Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 08|18
8,– €
83480

DDIV aktuell

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

Konzentration

Mehr denn je kommt es auf Effektivität und geordnete Strukturen an. Wie man Unternehmen zukunftssicher führt und organisiert.

- Verwalterberuf
  Was die Ausübung jetzt erfordert.
- Qualifikation
  Was macht fit für die Praxis?
- Optimierung
  So werden Prozesse effizienter.

VERANSTALTUNGSHIGHLIGHTS 2019

Spannende Vorträge, exklusive Formate, außergewöhnliches Ambiente – sichern Sie sich wertvolle Weiterbildungsstunden bei unseren abwechslungsreichen Veranstaltungen. Investieren Sie in Ihre unternehmerische Zukunft: Profitieren Sie von erfahrenen Referenten und praxisrelevanten Fragestellungen.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

8. DDIV-WINTERTAGUNG

27. Januar – 1. Februar 2019

Salzburger Hof | Leogang | Österreich

Weiterbildung vor alpiner Kulisse. Auch bei der 8. DDIV-Wintertagung starten Sie mit exzellenter Fortbildung in das neue Verwalterjahr – im exklusiv gebuchten Hotel.

FORUM ZUKUNFT IV

20. – 21. März 2019

Hotel Elephant | Weimar

Prozessoptimierung, Digitalisierung, wirtschaftliche & personalspezifische Benchmarks – Unternehmen, die sich intensiv mit ihrer Zukunft auseinandersetzen, können entscheidende Potenziale heben.

3. DDIV-SOMMERAKADEMIE

12. – 17. Mai 2019

Hotel Riu Palace Bonanza Playa | Mallorca

Sonne, Meer und Weiterbildung: Mallorca heißt Sie zur 3. DDIV-Sommerakademie willkommen! Informatives Fachprogramm und erstklassiges Vergnügen – einfach eine ideale Kombination.

4. DDIV-GOLF-CUP

13. Juni 2019

Spa & Golf Resort Weimarer Land | Weimar

Entspanntes netzwerken auf dem Grün: Knüpfen Sie neue Kontakte und informieren Sie sich über aktuelle Entwicklungen in der Immobilienbranche.

27. DEUTSCHER VERWALTERTAG

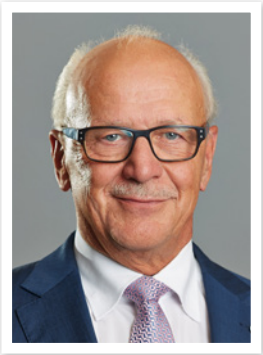
12. – 13. September 2019

Estrel Berlin

Ein praxisnahes Fachprogramm, innovative Themen und exklusive Netzwerkmöglichkeiten erwarten Sie auch im kommenden Jahr beim wichtigsten Kongress für Immobilienverwaltungen und auf der größten Fachmesse der Branche.

Weitere Informationen und Anmeldung unter **www.ddiv.de**

Politische Erfolge, große Ziele und ein ereignisreiches Jahr



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

die gute Nachricht wenige Wochen vor dem Fest vorweg: Die Preise für Weihnachtsbäume bleiben in diesem Jahr trotz sommerlicher Dürre stabil. Bevor wir aber in den geschäftigen Weihnachtstrubel eintauchen, möchte ich die letzte Magazinausgabe dieses Jahres für einen Rückblick auf unser ereignisreiches Jubiläumsjahr nutzen – und **mich für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit bedanken.**

Auch 2018 haben wir wieder wichtige Weichen für unsere Branche gestellt. Im August trat das **Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung** für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter in Kraft – wenn auch ohne den von uns wiederholt und zu Recht geforderten Sachkundenachweis und stattdessen mit unzureichender Weiterbildungspflicht. Für uns als Verband bot dies **erneut Grund, eigene Standards zu setzen,** deutlich über denen des Gesetzgebers: Die Delegiertenversammlung des DDIV beschloss eine **freiwillige Selbstverpflichtung zu 45 Stunden Weiterbildung** in drei Jahren – und hat damit die gesetzliche Vorgabe mehr als verdoppelt. Ein wegweisendes Signal für die Qualifizierung und Professionalisierung unserer Branche, das einmal mehr dazu beiträgt, die Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband als Qualitätsmerkmal am Markt zu etablieren.

Zudem steht die für unsere Branche so wichtige **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes endlich auf der politischen Agenda.** Es ist allein auf das nachdrückliche und anhaltende Engagement des DDIV zurückzuführen, dass sie in der ersten Jahreshälfte im Koalitionsvertrag verankert wurde. Welche enorme Relevanz das Thema hat, zeigt auch der gemeinsame Appell von DDIV, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Bundesnotarkammer, Deutschem Anwaltverein und Deutschem Mieterbund an Justizministerin Dr. Katarina Barley für eine umfassende Novelle. In der zweiten Jahreshälfte haben wir uns im Rahmen des Wohngipfels dafür stark gemacht, dass sie auch in das Eckpunktepapier der Bundesregierung einfließt. Eine offene Bund-Länder-Arbeitsgruppe und erste Diskussionsentwürfe aus dem Bundesjustizministerium und aus Bayern zeigen Reformwillen, wenn auch die Ansätze noch deutlich zu kurz greifen. Mit unserer mehr als 200 Seiten umfassenden Stellungnahme haben wir den weitergehenden Handlungsbedarf deutlich aufgezeigt. Und wie heißt es doch so treffend: Kein Gesetz kommt aus dem Parlament so heraus, wie es hineinging. Wir werden uns auch 2019 **dafür einsetzen, dass unsere Branche das Gesetz erhält, das sie braucht –** einschließlich echter Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter, die der Bedeutung dieses Berufes gerecht werden.

Auch die **Datenschutzgrundverordnung** bleibt im kommenden Jahr ein wichtiges Thema für Immobilienverwaltungen. Im Frühjahr 2018 ließ der DDIV **praxisrelevante Verfahrensverzeichnisse und Musteranschreiben** anfertigen und stellte sie den Mitgliedern seiner Landesverbände kostenlos zur Verfügung. **Zusätzliche Unterstützung** bietet nun die Kanzlei Groß Rechtsanwälte mit verschiedenen Leistungspaketen für Immobilienverwaltungen – übrigens zu besonders attraktiven Konditionen für Verbandsmitglieder. Eine Übersicht liegt dieser Ausgabe bei.

Liebe Leserin, lieber Leser, im kommenden Jahr haben wir nicht nur viel für Sie vor, sondern auch mit Ihnen: In wenigen Wochen schon begrüßen wir Sie in Österreich zur **8. DDIV-Wintertagung** mit Weiterbildung vor alpiner Kulisse. Innovative und zukunftsweisende Themen stehen auf der Agenda für unser **Forum Zukunft IV** am 20. und 21. März in Weimar. Im Mai erwarten Sie auf der Sonneninsel Mallorca bei der **3. DDIV-Sommerakademie** Top-Referenten, relevante Themen, neue Inspirationen und ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm. Und am 12. und 13. September begrüßen wir Sie in Berlin zum Branchenevent des Jahres, dem **27. Deutschen Verwaltertag.** Ich bin sicher: Es wird ein ereignisreiches Jahr – sowohl auf politischer Ebene als auch in der Verwalterpraxis.

Im Namen des DDIV-Präsidiums, der Geschäftsführung und des Redaktionsbeirates wünsche ich Ihnen eine besinnliche Advents- und Weihnachtszeit sowie einen erfolgreichen Start ins neue Jahr.

Herzlichst

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

BESTENS INFORMIERT UND ABGESICHERT

Für Sie in diesem Heft: Programm und Anmeldung zur 3. DDIV-Sommerakademie sowie Informationen zum Datenschutzangebot der Kanzlei Groß Rechtsanwälte.

Inhalt

Aus- und Weiterbildung: die Zahlen des 6. DDIV-Branchenbarometers 2018

Konzentration auf das Wesentliche: Wie man Unternehmen zukunftsweisend strukturiert und führt.

Mietrecht: Was gilt für Vertragseintritt und Kündigung der ehelichen Wohnung im Scheidungsfall?

Bestellen Sie jetzt – die **5. Ausgabe** für Ihre Beiräte

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat

JETZT bestellen!

Nutzen Sie „DDIV*aktuell* – Verwaltungsbeirat“, um Ihre Kunden langfristig an Ihre Hausverwaltung zu binden und um Neukunden zu gewinnen!

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 Musterexemplar an: redaktion@ddivaktuell.de

Bis zur **letzten Minute** verhandelt

Die Beschlüsse der Bundesregierung zum Wohngipfel soll die angespannte Wohnraumsituation in Deutschland entlasten.

Interview: Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV

NACHGEFRAGT

Gunther Adler
Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Zum Wohngipfel am 21. September 2018 kamen mehr als 100 Vertreter von Bund, Ländern, Kommunen, Bau- und Immobilienwirtschaft, Deutschem Mieterbund und Gewerkschaften ins Kanzleramt. Die gemeinsame Absicht: die Rahmenbedingungen für den Neubau verbessern und mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Staatssekretär Gunther Adler im Interview über die Ergebnisse, weitere Aussichten und die Auswirkungen für die Verwalterbranche.

Herr Adler, als Baustaatssekretär lag der Wohngipfel in Ihrer Verantwortung. Was war für Sie im Vorfeld die größte Herausforderung, und mit welchem Ergebnis haben Sie gerechnet?

Die größte Herausforderung war sicherlich die Abstimmung eines so umfassenden Maßnahmenpakets, wie wir es auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt vereinbart haben. Hier waren alle Beteiligten gefordert: Die Bundesressorts, die Länder, wie auch die kommunalen Spitzenverbände. Ich übertreibe nicht, wenn ich sage, dass wir bis zur allerletzten Minute verhandelt haben. Ein so breit abgestimmtes und gleichzeitig konkretes Maßnahmenpaket hat es meines Wissens in der Wohnungspolitik noch nicht gegeben. Denn in der Wohnungspolitik kann man nur im gemeinsamen Schulterschluss vorankommen. Das gilt für Maßnahmen zur Baulandmobilisierung und Baukostensenkung genauso wie für Fördermaßnahmen.

Im Eckpunktepapier zum Wohngipfel unterstreicht die Bundesregierung ihr Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen bis 2021. Welche Stellschrauben sind hierbei für Sie die wichtigsten?

Die auf dem Wohngipfel vereinbarten Maßnahmen entfalten ihre Wirkung auf die Neubautätigkeit gewissermaßen als Gesamtpaket. Sie verstärken sich in wesentlichen Teilen gegenseitig. Mit der Stärkung des sozialen Wohnungsbaus, dem Baukindergeld, der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau und einer Städtebauförderung auf Rekordniveau bilden wir einen echten Investitionsschwerpunkt im Bundeshaushalt. Diese investiven Impulse werden quasi von komplementären Maßnahmen zur Bau-

Fotos: © Neirfy / Shutterstockc.com; Bundesregierung/Sandra Steins

landmobilisierung, zur Baukostensenkung oder zum Kapazitätsaufbau im Baugewerbe flankiert. Es handelt sich also nicht um einzelne Stellschrauben, sondern vielmehr um ein Ineinandergreifen einzelner Maßnahmen.

Staatssekretär Gunther Adler im Gespräch mit DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler

Die Länder haben ihre Bereitschaft signalisiert, an einer gemeinsamen Musterbauordnung mitzuarbeiten. Wann rechnen Sie mit ihrer Fertigstellung?

Da liegt der Ball ganz klar bei den Ländern. Ich habe schon immer gesagt: Für das bezahlbare Wohnen und Bauen bedarf es einer stärkeren Harmonisierung der Landesbauordnungen. Als Richtschnur dient dabei die Musterbauordnung, die in den Gremien der Bauministerkonferenz und unter Beteiligung des Bundes erarbeitet und kontinuierlich weiterentwickelt wird. Die eigentliche Hauptaufgabe ist es nun, die 16 Landesbauordnungen, die sich sowohl untereinander als auch von der Musterbauordnung in einer ganzen Reihe von Details unterscheiden, gewissermaßen auf einen Nenner zu bringen. Dazu sind Änderungen in zahlreichen Landesbauordnungen erforderlich. Ein solcher Prozess kann und muss in den Ländern nun Schritt für Schritt umgesetzt werden.

Laut Eckpunktepapier will die Bundesregierung die Maklergebühren als Stellschraube nutzen, um die Erwerbsnebenkosten für selbstgenutzten Wohnraum zu senken. Ist dies aus Ihrer Sicht mit der Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf möglich, die die Bundeskanzlerin auf dem Wohngipfel angesprochen hat?

In der Tat sind Maklerkosten, die sich zum Teil auf über sieben Prozent des Kaufpreises belaufen können, häufig eine zusätzliche Hürde beim Erwerb von Wohneigentum. Im Rahmen des Wohngipfels haben wir daher vereinbart, eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerprovisionen anzustreben. Ob das mit der Übertragung des sogenannten Bestellerprinzips, wie es für die Vermittlung von Mietwohnungen gilt, oder auf andere Art und Weise bewirkt werden kann und soll, muss noch geprüft werden. In die Prüfung werden wir auch die Auswirkungen auf die Kaufpreise, mögliche Kostensenkungspotenziale beim Vertrieb von Wohnimmobilien sowie weitere Vor- und Nachteile für private Käufer und Verkäufer einbeziehen.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen soll künftig erschwert werden. Was hat zu diesem Schritt geführt? Schließlich sind am Markt keine Schwierigkeiten durch derartige Umwandlungen zu registrieren, insbesondere da viele Mieter ihr Vorkaufsrecht nutzen.

Es gibt Konstellationen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und ihre Veräußerung völlig konfliktfrei abgewickelt werden, etwa, weil der Mieter ein Interesse daran hat, die von ihm genutzte Wohnung zu erwerben und auch über die nötigen Mittel hierfür verfügt. Wir beobachten aber auch eine steigende Angst vor Verdrängung, wenn es an die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geht. Das Risiko einer Eigenbedarfskündigung ist bei der Veräußerung an einen Eigentümer, der selbst einziehen möchte, naturgemäß erheblich höher als bei einer Wohnungsbaugesellschaft mit einer Vielzahl von Wohnungen. Deswegen haben wir es uns als Bundesregierung auf die Fahne geschrieben, gerade in Wohnungsmärkten, in denen es schwer ist, eine angemessene Ersatzwohnung zu finden, Mieter besser als bisher vor den Folgen einer Umwandlung ihrer Miet- in eine Eigentumswohnung zu schützen.

Seit dem 18. September – und damit pünktlich zum Wohngipfel – kann bei der KfW das neu eingeführte Baukindergeld beantragt werden. Allein in der ersten Woche gingen bereits über 10 000 Anträge ein. Haben Sie mit einer derartigen Resonanz gerechnet, und wird das Budget für alle Anträge reichen?

Ich freue mich darüber, dass das Programm so gut angelaufen ist. Rund 25 000 Anträge im ersten Monat seit Programmstart belegen doch, dass wir offensichtlich den richtigen Nerv getroffen haben. Mit dem Baukindergeld haben wir einen wichtigen Impuls für die Stärkung der Wohneigentumsbildung für Familien gesetzt. Zudem zeigen die Zahlen, dass gerade in den Flächenbundesländern, also besonders im ländlichen Raum, das Baukindergeld sehr gut nachgefragt wird. Wir leisten damit also auch einen Beitrag für die Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Deutschland.

Und was die Mittel angeht: Die bisherigen Planungen sehen für das Baukindergeld

Mit dem Baukindergeld **den richtigen Nerv getroffen**

Der **Lösung weiterer Probleme** werden wir uns bei der **anstehenden WEG-Novellierung** nicht verschließen.

Programmmittel in Höhe von 9,9 Milliarden Euro für die Jahre 2018 bis 2020 vor. Damit können nach den bisherigen Schätzungen rund 558 000 Familien Baukindergeld erhalten.

Einige Marktakteure fordern den verstärkten Ausbau von Dachgeschossen, in dem sie großes Potenzial für den Wohnungsneubau sehen. Der DDIV teilt diese Auffassung – doch es bestehen aus unserer Sicht erhebliche Schwierigkeiten, den Ausbau mit dem aktuellen Wohnungseigentumsgesetz umzusetzen. Sehen Sie hier in absehbarer Zeit eine Lösung?

Meines Erachtens birgt der Ausbau von Dachgeschossen in jedem Fall ein großes Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Ich bin daher froh, dass es uns gelungen ist, den Dachausbau in den Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus einzubeziehen. Wahr ist aber auch, dass Aufstockungen und Ausbauten in der Umsetzung häufig nicht einfach zu bewerkstelligen sind. Und damit meine ich nicht nur Probleme in technischer Hinsicht, wie der Statik und des Brandschutzes, sondern auch rechtlicher Art. Beispielsweise im Falle des Wohnungseigentums, wo nicht nur ein Einzelner, sondern eine Vielzahl von Eigentümern zu entscheiden hat. Naturgemäß prallen hier verschiedene Interessen aufeinander. Die Eigentümer sind unterschiedlich stark von den Maßnahmen betroffen. Da können ausgewogene tragfähige Lösungen nur im konkreten Einzelfall und mitunter nach langen Verhandlungen gefunden werden.

Nach Gründung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform signalisierte BMJV-Staatssekretär Gerd Billen dem DDIV die Bereitschaft des Ministeriums, an einer umfassenden Novelle mitzuwirken. Wird sich auch das BMI bei der Anpassung aktiv einbringen, um beispielsweise bessere Rahmenbedingungen für werdende Eigentümergemeinschaften zu ermöglichen?

Der Koalitionsvertrag enthält an zwei Stellen Vereinbarungen zum Wohnungseigentumsgesetz: beim Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge und bei der Harmonisierung mit dem Mietrecht. Bei Letzterem, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern. Zur Umsetzung dieser Anliegen liegen mittlerweile jeweils ein Diskussionsentwurf des BMJV und des Bayerischen Justizministeriums vor, die in besagter Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes diskutiert und zu einem Gesetzentwurf weiterentwickelt werden sollen. Natürlich werden wir uns nicht verschließen, wenn es gelingen sollte, bei der Gelegenheit der anstehenden Novellierung noch andere Probleme zu lösen. Für mich hat allerdings die Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Punkte Vorrang. Wir sollten hier Fortschritte nicht durch eine Überfrachtung mit anderen, schwierigen Fragen gefährden.

Dass die Einführung des Sachkundenachweises in der vergangenen Legislaturperiode scheiterte, ist bei jährlichen Schäden im dreistelligen Millionenbereich durch fehlerhafte Verwaltung sachlich nicht nachvollziehbar. Für die erforderliche Qualifizierung der Branche reichen durchschnittlich sieben Stunden Weiterbildung pro Jahr nicht aus, insbesondere wenn die fachliche Grundausbildung fehlt. Welche Möglichkeit sehen Sie, dass der Sachkundenachweis im Rahmen der WEG-Reform letztlich doch eingeführt wird?

Ich habe mich stets für die Einführung des Sachkundenachweises ausgesprochen, weil ich weiß, welche hohen Anforderungen die Verwalter von Eigentumswohnungen erfüllen müssen. Nicht nur bei der vielzitierten energetischen Sanierung von Wohnanlagen aus den 60er und 70er Jahren, sondern insbesondere auch wenn es um so schwierige Prozesse wie die angesprochene Aufstockung von Gebäuden in der Rechtsform des Wohnungseigentums geht. Ich bedauere sehr, dass wir uns im parlamentarischen Verfahren „nur" auf eine Weiterbildungspflicht einigen konnten. Aber es ist immerhin ein erster Schritt in die richtige Richtung. Vorgesehen ist eine Evaluierung der Anfang August in Kraft getretenen Regelung. Je nach Ergebnis werden wir das Thema also wieder aufgreifen, ob im Zusammenhang mit Änderungen im WEG oder an anderer Stelle.

Foto: © elxeneize / Shutterstockc.com

Wohngipfel 2018

Die Eckpunkte der Wohnraumoffensive

Investive Impulse für den Wohnungsbau, Bezahlbarkeit des Wohnens, Baukostensenkung und Fachkräftesicherung – das sind die Themen des Eckpunktepapiers, das die Bundesregierung im Nachgang zum Wohngipfel am 21. September veröffentlichte. Hier werden einige der im Koalitionsvertrag bereits skizzierten Vorhaben konkretisiert, aber auch neue Aspekte eingebracht. Wir stellen Ihnen einige der Themen vor.

Bestellerprinzip

Die Maklerkosten beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum sollen gesenkt werden. Hierfür prüft die Bundesregierung die Ausweitung des Bestellerprinzips. Für den 7. November lud Bundesjustizministerin Dr. Katarina Barley Vertreter von Interessenverbänden, Wissenschaft sowie Unternehmen aus der Makler- und Immobilienbranche zum Arbeitsgespräch. Auch der DDIV nahm an dem Treffen teil, um die Interessen der Immobilienverwalterbranche zu vertreten.

WEG-Reform

Der DDIV hat erreicht, dass die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Eckpunktepapier festgehalten ist. Denn neue Mietwohnungen zu bauen reicht nicht aus, damit das Wohnen bezahlbar bleibt. Es braucht auch mehr Wohnungseigentum. Doch hier wird es nur dann signifikante Fortschritte geben, wenn endlich für mehr Verbraucherschutz gesorgt wird. Den großen Reformbedarf hat der DDIV in seiner Stellungnahme zu den Diskussionsentwürfen des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sowie des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz klar aufgezeigt (einen Überblick gibt **DDIV***aktuell* 7/2018 in einem Beitrag zur WEG-Reform).

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen soll künftig eingeschränkt werden. Das gilt insbesondere in Märkten, in denen schwerer eine angemessene Ersatzwohnung zu finden ist. Hierbei wird allerdings außer Acht gelassen, dass viele Mieter aufgrund des höheren Preisniveaus von Neubauwohnungen nur über den Bestand Wohneigentum bilden können.

Sonderabschreibung

Zwei Tage vor dem Gipfel verabschiedete das Kabinett die Sonder-AfA für den bezahlbaren Wohnungsbau: Die für vier Jahre um fünf Prozentpunkte erhöhte AfA soll auf Neubauvorhaben mit Herstellungskosten von maximal 3.000 Euro pro Quadratmeter beschränkt werden, von denen 2.000 Euro pro Quadratmeter angesetzt werden können. Die „De-minimis-Regelung" begrenzt die Förderung für Unternehmen auf maximal 200.000 Euro in drei Jahren, sodass lediglich kleinere Projekte gefördert werden. Da die Gefahr von Preissteigerungen in der überhitzten Baukonjunktur besteht, fordert die Branche eine dauerhafte Anhebung der linearen AfA auf drei Prozent. Am 7. November beschloss der Finanzausschuss eine öffentliche Anhörung, über deren Ergebnis wir in der kommenden Ausgabe berichten werden.

Mietrechtsanpassung

Mietpreisbremse verschärfen, Modernisierungsumlage beschränken, „Herausmodernisieren" ahnden – so hofft die Koalition den Anstieg der Mieten zu begrenzen und den Mieterschutz zu verbessern. Hierfür soll das Mietrechtsanpassungsgesetz zum 1. Januar 2019 in Kraft treten. In der Anhörung am 7. November äußerten Sachverständige von Verbänden der Immobilienwirtschaft und Mietervertretungen, Wissenschaftler und Juristen Zustimmung, aber auch erhebliche Kritik an den Vorlagen. Die vorgebrachten Argumente wird der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz nun für den weiteren Gesetzgebungsprozess auswerten.

Soziale Wohnraumförderung

Der Bund stellt zwar zwischen 2018 und 2021 mindestens 5 Mrd. Euro zur Verfügung. Über die für die Fortführung des sozialen Wohnungsbaus erforderliche Änderung des Grundgesetzes konnten sich Bund und Länder aber noch nicht einigen, obwohl das Bundeskabinett bereits im Mai seinen Änderungsvorschlag verabschiedet hat. Mit dem Wohngipfel bekräftigten die Länder zumindest, ihre Programme auf hohem Niveau verstetigen und vor allem für Wohnraum mit langen Bindungen einsetzen zu wollen.

Wohnungsneubau

Vor der Sommerpause 2019 soll eine Expertenkommission aufzeigen, wie mehr Bauland zur Verfügung gestellt sowie Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden können. Eine weitere Förderung des bezahlbaren Bauens erhofft sich die Bundesregierung durch eine gemeinsame Musterbauordnung der Länder und die verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften an Kommunen.

Nachbesserungen notwendig

In der Branche ist die Sorge groß, dass die Maßnahmen zu gegenteiligen Effekten führen oder verpuffen. Für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau muss die Bundesregierung bei vielen Vorhaben nachbessern – und Rechtssicherheit beim Wohneigentum schaffen mit einer praxisnahen WEG-Reform.

Das vollständige Eckpunktepapier finden Sie online:
www.ddiv.de/wohngipfel

Qualifikation tut Not

Das 6. DDIV-Branchenbarometer zeigt, wie es um die Ausbildung in Immobilienverwaltungen steht.

Von Judith Pfeffing, Referentin für Bildung des DDIV

Aktuelle Entwicklungen wie demografischer Wandel, Zuwanderung, Digitalisierung und Automatisierung sowie der Klimawandel verändern sowohl die Anforderungen von Wohnungseigentümergemeinschaften und Gesetzgeber an das Tätigkeitsfeld der Wohnimmobilienverwaltung als auch die Geschäftsprozesse von Immobilienverwaltungen selbst. Professionelle Immobilienverwaltung braucht entsprechend qualifizierte Fachkräfte. Lebenslanges Lernen wird zur Schlüsselkompetenz, denn betriebliche Arbeit wird zunehmend wissens- und qualifikationsabhängig. Die betriebliche Aus- und Weiterbildung des Personals stellt damit einen entscheidenden Faktor für den langfristigen Erfolg der Unternehmen dar.

Herausforderung Fachkräftemangel

Im Jahr 2015 waren laut Dienstleistungsstatistik 87 352 Personen mit der Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte in 18 401 Unternehmen beschäftigt. Die Branche wird von kleinen und mittelgroßen Unternehmen dominiert, die bis zu 2 999 Einheiten verwalten. Wichtigste Geschäftsfelder sind die WEG- und Mietverwaltung. Professionelle Verwalter brauchen umfassendes kaufmännisches, rechtliches und technisches Basiswissen. Fehlt die nötige Qualifikation, verursacht dies zeitlichen und finanziellen Aufwand in Immobilienverwaltungen und geht vielfach zulasten der Eigentümer und Mieter. Die Fachkräfteentwicklung deckt sich derzeit nicht mit dem Bedarf der Branche, und auch zukünftig ist wenig Entspannung in Sicht. Denn angesichts der demografischen Entwicklung in Deutschland, der steigenden Anforderungen und des kontinuierlich zunehmenden Fachkräftebedarfs verschärfen sich die Herausforderungen auf dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt der Immobilienverwaltungsbranche. Die Unternehmen konkurrieren untereinander und mit anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft um die Fachkräfte.

Mindestqualifikationen keine Bedingung für die Berufsausübung

Innerhalb der Branche besteht Konsens über die Notwendigkeit von Mindestqualifikationen sowie über eine kontinuierliche berufsbegleitende Weiterbildung (vgl. Branchenbarometer 2015). Dennoch stellen Mindestqualifikationen auch nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Makler am 1. August 2018 keine notwendige Bedingung für die Tätigkeitsausübung dar. Ein Nachweis der Sachkunde wird vom Gesetzgeber nicht verlangt. Entsprechend hoch ist und bleibt der Anteil derjenigen Personen, die keine immobilienfachliche Ausbildung nachweisen können.

Abb. 1: DDIV-Branchenbarometer, Anteil der Ausbildungsbetriebe

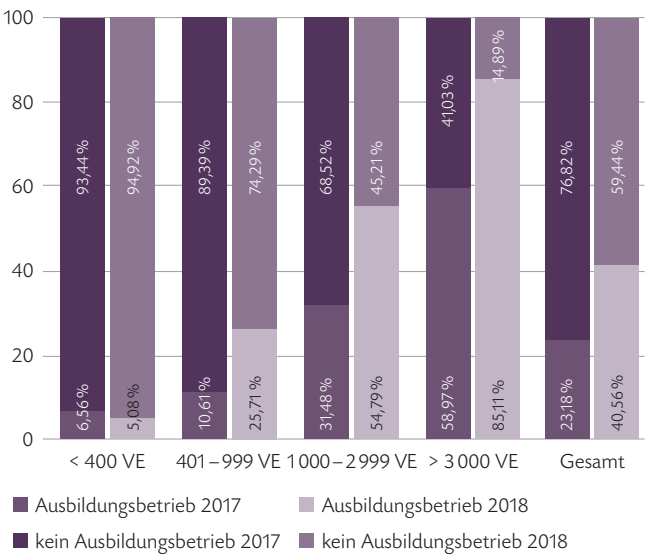
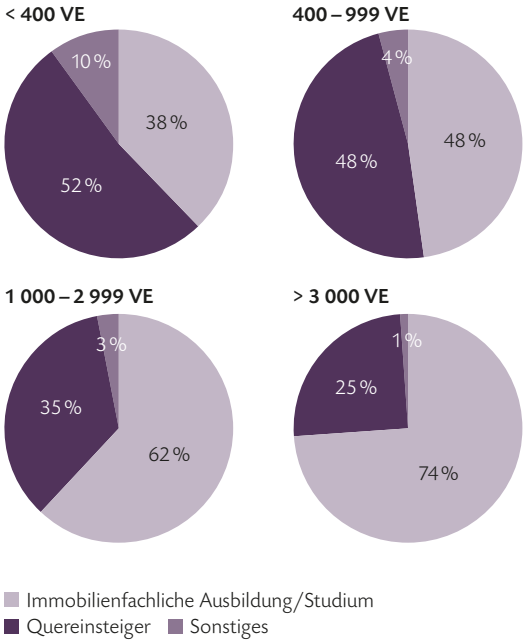


Foto: © GaudiLab / Shutterstock.com

Abb. 2: Qualifikation der ObjektbetreuerInnen 2018



Qualifizierung von Quer- und Berufseinsteigern

Im Durchschnitt sind in kleinen Unternehmen ein bis vier Mitarbeiter beschäftigt und zwischen einer und drei Personen mit der Objektbetreuung betraut (siehe Tabelle). Der Anteil der Quereinsteiger in der Objektbetreuung ohne Fachausbildung liegt bei kleinen Unternehmen, die weniger als 1 000 Einheiten verwalten, bei etwa 50 Prozent. In mittelgroßen Unternehmen (1 000 – 2 999 VE) sind es noch 35 Prozent der beschäftigten Objektverantwortlichen (Abb. 2).

Qualifikation der Objektbetreuer 2018

Um dem Fachkräftemangel zu begegnen, ist die Qualifizierung von Quer- und BerufseinsteigerInnen eine strategisch relevante Aufgabe der betrieblichen Weiterbildung. Dabei stehen die Weiterbildungsaktivitäten branchenübergreifend in Relation zur Unternehmensgröße, so auch das Ergebnis des aktuellen Berichts „Bildung in Deutschland 2018". Gerade kleinen und mittelgroßen Unternehmen fehlt es an notwendigen systematischen Weiterbildungskonzepten.

Steigende Ausbildungsquote

Um den eigenen Bedarf an Fachkräften decken zu können, setzen die Unternehmen zunehmend auf die betriebliche Ausbildung. Sie fördern gezielt den Nachwuchs und bilden berufsspezifisch aus. Rund 41 Prozent aller für das aktuelle Branchenbarometer befragten Verwaltungen sind Ausbildungsbetriebe. Die sogenannte duale Ausbildung findet in der Berufsschule und im Unternehmen statt. Die Zahl der Auszubildenden sowie der Anteil der Ausbildungsbetriebe steigt mit der Unternehmensgröße. Unternehmen, die mehr als 3 000 Einheiten betreuen, bilden durchschnittlich drei bis vier angehende Immobilienkaufleute aus (Abb. 1). Die dreijährige Ausbildung hat einen Gesamtumfang von 880 Stunden. Der Themenkomplex „WEG-Verwaltung" ist mit 80 Unterrichtsstunden in Relation zum Gesamtumfang allerdings unterrepräsentiert. Für die Tätigkeit der WEG-Verwaltung fehlen den Berufseinsteigern zum Teil grundlegende Kenntnisse, beispielsweise in den Bereichen Rechnungswesen und juristische Grundlagen.

Beschäftigte in Immobilienverwaltungen laut DDIV-Branchenbarometer 2018

Verwaltete Einheiten	Ø Mitarbeiter gesamt	Ø In der Objektbetreuung
< 150	1,3	1,1 = 85 %
150 – 400	2,1	1,29 = 61 %
400 – 999	3,6	2,5 = 69 %
1 000 – 2 999	8,2	4,9 = 60 %
3 000 – 5 999	15,8	9,3 = 59 %
6 000 – 9 999	40	23 = 58 %
10 000 – 20 000	59	35 = 59 %
> 20 000	148	91 = 62 %

Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen sind es allerdings zunehmend die Unternehmen, die sich um Auszubildende bewerben müssen. Laut BA/BIBB-Bewerberbefragung 2016[1] bewerben sich immer weniger Jugendliche um einen Ausbildungsplatz (2007: 756 800, 2016: 600 900). Die Bewerber verfügen dabei im Schnitt jedoch über höhere Schulabschlüsse (Hochschulreife geschätzt 2007: 17,8 Prozent, 2016: 27,5 Prozent).

