kooperationspartner	Buderus bietet Systemlösungen der Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungstechnologie sowie ganzheitliche Services. Das Produktspektrum reicht von energieeffizienten Wärmeerzeugern über Warmwasser-Speicher bis hin zu einem umfassenden Angebot von Systemen zur Nutzung regenerativer Energien für alle Anforderungen.

C

Canexx GmbH	Hüttenstr. 101 06526 Sangerhausen www.canexx.eu	canexx® – ein inhabergeführtes Handwerksunternehmen, welches sich bundesweit auf die Instandsetzung von geschädigten Trinkwasserleitungen spezialisiert hat. Leistungsauszug: mineralische Rohrrinnensanierung, Rohrsaugspülungen, Anlagendesinfektionen, Neuinstallationen im Bestand, Wartungen n. DIN EN 806-5
casavi GmbH	Poccistr. 15 80336 München www.casavi.de DDIV-Kooperationspartner	casavi ist eine digitale Kommunikations- und Service-Plattform für die Immobilienverwaltung. Sie ermöglicht Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen effizientere Arbeitsprozesse bei gleichzeitig effektiverer Kommunikation mit Wohnungseigentümern, Mietern und Dienstleistern.

C		
Chapps AG	Lagerhaus von Thurn und Taxis Havenlaan 86c / 315 1000 Brüssel www.chapps.com DDIV-Premiumpartner	Chapps® steht für „Checking Apps“ und wir bieten modernste Lösungen für Ihre digitalen Wohnungsübergaben und Gebäude-Inspektionen. Die besondere Gestaltung und Sorgfalt mit der wir unsere Apps entwickeln, gewährleisten eine clevere, schnelle und präzise Arbeitsweise.
D		
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 Immobilienverwalter-Konten Service • Kontokorrent/Mietkautionen-Konten • WEG-Konten • Vorteilhafte Kontonummernsystematik • Bonitätsprüfung db Auskunft Premium • Individuelles Absicherungskonzept
Die Fassadenreiniger GmbH	Bahnhofstr. 40 14959 Trebbin www.fassadenreiniger.berlin	Die innovative Fassadenwäsche – ohne Schmutzwasser – hat wenig mit herkömmlichen Fassadenreinigungen zu tun und ist in dieser Form einzigartig in Berlin, Brandenburg. Ca. 90% der Verschmutzungen sind auf das Wachstum von Algen und Pilzen zurückzuführen. Eine Testfläche zeigt das Ergebnis vor Ort.
DIWA. Institut für Wasseranalytik GmbH	Auf der Gröb 6 83064 Raubling www.diwa-gruppe.de	DIWA-Gruppe, bundesweiter Full-Service Umsetzer der Trinkwasserverordnung. Das bringt Ihnen einerseits die Sicherheit für die Bewohner und deren Gesundheit, dass alle Betreiberpflichten umgesetzt werden und andererseits, dass Sie alle Haftungen in unsere Hände geben können.
DKB Deutsche Kreditbank AG	Taubenstr. 7–9 10117 Berlin www.DKB.de/verwalterplattform DDIV-Premiumpartner	Nutzen Sie unsere kostenfreie DKB-Verwalterplattform zur papierlosen Online-Kontoeröffnung, rechtssicheren Mietkautionsverwaltung und einfachen Beantragung von WEG-Finanzierungen. Über die integrierte SCHUFA-Schnittstelle können Sie Auskünfte über Mietinteressenten schnell und kostengünstig abrufen.
DOMCURA AG	Theodor-Heuss-Ring 49 24113 Kiel www.domcura-ksh.de DDIV-Kooperationspartner	DOMCURA KSH bietet als Partner der Wohnungswirtschaft erprobte Versicherungslösungen für wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Immobilien. Dabei steht KSH für Kombinierte Sach-, Glas- und Haftpflichtversicherung und ist speziell auf die Anforderungen der modernen Gebäudeversicherung abgestimmt.

