03-2011 | 3. Jahrgang

BVI.magazin

Die Zeitschrift des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V.

60 Jahre Wohnungseigentum

Trends im Wandel der Zeit – Herausforderungen für die Zukunft

Seite 4

Trinkwasserverordnung 2011

Gesetzliche Änderungen und neue Handlungspflichten für Immobilienverwalter

Seite 15

www.bvi-magazin.de

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

AnSchiSoBo

Die ANTI-Schimmel-Soforthilfe-Box

AnSchiSoBo beseitigt sichtbaren Schimmelbefall
Zuverlässig! Schnell! Sicher!

Geeignet für Flächen bis 20 x 20 cm. Mehr Informationen und Bestellung unter www.anschisobo.de

Eine Entwicklung der AllTroSan Baumann+Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG, Stendorfer Straße 7
27721 Ritterhude, www.alltrosan.de

AllTroSan® Baumann+Lorenz

Schlagen Sie EnEV und Brandschutz mit einer Klappe: VALVA

Die durchdachte Komplettlösung für Aufzugschächte – bauwerkspezifisch angepasst, einbaufertig geliefert, fachmännisch installiert

Erfüllen Sie schnell und einfach gesetzliche Vorgaben in Neubau und Bestand und wenden Sie so Schadenersatzansprüche von Mietern oder Betreibern ab.

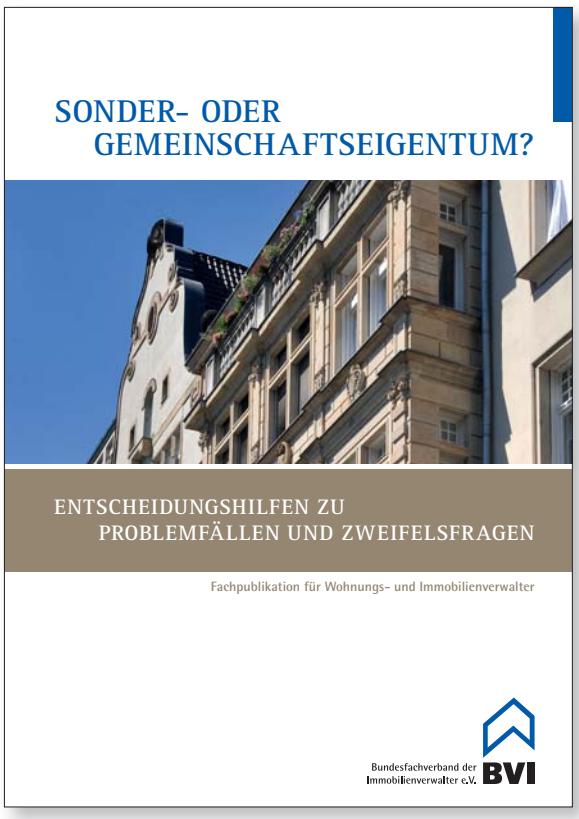
Die gedämmte Rauchabzugsklappe VALVA ist für jede Rauch- und Wärmeabzugsanlage geeignet. Das Komplettsystem wird individuell an Gebäude und Schacht angepasst und durch geprüfte VALVA-Partner eingebaut – einschließlich aller Zusatzarbeiten rund um die Installation.

Ihre Vorteile durch VALVA

- EnEV-konform
- geprüft und zertifiziert nach EN 12101
- Einbau durch zertifizierte Unternehmen
- Ausführung aller Gewerke aus einer Hand
- nur ein Ansprechpartner für Sie

VALVA
www.valva-system.de

Kürzinger & Stampfer Trockenbau GmbH
Staadorf 3
92345 Dietfurt
Tel. +49 (0) 8460 584
Fax +49 (0) 8460 631
info@k-s-trockenbau.de
www.k-s-trockenbau.de



Neue BVI-Fachpublikation

„Mein" oder „Unser"?

Dieser Frage gehen die Autoren und BVI-Mitglieder Ingo Dittmann und Rüdiger Fritsch in der rund 70 Seiten starken aktuellen Fachpublikation des BVI nach. Die Broschüre gibt einen Überblick über die häufigsten Problemfälle und Zweifelsfragen bei Gemeinschafts- und Sondereigentum, zeigt Folgen fehlgeschlagener Zuordnung auf und ist mit Hinweisen auf die Rechtsprechung ein unentbehrliches Hilfsmittel für die tägliche Verwalterarbeit.

Ab September 2011 zu beziehen über den BVI-Shop unter www.bvi-verwalter.de oder bei den BVI-Herbstveranstaltungen. Der Preis beträgt 7,00 Euro inkl. MwSt. für Mitglieder und 14,00 Euro für Nicht-Mitglieder.

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

Editorial

Investitionen lohnen sich wieder: Neue Anreize zur Gebäudesanierung

Liebe Leserinnen und Leser,

endlich mehren sich die positiven Signale aus Berlin für die Wohnungswirtschaft. Nach einer langen Phase, in der Freiwilligkeit und Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen zur Diskussion standen, liegt nun ein Gesetzesentwurf vor, der den Modernisierungsstau auflösen könnte. Der BVI begrüßt den Gesetzesentwurf ausdrücklich, denn er sieht die steuerliche Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden vor. Bei vermieteten Objekten sollen die Aufwendungen über einen Zeitraum von zehn Jahren in Höhe von zehn Prozent pro Jahr steuerlich abgeschrieben werden können, bei selbstgenutzten Gebäuden können die Investitionen über einen Zeitraum von zehn Jahren wie steuerliche Sonderausgaben geltend gemacht werden. Diese Lösung bietet Planungssicherheit bei der Sanierung und spricht erstmals alle Eigentümergruppen an. Das Gesetz soll zum 1. Januar 2012 in Kraft treten und wird noch vor der parlamentarischen Sommerpause in den Bundestag eingebracht.

Neben der steuerlichen Abschreibung werden Eigentümern in den kommenden drei Jahren auch wieder Mittel aus dem CO_2-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung stehen. Die Fördergelder belaufen sich auf eine Höhe von 1,5 Milliarden Euro pro Jahr. Das ist zwar noch weit entfernt von den fünf Milliarden pro Jahr, die wir im Rahmen der BSI forderten, ist aber doch ein Schritt in die richtige Richtung. Das Gesamtpaket aus KfW-Mitteln, Sonderabschreibung, Mietrechtsnovelle und Neuerungen im Baurecht wird der energetischen Sanierung ab dem kommenden Jahr Auftrieb verleihen. Investitionen in eine Modernisierung werden sich wieder wirtschaftlich lohnen – auch für Wohnungseigentumsgemeinschaften. Der Verband steht Ihnen gern mit allen Informationen über Fördermöglichkeiten zur Seite.

Thomas Meier
Präsident des BVI
Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e.V.

Thomas Meier, Präsident des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V.

Inhalt

4 Schwerpunktthema

4-5 60 Jahre Wohnungseigentum: Rückblick auf eine wechselvolle Geschichte und Ausblick auf zukünftige Entwicklungen

6 BVI-Veranstaltungen

6 Der BVI lädt zur Jubiläumsveranstaltung ein: Der Potsdamer Verwaltertag im 10. Jahr seines Bestehens

6 Informationen und Meinungsaustausch: Der LV-Baden-Württemberg ist Gastgeber der Stuttgarter Verwaltertage

6 Termine

7 BVI-Verwalter

7 Im Gleichschritt mit dem Kunden: Die Cornelia Hopf Immobilienverwaltung beim Thüringer Unternehmenslauf

8 Politik & Aktuelles

8 Bedarf an altersgerechtem Wohnen wissenschaftlich untermauert: Die Studie „Wohnen im Alter"

9 Neuer Lehrgang zur Professionalisierung der WEG-Verwalter: Rüdiger Grebe von der EBZ im Interview

10 Peter Patt kommentiert: Warum wir mehr Freizeit, aber nicht mehr Zeit haben

11 Management & Führung

11 Büroorganisation: Wie man verhindert, dass der eigene Schreibtisch zum Bermuda-Dreieck wird

12-13 Prozessoptimierung: Wie man durch Effizienz Kosten senken kann

14 Wirtschaft & Recht

14 Der Kostenverteilerschlüssel: Möglichkeiten der Änderung nach Vereinbarung und nach Beschluss

15 Trinkwasserverordnung 2011: Worin bestehen die Änderungen, welche neuen Pflichten hat der Immobilienverwalter?

16 Dienstleistungen

16 Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung: Die DOMCURA AG bietet umfassenden Schutz aus einer Hand

17 Flexibilität und weltweite Verfügbarkeit durch Online-Verwaltersoftware: Neumitglied AWImmoware GmbH

18 Technik & Bauen

18 Die Energiesparfarben der SICC GmbH: Bunte Vielfalt, die die Umwelt schützt

20 Rauchabzug mit System: EnEV-konforme Komplettlösungen für Aufzugsschächte von der Kürzinger & Stampfer GmbH

21 BVI-Produkte und Leistungen

21 Steuervereinfachungsgesetz 2011: Weniger Steuerbürokratie für Unternehmen

22 Hersteller & Lieferanten

22 Impressum

Foto: Wohnungsgesellschaft Halver-Schalksmühle mbH

Foto: bloidrand

Foto: fotocopy

Foto: de.academic.ru

Die ersten Wohnungseigentumsanlagen bestanden aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern in Zeilenbauweise.

Unbekannt und unbeachtet

60 Jahre Wohnungseigentum

Bislang sind Wohnungseigentümer in Deutschland weitgehend unbekannte Wesen, das Wohnungseigentum ist eine Terra incognita. Datenlage und Forschungsstand sind defizitär. Das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes vor 60 Jahren kann als Geburtsstunde des Wohnungseigentums in Deutschland angesehen werden. Dieses Jubiläum gibt Anlass, die historische Entwicklung des Wohnungseigentums nachzuverfolgen und einen Ausblick auf dessen Zukunft zu wagen.

Über die quantitative Entwicklung des Wohnungseigentums in den vergangenen 60 Jahren gibt es nur wenige Daten, die größtenteils auf Schätzungen und den Ergebnissen von Mikrozensen beruhen. In den ersten 30 Jahren nach 1951 entwickelte sich das Wohnungseigentum sehr langsam, ab 1981 vervierfachte es sich jedoch. In der Einkommens- und Verbraucherstichprobe von 2008 wird die Zahl der Eigentumswohnungen hochgerechnet auf 6,4 Millionen. Danach besitzen 13,3 Prozent aller Haushalte mit Haus- und Grundbesitz eine oder mehrere Eigentumswohnungen. Etwa 16 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind Eigentumswohnungen. Gesicherte und differenzierte Zahlen wird erst der Zensus 2011 ergeben.

Die 50er und 60er Jahre: Wohnungseigentum eher die Ausnahme

In den 50er Jahren hatte Wohnungseigentum keine wesentliche Bedeutung. Grund dafür war die Zurückhaltung der Banken und der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Es gab wenig Fördermittel für selbst genutztes Wohneigentum. Kleine Wohnungen in mehrheitlich drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern in Zeilenbauweise waren typisch für die ersten Wohnungseigentumsanlagen, die nur selten eine Größe von 100 Wohneinheiten überstiegen. Die Kaufpreise lagen im mittleren Marktsegment. Die Wohnungen wurden hauptsächlich von Selbstnutzern erworben.

Die 70er Jahre: WEG-Hochhäuser auf der „grünen Wiese"

In den 70er Jahren wurde in größeren Dimensionen geplant. Mit den Großwohnsiedlungen entstanden auch größere Wohnungseigentumsanlagen, die in einzelnen Fällen mehr als 1.000 Wohneinheiten aufwiesen. Große Wohneigentumsanlagen mit Aufzügen, Müllschluckern und Tiefgaragenplätzen galten als modern und hoch komfortabel. Doch die Ästhetik der Hochhäuser wurde zunehmend abgelehnt.