Weiterbildung verpflichtend geregelt

Die Tätigkeit der Wohnimmobilienverwaltung setzt lebenslanges Lernen voraus. Rahmenbedingungen, Anforderungen sowie der Verantwortungsbereich ändern sich kontinuierlich und verlangen daher eine stete Erweiterung der Kompetenzen. Die betriebliche Qualifizierung der MitarbeiterInnen dient dabei der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Makler ist eine Weiterbildungspflicht in einem Umfang von 20 Stunden in drei Jahren für Gewerbetreibende und Personen, die mit der Objektbetreuung betraut sind, nunmehr verpflichtend geregelt (§ 34c Abs. 2a GewO).

Attraktivität des Berufsbildes erhöhen

Systematische Aus- und Weiterbildung braucht motivierte Arbeitnehmer. Die Gewinnung sowie Bindung von Mitarbeitern unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten wie Alter, Herkunft oder individueller Präferenzen gehört zu den strategischen Aufgaben der Unternehmensführung. Neben angemessenen Rahmenbedingungen, beispielsweise Vereinbarkeit von Familie und Beruf, flexible Ausbildungs-, Weiterbildungs- und Arbeitszeitmodelle oder auch finanzielle Anreize, gilt es, alt bekannte Prozesse und Geschäftsmodelle auf den Prüfstand zu stellen und den aktuellen Herausforderungen entsprechend anzupassen, um Wohnimmobilien nachhaltig treuhänderisch zu managen.

[1] Ausgewertete Nettostichprobe: 2 325 Fälle (Ausbildungsstellenbewerber)

Türchen öffnen und gewinnen!

Ab 1. Dezember ist der DDIV-Adventskalender online.

Weihnachtliche Vorfreude für Immobilienverwalter und Mitarbeiter aus Unternehmen der Wohn- und Immobilienverwaltung: Auch in diesem Jahr öffnet sich Tag für Tag ein Türchen des DDIV-Adventskalenders. Partner und Dienstleister des DDIV haben vielfältige attraktive Überraschungen bereitgestellt: tolle Events, praktische Dienstleistungen und exklusive Sachpreise – im Gesamtwert von mehr als 5.000 Euro! Sich mit etwas Glück eins der Vorweihnachtsgeschenke zu sichern, ist ganz einfach: Wer online das täglich freigeschaltete Türchen des DDIV-Adventskalenders öffnet und sich über das Kontaktformular registriert, nimmt an der Verlosung des Tagesgewinns teil. Alle Gewinner werden schriftlich benachrichtigt, der Rechtsweg und eine Barauszahlung der Gewinne sind ausgeschlossen. Wir wünschen viel Glück und eine schöne Vorweihnachtszeit: **www.ddiv.de/adventskalender**

Pilotprojekt erfolgreich abgeschlossen

Die ersten 22 KlimaVerwalter erhielten ihr Zertifikat.

Deutschland hat seine ersten geprüften KlimaVerwalter. 22 Teilnehmer haben den vom DDIV und dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) initiierten Pilotlehrgang Geprüfte/r Klimaverwalter/in bestanden. Der modular aufgebaute Zertifikatslehrgang wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative gefördert. Orientiert an den verschiedenen Phasen des Sanierungsprozesses vermittelte er in Präsenzblöcken, Webinaren und Selbstlernphasen bau- und anlagetechnisches sowie rechtliches Fachwissen, Kenntnisse zur Finanzierung und Förderung und die für die Begleitung und Koordination solcher Projekte erforderlichen Schlüsselkompetenzen. Die den zwölfmonatigen berufsbegleitenden Lehrgang abschließende Prüfung bestand aus einem Fachgespräch sowie der Präsentation einer Projektarbeit, jeweils mit konkretem Bezug zur beruflichen Praxis der Teilnehmer. Neun von ihnen schnitten mit der Note „sehr gut" ab.

Weiterhin steigender Energieverbrauch

Mehr Heizenergie pro Quadratmeter Wohnfläche in Privathaushalten

Die privaten Haushalte in Deutschland haben 2017 rund 1,5 Prozent mehr Energie für Wohnen verbraucht als 2016. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) nutzten sie temperaturbereinigt 679 Milliarden Kilowattstunden (kWh) für Raumwärme, Warmwasser, Beleuchtung oder Elektrogeräte. Während der Energieverbrauch privater Haushalte zwischen 2000 und 2014 deutlich zurückgegangen war, nahm er seither wieder stetig zu.

Besonders stark (+5,7 Prozent) erhöhte sich 2017 der Gasverbrauch. Die Nutzung von Mineralöl hingegen sank um 3,6 Prozent. Auch bei den erneuerbaren Energien zeigte sich mit –1,3 Prozent erstmals ein leichter Rückgang, was vor allem auf die Entwicklung bei der Biomasse (hauptsächlich Holz und Pellets) zurückzuführen ist, die hier den größten Anteil hat: Ihr Verbrauch ging um 3,5 Prozent zurück. Die Nutzung von Geothermie/Umweltwärme und Solarthermie stieg hingegen um 7,1 Prozent an.

Mit mehr als 70 Prozent entfällt der größte Teil der Haushaltsenergie auf Raumwärme. Hier ist der Verbrauch seit 2010 um 2,1 Prozent gestiegen. Der Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche (Energieintensität) ist in diesem Zeitraum zwar gesunken. Dass der absolute Verbrauch dennoch anstieg, liegt in erster Linie daran, dass sowohl die Bevölkerung als auch der Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten im Zeitraum von 2010 bis 2017 zunahm – beides Faktoren für einen höheren Energiebedarf. Seit 2014 steigt allerdings auch die Energieintensität wieder an: Die Haushalte verbrauchen mehr Heizenergie pro Quadratmeter Wohnfläche.

Weg für **Zensus 2021** frei

Bundestag verabschiedet den Gesetzentwurf.

Der Innenausschuss im Deutschen Bundestag hat den Weg für die geplante Novellierung des Zensusvorbereitungsgesetzes 2021 frei gemacht. Der entsprechende Gesetzentwurf (BT-Drs.: 19/3828) wurde am 17. Oktober im Parlament verabschiedet. Bereits 2016 legte die Regierung ihn vor. Die Volkszählung soll, wie bereits 2011, auch eine Gebäude- und Wohnungszählung umfassen. Dabei werden verschiedene Merkmale abgefragt wie Art des Gebäudes und Wohnfläche. Auskunftspflichtig sind neben Eigentümern auch WEG-Verwalter. Der Zensus 2021 geht auf eine EU-Vorgabe zurück, nach der die Mitgliedsstaaten regelmäßig statistische Daten über die Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung übermitteln müssen. Für einen unbürokratischen und erfolgreichen Zensus sind allerdings noch verschiedene praktische Probleme zu beseitigen, die der DDIV dem Statistischen Bundesamt bereits aufzeigte. Ein Überblick zu den als kritisch erachteten Aspekten findet sich in **DDIV***aktuell* 6/18, S. 50.

Zeitfresser am Arbeitsplatz

Täte es eine Vier-Tage-Woche auch?

Laut einer weltweiten Umfrage von The Workforce Institute at Kronos Incorporated unter fast 3 000 Mitarbeitern aus acht verschiedenen Ländern ist knapp die Hälfte (45 Prozent) der Vollzeitbeschäftigten überzeugt, ihre Arbeit in weniger als fünf Stunden am Tag schaffen zu können, würden sie nicht unterbrochen.

Obwohl 75 Prozent der Vollzeitbeschäftigten weltweit angeben, dass ihnen ihr Arbeitstag genug Zeit bietet, um ihre Hauptaufgaben zu erledigen, arbeiten fast zwei von fünf (37 Prozent) mehr als 40 Stunden jede Woche. Die Deutschen liegen hier im internationalen Vergleich weit vorn: 38 Prozent von ihnen arbeiten wöchentlich mehr als 40 Stunden, obwohl 78 Prozent glauben, ausreichend Zeit für Ihre Aufgaben zu haben. Der Studie zufolge leidet die Effizienz unter themenfremden Tätigkeiten und Administration. International verschwenden 41 Prozent der Befragten täglich eine Stunde damit, in Deutschland sind es 43 Prozent. Vor allem die Beantwortung von Mails und das Abhalten von Meetings kostet Deutsche mehr Zeit als die Kollegen aus den anderen Nationen.

Grundsteuerreform

Einigung bis zum Jahresende angestrebt

Bis Ende 2018 will sich die Bundesregierung mit den Ländern auf ein Reformmodell der Grundsteuer einigen – und strafft damit den ohnehin schon ambitionierten Zeitplan. Der sah bisher vor, in diesem Jahr ein Eckpunktepapier zur Diskussion mit den Landesregierungen vorzulegen. Im Bundesfinanzministerium wird derzeit intensiv an zwei verschiedenen Reformvarianten gearbeitet, über die bisher jedoch noch nichts veröffentlicht wurde. So ist ein halbes Jahr nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Unzulässigkeit der bisherigen Berechnungsgrundlage noch immer unklar, auf welcher Basis eine Reform erfolgen soll. Der Bundesregierung zufolge befasst sich das Ministerium aktuell mit einer „Datenzusammenstellung", die als Grundlage der Reform dienen soll. Die Prüfung der einzelnen Modelle sei noch nicht abgeschlossen. Zudem werde derzeit an einem entsprechenden Berechnungsprogramm zur Abschätzung der finanziellen Auswirkungen gearbeitet. Auf ein bestimmtes Reformmodell habe man sich noch nicht festgelegt. Nachdem das Bundesverfassungsgericht im April die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte, muss die geforderte Korrektur der Bewertungsvorschriften bis 31. Dezember 2019 vorgelegt und bis Ende 2024 umgesetzt sein. Wird diese Frist für die Reform nicht eingehalten, drohen den Kommunen ernsthafte Steuerausfälle. Mit einem Ertrag von jährlich rund 14 Mrd. Euro ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen von Städten und Gemeinden.

Entwurf zur **Mietrechtsanpassung**

Bundesrat plädiert für Änderungen

Die Bundesregierung hat Anfang Oktober den Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) vorgelegt. Vor dem Hintergrund, dass die im April 2015 eingeführte Mietpreisbremse bislang insgesamt nicht zu den erhofften Wirkungen geführt habe, strebt der Entwurf einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern an.

Vorgesehen ist u. a., dass Mieter zukünftig aufgrund einer neuen vorvertraglichen Auskunftsverpflichtung des Vermieters bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfahren, ob der Vermieter sich auf eine Ausnahme berufen kann. Eine ihrer Ansicht nach zu hohe Miete müssen Mieter dem Vermieter in Zukunft nur noch in einfacher Weise mitteilen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, solchen mit abgesenkter Kappungsgrenze, soll zudem die Modernisierungsumlage zunächst für die Dauer von fünf Jahren von elf auf acht Prozent gesenkt werden. Zudem soll zum Schutz der Mieter vor dem sogenannten Herausmodernisieren und zur Eindämmung der Gentrifizierung von Quartieren ein neuer Ordnungswidrigkeitentatbestand über die Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise in das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 eingefügt werden.

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat plädiert in seiner Stellungnahme zu dem Entwurf vom 19. Oktober u. a. dafür, den Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre auszuweiten, um kurzfristige Mietpreissteigerungen zu relativieren. Die geplante Absenkung der Modernisierungsumlage sollte zudem bundesweit gelten. Die Stellungnahme des Bundesrates wird nun über die Bundesregierung gemeinsam mit deren Gegenäußerung dem Bundestag zugeleitet. Dieser hat ebenfalls am 19. Oktober 2018 in erster Lesung über den Gesetzentwurf beraten und ihn zunächst zur weiteren Beratung in die Ausschüsse verwiesen. Wie die Bundesregierung mitteilte, soll das Gesetz spätestens ab 1. Januar 2019 gelten. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass sich im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch Änderungen ergeben.

VORSCHAU 1. QUARTAL 2019

DDIV

> 8. DDIV-Wintertagung
Datum/Ort: 27.1. – 1.2.2019, Leogang, Österreich
Anmeldung: www.ddiv.de/wintertagung

> Forum Zukunft IV
Datum/Ort: 20./21.3.2019, Hotel Elephant Weimar
Anmeldung: www.ddiv.de/forum-zukunft

VDIV HESSEN

> 16. Verwalterforum
Datum/Ort: 29.3.2019, Kongresszentrum Bad Homburg v.d.H.
Anmeldung: www.hausverwalter.de

VDIV MITTELDEUTSCHLAND

> 19. Mitteldeutsches Verwalterforum
Datum/Ort: 12.3.2019, Best Western Hotel am Schlosspark, Lichtenwalde
Anmeldung: www.immobilienverwalter-mitteldeutschland.de

VDIV NIEDERSACHSEN/BREMEN

> WEG-Verwalterforum
Datum/Ort: 28.2.2019, H4 Hotel Hannover Messe, Laatzen
Anmeldung: www.ddiv.de/verwalterforum-hannover

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Mietrecht
Datum/Ort: 13.3.2019, CongressForum Frankenthal
Anmeldung: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen

VNWI NORDRHEIN-WESTFALEN

> 20. Kölner Verwalterforum
Datum/Ort: 22./23.2.2019, Maternushaus Köln
Anmeldung: www.vnwi.de/veranstaltungen

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

Foto: © Monster Ztudio / Shutterstock.com

Unternehmensführung & Organisation

Potenziale entdecken und nutzen

DDIV ZUM THEMA

Erfolg braucht Strukturen

Immobilienverwaltung: Das heißt Erwartungen von Kunden zu erfüllen, gesetzliche Anforderungen umzusetzen, Aufgaben termingerecht zu erledigen, sich mit neuen Anforderungen zu befassen, die von außen an einen gestellt werden. Der Anspruch ist hoch – und wird durch den Wandel in der Branche nicht geringer. Um die zahlreichen bestehenden und neuen Herausforderungen zu meistern, heißt es gelegentlich, tief durchatmen, einen Schritt zurück treten und von Tunnel- auf Überblick schalten: Strukturen und Abläufe in Unternehmen werden als gegeben wahrgenommen – betrachtet man sie mit Abstand, sieht man in der Regel mehr. Das ist eine gute Gelegenheit, Gewohntes zu hinterfragen, Prozesse zu optimieren und Weichen für die Zukunft zu stellen. Sind Sie bereit? Auf den folgenden Seiten finden Sie viele Anregungen zu unterschiedlichen Aspekten erfolgreicher Unternehmensführung.

10 Tipps,

wie Sie Ihr Unternehmen erfolgreich in die Zukunft führen.

Darauf kommt es an in der Immobilienverwaltung von morgen.

Von Andrea Körner

1. Digitalisierung

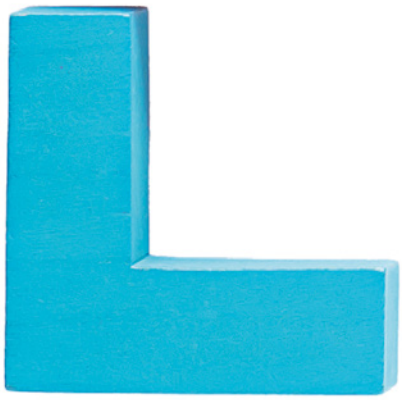
Sie können das Wort schon nicht mehr hören? Sorry, aber es führt kein Weg daran vorbei. Wer heute an komplett analogen Vorgängen festhält, verschenkt Zeit, Geld und Marktchancen. Viele Prozesse lassen sich digital wesentlich schlanker und effizienter gestalten: weniger Aufwand für Routineaufgaben, mehr Zeit für die intensive Betreuung der Kunden und ihrer Objekte – aber auch, um vorhandene Potenziale zu entdecken und zu heben. Eine Vielzahl von PropTech-Lösungen ebnet den Weg zur Umsetzung neuer Geschäftsmodelle, z. B. durch zusätzliche Service-Angebote. Klar, die Digitalisierung kostet – vor allem auch Überwindung, sich auf neues Terrain zu begeben. Aber sie zahlt sich aus: Kundenfreundlichkeit, Service-Orientierung und Zukunftsfähigkeit Ihres Unternehmens werden steigen. Nicht zuletzt weil es so auch für eine neue Generation von Fachpersonal, das mit der digitalen Welt bereits aufgewachsen ist, attraktiv wird.

2. Arbeitsmodelle

Die Immobilienbranche boomt. Fachkräfte werden händeringend gesucht – willkommen im Arbeitnehmermarkt! Um gutes Personal zu gewinnen und auch im Unternehmen zu halten, muss man den insbesondere in der Immobilienverwaltung teils erforderlichen Spätdiensten etwas entgegensetzen: Flexible Arbeitszeiten und das Angebot von Home-Office-Tagen erweisen sich als zeitgemäß.

3. Kundenkommunikation

Wissen Ihre Kunden, was sie an Ihnen haben? Was Sie für Ihr Geld und die jeweilige Liegenschaft tun? Machen Sie Ihre oft „im Verborgenen" ausgeführte Tätigkeit transparent, bringen Sie sie ans Licht! Die jährliche Eigentümerversammlung, bestenfalls auch ein halbjährlicher Zwischenbericht bieten Gelegenheit dazu. Wer Kunden regelmäßig über erbrachte Leistungen informiert, findet auch Anerkennung dafür – und wird häufiger wiederbestellt.



4. Bestandsprüfung

Es lohnt sich durchaus, Vergleiche anzustellen: Bei welchen verwalteten Gemeinschaften stehen Aufwand und Ertrag in einträglichem Verhältnis, wo läuft es so unrund, dass die Vergütung nicht einmal zum Schmerzensgeld gereicht? Es ist erlaubt, auch mal „nein" zu sagen, wenn sich Gemeinschaften als unrentabel erweisen. Manchmal ist es sinnvoll und anzuraten, sich von ihnen zu trennen. Auch der Blick über den „Tellerrand" ist empfehlenswert: Wie läuft's in anderen Unternehmen? Benchmark-Vergleiche dienen der kritischen Selbstbetrachtung und zeigen Optimierungspotenziale auf. Die Erfa-Gruppen im DDIV beschäftigen sich u. a. auch mit solchen Fragen.

5.

Vergütungsstruktur

Was die Tätigkeit des WEG-Verwalters verpflichtend umfasst, steht in § 27 Wohnungseigentumsgesetz. Dass Verwalter darüber hinaus sehr viel mehr für ihre Kunden leisten, liegt auf der Hand – und sei es nur, weil neue Anforderungen auch neue Aufgaben mit sich bringen. Dem 6. DDIV-Branchenbarometer zufolge wird die WEG-Verwaltung mit durchschnittlich 20,21 Euro pro Einheit und Monat vergütet. Die Zweite Berechnungsverordnung für öffentlich geförderte Eigentumswohnungen sieht dafür einen Regelsatz von 28,36 Euro vor. Ist Ihre Vergütung vor diesem Hintergrund zeitgemäß? Prüfen Sie kritisch! „Qualität hat ihren Preis", so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler, der für eine Anhebung der Verwaltervergütung um mindestens 40 Prozent plädiert.

6.

Selbstverständnis

Wo und wie sehen Sie Ihre Aufgabe als Immobilienverwalter: als ausführendes Organ, das für Kunden lästigen Papierkram erledigt, auf Zuruf Streitigkeiten schlichtet und für Ordnung sorgt? Falsch, ganz falsch! Immobilienverwaltungen managen treuhänderisch einen Großteil des Vermögens ihrer Kunden. Es geht darum, die richtigen Impulse zu geben, um Vermögenswerte sicher und zukunftsfähig zu entwickeln. Also positionieren Sie sich entsprechend und sichern Sie Ihrem Unternehmen so nachhaltig seinen Platz im Markt.

7.

Auszeiten

Erfolgreiche Unternehmensführung braucht manchmal den neutralen Blick. Dazu muss man hin und wieder etwas Abstand gewinnen, denn die Routine im Tagesgeschäft kann betriebsblind machen. Tipp speziell für Führungskräfte: Ab und zu mal raus aus dem Hamsterrad und in Ruhe über zukünftige Perspektiven nachdenken!

8.

Weiterbildung

Mit der neuen Berufszugangsregelung wird sie zur Pflicht, aber damit nicht genug: Nachweisliche Kompetenz, die gesetzlich bisher nicht gefordert ist, ist ein unschlagbares Qualitätskriterium und für die Zukunft vieler Immobilienverwaltungen entscheidend. Die Investition in die eigene und die Qualifikation des Personals zahlt sich aus. Das gilt für die Ausbildung im eigenen Betrieb ebenso wie für die Fortbildung im Sinne der Personalentwicklung. Fachkräfte sichern die Zukunft!

9.

Informationskanäle

Internet und Online-Handel setzen neue Standards: Wer Fragen hat, erwartet umgehend Antwort. Um sich damit nicht immensem Druck auszusetzen, gilt es, die Kommunikation mit Kunden zu kanalisieren – über Online-Portale oder Apps, die automatisiert Anfragen an die Zuständigen weiterleiten, Informationen abrufbar machen und Kunden vermittlen, dass ihre Anliegen ernst genommen werden. Neue Kommunikationswege sind der Schlüssel zur Kundenzufriedenheit – und sie entlasten die Verwaltung.

10.

Kooperationen

Gemeinsam ist man stärker – das gilt auch beim Anbieten von Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen. Wer Kooperationen eingeht, kann sowohl seinen zeitlichen als auch finanziellen Aufwand bei der Entwicklung neuer Services und Prozesse reduzieren. Zudem eröffnet die heutige digitale Vernetzung viele weitere Möglichkeiten, das eigene Leistungsportfolio zu erweitern und für Kunden bedarfsgerecht zu gestalten – auch mit Unternehmen, die durch ihre räumliche Distanz nicht in Konkurrenz zum eigenen Unternehmen stehen.

Was ist zu tun?

Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Wohnimmobilienverwalter besteht noch Klärungsbedarf zu Detailfragen.

Von Tilman Müller, Referent der DDIV-Geschäftsführung

Seit dem 1. August sind sie in Kraft, die Zugangsvoraussetzungen für Wohnimmobilienverwalter. Während die grundlegenden Erlaubnisvoraussetzungen Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und Berufshaftpflichtversicherung in der Branche allgemein bekannt sind, wurden einige Bestimmungen des § 34c GewO sowie der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erst nach und nach spezifiziert. Sie sollen hier näher beleuchtet werden.

Wie ist „gewerblich" definiert?

Die Zugangsvoraussetzungen gelten für gewerblich tätige Wohnimmobilienverwalter. Der Begriff ist nicht gesetzlich definiert, sondern hat sich durch Rechtsprechung und Literatur gebildet. Ausschlaggebend ist, dass die Tätigkeit selbstständig, also persönlich unabhängig, regelmäßig, also fortgesetzt und planmäßig, sowie gegen Entgelt, also mit einer Gewinnerzielungsabsicht, ausgeübt wird. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Verwaltung eigenen Vermögens, die Selbstverwaltung durch eine Eigentümergemeinschaft, einen Verwandten oder Bekannten eines Miteigentümers nicht gewerblich ist und somit auch nicht der Erlaubnispflicht unterliegt.

Wer muss sich weiterbilden?

Die Weiterbildungspflicht erstreckt sich auf den Gewerbetreibenden sowie die mit der Wohnimmobilienverwaltung betrauten Mitarbeiter – in der Praxis die Objektbetreuer. Ist der Gewerbetreibende eine juristische Person, obliegt die Weiterbildungspflicht allen gesetzlichen Vertretern. Bei juristischen Personen mit mehreren gesetzlichen Vertretern kann im Einzelfall auf die Weiterbildung verzichtet werden. Das gilt allerdings nur, wenn die anderen gesetzlichen Vertreter die erforderliche Weiterbildung nachweisen (in ihrer Person oder durch sogenannte Delegation) und die Immobilienverwaltung nicht selbst ausgeführt wird. Dies ist z. B. durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachzuweisen. Den Weiterbildungsumfang von 20 Stunden in drei Jahren auf mehrere Personen aufzuteilen, ist übrigens nicht möglich.

Nicht der Weiterbildungspflicht unterliegen Beschäftigte, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zu den erlaubnispflichtigen ausüben, z. B. im Sekretariat, in der Buchhaltung oder der Personalabteilung.

Was bedeutet Delegation?

Diese Möglichkeit erlaubt es, dass die Weiterbildungspflicht des Gewerbetreibenden durch einzelne Beschäftigte erfüllt werden kann, denen die Aufsicht über die Objektbetreuer obliegt. Von einer solchen verantwortlichen Aufsicht ist dann auszugehen, wenn die beaufsichtigenden Personen eine unmittelbare Weisungsbefugnis gegenüber den Beschäftigten haben, die die erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, z. B. Abteilungs- oder Bereichsleiter, Betriebsleiter einer Zweigniederlassung. Ist eine natürliche Person als Gewerbetreibender oder gesetzlicher Vertreter einer juristischen Person selbst unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten befasst, ist eine Delegation der Weiterbildungspflicht auf nachgeordnete Beschäftigte jedoch nicht zulässig.

Was gilt für Beschäftigte in Elternzeit?

Wer im gesamten Dreijahreszeitraum keine weiterbildungspflichtigen Tätigkeiten ausübt, unterliegt nicht der Weiterbildungspflicht. Wird die Person aber innerhalb dieser Zeit – und sei es nur für wenige

Monate – als Immobilienverwalter tätig, gilt die volle Weiterbildungspflicht.

Für welchen Zeitraum muss die Weiterbildung nachgewiesen werden?
Der Nachweis der geforderten 20 Stunden Weiterbildung ist stets für die vergangenen drei Kalenderjahre zu erbringen – erstmals also im Jahr 2021 für die Jahre 2018 bis 2020. Abweichend vom Verordnungsentwurf müssen die entsprechenden Nachweise aber nicht alle drei Jahre am 31. Januar eingereicht werden, sondern nur nach behördlicher Aufforderung – zu jedem beliebigen Zeitpunkt. Aus dieser durch den Bundesrat vorgenommenen Änderung können sich Probleme ergeben, wie das Rechenbeispiel zeigt.

Rechenbeispiel:
Erbrachte Weiterbildung in Stunden pro Jahr

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
20	5	0	5	5	10	0

Prüfungen in den Jahren 2021 und 2024 für die jeweils vergangenen drei Kalenderjahre würden hier eine mit 25 bzw. 20 Stunden erfüllte Weiterbildungspflicht ergeben. Prüfungen in den Jahren 2022 und 2023 hingegen mit jeweils nur zehn Stunden eine Nichterfüllung.

Aus den nun geltenden „gleitenden" Prüfintervallen ergibt sich praktisch eine Verpflichtung zur Weiterbildung im Umfang von 6,67 Stunden pro Jahr. Bisher haben sich die Vollzugsbehörden und das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie auf kein einheitliches Vorgehen geeinigt, allerdings wird diese Problematik erst 2022 relevant.

Da der gesetzlich geforderte Weiterbildungsumfang ohne vorherigen Sachkundenachweis aus Sicht des DDIV nicht ausreichend ist, hat dessen Delegiertenversammlung eine freiwillige Selbstverpflichtung zu 45 Stunden Weiterbildung in drei Jahren beschlossen – und die gesetzliche Vorgabe damit mehr als verdoppelt. Die Bedeutung der Mitgliedschaft in den DDIV-Landesverbänden als Qualitätssiegel wurde so nochmals gestärkt: Sie professionalisiert die Branche mehr als es der Gesetzgeber vermag.

Was passiert bei einem Arbeitsplatzwechsel?
Die absolvierten Weiterbildungsstunden sind personenbezogen. Wenn Gewerbetreibende oder Objektbetreuer – auch innerhalb eines dreijährigen Weiterbildungszeitraums – das Unternehmen wechseln, gelten die Nachweise weiterhin und werden angerechnet.

Gibt es Ausnahmen von der Weiterbildungspflicht?
Für Gewerbetreibende oder Objektbetreuer, die Immobilienkaufleute oder Immobilienfachwirte sind, beginnt die Weiterbildungspflicht drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses. Wird eine immobilienwirtschaftliche Ausbildung während der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter/in absolviert, können diese Seminare und Unterrichtsstunden angerechnet werden.

Was muss nach der Erlaubniserteilung beachtet werden?
Unternehmen, die die Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO erhalten haben, müssen nach § 5 Telemediengesetz (TMG) im Impressum ihrer Website darüber Auskunft geben – z. B. mit der Formulierung: Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung erteilt durch die Aufsichtsbehörde xy. Anzugeben ist die nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO zuständige Aufsichtsbehörde, meist das örtliche Gewerbe- oder Ordnungsamt. In Bayern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sind die Industrie- und Handelskammern zuständig.

Welche Konsequenzen haben Versäumnisse?
Bereits am Markt tätige Wohnimmobilienverwalter können ihre Gewerbeerlaubnis noch bis zum 1. März 2019 beantragen, dann endet die Übergangsfrist. Wer ohne Erlaubnis tätig ist oder der Verpflichtung zur Weiterbildung nicht nachkommt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro belegt werden kann.

GUT ZU WISSEN

Grundsätzlich gilt: Nehmen Sie bei spezifischen Fragen zur Erlaubnis- und Weiterbildungspflicht Kontakt mit Ihrer zuständigen Behörde auf, da die Umsetzung vor Ort in einzelnen Punkten abweichen kann.

Fragen und Antworten rund um die Zugangsvoraussetzungen für Wohnimmobilienverwalter enthält eine neue Broschüre des DDIV. Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände können sie im DDIV-Intranet, über die jeweiligen Landesverbände oder direkt beim DDIV beziehen.

Berufliche Weiterbildung

Die Qualität der Angebote und Anbieter für Wohnimmobilienverwalter ist entscheidend.

Von Judith Pfeffing, Referentin für Bildung des DDIV

Berufsbegleitende Weiterbildung erhält und erweitert die fachliche Handlungsfähigkeit und ist Voraussetzung, um den sich verändernden und komplexer werdenden Anforderungen der Berufstätigkeit überhaupt gerecht werden zu können – vorausgesetzt, die Qualität stimmt.

Weiterbildung ist Verbraucherschutz

Wohnimmobilienverwalterinnen und -verwalter agieren treuhänderisch im Auftrag von Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) oder Einzeleigentümern. Sie vertreten diese, bewirtschaften und erhalten den Wohngebäudebestand, betreuen die Mieter, organisieren im Bereich der WEG-Verwaltung Eigentümerversammlungen und führen diese durch, bereiten Beschlüsse – damit Entscheidungen der WEG – vor, verantworten deren Umsetzung und beachten Gesetze sowie Verordnungen. Die kontinuierliche Anpassung und Verbesserung der Qualität der Tätigkeitsausübung durch berufliche Weiterbildung steht dabei immer auch für den Schutz der Verbraucher.

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszugangsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter schreibt verpflichtend eine der ausgeübten Tätigkeit entsprechende Weiterbildung mit einem Umfang von 20 Stunden in drei Jahren vor (§ 34c Abs. 2a GewO). Was das Gesetz nicht enthält, sind Vorgaben für die Qualität der Bildungsangebote oder auch eine Zertifizierung der Bildungsträger durch eine unabhängige Stelle. Genau daran aber bemisst sich der Wert beruflicher Weiterbildung. Was also sind geeignete Qualitätskriterien?

Gesetzliche Anforderungen an die Qualität von Bildungsangeboten fehlen.

Indikatoren für die Qualität von Bildungsangeboten

Bildungsmaßnahmen dienen dazu, bestimmte Lernziele zu erreichen, die aus einem konkreten Fortbildungsbedarf resultieren. Inhalte, die vermittelt werden sollen, sind im allgemeinen für eine professionelle Tätigkeitsausübung notwendig und ergeben sich im Speziellen aus den individuellen Voraussetzungen und konkreten beruflichen Anforderungen der sich Weiterbildenden. Da die Verwaltung von Wohnimmobilien nicht an einen Sachkundenachweis gebunden ist, sind die Kenntnisse und Kompetenzen der Berufsgruppe heterogen. Dieser Umstand ist bei der Entwicklung von Weiterbildungsangeboten zu berücksichtigen. Damit die Eignung eines Bildungsangebots individuell beurteilt werden kann, müssen seine Inhalte und Lernziele bekannt sein. Für die Wohnimmobilienbranche ist hinsichtlich der Weiterbildungsinhalte auf die Anlage 1B der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu verweisen, die eine umfängliche Auflistung der für die Tätigkeitsausübung relevanten und vom Gesetzgeber anerkannten Themenbereiche enthält:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Rechtliche Grundlagen

Foto: © Radachynskyi Serhii / Shutterstock.com

- Kaufmännische Grundlagen
- Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten
- Verwaltung von Mietobjekten
- Technische Grundlagen der Immobilienverwaltung
- Wettbewerbsrecht
- Verbraucherschutz

Neben den Inhalten sind auch die Weiterbildungsformate und -methoden an den jeweiligen Bedarf der Berufstätigen auszurichten. Gemäß § 15b MaBV wird Weiterbildung in Form klassischer Präsenzseminare, als begleitendes Selbststudium, wozu laut Gesetz Webinare und andere Formen des E-Learnings zählen, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden (Inhouse-Seminare) oder in einem anderen „geeigneten" Format anerkannt. Bei Weiterbildungsmaßnahmen im begleiteten Selbststudium verlangt der Gesetzgeber eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter.