DOMCURA KSH Ihr Spezialist für die Wohnungswirtschaft!

- **Verwaltungsaufwand minimieren!**
- **Ressourcen schonen!**
- **Kosten senken!**



Immer für Sie da! Ihr KSH-Team.
Telefon: (0431) 54654-196
www.domcura-ksh.de

D		
DOMUS Software AG	Otto-Hahn-Str. 4 85521 Ottobrunn www.domus-software.de DDIV-Premiumpartner	Die DOMUS Software AG ist ein beständiger und innovativer Gesamtlösungsanbieter für die Immobilienwirtschaft. Mit den Produkten DOMUS 1000, DOMUS 4000, DOMUS NAVI und den DOMUS Cloud Services bietet sie Ihnen eine ganzheitliche Produktpalette, die Ihnen die tägliche Arbeit erleichtert.
E		
E+H Versicherungsmakler GmbH	Göppinger Str. 1 75179 Pforzheim www.eh-versicherungsmakler.de	E+H – seit über 30 Jahren unabhängiger Versicherungsmakler mit hoher Expertise in der Absicherung von WEG-Konzepten, Verwalterrisiken sowie Regulierung von Schadensfällen – im Ablauf unterstützend durch die Software der IT-Tochterfirma zeitsprung.



**NEU DENKEN.
MIT VOLLER ENERGIE.**

GASAG

**WIR SIND IHRE RICHTIGE ADRESSE
AUF DEM ENERGIEMARKT!**

Besuchen Sie uns am
25. Verwaltertag im
Estrel Hotel Berlin!

Sichern Sie sich jetzt Strom und Erdgas aus einer Hand von der GASAG! Als bundesweiter Partner in der Wohnungswirtschaft realisieren wir mit unseren Kunden zahlreiche Effizienzmaßnahmen. Wechseln Sie jetzt und profitieren Sie von unserem zuverlässigen Service:

- ✓ Stichtagsabrechnung
- ✓ Leerstandsmanagement
- ✓ elektronischer Rechnungsversand

So erreichen Sie uns:

☎ 030 7872-1311 ✉ vertrieb@gasag.de 🌐 www.gasag.de

E		
eBay Kleinanzeigen GmbH	Marktplatz 1 14532 Kleinmachnow https://themen.ebaykleinanzeigen.de/immobilienmakler/	Über 4.500 Immobilienprofis nutzen bereits DIE Alternative für Immobilienprofis und profitieren von mehr als 39 Millionen Besuchen im Monat in unserer Immobilienkategorie. Wir bieten größtmögliche Flexibilität durch monatlich kündbare Verträge und transparente Preispakete.
EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Springorumallee 20 44795 Bochum www.eb-z.de , www.ebz-business-school.de DDIV-Bildungspartner	Das EBZ ist die Kaderschmiede der Immobilienverwalter. In enger Zusammenarbeit mit dem DDIV bietet es passgenaue und praxisnahe Bildungsangebote an. Hier erhalten Immobilienverwalter die notwendigen Kompetenzen für das erfolgreiche Vermieten und Bewirtschaften von Wohn- und Gewerbeimmobilien.
EKB GmbH	John-F.-Kennedy-Str. 4 74074 Heilbronn www.ekb-online.de DDIV-Premiumpartner	Energie strategisch einkaufen: Die EKB ist der starke Partner der Immobilienwirtschaft für den günstigen Einkauf von Strom und Gas. Profitieren Sie von unserem umfassenden Know-how, unserer langjährigen Erfahrung beim strategischen Energieeinkauf und haben Sie Teil an attraktiven Großabnehmerkonditionen.
EnBW Energie Baden-Württemberg AG	Schelmenwasenstr. 15 70567 Stuttgart www.enbw.com	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. Sie haben Fragen? Wir sind gerne für Sie da.
etg24 GmbH	Vaihinger Markt 4 70563 Stuttgart www.etg24.de DDIV-Kooperationspartner	Mein Eigentum. Mein Zuhause. Mein etg24. • Das moderne Verwalter-Kundenportal vom Marktführer • Funktioniert auf Smartphone, Tablet, Laptop und Computer • Kann mit jeder Verwaltungs-Software kombiniert werden • Hohe Datenschutzstandards gemäß ISO/IEC 27001 • Von Praktikern und IT-Experten entwickelt
Eurofins ht-analytik GmbH	Schelsenweg 15 41238 Mönchengladbach www.eurofins-umwelt.de DDIV-Premiumpartner	Eurofins Umwelt ist Ihr Partner für die ganzheitliche 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.
G		
GASAG AG	Henriette-Herz-Platz 4 10178 Berlin www.gasag.de	Die GASAG Gruppe ist ein führender Netzbetreiber, Energiedienstleister und -erzeuger mit einer breiten Palette von Energiedienstleistungen – für Bauherren und Wohnungsunternehmen. Die Angebote reichen von Effizienzlösungen über Smart Home-Anwendungen bis hin zu Versorgungskonzepten für ganze Quartiere.