Die 80er Jahre: Privatisierung und Kapitalanlage

In den 80er Jahren zeichneten sich zwei neue Entwicklungen ab: WEGs entstanden durch die Umwandlung von älteren Miet- in Eigentumswohnungen, und private Kapitalanleger kauften sich in WEGs ein, um Steuern zu sparen oder fürs Alter vorzusorgen. Wohnungseigentumsanlagen wurden verstärkt mit dem Bauherrenmodell – einem Steuer-Abschreibungsmodell für Gutverdienende – errichtet. Dafür wurden sogenannte Bauherrengemeinschaften über einen Baubetreuer oder Treuhänder zusammengeführt. Als Bauherren konnten die Anleger einen Teil der Kosten als Werbungskosten geltend machen und damit ihre einkommenssteuerpflichtigen Einkünfte verringern. Wesentliches Verkaufsargument waren Mietgarantien, die aber vielfach nicht der tatsächlich erzielbaren Miete entsprachen. Weil außerdem enorm hohe Nebenkosten hinzu kamen, endete die Beteiligung für zahlreiche Bauherren in einem finanziellen Desaster.

Die 90er Jahre: Im Zeichen der „Schrottimmobilien"

Seit den 90er Jahren vollzog sich eine zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Dies war für Unternehmen, Wohnungsgesellschaften und private Hauseigentümer eine gängige Methode, um finanzielle Liquidität und steigende Rendite zu erzielen. Teilweise entwickelten sich die umgewandelten Wohnungsanlagen zu stabilen WEGs, teilweise aufgrund von Wertverlusten, rückläufiger Vermietbarkeit und fehlender Liquidität von Miteigentümern zu verwahrlosten Immobilien, sogenannten „Schrottimmobilien". Unter aktiver Beteiligung einiger Banken und Bausparkassen haben Vermittler seit den 90er Jahren schätzungsweise 300.000 Kleinanlegern überteuerte Eigentumswohnungen und Anteile an

Foto: privat

Foto: Stadt Wien

60 Jahre später geht der Trend zu altersgerechter und energiesparender Bauweise in individuellem Design.

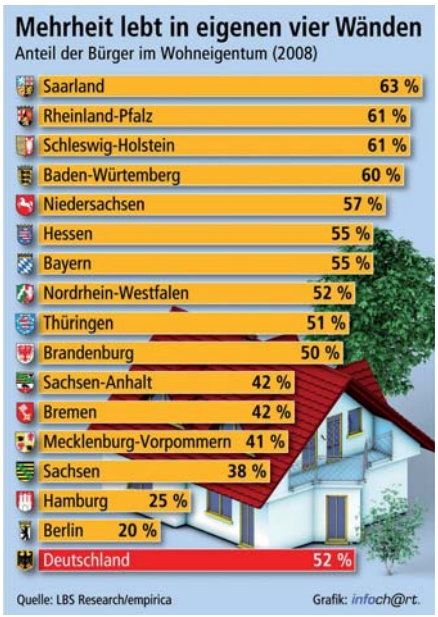
Immobilienfonds verkauft. Die Wohnungen waren häufig sanierungsbedürftig und nur schwer vermietbar. Finanziert wurden die Immobilienkäufe durch gleichzeitig vermittelte Darlehen. Dabei überstieg die Darlehenssumme häufig den Wert der Immobilie und wurde teilweise sogar ohne Eigenkapital gewährt. Wie beim Bauherrenmodell brach die Finanzierung vieler Kleinanleger zusammen, da die versprochenen Mieterträge und Steuervorteile nicht zu erzielen waren.

Ab 2000: Wohnungseigentum im Fahrwasser der Großverkäufe

Ab dem Jahr 2000 nahm das Wohnungseigentum Fahrt auf, die Zahl der Eigentumswohnungen wird nach dem Mikrozensus 2008 mit etwa 6,4 Millionen Wohnungen angesetzt. Mögliche Ursachen für dieses Wachstum: Zentrumsnahes Wohnen in der Stadt im Eigentum ist fast nur in Eigentumswohnungen möglich. In begrenztem Umfang haben sich Bau- oder Käufergemeinschaften gefunden und selbst Wohnungseigentum geschaffen, z. B. als Familienwohnprojekt oder Mehrgenerationenwohnprojekt. Ältere Menschen kaufen sich Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen. Darüber hinaus wird der Markt mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stark beeinflusst und erweitert.

Wohnungseigentum heute

Bis zur Finanzkrise 2008 wurden in Deutschland große Wohnungsbestände mit mehr als 1,9 Millionen Wohnungen verkauft. In nicht wenigen Eigentümergemeinschaften, die aus dem Mietwohnungsbestand heraus entstanden, blieb das Unternehmen oder der Zwischenerwerber Mehrheitseigentümer. Dies hatte weitreichende Folgen für die Kleineigentümer – der Mehrheitseigentümer lenkt mit seiner Stimmrechtsmehrheit maßgeblich die Geschicke der WEG. Außerdem haben die Mehrheitseigentümer über die Formulierung der Gemeinschaftsordnung und den Einsatz des ersten Verwalters erheblichen Einfluss auf die zukünftige Organisation der Verwaltung, die Entwicklung des Gemeinschaftseigentums und die Rechtsposition der Kleineigentümer.



Fragen wie die unterlassene energetische Modernisierung dieser „neuen“ WEGs wurden in der politischen Diskussion kaum thematisiert, obwohl die Problematik bekannt ist. An Beständen, die für den Einzelverkauf vorgesehen sind, werden von den großen Käufern in der Regel keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, weil sich hierdurch keine Renditesteigerung erzielen lässt. Die Übertragung des Sanierungsstaus vom Privatisierer auf die neuen WEGs schafft neue, größere Problemlagen und widerspricht den CO_2-Einsparzielen der Bundesregierung. Trotzdem haben die öffentlichen Verkäufer den Privatisierern keine Vorgaben an die Gemeinschaftsordnungen gemacht. Die Einzelprivatisierung wird politisch stattdessen als Stabilisierung der Wohnungsanlagen und Quartiere eingeschätzt.

Die energetische Sanierung und Modernisierung von älteren Wohneigentumsanlagen ist eine der Herausforderungen in diesem Jahrzehnt. Um dieses Vorhaben zu erleichtern, wurde im Jahr 2007 das Wohnungseigentumsgesetz novelliert, aber keine speziellen Förderprogramme für WEGs als Investitionsanreiz und zur erleichterten Durchführung der Maßnahmen aufgelegt. Ein weiteres Thema werden die Auswirkungen des demographischen Wandels in den Wohnungseigentumsanlagen sein, also der zunehmende Anteil älterer Miteigentümer in den Gemeinschaften. Für ein möglichst langes selbstständiges Wohnen in der eigenen Wohnung und in der Gemeinschaft haben bisher die wenigsten WEGs vorgesorgt.

Quelle: wohnen im eigentum e.V.

INFOBOX

Über wohnen im eigentum e.V. können Sie die Broschüre „Unbekannt und unbeachtet – 60 Jahre Wohnungseigentum“ für 7 Euro + MwSt. und Versandkosten bestellen.

Tel.: 0228 30412677; E-Mail: kundencenter@wohnen-im-eigentum.de

Jubiläumsveranstaltung

10. Potsdamer Verwaltertag am 05.09.2011

Große Jubiläumsveranstaltung in Potsdam: Bereits zum zehnten Mal jährt sich der beliebte Potsdamer Verwaltertag des BVI-Landesverbands Berlin-Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern und des BFW-Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Im Jubiläumsjahr hält der BVI für die Teilnehmer ein besonders interessantes Programm bereit, das die aktuellen Informationen zur WEG- und Mietrechtsprechung mit praktischen Tipps zum Verwalteralltag verbindet.

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, erläutert, welche Rechte der Verwalter bei Instandhaltung und Instandsetzung hat. Anschließend widmet sich Thomas Opitz dem Thema Verwaltervergütungen. Die neue BVI-Vertrauensschadenversicherung stellt Thomas Baum von der Caninenberg & Schouten GmbH vor. Dr. Georg Jennißen, Rechtsanwalt aus Köln, geht der Frage nach, wie die Verwaltung bei Hausgeldrückständen vorgehen kann. Neue Finanzierungsinstrumente präsentiert Yvonne Hube von der Deutschen Kreditbank AG. Die Rechtsanwälte Rüdiger Fritsch und Dr. Andreas Ott referieren zum Thema Gemeinschaftseigentum, Fritsch zur Abgrenzung vom Sondereigentum, Ott zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Einen Überblick über die aktuelle WEG-Rechtsprechung gibt Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese. Abschließend erhalten die Teilnehmer die Möglichkeit, bei einer Podiumsdiskussion noch nicht geklärte Fragen zu erörtern.

Wir bedanken uns bei den Sponsoren der Veranstaltung, Ista Deutschland GmbH und Deutsche Kreditbank AG, für die Unterstützung und freuen uns auf interessante Fachbeiträge. Interessenten haben noch kurzfristig die Möglichkeit, sich über die BVI-Website www.bvi-verwalter.de anzumelden.

Cornelia Freiheit

3. Stuttgarter Verwaltertage am 22. und 23.09.2011

An zwei Seminartagen wird der BVI-Landesverband Baden-Württemberg seinen Gästen aktuelle Informationen von Fachreferenten und Produktneuheiten von Fachausstellern vermitteln.

Neben den juristischen Experten Dr. David Greiner, Rechtsanwalt in Tübingen, und Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt in Solingen, die sich mit Hausgeldrückständen und Verkehrssicherungspflichten befassen werden, stellt Martin Metzger von der Alpina Hausverwaltung panhans & metzger oHG Möglichkeiten für eine strategische Partnerschaft von Handwerkern und Verwaltern vor.

Der BVI freut sich auf eine interessante Veranstaltung und bietet Interessenten die Möglichkeit, sich noch über die BVI-Website www.bvi-verwalter.de für das Seminar anzumelden.

Cornelia Freiheit

Termine 2011

Seien Sie dabei!
Der BVI informiert auf seinen regionalen und überregionalen Veranstaltungen regelmäßig über WEG- und Mietrecht und gibt Praxistipps.

10. Potsdamer Verwaltertag
Offene Veranstaltung der BVI-Landesverbände Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern im Kongresshotel Potsdam.
05.09.2011

Stuttgarter Verwaltertage
Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Baden-Württemberg im Millennium Hotel Stuttgart.
Beginn: 22.09.2011, Ende: 23.09.2011

28. BVI-Seminar LV Nord
Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Nord im Martitim-Hotel Reichshof Hamburg.
Beginn: 28.09.2011, Ende: 29.09.2011

BVI-Seminar LV West
Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes West im Ramanda-Hotel Hürth-Köln.
Beginn: 11.11.2011, Ende: 12.11.2011

BVI-Seminar LV Bayern
Offene Veranstaltung des BVI-Landesverbandes Bayern im Maritim-Hotel Nürnberg.
Beginn: 17.11.2011, Ende: 18.11.2011

Frankfurter Verwaltertage
Offene Veranstaltung der BVI-Landesverbände Hessen und Rheinland-Pfalz im Holiday Inn Frankfurt Airport-North.
Beginn: 25.11.2011, Ende: 26.11.2011

Weitergehende Informationen zu den genannten Veranstaltungen finden Sie auf unserer Website unter www.bvi-verwalter.de.
Etwaige Änderungen behalten wir uns vor!