Indikatoren für die Qualität von Bildungsträgern

Die Konzeption von Weiterbildungsprodukten professioneller Anbieter orientiert sich am tatsächlichen Bedarf der Zielgruppen, damit Inhalte, Formate und Methodik den beruflichen Zielen entsprechen. Inwieweit solche Produkte den jeweiligen Bildungsbedarf tatsächlich zu erfüllen vermögen, ist kontinuierlich zu überprüfen. Zur Evaluation kann die Befragung von Lernenden, Lehrenden und Stakeholdern dienen. Den gewonnenen Ergebnissen entsprechend sind Bildungsprodukte zudem kontinuierlich inhaltlich und methodisch anzupassen, z. B. wenn Rahmenbedingungen sich ändern oder sich fehlender Praxisbezug zeigt.

Formale Qualitätsanforderungen

Die formalen Anforderungen an die Qualität von Weiterbildungsmaßnahmen sowie ihrer Anbieter sind in Anlage 2 MaBV geregelt. Sie sind demnach mit zeitlichem Vorlauf zur Durchführung zu konzipieren und in für die Teilnehmer nachvollziehbarer Form zu beschreiben. Außerdem müssen sie einem geplanten Ablauf folgen. Der Anbieter hat die Teilnehmer also im Vorfeld in Textform über die Weiterbildungsveranstaltung zu informieren bzw. sie dazu einzuladen. Aus dieser Beschreibung müssen die erwerbbaren Kompetenzen sowie der Umfang der Maßnahme in Zeitstunden zu entnehmen sein. Des Weiteren ist der Anbieter dazu verpflichtet, die Anwesenheit der Teilnehmenden verbindlich zu dokumentieren und nachvollziehbar zu archivieren. Dies gilt formatunabhängig auch für Lernformen wie selbstgesteuertes Lernen, Blended Learning und E-Learning.

Zudem muss die Qualifikation des Lehrpersonals gesichert sein. Dazu müssen Anforderungsprofile vorliegen, aus denen hervorgeht, welche Voraussetzungen Dozenten zu erfüllen haben und dass sie über hinreichende Kenntnisse im zu vermittelnden Fachgebiet verfügen.

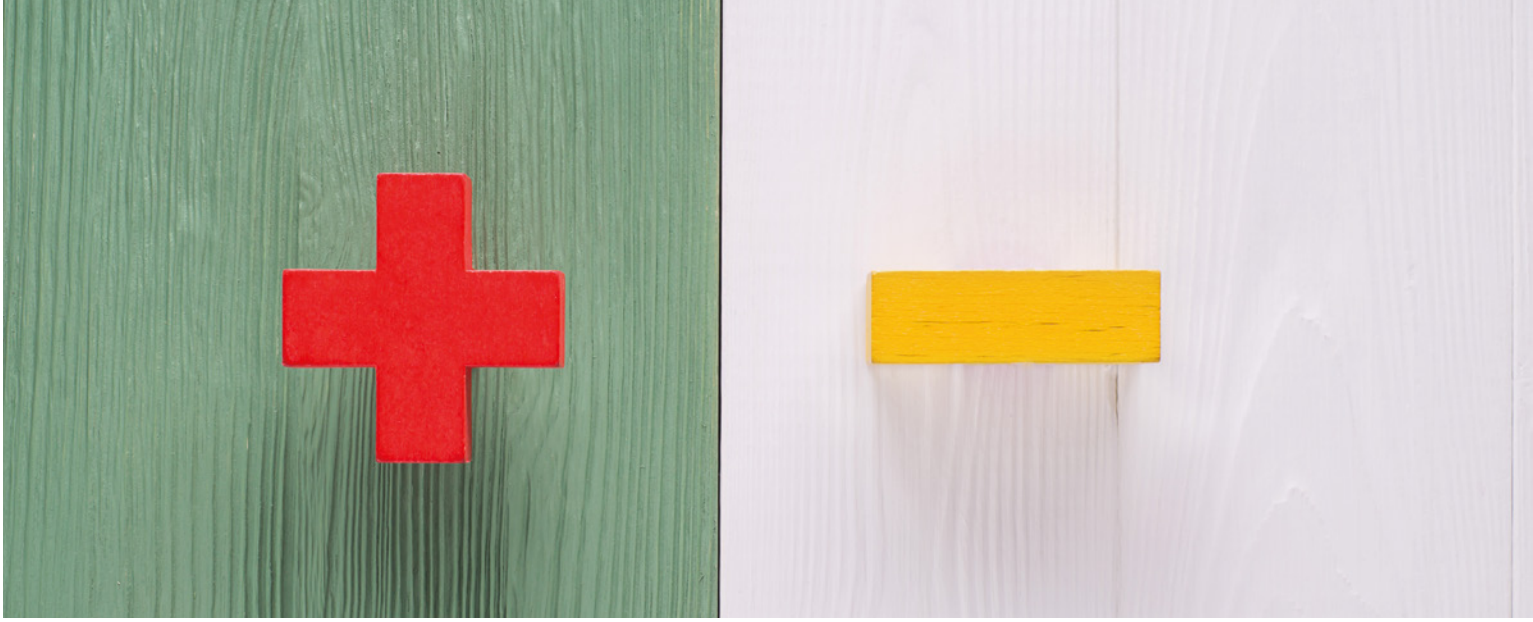
Wer Weiterbildung als Dienstleistung anbietet, ist verpflichtet, systematische Prozesse zu implementieren, die die Einhaltung der genannten gesetzlichen Anforderungen sicherstellen. Hier verweist der Gesetzgeber auf das Qualitätsmanagement, das im Gegensatz zum Management auf Ebene der Bildungsprodukte die Managementebene des Dienstleisters betrifft. Die jeweilige Ausgestaltung im Detail obliegt dem Anbieter.

FAZIT

Es ist unbedingt zu empfehlen, sich an den genannten Kriterien zu orientieren, wenn es um die Bewertung der Qualität von Fortbildungsangeboten und ihren Anbietern geht. Dies insbesondere deshalb, weil in diesem Zusammenhang häufig nicht geschützte Begriffe wie Zertifizierung, Zertifikat oder Akademie verwendet werden. Sie stehen insofern nicht zwingend für die Einhaltung definierter Standards. Die Einhaltung privatrechtlicher Standards, wie sie beispielsweise das Deutsche Institut für Normung (DIN) in den Bereichen Qualitätsmanagement und Weiterbildungsdienstleistungen erarbeitet hat, überprüfen unabhängige Zertifizierungsstellen wie DQS, TÜV oder DEKRA.

Die vom DDIV angebotenen Weiterbildungen erfüllen die gesetzlichen Anforderungen gem. § 34c Abs. 2a GewO, § 15b MaBV Anlage 1B, 2.

Darüber hinaus hat die 34. Delegiertenversammlung des DDIV Anfang September 2018 eine freiwillige Ausweitung der Weiterbildungspflicht auf 45 Stunden in drei Jahren beschlossen, denn Weiterbildung ist für die berufliche Handlungsfähigkeit sowie die weitere Professionalisierung der Branche unerlässlich. Der gesetzlich vorgeschriebene Umfang von 20 Stunden in drei Jahren reicht dafür allerdings nicht aus.



Gut versichert?

Im Zuge der neuen Pflichtversicherung für Verwalter werden Chancen vertan: Konditionen jetzt überprüfen!

Viele Hausverwaltungen haben in den vergangenen Jahrzehnten, meist bei Unternehmensgründung oder im Rahmen der Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband, eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung – kurz: VHV – abgeschlossen. Diese Verträge waren damals meist ziemlich teuer, da das Risiko der Immobilienverwaltung für die Versicherer noch recht neu und zunächst schwer kalkulierbar war. Der Einfachheit halber wurde die VHV zudem häufig bei der Versicherungsagentur platziert, über die auch die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherungen für die jeweils verwalteten Liegenschaften laufen. Ohne ernsthafte Auseinandersetzung mit dem Leistungsumfang und den zwischenzeitlich stark gesunkenen Preisen verlängerten sich die teuren Verträge einfach automatisch, und auch die Bedingungen blieben bis auf wenige Ausnahmen unverändert.

DIE AUTORIN

SABINE LEIPZIGER
VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler

Neue Aufgaben, neue Risiken

Die sich durch die Berufszulassungsordnung ergebende Möglichkeit, diesen wichtigen Versicherungsschutz für das eigene Unternehmen einmal kritisch zu hinterfragen und sich am Markt nach leistungsstarken Alternativen und günstigeren Policen umzuschauen, lassen die meisten Verwaltungen ungenutzt. Zu einem sehr hohen Prozentsatz werden die bestehenden Verträge einfach weitergeführt und lediglich auf die neue Mindestversicherungssumme von 500.000 Euro umgestellt. Sich damit hinreichend abgesichert zu fühlen, ist trügerisch: Neue Tätigkeitsfelder der Immobilienverwaltung, die in den letzten Jahren hinzugekommen sind und neue Risiken mit sich bringen, werden durch alte, an die neuen Gegebenheiten nicht angepasste Verträge einfach nicht abgedeckt.

Der Bereich der Darlehensvermittlung ist dafür nur ein Beispiel von vielen: Hier kam es bereits zu Schadensfällen, in denen der Verwalter von der Eigentümergemeinschaft in Haftung genommen werden sollte, weil er die Kreditkonditionen nicht optimal ausgewählt hatte.

Ist die Police noch zeitgemäß?

In gleichem Maße wie sich Verwalter mit neuen rechtlichen Rahmenbedingungen wie der Teilrechtsfähigkeit der WEG, den aus der Trinkwasserverordnung resultierenden Prüfpflichten, den Vorgaben der Rauchwarnmelderpflicht, den haushaltsnahen

Dienstleistungen nach § 35a EStG, der Datenschutzgrundverordnung, Cyberangriffen und vielem mehr befassen, müsste auch der Versicherungsschutz, der die Existenz des Unternehmens garantieren soll, an diese neuen Risikofaktoren angepasst werden. Dies haben aber nur sehr wenige Verwaltungsunternehmen bisher getan, wie sich in der Praxis der letzten Monate zeigte.

Der DDIV hat mit seinen Partnern der Versicherungsbranche bereits vor einigen Jahren eine Zusatzvereinbarung mit der Allianz entwickelt, die eine Vielzahl von Leistungserweiterungen, u. a. für „Schadenfälle aus Abschluss, Weiterführung und Kündigung von Versicherungsverträgen der verwalteten Objekte", mit einem 20-prozentigen Prämienzuschlag ermöglicht. In Beratungsgesprächen, die wir mit Verwaltern führen, wird immer wieder deutlich: Nur sehr wenigen von ihnen ist überhaupt bekannt, dass für diesen extrem wichtigen, u. U. mit hohen Schadensersatzforderungen einhergehenden Bereich für sie kein Versicherungsschutz besteht – auch von der Zusatzvereinbarung hatten sie noch nichts gehört.

FAZIT

Verwaltern ist dringend zu empfehlen, sich ernsthaft mit ihrer VHV auseinanderzusetzen. Schon ein einziger fehlender Leistungsbaustein kann im Falle eines Falles die Existenz des Unternehmens gefährden. Gerade alte Verträge zeigen hier oft Deckungslücken in Leistungsbereichen, in denen ein Schadensfall richtig teuer werden kann. Die Prüfung und Anpassung bestehender Verträge an die aktuellen Gegebenheiten lässt sich dagegen relativ leicht umsetzen: Auf die Immobilienwirtschaft spezialisierte Versicherungsmakler bieten inzwischen über eine Vielzahl von Rahmenverträgen hervorragenden Versicherungsschutz zu vernünftigen Prämien. Sie erstellen auch unverbindlich einen Leistungsvergleich und unterbreiten unter Berücksichtigung eventueller Vorschäden neue Versicherungsangebote, bei denen dann nur noch zu entscheiden ist, auf welche Leistungen es einem selbst ankommt.

Reif fürs digitale Zeitalter?

Dimension von Digitalisierung
Reifegradphasen
Konsequenzen der Reifegrade

Das EBZ Reifegrad- und Kompetenzmodell für die Immobilienwirtschaft zeigt Status quo und Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Herausforderungen und Wandel gab es schon immer, aber aktuell scheinen die Veränderungszyklen kürzer und die Anforderungen komplexer zu werden. Die EBZ Akademie hat es sich zur Aufgabe gemacht, Unternehmen im digitalen Veränderungsprozess zu begleiten und den Rahmen für eine unterstützende Personal- und Organisationsentwicklung zu schaffen. In Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Sascha Armutat von der FH Bielefeld wurden die branchenspezifischen Anforderungen ins EBZ-Modell integriert.

Das EBZ Reifegrad- und Kompetenzmodell beschreibt, wie sehr sich die Arbeitswelt in den Immobilienverwaltungen durch fortschreitende Digitalisierung verändern kann. Es hilft Branchenunternehmen dabei, ihren Status quo im Prozess der Digitalisierung zu bestimmen, sich strategisch zu positionieren und Ansatzpunkte für die Erreichung des angestrebten Reifegrades zu finden. Der Grundgedanke ist einfach: Die Digitalisierung in Unternehmen beschreibt im Kern, inwieweit Datentechnologien das unternehmerische Gesamtsystem beeinflussen. Dies zeigt sich in folgenden Wesenselementen:

- Strategie: Wie stark ist die Digitalisierung in der Unternehmensstrategie verankert?
- Produkte und Services: In welchem Umfang wird das Leistungsportfolio des Unternehmens von digitalen Angeboten geprägt?
- Kundenbeziehungen: Wie digitalisiert erfolgt das Kundenmanagement?
- Geschäftsprozesse: Mit welcher Intensität werden sie digital abgebildet?
- Know how: Wie stark wird die Belegschaft qualitativ und quantitativ durch Träger digitaler Kompetenzen geprägt?
- Unternehmensleitung: Welchen Stellenwert hat das Thema für sie?

Kombiniert man die unterschiedlichen Ausprägungen dieser Aspekte des unternehmerischen Gesamtsystems, dann lassen sich vier Reifegrade der Digitalisierung ausmachen:

1. Digitale Experimentierphase
2. Digitale Projektphase
3. Digitale Transformationsphase
4. Digitalisiertes Unternehmen

DER AUTOR

STEPHAN HACKE
Teamleiter Qualifizierungsprogramme/ Zertifikatslehrgänge der EBZ Akademie

Ein zentraler Gedanke des EBZ-Modells ist, dass Unternehmen auf jeder Stufe der Digitalisierung erfolgreich sein und sich zugleich Voraussetzungen für den nächsten Digitalisierungsschritt schaffen können. Dazu bedarf es einer Neuausrichtung folgender Parameter:

1. Organisationsstruktur
Während erfolgreiche Unternehmen in der digitalen Experimentierphase durch klassische, eher hierarchische Organisationsstrukturen geprägt sind, bekommen mit zunehmenden Reifegrad agile und ambidextre Strukturen ein erfolgsrelevantes Gewicht, die die Primärorganisation überlagern: Prozesse, Projekte und Netzwerke haben den Vorrang.

2. Führungsverständnis
Ähnliches ist hier zu beobachten. Es verändert sich von einem hierarchisch-institutionellen Verständnis über eine ambidextre Führung zu einer eher rollenorientierten, agilen Deutung von Mitarbeiterführung spätestens ab der reifen digitalen Transformation.

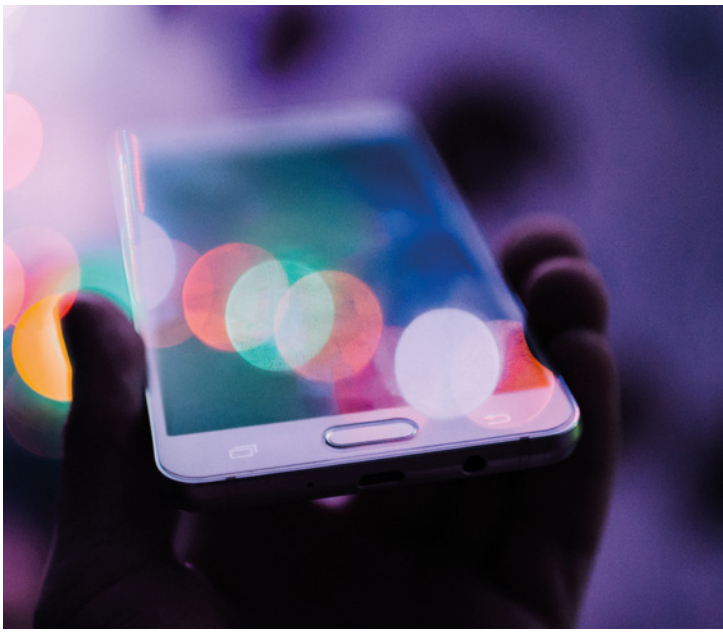
3. Lernkultur
Hier verändert sich die Bedeutung des selbstgesteuerten Lernens gegenüber dem vorgebenden, angebotsorientierten Lernen. Während Unternehmen in der Phase der experimentellen Digitalisierung mit Letzterem ihre Mitarbeiter auf die Herausforderungen klassischer Unternehmenstätigkeit vorbereiten können, brauchen Unternehmen ab der Phase der digitalen Transformation ein alltagsintegriertes, agiles Lernen, das die Mitarbeiter im Prozess der Arbeit selbst steuern.

4. Kompetenzen
Damit korrespondiert eine notwendige Verschiebung bei den Kompetenzprofilen der Mitarbeiter, für die zunehmend agile Kompetenzen wie Reflexionskompetenz, Verknüpfungskompetenz und digitale, arbeitsbezogene Kompetenzen Bedeutung erlangen, um Leistung auf den veränderten Arbeitsplätzen zeigen zu können.

SCHRITTE ZUR DIGITALISIERUNG

Das EBZ-Modell eignet sich als Selbsttest und zur Selbstreflexion für alle Unternehmen, unabhängig davon, in welchem Reifegrad der Digitalisierung sie sich aktuell befinden. Der kostenfreie Selbstcheck steht online zur Verfügung: www.ebz-akademie-blog.de

Digitales Tor zum Kunden



CRM-Portale und -Apps revolutionieren das Customer-Relationship-Management – was sie können, und worauf man achten sollte.

Vom Wohnungsverwalter erwarten Eigentümer und Mieter, was sie von Banken und Airlines, Hotels und Handel längst gewohnt sind, nämlich dass Anliegen mobil und digital erledigt werden können – direkt, jederzeit und überall. Für die Branche ist das weit mehr als eine bloße Bringschuld: Die digitale Transformation birgt immense Chancen, weil CRM-Portale und -Apps den Kundenservice verbessern und dabei noch die Effizienz steigern. So können sie entscheidend zum geschäftlichen Erfolg beitragen.

Apps und Portale haben die Art und Weise, wie wir Geschäftliches erledigen, verändert. Zahlen belegen, dass das längst keine Nische mehr ist. Neun von zehn Deutschen sind online, die meisten davon täglich. Vier von fünf Nutzern sind bisweilen per Handy und Tablet im Netz, viele surfen ausschließlich mobil. Die Menschen sind motiviert und bereit, online selbst aktiv zu werden. Nicht nur für die Immobilienbranche ist das von Vorteil. Kunden müssen nur noch digital „abgeholt“ und durch alle Phasen der Geschäftsbeziehung begleitet werden – seien es nun Eigentümer, Mieter, Mitglieder oder Sparer.

DIE AUTORIN

KARIN VEYHLE
Pressesprecherin Aareon AG

Was können die neuen CRM-Lösungen?
Ob als Portal oder als App ebnen CRM-Lösungen Kunden einen bequemen Weg. Das Zauberwort dabei heißt Selfservices. Nutzer können im Netz Kontakt aufnehmen, ihre neue Telefonnummer selbst in ihre Stammdaten eingeben, einen Schaden melden oder auch Verträge und Protokolle einsehen.

Was all diese Services eint: Sie vereinfachen Standardprozesse und entlasten das Verwalterteam – z. B. wenn Kunden selbst nachschauen können, wie der Bearbeitungsstand ihrer Schadensmeldung ist. Die effiziente Interaktion ist indes nicht auf eine Richtung beschränkt. Mitarbeiter haben weniger Arbeit, wenn es um das Handling von Protokollen geht, um deren Prüfung, Freigabe oder darum, die Beschlussfähigkeit festzustellen. Auch die Nachverfolgung und das Abarbeiten von Beschlüssen werden transparenter.

Zudem können Kunden Informationen zum Wohnviertel erhalten und sich mit ihren Nachbarn vernetzen. Das erleichtert das Einleben nach dem Umzug, kann eine getroffene Kauf- oder Mietentscheidung nochmals bestätigen und nicht zuletzt den sozialen Zusammenhalt ganzer Quartiere stärken – ein Aufgabenfeld, das Verwalter bislang nur mit enormem Aufwand und entsprechend hohen Kosten bearbeiten konnten.

Hier stecken weitere Potenziale
Mit diesen Optionen zeichnen sich vielfältige weitere Wertschöpfungspotenziale gerade erst ab. Werden

Kooperationspartner eingebunden, lässt sich der Service deutlich erweitern, womit sich für den Anbieter neue Geschäftsfelder eröffnen – die eine solche Lösung auch wirtschaftlich noch attraktiver machen. Rahmenverträge für Dienstleistungen stellen eine Möglichkeit dar: So könnte etwa eine vom Verwalter für die WEG beauftragte Reinigungskraft auch Arbeiten im Sondereigentum übernehmen. Gleiches gilt für Gärtnerarbeiten. Weitere Leistungen, um Geschäftsfelder zu erschließen, können die Vermietung von Wohnungsgegenständen oder Angebote aus den Bereichen Energie und Versicherung sein. Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender des Beratungs- und Systemhauses Aareon, betont: „Die digitalen Lösungen vereinfachen die Vernetzung von Verwaltern, Eigentümern oder Mietern, Handwerkern, Energieversorgern und anderen Kooperationspartnern. Dadurch entstehen neue Services und Geschäftspotenziale. Von den vereinfachten und schnelleren Prozessen profitieren alle Beteiligten wie Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung, Eigentümer oder auch Handwerker." Aareon hat die Entwicklung in der Branche geprägt. Das Beratungs- und Systemhaus stellte bereits 2013 sein CRM-Portal vor, 2017 folgte die App. „Was die Zukunft auch bringt: Die Digitalisierung wird ein Teil davon sein. Daher ist es wichtig, sich mit kommenden Veränderungen frühzeitig zu befassen, um den Wandel selbst mitzugestalten", unterstreicht Dr. Alflen.

Erfolgsfaktor Integration

Ihren vollen Mehrwert entfalten CRM-Lösungen aber nur, wenn sie sich in die bestehende IT-Landschaft integrieren und mit ihr interagieren. Dies ist entscheidend, um Prozesse durchgängig zu digitalisieren. Anderenfalls entstehen Schattensysteme, die ohne Zusammenhang neben der Bestands-IT existieren, den Arbeitsaufwand eher erhöhen und Datendiskrepanzen zur Folge haben können: Im Portal von Kunden aktualisierte Daten müssen dann nämlich händisch in die Stammdaten übertragen werden, genau wie Schadensmeldungen. In einem voll integrierten CRM-Portal werden sie dagegen automatisiert in die Instandhaltungsprozesse im ERP-System übernommen. Erst der direkte Anschluss an ERP-System und weitere digitale Lösungen ebnet den Weg zum Rundum-Service, der allen Beteiligten das Leben erheblich vereinfacht.

Intuitiv statt komplex

Intelligente Software muss von der Nutzerfreundlichkeit des Smartphones lernen und bedarfsgerechte Optionen bieten.

Von Holger Rings, Hamburg

Immer weniger Menschen sind dazu bereit, sich im Zuge der Digitalisierung mühsam in komplexe Software einzuarbeiten. Sie verlangen nach intuitiven Lösungen, für die sie keine Handbücher benötigen. Ähnlich wie sie es vom Smartphone kennen, erwarten sie, dass ihnen genau die Optionen angeboten werden, die sie jetzt gerade brauchen. Dieser gesellschaftsweite Wandel hat enorme Auswirkungen – auch auf die Arbeitswelt eines Verwalters.

Aufgabenlisten in Excel-Form und handschriftliche Wohnungsübergaben haben langsam ausgedient: Sie sind zu fehleranfällig, zu aufwändig und zu kompliziert, mit den nachteiligen Folgen der Intransparenz, langer Bearbeitungszeiten und nicht rechtzeitig umgesetzter Beschlüsse. Die Lösung sind neue prozessorientierte Ansätze. Sie liefern Vorlagen für standardisierte Vorgänge wie Wohnungsübergaben und automatisieren Abläufe, sodass Schäden schneller behoben und Termine eingehalten werden, zudem nichts vergessen wird.

Wegbegleiter zur digitalen Verwaltung

Es ist ein Irrglaube, die Digitalisierung sei eine unlösbare Mammutaufgabe. Stephanie Baretzky, Vorstand der DOMUS Software AG, begleitet mit ihrem Unternehmen viele Verwalter auf diesem Weg und weiß: „Ja, die Digitalisierung erfordert es, eigene Arbeitsweisen zu hinterfragen und zu ändern. Und ja, man muss lernen, Dinge anders zu tun. Die meisten unserer Kunden benötigen dafür rund drei bis sechs Monate, während das übliche Tagesgeschäft weiterläuft." Kunden haben hier jederzeit die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch untereinander und profitieren so von den Erfahrungen anderer mit der Digitalisierung. Ist die Umstellung vollzogen, lassen sich viele Aufgaben wie Wohnungsübergaben deutlich schneller und effizienter erledigen – mit geringerer Fehleranfälligkeit und mehr Transparenz für alle Beteiligten.

Künstliche Intelligenz automatisiert Abläufe

Intelligente Software unterstützt diesen Prozess und erweist sich als ideales Werkzeug sowohl für Verwalter als auch für Mieter, Eigentümer und Handwerker. Die NAVILITY-App für Tablets z. B. führt Raum für Raum durch die Wohnungsübergabe. Diese Funktion befindet sich gerade in der letzten Testphase und wird bald zur Verfügung stehen. Festgestellte Schäden und Mängel lassen sich dann direkt per Foto dokumentieren und noch während der Übergabe an zuständige Handwerker weiterleiten. Der neue Mieter leistet seine Unterschrift direkt in der App und findet das Protokoll danach in seinem persönlichen HOMECASE-Zugang, den er für die datenschutzkonforme Kommunikation mit seiner Verwaltung nutzt. Handwerker wiederum finden die ihnen zugewiesenen Aufgaben übersichtlich in SERVICECASE und können sie dort annehmen, Termine eintragen und den Status auf „repariert" aktualisieren. Mieter, Eigentümer und Verwalter werden nahezu in Echtzeit über Updates informiert – in ihrem persönlichen Zugang, auf Wunsch auch per Push-Nachricht aufs Handy oder per E-Mail. Der Verwalter hat in DOMUS NAVI den zentralen Überblick über alle Aufgaben pro Objekt und erspart sich mit Hilfe der künstlichen Intelligenz der Software die bisherige Bearbeitung und den Versand einer Fülle von E-Mails.

Praxisbezug ist gefordert

Sinnvolle Digitalisierung gelingt nur auf Basis einer klaren und praxisnahen Definition der sie betreffenden Prozesse. Um diese Praxisnähe zu gewährleisten, begleiten DOMUS-Kunden die Weiterentwicklung der Software über den Beirat. Ebenso wichtig wird es sein, die Verwaltungsbranche insgesamt für die Bedeutung der Digitalisierung zu sensibilisieren und den Austausch der Unternehmen über ihre Umsetzung zu fördern.

Mehr Objektivität und Fairness

Die Vermittlung von Mietwohnungen digitalisiert hat die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg – und bisher gute Erfahrungen damit gemacht.

Wohnung zu vermieten: Das Exposee ist fertig. Die Anzeige steht: Heidelberg, beliebte Wohngegend, faire Miete – passt. Ein Klick, und das Inserat ist online. Kurz darauf haben sich bereits 100 Interessenten gemeldet. Schon jetzt ein kaum überschaubarer Arbeitsaufwand, und die Anzeige wird vom Portal genommen. Insbesondere in Ballungsgebieten ist dies heute Standard. Auch der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG erging es so, der Vermietungsprozess erschien in mehrfacher Hinsicht ineffizient. Bei einem Bestand von gut 1 000 Mietwohnungen und mehr als 100 verwalteten Wohneinheiten liegt die Bearbeitung der Anfragen von Mietinteressenten in den Händen einer Halbtagskraft.

„Wenn wir unsere Angebote über ein Portal inseriert haben, bekamen wir zu jeder Anfrage eine Mail mit den Stammdaten des jeweiligen Interessenten und mussten sie von Hand in eine Liste eintragen, ohne zuvor eine Auswahl getroffen zu haben", fasst Peter Stammer, Geschäftsführer der Baugenossenschaft, das bisherige Verfahren zusammen. Kritisch ist diese Vorgehensweise auch mit Blick auf den Datenschutz: „Alle Daten, die wir so gesammelt haben, wurden nach Vergabe einer Wohnung manuell wieder gelöscht", erinnert sich Stammer.

DER AUTOR

NICOLAS JACOBI
Geschäftsführer der Immomio GmbH

Geht das nicht auch einfacher?

Die Suche nach einer neuen, geeigneten Lösung lag nahe, und die sollte die Wohnungsvermittlung nicht nur für die Baugenossenschaft effizienter gestalten, sondern auch fairer für Mietinteressenten. Letztlich entschied man sich für Immomio. Das intelligente Tool automatisiert und digitalisiert diesen Prozess – insbesondere durch sein Kernstück, das sogenannte Mieter-Matching: Vermieter geben ihre Präferenzen mit bis zu zehn Kategorien, die sie gewichten, im Wunschmieterprofil ein, Mietinteressenten bewerben sich mit digital hinterlegten Selbstauskünften. Das System gleicht diese Informationen automatisch ab, filtert geeignete Bewerber und sortiert sie übersichtlich in einer Liste. „Damit ist der Prozess deutlich schneller geworden. Die Zeitersparnis, vor allem durch die Vorsortierung, ist enorm. Außerdem können wir zeitnah geeignete Interessenten kontaktieren oder Absagen versenden", so das Fazit von Objektbetreuer und Abteilungsleiter Jamie Forsyth, der auch Vorteile für Wohnungssuchende ausmacht: „Die Wohnungsvergabe ist auf diese Weise objektiver und damit auch fairer. Anzeigen sind mittlerweile deutlich länger online als früher. So haben mehr Interessenten die Chance, ihre Wunschwohnung zu finden."

Zeitgemäßer Datenschutz

In Bezug auf den Datenschutz zeigt diese Lösung ebenfalls einen Fortschritt: Wohnungssuchende behalten jederzeit die Kontrolle über ihre Daten. Haben sie bereits eine Wohnung gefunden, können sie ihre Bewerbung, ihr Profil mit nur einem Mausklick vollständig löschen. Und auch der Vermieter kann nach Abschluss einer Vermittlung die Daten aller Interessenten einfach aus seinem Account entfernen. „Datenschutz hat bei uns hohe Priorität, und die Umsetzung wird uns nun deutlich erleichtert", so Stammer, der die Chancen der Digitalisierung für die Prozessoptimierung nun im eigenen Unternehmen nutzt: „Dank des digitalen Vermietungsprozesses arbeiten wir deutlich effektiver, schneller und objektiver."

Was darf ich eigentlich noch fragen?

Mit dem Inkrafttreten der DSGVO hat sich die Vermietungspraxis grundlegend geändert. Nicht alles ist schlecht daran.

Seit einem guten halben Jahr gilt sie in Deutschland, die Datenschutzgrundverordnung – und hat die bisher gängige Praxis der Wohnraumvermittlung ordentlich erschüttert. Viele Unternehmen mussten seither ihren Vermietungsprozess kritisch betrachten und in der Folge des neuen Gesetzes schmerzhafte Anpassungen vornehmen.