G

<p>Giesse + Partner Software GmbH</p>	<p>Am Pestalozziring 14 91058 Erlangen www.giesse-erlangen.de</p>	<p>Giesse + Partner ist seit mehr als drei Jahrzehnten spezialisiert auf Software für Hausverwalter. Viele Hunderte zufriedene Kunden sind der Beweis für solide Arbeit, erstklassige Qualität und zuverlässigen Service. HVW3 enthält alles für die professionelle Hausverwaltung, mit HVW3 haben Sie alles im Griff.</p>
<p>goldgas GmbH</p>	<p>Ginnheimer Str. 4 65760 Eschborn www.goldgas.de/businesskunden DDIV-Premiumpartner</p>	<p>goldgas – ein bundesweit tätiger Energieversorger für Privat- und Geschäftskunden. Im Fokus stehen faire Preise, ein unkomplizierter Wechsel und eine verbraucherorientierte Tarifgestaltung. goldgas war 2008 der erste freie Gasanbieter in Deutschland und bietet seitdem dauerhaft günstig Erdgas und seit 2012 auch Strom an.</p>

H

<p>Haufe-Lexware Real Estate AG</p>	<p>Ein Unternehmen der Haufe-Gruppe Munzinger Str. 9 79111 Freiburg www.haufe.de/realestate DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Die Haufe Gruppe/Geschäftsbereich Real Estate ist einer der führenden Anbieter von Softwarelösungen, Praxiswissen und Beratung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Haufe unterstützt Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie Haus- und Immobilienverwaltungen dabei Arbeitsprozesse erfolgreich zu gestalten.</p>
<p>Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz</p>	<p>Sonnenstr. 13 80331 München www.hausbank.de</p>	<p>Seit den 1970er Jahren ist die Hausbank Dienstleister für die Immobilienwirtschaft. Mit Angeboten wie Kautions-Service oder Software zur Immobilienverwaltung. Wir betreuen bundesweit mehr als 900 Immobilienverwalter mit über 25 000 Immobilien und mehr als 600 000 Mietern.</p>
<p>hpp Informationssysteme GbR</p>	<p>Heßstr. 56 80798 München www.immobil24.de</p>	<p>Immobil24 – Digitalisierung in kleinen Schritten. Online Kundenportal, klassischer Briefversand über E-POST, Vorgangsmanagement mit Ticket-system und Dokumentenmanagement mit Volltextsuche. Immobil24 bietet die perfekte webbasierte Lösung für Ihre Hausverwaltung und unterstützt Sie gerne Schritt für Schritt ins digitale Zeitalter.</p>

I

<p>Immomio GmbH</p>	<p>Großer Burstah 25 20457 Hamburg www.immomio.de DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Digitalisieren Sie mit der intelligenten Software einfach Ihren Vermietungsprozess. Dank des webbasierten Bewerbungsprozesses mit Mieter-Matching, erhalten Sie alle eingehenden Anfragen als bewertete & sortierte Mieterprofile. Vereinbaren Sie mit nur wenigen Klicks Termine und versenden Absagen.</p>
----------------------------	---	---



Sie suchen den richtigen Mieter?