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 70
für Hermann Holzapfel,
VHG Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH in 42781 Haan

für Horst Schreek,
SCHREEK GmbH Miet- und Eigentumsverwaltung in 30453 Hannover

... zur runden 60
für Gerhard Seiferth,
HVS Hausverwaltung Seiferth GmbH
in 90409 Nürnberg

für Antonia Schmidtmann,
A. S. Hausverwaltung KG Immobilienservice in 48683 Ahaus

... zur runden 50
für Stefan Roth,
Caninenberg & Schouten GmbH
Versicherungsmakler in 36037 Fulda

für Thomas Böckeler,
THOMAS BÖCKELER Immobilien-Management e. K. in 6618 Naumburg

für Karsten Hümpel,
K. Hümpel Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG in 22301 Hamburg

für Thomas Opitz,
WVG Dipl. Kfm. Siegfried Lehmann Wohnungswirtschaftliche Verwaltungs-GmbH
in 30880 Laatzen

... zur runden 40
für Michael Wendelstorf,
HAVEG mbH Hausverwaltungsgesellschaft
in 17033 Neubrandenburg

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Foto: Cornelia Hopf Immobilienverwaltung

Kunden und Mitarbeiter der Cornelia Hopf Immobilienverwaltung auf dem Erfurter Domplatz – hochmotiviert und startklar

Die Cornelia Hopf Immobilienverwaltung beim 3. Thüringer Unternehmenslauf

Im Laufschritt zum Erfolg

Ein Erfolgserlebnis der besonderen Art verschaffte sich die Cornelia Hopf Immobilienverwaltung am 8. Juni 2011 beim 3. Thüringer Unternehmenslauf. Gleich im ersten Jahr seiner Teilnahme konnte das BVI-Mitgliedsunternehmen zwölf Läufer für sein Team gewinnen. Einer von ihnen sprintete als Dreizehnter über die Ziellinie der fünf Kilometer langen Strecke durch die historische Erfurter Innenstadt. „Bei einem Starterfeld von über 3.600 Teilnehmern ist das ein großartiges Ergebnis!“ findet die Geschäftsführerin Cornelia Hopf-Lonzen. Doch der sportliche Erfolg zählte nicht allein. Der Lauf für das eigene Unternehmen stärkte Identifikation, Motivation und Gemeinschaftsgeist. Und die Hopf Immobilienverwaltung ging noch einen Schritt weiter: Zur Mannschaft gehörten nicht nur Mitarbeiter und Geschäftspartner, sondern auch Mieter der verwalteten Wohneinheiten. Somit konnte das Unternehmen auch gleich den Kontakt zum Kunden intensivieren. Die Hopf Immobilienverwaltung ist im kommenden Jahr garantiert wieder dabei, denn wer ein gemeinsames Ziel verfolgt, schafft es schneller an die Spitze. ■

Cornelia Freiheit

Neue BVI-Mitglieder

Unirent Immobilientreuhand Vermietungs- und Verwaltungs-GmbH, 83071 Stephanskirchen, Ordentliches Mitglied

Werden auch Sie Mitglied. Mehr Informationen unter www.bvi-verwalter.de/hp405/Mitglied-werden.htm

Foto: BMVBS

Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, und Ingrid Matthäus-Maier, Vorsitzende der Kommission „Wohnen im Alter" im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., können zufrieden sein – das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen" wurde gut angenommen.

Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, beklagte, dass die Diskussion über energetische Sanierung die über altersgerechten Bau überlagert

Studie „Wohnen im Alter"

Kuratorium Deutsche Altershilfe fordert altersgerechten Umbau

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe hat im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) die Studie „Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf" erstellt. Ihre Ergebnisse belegen, dass für den altersgerechten Wohnungsbau noch viel getan werden muss.

Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, betonte anlässlich der Präsentation der Studie „Wohnen im Alter": „Die Anpassung von Wohnungsbestand, Wohnumfeld und Infrastruktur in den Quartieren an die Bedürfnisse älterer Menschen steht ganz oben auf unserer wohnungspolitischen Agenda". Trotz dieses politischen Bekenntnisses ist es um das altersgerechte Wohnen in Deutschland bislang schlecht bestellt. Die aktuelle Studie zum „Wohnen im Alter" kommt zu dem Ergebnis, dass bisher lediglich ein Prozent der Wohnungen in Deutschland altersgerecht sind. 90 Prozent aller Senioren leben mit Barrieren in ihrer Wohnung: Stufen beim Zugang zur Wohnung oder in der Wohnung, zu enge Bäder und kleine Bewegungsflächen lassen oft eine selbständige Lebensführung nicht zu.

Dabei macht der stetige demographische Wandel Anpassungen im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld immer notwendiger. Während heute 20 Prozent der Bevölkerung über 65 Jahre alt sind, werden es im Jahr 2030 schon 29 Prozent sein. In absehbarer Zeit werden in Deutschland 10 Millionen über 80-Jährige und vier Millionen Pflegebedürftige leben. Gleichzeitig wird sich das Unterstützungspotenzial durch junge Leute halbieren. Theoretisch wären dann 800.000 neue Pflegeplätze nötig. Dieses Szenario macht deutlich, dass altersgerechtes Wohnen nicht nur aus sozialen, sondern auch aus ökonomischen Gründen unverzichtbar ist.

Investitionen von bis zu 39 Milliarden Euro notwendig

Damit ältere Menschen ihrem Wunsch entsprechend so lange wie möglich selbständig und möglichst unfallfrei in ihrer Wohnung und in ihrer vertrauten Umgebung leben können, sind Investitionen in die Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes erforderlich. Ingrid Matthäus-Maier, Mitglied des Verbandsrates und Vorsitzende der Kommission „Wohnen im Alter" im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., sprach anlässlich der Präsentation der Studie von einer erforderlichen Investitionssumme von insgesamt 39 Milliarden Euro. Der Investitionsbedarf erstreckt sich auf den Neubau und die Bestandsanpassung.

Seit dem April 2009 fördert das BMVBS den altersgerechten Umbau mit zinsgünstigen Darlehen oder Investitionszuschüssen von 80 bis 100 Millionen Euro aus dem KfW-Programm. Bis zum 16. Mai 2011 wurden 12.220 Kredite und 500 Millionen Euro Zuschüsse bewilligt und 47.000 Wohnungen altersgerecht umgebaut. Die technischen Mindestanforderungen der KfW-Bank sind unter www.kfw.de einsehbar. ■

Cornelia Freiheit

Foto: 2010 EBZ

Die Ausbildung zum Immobilienfachverwalter für Wohnungseigentum fördert die Karriere und macht Spaß

Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie für Weiterbildung, sieht für Immobilienverwalter den Schlüssel zum Erfolg in der Professionalisierung

EBZ und BVI kooperieren für Ausbildungslehrgang

Rüdiger Grebe: „Immobilienverwalter benötigen qualifizierte Abschlüsse"

Rüdiger Grebe ist Leiter der EBZ Akademie für Weiterbildung, eines Teilbereichs im EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Seminare und Tagungen, Arbeitskreise, Lehrgänge und Fernkurse mit mehr als 4.500 Teilnehmern veranstaltet die EBZ Akademie jährlich. Besonders die Bildungsangebote für Wohnungs- und Immobilienverwalter hat sie in der jüngeren Vergangenheit erheblich ausgebaut.

Herr Grebe, das EBZ ist aus dem Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft in Ratingen/Hösel hervor gegangen. Es ist also ursprünglich eine Bildungseinrichtung vor allem der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gewesen. Warum wenden Sie sich heute auch den Verwaltern zu?

Unser Haus ist eine gemeinnützige Stiftung, und der Stiftungszweck ist klar definiert: Wir haben die Aufgabe, der Wohnungswirtschaft Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung ihres Personals zur Verfügung zu stellen. Heute stehen wir im Dialog mit vielen Zweigen der Immobilienwirtschaft. Diese Teilbranchen nehmen sich stets sehr unabhängig voneinander wahr, überschneiden sich aber an bestimmten Stellen. Als beispielsweise Wohnungsunternehmen damit anfingen, über die Privatisierung von Wohnungen nachzudenken, waren viele von ihnen auf das Fachwissen der Verwalter-Kollegen angewiesen.

Das EBZ ist bis zu einem gewissen Grad zur Diskussionsplattform zwischen den Teilbranchen geworden. Fördern Sie diese Entwicklung gezielt?

Wir glauben, dass alle Beteiligten enorm davon profitieren, wenn ein solcher Austausch stattfindet. Wir eingeschlossen, denn das Feedback aus der Praxis hat bei uns einen großen Einfluss auf die Ausgestaltung unserer Aus- und Weiterbildungsangebote. Das ist der Grund, warum wir seit längerer Zeit den Dialog mit dem BVI verstärken. Der Verband konnte zum Beispiel Einfluss auf die Gestaltung des neuen Lehrgangs „Immobilienfachverwalter/in für Wohnungseigentum (IHK)" nehmen.

Erklären Sie uns doch bitte, an wen sich der neue Lehrgang richtet. Gibt es nicht schon einen Fernkurs für Verwalter?

Der Fernkurs, den Sie meinen, ist der einjährige Fernunterricht „Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)". Dieser Kurs vermittelt die Kenntnisse, die für eine qualifizierte Sachbearbeitertätigkeit wichtig sind. Der Lehrgang „Immobilienfachverwalter/in für Wohnungseigentum (IHK)" richtet sich hingegen an diejenigen, die bereits langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung haben und sich weiter professionalisieren wollen. Er ist eher etwas für gestandene Immobilienverwalterinnen und -verwalter, Abteilungsleiter und Geschäftsführer.

Benötigt grade die Gruppe der „gestandenen" Immobilienverwalter denn noch eine Weiterbildung, und ist das vielen nicht zu zeitintensiv?

Zeitintensiv ist es gar nicht: 13 Tage zu je acht Stunden sind zu absolvieren, und die Blöcke sind über knapp sechs Monate verteilt. Die Inhalte haben wir – unter anderem in enger Abstimmung mit dem BVI – so gewichtet, dass sie auch erfahrenen Immobilienverwaltern nützlich sind. Erstens gibt der Kurs Gelegenheit, sein Wissen auf eine breitere Grundlage zu stellen. Zweitens ermöglicht er es, Fachwissen in rechtlicher, betriebswirtschaftlicher und sogar technischer Hinsicht zu aktualisieren. Drittens legt er Wert auf den strategischen Nutzen des Fachwissens. Ein letztes Argument für den Lehrgang: Ich bin davon überzeugt, dass Immobilienverwalter angesichts des heutigen Konkurrenzdrucks auf vielen Märkten qualifizierte Abschlüsse benötigen, wenn sie sich den Kunden in besonderer Weise empfehlen möchten.

Hat die Verwalterbranche Professionalisierung nötig?

Diese Professionalisierung betreiben die Verwalter doch schon längst. Seit 2005 veranstaltet die EBZ Akademie für Weiterbildung eine jährliche WEG-Tagung, in der rechtliche, ökonomische und technische Aspekte des Verwalterberufes besprochen werden. Wir haben dieser Tagung den Titel „Vom WEG-Verwalter zum Asset Manager" gegeben. Das transportiert die Veränderung in der Wahrnehmung der Immobilienverwalter, denn die Anforderungen an sie sind rasant gestiegen. Marketing und Vertrieb sind viel wichtiger geworden, ebenso technische Kenntnisse. Die Kunden wollen heute einen Asset Manager beauftragen, der alle Fragen rund um die Immobilie beantworten kann. Unser Dialog mit der Verwalterbranche trägt dazu bei, dass wir die entsprechenden Inhalte praxisgerecht zuschneiden und zielgenau anbieten können. ■

Das Interview führte Andreas Winkler, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, EBZ

www.e-b-z.de

Peter Patt kommentiert: Zeit – Überlegungen zur Sommerpause

Zeit ist objektiv. Jeder hat gleich viel Zeit. „Ich habe keine Zeit" ist falsch, es muss heißen: „Ich habe dafür keine Zeit". Zeit steht unter dem Diktat selbst gesetzter und fremdbestimmter Prioritäten. Letztere sind nur vermeintliche.

Peter Patt setzt sich als Bundesschatzmeister des BVI und Mitglied des Sächsischen Landtags kontinuierlich mit gesellschaftlichen Themen auseinander.

Wie oft schreiben wir unsere Hektik dem Diktat unserer Kunden zu? Schließlich aber sind wir es selber, die die Prioritäten setzen. Jeder hat die Zeit, die Dinge zu tun, die ihm wichtig sind.