Mehrstufige Datenabfrage

Die mittlerweile am weitesten verbreitete Änderung bezieht sich auf die Abfrage der Daten von Mietinteressenten: Wurden bisher noch alle Angaben bereits beim Erstkontakt mit dem Wohnungsvermittler auf einem Auskunftsbogen erfasst, muss heute eine Zweckbindung für die Datenerhebung gegeben sein. Anders ausgedrückt: Je näher ein Mietinteressent vor dem Abschluss eines Mietvertrags steht, desto sensiblere Daten dürfen von ihm erfragt werden. Denn erst dann sind diese Daten für den Vermieter von berechtigtem Interesse. Dabei gibt es inzwischen aber auch klare Tabus: Staatliche oder kulturelle Herkunft und das genaue Geburtsdatum dürfen beispielsweise nicht mehr abgefragt werden. Für Mietverwalter bedeutet die Neuregelung, dass sie sehr darauf achten müssen, in welcher Phase oder Stufe der Bewerbung um eine Wohnung ein Mietinteressent sich gerade befindet – und er muss sich sogar davor schützen, dass Wohnungssuchende z. B. per Initiativbewerbung freiwillig Daten von sich übermitteln, an denen das „berechtigte Interesse" noch gar nicht besteht. In Immobilienportalen war das gängige Praxis.

Die neue Datendiät

Nun gelten strenge Regeln, die sich aus dem Grundsatz der Datensparsamkeit ergeben: Daten, die nicht mehr gebraucht werden, müssen gelöscht werden. In bislang nie erreichtem Ausmaß wurden Unternehmensdatenbanken bereinigt – häufig verbunden mit der Frage, welche Daten denn eigentlich über die Jahre gesammelt und wo sie gespeichert wurden, auf Festplatten, in Software, auf Servern und in E-Mails. Als Faustregel für die Bereinigung nach dieser Bestandsaufnahme gilt: Alle Daten von Mietinteressenten, deren letzte Aktivität – z. B. anlässlich einer Wohnungsbesichtigung – länger als ein halbes Jahr zurückliegt, sind zu löschen. Dass Mietinteressenten zum Zeitpunkt der Abfrage ihrer Daten über deren Erhebung und Speicherung informiert werden müssen, ist ebenfalls neu und ungewohnt. Hier kommen nun vorformulierte und automatisiert versandte E-Mails zum Einsatz, die über Grund, Speicherungsdauer und den Umgang der eingeholten Informationen aufklären.

Es hat auch seine guten Seiten

Die Umsetzung der DSGVO im eigenen Unternehmen kam vielen unserer Kunden einem Aha-Erlebnis gleich: Wir haben endlich mal alte Zöpfe abgeschnitten, oder es war wie den Keller aufzuräumen, so zwei beispielhafte Erfolgsmeldungen. Ins Blickfeld rückte vor allem die zu vermeidende doppelte Datenhaltung: Um notwendige Prozesse der Datenerhebung, -speicherung und -löschung zuverlässig steuern zu können, müssen Daten zentral gehalten werden – nicht mehrfach eingepflegt in genutzte Software und zusätzlich etwa auch in Excel-Listen etc.

Und hier kommt nun geeignete Arbeitsplatz-Software wie z. B. Immosolve ins Spiel. Ihr Einsatz hat sich im Zusammenhang mit den neuen gesetzlichen

DER AUTOR

JAN PHILIPP KÖTTING
Geschäftsführer der Immosolve GmbH
www.immosolve.de

Vorgaben bezahlt gemacht: Zentrale Datenhaltung, sichere Aufbewahrung, automatisierte Löschroutinen, der ebenso automatisierte E-Mailversand u. v. m. erleichtern es deutlich, den strengeren Anforderungen an den Datenschutz gerecht zu werden.

STUFEN DER DATENERFASSUNG

Was von Mietinteressenten nach DSGVO wann abgefragt werden darf:

1. Erstkontakt

- *Vorname/Nachname*
- *Kontaktdaten*
- *Altersgruppe*
- *Relevante Behinderungen*
- *Einkommensindikation (bspw. 3× max. Miete)*
- *usw.*

2. Nach Besichtigung

- *Frage nach Solvenz*
- *Nationalität*
- *Beruf*
- *Art des Einkommens*
- *Höhe des Einkommens*
- *Haustiere*
- *usw.*

3. Vorauswahl Mietvertrag

- *Bei Selbstzahlung: Nachweise über Einkommensverhältnisse (Abrechnung o. Ä.)*
- *Bei ALG oder o. Ä.: Bestätigung der übernehmenden Stelle*
- *Bonitätsprüfung*

Quelle: Privcom Datenschutz GmbH in Zusammenarbeit mit Immosolve GmbH

Vorsicht mit sensiblen Daten!

Das gilt für den betrieblicher Datenschutz in Immobilienunternehmen – ein Überblick.

Der betriebliche Datenschutz ist ein wichtiger Aspekt innerhalb der betrieblichen Organisation. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung gewinnt er immer mehr Bedeutung – nicht zuletzt auch wegen der Datenschutzgrundverordnung, kurz: DSGVO. Seit ihrem Inkrafttreten im Mai 2018 wird über den Umgang mit Daten, Informations- und Auskunftspflichten, Verarbeitungsverzeichnissen, Auftragsverarbeitung usw. viel diskutiert.

Das Wichtigste vorweg: Datenschutz ist Grundrechtsschutz. Jeder Mensch hat das Recht auf informationelle Selbstbestimmung, dazu gehört die Kontrolle über seine Daten. Mit Blick auf die Digitalisierung und Internationalisierung der Datenströme – Wer weiß schon, in welchem Land welcher Server steht? – hat die Europäische Union die Datenschutzgrundverordnung erlassen.

DIE AUTORIN

KATHARINA GÜNDEL
Die Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht ist in der Kanzlei Groß Rechtsanwälte tätig.
www.gross.team

Informationen über Mieter und Kunden

Im Rahmen der Mietverwaltung werden unterschiedlichste Daten zu unterschiedlichen Zeitpunkten erhoben und verarbeitet. Als personenbezogene Daten gelten alle Informationen, die sich auf identifizierte oder identifizierbare natürliche Personen beziehen, also z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Familienstand, Kontoverbindung, Bonitätsauskunft, Geburtsdaten usw. Zur Verarbeitung zählt jeder Vorgang bzw. jedes Verfahren im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten. Das Gesetz benennt als Verarbeitungsvorgänge ausdrücklich: Erheben, Erfassen, Organisieren, Ordnen, Speichern, Anpassen, Verändern, Auslesen, Abfragen, Verwenden, Offenlegen durch Übermitteln, Verbreiten oder eine andere Form, Abgleichen, Verknüpfen, Einschränken, Löschen und Vernichten. Das bedeutet: Wann immer ein Name, eine Anschrift oder E-Mail-Adresse erfasst oder übermittelt oder vernichtet wird, werden personenbezogene Daten verarbeitet.

Informationen über Mitarbeiter

Beim betrieblichen Datenschutz ist in zwei Richtungen zu denken, nämlich nach außen und nach innen. Immobilienverwaltungen haben es nicht nur mit personenbezogenen Daten ihrer Kunden, Mieter oder Dienstleister zu tun, sondern auch mit denen ihrer Mitarbeiter. Der Mitarbeiterdatenschutz stellt einen wichtigen Teil der Gesamtthematik dar, denn hier werden sogar besondere Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet, wie etwa zu Religionszugehörigkeit und Gesundheitszustand. Diese sensiblen Daten sind

besonders schützenswert. Die Führung der Personalakten verlangt daher höchste Aufmerksamkeit. Daten, die nicht gebraucht werden, müssen aus Personalakten entfernt werden. Dies gilt insbesondere für Informationen, die auf den Gesundheitszustand schließen lassen. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür, dass ein Arbeitgeber über Jahre hinweg Fehlzeiten aufgrund von Erkrankungen speichert.

Aber nicht nur das, auch für die Unternehmens-Homepage gefertigte Mitarbeiterfotos oder solche, die bei der Betriebsfeier entstehen, zählen zur Datenverarbeitung. Hier geht es sogar um biometrische Daten. Regelungen über den Umgang mit diesen Fotos innerhalb eines Unternehmens sind daher zwingend zu treffen. Sie dürfen in der Regel nur mit Einwilligung der Mitarbeiter verarbeitet werden. Diese Einwilligung muss tatsächlich freiwillig erfolgen und nicht in Folge sozialen Drucks. Der Mitarbeiterdatenschutz umfasst auch private Telefonate über die Firmenleitung oder private E-Mails über den Firmenaccount. Auch wenn viele Unternehmer ihren Mitarbeitern dies gestatten, besteht hier die erhebliche Gefahr, dass das Unternehmen dann als Telekommunikationsdienstleister gegenüber den Mitarbeitern gilt und zusätzlich noch die Regeln des Telekommunikationsgesetzes bzw. des Telemediengesetzes einzuhalten sind. Daher ist auch hier Vorsicht geboten. Für den Schutz der Daten von Mitarbeitern gilt das Gleiche wie für den Umgang mit Daten von Kunden und Dienstleistern, und es sind die gleichen Vorkehrungen zu treffen:

- Benennung eines Datenschutzbeauftragten (wenn erforderlich),
- Erstellung eines Verzeichnisses für die Verarbeitungstätigkeiten,
- Erstellung von Mustern für Informations- und Auskunftsschreiben einschließlich der Erklärungen auf der Homepage,
- Abschluss von Auftragsverarbeitungsverträgen mit Auftragsverarbeitern und
- Prüfung der Technik sowie ggf. Anpassung an den Stand der Technik.

Herausforderungen gemeinsam begegnen

Es gibt bereits nutzbare Lösungen, um Prozesse zu optimieren.

Die WEG-Versammlung muss vorbereitet, der Mieterwechsel dem Messdienstleister gemeldet werden, das E-Mailfach quillt über, genau wie die Ablage – Hilfe, Entlastung! Schön, wenn ein neuer Mitarbeiter eingestellt werden könnte, aber der Fachkräftemangel … Wer sich hier wiedererkennt, sich aber spontan auch nicht zu helfen weiß, braucht neue, zeitgemäße Lösungsansätze. Die sind von Full-Service-Dienstleistern für die Wohnungswirtschaft wie KALO durchaus zu erwarten. Die Digitalisierung und der Ausbau intelligenter Anwendungen sowie der Einsatz moderner, vernetzter Infrastruktur ermöglichen nachhaltige Prozessoptimierung – zum Beispiel bei der Heizkostenabrechnung. Funktechnologie macht die Organisation von Ableseterminen überflüssig, auch die Erstellung und Übergabe der Heiz- und Nebenkostenabrechnung an die Mieter lässt sich mit digitalem Datenaustausch und über heutige Kommunikationsmedien deutlich effizienter gestalten. Unternehmen jeder Größenordnung können sich so den Aufwand, Formulare von Hand auszufüllen, die Fehleranfälligkeit und häufige Rückfragen ersparen. Die Abrechnung ist schneller fertig, und die gewonnene Zeit bleibt für andere Aufgaben.

Das Tor zur Digitalisierung

Online-Portale bieten einen leichten Einstieg in die Digitalisierung von Abrechnungsprozessen und ihre transparente Gestaltung. Das kostenlose Angebot von KALO bietet die Möglichkeit, online eingegebene Daten auch gleich zu plausibilisieren und zu übermitteln – so kommt die Abrechnung zügig und um Fehler bereinigt zurück. Statusmeldungen halten den Verwalter als Auftraggeber stets über den Stand der Abrechnungserstellung auf dem Laufenden. Ist in der Verwaltung ein gängiges ERP-System im Einsatz, geht der Austausch standardisierter Dateien für die Heizkostenabrechnung unkompliziert und zügig vonstatten, weil das dafür erforderliche Modul in der Software entweder zum Standard gehört oder separat freigeschaltet werden kann. Auch für kleinere Hausverwaltungen gibt es Programme, die die vom Messdienstleister als PDF-Datei im sogenannten E898-Format gesendeten Heizkostenabrechnungen im ERP-System automatisch mit der Betriebskostenabrechnung verknüpfen. Das Sortieren von Heiz- und Betriebskostenabrechnung entfällt, weil beide Dokumente gemeinsam ausgedruckt werden können.

Endlich Entlastung!

Das Beispiel zeigt, dass sich Prozesse auch mit geringem Aufwand digital und smart abbilden lassen, um nachhaltig zu entlasten. Aber es gibt bereits weitere Perspektiven: „Damit jeder Verwalter von der Digitalisierung profitieren kann, entwickeln wir gemeinsam mit dem DDIV und seinen Mitgliedern unser Dienstleistungsangebot stetig weiter. Schon heute arbeiten wir an neuen Lösungen, um unsere Kunden in Zukunft noch mehr zu entlasten", so KALO-Geschäftsführer Stephan Kiermeyer. Verwalter brauchen mehr Zeit für ihr Kerngeschäft, um etwa bei gleichem Aufwand mehr Wohnungen zu betreuen und zusätzliche Verdienstmöglichkeiten zu schaffen.

DER AUTOR

MARIO KLUCKOW
Fachreferent Marketing & Kommunikation der KALORIMETA GmbH

FORTBILDUNG FÜR VERWALTER

Mit Informationsveranstaltungen unterstützt KALO Verwaltungen im Tagesgeschäft – u. a. mit dem „Verwalterfrühstück" in Kooperation mit den DDIV-Landesverbänden. Dabei geht es um Aspekte der Digitalisierung, intelligente Anwendungen und digitale Lösungen zur Prozessoptimierung, aber auch um relevante Neuerungen wie die DSGVO.

Ausbildungswege

Der Duale Studiengang Immobilienwirtschaft der DHBW in Mannheim

Von Andrea Körner

NACHGEFRAGT

PROF. DR. VERENA KÖNIG
Studiengangsleiterin Immobilienwirtschaft und Wissenschaftliche Leiterin Partnermarketing der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

Immobilienwirtschaftliche Berufe stellen hohe Anforderungen an qualifizierte Fachkräfte, auch in der Verwaltung. Nicht nur vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels wird die Bedeutung fundierter Ausbildungswege steigen, die Entwicklung der Immobilienmärkte erfordert zukünftig das qualifizierte Management des in Gebäuden gebundenen Kapitals. „Der komplexe akademische Beruf des Immobilienmanagers hat Zukunft", so Prof. Dr. Verena König. Als Leiterin des Dualen Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) verweist sie zudem auf das vielfältige spezifische Kompetenzprofil, das die Ausübung dieser Tätigkeit erfordert:

- eine solide betriebswirtschaftliche Ausbildung als Basis für effiziente Entscheidungen,
- technische Grundlagen zur Beurteilung von Handlungsalternativen, insbesondere zur nachhaltigen Bewirtschaftung über lange Lebenszyklen,
- juristische Kenntnisse zur Ausschöpfung von Entscheidungsspielräumen für mögliche Nutzungsarten,
- digitale Expertise, um den technologischen Umbruch für Immobilien wie auch für die Wertschöpfungsketten in Immobilienunternehmen zu nutzen,
- Teamfähigkeit als Voraussetzung erfolgreichen Managements.

In Gebäuden **gebundenes Kapital** qualifiziert managen

Seit elf Jahren bietet die Mannheimer Hochschule den Studiengang an, und zwar praxisintegriert: Im Dreimonatsrhythmus wechseln sich für die Studierenden theoretische Vorlesungsphasen und die praktische Arbeit in Unternehmen der Immobilienwirtschaft ab.

Frau Prof. König, wie bildet der Duale Studiengang Immobilienwirtschaft die komplexen Inhalte im Lehrplan ab?

Die Studienrichtung BWL-Immobilienwirtschaft unserer Hochschule bereitet umfassend auf eine Managementtätigkeit in der Immobilienbranche vor. Dabei entwickeln sich unsere Studierenden gleichermaßen zu Generalisten und Spezialisten: Generalisten, die Immobilienmärkte in ihrer Gesamtheit sehen, und Spezialisten mit fundierten immobilienökonomischen und -rechtlichen Kenntnissen, die dieses Detailwissen dann wieder zum Ganzen zusammenfügen.

Inwiefern qualifiziert das Studium zur Ausübung des Berufs des Immobilienverwalters?

Wir haben diverse Fächer, die auf diesen Beruf vorbereiten. Das Bachelorstudium Immobilienwirtschaft umfasst einen Anteil an Vorlesungen, die allgemeine und betriebswirtschaftliche Kenntnisse vermitteln. Hier werden Themen wie beispielsweise Marketing oder Investition und Finanzierung behandelt, die in praktisch allen Branchen relevant sind. Hinzu kommen Aspekte der Volkswirtschaftslehre, die das gesamtwirtschaftliche Umfeld von Immobilien beschreiben, aber auch Recht, wissenschaftliches Arbeiten und

Mathematik/Statistik. Die Besonderheit unserer Studienrichtung sind die immobilienbezogenen Fächer. Sie vermitteln spezifische technische und ökonomische Kenntnisse, aber auch für konkrete Tätigkeitsfelder wichtige Zusammenhänge, z. B. für Verkauf, Verwaltung, Bewertung oder Facility Management. Die Digitalisierung als Megatrend für alle Sektoren der Immobilienbranche spielt dabei eine wichtige Rolle.

Da Immobilienökonomie auch immer in einem rechtlichen Rahmen zu sehen ist, werden zudem spezielle rechtliche Konstruktionen beleuchtet, das Grundbuch, Gesetze zum Miet- und Kaufrecht, aber auch das Baurecht sind für fundierte immobilienwirtschaftliche Entscheidungen maßgeblich.

Darüber hinaus gibt es Wahlfächer: Schon mit der Entscheidung für das jeweilige Ausbildungsunternehmen und damit auch für den Bereich, in dem es tätig ist, kann man Interessenschwerpunkte im Studium festlegen. Ab dem zweiten Studienjahr werden in den Theoriephasen die Fächer Immobilienmarketing und Portfoliomanagement zur Wahl gestellt und ermöglichen auch eine Schwerpunktsetzung in der theoretischen Ausbildung.

Wo liegen die Vorteile des dualen Studienkonzepts für Absolventen und potenzielle Arbeitgeber?

Die Integration von Theorie- und Praxisinhalten vermittelt den Studierenden neben Fach- und Methodenwissen ein hohes Maß an Handlungs- und Sozialkompetenz, das sie optimal auf den Berufseinstieg vorbereitet. Erfolgreiches Management setzt Methoden- und Sozialkompetenz voraus, die in eigenen Lehrveranstaltungen, aber auch durch die Teamarbeit in den Praxisphasen gefördert werden. Interkulturelle Kompetenzen können zudem durch die Teilnahme an den internationalen Projekten des Studiengangs ausgebaut werden. Auch weil es pro Kursgruppe selten mehr als 30 Studierende gibt, wird Eigeninitiative gefördert, eine intensive Betreuung garantiert und eine angenehme, persönliche Studienatmosphäre geschaffen. Häufig werden hier Kontakte geknüpft, die über die Studienzeit hinaus bestehen.

Studierende der DHBW haben einen besonderen Status: Sie sind Studierende und Angestellte zugleich und erhalten während des gesamten Studiums eine Vergütung. In Einzelfällen kann aber auch ein zusätzliches Stipendium oder BAFöG infrage kommen. Neben den hauptamtlichen Professoren der DHBW vermitteln Dozenten von Universitäten und anderen Hochschulen sowie besonders qualifizierte Experten aus Unternehmen Inhalte aus ihren Spezialgebieten – praxisnah und aktuell.

In welchen Unternehmen findet der praktische Teil des Studiums statt?

Unternehmen können Ausbildungspartner der DHBW werden, wenn Art und Umfang ihrer Dienstleistungen sowie der Geschäftsprozesse gewährleisten, dass sie die in den Rahmenstudienplänen vorgeschriebenen Ausbildungsinhalte vermitteln können. Hierzu müssen die Ausbildungspartner über eine ausreichende Ausstattung und Organisation sowie geeignete Abteilungen verfügen. Unternehmen, die die vorgeschriebenen Ausbildungsinhalte nicht in vollem Umfang vermitteln können, gelten dennoch als geeignet, wenn eine Ergänzung durch externe Ausbildungsmaßnahmen vorgenommen wird (z. B. Verbundausbildung). in jedem Unternehmen ist ein Ausbildungsverantwortlicher zu bestellen, der über einen Hochschulabschluss oder eine gleichwertige Ausbildung und über hinreichende Berufserfahrung verfügt. Die Vermittlung der vorgeschriebenen Ausbildungsinhalte kann funktional oder zeitlich begrenzt auf Mitarbeiter oder Kollegen übertragen werden, die keine Hochschulausbildung nachweisen müssen.

Wie finden Unternehmen und Studierende zusammen?

In der Regel nutzen Unternehmen ihre eigenen Kommunikationskanäle und -wege, um auf freie Studienplätze aufmerksam zu machen. Für Studierende gibt es die Möglichkeit, sich über die Firmendatenbank auf der Homepage der DHBW registrieren zu lassen. Studieninteressierte können seit einigen Jahren auch ihr Profil und Bewerbungsunterlagen in der Bewerber-Börse der DHBW einstellen. Partnerunternehmen können interessante Bewerber so direkt kontaktieren. Das Interesse steigt seit vielen Jahren, da der Mehrwert eines Dualen Studiums immer mehr Unternehmen überzeugt.

Wie funktioniert das praktisch: in Mannheim studieren und ggf. in einem Unternehmen an einem anderen Ort arbeiten?

Die Studierenden wohnen in Mannheim in der Regel in Wohngemeinschaften, die über unsere Social-Media-Plattformen vermittelt werden. Auch während der Praxisphasen teilen sich viele Studierende eine Wohnung.

Ein Teil des Studiums findet im Ausland statt, wie gestaltet sich das?

Unser Studiengang Immobilienwirtschaft bietet im vierten und fünften Semester regelmäßig internationale Seminare an. Die Partneruniversitäten hierfür sind die Universidade Federal da Bahia, die älteste Universität Brasiliens in Salvador da Bahia, und die Huazhong University of Science and Technology, die chinesische Eliteuniversität in Wuhan.

Diese Seminare dienen dem Training für Management-Herausforderungen in internationalen Teams. Die Lerninhalte des jeweiligen Semesters werden ins International Seminar integriert, dort eben im englischsprachigen Umfeld und in gemischten Gruppen aus deutschen, brasilianischen und chinesischen Studierenden.

Zur Finanzierung:
Mit welchen Kosten ist das Studium verbunden?

Studierende erhalten während der gesamten Studienzeit eine monatliche Vergütung, die das Ausbildungsunternehmen festlegt. Im Durchschnitt erhalten die Studierenden der Fakultät Wirtschaft monatlich 600 bis 800 Euro, im zweiten und dritten Studienjahr jeweils 100 bis 150 Euro monatlich mehr. Über die monatliche Vergütung hinaus entstehen den Unternehmen während der Ausbildungszeit keine weiteren Kosten, da die DHBW als staatliche Hochschule voll steuerfinanziert wird.

Und nach dem Studium:
Welche Aussichten haben Absolventen?

Auf dem Arbeitsmarkt sind die Absolventen der DHBW dank ihres fundierten Wissens und ihrer Praxiserfahrung sehr erfolgreich. In den letzten Jahren hatten jeweils rund 90 Prozent der Studierenden zum Zeitpunkt ihres Abschlusses bereits einen festen Arbeitsvertrag unterschrieben. Etwa ein Drittel der Absolventen unseres Studiengangs entscheidet sich für einen weiterführenden Masterstudiengang. Der boomenden Immobilienbranche stehen relativ wenige akademische Ausbildungsangebote gegenüber. Der Studienabschluss bietet insofern ausgezeichnete berufliche Perspektiven.

STUDIENGANG BWL-IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Duale Studiengang ist mit 210 ECTS Punkten ZEvA-akkreditiert und als Intensivstudium anerkannt.
Studiendauer: *sechs Semester*
Semesterbeginn: *jährlich am 1. Oktober*
Anmeldefrist: *jährlich, Ende September*
Abschluss: *Bachelor of Arts*
Kontakt: *Prof. Dr. Verena König*
Duale Hochschule Baden-Württemberg Mannheim
Coblitzallee 1 – 9, 68163 Mannheim
+49 (0) 621 4104-2248
verena.koenig@dhbw-mannheim.de
www.iw.dhbw-mannheim.de

Quereinsteiger willkommen!

Branchenfremde Bewerber schnell und qualifiziert zu schulen, damit sie ihren Platz in der Immobilienverwaltung finden – eine interessante Zukunftsperspektive!

Die Contecta Immobilienverwaltung in Augsburg verwaltet mehr als 4 000 Wohneinheiten. Fachkräftegewinnung ist ein wichtiges Thema: Die Contecta bildet den Großteil ihrer Mitarbeiter selbst aus und bekommt immer wieder Initiativbewerbungen aus der Branche. Doch aus Kollegenkreisen ist immer wieder zu hören, dass gute Mitarbeiter nur schwer zu finden seien: Wenn sich überhaupt jemand bewerbe auf eine offene Stelle, dann häufig mit Erfahrungen in ganz anderen Branchen. Der Fachkräftemangel ist in unserer Branche inzwischen deutlich spürbar: Auf dem Arbeitsmarkt sind Immobilienkaufleute Mangelware. Insofern müssen wir uns vielleicht auch selbstkritisch prüfen: Ich kenne nur wenige Kollegen, die bereit sind, im eigenen Betrieb neue Mitarbeiter auszubilden.

Schulen, aber wie?

Alternativ bietet sich die berufsbegleitende Schulung für Immobilienverwalter an, die von einigen (wenigen) Instituten angeboten wird – zum Teil als Präsenzunterricht, immer mehr allerdings in Form von Online-Kursen. Damit sich solche Kurse für die Anbieter auch finanziell lohnen, werden oft verschiedene kaufmännische Berufsbilder zusammengefasst, und bei einem Großteil der vermittelten Inhalte geht es um grundsätzliches betriebswirtschaftliches, volkswirtschaftliches und sozialkundliches Wissen. Fachspezifisches Branchenwissen wird wenig vermittelt. Die Teilnehmer schneiden bei solchen Online-Kursen in der Regel gut ab, was natürlich auch daran liegt, dass die Prüfungen ebenfalls online absolviert werden und die entsprechenden Unterlagen und Skripte dabei zur Hand sein können. Eine wirkliche fachliche Qualifizierung gewährleistet dies noch lange nicht. Präsenzkurse dagegen werden in der Regel pro Institut und Region nur einmal jährlich angeboten und dauern auch schon mal sechs Monate, was die Präsenz der Teilnehmer als Mitarbeiter im Unternehmen deutlich reduziert.

Das Grundproblem der Branche ist allerdings gar nicht so sehr der Mangel an Ausbildungsangeboten, sondern eher das fehlende Interesse oder auch die geringe Bekanntheit des Berufsbildes. TV-Doku-Soaps wie „Mieten, Kaufen, Wohnen“ bei Super-RTL zeichnen ein eher unrealistisches Berufsbild und beschränken sich auf Darstellungen wie die des reinen Makelns, das angeblich zu schnellem Reichtum führt. Langfristig wirklich sinnvoll und effektiv wäre es aus meiner Sicht vor allem, wenn die in der Immobilienverwaltung tätigen Unternehmen sich stärker auf interne Ausbildungsangebote konzentrieren würden. Aus eigener Erfahrung kann ich sagen, dass sich das rentiert: Wir haben zurzeit sieben Auszubildende, und inzwischen ist mehr als die Hälfte unserer Stammbesetzung in unserem Unternehmen „groß“ geworden. Das ist sicherlich eine langfristige Investition und hilft den Betrieben, die jetzt qualifiziertes Personal brauchen, nur wenig.

Geeignete Kräfte finden

Ziel muss es also sein, Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zu finden oder zu entwickeln, die auch geeigneten Quereinsteigern das nötige branchenspezifische Fachwissen schnell und qualitativ hochwertig vermitteln, ob betriebsintern oder extern. Wer für solche Qualifizierungsmaßnahmen infrage kommt, das hängt natürlich davon ab, wo gerade Bedarf besteht: Geht es um den kaufmännischen Bereich,

DER AUTOR

THOMAS HÜTTL
Geschäftsführer der Contecta Immobilienverwaltung GmbH

Buchhaltung und Jahresabrechnung, dann bieten sich Angehörige aller kaufmännischen Berufe an, z. B. Bank- und Versicherungskaufleute, aber auch Menschen, die ein gutes Verhältnis zu Zahlen haben. Hier ist der Einstieg nicht schwer, und die Weiterbildung und Qualifizierung kann gut betriebsintern organisiert werden.

Werden Mitarbeitende für die Objektbetreuung gesucht, eignen sich auch Menschen mit einer handwerklichen Ausbildung, die beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen eine Umschulung zu Immobilienkaufleuten in Erwägung ziehen – mit offensichtlichem Gewinn für Verwaltungsunternehmen: Gelernte Handwerker kennen den Arbeitsalltag, bringen oft allein aufgrund ihres Lebensalters ein anderes Standing mit und können sich so auch später bei einer Eigentümerversammlung entsprechend selbstbewusst präsentieren. Zudem verfügen sie über ein gutes technisches Verständnis für die Aufgaben, die wir täglich zu bewältigen haben.

Vorzüge anderer Branchen

Darüber hinaus sind auch Mitarbeitende aus Hotellerie und Gastronomie gut geeignet für den Quereinstieg. Was sie auszeichnet, ist ihr hohes Servicebewusstsein und die Kundenorientierung, womit sie sich deutlich von vielen kaufmännischen Angestellten unterscheiden. In unserer Branche ist die Ausrichtung auf die Bedürfnisse und Anliegen der Kunden ein enorm wichtiger Faktor, zumal dann, wenn wir uns mit unserer Serviceorientierung gegenüber Mitbewerbern positionieren. Kunden erkennen es sehr schnell und wissen es zu schätzen, wenn wir uns von Problemen nicht abschrecken lassen, sondern Herausforderungen stets lösungsorientiert annehmen. Insbesondere für Bewerber aus der Hotellerie und Gastronomie sind selbst unsere Arbeitszeiten noch recht attraktiv. Sie scheuen keine Abendtermine, denn sie sind ganz anderes gewohnt. In unserer Branche sind immerhin die Wochenenden frei.

Zufriedene Mitarbeiter sind das beste Renommee

Bleibt noch die Frage: Wie finden Menschen mit solchem beruflichen Portfolio, die sich umorientieren möchten, in unsere Branche? Und wie gewinne ich sie just für mein Unternehmen? Es mag banal klingen, aber meine eigene Erfahrung zeigt mir immer wieder: Die besten Personal-Recruiter sind die Kolleginnen und Kollegen im eigenen Unternehmen! Wenn sie zufrieden sind, sich wohlfühlen, mitgestalten können und meine Wertschätzung wahrnehmen, dann sind sie die ersten Multiplikatoren, wenn es darum geht, neue Kollegen zu finden. Und das geschieht auf vielen Wegen: Durch direkte Hinweise im Freundes- und Bekanntenkreis, durch differenzierte Bewertungen auf Portalen wie kununu.com, in denen Arbeitnehmer ihre Arbeitgeber bewerten können, durch Teilnahme an Wettbewerben und Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung, in denen der Umgang mit Mitarbeitenden auf den Prüfstand kommt und auf diese Weise transparent wird.

Auch meine zweite Schlussfolgerung mag unspektakulär klingen, ist aber für die zukünftige Entwicklung unserer Branche der einzige Weg: Wir müssen langfristig unseren Nachwuchs selbst ausbilden! All zu oft höre ich von Verwalterkollegen das Klagelied vom mangelnden Personal, aber wenn ich frage: „Und wer von euch bildet aus?“, dann wird es still … Auszubildende müssen gut begleitet werden, sie fordern Aufmerksamkeit, Zeit und Energie im eigenen Unternehmen, aber sie helfen auch, immer wieder einen unverstellten Blick von außen zu bekommen, decken allein durch ihre Präsenz manche Schwachstelle auf und zwingen die „alten Hasen“, nicht bei gewohnten, eingefahrenen Mustern stehen zu bleiben, sich hinterfragen zu lassen und sich so weiter zu entwickeln. Ich bin überzeugt: In ein paar Jahren gibt es nur noch zwei Arten von Unternehmen: Solche, die sehr gut mit ihren Mitarbeitern umgehen, und solche, die keine haben!

Eine Frage des Vertrauens?

Homeoffice heißt für viele: „Ich bin dann mal weg und mach' blau."

Wer regelmäßig, insbesondere montags und freitags, unter Berufung auf das Stichwort „Homeoffice" nicht an seinem Arbeitsplatz im Büro erscheint, weckt vor allem unter Kollegen Argwohn. Und die Arbeitgeber, Vorgesetzten, Chefs selbst? Auch für sie liegt der Gedanke an eine faule Ausrede nahe. Kein Wunder, schließlich sind wir alle, so unterstelle ich einmal, seit Jahrzehnten darauf konditioniert, Präsenz zeigen zu müssen, um Tätigkeit unter Beweis zu stellen. Es lohnt sich aber, das Modell Homeoffice genauer zu betrachten, denn es birgt mehr Chancen als Risiken.