Unser Matching-Tool hilft Ihnen dabei!

Immomio

Besuchen Sie uns am Stand oder online
www.immomio.de/ddiv

I		
Immoware24 GmbH	Willy-Brandt-Str. 85 06110 Halle www.immoware24.de DDIV-Kooperationspartner	Immoware24 integriert E-POSTBRIEF, Banking und Email. Die erste webbasierte Immobilienverwaltungssoftware für Mac, PC, iPad vereinfacht Zahlungsverkehr ohne zusätzliche Bankensoftware. Dies senkt Verwaltungskosten. Zum Jahresende wird Immoware24 um Eigentümer- und Mieterportal erweitert.
Immowelt AG	Nordostpark 3-5 90411 Nürnberg www.immowelt.de DDIV-Premiumpartner	Die Immowelt Group betreibt die Immobilienportale immowelt.de und immonet.de und entwickelt leistungsstarke Software für die Immobilienbranche. Die Vermarktungslösungen estateSmart, estateOffice und estatePro gehören genauso wie das Verwaltungssystem Immosolve zu den führenden Produkten am Markt.
inteligy GmbH	Zollstockgürtel 63 50969 Köln www.inteligy.de DDIV-Premiumpartner	Die inteligy GmbH beliefert als unabhängiger Energieversorger über 300.000 Wohneinheiten in ganz Deutschland mit Gas und Strom. Der Fokus ist das Geschäft mit Kunden aus der gewerblichen Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Das Angebot umfasst auch vielfältige Dienstleistungen wie z.B. Fernwärmeoptimierung.
ista Deutschland GmbH	Grugaplatz 2 45131 Essen www.ista.de DDIV-Premiumpartner	ista fördert weltweit die Energieeffizienz in Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Immobilien. Dazu setzen wir verstärkt auf digitale Technologien zum transparenten Messen, Abrechnen, Visualisieren und Managen des individuellen Wärme- und Wasserverbrauch – kurz Submetering.
J		
JUNG Baufächentechnik Dipl.-Ing. M. Jung 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 Funktionalität der Gebäude. Für unsere Kunden bedeutet das nachhaltige Wertsteigerung und höheren Geschäftserfolg.
Junkers Bosch	Bosch Thermotechnik GmbH, Junkers Junkersstr. 20-24 73249 Wernau www.junkers.com DDIV-Kooperationspartner	Junkers Bosch steht für revolutionäre und faszinierende Heiztechnik und ist konsequent einfacher bei Planung, Installation, Bedienung, Vernetzung und Wartung. Dazu gehören effiziente, ressourcenschonende und zukunftsorientierte Heizungs- und Warmwasserlösungen, Solarthermie und Wärmepumpen-Lösungen.
K		
KALORIMETA AG & Co. KG	Heidenkampsweg 40 20097 Hamburg www.kalo.de DDIV-Premiumpartner	Als führender Partner für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien bietet KALO vernetzte Infrastruktur sowie Analyse- und Abrechnungslösungen. Das Portfolio umfasst die Verbrauchsdatenerfassung und -analyse, die integrierte Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten, die Trinkwasseruntersuchung und einen rechtssicheren RWM-Service.

K

„Erstklassige Dienstleistungen, modernste Technik und digitalisierte Prozesse – dafür sorgen wir persönlich.“

Jens Well, Ihr persönlicher Ansprechpartner aus der Abteilung Heizkostenabrechnung bei KALO

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

KALO
einfach persönlicher.