Es scheint der nach außen kommunizierte und nach innen übernommene Lebensstandard zu sein, der uns zu Sklaven der Zeit macht. Wir arbeiten kürzer, wir leben schneller. Waschmaschinen, Spülmaschinen, Mikrowelle, Autos, neue Medien, EDV-Vernetzung – die moderne Technik nimmt uns immer mehr Arbeit ab. Trotzdem hetzen wir durchs Leben. Es gibt Volksstämme, die haben keinen Begriff für „Zeit". Für uns sind die hierin begründeten Nicht- oder Spät-Handlungen ein Graus. Wir sind zu Zeitbewusstsein erzogen worden: Zeit ist Geld. Daher auch unser Wohlstand, der sich in Geld misst, was qualitativ aber nichts heißen muss. Denn eines können wir nicht kaufen: Zeit. Keine Zeit – 78 Prozent der deutschen Berufstätigen empfinden dieses Defizit. Ein Gefühl, dass die Menschen eint, aber bestimmt nicht ausreicht, um die Gesellschaft zusammenzuhalten. Was hat die Technik gebracht? Wie gewonnen, so zerronnen. Wehe, das Handy klingelt mal nicht – sofort wird die Mailbox durchforscht. Blackberry und iPad machen uns 365 Tage 24 Stunden am Tag erreichbar. Wir jetten durch die Welt für zehn Tage Urlaub. Wir fliegen an einem Tag nach Berlin und München, nur um zwei Konferenzen zu besuchen. Und es müsste noch schneller gehen ...

Produktivitätssteigerung in der Freizeit

Keine Zeit – trotzdem haben wir mehr Freizeit. Die Quelle unseres Zeitgewinns in der Freizeit ist nicht die Verkürzung der Arbeitszeit um eine Stunde – diese wurde durch das Mehr an unbezahlter Arbeit aufgefressen. Die Mehr-Freizeit resultiert aus der Verdichtung persönlicher Bedürfnisse. Mit anderen Worten: Wir leben auch in der Freizeit „schneller". Wir schlafen heute 40 Minuten weniger als in den 60er Jahren, essen 20 Minuten schneller, duschen statt baden usw. Die High-Speed-Arbeitswelt überträgt sich auf das Private. Wir versuchen, die Produktivität unserer Konsumzeit genauso zu steigern wie die Produktivität der Arbeitszeit und wollen immer mehr in gleicher Zeit erleben. Aber mehr Zeit ist in unserer Gesellschaft ohne Geld nicht mehr wert. Also wird auch die berufliche Arbeit am Wochenende steigen. Goethe schreibt: „Lasst uns, da wir der Zeit nicht nachlaufen können, wenn sie vorüber ist, sie wenigstens als eine schöne Göttin, indem sie bei uns vorbeizieht, fröhlich und zierlich verehren." Wie nutzen wir unsere Freizeit, also die arbeitsfreie Zeit? Was zuerst? Wie viel wovon? Und wann endlich beginnt das Leben? Immer das Gefühl der verpassten Gelegenheiten. Dabei sein ist alles. Weil wir besser informiert sind, wissen wir auch, was uns alles entgeht. Wer nichts vor hat, macht sich verdächtig.

Unsicherheit durch deregulierte Arbeitszeiten

Die meiste Zeit unserer Freizeit frisst die Technologie des Informationszeitalters. Wir haben zu viel am Hals und die Qual der Wahl. Die Zeitnot wird nicht besser angesichts der europaweiten Deregulierung der Arbeitszeiten. Die Sicherheiten und Gewohnheiten eines freien Feierabends und Wochenendes werden aufgelöst, genauso wie die Sicherheit einer stetigen Vollzeitbeschäftigung. Und damit wird der Lebensunterhalt unsicherer, die Lebens- und Familienplanung schwieriger. Der Mensch ist reich, der es sich leisten kann, Dinge sein zu lassen. Wir arbeiten kürzer und leben schneller. Aber jeder stöhnt: Keine Zeit. Ich wünsche Ihnen einen guten Urlaub – gehabt zu haben oder noch kommend. ■

Ihr Peter Patt
peter.patt@bvi-verwalter.de

Der Schreibtisch als Bermuda-Dreieck!

Oder: Beherrschen Genies das Chaos oder umgekehrt?

Thorsten Woldenga, Business-Coach und Vorstandsmitglied des BVI hilft Ihnen dabei, reinen Tisch zu machen.

Angeblich verbringt der Büromensch einen bedeutenden Teil seiner wertvollen Zeit mit Suchen. Viele kennen auch das „Großreinemachen“ unmittelbar vor dem Urlaub, quasi der Frühjahrsputz am Arbeitsplatz. Doch spätestens vor der nächsten Reise sieht es wieder genauso aus, denn: Das Schöne an seinen Fehlern ist, dass man sie stets wiedererkennt. Es kann jedoch auch eine wichtige Erkenntnis sein: Ordnung schaffen ohne Systemänderung ist Zeitverschwendung!

Wie kann es gelingen, mein Arbeitsumfeld in den Griff zu bekommen?

Haben Sie schon mal versucht, eine solche Veränderung „SMART“ anzugehen? Mit diesem Akronym ist gemeint:

Spezifisch

Was man nicht will, ist einem oft klar. Schwierigkeiten bereitet uns aber das „Wie stattdessen?“ Werden Sie konkret! Statt „Ich will einen aufgeräumten Arbeitsplatz.“ lieber „Ich richte mir für die laufenden Vorgänge einen Hängeordner pro Objekt ein.“ statt „Ich will strukturierter arbeiten.“ lieber „Meine Vor-Feierabend-Aufgabe ist immer die Prioritätenliste für den nächsten Tag.“

Messbar

Wahrnehmung schafft Verstärkung! Planen Sie deshalb Ihre angestrebte Veränderung detailliert! Wichtig: Machen Sie sich Ihre Fortschritte bewusst, indem Sie erfüllte Teilziele abhaken. Und sorgen Sie stets für einen Plan B: „Weil ich diese Mail unbedingt jetzt beantworten will, schaffe ich meine Prioritätenliste für morgen nicht mehr. Das ist morgen früh deshalb meine erste Aufgabe.“ Statt sich über Ihr Versagen zu ärgern, können Sie sich nun für die von Ihnen ersonnene Alternative loben.

Attraktiv

Was könnte für Sie beim Thema Ordnung so reizvoll sein, dass Sie auch wirklich am Ball bleiben wollen? Hübsche, farblich unterschiedliche Ordner? Termin-/Adressverwaltung mit schickem Smartphone? Die Sommer- statt Winteransicht beim Outlook-Bildschirm? Ein leckerer Cappuccino beim morgendlichen Sichten der Mails? Gönnen Sie sich doch ein Umfeld, das sexy für Sie ist – denn grauen Alltag und Ärger haben wir schon genug, oder?

Realistisch

Viele Menschen glauben viel mehr, dass sie etwas verändern wollen, als dass sie es wirklich wollen! Martern Sie sich also nicht mit einem verlogenen, weil unrealistischen Ziel („Jetzt nur noch perfekt“), sondern gehen Sie es gemütlicher an: „Als erstes richte ich mir separate E-Mail-Ordner ein.“ Die Summe kleiner Ziele ist ein deutlich größerer Erfolg als das Versagenmüssen bei einem zu großen Ziel!

Terminierbar

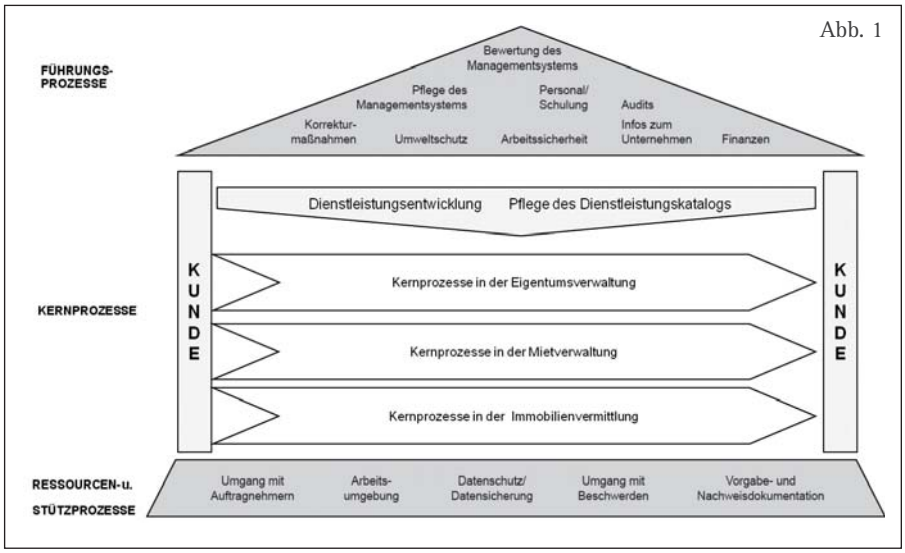
Die Frage „Wann genau?“ macht Wünsche zu Zielen! „Immer Mittwoch von 14 bis 15 Uhr ist Kontrolle/Freigabe der Handwerkerrechnungen.“ Oder: „Jeden Freitagmittag ist Ablagezeit und danach Wochenende.“

Falls es nicht auf Anhieb klappt: Dranbleiben! Und für den Notfall ein kleiner Trost: Der nächste Urlaub kommt bestimmt! ■

Thorsten Woldenga
info@tcc-woldenga.de

Warum optimierte Prozesse Kosten senken

Effizienzsteigerung durch Prozess-management



Schlagworte wie Prozessmanagement, Prozessorientierung und „Denken in Prozessen" haben in den letzten Jahren immer breiteren Raum eingenommen. So wurde im Jahr 2000 die weltweit anerkannte Normenreihe ISO 9000ff, die den Aufbau eines Qualitätsmanagement-Systems beschreibt, vollkommen neu und prozessorientiert aufgebaut. Kann Prozessmanagement auch in der Immobilienverwaltung Anwendung finden?

Ein produzierender Betrieb, der nach immer gleichen Regeln Produkte herstellen muss, um eine verlässliche Garantie zu gewährleisten, kann ohne ein wirksames Prozessmanagement kaum auskommen. Aber in einer Immobilienverwaltung? Dort haben wir es mit Individuen zu tun, die individuell behandelt werden wollen und nicht mit leblosen Werkstücken. Sind wir als Verwalter nicht so stark durch Eigentümer und Mieter bestimmt, dass Prozessmanagement gar nicht möglich ist?

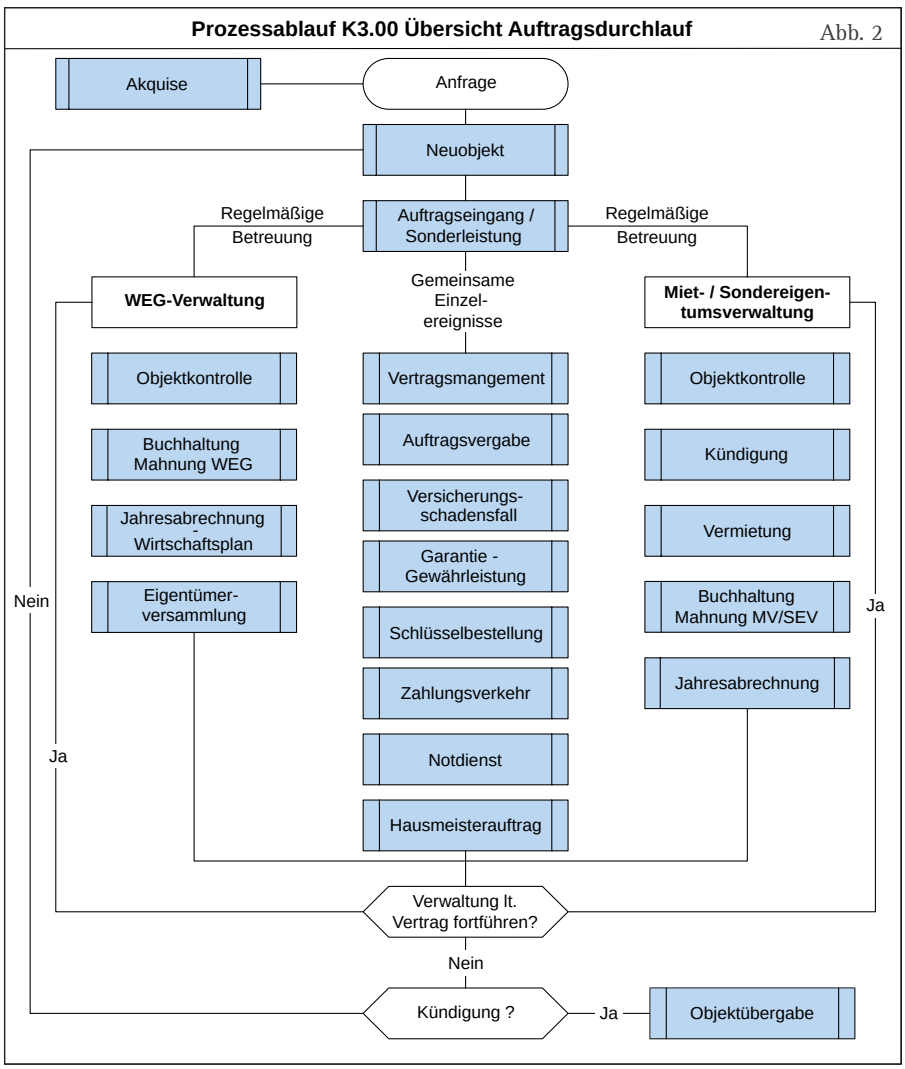
Aus längjähriger praktischer Erfahrung wissen wir, dass dem nicht so ist. Im Gegenteil, ein wirksam umgesetztes Prozessmanagement trägt unter anderem dazu bei:

- Abläufe zu beschleunigen
- Fehler in der Bearbeitung zu verhindern
- Transparenz und Nachvollziehbarkeit zu erhöhen
- die Mitarbeitermotivation zu erhöhen
- leichte und schnelle Vertretungsmöglichkeiten zu schaffen und
- wirkt damit im Ergebnis kostensenkend.

Die Prozessdefinition

Ein Prozess kann als ein „Satz von in Wechselbeziehung oder Wechselwirkung stehenden Tätigkeiten, der Eingaben in Ergebnisse umwandelt", definiert werden. Die folgende Auswahl wesentlicher Kriterien zu Prozessen konkretisiert diese Definition.

- Jede Arbeit, die wiederholt wird, ist ein Prozess.
- Prozesse haben eine Prozesshierarchie.
- Prozesse überschreiten Abteilungsgrenzen.
- Jeder Prozess hat einen Eigentümer.
- Jeder Prozess hat einen oder mehrere Benutzer.
- Jeder Prozess hat externe oder interne Kunden.
- Jeder Prozess hat Ergebnisse, die gemessen werden können.
- Jeder Prozess hat messbare Ziele.
- Jeder Prozess hat Verbesserungspotential.



Die Buchung einer Rechnung ist somit genauso ein Prozess, wie die Auftragserteilung an einen Handwerker, die Durchführung einer Mietverwaltung oder die Einarbeitung eines neuen Kollegen. Prozesse sind nichts anderes als Arbeitsabläufe, die täglich in Ihrer Verwaltung ablaufen. Aber wo anfangen und wo aufhören beim Prozessmanagement? Man kann sich alle Prozesse des Unternehmens vornehmen (Abb. 1), sich aber ebenso zunächst auf eine Auswahl besonders wichtiger, zentraler Verwaltungsprozesse konzentrieren (Abb. 2)

Wesentliche Voraussetzung dafür ist, dass Aufgaben und Verantwortlichkeiten im Unternehmen klar geregelt sind. Ist dies nicht der Fall, ist schon die Prozessdefinition schwierig.

Der Prozesssteckbrief

Zunächst ist es ratsam, eine Liste der Prozesse zusammenzustellen, die in der Verwaltung zur Anwendung kommen. Dann sollten die oben genannten Kriterien auf jeden der identifizierten Prozesse angewendet werden. Dazu sollte ein Prozesssteckbrief erstellt werden, der wie eine Checkliste bearbeitet werden kann.

Die Prozessdarstellung

Wenn die Prozessdefinition und die Abgrenzung der Prozesse untereinander abgeschlossen sind, können die einzelnen Arbeitsschritte definiert und dargestellt werden. Dazu sollten zu jedem Prozessschritt folgende Fragen beantwortet werden:

- Wer ist für die Ausführung und das Arbeitsergebnis verantwortlich?
- Welche Hilfsmittel stehen in welcher Form zur Verfügung?
- Sind bei der Ausführung des Arbeitsschritts besondere Vorgaben (Termine, gesetzliche Vorgaben, interne Festlegungen, Kundenforderungen, Informationspflichten) zu beachten?
- Ist der Zugriff für die jeweiligen Bearbeiter möglichst schnell, einfach und sicher gewährleistet?
- In welcher Form sollen die Arbeitsergebnisse aufgezeichnet, aufbewahrt oder weitergeleitet werden?
- Ist ein Arbeitsschritt so umfangreich, dass ein weiterer Unterprozess definiert werden muss?

Zur Darstellung des Prozesses stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung. Diese reichen von der Beschreibung in Prosa über grafische Darstellungen (Flussdiagramme, Abb. 3) bis zur Darstellung mit Hilfe einer Arbeitscheckliste. Die Form der Darstellung sollte von den betriebsinternen Anforderungen abhängig gemacht werden. Sofern die verwendete Verwaltersoftware kein Workflow-Modul besitzt oder andere Hilfen anbietet, sollte die Darstellung von Prozessabläufen so erfolgen, dass diese in der täglichen Arbeit verwendet werden können.

Praxisbeispiel:	**Bearbeitung eines Versicherungsschadens**
Prozessbezeichnung	Versicherungsschaden annehmen, bearbeiten und abschließen
Prozessauslöser	Schadensmeldung, Anruf Mieter, Anruf Eigentümer
Prozessergebnisse	Wiederhergestellter Ursprungszustand, abgeschlossene Regulierung
Prozesseigentümer 1)	Leiter Bautechnik
Prozessbenutzer 2)	Objektbetreuer WEG, Objektbetreuer Mietverwaltung, Buchhaltung WEG, Buchhaltung MV
Prozesskunde	Mieter, Eigentümer, Eigentümervertreter
Prozessziel(e)	Schnellstmögliche Wiederherstellung des Ursprungzustands
Kennzahlen 3)	Durchschnittliche Bearbeitungszeit von Meldung bis Abschluss der Reparatur < x Werktage
Hilfsmittel	Schadensmeldung Versicherungsschäden, Bearbeitungsprotokoll / Abarbeitungsliste
Wesentliche zu beachtende Unterlagen	Versicherungsverträge, Meldeportale

1) Wer ist für die optimale Organisation des Prozesses zuständig?
2) Wer führt Arbeitsschritte innerhalb des Prozess aus?
3) Ein Ziel ist regelmäßig nur dann sinnvoll zu definieren, wenn der Zielerreichungsgrad auch anhand von Kennzahlen gemessen werden kann.

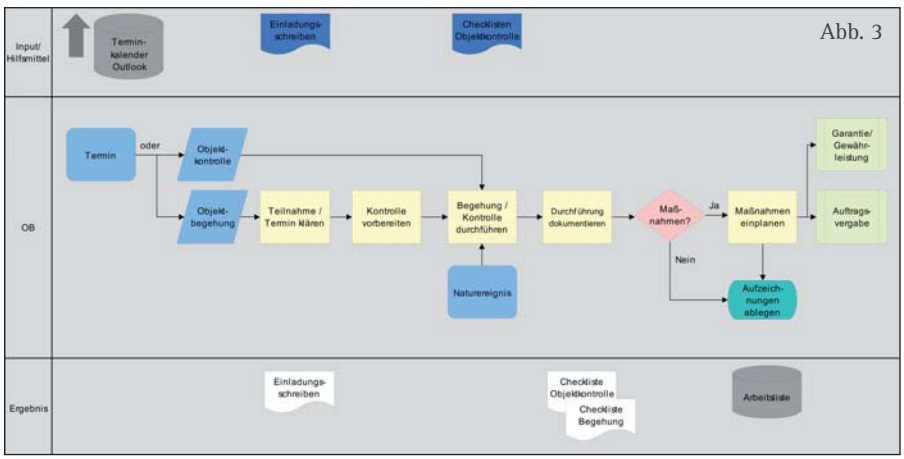


Abb. 3

Dies ist durch die Erarbeitung von Abarbeitungschecklisten möglich. Diese dienen als Vorgabe für die Bearbeitung und gewährleisten eine unmittelbare Nachvollziehbarkeit des Bearbeitungsstands. ■

Jörg Wirtz
www.inracon.de

WEG- & Mietrecht

Mögliche Änderung des Kostenverteilerschlüssels

Wenn es um Fragen der aktuellen WEG- und Mietrechtsprechung geht, hat Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, die richtigen Antworten parat.

Die seit der WEG-Novelle 2007 mögliche Änderung des Kostenverteilerschlüssels nicht nur durch Vereinbarung, sondern durch bloßen Beschluss beschäftigte inzwischen auch den BGH. Mit Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09, entschied der BGH:

1) Nicht nur der gesetzliche, sondern auch ein durch Vereinbarung festgelegter Umlageschlüssel kann durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG geändert werden.
2) Die Abänderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG muss transparent gestaltet werden; hierfür genügt es nicht, dass einer Abrechnung oder einem Wirtschaftsplan lediglich der neue Schlüssel zugrunde gelegt wird.
3) Eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG entspricht in der Regel nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Der zugrunde liegende Sachverhalt:

In der Eigentümerversammlung waren von 68 Mitgliedern 53 anwesend bzw. vertreten, was Miteigentumsanteilen von 8.455/10.000 entspricht. Einstimmig wurde u. a. Beschluss gefasst über die „Zustimmung zur Abrechnung 2006 und zur Fälligkeit der Guthaben/Nachzahlung zum 31.7.2007“ sowie über den „Wirtschaftsplan 2007“. In dem zuletzt genannten Beschluss heißt es, der Wirtschaftsplan gelte rückwirkend ab Januar 2007 und behalte seine Gültigkeit, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen werde. Entgegen § 14 der aus dem Jahr 1971 stammenden Teilungserklärung, wonach die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Bestimmungen des § 16 WEG (a. F.) umzulegen sind, wird seit Jahren ein hiervon abweichender Umlageschlüssel zugrunde gelegt.

Diese Beschlüsse fanden nicht das Placet des BGH:

a) Die nicht auf dem von der Teilungserklärung vorgegebenen Abrechnungsschlüssel beruhende Abrechnung 2006 entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

aa) Allerdings eröffnet nunmehr § 16 Abs. 3 WEG den Wohnungseigentümern bei Betriebs- und Verwaltungskosten die Möglichkeit, auch einen durch Vereinbarung festgelegten Umlageschlüssel durch einen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Dass auch vereinbarte Abrechnungsschlüssel der Abänderung nach § 16 Abs. 3 WEG unterliegen, geht klar aus den Gesetzesmaterialen hervor und wird durch die Regelung des § 16 Abs. 5 WEG bestätigt. Dass von der Beschlusskompetenz rückwirkende Regelungen ausgenommen sein sollen, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen.

Davon zu trennen ist die Frage, ob eine solche Regelung einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht (vgl. BGH BGHZ 145, 158, 169). Das ist hier nicht der Fall. Ein Wohnungseigentümer darf darauf vertrauen, dass die bis zu einer Änderung des Verteilungsschlüssels angefallenen Kosten nach dem bis dahin geltenden Schlüssel umgelegt werden. Erst recht führt dieser Gedanke dazu, dass nicht in bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume rückwirkend eingegriffen werden darf.

ab) Sollte der Beschluss auch die Verteilung von unter § 16 Abs. 4 WEG fallende Kosten betreffen, ergäbe sich unbeschadet der Frage, ob eine Einzelfallregelung im Sinne der genannten Norm getroffen worden ist, nichts anderes. Auch insoweit widerspräche die angeordnete Rückwirkung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

b) Ebenfalls zu beanstanden ist der Beschluss über den Wirtschaftsplan 2007.