DER AUTOR

SVEN KUBAL
Bundesweiter Geschäftsführer der BGV-Unternehmensgruppe, Immobilienverwalter des Jahres 2014 und Drittplatzierter 2017.
www.bgv-berlin.de

Geld ist nicht alles

In Zeiten von Fachkräftemangel und steigenden Anforderungen an den Beruf des Property Managers müssen Unternehmen etwas mehr bieten als ein angemessenes Gehalt, das bekanntlich nur kurzfristig motiviert. Überzeugende Rahmenbedingungen sind ein weiteres und vor allem wichtiges Entscheidungskriterium für zu gewinnende Mitarbeiter. Die Möglichkeit, auch zu Hause arbeiten zu können, kann zumindest ein kleiner Beitrag zu einer ausgeglichenen Work-Life-Balance sein. Sie zu nutzen, heißt Arbeit und Privatleben flexibler und vor allem individuell in Einklang zu bringen – ohne Konflikte, die in der Regel zulasten des Unternehmens gehen.

Schon seit Jahren halte ich es für den falschen Ansatz, erwachsenen Menschen vorzuschreiben, wann sie im Büro zu sein haben, und wann sie es wieder verlassen dürfen. Letzteres freilich wird von vielen meiner Kollegen eher nachlässig betrachtet, während sie erheblichen Aufwand betreiben, um nachzuweisen, dass Mitarbeiter zu Arbeitsbeginn unpünktlich waren. Aber das steht auf einem anderen Blatt unter dem Stichwort „Arbeitszeiten".

Foto: © Radachynskyi Serhii / Shutterstock.com

Technisch durchaus machbar
Als eines der ersten Unternehmen haben wir bereits vor vielen Jahren für Mitarbeiter die Möglichkeit geschaffen, von zu Hause zu arbeiten, – und damit erstaunliche Ergebnisse erzielt. Aber dazu später mehr.

Natürlich bedarf es gewisser technischer Voraussetzungen: eine VOIP-Telefonanlage oder zumindest eine digitale, die über jeden Arbeitsplatz um- und eingestellt werden kann, ein Notebook nebst VPN- oder Citrix-Zugang. Das war's aber auch schon. Dies ergänzend haben wir ein paar Regeln festgeschrieben in Bezug auf Erreichbarkeit und persönliche Anwesenheit im Büro im Falle unerwarteten Kundenbesuchs. Wie und in welcher Form solche Maximen aufgestellt und gehandhabt werden, ist selbstverständlich eine Frage der jeweiligen Unternehmensführung. Entsprechende Niederschriften sollten sich im Qualitätsmanagement-Handbuch für alle zugänglich finden.

Angst vor Kontrollverlust?
Die Vorteile, die das Modell Homeoffice bietet, überwiegen meines Erachtens die Risiken. Welche Risiken überhaupt? Dass ich nicht weiß, was ein Mitarbeiter von zu Hause aus für mich tut? Genaue Kenntnis über das, was er leistet, habe ich auch dann nicht, wenn er im Büro ist. Seine bloße Anwesenheit bedeutet noch lange nicht, dass der Output stimmt. Widerlegen werden das nur zeitmesseraffine Unternehmer. Von ihnen rede ich hier nicht und lasse sie weiter Zeiten messen, verarbeiten, verwalten und korrigieren.

Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten, haben einen viel effektiveren und schnelleren Durchlauf von Themen und erledigen in weniger Zeit mehr Aufgaben. Natürlich können sie zwischendurch mal das eine oder andere im Haushalt erledigen. Wenn aber der Output stimmt, warum nicht?

Des Weiteren haben sich die Krankmeldungen und Fehlzeiten unserer Mitarbeiter um mehr als zwei Drittel reduziert. In Summe ergibt das heute eine höhere Anwesenheitsquote als in der Zeit vor dem Homeoffice. Und das bietet Mitarbeitern letztlich noch einen weiteren erheblichen Vorteil: Der Weg zur Arbeit entfällt. Das spart heute eine Menge Zeit, denn sie kann zugunsten des Unternehmens zum Arbeiten genutzt werden, nicht um unterwegs zu sein. Wir verzeichnen steigende Zufriedenheit bei Mitarbeitern und Kunden.

Homeoffice ist also sicher nicht „Blaumachen", sondern eine Frage des Vertrauens. Unsere Kunden vertrauen unseren Mitarbeitern Millionenwerte an – und wir ihnen nicht einmal bezahlte Arbeitszeit?

Motivation ist alles

Sollte man Mitarbeiter in der Immobilienverwaltung leistungsbezogen entlohnen?

Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft von Mitarbeitern sind sehr unterschiedlich, und sie können stark voneinander abweichen. Die Leistungsfähigkeit bestimmt sich in hohem Maße dadurch, ob jemand Anfänger, Fortgeschrittener oder Fachkraft ist. Das Leistungsniveau kann aber auch unter Fachkräften sehr unterschiedlich sein – je nachdem, inwieweit das Anforderungsprofil einer Stelle mit dem Leistungsprofil ihres Inhabers übereinstimmt. Fachwissen, Erfahrung und soziale Kompetenzen sind hier maßgeblich. Das Arbeitsergebnis wird aber neben der Leistungsfähigkeit auch von der Leistungsbereitschaft eines Mitarbeiters beeinflusst. Selbst wenn Leistungs- und Anforderungsprofil perfekt übereinstimmen, kommt es letztlich darauf an, ob jemand bereit ist, für das Unternehmen „alles" zu geben. Denkt man nun über eine leistungsbezogene Entlohnung nach, geht es um Folgendes:

- Mitarbeiter entsprechend ihres Beitrags zum Unternehmenserfolg zu entlohnen
- Das für den Unternehmenserfolg relevante Engagement und die Einsatzbereitschaft dafür zu erkennen
- Die Mitarbeiterzufriedenheit durch eine anerkennende Bezahlung zu erhöhen

Welche Kriterien gelten?

Eine leistungsbezogene Entlohnung setzt voraus, dass sowohl die Leistung als auch der Erfolg messbar sind. Wird eine solche Entlohnung, beispielsweise als Bonuszahlung, an definierte Ziele geknüpft, müssen diese auch erreichbar sein. Zudem muss die Berechnung der Zahlung nachvollziehbar sein, ebenso wie auch die Möglichkeiten, eine Zusatzzahlung zu erhalten, für gleichartige Stellen bzw. Tätigkeitsbereiche vergleichbar sein müssen, um niemand zu benachteiligen.

Damit wird deutlich, dass sich nicht alle Tätigkeitsbereiche für die Gestaltung einer leistungsbezogenen Entlohnung eignen. Die Aufgaben der Mitarbeiter der Telefonzentrale, der Bilanzbuchhaltung oder des Sekretariats lassen sich nicht oder nur sehr schwer mit messbaren Zielen verknüpfen. Sehr schwer heißt in diesem Fall, dass der Aufwand und damit die Kosten, solche Ziele zu definieren und zu messen, in keinem sinnvollen Verhältnis zum erreichbaren Ergebnis stehen.

Die Tätigkeit der Verwalter, ihrer Assistenten, der Sachbearbeiter, und des Objektbuchhalters bieten in Immobilienverwaltungen hingegen Möglichkeiten für eine leistungsbezogene Entlohnung.

Wie lässt sich das gestalten?

Das monatliche Gehalt könnte in einen fixen und einen leistungsbezogenen Bestandteil aufgeteilt werden. Kriterien für den Leistungsbezug wären beispielsweise die Anzahl der betreuten Objekte und Einheiten oder der Vertragsumsatz, den ein Mitarbeiter zu verantworten hat. So ließe sich sowohl die Leistungsfähigkeit als auch die Leistungsbereitschaft individuell honorieren. Dieses Modell eignet sich auch, um dem häufig geäußerten Wunsch älterer Mitarbeiter nach Entlastung gerecht zu werden.

Eine sehr gute Grundlage, um Leistung individuell zu honorieren, bieten die in den Verwalterverträgen vereinbarten Honorare für variable Leistungen. Erfahrungsgemäß werden diese vertraglich vereinbarten Sonderleistungen nicht immer oder zumindest nicht vollständig abgerechnet, obwohl sie erbracht wurden. Viele Objektbetreuer scheuen sich, die Vergütung dieser Leistungen bei den Eigentümern durchzusetzen. Würde man sie an den so zu erzielenden Zusatzumsätzen z. B. über ein Bonusprogramm beteiligen, ließe

DER AUTOR

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

sich bestimmt so mancher Widerstand gegen die Rechnungstellung überwinden.

Dem gegenüber stehen Leistungen, die zwar nicht unmittelbar zur Umsatzsteigerung des Unternehmens führen, dafür aber sein Qualitätsniveau beeinflussen – mit grundlegender Wirkung auf das Gebührenniveau, das mit dem Leistungsniveau übereinstimmen muss. Denn nur dann werden Auftraggeber bei einer Wiederbestellung angemessene Gebührenerhöhungen akzeptieren. Beispiele für solche Leistungen, die mit einem Bonus honoriert werden können, sind die Fertigstellung aller Abrechnungen innerhalb von fünf Monaten nach dem Ende der Abrechnungsperiode, die Durchführung aller Eigentümerversammlungen in nur sechs Monaten oder – ebenfalls denkbar – die Fertigung schriftlicher (Halbjahres-) Zwischenberichte für die Eigentümer. Auch solche Leistungen zahlen auf den Unternehmenserfolg ein: Die Service-Qualität steigt und damit die Zufriedenheit der Kunden.

In diesem Zusammenhang bietet sich auch die Honorierung von Leistungen an, die mit entsprechendem Mehraufwand über die Routine des Tagesgeschäfts hinausgehen und die vollständige, fristgerechte und genaue Bearbeitung von Aufgaben unterstützen: etwa Zuarbeiten zum Zensus, die Beschaffung von Energieausweisen oder die Datenbereinigung im Zuge der DSGVO.

Bonus für einen oder für alle?

Je nach Organisationsstruktur und Arbeitsteilung im Unternehmen werden erzielte Erfolge einem einzelnen Mitarbeiter oder einem ganzen Team zuzurechnen sein. Eine bei Wiederbestellung erzielte Gebührenerhöhung ist sicherlich eine Teamleistung des Objektbetreuers und der Sachbearbeiter. Ein dafür ausgelobter Bonus sollte entsprechend aufgeteilt werden. Die Vermittlung eines Verwaltungsmandats oder ein gezielter Tipp, der dazu führte, kann auf einen Mitarbeiter oder das Team zurückgehen, je nachdem, wie das Mandat zustande kam.

In größeren Verwaltungsunternehmen gibt es Stellen und Tätigkeitsbereiche, die nicht unmittelbar mit der Leistung am Kunden befasst sind: Mitarbeiter der Telefonzentrale, der Finanzbuchhaltung oder der Datenverarbeitung. Trotzdem ist der Unternehmenserfolg Ergebnis der Leistung aller Mitarbeiter. Daher ist es zu empfehlen, auch alle für die gemeinsame Leistung monetär zu belohnen.

Chancen, Risiken und Grenzen

Das Modell der leistungsgerechten Entlohnung bietet die Chance, nicht nur den Umsatz, sondern auch die Zufriedenheit der Mitarbeiter und die Qualität der Leistung zu steigern – durch Motivation. Denn im Rahmen des jährlichen Mitarbeitergesprächs rückt mit der Definition der in der kommenden Periode zu erreichenden Ziele der variable Teil der Vergütung in den Vordergrund. Und er wird im Unterschied zur üblichen Gehaltserhöhung nicht als selbstverständlich wahrgenommen.

Risiken liegen vor allem da, wo Kriterien für Leistung nicht messbar oder vergleichbar, Ziele nicht erreichbar und Berechnungen nicht nachvollziehbar sind. Wo die leistungsbezogene Entlohnung, selbst wenn dies begründet ist, geringer ausfällt als noch im Vorjahr, wirkt sie alles andere als motivierend.

Dennoch bietet sie grundsätzlich die Möglichkeit, unternehmerische Ziele besser zu erreichen. Eine Garantie, alle Vorgaben zu 100 Prozent zu erfüllen, gibt es aber nicht. Verwaltungen erbringen ihre Leistung mit Menschen, die für sie arbeiten, und nicht jeder ist durch monetäre Anreize zur Leistung zu bewegen. Die Erwartungen an das Modell leistungsgerechter Entlohnung sollten realistisch sein.

Sind Sie der Chef im Ring?

Wie man schwierige Kundengespräche erfolgreich meistert.

Wir Menschen schätzen ein positives und harmonisches Umfeld, sowohl als Kunde als auch als Dienstleister. Kritische Situationen vermeiden wir aus Angst oder Unsicherheit, da schwer einzuschätzen ist, wie die jeweils andere Seite reagiert. Ein kritisches Gespräch birgt die Chance für eine Intensivierung des Kundenkontakts. Ein Kunde, der sich offen über Missstände äußert, ist ein „guter Kunde“: Er gibt dem Unternehmen immer noch eine Chance. „Den guten Seefahrer erkennt man bei Sturm“, besagt ein italienisches Sprichwort. Zeigen Sie dem Kunden, dass Sie nicht nur ein „Sonnenschein-Dienstleister“ sind, sondern gerade in schwierigen Situationen für ihn da sind und alles daransetzen, eine zufriedenstellende Leistung zu erbringen. Mit den folgenden Tipps für souveränes Verhalten in schwierigen Gesprächen, wird das ohne Weiteres gelingen.

- Abfangen der Emotionalität: Verärgerung, Enttäuschung, Wut – wer kennt das nicht?! Wechseln Sie die Perspektive und zeigen Sie auf, dass Sie aus Sicht des Kunden denken. Bringen Sie Bedauern und Verständnis zum Ausdruck. Bitten Sie – wenn erforderlich – um Entschuldigung. Menschen entschuldigen Fehler, reagieren jedoch gereizt, wenn diesen ausgewichen wird.

- Keine vorzeitige Stellungnahme, insbesondere keine Schuldzuweisungen

- Seien Sie authentisch! Bedauern kommt nur dann glaubwürdig beim Kunden an, wenn Sie es auch tatsächlich so meinen. Die Entschuldigung als Floskel braucht niemand.

- Mehr fragen, weniger behaupten: Lassen Sie den Kunden ausreden und stellen Sie gute klärende Fragen. Ein „Das brauche ich gar nicht zu prüfen“ zeigt kein wirkliches Interesse.

- Bieten Sie Lösungen an: Der Kunde hat ein Recht darauf, zu wissen, wie es nun weitergeht (inhaltlich, zeitlich).

- Zeigen Sie am Ende des Gesprächs Größe und bedanken Sie sich für die Zeit, die sich der Kunde genommen hat, die offenen Worte, die Anregungen etc.

Die große Herausforderung in schwierigen Kundengesprächen stellt nicht nur die Situation als solche dar, sondern dass wir im Bruchteil von Sekunden herauszufinden haben, mit welchem Menschentyp wir es zu tun haben. Wir haben die richtigen Worte zu finden, um den Menschen und seine dahinterstehenden Bedürfnisse bestmöglich abzuholen. Wir haben „Hochleistungspsychologen“ zu sein, um am Auftreten der anderen Seite sofort zu erkennen, welche Formulierungen und welches Verhalten am besten in dieser Situation und zu diesem Menschen passen.

Mit wem haben wir es zu tun?

Welche Menschentypen erleben Sie tagtäglich? Da gibt es sicherlich den Dominanten, den Rechthaberischen, den Choleriker, den Provokateur, den Arroganten und viele mehr – immer natürlich auch in weiblicher Form. Hinter jedem gezeigten Verhalten stecken ureigene Bedürfnisse dieses Menschen.

Foto: © Radachynskyi Serhii / Shutterstock.com

DER AUTORIN

DR. CORNELIA SCHLATTER
Die Betriebswirtin führt über ihr Trainings- und Beratungsunternehmen seit über zwanzig Jahren Schulungen und Qualifizierungsprojekte mit den Schwerpunkten Vertrieb, Service und Mitarbeiterführung auf nationaler und internationaler Ebene durch.
www.cornelia-schlatter.de

Wir können es uns nun schwer machen und diese Bedürfnisse ignorieren. Das Gespräch wird deutlich länger dauern, und es kostet Kraft, Nerven und Energie. Wählen Sie Herangehensweisen, die beim anderen Menschen die „Ohren aufgehen lassen". Die Chancen auf ein positives Gesprächsergebnis steigen.

Die Typfrage

Der dominante Typ ist ein extrovertierter Mensch, der es gewohnt ist, den Ton anzugeben. Wenn er in ein Gespräch geht, dann nicht, um zu diskutieren, sondern um zu sagen, wo es lang geht. Er braucht Raum für seine Darstellungen, unterbricht andere, will aber selbst nicht unterbrochen werden. Ergebnisse will er schnell erreichen. Persönliche Erfolge sind für ihn enorm wichtig. Machen Sie sich nicht kleiner. Er will zwar den Ton angeben, schätzt aber dennoch die Kommunikation auf Augenhöhe. Kommen Sie schnell zum Punkt, langweilen Sie ihn nicht mit Details oder verschachtelten Sätzen. Lassen Sie ihn gerne über seine Erfolge reden. Darin sonnt er sich. Verwenden Sie seine Worte: schnell, zügig, Ergebnis, Lösung, kurz, kompakt, auf den Punkt, „schaffen wir", „kriegen wir hin" etc. Nicht gut ankommen werden folgende Worte oder Sätze: „Das müssen wir bereden/erst einmal klären.", ausführlich, detailliert, „das wird dauern".

Beim rechthaberischen Typ ist der Name Programm: Er will recht haben. Er will zeigen, dass er eine hohe Expertise mitbringt, und sucht darin die Bestätigung durch andere. Geben Sie ihm diese Bestätigung: „Ich sehe, Sie haben darin Erfahrung." Bitte vermeiden Sie den offenen Widerspruch: „Das stimmt nicht, was Sie da sagen." Sagen Sie stattdessen: „Ich bin bei Ihnen." Bestätigen Sie seinen Standpunkt und relativieren Sie: „Ja, ich kann Ihre Sicht dazu durchaus nachvollziehen. Für uns stellt sich der Sachverhalt folgendermaßen dar …" Binden Sie ihn aktiv ein und fragen Sie nach seinem Standpunkt: „Was meinen Sie dazu?"

Der Choleriker ist mit Sicherheit einer der unangenehmsten Charaktere, da uns die Wucht seines Auftretens, die Lautstärke und die Aggressivität zu schaffen machen, uns ggf. sogar einschüchtern. Bitte bedenken Sie, dass der Choleriker bei seinem emotionalen Ausbruch erst einmal mit sich selbst beschäftigt ist. Seine Ohren sind „dicht". Wenn Sie zu diesem Zeitpunkt auf ihn einreden, um ihm eine Lösung anzubieten, wird er nicht in der Lage sein, diese aufzunehmen. Lassen Sie ihn erst einmal toben. Geben Sie ihm immer wieder eine gewisse Bestätigung: „Ja, ich kann Ihre Verärgerung verstehen.", „Ja, Sie haben recht." Bitte beachten Sie: Erst wenn der Choleriker zur Ruhe gekommen ist, sind die Ohren wieder bereit, sachliche Klärungen aufzunehmen. Bieten Sie keine weitere Angriffsfläche, sonst wird der nächste Ausbruch entfacht.

Der arrogante Typ wird als einer der menschlich schwierigsten Gesprächspartner empfunden, da er mit einer gewissen Überheblichkeit auftritt. Dies mündet in herablassenden Kommentaren, mit der Absicht platziert, andere zu verunsichern oder gar zu verletzen. Er versteht das Spiel so hervorragend, dass Sie es ihm unabhängig davon, wie professionell Sie auf seine Kommentare reagieren werden, nie recht machen können. Dies ist ein Wechselspiel, bei dem Sie – je stärker Sie auf seine Provokationen reagieren – nur verlieren können. Wenn Sie es schaffen, die abgeschossenen Pfeile mit einer gewissen Ruhe und Gelassenheit zu ignorieren und immer wieder konsequent auf das sachliche Thema zurückzuführen, wird der Arrogante irgendwann den Spaß am Provozieren verlieren. Gern dürfen Sie auch in einer wertschätzenden Form – gehen Sie immer mit gutem Beispiel voran – eine klare Grenze markieren: „So wie das Gespräch verläuft, empfinde ich es als unangemessen." Schaffen Sie Verbindlichkeit für den weiteren Gesprächsablauf: „Können wir uns bitte darauf einigen, dass wir uns wieder auf die Sachthemen konzentrieren?" In einem finalen Schritt, wenn sämtliche gelben Karten, die Sie gezeigt haben, nicht gefruchtet haben, werden Sie das Gespräch mit Stil und Würde beenden oder es vertagen: „Ich stelle fest, dass wir im Moment keine gemeinsame Basis haben. Lassen Sie uns gerne morgen nochmals telefonieren."

SOUVERÄNITÄT LERNEN

In schwierigen Kundengesprächen trifft Mensch auf Mensch. Klären Sie für sich selbst, was Ihnen wichtig ist für ein gutes Gespräch. Werden diese Bedürfnisse von der anderen Seite ignoriert oder gezielt verletzt, ist es dringend geboten, Instrumente und Mechanismen zu lernen, um die eigenen Emotionen positiv zu lenken. Einfach geht immer – zeigen Sie insbesondere in schwierigen Gesprächen, dass Sie der Chef im Ring bleiben.

Wie das geht, vermittelt der Vortrag von Dr. Cornelia Schlatter im Rahmen der 8. DDIV-Wintertagung: 27. Januar bis 1. Februar 2019, Hotel Salzburger Hof, Leogang.

Das rechnet sich!

Mit der Dämmung wärmeführender Rohrleitungen lassen sich ohne großen Aufwand erhebliche Effekte erzielen.

Dass durch die energetische Sanierung von Altbauten Energie eingespart werden kann, ist unbestritten. Ausschlaggebend für die Investitionsentscheidung dürfte jedoch die Frage sein, ob und wann sich die Maßnahme „rechnet". Während die Wirtschaftlichkeit der Fassadendämmung derzeit kontrovers diskutiert wird, ist die Effizienz und kurze Amortisation einer Dämmung der Anlagentechnik unbestritten.

In Altbauten entstehen durch ungedämmte Rohrleitungen und Armaturen große Energieverluste. Der jährliche Wärmeverlust, der durch ungedämmte Verteilleitungen und Armaturen im Kellerbereich verursacht wird, kann bis zu einem Viertel des Jahres-Heizenergieverbrauchs eines Wohngebäudes betragen. Von den 39 Millionen Wohneinheiten in Deutschland befinden sich 75 Prozent in Gebäuden, die vor 1979 – also vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung – errichtet wurden. Nach der Energieeinsparverordnung hätten nicht nur veraltete Heizungsanlagen bis zum 31. Dezember 2006 ausgetauscht, sondern auch Heizungs- und Warmwasserleitungen in nicht beheizten Räumen gedämmt werden müssen. Dieser Nachrüstverpflichtung sind jedoch längst nicht alle Hauseigentümer nachgekommen.

DIE AUTORIN

MICHAELA STÖRKMANN
Technical Manager EMEA bei Armacell

Am Beispiel eines Einfamilienhauses

Wie eine von Armacell durchgeführte Untersuchung 2008 zeigte, können durch eine nach EnEV 100 %-Dämmung zugänglicher Rohrleitungen im unbeheizten Keller eines 140 qm großen Einfamilienhauses jährlich Einsparungen von bis zu 556 Euro erreicht werden, womit sich die Installation schon nach zwei Heizperioden bezahlt gemacht hätte.

Die Amortisation ist abhängig vom Energiepreis und den Kosten für Material und Montage der Rohrdämmung. Während die Dämmstoffpreise seit 2008 um jährlich ca. drei Prozent gestiegen sind, schwankte der Heizölpreis seitdem erheblich. Nachdem er 2012 die Rekordmarke von 0,91 Euro pro Liter erreichte, brach er Ende 2014 stark ein, und 2016 kostete ein Liter Heizöl im Schnitt etwa 0,50 Euro. Derzeit steigt der Preis allerdings wieder und lag im September 2018 bei 0,75 Euro. Da die Rohrdämmung im Vergleich zu anderen energetischen Sanierungsmaßnahmen eine recht kurze Investitionsrentabilität hat, fallen diese Schwankungen jedoch nicht so sehr ins Gewicht, und der Amortisationszeitraum wird auch bei günstigen Energiepreisen und höheren Kosten für die Rohrdämmung zwei bis maximal drei Heizperioden nicht überschreiten.

In neueren Gebäuden höhere Verluste aus Warmwasserleitungen

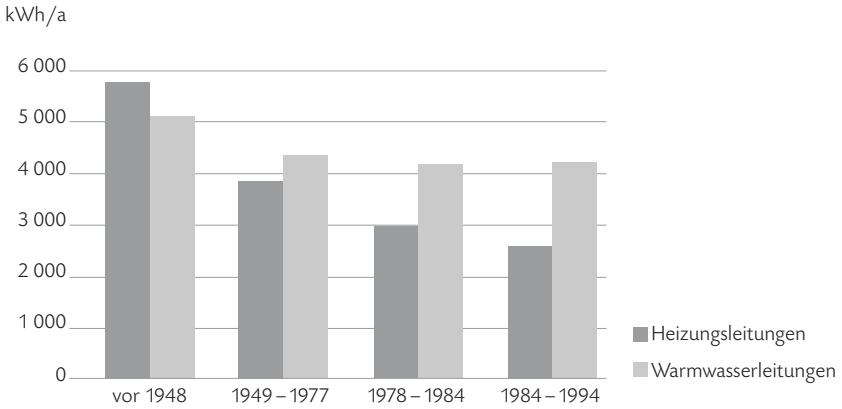
Was die Untersuchung auch zeigte: Die Energieverluste von Warmwasserleitungen sind in neueren Häusern höher als die von Heizungsleitungen. Bei neueren Häusern ist die Gebäudehülle besser gedämmt, und es wird – absolut betrachtet – weniger Brennstoff zur Beheizung benötigt. In allen untersuchten Fällen sind die Wärmeverluste von ungedämmten Rohrleitungen im Keller bedeutend höher als die Verluste, die während des Verbrennungsprozesses im Heizkessel entstehen. Dies bedeutet, dass die korrekte Dämmung von Rohrleitungen eine wesentlich effektivere Maßnahme zur Energieeinsparung darstellt als der Austausch des Heizkessels – sie ist relativ kostengünstig und kann die Energieverluste um die Hälfte bis zwei Drittel reduzieren.

Auch in Neubauten eine lohnende Maßnahme

Fälschlicherweise wird oft angenommen, eine gut isolierte Gebäudehülle verhindere bereits in ausreichendem Maße Energieverluste, und Wärmeverluste der technischen Installationen würden nicht verloren gehen. Durch ungedämmte Rohrleitungen und Armaturen entstehen jedoch auch in modernen, gut gedämmten Häusern große Energieverluste.

Gebäudekategorie – Auslegungstemperatur	Einsparung Heizöl, Liter	Einsparung, Euro	CO_2-Einsparung, Kilo	Amortisationszeit, Monate
Vor 1948 – 90/55 °C	926	556	2 545	15
1949–1977 – 90/55 °C	644	386	1 769	15
1978–1984 – 70/55 °C	448	269	1 230	14
1985–1994 – 55/45 °C	397	238	1 092	16

So rechnet sich die Rohrleitungsdämmung: Beispiel Einfamilienhaus mit 140 qm Nettonutzfläche, Heizölpreis 0,60 Euro/Liter



Nicht rückgewinnbare Wärmeverluste der im Keller verlaufenden Heizungs- und Warmwasserleitung

Auch hier belegt eine Armacell-Studie, welche Effekte sich mit einer entsprechenden Dämmung erzielen lassen. Untersuchungsgegenstand war ein freistehendes, gut gedämmtes Standard-Einfamilienhaus mit einer Nettogrundfläche von 160 qm in ausgewählten europäischen Ländern (Schweden, Polen, Deutschland, Großbritannien, Italien, Spanien). Dabei wurden regional unterschiedliche Bauweisen berücksichtigt. Bei der Berechnung wurden internationale und europäische Normen bzw. Vornormen zur Energiebilanz von Gebäuden zugrunde gelegt. In der Studie wurden drei Szenarien mit unterschiedlichen Rohrdämmungsniveaus miteinander verglichen:

- optimale Dämmung mit einer Schichtstärke, die ungefähr dem einfachen Rohrdurchmesser bei Heizungsleitungen und dem 1,5-Fachen bei Warmwasserleitungen entspricht
- nicht optimale Dämmung mit 50 Prozent der Schichtstärken der optimalen Dämmung
- schlechte/fehlende Rohrdämmung durch 2 mm Schichtstärke simuliert

Es zeigte sich, dass Wärmeverluste aus Rohrleitungen in gut gedämmten Gebäuden nicht komplett rückgewonnen, sprich: zur Beheizung des Gebäudes genutzt, werden können. Im milden europäischen Klima weisen schlecht gedämmte Rohrleitungen jährlich nicht rückgewinnbare Wärmeverluste von bis zu 40 Prozent des Nettoheizwärmebedarfs auf. Erstaunlicherweise liegen die Wärmeverluste in südlichen Regionen mit bis zu 60 Prozent sogar noch höher als in Nord- und Mitteleuropa. Dies lässt sich dadurch erklären, dass nicht rückgewinnbare Wärmeverluste vorrangig aus Warmwasserrohrleitungen im Sommer entstehen. Wärmeverluste aus Brauchwarmwasserleitungen gehen im Sommer zu 100 Prozent verloren, daher sollten diese Leitungen besonders gut gedämmt werden. Auch in modernen, gut gedämmten Häusern lassen sich durch optimale Rohrleitungsdämmungen erhebliche Energie-, Kosten- und CO_2-Einsparungen erzielen.

FAZIT

Die technische Dämmung allein der in Kellern zugänglichen Heizungs- und Warmwasserleitungen ist eine der einfachsten und effizientesten Maßnahmen zur Energieeinsparung – selbst dann wenn auf Grund der räumlichen Gegebenheiten nur dünnere Dämmstärken infrage kommen. Werden für die Nachrüstung selbstklebende Schläuche verwendet, die sich einfach über die Rohre schieben und dann verkleben lassen, lässt sich auch die Montagezeit gegenüber anderen Materialien um bis zu 50 Prozent reduzieren.

Foto: © Armacell

5 Fragen an ...

Ein Kurzinterview zur Praxis im Wasserschaden-Management.[1]

1.

Herr Möck, beschreiben Sie kurz Ihr Unternehmen, wo stehen Sie aktuell?

Als Systemverwalter sind wir auf die strukturierte, rechtssichere und transparente WEG-Verwaltung von Liegenschaften ab zehn Einheiten spezialisiert. Mit 30 Mitarbeitern in Niederlassungen in Stuttgart, Ludwigsburg, Heilbronn und Heidelberg betreuen wir mehr als 7 000 Einheiten in ca. 400 Objekten. Wir erhalten regelmäßig ein Fortbildungszertifikat vom VDIV Baden-Württemberg und wurden mehrfach von der Fachzeitschrift „Immobilienprofi" als eines der TOP 25 Immobilienunternehmen in Deutschland ausgezeichnet.

2.

Was hat Sie dazu veranlasst, das Wasser- und Feuchteschaden-Management neu zu bearbeiten?

Die Schadenquote stieg, die erforderlichen Prozesse waren fehleranfällig und zu langsam, forderten viel „Manpower" und waren wenig effizient. Zudem sollte zukünftig die rechtssichere Handhabung der Annexkompetenz durch den Verwalter gewährleistet sein.

3.

Welche Lösung stellten Sie sich vor?

Das Ziel war ein Standardprozess mit optimalem Informations-Management im Workflow: schnell, qualifiziert, rechtssicher und im Ergebnis effizient. Mit unserem Versicherungsmakler und LOCATEC als zertifizierte Sachverständige für Wasserschäden und Leckortung erarbeiteten wir neue Standardlösungen für das Schadenmeldeformular, die Prozessabwicklung von Feuchte- und Leitungswasserschäden sowie ein rechtssicheres Formular für die Annexkompetenz-Zustimmung. Der Prozess wurde im Qualitätsmanagementprogramm abgebildet und intensiv geschult. Um das Qualitätsniveau auch im Nachgewerk zu gewährleisten, wurden als weitere Systempartner und Generalunternehmer für Trocknung und Sanierung die Unternehmen GSH Heinle aus Stuttgart sowie Kilic Schadenservice für die Niederlassung Heilbronn hinzugenommen.

4.

Was kennzeichnet den seit 2014 optimierten Schadenprozessablauf und welche Vorteile hat er?

Das Schadenmeldeformular ist im CRM-System mit Basics vorbelegt. Ein großer Vorteil ist, dass der vor Ort erstellte Schadenbericht direkt und in Echtzeit an uns, den Versicherungsmakler und den Generalunternehmer geht. So läuft der Prozess für uns fast automatisch. Falls erforderlich, erfolgt zur Schadensaufnahme auch eine Leckortung mit Freilegung der Ursache und eine Notabdichtung für den weiteren Betrieb von Wasser und Heizung. Die professionelle Schadenserfassung und -bewertung ist, auch in Bezug auf die Beurteilung der Notwendigkeit einer technischen Trocknung, stets objektiv, weil sie unabhängig und ohne wirtschaftliche Verbindung zu den Folgegewerken geschieht.

5.

Wie fällt Ihr abschließendes Resümee aus?