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40 · 20097 Hamburg
Tel. 040 – 237 75-0 · Fax 040 – 237 75-555
info@kalo.de · www.kalo.de

L

<p>LAFRENTZ Baugesellschaft mbH</p>	<p>Hildesheimer Str. 41 30169 Hannover www.lafrentz-bau.de</p>	<p>WIR SANIEREN PARKDECKS Von der ingenieurmässigen Planung, über die kompetente Ausführung, bis zur Parkflächenmarkierung und Wartung: ALLE LEISTUNGEN AUS EINER HAND</p>
<p>LichtBlick SE</p>	<p>Zirkusweg 6 20359 Hamburg www.lichtblick.de</p>	<p>Das Energie- und IT-Unternehmen LichtBlick (gegründet 1998) ist Deutschlands größter unabhängiger Anbieter für Ökostrom und Ökogas mit rund 650.000 Kunden. In über 50 Vergleichstests wurde LichtBlick für seinen Service und seine Innovation ausgezeichnet. Ziel ist saubere Energie immer, überall und für jeden.</p>

M

<p>M2energie GmbH</p>	<p>Eisenbahnstr. 1 77876 Kappelrodeck www.m2energie.com</p>	<p>Sie möchten nicht länger zu viel Zeit und Geld für den Einkauf von Energie investieren? Die M2energie GmbH hat die Lösung für Sie! Als Nummer 1 Energiemakler für die Immobilienwirtschaft unterstützen wir Sie dabei, Strom und Erdgas dauerhaft günstig einzukaufen. Sicher. Einfach. Garantiert.</p>
<p>MAINGAU Energie GmbH</p>	<p>Ringstr. 4–6 63179 Oberthausen 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 und Leistungsbereitschaft. Unsere Spezialisten arbeiten persönlich, partnerschaftlich und vertrauensvoll mit Ihnen zusammen.</p>
<p>Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG</p>	<p>Niederlassung Berlin Radickestr. 48 12489 Berlin www.minol.de DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Die Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG ist ein weltweit führender Dienstleister für die Immobilienwirtschaft mit Hauptsitz in Leinfelden-Echterdingen. Rund um die Energiekostenabrechnung bietet Minol eine Reihe von Services, um die Betriebskosten zu minimieren und Immobilien rechtssicher zu verwalten.</p>
<p>MONTANA Energieversorgung GmbH & Co. KG</p>	<p>Dr.-Max-Str. 26 82031 Grünwald www.montana-energie.de</p>	<p>Ihr Energiespezialist für die Immobilienwirtschaft: Persönliche Beratung vor Ort, bundesweit günstige Erdgas- und Strompreise durch individuelle Versorgungskonzepte und Serviceleistungen mit Zusatznutzen wie Leerstandsmanagement, elektronischer Rechnungsservice, Energiekostenabrechnung. Sprechen Sie uns an!</p>

M		
MVV Enamic	Luisenring 49 68159 Mannheim www.mvv.de/immobilien DDIV-Premiumpartner	MVV – Effizienzpartner der Immobilienwirtschaft MVV entwickelt intelligente und innovative Lösungen für die Immobilienwirtschaft: von der transparenten Beschaffung von Strom und Gas über eine nachhaltige Energieerzeugung, Energiedatenmanagement und automatisierte Abrechnungsservices bis hin zu Mieterstrom, E-Mobility und LED.
O		
OBJEKTuS GmbH	Gutenbergring 55 22848 Norderstedt www.objektus.de	OBJEKTuS, wir liefern Lösungen. Fehlalarme und Legionellenbefälle sind für Sie und Ihre Kunden lästige Begleiterscheinungen, die Ihre volle Aufmerksamkeit erfordern. Im Rahmen unserer Komplettpakete leisten wir einen einzigartigen Full-Service, der jegliche Art von Störfall behandelt.
P		
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH	Grosser Grasbrook 10 20457 Hamburg www.pantaenius.eu/ddiv DDIV-Premiumpartner	Versicherungskompetenz für die Immobilienwirtschaft – Das Pantaenius-Angebot: exklusive DDIV-Rahmenverträge zur Vermögensschadenhaftpflicht, Betriebshaftpflicht- und Cyberversicherung. Die Rahmenvertragskonzepte wurden zusammen mit dem Verband entwickelt und setzen neue Maßstäbe in Beitrag und Leistung.
Pyrex GmbH	Spichernstr. 2 10777 Berlin www.pyrex.com	Die Pyrex GmbH ist Fachdienstleister der Wohnungswirtschaft und Hersteller von Qualitäts-Rauchwarnmeldern am Standort Berlin. Die Firma arbeitet bundesweit ausschließlich mit vollbeschäftigten Mitarbeitern, ohne Subunternehmer, und bietet attraktive Kauf- und Mietmodelle ab 1€ / Wohnung / Monat.
R		
RhönEnergie Fulda GmbH	Bövingen 218 53804 Much www.re-fd.de DDIV-Kooperationspartner	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.
S		
SEVentilation GmbH	Ernst-Thälmann-Str. 12 07768 Kahla www.seventilation.de DDIV-Premiumpartner	SEVentilation bietet individuelle Systemlösungen für Ihre Wohnraumlüftung. Ob Abluftsystem, Kellerlüftung, Einzelraumlüftung, dezentrale Anlagen mit oder ohne Wärmerückgewinnung. Ob Neubau oder Sanierung - wir verfügen über eine passende Lüftungslösung für Sie! Und das alles „Made in Germany“.