Die Änderung des bisherigen, die Betriebs- und Verwaltungskosten betreffenden Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG scheitert daran, dass die aufgrund der Fortgeltungsklausel auch für künftige Fälle maßgebliche Abänderung nicht transparent gestaltet worden ist. Der neue Schlüssel liegt dem Wirtschaftsplan lediglich zugrunde. Nicht aber geht aus dem Beschluss selbst ausdrücklich hervor, dass der von der Teilungserklärung vorgegebene Schlüssel geändert worden ist. Das führt zur Anfechtbarkeit der Neuregelung (vgl. OLG Düsseldorf ZMR 2004, 848 f.). ■

Dr. Olaf Riecke
www.riecke-hamburg.de

Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt aus Solingen, bietet BVI-Mitgliedern unter www.bvi-verwalter.de schnelle und präzise Rechtsauskunft

Verschärfte Trinkwasserverordnung 2011 tritt in Kraft

Neue Handlungspflichten für Immobilienverwalter

Die Regelungen der novellierten Trinkwasserverordnung 2011 (TrinkwV 2011) sind am 11.05.2011 im Bundesgesetzblatt verkündet worden und treten am 01.11.2011 in Kraft.

Was regelt die Trinkwasserverordnung?

Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung sollen sicherstellen, dass im Trinkwasser weder gesundheitsschädliche mikrobiologische Krankheitserreger, noch gesundheitsschädliche chemische Stoffen enthalten sind (§§ 3-7 TrinkwV). Hierfür werden Grenzwerte (§§ 5, 6 i.V.m. Anlagen 1 u. 2 TrinkwV) definiert, die nicht überschritten werden dürfen. Trinkwasser, welches diesen Anforderungen nicht entspricht, darf nicht abgegeben oder anderen zur Verfügung gestellt werden (§ 4 TrinkwV). Die Trinkwasserverordnung normiert einen umfangreichen Katalog von Anzeige-, Dokumentations-, Untersuchungs-, Handlungs- und Informationspflichten, die sich an die Inhaber von Wasserversorgungsanlagen richten (§§ 13-17, 21 TrinkwV) und deren Verletzung mit einem Katalog von empfindlichen Straftat- und Ordnungswidrigkeitstatbeständen bewehrt ist (vgl. §§ 24, 25 TrinkwV i.V.m. §§ 73-75 InfSG).

Relevanz für den Immobilienverwalter

Die Regelungen der Trinkwasserverordnung richten sich indes nicht nur an Unternehmen, die Trinkwasser für die Allgemeinheit bereitstellen, sondern gelten auch für Inhaber sogenannter Trinkwasser-Installationen (früher: „Hausinstallation“ - § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e), Nr. 3 TrinkwV). Damit ist dem Immobilieneigentümer, dem Vermieter und auch dem Immobilienverwalter die Verantwortung für den hygienisch einwandfreien Zustand der Hausinstallation und des abgegebenen Trinkwassers übertragen.

Neue Pflichten bei zentraler Trinkwassererwärmung

Die Trinkwasserverordnung 2011 legt besonderen Wert auf eine Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellen. Gem. § 13 Abs. 5 TrinkwV müssen die Betreiber oder Inhaber einer Trinkwasser-Installation i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. d) und e) TrinkwV, in der sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet und aus der Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, deren Bestand dem Gesundheitsamt unverzüglich anzeigen. Im Übrigen gelten die Anzeigepflichten gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 TrinkwV. Großanlagen im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind dabei Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle. Damit gelten die Regelungen des § 13 Abs. 5 TrinkwV faktisch für alle Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Trinkwassererwärmungsanlage, in denen Wohnungen vermietet, sonst entgeltlich zur Nutzung überlassen oder zu sonstigen gewerblichen Zwecken genutzt werden, da jede Form der Vermietung oder sonstige Abgabe von Warmwasser im Rahmen entgeltlicher Tätigkeit als „gewerbliche Tätigkeit“ i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 10 TrinkwV angesehen wird.

Gem. § 14 Abs. 3 TrinkwV hat der Betreiber oder Inhaber einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung i.S.d. § 13 Abs. 5 TrinkwV die Anlage, sofern diese mit Duschen oder anderen Anlagen, in denen es zu einer Vernebelung von Trinkwasser kommt, ausgestattet ist, grundsätzlich jährlich an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen auf Legionellen zu untersuchen bzw. untersuchen zu lassen, die Untersuchungsergebnisse aufzuzeichnen, zehn Jahre verfügbar zu halten und innerhalb von zwei Wochen dem Gesundheitsamt zu übersenden. Hierbei sind die in Anlage 3 Teil II sowie Anlage 4 Teil II Buchst. b) vorgeschriebenen Untersuchungsverfahren einzuhalten. Dabei ist der Grenzwert für die im Trinkwasser vorhandene Legionellenkonzentration erstmals konkret definiert worden: 100 KbE (kolonienbildende Einheiten) pro 100 ml Trinkwasser (Anlage 3 Teil II zu § 7 TrinkwV).

Fazit

Die Durchführung von Untersuchungen zur Prüfung der mikrobiologischen bzw. chemischen Trinkwasserqualität (neben der Veranlassung der Umsetzung der weiteren Pflichten gem. TrinkwV 2011) ist daher dem vermietenden Eigentümer anzuraten bzw. den Wohnungseigentümern im Rahmen einer Eigentümerversammlung dringend zur Diskussion und Abstimmung zu stellen. ■

Rüdiger Fritsch
www.krall-kalkum.de

Christian Legien leitet bei der DOMCURA AG die Abteilung Vermögensschadenhaftpflicht.

Der Verwalter haftet fast immer:

Die DOMCURA KSH Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Hausverwalter

Hausverwalter sehen sich mit immer zahlreicher und komplexer werdenden Regelungen konfrontiert. Gehaftet wird schon bei leicht fahrlässigen Verstößen gegen ordnungsgemäße Verwaltung. Die DOMCURA AG bietet unter eigener Regie eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Hausverwalter: Antragsbearbeitung, Policierung und Betreuung unter einem Dach – und ein einmalig breit gefächertes Bedingungswerk.

Für einige Berufsgruppen ist die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung gesetzlich vorgeschrieben, so für Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Versicherungsvermittler. Für Haus-, Grundstücks- und Wohnungseigentumverwalter, die nicht als Zwangsverwalter eingesetzt sind, besteht diese Pflichtversicherung nicht. Viele Verwalter haben sie dennoch abgeschlossen, denn sie ist ein unverzichtbares Instrument des betrieblichen Risikomanagements – und bei der Akquise neuer Verwaltungen.

Ein Risiko besteht immer

Ein Fehler bei der Verwaltung ist schnell geschehen, führt aber oft zu finanziellen Schäden, die das geschäftliche Aus für den Verwalter bedeuten können. Zwei Beispiele, in denen die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung greift:

- Der Hausverwalter versäumt den Wartungstermin der Heizungsanlage, die dann im sehr kalten Winter 2009/2010 pünktlich zum Wochenende und bei -20 Grad ausfällt. Der Notdienst hat kein passendes Ersatzteil, 100 der 400 Mieter ziehen über das Wochenende in ein Hotel und verlangen die Kosten vom Eigentümer, der diese an den Verwalter weiterreicht.

- Der Verwalter lässt nach einer Umbaumaßnahme Mängelansprüche verjähren bzw. unterlässt es, die Eigentümer auf die drohende Verjährung aufmerksam zu machen. Die Eigentümer nehmen ihn für den daraus entstandenen Schaden in sechsstelliger Höhe in Anspruch.

Welcher Hausverwalter kann oder will Rücklagen für solche Schadensersatzforderungen bilden? Dass derartige Fehler passieren, ist nur eine Frage der Zeit. Der Hinweis auf Zeitmangel oder schlechtes Personal hilft vor Gericht nicht. Hier wird die Bedeutung der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung klar: Sie wehrt unbegründete Ansprüche ab, übernimmt die Rechtskosten und zahlt bei begründeten Ansprüchen – dies bei sehr moderaten Jahresprämien.

Ein umfangreiches Bedingungswerk bietet Sicherheit

Auch wenn viele Hausverwalter bereits eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung haben, ist es oft angeraten, die Versicherungsbedingungen zu überprüfen. Sind alle versicherten Tätigkeiten berücksichtigt? Berücksichtigt das Bedingungswerk die aktuellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung?

Die DOMCURA AG bietet mit der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Haus-, Grundstücks- und Wohnungseigentumsverwalter erstmals als Assekuradeur eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung unter eigener Regie an.

Versichert sind neben den klassischen Tätigkeiten auch das Ausweisen haushaltsnaher Dienstleistungen nach § 35a EStG, die Tätigkeit als Ersatzzustellungsvertreter oder als Vertreter des Ersatzzustellungsvertreters nach § 45 WEG sowie bei der Auferlegung von Prozesskosten nach § 49 Abs. 2 WEG. Und die DOMCURA AG liefert weitere Verbesserungen: Versicherungsschutz besteht außerdem

- als Sachverständiger bzw. Gutachter auf dem Gebiet des Grundstücks- und Wohnungswesens
- als Immobilienmakler – soweit die Courtageeinnahmen hieraus 50.000 EUR pro Jahr nicht überschreiten
- für die Inanspruchnahme im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege des Verwaltungsobjekts inkl. vereinfachter Bauabnahme, aber auch Selbstvornahme (hierfür stehen max. 20.000 EUR der Versicherungssumme zur Verfügung)
- für Verwaltungsbeiräte neuer Verwaltungsobjekte i.d.R. bis zur nächsten Versammlung (Vorsorgeversicherung)
- gegen Zuschlag: bei Verletzung von Antidiskriminierungstatbeständen

Sofern keine ausschließlich gewerblich genutzten Objekte vorhanden sind, kann ein selbstrechnender Antrag verwendet werden – natürlich auf Basis der Wohneinheiten wie bei allen DOMCURA KSH-Produkten der Wohnungswirtschaft. Von der Antragsannahme über die Erstellung des Versicherungsscheins bis hin zur Schadenmeldung bleibt alles in einer Hand. Kurze Reaktionszeiten, persönliche Betreuung und hohe Kompetenz aus jahrzehntelanger Erfahrung in der Wohnungswirtschaft sind so gewährleistet. ■

Christian Legien, Ass. jur.
c.legien@domcura.de

Vorgestellt: Neues BVI-Fördermitglied AWImmoware GmbH

Online-Software sorgt für neue Flexibilität in der Immobilienverwaltung

Die AWImmoware GmbH aus Halle ist seit März dieses Jahres Mitglied des BVI und nutzte bereits den Deutschen Immobilien Kongress 2011 zur Präsentation ihrer Online-Software für die Immobilienverwaltung. Im Interview mit dem BVI-Magazin bieten die Unternehmensgründer Ralf Winter und Alexander Wolff tiefere Einblicke in das Konzept der „Software as a Service"-Anwendung immoware24.

Foto: 2010 AWImmoware GmbH

Die Geschäftsführer der AWImmoware, Alexander Wolff und Ralf Winter, entwickeln bereits seit 2001 Softwarelösungen für die Immobilienverwaltung

Wofür steht immoware24?

Winter: immoware24 ist ein neues, prozessoptimiertes Softwaresystem für die Immobilienverwaltung. Als „Software as a Service"-Lösung verbindet es die weltweite Verfügbarkeit des Internets mit den klassischen Prozessen der Hausverwaltung. Die Anwender können von jedem Rechner mit Internetzugang zu jeder Zeit und an jedem Ort, auch vernetzt, damit arbeiten.

Welche Vorteile bietet dieses „Software as a Service"-Modell?

Wolff: „Software as a Service" bedeutet, dass die komplette Software als Dienstleistung bereitgestellt wird. Keine Installation, keine Updates, keine Wartung, keine IT-Administration. Der Verwalter nutzt eine betreute Software, bei der neue Funktionen oder die Umsetzung neuester Rechtsprechungen automatisch bereitgestellt werden.