Wir konnten unseren Aufwand im Falle von Wasser- oder Feuchteschäden signifikant senken und haben jetzt einen transparenten Prozess, der eine fehlerfreie Abwicklung gewährleistet. Die Trennung von Schadensbeurteilung und Leckortung einerseits durch LOCATEC und die Schadensbeseitigung durch die Generalunternehmer erspart häufig den Einsatz von Trocknungsgeräten. Allein das führt zu Kosteneinsparungen in vierstelliger Höhe und verkürzt die Wiederherstellungszeit um zwei bis vier Wochen. Die niedrigeren Schadensquoten führen zudem seltener zu Vertragssanierungen bei den Gebäudeversicherern.

Zusammengefasst: Dieser Prozess stellt alle Beteiligten höchst zufrieden – Mitarbeiter, Bewohner, Systempartner sowie die auf Seiten der Versicherer und nicht zuletzt in der Geschäftsführung.

Im Gespräch: André Männel (r.), Leiter Vertrieb und Service der LOCATEC Ralf Beutel Ortungstechnik GmbH, und Andreas Möck, Geschäftsführer der Die Immobilienverwalter GmbH

[1] Das vollständige Interview gibt es online unter: www.locatec.de/fileadmin/user_upload/Downloads/LOC_Interview_mit_Andreas_Moeck_2.pdf

Aktuelle Urteile

Der BGH entschied zu zwei wichtigen Aspekten der Sanierung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum.

INSTANDSETZUNGSPFLICHT BEI GRAVIERENDEN BAULICHEN MÄNGELN

(BGH, Urteil vom 4.5.2018, Az. V ZR 203/17)

DAS THEMA

Mängel am Gemeinschaftseigentum bzw. deren Beseitigung beschäftigen im Laufe der Jahre so ziemlich jede WEG auf die ein oder andere Art. Sind alle Wohnungseigentümer davon unmittelbar betroffen, besteht zumeist auch Einigkeit darüber, dass solche Mängel – möglichst bald und kostengünstig – beseitigt werden müssen. Anders sieht es aus, wenn nur einige wenige Wohnungseigentümer betroffen sind, sprich: wenn die meisten Wohnungseigentümer nicht unter dem Mangel leiden, aber trotzdem für dessen Beseitigung zahlen sollen. Die Bereitschaft für solche Mängel Zahlungen zu leisten, ist erfahrungsgemäß recht gering. Der BGH hat sich in der nun vorliegenden Entscheidung zu der Frage geäußert, wann ein Sanierungsanspruch der vom Mangel am Gemeinschaftseigentum betroffenen Eigentümer besteht.

DER FALL

Das im Jahr 1890 errichtete Gebäude wurde 1960 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die Kläger sind Eigentümer der drei Teileigentumseinheiten, die sich im Souterrain des Gebäudes befinden. Diese Teileigentumseinheiten werden in der Teilungserklärung als Laden bzw. als

DIE AUTORINNEN

DR. SUSANNE SCHIEßER
Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.

KRISTIN JANZE
Die Rechtsanwältin ist bei Arnecke Sibeth Dabelstein, München, schwerpunktmäßig auf den Gebieten des privaten Baurechts und des WEG-Rechts tätig.
www.asd-law.com

WEG-RECHT

Büros bezeichnet. Die Wände der Teileigentumseinheiten weisen Durchfeuchtungen auf, deren Ursachen laut zweier Gutachten in einer fehlenden außenseitigen Sockelabdichtung, einer fehlenden Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerten Salzen liegen. In einer Eigentümerversammlung wird der Antrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden (TOP 2a) abgelehnt, auch der zur Instandsetzung durch Einbringen einer Horizontalsperre im Mauerwerk sowie der zur Aufbringung einer Vertikalsperre auf den erdberührenden Außenwänden (TOP 2b). Die Eigentümer beschließen lediglich mehrheitlich, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen (TOP 2f). Die Kläger wenden sich gegen die vorgenannten Beschlüsse mit der Anfechtungsklage und beantragen, die Beklagten zur Zustimmung zu den Beschlussanträgen TOP 2a und TOP 2b zu verurteilen bzw. hilfsweise eine gerichtliche Beschlussersetzung vorzunehmen. Das Amtsgericht hebt den Beschluss TOP 2f auf und weist die Klage im Übrigen ab, auf die Berufung der Kläger hebt das Landgericht auch die Beschlüsse TOP 2a und TOP 2b auf und verurteilt die Beklagten zur Zustimmung.

Die hiergegen gerichtete Revision der Beklagten hat keinen Erfolg. Der BGH erklärt die Beschlüsse TOP 2a, 2b und 2f für ungültig und ersetzt die Beschlüsse TOP 2a und 2b: Es ist beschlossen, dass die Schäden an dem Gemeinschaftseigentum (...) im Bereich der zu den Teileigentumseinheiten (...) gehörenden Räume sowie die Ursache der Schäden (...) durch die Gemeinschaft und auf deren Kosten beseitigt werden (...). Der BGH führt aus, dass der Antrag auf Zustimmung zu den Beschlussanträgen zu TOP 2a und 2b als Antrag auf Beschlussersetzung gem. § 21 Abs. 8 WEG auszulegen sei, da dies der Interessenlage entspräche. Darüber hinaus können die Kläger nach Ansicht des BGH die Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen. Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung verlangen. Hierzu gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG insbesondere die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Zwar haben die Wohnungseigentümer einen Gestaltungsspielraum und sind dazu berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen. Ist aber die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, dann entspricht nur die Vornahme der Instandsetzung billigem Ermessen. Der einzelne Wohnungseigentümer hat daher einen Anspruch auf Durchführung der Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 4 WEG. Ob eine Maßnahme zwingend erforderlich ist, bemisst sich maßgeblich nach den Vorgaben der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung. Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Beeinträchtigen gravierende bauliche Mängel die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich oder schließen diese sogar aus, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich. Im vorliegenden Fall waren die Außen- und Innenwände der Teileigentumseinheiten im Fußpunkt bis zur Höhe von einem Meter massiv durchfeuchtet. Die zweckentsprechende Nutzung der drei Teileigentumseinheiten wurde hierdurch erheblich beeinträchtigt. Sowohl in zu Wohnzwecken dienenden Sondereigentumseinheiten als auch in Teileigentumseinheiten, die als Aufenthaltsraum für Menschen dienen, müssen dem BGH zufolge derartige Durchfeuchtungen schon wegen der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf (Wohn-) Komfort und Gesundheit sowie auf den optischen Eindruck beseitigt werden. Massive Durchfeuchtungen der Innen- und Außenwände müssen deshalb auch in Teileigentumseinheiten nicht hingenommen werden, und zwar auch dann nicht, wenn gesundheitsschädlicher Schimmel (noch) nicht aufgetreten ist. Der Sanierungsanspruch wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass es sich um in einem Altbau gelegene Souterraineinheiten handelt. Welchen Zustand das Gemeinschaftseigentum aufweisen muss, richtet sich zwar grundsätzlich nach den bei der Errichtung des Gebäudes geltenden Baustandards. Hieraus lässt sich nach Ansicht des BGH jedoch nicht ableiten, dass in älteren oder in einfachen Bauten auch gravierende bauliche Mängel hingenommen werden müssten. Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums muss jedenfalls die Verwirklichung des in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Zwecks ermöglichen.

VERWALTERSTRATEGIE

Liegt ein Mangel am Gemeinschaftseigentum vor und ist die Möglichkeit gegeben, dass ein Sanierungsanspruch besteht, sollte der Verwalter die vom Mangel nicht unmittelbar betroffenen Eigentümer vor der Abstimmung zu einer etwaigen Sanierung auf ihr Haftungsrisiko hinweisen. Stimmen die Wohnungseigentümer einer erforderlichen Sanierung des Gemeinschaftseigentums nämlich schuldhaft nicht zu und verzögert sich dadurch die Sanierung, sodass weitere Schäden entstehen, dann haften sie für diese Schäden.

KEIN NICHTIGKEITSEINWAND GEGEN RECHTSKRÄFTIGES BESCHLUSSERSETZUNGSURTEIL

(BGH, Urteil vom 16.2.2018, Az. V ZR 148/17)

DAS THEMA

Insbesondere dann, wenn es um kostenintensive Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geht, stellt sich oft das Problem, dass die Fassung entsprechender Beschlüsse von verschiedenen Wohnungseigentümern bzw. einem möglichen Mehrheitseigentümer, die/der nicht gewillt sind/ist, eine Sonderumlage zu leisten, blockiert wird. In diesem Fall kann die Wohnungseigentümergemeinschaft die Fassung solcher Beschlüsse gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage durchsetzen. Was aber, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft zwar obsiegt und ein Beschlussersetzungsurteil ergeht, die betreffenden Miteigentümer jedoch dennoch ihren Anteil der Sonderumlage nicht bezahlen, sondern den Einwand vorbringen, dass der ersetzte Beschluss nichtig ist? Mit dieser Frage hat sich der BGH in der vorliegenden Entscheidung beschäftigt und entschieden, dass der Rechtsschutz bei einem im Wege eines Beschlussersetzungsurteils gefassten Beschluss nicht durch die Beschlussmängelklage nach § 46 WEG gewährleistet wird, sondern durch die jeweiligen verfahrensrechtlich vorgesehenen Rechtsmittel.

DER FALL

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft. Als Mehrheitseigentümer hat er eine Beschlussfassung über die Sanierung schadhafter Kellertüren verhindert, weshalb die übrigen Wohnungseigentümer gegen den Beklagten Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage erhoben. Der Negativbeschluss wurde

WEG-RECHT

durch Versäumnisurteil für ungültig erklärt und im Wege der Beschlussersetzung folgender Beschluss gefasst: „Die Wohnungseigentümer beschließen, (...) alle Kellertüren und die Kellerzwischenwände (...) aus Holz durch Kellertüren und Zwischenwände aus einem anderen Material (...) zu ersetzen. Der Verwalter soll drei Angebote von Fachfirmen einholen und den Auftrag an den kostengünstigsten Anbieter vergeben. Die Kosten tragen die Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Der Verwalter wird beauftragt, eine Sonderumlage in Höhe des Auftragswerts und entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile von den Wohnungseigentümern zu erheben (...)." Das Versäumnisurteil ist rechtskräftig, der Beklagte zahlt den seitens der Verwalterin angeforderten Anteil jedoch nicht. Die Wohnungseigentümergemeinschaft verlangt nun von dem Beklagten die Zahlung seines Anteils als Sonderumlage. Das Amtsgericht gibt der Klage statt, das Landgericht weist sie jedoch auf Berufung des Beklagten ab, da zumindest der auf die Erhebung der Sonderumlage bezogene Teil des durch Urteil ersetzten Beschlusses mangels Bestimmtheit nichtig sei.

Der BGH hebt das Urteil des Landgerichts auf die Revision der Klägerin auf und weist die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts zurück. Zunächst führt der BGH aus, dass dem Tenor des Versäumnisurteils ein Beschluss über die Erhebung einer betragsmäßig noch zu bestimmenden Sonderumlage zu entnehmen ist. Dieser bildet die Grundlage des geltend gemachten Zahlungsanspruchs. Darüber hinaus ist der durch das Versäumnisurteil ersetzte Beschluss nach Ansicht des BGH nicht nichtig. Bereits die den Ausführungen des Landgerichts zugrunde liegende Prämisse, wonach ein in der Eigentümerversammlung gefasster Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage stets nichtig sein soll, wenn die jeweiligen Einzelbeträge nicht schon bei Beschlussfassung betragsmäßig bestimmbar sind, ist nach Ansicht des BGH zweifelhaft. Selbst wenn der durch das Urteil gerichtlich ersetzte Beschluss einen wohnungseigentumsrechtlichen Nichtigkeitsgrund aufweisen sollte, könnte dieser aber jedenfalls aufgrund der inzwischen eingetretenen Rechtskraft des Versäumnisurteils nicht mehr geltend gemacht werden. Ein Gericht hat bei der Abfassung des Tenors eines Beschlussersetzungsurteils wie die Wohnungseigentümer auch die materiellen Vorgaben des WEG zu beachten. Sowohl der Rechtsschutz gegen das Urteil als auch dessen Wirkungen richten sich nicht nach den für Beschlüsse, sondern nach den für Urteile maßgeblichen rechtlichen Regelungen. Dass das Gericht bei seiner Entscheidung die materiellen Vorgaben des WEG zu beachten hat, ändert nichts daran, dass diese Entscheidung durch Urteil ergeht und folglich den für Urteile maßgeblichen prozessualen Regeln unterliegt. Der Rechtsschutz wird daher nicht durch die Beschlussmängelklage nach § 46 WEG gewährleistet, sondern durch die verfahrensrechtlich vorgesehenen Rechtsmittel. Daher tritt mit Rechtskraft eines stattgebenden Gestaltungsurteils die Gestaltungswirkung ein und zwar auch dann, wenn das Gericht etwaige materiell-rechtlichen Nichtigkeitsgründe nicht beachtet hat. Auch Rechtsfehler führen nicht zu Wirkungslosigkeit des Urteils und können nur im Rechtsmittelverfahren eingewendet werden. Zwar kann ein Urteil nach allgemeinen zivilprozessualen Regeln nicht in materielle Rechtskraft erwachsen, wenn der Urteilsausspruch unbestimmt oder in sich widersprüchlich ist. An einer hinreichenden Bestimmtheit der im Tenor des Versäumnisurteils ausgesprochenen Regelung besteht jedoch aus prozessualer Sicht kein Zweifel, weil die Bestimmung der Höhe der Sonderumlage auf die Verwalterin übertragen wurde.

VERWALTERSTRATEGIE

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Entscheidung ist auf Folgendes hinzuweisen: Der Zeitpunkt der Rechtskraft ist nicht nur in Hinblick auf etwaige Nichtigkeitseinwände relevant, sondern er ist auch für den Zeitpunkt der Gültigkeit der Beschlussersetzung von Bedeutung. Während (nicht nichtige) Beschlüsse der Wohnungseigentümer nach § 23 Abs. 4 WEG bereits mit der Beschlussfassung gültig sind, entfalten Beschlussersetzungen erst mit Eintritt der Rechtskraft ihre Wirkung.

Foto: © MIND AND I / Shutterstock.com

Aktuelle Urteile

Über Rückzahlungsansprüche aus Betriebskostenabrechnungen und den Verbleib der Mietkaution sowie die Übernahme des Mietvertrages geschiedener Mieter entschieden die Gerichte.

HINDERNISSE BEI DER DURCHSETZUNG EINER VERMEINTLICHEN BETRIEBSKOSTEN-RÜCKZAHLUNG

(OLG Frankfurt am Main, Hinweisbeschlüsse vom 14.2. und 19.4.2018, jeweils Az. 2 U 142/17)

DAS THEMA

Der Streit um Betriebskostenabrechnungen dürfte der häufigste Konfliktstoff zwischen Vermieter und Mieter sein. Hier hat der BGH durchaus vermieterfreundliche Tendenzen erkennen lassen, insbesondere in der Frage, welche Fehler in einer Betriebskostenabrechnung diese (nur) materiell fehlerhaft machen, und welche Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit (und damit für die Einhaltung der Abrechnungsfrist in Wohnraumsachen) zwingend erforderlich sind. In Fortsetzung dieser vermieterfreundlichen Rechtsprechung konnte das OLG Frankfurt in zwei Hinweisbeschlüssen nun klären, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter eine Abrechnung nachbessern muss, und wie der Mieter ein beanspruchtes Guthaben zurückfordern kann. Zwar entschied das OLG zu einem Gewerbemietverhältnis, es ist jedoch aus seiner Argumentation nicht ersichtlich, was einer weitgehenden Übertragung dieser Entscheidung auch ins Wohnraummietrecht widersprechen würde.

DER FALL

Die (Gewerbe-) Mieterin erhob zunächst im März 2015 Stufenklage auf Neuerstellung der Nebenkostenabrechnung und Rückzahlung des sich hieraus ergebenden, noch nicht bezifferbaren Guthabens, und später, im Januar 2016, hilfsweise Zahlungsklage auf Rückzahlung eines von ihr selbst errechneten Guthabens. Die erste Instanz hatte die Klage abgewiesen, und das OLG Frankfurt am Main hat sich dieser Rechtsauffassung angeschlossen und in zwei Hinweisbeschlüssen nach § 522 Abs. 2 ZPO darauf hingewiesen, dass es beabsichtige, die Berufung durch Beschluss zurückzuweisen, da diese offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat.

Für ihr Verlangen auf Erstellung einer neuen Abrechnung hatte die Mieterin wie folgt argumentiert: Im Mietvertrag war zunächst lediglich die Umlage „aller umlagefähigen Nebenkosten" vereinbart, anschließend waren drei Kostenarten (Straßenreinigung, Abwassergebühren, Schornsteinfeger) beispielhaft aufgeführt. Schon die Formulierung „aller umlagefähigen Nebenkosten" war nach Ansicht der Mieterin intransparent. Diese Argumentation verwirft das OLG. Es arbeitet zwar heraus, dass der Begriff der Nebenkosten mehr Umlagepositionen erfassen kann, als derjenige der Betriebskosten. Unter den Nebenkostenbegriff fallen auch Verwaltungskosten und Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung nach § 1 Abs. 2 Betriebskostenverordnung, während die Betriebskosten diese nach Definition des § 1 Abs. 1 Betriebskostenverordnung ausdrücklich nicht enthalten. Allerdings werden beide Begriffe in der Regel als Synonym verwendet, jedenfalls enthält der Begriff der Nebenkosten alle hier umgelegten Betriebskosten. Das OLG weist weiter auf die logische Folge des Einwands der Mieterin hin: Wenn die Vereinbarung der Nebenkostenumlage wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam wäre, dann wäre die Nebenkostenabrechnung hinfällig. Einen Anspruch auf (Neu-) Abrechnung könnte der Mieter dann nicht haben. Auch eine Rückzahlung der als „Vorauszahlungen" bezeichneten Beträge könnte der Mieter dann nicht verlangen. Denn nach der Argumentation des OLG sind Betriebs- und Nebenkosten Teil der Miete, und lediglich ihre Kostenanteile sind kalkulatorisch offengelegt und durch die Abrechnung variabel gestaltet. Fällt die Pflicht zur Abrechnung weg, müsste der Mieter trotzdem den als Vorauszahlung ausgewiesenen Betrag begleichen und könnte weder eine Rückerstattung eines Guthabens verlangen noch wäre er dem Risiko einer Nachzahlung ausgesetzt. Hinweis zum Wohnraummietrecht: Diese Argumentation dürfte sich in der Wohnraummietrecht-Rechtsprechung nur schwer durchsetzen.

Zur Frage, inwieweit der Mieter eine neue Abrechnung verlangen kann, stützt sich das

MIETRECHT

OLG auf die Unterscheidung zwischen formal unwirksamer Abrechnung und formal wirksamer und lediglich materiell falscher Abrechnung. Die Nebenkostenabrechnung muss – und insofern wird die jüngste Rechtsprechung des BGH wiederholt und zusammengefasst – durch Erstellung einer formal ordnungsgemäßen Rechnungslegung die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit des Abrechnungsvorgangs des Vermieters gewähren; die Einsichtnahme in vorhandene Belege dient nur der Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln. Hat der Vermieter eine solche prüffähige und formell ordnungsgemäße Abrechnung erstellt, hat er seinen Pflichten genügt, und der Mieter hat keinen Anspruch auf eine neue Abrechnung, auch dann nicht, wenn die Abrechnung inhaltlich fehlerhaft ist. Vielmehr muss der Mieter eben auf Grundlage der bei der Belegeinsicht erlangten Informationen die Abrechnung selbst korrigieren, neu berechnen, und sodann ein von ihm errechnetes Guthaben im Wege der Leistungsklage herausverlangen.

Eine Pflicht des Vermieters zur Neuabrechnung entsteht insbesondere nicht dadurch, dass er nach „Sollvorauszahlungen" abrechnet. Dies ist zwar unzulässig, stellt jedoch einen materiellen Fehler dar, der leicht vom Mieter korrigiert werden kann, da er weiß, welche Vorauszahlungen er tatsächlich geleistet hat.

Dem Vermieter ist es auch erlaubt, eine Fläche zu schätzen; die Grundlage einer solchen Schätzung muss für eine formal ordnungsgemäße Abrechnung nicht einmal angegeben werden. Um die inhaltliche Richtigkeit dieser Schätzung anzugreifen, muss der Mieter sowohl die Einzelfläche als auch die Gesamtfläche konkret angreifen.

Auch der häufige Vorwurf von Mietern, die Kosten des Hausmeisters würden gegebenenfalls Anteile anderer Kosten, zum Beispiel Inspektionsarbeiten oder Winterdienst beinhalten, führt nur zu einem materiell unrichtigen Ansatz und der Reduzierung der entsprechenden Position, die gegebenenfalls – soweit sie umlegbar ist – stattdessen in eine andere Position verschoben wird. Auch der Vorwurf, einen notwendigen Vorwegabzug nicht vorgenommen zu haben, stellt einen rein materiellen Aspekt der Abrechnung dar.

Das OLG würde eine Ausnahme von der Erfüllung der Abrechnungspflicht des Vermieters und dessen Verpflichtung zu einer neuen Abrechnung nur dann anerkennen, wenn der Mieter einen Fehler nicht durch Abzug von materiell unzulässigen oder nicht nachgewiesenen Kosten korrigieren kann. Der Mieter darf bei einem nicht vorgenommenen Vorwegabzug insoweit auch die Höhe eines Kostenansatzes bestreiten und sich damit gegen die gesamte Abrechnungsposition zur Wehr setzen.

Einen Rückzahlungsanspruch muss der Mieter allerdings durch bezifferte Leistungsklage durchsetzen. Im vorliegenden Fall wurde die im Hauptantrag erhobene Stufenklage zurückgewiesen, weil der Mieter schon keinen Anspruch auf Auskunft bzw. neue Abrechnung hatte; die zweite Stufe der Stufenklage, nämlich die Rückzahlung des sich aus der Auskunft/Neuabrechnung ergebenden Betrags, wurde somit gar nicht spruchreif.

Die Leistungsklage auf Rückzahlung eines Guthabens verjährt nach drei Jahren, gerechnet ab dem Ende des Jahres, in dem die Nebenkostenabrechnung zugegangen ist. Im vorliegenden Fall waren daher die streitgegenständlichen Abrechnungen bei Erhebung der Leistungsklage bereits verjährt. Prozessual weist das OLG Frankfurt noch darauf hin, dass eine Stufenklage nicht die Verjährung einer später erhobenen Leistungsklage hemmt, sondern nur die Verjährung des Zahlungsantrags in der zweiten Stufe, der aus der Auskunft fließt und von dieser abhängig und durch sie bedingt ist. Der später erhobene Leistungsantrag basierte jedoch gerade nicht auf der Auskunft, die als unbegründet abgewiesen wurde, sondern auf einer eigenen Berechnung des Mieters, die unabhängig von der Stufen- bzw. Auskunftsklage war. Damit war dieser Leistungsantrag ebenfalls verjährt.

VERWALTER-STRATEGIE

Das Urteil zeigt, dass ein Vermieter mit der Erstellung einer formal ordnungsgemäßen Abrechnung bereits viel gewonnen hat. In jedem Fall setzt er die dreijährige Verjährungsfrist in Gang. Im Wohnraummietrecht hält er die zwölfmonatige Abrechnungsfrist ein. Mit Erstellung einer solchen formal ordnungsgemäßen Abrechnung liegt der Ball sozusagen im Feld des Mieters. Dieser muss nach entsprechender Belegeinsicht gegebenenfalls materielle Fehler selbst neu berechnen; der Mieter hat allerdings die Möglichkeit, bei Kostenpositionen, die sich nicht ausreichend klarstellen lassen, z. B. durch Erläuterung der Schätzgrundlage oder fehlender Vorwegabzügen, die gesamte Kostenpositionen zu bestreiten und daher seine Zahlungspflicht erheblich zu drücken. Insoweit muss wiederum der Vermieter die Richtigkeit seiner Schätzungen bzw. die Vertretbarkeit von Vorwegabzügen darlegen und beweisen. Nebenkosten werden daher weiter ein Thema sein, das Vermieter, Mieter und Gerichte erheblich beschäftigen wird.

SCHEIDUNG DES MIETERS, EINTRITT UND KÜNDIGUNGSRECHTE

(Kammergericht, Beschluss vom 14.11.2017, Az. 19 UF 39/17)

DAS THEMA

Nicht nur bei Tod des Mieters schützt das Gesetz die Wohnungsinhaber (siehe **DDIV***aktuell* 6/18, BGH, Urteil vom 31.1.2018, Az. VIII ZR 105/17). Ähnliche Regelungen sieht das Familienrecht auch bei Scheidung vor. Hier kann die Situation eintreten, dass nur ein Ehegatte Wohnraummieter ist, jedoch der andere Ehegatte nach der Trennung auf die frühere Ehewohnung angewiesen ist. Bis 2009 fanden sich entsprechende Regelungen in der Hausratsverordnung, diese sind nun ins BGB integriert. § 1568a BGB sieht vor, dass ein Ehegatte, der (insbesondere unter Berücksichtigung des Wohls der gemeinsamen Kinder) auf die Ehewohnung angewiesen ist, verlangen kann, dass ihm der andere Ehegatte die Wohnung überlässt. Ist der andere, weichende Ehegatte der alleinige Mieter, sieht § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB vor, dass der verbleibende Ehegatte in den Mietvertrag eintritt. Dies geschieht entweder mit dem Zeitpunkt, in dem beide Ehegatten gemeinsam dem Vermieter dies mitteilen – frühestens ab Rechtskraft der Scheidung – oder aber es geschieht mit einer rechtskräftigen Endentscheidung im Wohnungszuweisungsverfahren. Der Vermieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht gegenüber dem eintretenden Ehegatten unter den strengen Voraussetzungen des § 563 Abs. 4 BGB, wie beim Tod des Mieters (siehe hierzu **DDIV***aktuell* 6/18). Ansonsten kann der Vermieter den vom Gesetz ermöglichten Mieterwechsel nicht beeinflussen.

Anders als beim Tod des Mieters stellen sich hier jedoch noch viele weitere Fragen. Das Kammergericht Berlin, Familiensenat, hatte darüber zu entscheiden, was mit der Kaution passiert, die der frühere Alleinmieter gegenüber dem Vermieter gestellt hatte, und ob nach Übertragung des Mietvertrags auf den verbleibenden Ehegatten als Mieter diese ausschließlich dem neuen Mieter zugutekommt.

DER FALL

Der frühere Ehemann hatte vor der Eheschließung eine Wohnung in Berlin als alleiniger Mieter angemietet und für diese die Kaution durch Verpfändung eines Kontos gestellt. Nach Eheschließung nahm er seine Ehefrau in die Wohnung auf (Hinweis: Die Aufnahme enger Familienmitglieder, jedenfalls von Ehegatten und Kindern, gilt nicht als Untervermietung und muss dem Vermieter daher nur informatorisch angezeigt werden; eine ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters ist nicht notwendig). Nach der Trennung zog der frühere Ehemann und alleinige Mieter aus der Wohnung aus, beide Eheleute teilten dem Vermieter übereinstimmend mit, dass die Ehefrau das Mietverhältnis fortsetzen solle, und die Ehe wurde rechtskräftig geschieden. Damit war gegenüber dem Vermieter der Parteiwechsel durch Eintritt der verbleibenden Ehefrau und Wegfall des bisherigen alleinigen Mieters, des weichenden Ehemanns, eingetreten. Der Vermieter bestätigte dies. Der Vermieter war weiterhin durch die vom weichenden Ehemann gestellte Kaution abgesichert, obwohl dieser nicht mehr Mieter war.

Foto: © Burdun Iliya / Shutterstock.com

MIETRECHT

Die Entscheidung dreht sich zunächst darum, welche Möglichkeiten der weichende Ehegatte gegenüber dem verbleibenden Ehegatten hat, einen Ausgleich für die gestellte Kaution zu erhalten, also zunächst um das Innenverhältnis der beiden geschiedenen Ehegatten. Allerdings könnte der Vermieter von den Varianten, die das Kammergericht in seiner Entscheidung mustergültig durchdekliniert, ebenfalls betroffen sein.

Ein Zahlungsanspruch des weichenden Ehegatten gegenüber dem Vermieter besteht zunächst nicht, da das Mietverhältnis fortgesetzt wird, lediglich mit dem verbleibenden Ehegatten als neuem Mieter; die Kaution muss daher erst mit regulärer Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter an den weichenden Ehegatten zurückgezahlt werden.

Eine Ausgleichszahlung unter den Ehegatten ist in § 1568a BGB für das Mietverhältnis nicht geregelt. Lediglich für die Verteilung des Hausrats ist in § 1568b Abs. 3 BGB ein Ausgleichsanspruch vorgesehen. Dieser ist nach Ansicht des Kammergerichts jedoch nicht analog auf das Mietverhältnis anwendbar; dies ergibt sich aus der historischen Auslegung bei der Neufassung der Vorschrift im Jahr 2009. Auch der Ausgleichsanspruch des § 563b Abs. 2 BGB, der bei Todesfall des (alleinigen) Mieters einen Ausgleichsanspruch zwischen dem verbleibenden Ehegatten und dem Erben des Mieters regelt, ist nicht analog anzuwenden. Im Verhältnis zwischen eintretenden Ehegatten eines verstorbenen Mieters und dessen Erben wird teilweise vertreten, dass der Erbe einen Ausgleich für eine vom Mieter gestellte Barkaution verlangen könne. Jedenfalls wenn ein Sparbuch verpfändet ist, ist der Erbe des Mieters – und ebenso der weichende Ehegatte – dahingehend abgesichert, dass die Pfandfreigabe des Kontos nur gegenüber dem ursprünglich Leistenden (bzw. im Todesfall dessen Erben) wirkt und daher bei Ende des Mietverhältnisses der Kautionsbetrag jedenfalls nicht dem aktuellen Mieter (sei es der nach Todesfall eintretende Ehegatte oder der nach Scheidung eintretende Ehegatte) zufließen kann.

Weiter weist das Kammergericht deutlich darauf hin, dass – im Gegensatz zum Todesfall des alleinigen Mieters – die Ehegatten hinsichtlich der Trennung auch Absprachen treffen können. Insbesondere kann der weichende Ehegatte die gemeinsame Erklärung gegenüber dem Vermieter davon abhängig machen, dass der verbleibende Ehegatte ihm einen Ausgleich für die bestehende Kaution gewährt. Sollte der verbleibende Ehegatte hierzu nicht bereit (oder finanziell nicht in der Lage) sein, so ist es dem Alleinmieter und weichenden Ehegatten unbenommen, das Mietverhältnis über die Ehewohnung zu kündigen. Auch in diesem Fall steht der verbleibende Ehegatte, der auf die Ehewohnung angewiesen ist, gesetzlich jedoch nicht schutzlos da und gerade in diesem Fall kommt der Vermieter wieder ins Spiel: Dann nämlich können beide Ehegatten unabhängig voneinander vom Vermieter verlangen, dass mit dem verbleibenden Ehegatten ein neues Mietverhältnis zu ortsüblichen Bedingungen begründet wird, § 1568a Abs. 5 S. 1. Sollten sich die Parteien über die Höhe der Miete nicht einigen können, so kann der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete festsetzen. Der Vermieter ist nur dann nicht verpflichtet, einen solchen neuen Mietvertrag mit dem verbleibenden Ehegatten abzuschließen, wenn er bereits wirksam (insbesondere wegen Zahlungsverzugs) gekündigt hat. Im Falle einer mieterseitigen Kündigung des bisherigen Alleinmieters muss daher ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden, bei dem der verbleibende Ehegatte als neuer Mieter natürlich auch die gesetzlich übliche Kaution stellen muss. Der bisherige Mietvertrag wird zwischen dem Vermieter und dem weichenden Ehegatten als ehemaligem Mieter regulär abgewickelt, insbesondere ist die Kaution gegenüber dem früheren Mieter abzurechnen und zurück zu gewähren.

VERWALTER-STRATEGIE

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Entscheidungen der in Scheidung lebenden Ehegatten an Fristen gebunden sind. Der Anspruch auf Eintritt in ein Mietverhältnis bzw. auf Neubegründung erlischt ein Jahr nach Rechtskraft der Scheidung. Der Vermieter sollte sich in diesem Fall also immer das rechtskräftige Scheidungsurteil vorlegen lassen. Stimmen beide Ehegatten der Übernahme durch den verbleibenden Ehegatten einvernehmlich zu, kann sich der Vermieter dem nur unter den äußerst eingeschränkten Gründen widersetzen, die auch den automatischen Eintritt nach dem Tod des Mieters verhindern können, § 563 Abs. 4 BGB. Selbstverständlich ist es dem Vermieter unbenommen, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs außerordentlich zu kündigen, wenn dieser eingetreten ist – sei es gegenüber dem weichenden Ehegatten und bisherigen Alleinmieter, sei es gegenüber dem eingetretenen Ehegatten und neuen Alleinmieter. Dies gilt natürlich sowohl hinsichtlich des bisherigen Mietvertrags als auch hinsichtlich eines neuen Mietvertrags, den der Vermieter gemäß § 1568a Abs. 5 BGB abschließen musste.