S

svt Brandsanierung GmbH	Pollhornbogen 8 21107 Hamburg www.svt.de DDIV-Kooperationspartner	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
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH + Co. KG	Hauptabteilung Markt Sandweg 22 75179 Pforzheim www.stadtwerke-pforzheim.de DDIV-Premiumpartner	Wir beliefern die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit intelligenten Energiekonzepten, die sich rechnen (Mietstrommodell). Nachhaltige, bundesweite Strom-, Gasversorgung, individuelle Abrechnungsmodalitäten, Online-Portal zur Verwaltung, Abschlagszahlungen nach Wunsch, Management von Leerständen.

T

Techem Energy Services GmbH	Hauptstr. 89 65760 Eschborn www.techem.de DDIV-Kooperationspartner	Techem ist mit 10,7 Mio. Wohnungen im Service ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnung und -management. Das Unternehmen senkt mit seinen Lösungen und Services – von der Erfassung und Abrechnung bis zu gering-investiven Maßnahmen – Energieverbrauch und -kosten in Gebäuden.
Tele Columbus AG	Kaiserin-Augusta-Allee 108 10553 Berlin www.telecolumbus.de/partner DDIV-Premiumpartner	Die Tele Columbus Gruppe ist mit rund 3,6 Mio. angeschlossenen Haushalten und 30 Jahren Erfahrung einer der führenden Multimedia- und Telekommunikationsanbieter in Deutschland und bietet seinen Partnern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Fernsehen, Internet- und Telefondienste über leistungsstarke Breitband-Kabelnetze.
TOTAL Energie Gas GmbH	Höhenstr. 17 70736 Fellbach www.gas-strom.total.de	TOTAL Energie Gas – der B2B-Spezialist für Ihre Energieversorgung. Deutschlandweit. Als zuverlässiger Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir individuelle Betreuung und Services, z. B. Bündel- und Rahmenverträge, synchronisierte Vertragslaufzeiten, Stichtagabrechnung gemäß Wunschdatum, usw.

U

ubitricity Gesellschaft für verteilte Energiesysteme mbH	EUREF-Campus 7–8 10829 Berlin www.ubitricity.com DDIV-Kooperationspartner	ubitricity hat ein intelligentes Ladekabel entwickelt, das die gesamte Mess- und Abrechnungstechnologie enthält: das SmartCable. Die Ladepunkte werden technisch verschlankt und können ohne großen Aufwand installiert werden. Nutzer erhalten für ihre Ladevorgänge eine separate, monatliche Abrechnung.
Ulrich Lippert GmbH & Co KG	Christian-Henkel-Str. 12 12349 Berlin www.lippert.berlin	Made in Berlin: Von preisgünstigen Standardanlagen für alle Objektgrößen bis hin zu individuellen Sonderanfertigungen plant und fertigt Lippert Briefkästen, Pakelfächer, Sprech- und Videoanlagen, elektronische Zutrittskontrolle und hochwertige Beschilderung perfekt aufeinander abgestimmt und aus einer Hand.