Wie wird dabei die Datensicherheit gewährleistet?

Wolff: Die Datensicherheit ist eine Stärke der neuen Technologie. Ein einzelner Rechner ist trotz neuester Antiviren-Software angreifbar, eine Festplatte kann kaputtgehen. Bei immoware24 wird auf eine abgeschirmte, redundante Technik im Hochleistungsrechenzentrum mit zertifizierten Sicherheitskonzepten gesetzt. Dank Mehrfachspeicherung ist Datenverlust nahezu ausgeschlossen. Die Datenübertragung erfolgt sicher über eine zertifizierte 256-Bit-SSL-verschlüsselte Leitung. Kurz: Der Verwalter nutzt ab der ersten Einheit die Datensicherheit eines deutschen Groß-Rechenzentrums.

Welche konkreten Vorteile hat der Verwalter davon?

Winter: Die Vorteile sind für den Verwalter messbar: einfache Bedienung, Standortunabhängigkeit, geringe Investitionskosten und vor allem transparente Mietkosten. Dynamische Weiterentwicklung, zentrale Bereitstellung neuer Funktionen und Datenarchivierung sind inklusiv.

Worauf sind Sie besonders stolz?

Wolff: Mit immoware24 einen wesentlichen Beitrag für die Umsetzung des neuen Zukunftstrends „SaaS" für die Immobilienwirtschaft zu leisten. Des Weiteren auf unser – auf dem Deutschen Immobilien Kongress vorgestelltes – Mahnwesen, welches eine taggenaue Berechnung der Verzugszinsen für jede Forderung enthält. Eine enorme Zeitersparnis und bares Geld, denn viele Verwalter verzichten auf Grund des enormen Berechnungsaufwands oft darauf.

Wie geht es weiter?

In Kürze werden wir unsere nächste Produktversion immoware24plus für Profis auf den Markt bringen.

Alexander Wolff
Ralf Winter
info@awimmoware.de

Energiesparfarben – gut für die Umwelt und günstig für Immobilienverwalter

Die SICC GmbH stellt sich als neues BVI-Mitglied vor

Die SICC GmbH hat ihren Hauptsitz in Berlin.

Die Facharbeiter von SICC arbeiten kontinuierlich an der Produktverbesserung.

Die SICC GmbH gehört zu den führenden Unternehmen bei der Entwicklung von Farben, die neben dem dekorativen Aspekt weitere Eigenschaften aufweisen, die zum Wohlbefinden und zur Gesundheit der Menschen beitragen.

Gegründet im März 2003, ist die SICC GmbH Hersteller einer Produktfamilie multifunktionaler Hightech-Oberflächenbeschichtungen mit endothermischen Effekten, die ihren Einsatz an Fassaden, auf Dächern und in Innenräumen finden. Auf dem europäischen Markt werden die Produkte unter dem Markennamen ThermoShield angeboten. Diese Marke, ursprünglich aus den USA importiert, hat sich in den letzen 20 Jahren einen hervorragenden Namen gemacht. Außerhalb Europas werden die Produkte mit den geschätzten ThermoShield-Eigenschaften unter dem Markennamen ClimateActive-ESE-Paint angeboten. Der SICC GmbH liegen derzeit mehr als 40 Berichte und Analysen von deutschen Instituten und solchen aus dem europäischen Ausland vor, die in ihrer Gesamtheit die außergewöhnliche Wirkungsweise und Qualität des Produktes dokumentieren und bestätigen.

Mehr als Farbe

Farbtechnisch gesehen ist die Farbbeschichtung eine Dispersionsfarbe mit Wasser als Lösemittel, die Anforderungen an Untergründe gestalten sich wie bei herkömmlichen Farben, ebenso wie die Verarbeitung. Die Produkte der SICC GmbH sind mehr als Farbe, es ist die thermokeramische Membrantechnologie mit endothermischen Effekten. Ihre Komponenten wirken im Komplex: Membranwirkung, Emission, Reflexion, Scattering und konduktives Verhalten. Der Einsatz der Farbbeschichtungen ist sehr vielschichtig. Um nur einige der herausragenden Eigenschaften zu nennen: Verringerung der Schimmelpilzbildung in Innenräumen, hohe Sonnenlichtreflexion, Verminderung der Algen- und Rissbildung an der Fassade, für Allergiker geeignet, diffusionsoffen, schwer entflammbar usw.

Fast unbegrenzte Auswahl

Bei all diesen technisch hervorragenden Eigenschaften sind die Farbbeschichtungen in über 20.000 Farbtönen abtönbar und bieten somit dem Nutzer alle Möglichkeiten, die eigenen gestalterischen Phantasien zu entfalten. Die innovativen Eigenschaften dieser Farbbeschichtungen sorgen zudem für ein behagliches Wohlfühlklima in Gebäuden, helfen Heiz- und Kühlenergie zu sparen und schützen Fassaden und Dächer vor schädlichen Umwelteinflüssen und Verwitterung. Trotz ihres Vielfachnutzens sind sie im Preisvergleich so günstig wie eine hochwertige Dispersionsfarbe. ■

Waldemar Walczok
www.sicc-coatings.de

Saubere Mülltonnen und Abfallmanagement

Die AMP-Gruppe steht an der Seite der Immobilienwirtschaft

Der mobile Abfalltonnenreiniger beugt unangenehmen Gerüchen vor.

Foto: 2010 Abfallmanagement Plus Bayern (AMP) GmbH

Der Standplatz für die Abfalltonnen – direkt vor dem Haus platziert – ist das Erste, was sowohl Miet- bzw. Kaufinteressenten als auch Besucher einer Immobilie sehen und gegebenenfalls auch riechen. Übervolle Mülltonnen, Abfallsäcke neben den Tonnen und dreckige Standplätze machen keinen guten Eindruck, im Gegenteil: Die Vermietbarkeit von Immobilien mit einer solchen Visitenkarte wird unnötig erschwert.

Die bundesweit tätige AMP-Gruppe steht Eigentümern und Verwaltern von Immobilien bei der Problematik der Abfallbeseitigung zur Seite. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Reduzierung der Kosten für die Müllbeseitigung, der allgemeinen Verbesserung des Immobilienumfeldes und der damit einhergehenden Steigerung der Wohnqualität.

Intelligentes Abfallmanagement spart Kosten

Mit intelligenten Abfallmanagementkonzepten lassen sich die Kosten für die Müllbeseitigung um bis zu 50 Prozent reduzieren. Das klassische Abfallmanagement der AMP-Gruppe besteht aus der Kontrolle und Nachsortierung der Müllbehälter, Reinigung der Abfallstandplätze und dem Behältermanagement. Die eingesetzten Abfallmanagementsysteme werden immer an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und können beispielsweise durch ein Sperrmüll- oder Gewerbeabfallkonzept ergänzt werden.

Die Gewerbeabfallkonzepte der AMP-Gruppe ermöglichen eine getrennte Erfassung von Müll aus privaten Haushalten und aus gewerblichen Einheiten. Diese führen zu erheblichen Einsparungen an Müllgebühren und zu einer optimierten Kostengerechtigkeit. Die Vergütung dieser Dienstleistung erfolgt über eine Beteiligung an den erzielten Einsparungen – dementsprechend werden keine Zusatzkosten verursacht. Die AMP-Servicekosten sind dabei als Kosten für die Müllbeseitigung umlagefähig.

Mobile Abfalltonnenreinigung erhöht Wohnqualität

Die Nutzung des AMP-Abfallmanagements zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist ein wichtiger Schritt. Die Mülltonnen werden nachhaltig besser genutzt, allerdings sind sie noch immer nicht sauber! Hier verfügt die AMP-Gruppe über ein innovatives Verfahren, welches sich ohne Probleme in das jeweilige Abfallmanagementsystem integrieren lässt. Die AMP-Gruppe verfügt über eigene Fahrzeuge, welche in der Lage sind, die Abfalltonnen mobil, und somit vor Ort, zu reinigen. Mit heißem Wasser, entsprechendem Druck und einem biologisch abbaubaren Geruchsmittel können die Mülltonnen innen und außen gereinigt werden. Dieses geschieht in einem geschlossenen System, um die Emissionen so gering wie möglich zu halten. Diese Spezialfahrzeuge der AMP-Gruppe, von der Presse auch „rollende Mülltonnen-Waschanlage“ genannt, leisten für die Immobilienbesitzer und -verwalter einen unverzichtbaren Beitrag zu einem sauberen und weitestgehend geruchsneutralen Umfeld der Liegenschaften. Die professionelle Behälterreinigung sorgt für eine vorbildliche „Abfallhygiene“ in den Mülltonnen und erhöht nochmals die Wohnqualität.

„Im Mittelpunkt“, so Achim Peters, Unternehmensgründer und Geschäftsführer in der AMP-Gruppe, „stehen bei uns immer der Kunde mit seinen individuellen Vorstellungen und die regional und infrastrukturell unterschiedlichen Anforderungen seiner Immobilien. Kein Angebot gleicht dem anderen. Gründliche Analysen und individuelle Konzeptionen sind unser Fokus und unsere Stärke!“ ■

info@amp-gruppe.com
www.amp-gruppe.com

Foto: Kürzinger & Stampfer/M. Perlaky

Die montagefertig angelieferten Bauteile lassen sich schnell und einfach zusammenfügen. Die Ausführung aller Gewerke aus einer Hand reduziert die Installationszeit und den Abstimmungsbedarf.

Individuell angepasste Komponenten werden jeder Gebäudesituation gerecht. Die VALVA-Systemlösung erfüllt alle relevanten Prüfvorschriften und eignet sich auch für denkmalgeschützte Bauwerke.

Rauchabzug mit System

Bauwerkspezifische, EnEV-konforme Komplettlösung für Aufzugsschächte

Die letzte Verschärfung der EnEV fordert Immobilienbesitzer und Verwalter: Wer Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes nicht an die neuen Anforderungen zur energetischen Abdichtung anpasst, riskiert Geldbußen bis zu 50.000 Euro. Zudem können Mieter in diesem Fall Schadenersatzansprüche stellen. Die nach Brandschutzrichtlinien vorgeschriebenen Rauchabzüge für Aufzüge in Wohn- und Geschäftsgebäuden machen jedoch eine Öffnung der Gebäudehülle nötig.

EnEV und Brandschutz im Konflikt

Alle Öffnungen in der Gebäudehülle sind dauerhaft luftundurchlässig zu verschließen – so die aktuelle EnEV 2009, die bisherige Ausnahmen ebenso aufhebt wie den Bestandsschutz bei energetischen Verbesserungen. Auch Brandschutzeinrichtungen müssen luftdicht ausgeführt sein, um Energieverluste zu minimieren. Zugleich müssen diese Gebäudeelemente die EN 12101 für natürliche Rauch- und Wärmeabzugsanlagen erfüllen. Die widersprüchlichen Forderungen nach einer schnellen und zuverlässigen Entrauchung und einer energetisch dichten Gebäudehülle bringt ein gedämmter Rauchabzug unter einen Hut.

Rauchabzugsanlagen für Aufzugsschächte sind anspruchsvoll in der Ausführung: Hier treffen viele Gewerke aufeinander, entsprechend viele Handwerker müssen bei herkömmlicher Bauweise ihre Arbeiten koordinieren. Mit einer Komplettlösung wie dem VALVA-System lassen sich dagegen gesetzliche Vorgaben in Neubau und Bestand schnell und einfach erfüllen. Das von der Kürzinger & Stampfer GmbH entwickelte System bietet eine dicht schließende Rauchabzugsklappe mit angeschlossenem Rauchmelder, der im Brandfall das Öffnen der Klappe durch deren Eigengewicht auslöst.