Kindergeld fürs Eigenheim

Wer profitiert vom neuen Förderinstrument Baukindergeld und wie funktioniert es?

Von Maren Herbst, Leiterin der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des DDIV

Seit dem 18. September kann die staatliche Förderung bei der KfW Bankengruppe beantragt werden. Sie ist Bestandteil der sogenannten Wohnraumoffensive der Regierung, die u. a. auf den Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheimen abzielt, und soll Familien beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützen. Wir geben einen Überblick über die Voraussetzungen und Konditionen.

Wer kann Baukindergeld beantragen?

Baukindergeld bekommen Familien und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren – sofern es mit im Haushalt lebt und Anspruch auf Kindergeld besteht –, die zum ersten Mal eine Immobilie erwerben. Das zu versteuernde Jahreshaushaltseinkommen darf maximal 90.000 Euro bei einem Kind betragen, mit jedem weiteren Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 15.000 Euro. Als Haushaltseinkommen gilt dabei das Durchschnittseinkommen des vorletzten und vorvorletzten Jahres vor Antragstellung. Voraussetzung ist zudem, dass die Immobilie selbst genutzt wird und die Antragsteller frühestens am 1. Januar 2018 und spätestens am 31. Dezember 2020 den Kaufvertrag unterzeichnet oder die Baugenehmigung erhalten haben.

Wie hoch ist die Förderung?

Das Baukindergeld beläuft sich auf insgesamt 12.000 Euro pro Kind, die über einen Zeitraum von zehn Jahren ausgezahlt werden. Für Kinder, die nach der Antragstellung geboren werden, kann kein Baukindergeld beantragt werden.

Unterliegen die Immobilien Beschränkungen?

Unabhängig davon, ob Eigentumswohnung oder Haus, Bestandsobjekt oder Neubau – förderfähig sind alle Immobilien in Deutschland. Eine zwischenzeitlich diskutierte Quadratmeterbegrenzung hat sich nicht durchgesetzt.

Wie kann es beantragt werden?

Der Antrag muss innerhalb von drei Monaten nach Einzug im KfW-Zuschussportal gestellt werden. Um das Einhalten der Förderbedingungen nachzuweisen, müssen dort Einkommensteuerbescheide, Meldebestätigung und Grundbuchauszug hochgeladen werden. Das Hochladen ist frühestens ab Ende März 2019 möglich.

Welche Folgen haben Auszug oder Verkauf?

Wird die Immobilie nicht länger selbst genutzt, werden die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt – und die jährliche Förderung entfällt. Zieht allerdings das Kind aus dem gemeinsamen Haushalt aus, erhalten die Antragsteller die Förderung weiterhin bis zum Ende des Zehnjahres-Zeitraums.

Wie wird das Baukindergeld aufgenommen?

Bereits im ersten Monat sind knapp 25 000 Anträge bei der KfW eingegangen. Doch das Instrument ist umstritten. So werden Mitnahmeeffekte befürchtet, da aufgrund der hohen Immobilienpreise und Kaufnebenkosten nur jene profitieren, die sich den Immobilienkauf ohnehin leisten können. Andere sehen die Gefahr, dass die Immobilienpreise durch eine erhöhte Nachfrage weiter steigen und die gewünschte finanzielle Entlastung beim Immobilienerwerb ausbleibt – bereits bei der zwischen 1996 und 2005 gewährten Eigenheimzulage stiegen die Grundstücks- und Baupreise. Zudem müssen nicht zuletzt Familien, die sich trotz des Förderinstruments den Immobilienerwerb nicht leisten können, als Steuerzahler indirekt für die kostenintensive Maßnahme aufkommen: Für 2019 sind 570 Mio. Euro eingeplant, die auf 990 Mio. Euro im Jahr 2022 steigen. Niedrigere Erwerbsnebenkosten, beispielsweise durch eine Absenkung der Grunderwerbsteuer, werden von vielen Kritikern als zielführende Maßnahme betrachtet. Denn bei einer Grunderwerbsteuer von fünf Prozent und mehr, wie 13 Bundesländer sie derzeit erheben, fällt dieser Posten bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro höher aus als die Zehn-Jahres-Förderung für eine Familie mit einem Kind.

VDIV Baden-Württemberg

Umfassender Schutz für Verwalter: Sabine Leipziger erläutert versicherungsrelevante Konsequenzen neuer gesetzlicher Regelungen.

2. Info-Veranstaltung am Bodensee

Bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr hatte der Landesverband zu einer exklusiven Informationsveranstaltung eingeladen und sich damit vornehmlich an potenzielle Neumitglieder gewandt. Rund 50 Teilnehmer trafen sich diesmal in Weingarten am Bodensee am 19. September: Interessierte aus Verwaltungsunternehmen, mehr als die Hälfte von ihnen ohne Verbandsmitgliedschaft.

Geschäftsführerin Diana Rivic begrüßte die Anwesenden und nutzte angesichts der vielen Nichtmitglieder die Gelegenheit, insbesondere sie über die vielfältigen Vorteile der Verbandszugehörigkeit zu informieren – und weckte damit großes Interesse an Informationen über den Verband und die Konditionen der Mitgliedschaft.

Den Auftakt der anschließenden Vortragsreihe machte Josef Greiner als Vertreter des Premiumpartners Rainbow International Systemzentrale Deutschland GmbH, der über den neuen Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes und die sich aus ihm ergebenden Änderungen referierte. Um neue gesetzliche Regelungen ging es in den Ausführungen von Sabine Leipziger, VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler. Sie erläuterte, welche versicherungsrelevanten Konsequenzen u. a. DSGVO, Berufszugangsregelung, verschuldensunabhängige Haftung und Feuerregressabkommen explizit für Verwalter haben. Den einstündigen Hauptvortrag gestaltete Rechtsanwältin Patricia Ostertag mit Ausführungen zur baurechtlichen Abnahme im Gemeinschaftseigentum – und stand für Fragen der Hörer zur Verfügung. Der Landesverband dankt den beiden Premiumpartnern für die Unterstützung der Veranstaltung, die sowohl die Vorzüge der Mitgliedschaft herausstellte als auch viele hilfreiche Praxistipps fürs verwalterische Tagesgeschäft gab.

2. Zukunftswerkstatt Digitalisierung

Am 25. September fand in der Eventlocation Goldbergwerk in Fellbach die 2. Zukunftswerkstatt zur Digitalisierung der Immobilienverwaltung des VDIV BW statt – mit 120 Teilnehmern. und einem Vortragsprogramm, das ein weites Themenspektrum umfasste. Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang D. Heckeler begrüßte die Anwesenden und überließ dann das Podium den Referenten: Um digitale Trends und neue Geschäftsmodelle für die Immobilienwirtschaft ging es im Beitrag des Immomio-Geschäftsführers Nicolas Jacobi, der sich mit den Möglichkeiten der PropTech befasste. Susanne Vieker beschrieb als Mitglied der Geschäfts-

Neue Geschäftsmodelle: Wolfgang D. Heckeler und PropTech-Experte Nicolas Jacobi

Unser Leben verändert sich: Prof. Dr. Ewald Wessling über die Auswirkungen des Internet

leitung der Haufe-Lexware Real Estate AG den Weg zum digitalen Verwalterbüro. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler widmete sich der digitalen Datenplattform der Zukunft und erläuterte, inwieweit Traum und Wirklichkeit in der Immobilienverwaltung hier noch auseinanderstreben. Das Internet braucht Sie nicht, Sie brauchen das Internet, so hieß es bei Dr. Ewald Wessling. Der Professor für Neue Kommunikationsformen an der Hochschule Hannover legte dar, wie die Digitalisierung unser Leben verändert. Wie sich Digitalisierung in der Praxis vollzieht, zeigten Heiko und Manuel Kasten am Beispiel der Bietigheimer Wohnbau GmbH auf. Der Leiter Betriebswirtschaft, Finanzen, Controlling & EDV und der Fachinformatiker gaben Einblicke in den Stand der Umsetzung und die zukünftigen Per-spektiven im Unternehmen in Bezug auf das intelligente Dokumentenmanagement, die Online-Portale für digitale Kommunikation und Aufgaben des Facility Managements sowie die Digitalisierung der Belegprüfung und Eigentümerversammlungen. Mit seinem Impulsvortrag warf Tobias Schrödel gemeinsam mit den Teilnehmern einen Blick in das „Giftschränkchen" der IT, indem er die Schwächen der Datensicherheit mit einem Live-Hacking demonstrierte. Insgesamt eine rundum gelungene Veranstaltung mit hochinteressanten und informativen Beiträgen, die alle Teilnehmer begeisterte. Die 3. Zukunftswerkstatt findet am 24. September 2019 statt.

VDIV Bayern

Verwaltertreffen im Herbst

Im Oktober 2018 fiel der Startschuss: Nach dem Ende der Sommerferien beginnt nun die Zeit der jährlichen Verwaltertreffen des Bayerischen Landesverbandes. Den Anfang machte der Verwalterstammtisch in München, traditionell beim Paulaner am Nockherberg. 120 Verwalter kamen zusammen, um sich von Rechtsanwalt Marco J. Schwarz über die aktuelle Rechtsprechung informieren zu lassen. Brandneue sowie interessante Themen wurden auf dem Nockherberg diskutiert und von dem Juristen eingehend erläutert. In der Pause bot sich den Teilnehmern Gelegenheit, ihre Anliegen auch mit den Partnerunternehmen des VDIV Bayern zu besprechen.

Aktuelle Rechtsprechung auf dem Nockherberg: Rechtsanwalt Marco J. Schwarz

Erfreulich hohe Teilnehmerzahlen waren auch bei den Verwaltertreffen in Augsburg und Regensburg zu verzeichnen. Hier standen u. a. die neuen Versicherungen für Wohnimmobilienverwalter auf der Agenda sowie die WEG als Darlehensnehmer. Martin Schellhorn, VDIV-INCON GmbH und Dominic Kurz, Hausbank München, nahmen sich dieser Themen an und legten sie für Hörer verständlich dar.

VDIV Hessen

III. Partner-Dialog in Kronberg/Taunus

Rund 30 Vertreter der Premium- und Kooperationspartner des VdIVH trafen sich am 15.10.2018 zum III. Partner-Dialog im Schlosshotel Kronberg. Der Vorstandsvorsitzende Werner Merkel begrüßte die Teilnehmer und berichtete über die Entwicklung des Landesverbandes sowie die in den Jahren 2017/18 umgesetzten Aktivitäten. Den Schwerpunkt der Tagung bildete die Diskussion darüber, wie mit Unterstützung der Partner-Unternehmen zusätzliche Mehrwerte für die Verbandsmitgliedschaft zu erzielen sind, aber auch darüber, wie sich die mit der Partnerschaft verbundenen Erwartungen der Unternehmen umsetzen lassen. Auf großes Interesse stieß der Vorschlag des VdIVH, die bereits etablierten Verwalterfrühstücke häufiger anzubieten. Dieses auf drei Stunden angelegte Veranstaltungsformat bietet jeweils zwei Unternehmen Gelegenheit, neue Produkte und Dienstleistungen vorzustellen. Thematisiert wurde auch die weitere Ausrichtung des Verwalterforums und Beiratsseminars in Bad Homburg, insbesondere mit Blick auf 2019 sowie auf das zum Zeitpunkt der Veranstaltung unmittelbar bevorstehende 1. Verwalterforum und Beiratsseminar in Kassel. Nach konstruktiven Diskussionen schloss die Veranstaltung mit einem gemeinsamen Abendessen, bei dem die Optimierung der Kooperation von Verband und Partnern zum beiderseitigen Nutzen vertieft wurde. Der VdIVH dankt seinen Partnern für den offenen Meinungsaustausch und freut sich auf die Fortführung der guten Zusammenarbeit im nächsten Jahr.

1. Verwalterforum und Beiratsseminar Nordhessen

Schon 2017 kam die Idee auf, das bereits etablierte Verwalterforum und Beiratsseminar in Bad Homburg zusätzlich auch in Nordhessen anzubieten. 2018 war es soweit: Am 19. und 20. Oktober war der Tagungstrakt des Schlosshotels Bad Wilhelmshöhe in Kassel exklusiv vom VdIVH gebucht. Im Foyer präsentierten sich zwölf Partner des Landesverbandes, über deren Produkte und Dienstleistungen sich die Teilnehmer in den Pausen informierten – sofern sie nicht gerade auf der sonnigen Terrasse den Blick über Kassel genossen.

Respektabler Auftakt

Knapp 50 Teilnehmer hatten sich für das Verwalterforum, 60 für das Beiratsseminar angemeldet – ein respektabler Auftakt, wie der VdIVH-Vorstandsvorsitzende Werner Merkel in seiner Begrüßung konstatierte. In seinem Eröffnungsvortrag ging Merkel des Weiteren auf die seit August geltenden Berufszulassungsregelungen ein. Rechtsanwältin Katharina Gündel, Kanzlei Groß Rechtsanwälte, berichtete anschließend über erste Erfahrungen mit der Datenschutzgrundverordnung und gab praktische Tipps für Verwalter, mit denen sie so manche Unsicherheit ausräumte. Dem Bauvertragsrecht, das Verwalter seit 2018 ebenfalls vor neue Aufgaben stellt, widmete sich Rechtsanwalt Helge Schulz, Kanzlei Rechtsanwälte Wedeler. Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, Kanzlei W·I·R Breiholdt Nierhaus Schmidt, befasste sich in ihrem Vortrag mit säumigen Zahlern und wie man mit ihnen nach Wohnraum- und Gewerbemietvertrag umgeht. Zudem gab sie Hinweise zur Kündigung von Mietverhältnissen.

Nach der Mittagspause folgte ein weiteres Rechtsthema: Helge Schulz erläuterte juristische Fallstricke beim Einbau von Ladestellen für Elektromobile in Eigentümerge-

meinschaften, insbesondere bei der Beschlussfassung zu solchen Maßnahmen. In seinem Vortrag aus der Praxis der Immobilienverwaltung zeigte Ralf Michels, Geschäftsführer der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH, am eigenen Beispiel auf, welche Möglichkeiten die Digitalisierung bietet. Überrascht zeigten sich viele, wie wenig Zeit man tatsächlich für eine digital erstellte WEG-Jahresabrechnung braucht. Michels Tipp: Zunächst mit einem Objekt beginnen, dann die Abläufe und Vorteile testen. Die Vortragsreihe und den Tag abschließend gab Rechtsanwalt Stephen Lietz, Hagen Rechtsanwaltskanzlei, einen Überblick zur aktuellen Rechtsprechung und erläuterte die Auswirkungen höchstrichterlicher Entscheidungen für Verwaltungen. Überzeugt davon, dass sich das Verwalterforum Nordhessen ebenso etablieren wird wie das in Bad Homburg, stellte Werner Merkel in seinem Schlusswort auch gleich den nächsten Termin in Aussicht.

Enormes Interesse an Beiratsschulung

Am Folgetag sammelten sich die ersten Teilnehmer erwartungsvoll schon vor dem

Erfahrungen mit dem neuen Baurecht: Helge Schulz

offiziellen Einlass am Schlosshotel zur Beiratsschulung. Werner Merkel begrüßte sie herzlich, erstaunt und erfreut über den großen Zuspruch dieser Veranstaltungspremiere. Obgleich alle Anwesenden ausschließlich auf Einladung von Mitgliedsunternehmen des VdIVH erschienen waren, gab Merkel Tipps, worauf Eigentümer bei der Auswahl einer Verwaltung für ihre Immobilie achten sollten, und unterstrich die Bedeutung einer guten Zusammenarbeit von Verwaltung und Beirat. Nahtlos daran anknüpfend erläuterte Helge Schulz die Rechte und Pflichten der Beiräte und beantwortete deren zahlreiche Fragen praxisnah. Im Anschluss zeigte Markus Gebauer, Kriminaloberkommissar im Polizeipräsidium Nordhessen, wie sich Immobilien mit einfachen Mitteln besser gegen Einbrüche schützen lassen. Um die Zukunftsfähigkeit von Immobilien ging es auch unter den Aspekten Energieeffizienz und Barrierefreiheit. Die rechtliche Seite, in Bezug auf Beschlussfassung, Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen, erläuterte Helge Schulz, bevor Markus Kaufmann die dafür verfügbaren Förderprogramme der KfW Bankengruppe vorstellte. Wie auch am Vortag widmete sich Stephen Lietz abschließend den BGH-Entscheidungen – mit reger Beteiligung der Beiräte: Wie hätten Sie entschieden, hieß es jeweils, bevor der Rechtsanwalt die richterliche Entscheidung darlegte.

Großen Beifall erntete Merkel in seinem Schlusswort für das Versprechen, auch im kommenden Jahr wieder zu einem Beiratsseminar nach Kassel zu laden – welche Vielfalt hilfreicher Informationen, die Vorträge und Fachausstellung für Beiräte bieten, werde sich in der Stadt sicher herumsprechen. Er bedankte sich für das rege Interesse und wünschte den Gästen weiterhin viel Erfolg bei der Ausübung ihres Ehrenamtes.

Aus der Praxis der DSGVO: Katharina Gündel

VNWI Nordrhein-Westfalen

11. Bielefelder Verwalterforum

Mit 120 Teilnehmern bis auf den letzten Platz gefüllt war der Saal beim 11. Bielefelder Verwalterforum am 10. Oktober auf dem Johannisberg. Hocherfreut darüber zeigte sich VNWI-Geschäftsführer Dr. Roland Nolte in seiner Begrüßung und verwies sogleich auch auf den zuletzt hohen Mitgliederzuwachs in der Region Ostwestfalen.

Das Vortragsprogramm anführend gab der Bielefelder Universitätsprofessor Markus Artz, der auch Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages ist, einen Überblick u. a. zum aktuellen Stand der Mietpreisbremse sowie zum Eigen- und Betriebsbedarf. Es folgte Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt mit dem brisanten Thema der Einholung von Vergleichsangeboten als der „Allzweckwaffe" für die Anfechtung von Sanierungsbeschlüssen.

Zum Start ins Nachmittagsprogramm ging es um die DSGVO. Rechtsanwältin und VNWI-Vorstandsreferentin Sabine Beckers zeigte auf, was dazu im Vermietungsprozess zu beachten ist – von den Informationspflichten über die Weitergabe von Daten bis hin zu Einsichtsrecht des Mieters. Den schon traditionellen Schlusspunkt eines spannenden Verwalterforums setzte Prof. Dr. Florian Jacoby mit einem Überblick über die aktuelle WEG-Rechtsprechung des BGH.

Bielefelder Verwalterforum: Prof. Dr. Florian Jacoby erläutert aktuelle BGH-Urteile.

Vor ehrwürdiger Kulisse:
Sommerseminar auf Burg Schnellenberg in Attendorn

15. Sommerseminar Attendorn

Auf Burg Schnellenberg beim traditionellen Seminar des VNWI am 31. August und 1. September stand in diesem Jahr das Mietrecht im Mittelpunkt. Doch bei aller Tradition gab es diesmal auch reichlich Premieren. Alle Referenten waren in dieser Funktion zum ersten Mal auf der Burg: Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, die sich den Grundlagen des Mietrechts und den Betriebskosten widmete, Prof. Markus Artz, Universität Bielefeld, der u. a. den digitalen Mietvertragsabschluss in Hinblick auf die Widerrufsmöglichkeiten des Mieters auf der Agenda hatte, wie auch Elmar Streyl, Vorsitzender Richter am LG Krefeld, der verschiedene „Spielarten" der Kaution aufzeigte und Mieterrechte bei Mängeln rund um das Wohnobjekt diskutierte.

Seinen Ausklang fand der erste Seminartag mit einer Abendwanderung zur Grillhütte Sonnenalm, wo Atta-Höhlenkäse frisch vom Rost sich größter Beliebtheit erfreute.

Den Auftakt am nächsten Morgen machte Rechtsanwalt Stefan Löfflad, Autor des VNWI-Wohnraummietvertrages, mit einer Diskussion zum Thema Vermieterkündigung. Zudem ging es um die Zweckentfremdung von Wohnraum, der via Airbnb an Feriengäste vermittelt wird. Rechtsanwältin und VNWI-Vorstandsreferentin Sabine Beckers zeigte zum Abschluss eines gleichermaßen kurzweiligen wie intensiven Sommerseminars die Besonderheiten der DSGVO im Vermietungsprozess auf – ein Thema, das angesichts des immer noch großen Informationsbedarfs in weiteren Verbandsveranstaltungen zur Sprache kommen wird.

Save the Date!

20 Jahre VNWI und 20. Kölner Verwalterforum

Am 23. Februar 2019 feiert der VNWI im Rahmen des 20. Kölner Verwalterforums sein 20-jähriges Jubiläum! Die Veranstaltung im Herzen der Domstadt bietet auch 2019 wieder ein hochkarätiges Programm mit aktueller Rechtsprechung zum WEG- und Mietrecht, der Vorstellung des neuen VNWI-WEG-Verwaltervertrages sowie einem Einblick in die Möglichkeiten des digitalen Verwalterbüros. Die begleitende große Fachausstellung informiert zudem über innovative Produkte für die Verwalterpraxis. Teilnehmer erhalten eine Bescheinigung über die Weiterbildung nach § 34 c GewO.

3. Verwalterforum Miet- & WEG-Recht

Rund 100 Vertreter aus Unternehmen der Immobilienbranche folgten am 26. September der Einladung des Landesverbandes zum 3. Verwalterforum dieses Jahres ins Favorite Parkhotel nach Mainz. Einen Tag lang drehte sich hier alles um neue miet- und WEG-rechtliche Entscheidungen – in Fachvorträgen, Diskussionen und Gesprächen unter Kollegen. Zudem bot die Fachausstellung eine gute Gelegenheit fürs Networking.

In ihren Vorträgen setzten Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese, und Rechtsanwältin Ruth Breiholdt den Schwerpunkt auf das Miet- und WEG-Recht. Wie immer standen auch in Mainz praxisrelevante Fragen im Vordergrund: Wie wird ein Mietvertrag beendet und die Kaution richtig abgerechnet? Wie geht man mit sicherheitstechnischen Mängeln des Mietobjekts um, und welche Verkehrssicherungspflichten bestehen? Welche Hinweis-, Informations- und Belehrungspflichten hat ein Immobilienverwalter? Nach der Beendigung des rechtlichen Tagungsteils informierte Rolf Strobel von der Berufsfeuerwehr Stuttgart über zentrale Sicherheitsaspekte zur Minimierung der Brandgefahr in Tiefgaragen.

Nach der gelungenen Premiere zum 20-jährigen Verbandsjubiläum im letzten Jahr war auch dieses Mainzer Verwalterforum ein voller Erfolg: „Kompetente und zuverlässige Immobilienverwalter sollten auf dem Gebiet der Rechtsprechung immer auf dem neuesten Stand sein. Dank der gezielt ausgewählten Vortragsthemen unserer Fachexperten gelingt der Informationstransfer auch in knapp bemessener Zeit, zudem auf unterhaltsame Weise. Darüber hinaus bieten unsere Verwalterforen auch die Gelegenheit, sich mit Branchenkollegen und Experten auszutauschen, was im Stress des Tagesgeschäfts meist nicht gelingt. Das macht unsere Events für die Immobilienbranche so interessant", so das Fazit des Vorstandsvorsitzenden Oliver Philipp Kehry.

15 Jahre an der Spitze

Großes Jubiläum für den Vorstandsvorsitzenden des VDIV RPS: Oliver Philipp Kehry gehört bereits seit dem Jahr 2003 dem Vorstand des Landesverbandes an und übte in dieser Zeit verschiedene Funktionen aus. „Wir gratulieren ganz herzlich zu diesem Jubiläum. Gemeinsam haben wir unseren Verband in den letzten Jahren erfolgreich weiterentwickelt", so der geschäftsführende Vorstand Markus Herrmann. „Der gesamte Vorstand dankt Oliver für sein langjähriges Engagement, wir freuen uns auf die weitere gute Zusammenarbeit in den kommenden Jahren und die Umsetzung vieler neuer gemeinsamer Projekte." Aktuell gibt es noch einen weiteren Grund, zu gratulieren: Kehry hat gerade den von DDIV und EBZ initiierten Lehrgang zum zertifizierten KlimaVerwalter mit Bravour absolviert: 100 von 100 zu erreichenden Punkten – Glückwunsch!

Jubilar und KlimaVerwalter: Oliver Philipp Kehry

VDIV Mitteldeutschland

3. Sportevent

Baggern, Laufen, Schießen, Feiern – das 3. Sportevent des Mitteldeutschen Landesverbandes am 30. August näherte sich in der Zahl der Disziplinen den Olympischen Spielen an: Laufen über Distanzen von 4,5, 8,7 oder 17,5 km um den Schladitzer See, Beachvolleyball mit 16 Mannschaften und Schießen am Infrarot-Schießstand mit dem ehemaligen Olympiasieger und Weltmeister Frank-Peter Roetsch. Für alle 150 angetretenen Sportler und Gäste gab es hinreichend Gelegenheit, Leistung zu zeigen – und natürlich auch zum Feiern nach der Siegerehrung. Gab es im vergangenen Jahr noch Grund zu der Annahme, Petrus sei wohl selbst Verwalter, weil das Wetter es gut mit den Teilnehmern meinte, fanden die letzten Spiele diesmal bei strömendem Regen statt – was dem sportlichen Ehrgeiz aber keinen Abbruch tat. Zwar sind mit dem diesjährigen Teilnehmerrekord die organisatorischen Grenzen der Veranstaltung schon beinahe erreicht. Die enorme Begeisterung der teilnehmenden Verwalter ist aber Ansporn genug, auch für den 29. August 2019 zum nächsten Sportevent an die Schladitzer Bucht einzuladen – dann wieder mit der Hoffnung auf einen lauen Sommerabend mit Seeblick, Abendsonne und Lagerfeuer.

Von den Besten lernen: am Schießstand mit Ex-Weltmeister Frank-Peter Roetsch

Volldigitalisierung im Kabel: PŸUR zieht Zwischenbilanz

In den vergangenen Monaten begann die bundesweite Abschaltung der analogen Fernseh- und Radiosignale in den Kabelnetzen aller Betreiber. Durch die Umschaltung auf die rein digitale Verbreitung werden wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Der Wegfall der analogen Signale schafft Platz für noch mehr Programmvielfalt in der gefragten HD-Bildauflösung. Zudem werden Kapazitäten freigesetzt, um die Internetanschlüsse im modernen Breitbandkabel weiter zu beschleunigen.

Nach der erfolgten Umstellung in etlichen Regionen – darunter München, Bremen und Teile Sachsens – zieht PŸUR eine positive Zwischenbilanz: Dank der Unterstützung durch regionale Partner und durch die intensive Vorabinformation mit Briefen, Aushängen, Plakaten, Webseiten sowie Laufbandeinblendungen auf Analogkanälen verliefen die einzelnen Umschalttage auch für die Kunden reibungslos. Das Zeitfenster für die Umstellung wurde in fast allen Kabelnetzen in die frühen Morgenstunden gelegt, um Beeinträchtigungen durch die kurze Versorgungsunterbrechung so gering wie möglich zu halten.

„In München, wo unser Tochterunternehmen KMS mehr als 300 000 Haushalte versorgt, haben sich am Umschalttag nur wenige Kunden an unsere Hotline gewandt", berichtet PŸUR Unternehmenssprecher Mario Gongolsky. „Viele der Anrufer waren Senioren, die noch kein digitalfähiges Empfangsgerät besitzen oder Unterstützung bei der Einrichtung benötigten." PŸUR hatte sich auch darauf vorbereitet und bietet entsprechende Digitalboxen sowie einen Vor-Ort-Service an.

Informationen zur Umstellung gibt es für PŸUR Kunden unter www.pyur.com/digital und für die Wohnungswirtschaft unter www.pyur.com/digitalisierung.

PŸUR

Foto: © Alexandru Logel / Shutterstock.com

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Geschäftsstelle:
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Leiptiger 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 9 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdivbb.de
www.vdivbb.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

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-westfälischen 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 Philipp Kehry

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

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.
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:
Dorotheenstraße 48 •
22301 Hamburg
Tel. 040-69691168
Geschäftsstelle Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Steinbeck 1 • 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:	Katharina Gündel, Steffen Haase, Stephan Hacke, Wolfgang D. Heckeler, Maren Herbst, Thomas Hüttl, Nicolas Jacobi, Kristin Janze, Martin Kaßler, Mario Kluckow, Andrea Körner, Jan Philipp Kötting, Sven Kubal, Richard Kunze, Sabine Leipziger, André Männel, Tilman Müller, Judith Pfeffing, Holger Rings, Dr. Susanne Schießer, Dr. Cornelia Schlatter, Michaela Störkmann, Karin Veyhle
Anzeigenleitung:	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Grafik:	Sabrina Gentner, Michaela Körner, Anna Spinnen-Riemath
Composing:	Stefan Samabor
Titelbild/Titelthema:	© Radachynskyi Serhii / 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.

Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

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

GENUSSTIPP

In der kalten Jahreszeit ist es schön, an die warmen Monate zu denken. Ich freue mich schon auf unsere Sommerakademie auf Mallorca. Deshalb öffne ich mir einen Rotwein von meinem Lieblingsweingut auf der Insel: Mandia Vell. Der Tinto 2010 ist eine Komposition aus Pinot Noir, Cabernet Sauvignon, Merlot und Syrah – auf Mallorca etwas Besonderes! Die kirschrote Farbe, der wunderbar dichte Körper und die Aromen von Blaubeeren, Kakao, Vanille, Leder, Zedernholz und Kirschen in der Nase schüren die Vorfreude auf den nächsten Besuch dort.

DDIV*aktuell* 1/19

erscheint am **23. Januar** mit dem Titel **WEG-Abrechnung** und u. a. folgenden Themen:

- **Abrechnungen digital erstellen lassen**
- **Verbrauchskostenerfassung**
- **Heizkostenabrechnung**
- **Umsatzsteuer für WEG-Leistungen**

Ärger & Freude im Jahresrückblick

Das Jahresende naht, und man kann einen Rückblick wagen: Ärgern konnte ich mich 2018 beispielsweise über die **Datenschutzgrundverordnung** und ihre gewollten oder extremen Auswüchse wie z. B. die Klingelschildaffäre. Das Ende vom Lied: Die Namen der Mieter auf Klingelschilder und Briefkästen zu schreiben, ist laut der Bundesdatenschutzbeauftragten auch nach der neuen Datenschutzgrundverordnung zulässig. Welch Wunder!?

Im **Gesetz zur Änderung des Akkreditierungsstellengesetzes und der Gewerbeordnung** (BT-Drs.: 19/3373), das der Bundestag Mitte Oktober verabschiedete, wurden auch **Regelungen zur Weiterbildungspflicht** für Wohnimmobilienverwalter spezifiziert – in einem sogenannten „Omnibusverfahren", bei dem änderungsbedürftige Regelungen im Rahmen eines ohnehin anstehenden Gesetzgebungsverfahrens angepasst werden. Im Akkreditierungsstellengesetz und in § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung wird **zukünftig auf „Kalenderjahre" statt „Jahre" abgestellt.** Zudem wird der Beginn des Weiterbildungszeitraums auf den „1. Januar des Kalenderjahres, in dem die Gewerbeerlaubnis erteilt wurde oder die weiterbildungspflichtige Tätigkeit durch eine unmittelbar bei dem Gewerbetreibenden beschäftigte Person aufgenommen wurde", festgesetzt. Eine weitere Änderung bezieht sich auf die sogenannte **„Genehmigungsfiktion".** Sie besagt nun, dass die Gewerbeerlaubnis als erteilt gilt, wenn die zuständige Behörde nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten über den Antrag entschieden hat (§ 6a Abs. 1 GewO). Zudem wurden kleinere redaktionelle Fehler behoben. Es ist doch immer **schön, wenn neue Gesetze gleich wieder korrigiert werden müssen.** Ob ich mich über das Gesetz freue oder ärgere? Da bin ich hin- und hergerissen.