U

<p>Unitymedia GmbH</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 www.unitymedia.de.</p>
<p>UTS innovative Softwaresysteme GmbH</p>	<p>Richmodstr. 6 50667 Köln www.uts.de DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>UTS innovative Softwaresysteme GmbH entwickelt professionelle Softwarelösungen für die Immobilien- und Zwangsverwaltung. Die Hausverwaltungssoftware KARTHAGO, das Online-Dokumentenportal KARTHAGO@Online und die Zwangsverwaltersoftware JUDIKAT kommen bei über 1.300 Kunden zum Einsatz.</p>



KARTHAGO
E-POST

Mit der neuen E-Post Schnittstelle können Sie Briefe nun direkt aus KARTHAGO heraus versenden.
Simpel, komfortabel & schnell.

www.uts.de | info@uts.de | +49221/367990 **UTS**
Innovative Softwaresysteme

V

<p>VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler</p>	<p>Karlsplatz 3 80335 München www.incon-vm.de DDIV-Kooperationspartner</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 DDIV-Premiumpartner</p>	<p>Als zuverlässiger Partner der Immobilienwirtschaft 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>wattline GmbH</p>	<p>Passauer Str. 36 94161 Ruderting www.wattline.de</p>	<p>wattline unterstützt Hausverwaltungen bei der rechtssicheren Aufstellung nach BGB § 556 und erhöht die Wirtschaftlichkeit durch die vollkommen kostenlose Auslagerung der Energiebeschaffung. Damit gewährleisten Sie die Nichtanfechtbarkeit der Betriebskostenabrechnung bei den Energiekosten.</p>
<p>WestWood Kunststofftechnik GmbH</p>	<p>An der Wandlung 20 32469 Petershagen www.westwood.de DDIV-Kooperationspartner</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>

W

<p>WeWash GmbH</p>	<p>Grafinger Str. 6, Werk1 81671 München www.we-wash.com/div DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Sie wollen Schimmelbildung und Wasserschäden vermeiden? Sie möchten Ihren Mietern mehr Platz in ihren Wohnungen bieten? Als Tochter der BSH Hausgeräte GmbH bietet WeWash Ihnen und Ihren Mietern digitale Lösungen zur gemeinschaftlichen Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern. WeWash. Shine Bright.</p>
<p>Wowikom GmbH</p>	<p>Hans-Thoma-Str. 21 68163 Mannheim wowikom.de DDIV-Kooperationspartner</p>	<p>Wir bieten Versorgungs- und Dienstleistungen für Energie, Abrechnung, Legionellenprüfung (TWVO), Aufzugswartung und Telekommunikation. Mit unseren Kunden optimieren wir gemeinsam Nebenkosten, um künftig die Vernetzung von Versorgung, Mess- und Abrechnungsdienstleistung, Wartung und Service in Immobilien kostengünstig sicherzustellen.</p>

IMPRESSUM

Herausgeber: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) • Leipziger Platz 9 • 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. 25. Verwaltertag aktuell wird im Auftrag des DDIV e.V. produziert. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Agentur keine Haftung. Copyright AVR GmbH 2017.

Das bedeutet Qualität.

Zuverlässige Rauchmelder, fachmännischer Service

Für die Sicherheit Ihrer Mieter arbeiten Technik und Service Hand in Hand. Unsere Rauchmelder mit Q-Label als Zeichen höchster Qualität bieten optimalen Schutz.

Jetzt online bestellen unter
www.brunata-metrona.de/rauchmelder

www.brunata-metrona.de

 **BRUNATA
METRONA**
Einfach. Mehr. Qualität.

25.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
7|8
SEPTEMBER
2017

ESTREL HOTEL BERLIN

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.