Vorteile des VALVA-Systems

- EnEV-konform
- geprüft und zertifiziert nach EN 12101
- Einbau durch zertifizierte Unternehmen
- Ausführung aller Gewerke aus einer Hand
- nur ein Ansprechpartner
- Energieeinsparung jährlich bis zu 1.800 Euro pro Schacht

Modulare Lösung aus einer Hand

Das modulare Konzept mit vorgefertigten und ausgereiften Komponenten macht diese Lösung für jede Rauch- und Wärmeabzugsanlage geeignet: Rauchklappe, Schachtdeckel, mehrteiliger Schacht, Dachdurchführung und Verblechung werden individuell an die Anforderungen des Gebäudes angepasst. Die Komponenten werden zum Großteil montagefertig angeliefert.

Die komplette Ausführung liegt dabei in der Hand eines zertifizierten Partnerunternehmens. Dies reduziert nicht nur die Zahl der Ansprechpartner, die Arbeiten erfolgen auch mit großer Schnelligkeit in einem Durchgang.

Sicherheit dank System

Noch in anderer Hinsicht bietet das VALVA-System Zukunftssicherheit: In Deutschland endet 2013 die Übergangsfrist für Ausnahmen von der EU-Systemrichtlinie. Damit sind im Baubereich nicht mehr die CE-Kennzeichen für einzelne Komponenten entscheidend, sondern die Prüfungsergebnisse für Gesamtsysteme. Zusätzlich sind die Prüfverfahren verschärft worden. Eine Europäische Technische Zulassung (European Technical Approval, ETA) ist künftig nur noch für ein aus immer den gleichen Komponenten einheitlich aufgebautes System zu erhalten. Auch ein Allgemeines bauaufsichtliches Prüfungszeugnis (AbP) wird nach strengeren Kriterien vergeben. Das VALVA-System hat bereits alle geforderten Tests erfüllt. ■

www.valva-system.de

Hier fallen die Entscheidungen zur Vereinfachung des Steuergesetzes

Gesetzgebung

Bundestag beschließt Steuervereinfachungsgesetz 2011

Der Bundestag hat am 9. Juni 2011 den Entwurf des Steuervereinfachungsgesetzes 2011 beschlossen. Zuvor wurden auf Antrag der Koalitionsfraktionen noch zahlreiche Änderungen in den Gesetzentwurf aufgenommen, etwa bei der steuerlichen Veranlagung von Ehegatten.

Hintergrund

Mit dem Gesetzentwurf wird der jährliche Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 920 auf 1.000 € angehoben. Erleichterungen sollen sich auch hinsichtlich der steuerlichen Berücksichtigung von Kinderbetreuungskosten ergeben. Bisher wurden diese Aufwendungen, je nachdem ob sie beruflich bedingt oder privat veranlasst waren, steuerlich unterschiedlich behandelt. Unter Beibehaltung der bestehenden Höchstbeträge werden zukünftig Aufwendungen anerkannt, ohne dass es wie bisher auf die persönlichen Anspruchsvoraussetzungen bei den Eltern ankommt. Die Einkünfte- und Bezügegrenze beim Kindergeld und bei Kinderfreibeträgen für volljährige Kinder wird gestrichen. Außerdem können Steuerpflichtige ihre Steuererklärung in Zukunft nur alle zwei Jahre abgeben. Unternehmer sind von dieser Regelung aber ausgeschlossen.

Gegenüber dem ursprünglichen Regierungsentwurf wurden u. a. folgende Veränderungen beschlossen:

- Wegfall der Einbeziehung abgeltend besteuerter Kapitaleinkünfte bei der Berechnung der zumutbaren Belastung sowie des Höchstbetrages für den Spendenabzug.
- Verrechnung von Beitragsrückerstattungen und/oder steuerfreien Zuschüssen zu Basiskranken- und gesetzlichen Pflegeversicherungsbeiträgen mit gleichartigen Aufwendungen und Hinzurechnung eines ggf. verbleibenden Erstattungsüberhangs zum Gesamtbetrag der Einkünfte.
- Verzicht auf die im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehene Tarifminderungsregelung in der Ehegattenbesteuerung zu Gunsten eines Wahlrechts zwischen Einzel- und Zusammenveranlagung für Ehegatten, mit dem Ziel, Schlechterstellungen im Vergleich zu zwei unverheirateten Personen auszuschließen.
- Zurechnung von Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und bestimmten Steuerermäßigungen bei der Ehegatteneinzelveranlagung zu demjenigen Ehegatten, der die Aufwendungen wirtschaftlich getragen hat.
- Eröffnung der Möglichkeit der Übertragung des Kinderfreibetrages, der den Eltern grundsätzlich jeweils hälftig zusteht, von einem Elternteil auf den anderen, auch wenn der eine Elternteil mangels Leistungsfähigkeit dem Kind gegenüber nicht unterhaltspflichtig ist. Eine Übertragung des Freibetrages für den Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf des Kindes, die allein auf Antrag desjenigen Elternteils erfolgt, bei dem das Kind gemeldet ist, soll künftig nicht mehr möglich sein, wenn der andere Elternteil Aufwendungen für die Betreuung und Erziehung oder Ausbildung hat.
- Nachweis von Aufwendungen im Krankheitsfall für den steuerlichen Abzug als außergewöhnliche Belastungen: Gesetzliche Regelung der bisherigen Verwaltungsregelung zum Nachweis der Zwangsläufigkeit von Krankheitskosten, um dem Steuerpflichtigen von Anfang an Rechtssicherheit in der Beurteilung der Anspruchsvoraussetzungen zu ermöglichen.
- Einführung einer obligatorischen Authentifizierung des Datenübermittlers bei der vollelektronischen Übermittlung von Steuerdaten. ■

Quelle: Deutscher Bundestag online

Hersteller & Lieferanten

In dieser Ausgabe finden Sie Informationen und Beiträge von folgenden Unternehmen:

AllTroSan	AllTroSan Baumann + Lorenz Trocknungsservice www.alltrosan.de	Tel. +49 4292 8118-0	Seite 2
AMP Bayern Abfallmanagement Plus	AMP Gruppe www.amp-gruppe.com	Tel. +49 911 999 012-0	Seite 19
AWIMMOWARE	AWImmoware www.awimmoware.de	Tel. +49 345 445398-0	Seite 17
DOMCURA	DOMCURA AG www.domcura-ksh.de.de	Tel. +49 431 54654-196	Seite 16 + 24
InRaCon International Rating & Consulting GmbH	InRaCoN GmbH www.InRaCon.de	Tel. +49 8824 913649	Seite 12 + 13
KÜRZINGER & STAMPFER	Kürzinger & Stampfer Trockenbau GmbH www. k-s-trockenbau.de	Tel. +49 8460 584	Seite 2 + 20
SICC Coatings	Sicc GmbH www.thermoshield-europe.com	Tel. +49 30 500196-0	Seite 18
tcc = woldenga trainer · coach · consultant	tcc = woldenga www.mallorca-colleg.de/tcc	Tel. +49 2242 87358-04	Seite 11

BVI.magazin

Die nächste Ausgabe erscheint am 17. Oktober, Anzeigenschluss ist der 2. September 2011.

Sagen Sie uns Ihre Meinung!

Wenn Sie einzelne Artikel des BVI-Magazins kommentieren möchten, schreiben Sie uns an leserbrief@bvi-magazin.de.

Impressum BVI.magazin

Das BVI-Magazin ist die Verbandspublikation des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Der Bezug ist für die Mitglieder verpflichtend. Das BVI-Magazin erscheint jeden zweiten Monat und berichtet über branchenrelevante Themen, Programm und Veranstaltungen des BVI ebenso wie über Angebote und Innovationen, Projekte und Lösungen von Partnern und Mitgliedern.

Herausgeber
BVI Bundesfachverband
der Immobilienverwalter e. V.
Schiffbauerdamm · 10117 Berlin
Tel.: +49 30 308729-17
Fax: +49 30 308729-19
service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de

Geschäftsführer:
Heinz Michael Sparmann

Ansprechpartner Redaktion
Cornelia Freiheit
Tel.: +49 30 23457668
cornelia.freiheit@bvi-magazin.de

Leserbriefe
Wenn Sie einzelne Artikel des BVI-Magazins kommentieren möchten, schreiben Sie uns an:
leserbrief@bvi-magazin.de.

Verantwortlich i. S. d. P.:
Heinz Michael Sparmann

Abonennten-Betreuung
Brigitta Elsner
Tel.: +49 30 308729-17
service@bvi-verwalter.de

Anzeigen
Auctores GmbH
Amberger Straße 82
92318 Neumarkt i. d. OPf.
Tel.: +49 9181 5095-0
Fax: +49 9181 5095-200
info@auctores.de
www.auctores.de

Ansprechpartner Anzeigen
Andrea Hetz-Fellner
Tel.: +49 9181 5095-162
info@bvi-magazin.de

Layout/Grafikdesign
Auctores GmbH

Druck und Verarbeitung
pixelpress.de

Druckauflage
Heft 3, August 2011,
(3. Jahrgang): 1.000

Fotos
Siehe Einzelbildnachweis. Titelbild: Tyler Olson/Shutterstock. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Herausgeber vom Verfasser alle Rechte, insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.

Am Schiffbauerdamm in Berlin kümmert sich die BVI-Geschäftsstelle um die Belange der Mitglieder

Gemeinsam sind wir stark

Mitglied werden im BVI e.V.

„Es ist ein weiter Weg vom Hausverwalter bis zum hoch qualifizierten Immobilienmanager. Gehen Sie ihn mit uns zusammen. Unsere Gemeinschaft macht Sie und Ihr Unternehmen stark für die Aufgaben der Zukunft."
Thomas Meier, Präsident BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V.

6 gute Gründe für eine BVI-Mitgliedschaft:

- Der BVI vertritt seine Mitglieder kompetent und konsequent in der Öffentlichkeit.
- Der BVI unterstützt seine Mitglieder intensiv bei der Optimierung ihrer Dienstleistung.
- Mitgliedsfirmen profitieren von praxisnahen Weiterbildungsmaßnahmen und dem Erfahrungsaustausch untereinander.
- BVI-Mitglieder können die Vorteile der verbandseigenen Internetplattform nutzen.
- Neue Kunden lassen sich in ihrer Entscheidung zunehmend vom Prädikat „BVI-Mitglied" leiten.
- BVI-Mitglieder beziehen regelmäßig aktuelle Informationen über das Verbandsmagazin „BVI-Magazin" und können das Endkundenmagazin „wohnen. Das Fachmagazin" abonnieren.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Sie haben Interesse an einer Mitgliedschaft im BVI e. V.?

Dann senden Sie für weitere Informationen dieses Blatt als Fax an:
+49 30 30 87 29 19
oder kontaktieren Sie uns unter:

BVI Bundesfachverband
der Immobilienverwalter e. V.
Schiffbauerdamm 8
10117 Berlin
Tel.: +49 30 30 87 29 17
E-Mail: service@bvi-verwalter.de
Web: www.bvi-verwalter.de

☐ Bitte senden Sie mir unverbindlich Informationen zu einer Mitgliedschaft im BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. zu.

☐ Bitte informieren Sie mich regelmäßig über die Veranstaltungen des BVI e. V.

Firma

Ansprechpartner

Straße, Nr.

PLZ, Ort

E-Mail

Das Versicherungshaus für die Wohnungswirtschaft in einem modernen System!

KSH- Umwelthaftpflicht
KSH- Vermieterrechtsschutz
KSH- Betriebshaftpflicht
KSH- Bauleistung
KSH- Gewerbevertrag
KSH- D&O (Director and Officer)
KSH- Inhaltsversicherung
KSH- Elektronikversicherung
KSH- Vermögensschadenversicherung
KSH- Dienstreisekasko
KSH- Gruppenunfall
KSH- Betriebliche Altersversorgung
KSH- KFZ Versicherung Rahmenvertrag

DOMCURA | KSH

Feuer, LW, Sturm + Hagel
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
Glasversicherung
Elementar
Technik Baustein

Fordern Sie uns!
Ihr DOMCURA KSH - Team

DOMCURA AG
Theodor-Heuss-Ring 49 | 24113 Kiel
Telefon: (0431) 54654-196 | Fax: (0431) 54654-285
Mail: ksh@domcura.de | www.domcura.de | www.domcura-ksh.de

DOMCURA | KSH