Freuen würde ich mich über eine **weitreichende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes.** Eigentum muss attraktiv bleiben. Seit der letzten Reform von 2007 haben sich viele neue Entwicklungen ergeben, die den Veränderungsbedarf aufzeigen: nicht nur die Flut von Gerichtsverfahren zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, sondern auch gesellschaftspolitische Themen wie Digitalisierung, E-Mobilität, altersgerechter Umbau und klimaneutraler Gebäudestand. Die fehlende Rechtssicherheit, zu komplexe Abstimmungsverfahren oder zu geringe Instandsetzungsrücklagen führen in der Praxis dazu, dass Immobilienverwaltungen und Wohnungseigentümergemeinschaften **viele dringend notwendige Maßnahmen nicht umsetzen.** Daher sind wir gespannt, was uns das neue Jahr bringen wird.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

DDIV-Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner

Aareon
ASTRA
Chapps®
DKB Deutsche Kreditbank AG
DOMUS SOFTWARE AG
ekb energie kompetent beschaffen
eurofins | Umwelt
GETEC
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT24
immo erst zu immowelt.de
inteligy The power people
ista
KALO einfach persönlicher.
MOVIN
PANTAENIUS Unternehmensversicherungen
PÜR

DDIV-Bildungspartner

Roto Das Dachfenster.
SEVentilation Ihr Partner für Lüftung
SWP Stadtwerke Pforzheim
Partner der Immobilienwirtschaft
EBZ Akademie

DDIV-Kooperationspartner

Aareal
ALCO Immobilien Software
AllroSan Baumann+Lorenz
ANIMUS
auctores
BALCO www.balco.de
BELFOR
BRUNATA METRONA Einfach. Mehr. Qualität.
Buderus
CAPAROL
casavi
Deutsche Kautionskasse Immer schön sicher bleiben.
DOMCURA | KSH
Dr. Adams Consulting Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung
facilioo
HAUFE.
HomeBeat.Live
Immomio
immosolve
IMMOWARE24 Immobilien einfach online verwalten.
JUNKERS BOSCH
KIWI® Opening Doors
knappe business development
KONE Aufzüge Rolltreppen Automatiktüren
LETTER SCAN Digitalisierung & Datenschutz
LOCATEC
Maklaro Die effizienteste Art Immobilien zu verkaufen
Minol Alles, was zählt.
PETERS
RhönENERGIE FULDA
SALTO inspiredaccess
Werte besser schützen. svt SANIERUNG
SIMPLIFA AUFZÜGE. BEURTEILEN. OPTIMIEREN. BETREUEN.
techem
T
TERCENUM AG Datenschutz & Informationssicherheit
TPC Betriebliches Vorsorgemanagement
ubitricity
UTS innovative Softwaresysteme
VDIV-INCON VERSICHERUNGSMAKLER
WestWood® Qualität + Erfahrung
wowikom GRUPPE

3. DDIV SOMMERAKADEMIE

12.–17. MAI 2019 | MALLORCA

RAUS AUS DEM ALLTAG – REIN IN DIE WEITERBILDUNG

Top-Referenten | inspirierende Themen | erstklassiges Netzwerken | exklusives Ambiente | abwechslungsreiches Freizeitprogramm

DDIV*aktuell*

Beileger

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

3. DDIV SOMMERAKADEMIE

12.–17. MAI 2019 | MALLORCA

HERZLICH WILLKOMMEN ZUR 3. DDIV-SOMMERAKADEMIE

SOMMER, SONNE UND WEITERBILDUNG MIT ME(E)HRWERT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
LIEBE IMMOBILIENVERWALTERINNEN UND -VERWALTER,

raus aus dem Alltag und rein in erstklassige Weiterbildung: Ab dem 12. Mai 2019 erleben Sie mit Top-Referenten, relevanten Themen, neuen Inspirationen und einem abwechslungsreichen Rahmenprogramm Weiterbildung mit Me(e)hrwert. Verbinden Sie bei der 3. DDIV-Sommerakademie auf der Baleareninsel Mallorca das Angenehme mit dem Nützlichen – und sichern Sie sich den wichtigen Wissensvorsprung, um sich von Ihren Wettbewerbern abzuheben und langfristig erfolgreich am Markt zu bestehen!

Bestens informiert in mediterranem Ambiente

Von A wie Abrechnung bis Z wie Zwangsräumung: Unsere Referenten bringen Sie auf den aktuellen Stand. Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum, vermeidbare Fehler in der Betriebskostenabrechnung, aktuelle Rechtsprechung in der Wohn- und Geschäftsraummiete, Umgang mit Sondernutzungsrechten und Eintragung von Beschlüssen und Vereinbarungen in Grundbuch und Beschlusssammlung sind entscheidende Themen für die erfolgreiche Verwaltertätigkeit. Außerdem geben wir Antworten auf konkrete Fragen aus Theorie und Praxis. Neu in diesem Jahr: unser Speed-Dating. Hier finden zwar Fische keine Fahrräder, aber Sie die richtigen Partner für Ihre tägliche Arbeit.

Mallorca von seiner schönsten Seite

Nach der positiven Resonanz der vergangenen Jahre empfangen wir Sie auch 2019 im erstklassigen 4-Sterne-Hotel Riu Palace Bonanza Playa – Meerblick ist hier inklusive. Außerdem haben wir in diesem Jahr zu günstigeren Konditionen Zimmer im gegenüberliegenden Hotel Riu Bonanza Park für Sie reserviert. In unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Inselhauptstadt Palma sind beide Hotels der ideale Ausgangspunkt, um die vielfältige Insel (neu) zu entdecken: Golfen Sie auf den schönsten Plätzen Mallorcas, erkunden Sie die Insel mit dem Quad, hoch zu Ross oder bei einer Wanderung, halten Sie ihr beeindruckendes Flair im Bild fest, und lassen Sie sich kulinarisch verwöhnen.

Wir sehen uns auf Mallorca!

Ihr Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Ihr Martin Kaßler
Geschäftsführer

PROGRAMM
12.–17. MAI 2019

SONNTAG, 12. MAI 2019

Individuelle Anreise nach Mallorca (Zimmerkontingent ab 11. Mai verfügbar, buchbar über die DDIVservice GmbH).

17:15 Uhr

Begrüßungsaperitif und Empfang zur 3. DDIV-Sommerakademie

Begrüßung: Wolfgang D. Heckeler und Martin Kaßler, DDIV, Berlin

Im exklusiven Ambiente des Hotels Riu Palace Bonanza Playa**** empfangen Sie DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführer Martin Kaßler zu einem Begrüßungsaperitif. In entspannter Atmosphäre erhalten Sie wertvolle Hinweise zum Fachprogramm und dem abwechslungsreichen Freizeit- und Kulturangebot der kommenden Tage.

17:30 Uhr

Business-Speed-Dating

Gold- und Silbersponsoren der DDIV-Sommerakademie

Finden Sie die richtigen Partner für Ihr Verwalterleben! Bei unserem Business-Speed-Dating erfahren Sie alles Wesentliche über unsere Partner vor Ort, ihr Leistungsspektrum und wie sie mit maßgeschneiderten Dienstleistungen und Services Ihre Arbeit optimieren, erleichtern und bereichern können.

19:00 Uhr

Die Insel im Ohr

Daniel Vulić, Geschäftsführer Mallorca Radio Group, Palma de Mallorca

Musik, Interviews, Nachrichten – das bietet das Inselradio seit mehr als zwei Jahrzehnten. Mit Erfolg, denn es ist der Lieblingssender von knapp 90 Prozent der Deutschen auf Mallorca. Das Erfolgsrezept: Inselfeeling pur, Lebensfreude und die Verbindung von deutscher und mallorquinischer Kultur. Daniel Vulić, der seit 25 Jahren auf der Baleareninsel lebt und arbeitet, erklärt anschaulich, was Mallorca so besonders macht, wie sich die Medienwelt verändert und wie sich Insel und Radio miteinander gemeinsam weiter in die Zukunft entwickeln.

MONTAG, 13. MAI 2019

8:30 Uhr

Beschlüsse/Vereinbarungen und deren Eintragung in das Beschluss- bzw. Grundbuch

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

Nicht erst seit der letzten WEG-Reform 2007 bergen Beschlüsse und Vereinbarungen Konfliktpotenzial, die abweichend von den gesetzlichen Vorschriften gefasst werden. Was gehört davon ins Grundbuch und was in die Beschlusssammlung? Wie müssen Vereinbarungen abgefasst werden, damit sie Wirkung gegen Sondernachfolger entfalten? Welchen Handlungsspielraum gibt es dabei für den Verwalter und die Gemeinschaft? Bedarf es überhaupt einer Beschlusssammlung?

17:30 Uhr

Der Umgang mit Sondernutzungsrechten in der Verwalterpraxis

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

Bisher gibt das Wohnungseigentumsrecht keine Rahmenbedingungen für Sondernutzungsrechte vor. Lediglich Erwähnung findet der Begriff in § 5 Abs. 4 WEG. Auch viele Teilungserklärungen weisen zwar Sondernutzungsrechte wie Stellplätze, Terrassen- oder Gartenflächen aus, knüpfen daran aber nur selten weitere Rechtsfolgen. Die unklare Rechtsnatur des Sondernutzungsrechts führt in der Praxis zu unzähligen Streitfällen und rechtswissenschaftlicher Literatur u. a. mit der Frage, ob es Sondernutzungsrechte braucht, wenn der betreffende Gebäude- oder Grundstücksteil sondereigentumsfähig ist. Im Seminar wird aufgezeigt, wie der Verwalter sich helfen kann, um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

DIENSTAG, 14. MAI 2019

8:30 Uhr

Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderung – muss das wirklich so kompliziert sein?

Prof. Dr. Martin Häublein, Professor für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck

Der Vortrag geht auf die für Verwalter wichtigen Fragen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum ein, z. B. Verwalterpflichten bei Instandsetzungsbedarf, Beschlussfassung und Kostentragung. Anlass bieten neben aktuellen Entscheidungen, nicht nur des Bundesgerichtshofs, vor allem die Diskussionen um eine Änderung des § 22 WEG, zu der es noch in der laufenden Legislaturperiode kommen soll.

16:00 Uhr

Schimmel, Schall, Schadstoffe, Temperaturen – Mängel und technische Vorschriften in der Wohn- und Geschäftsraummiete

Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, Kanzlei W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Taucht in der Wohnung oder in der Zahnarztpraxis Schimmel auf, sind Mietrechtsstreitigkeiten programmiert. Liegt eine bauseitige Ursache vor oder (heizt und) lüftet der Mieter zu wenig? Hat die Neufassung der „Lüftungsnorm" DIN 1946-6 im Mai 2009 zu einer mietrechtlichen Änderung der Anforderungen an das Lüften geführt? Welchen Einfluss haben technische Regelwerke überhaupt auf das Mietrecht? Trittschall, Hitze, Elektrosmog, Asbest und andere Schadstoffe in Luft und Wasser können den Mietgebrauch ebenso beeinträchtigen wie das Fogging. Die Rechtslage zu diesen Phänomenen wird vorgestellt und mit den Teilnehmern praxisnah erörtert.

MITTWOCH, 15. MAI 2019

8:30 Uhr

Vermeidbare Fehler in der Betriebskostenabrechnung

Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, Kanzlei W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Die Betriebskostenabrechnung ist kein „Hexenwerk". Der Bundesgerichtshof hat zudem seine Rechtsprechung vielfach entschärft. Trotzdem finden Mieter und ihre Berater immer wieder Fehler – und erheben berechtigt Einwendungen. Unter aktiver Mitwirkung der Teilnehmer werden typische und atypische Fehler in Betriebskostenabrechnungen über Miet- und Eigentumswohnungen sowie Geschäftsräume auf Grundlage der zurzeit maßgebenden Rechtsprechung identifiziert und Lösungsmöglichkeiten erörtert.

17:30 Uhr

Abmahnung, Kündigung und Abwicklung des Mietverhältnisses – Parallelen und Unterschiede in der Geschäfts- und Wohnraummiete

Rechtsanwältin Ruth Breiholdt, Kanzlei W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt, Hamburg

Die Zahlungsmoral des Mieters ist schlecht, er vermietet unter, beschimpft Nachbarn und ist in seiner Geschäftsfähigkeit beeinträchtigt. Beim Vollstrecken des Räumungstitels zeigt sich, dass die Mietfläche nicht nur heruntergekommen ist, sondern auch, dass Mieter und Untermieter sie längst verlassen haben und andere Personen sie nutzen. Die Voraussetzungen einer erfolgreichen Kündigung des Mietverhältnisses, dessen Abwicklung und die Möglichkeiten der zwangsweisen Räumung werden auf Basis der aktuellen Rechtsprechung erörtert und die Besonderheiten für die Geschäftsraummiete dargestellt.

DONNERSTAG, 16. MAI 2019

8:30 Uhr

Aktuelles zu Praxis und Theorie – wir haben die Antwort auf Ihre Fragen

Steffen Haase, Geschäftsführer Haase & Partner, Augsburg
Martin Kaßler, DDIV-Geschäftsführer, Berlin

Unsere Branche steuert mit Volldampf in die Zukunft. Doch wohin geht die Reise, wer sind unsere Begleiter, und was erwartet uns? Nach einem Impulsreferat bleibt ausreichend Zeit zur Diskussion. Dabei besteht auch die Möglichkeit, sich aktiv im Vorfeld einzubringen, um dann gemeinsam Antworten auf drängende Fragen zu finden. Sie haben vorab die Möglichkeit bis zum 26. April per E-Mail an **sommerakademie@ddiv.de** Fragen und Themen einzureichen, die Sie aktuell in der Verwalterpraxis beschäftigen.

FREITAG, 17. MAI 2019

Individuelle Heimreise oder eigenständiger, verlängerter Aufenthalt (Zimmerkontingent bis 19. Mai verfügbar, buchbar über die DDIVservice GmbH).

Denken Sie an Ihre Weiterbildungspflicht!

Wir bestätigen Ihnen Ihre Teilnahme an der 3. DDIV-Sommerakademie gemäß MaBV mit bis zu 12,5 Zeitstunden. Fachanwälte erhalten einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 11 Zeitstunden.

REFERENTEN

RUTH BREIHOLDT

ist seit 1994 Rechtsanwältin und seit 2008 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Zu ihren Tätigkeitsschwerpunkten zählen die Bereiche Verwaltung und Asset Management sowie gewerbliches Mietrecht. Sie ist unter anderem Mitglied des Deutschen Mietgerichtstags und des Redaktionsbeirats der Zeitschrift IMR Immobilien- und Mietrecht. Als Fachreferentin bildet sie Verwalter, Eigentümer und Rechtsanwälte auf zahlreichen Veranstaltungen zum Mietrecht weiter.

PROF. DR. MARTIN HÄUBLEIN

ist seit 2009 Universitätsprofessor in Innsbruck, u. a. für Wohn- und Immobilienrecht. Zugleich ist er Of Counsel in der Berliner Rechtsanwaltskanzlei Müller Radack, die auf immobilienrechtliche Sachverhalte spezialisiert ist, und dort als Berater, Gutachter und Schiedsrichter tätig. Er ist stellvertretender Präsident des eid (Evangelischer Immobilienverband Deutschland) und Mitglied im wissenschaftlichen Beirat des Deutschen Notarinstituts (DNotI) sowie des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA).

PROF. DR. STEFAN HÜGEL

ist seit 1991 Notar in Weimar. Er ist Präsident der Notarkammer Thüringen, Präsidiumsmitglied der Bundesnotarkammer und Honorarprofessor an der Universität Jena. Seine Veröffentlichungen umfassen das Immobilienrecht, insbesondere das Wohnungseigentumsrecht. Zu seinen Werken zählen u. a. Hügel/Elzer: Kommentar zum WEG, Hügel/Scheel: Rechtshandbuch Wohnungseigentum sowie ein Kommentar zur Grundbuchordnung. Daneben veröffentlicht er zahlreiche Beiträge in Zeitschriften und ist gefragter Referent.

DANIEL VULIĆ

ist Geschäftsführer und Programmleiter bei der Mallorca Radio Group. Der gebürtige Düsseldorfer kam 1994 nach Mallorca und hat sich seit dessen Gründung im Jahr 1996 dem Inselradio verschrieben – zunächst als Reporter und Moderator, seit 1998 in leitender Funktion. Der gelernte Reiseverkehrskaufmann ist seit 20 Jahren mit einer Spanierin verheiratet und lebt in Palma.

MARTIN KAßLER

ist seit 2010 Geschäftsführer beim Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, der größten Interessenvertretung der Immobilienverwalter. Zugleich ist er Geschäftsführer der DDIVservice GmbH. Der studierte Politikwissenschaftler verantwortete zuvor u.a. in verschiedenen Verbänden die Kommunikation und politische Interessenvertretung und war zudem als Fraktionsreferent und Büroleiter im Deutschen Bundestag tätig.

MODERATION

STEFFEN HAASE

ist Immobilienverwalter mit langjähriger Praxiserfahrung. Der Vizepräsident des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter gründete 1993 eine erfolgreiche Immobilienverwaltungsgesellschaft in Augsburg. Haase ist zudem stellvertretender Vorsitzender des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern sowie gefragter Referent und Buchautor.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V

ORGANISATION

Die DDIVservice GmbH im Auftrag des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

DDIVservice GmbH
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon +49 30 300 96 79 - 0
Fax +49 30 300 96 79 - 21
E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

TAGUNGSORT

Illetas ist ein ruhiger und eleganter Vorort Palmas – in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Inselhauptstadt . Hier erleben Sie erstklassige Weiterbildung direkt am Mittelmeer.

TAGUNGSHOTEL

Hotel Riu Palace Bonanza Playa
Paseo de Illetas s/n
Illetas – Mallorca

Telefon +34 971 40 11 12
Web www.riu.com

WIR DANKEN UNSEREN PARTNERN FÜR DIE FREUNDLICHE UNTERSTÜTZUNG

GOLDSPONSOREN:

Chapps® inteligy The power people KALO

SILBERSPONSOREN:

B&O BRUNATA METRONA MOVIN PANTAENIUS Unternehmensversicherungen Roto Das Dachfenster WestWood® Qualität + Erfahrung wowikom GRUPPE

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

3. DDIV SOMMERAKADEMIE

RAHMENPROGRAMM

RAHMENPROGRAMM
12.–17. MAI 2019

SONNTAG, 12. MAI 2019

20:15 Uhr

Abendessen im Hotel Riu Palace Bonanza Playa

Herzlich willkommen auf Mallorca! DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und Geschäftsführer Martin Kaßler begrüßen Sie im exklusiven Ambiente des Hotels Riu Palace Bonanza Playa zur 3. DDIV-Sommerakademie. Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches Buffet mit spannenden Show-Cooking-Einlagen, lernen Sie die Teilnehmer der Sommerakademie kennen, und starten Sie in entspannter Atmosphäre in die Veranstaltung.

MONTAG, 13. MAI 2019

10:00 Uhr

Golf im Golfclub Arabella Son Vida | HCP: 54

Der älteste Golfplatz der Insel ist eine Legende unter Spielern in ganz Europa. Das Design des Platzes, dessen Fairways entlang der Villen der Siedlung Son Vida verlaufen, erfordert eine besonders intelligente Spielstrategie. Beeindruckend ist das letzte Loch, Par 5, das eine Verlockung für die mutigsten Golfer ist.

10:45 Uhr

Fototour: Mallorcas Küstenlandschaft entdecken

Schießen Sie das perfekte Erinnerungsfoto einfach selbst – und entdecken Sie auf der Suche nach dem passenden Motiv die atemberaubende Küstenlinie der Insel. Unter professioneller Anleitung erlernen Sie auf der dreistündigen Tour das handwerkliche Know-how im Umgang mit der Kamera, die Grundlagen der Bildkomposition und wie Sie auch die kleinen Details perfekt fotografisch festhalten. Kameraequipment nicht vergessen!

11:30 Uhr

Quadtour nach San Telmo

Mietwagen war gestern! Steigen Sie aufs Quad und erkunden Sie die Insel abseits touristischer Pfade. Die rasante Off-Road-Tour startet in Andratx und führt über S'Arracó nach San Telmo. Die individuelle Rundfahrt wird ganz auf die Teilnehmer zugeschnitten und bietet ausreichend Gelegenheit, die Insel kennenzulernen. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Führerschein nicht vergessen!

19:30 Uhr

Abendessen im Restaurant Celler Sa Premsa

Den Abend lassen wir traditionell und rustikal ausklingen. Im Celler Sa Premsa, einem der traditionsreichsten Restaurants der Insel, erwartet Sie original mallorquinische Küche, frisch zubereitet, ansprechend angerichtet – und perfekt abgerundet durch die exzellente regionale Weinauswahl des Hauses.

DIENSTAG, 14. MAI 2019

10:00 Uhr

Golf im Golfclub Camp de Mar | HCP: Frauen 36, Männer 28

In traumhafter Lage in der Bucht von Camp de Mar mit Blick auf die Berge befindet sich einer der modernsten Golfplätze Mallorcas. Der 18-Loch-Championship-Course gehört mit vier Par-5-Löchern und sieben Teichen spielerisch zu den herausragendsten und schwierigsten Plätzen am Mittelmeer. Hier erwartet Sie auch das „Green Monster" – mit 609 Metern das längste Loch Spaniens und ein absolutes Highlight für ambitionierte Golfer.

11:15 Uhr

Kulinarische Tapastour durch Palma

Erkunden Sie Palma auf ganz neuen Wegen – bei einem kulinarischen Stadtspaziergang. In verschiedenen Tapasbars können Sie die kleinen Köstlichkeiten probieren, die unterschiedlichen Aromen der Inselküche erleben und die typisch mallorquinische Lebensart entdecken.

11:15 Uhr

Wanderung nach Port d'Andratx | Hinweis: anspruchsvolle Strecke

Eine sportliche Herausforderung ist unsere dreistündige Wanderung nach Port d'Andratx. Auf steinigen Pfaden geht es zum „roten Pass" – der Felsdurchlass verdankt seinen Namen dem rötlichen Gestein und der roten Erde. Hier eröffnen sich Ihnen wunderschöne Ausblicke auf die türkisblaue Bucht von Sant Elm und die Insel Dragonera. Beim Abstieg in leichtem Auf und Ab zum Hafen von Andratx blicken Sie auf die beeindruckenden Villen am Meer. Wanderschuhe dringend empfohlen!

17:30 Uhr

Mallorca pur: Paella kochen auf der Finca

Am Abend heißt es „Ran an die Töpfe!". Auf einer Finca mit grandiosem Ausblick auf die Bergwelt Mallorcas kochen wir gemeinsam Paella – das spanische Nationalgericht. Dabei kommen sowohl Fleisch- und Fischfreunde als auch Vegetarier auf ihre Kosten. Bei einem gutem Glas Wein und anregenden Gesprächen lassen wir den Abend gemütlich ausklingen.

MITTWOCH, 15. MAI 2019

10:00 Uhr

Golf im Golfclub Real Bendinat | HCP: 36

Mallorca ist ein Paradies für Golfer – das zeigt auch der landschaftlich außerordentlich schön gelegene Golfplatz Bendinat – „der Königliche". Er bietet die perfekte Kombination aus sportlich-herausfordernder Anlage und traumhafter Kulisse. Eingerahmt von Meer- und Berglandschaft wird Golfliebhabern ein einzigartiges Spielerlebnis auf mehr als 5.600 Metern beschert.

10:45 Uhr

Fototour: Die königlichen Gärten von Marivent

Packen Sie die Kamera ein für ein majestätisches Fotoerlebnis! Die königlichen Gärten von Marivent gehören zur Sommerresidenz der spanischen Königsfamilie und können kostenfrei besichtigt werden. Neben alten Bäumen, romantischen Laubengängen und verschiedenen Springbrunnen gibt es auch zwölf Bronzeskulpturen von Joan Miró zu entdecken. Verbessern Sie unter professioneller Anleitung auf der dreistündigen Fototour Ihre fotografischen Fähigkeiten, und erleben Sie einen der schönsten Gärten Mallorcas. Kameraequipment nicht vergessen!

10:45 Uhr

Mallorca hoch zu Ross: Reittour

„Das Glück der Erde liegt auf dem Rücken der Pferde!" Steigen Sie in den Sattel, und erkunden Sie Mallorca hoch zu Ross. Der Ausflug startet bei Paguera auf einem idyllisch gelegenen Reiterhof mit angeschlossenem Restaurant. Die zweistündige Tour führt auf speziell angelegten Reitwegen durch die mediterrane Landschaft. Hinweis: Es gibt zwei verschiedene Touren – eine für Anfänger und eine für erfahrene Reiter. Bitte teilen Sie uns daher bei Ihrer Anmeldung mit, ob Sie bereits Reiterfahrung haben.

Ab 19:00 Uhr

Individuelle Abendgestaltung

Den Abend haben Sie zur freien Verfügung. Ob ein Essen im hoteleigenen Restaurant oder ein nächtlicher Ausflug in die malerischen Gassen von Palma – wir unterstützen Sie gern bei Ihrer Planung.

DONNERSTAG, 16. MAI 2019

10:45 Uhr

Ganztagesausflug: Génovahöhle, Gärten von Alfàbia und Landgut Son Marroig

Wir starten unseren Tagesausflug in der kleinsten öffentlich begehbaren Tropfsteinhöhle Mallorcas. Hier erwarten Sie Jahrtausende alte Gesteinsformationen sowie vielfältige Farben und Materialien. Sonne können Sie anschließend in den Gärten von Alfàbia tanken. Sie zählen zu den schönsten historischen Gärten Spaniens und sind ein gut erhaltenes Zeugnis arabischer Gartenbaukunst. Am Nachmittag kommen Sie in den Genuss des vielleicht berühmtesten und schönsten Panoramablicks ganz Mallorcas: Auf dem Landgut Son Marroig vereinen sich Geschichte und Natur auf einzigartige Weise. Ein Lunch ist im Ausflug inbegriffen.

10:45 Uhr

Wanderung nach Es Freu | Hinweis: mittelschwere Strecke

Heute kommen auch weniger ambitionierte Wanderer auf ihre Kosten. Die mittelschwere, rund dreistündige Wanderung führt zwischen Orient und Santa Maria des Camí entlang. Ein professioneller Guide bringt Ihnen die abwechslungsreiche Region abseits des touristischen Trubels näher. Die Tour führt größtenteils bergab. Wanderschuhe dringend empfohlen!

18:30 Uhr

Abschlussabend im Castell Miquel

Zu unserem traditionellen Abschlussabend empfangen wir Sie im Castell Miquel. Mitten im mallorquinischen Naturschutzgebiet Tramuntana gelegen und umgeben von sattem Grün und schroffen Gebirgshängen können Sie mallorquinische Spitzenweine und ein ausgesuchtes Menü genießen. Bei einer Führung durch den Weinkeller des ehrwürdigen Anwesens erfahren Sie mehr über die Geschichte des Weinguts.

Über weitere Details informieren wir Sie vor Ort.

ANMELDUNG 3. DDIV-SOMMERAKADEMIE

12.–17. Mai 2019 | Hotel Riu Palace Bonanza Playa****

Anmeldung bitte per Fax an **030 300 96 79 - 22**, per E-Mail an **sommerakademie@ddiv.de**
oder melden Sie sich online unter **www.ddiv.de/sommerakademie** an.

Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname)

Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname)

Unternehmen

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

Bitte ordnen Sie Ihr Unternehmen zu:

☐ Immobilienverwaltung – Mitglied im DDIV-Landesverband (LV) : _____

☐ Immobilienverwaltung – kein Mitglied in einem DDIV-LV ☐ Dienstleister für die Immobilienwirtschaft

PREISE & ZIMMER

Garantierter Meerblick	Verbandsmitglied	Verwalter/Nichtmitglied	Dienstleister
Riu Palace Bonanza Playa | Einzelzimmer	☐ 1.390,– Euro	☐ 1.590,– Euro	☐ 2.990,– Euro
Riu Palace Bonanza Playa | Doppelzimmer	☐ 990,– Euro	☐ 1.190,– Euro	☐ 2.290,– Euro
Direkt gegenüber vom Tagungshotel			
Riu Palace Bonanza Park | Einzelzimmer	☐ 1.250,– Euro	☐ 1.450,– Euro	☐ 2.850,– Euro
Riu Palace Bonanza Park | Doppelzimmer	☐ 850,– Euro	☐ 990,– Euro	☐ 2.150,– Euro

Verlängerung des Aufenthalts (auf eigene Kosten): vom _____ bis _____

Preise verstehen sich pro Person zzgl. 19 % gesetzlicher Umsatzsteuer, inkl. 5 Übernachtungen mit Frühstück, allen im Rahmenprogramm angebotenen Abendessen und Transfers sowie Teilnahme am Fachprogramm. Verlängerung des Aufenthaltes ab 10. Mai und bis 19. Mai 2019 auf eigene Kosten und nach Verfügbarkeit möglich: Hotel Riu Palace Bonanza Playa: 155,- Euro pro Person/Nacht im Einzelzimmer (EZ) und 95,- Euro pro Person/Nacht im Doppelzimmer (DZ). Hotel Riu Palace Bonanza Park: 120,- Euro pro Person/Nacht im EZ und 75,- Euro pro Person/Nacht im DZ. Frühstück inklusive. Die Abrechnung erfolgt über die DDIVservice GmbH. Die Touristensteuer ist vor Ort zu zahlen.

RAHMENPROGRAMM

Preise pro Person zzgl. 19 % gesetzlicher Umsatzsteuer (begrenzte Teilnehmerzahl, vorbehaltich Verfügbarkeit)

MO:	**Golf | Golfclub Arabella Son Vida** (zzgl. 120,– Euro p. P., inkl. Greenfee)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
	Fototour: Mallorcas Küstenlandschaft entdecken (zzgl. 80,– Euro p. P., inkl. Transfer und professioneller Anleitung)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
	Quadtour San Telmo (zzgl. 140,– Euro für Fahrer bzw. 60,– für Beifahrer inkl. Transfer)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
		☐ Fahrer ☐ Beifahrer	☐ Fahrer ☐ Beifahrer
DI:	**Golf | Golfclub Camp de Mar** (zzgl. 120,– Euro p. P., inkl. Greenfee)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
	Kulinarische Tapastour durch Palma (zzgl. 120,– Euro p. P., inkl. Transfer, Reiseleitung und Verkostung von Wein und Tapas)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
	Wanderung nach Port d'Andratx (zzgl. 50,– Euro p. P., inkl. Transfer, Wasser und Wanderguide)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
MI:	**Golf | Golfclub Real Bendinat** (zzgl. 100,– Euro p. P., inkl. Greenfee)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
	Fototour: Die königlichen Gärten von Marivent (zzgl. 80,– Euro p. P., inkl. Transfer und professioneller Anleitung)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
	Reittour: Mallorca hoch zu Ross (zzgl. 100,– Euro p. P., inkl. Transfer)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
		☐ Anfänger ☐ Erfahrener	☐ Anfänger ☐ Erfahrener
DO:	**Ganztagesausflug** (zzgl. 130,– Euro p. P., inkl. Transfer, Reiseleitung und Mittagessen mit Getränken)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2
	Wanderung nach Es Freu (zzgl. 50,– Euro p. P., inkl. Transfer, Wasser und Wanderguide)	☐ Teilnehmer 1	☐ Teilnehmer 2

Für Golfteilnehmer: _____ Heimatclub (Teilnehmer 1) _____ HCP _____ Heimatclub (Teilnehmer 2) _____ HCP

☐ Ich erhalte den kostenfreien 14-tägigen DDIVnewsletter mit allen Informationen und Neuigkeiten aus der Immobilienverwalterbranche bisher noch nicht. Bitte senden Sie ihn mir kostenfrei zu.

☐ Ich erhalte bisher keine Informationen über weitere Seminare und Veranstaltungen des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH. Bitte informieren Sie mich zukünftig per E-Mail über Seminare und Veranstaltungen des DDIV und seiner Landesverbände.

Anmeldeschluss ist der 31.03.2019. Ihre Anmeldung, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Sie erhalten vorbehaltlich Verfügbarkeit eine Buchungsbestätigung durch den Veranstalter. Eine Stornierung ist bis zum 30.01.2019 kostenfrei möglich, bis 28.02.2019 fallen 50 % des Teilnehmerpreises an, bis 31.03.2019 75 %. Bei einem Rücktritt nach dem 31.03.2019 fallen 100 % Stornierungskosten an. Absagen haben ausschließlich schriftlich per Post, Fax oder E-Mail zu erfolgen. Die Entsendung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnahmegebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die DDIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung nicht möglich, so behält sich die DDIVservice GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnahmegebühren werden in voller Hohe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der DDIVservice GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die DDIVservice GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor. Mit der Anmeldung geben Sie Ihr Einverständnis, dass etwaige Fotoaufnahmen, auf denen Sie erkennbar sind, von uns für die Veröffentlichung genutzt werden dürfen.

Es wird darüber hinaus ein Teilnehmerverzeichnis der Veranstaltung erstellt. Mit der Anmeldung erklären Sie sich einverstanden, dass Ihre geschäftlichen Kontaktdaten (Firmenname, Name, Vorname und Ort) in das Teilnehmerverzeichnis aufgenommen und ggf. an teilnehmende Dienstleister der Immobilienwirtschaft, zur Information über eigene Produkte, weitergereicht werden können (**bitte Absatz bei Nichteinverständnis streichen**).

Ferner werden Ihre angegebenen Kundendaten zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken sowie zur Übersendung von fachlichen Informationen und Veranstaltungshinweisen des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH gespeichert. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Online- oder Print-Mailings jederzeit widersprechen. Mit Ihrer Anmeldung erkennen Sie diese Bedingungen an. Informationen zum Datenschutz unter www.ddiv.de/datenschutz.

_____ Ort, Datum

_____ Unterschrift