

Immobilien**Verwalter**



Wie reich wird man als Immobilienverwalter?

5

Rechtsfragen zu Heizung - Klima - Lüftung

8

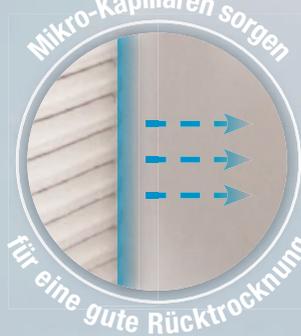
Erfassen und Abrechnen von Sonderleistungen

18



Brillux KlimAir

Aktive Prophylaxe gegen Schimmel



Das nur 10 mm starke KlimAir Panel schafft in der Kombination mit dem mineralischen KlimAir Klebespachtel sowie silikatischen Beschichtungsaufbauten eine besonders sorptionsfähige und alkalische Wandoberfläche. Eine sichere und präventive Maßnahme für schimmelgefährdete Bereiche.

Weitere Informationen zum System KlimAir erhalten Sie in Ihrer Niederlassung.

www.brillux.de/klimair

 **Brillux**
..mehr als Farbe

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Verwaltung von Immobilien ist eine komplexe und vertrauensvolle Aufgabe. Schließlich geht es um nicht unerhebliche Vermögenswerte, die den Einsatz von geschultem Personal erfordern. Professionelle Immobilienverwaltungen, wie beispielsweise die im Verbund zertifizierter Immobilienverwalter (VZI) organisierten Unternehmen, erfüllen hohe Qualitätsstandards. Wer das VZI-Logo auf seine Fahne schreibt, muss mindestens eine Zertifizierung wie ISO 9001 oder Gefma 720/730 erfolgreich absolviert haben. Ein hoher Aufwand, der den Eigentümern und ihren Vermögenswerten zugute kommt. Wie steht es jedoch mit der Entlohnung der in der Branche beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter? Dieser Frage ging nun der VZI nach. In Zusammenarbeit mit der technischen Hochschule Rosenheim und der Michael Schumacher Liegenschaftsverwaltung GmbH aus Nürnberg wurden Immobilienverwaltungsunternehmen erstmals dazu direkt befragt. Den sehr leistungswerten Beitrag dazu finden Sie ab der Seite 5.

Neues gibt es auch in eigener Sache zu berichten. Der Verlag von *Der Immobilienverwalter* und seinen Schwestermagazinen *Modernisierung* und *Liegenschaft aktuell* vereint die Fachzeitschriften und erweitert damit das inhaltliche Angebot und die Druckauflage deutlich. Ein Umstand, der zum einen dem klaren Bekenntnis zum Informations-Transfer auf Papier und zum anderen der Tatsache Rechnung trägt, dass die Bereiche Wohn- und Gewerbeimmobilie,



Facility Management und Verwaltung immer enger miteinander verzahnt sind. Die einzelnen Titel bleiben wie gewohnt sichtbar. Gemeinsam mit dem Magazin *Modernisierung*, welches statt zehnmal in Zukunft zwölfmal erscheint, gibt es im monatlichen Wechsel eine Ausgabe als Wendetitel.

Bei der ersten Kombiausgabe *Der Immobilienverwalter* und *Modernisierung* wünsche ich eine angenehme Lektüre. Über Zuschriften mit Anregungen, Kritik und Lob würde ich mich sehr freuen.

Herzlichst Ihr

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

joerg.bleyhl@mup-verlag.de

Der Immobilienverwalter
Seit 1995

Verlag
MuP Verlag GmbH
Nymphenburger Straße 20b
80335 München
Telefon 089/139 28 42-0
Telefax 089/139 28 42 28

Geschäftsführer
Christoph Mattes

Chefredaktion
Jörg Bleyhl
joerg.bleyhl@mup-verlag.de

Anzeigen
PLZ-Gebiete 34-36, 40-59, 60-69

Oliver Junne
oliver.junne@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 6172 302015

PLZ-Gebiete 01-33, 37-39, 98-99

Uwe Sommerfeld
uwe.sommerfeld@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 3328 3090566

PLZ-Gebiete 70-97, CH, AT

Simon Fahr
simon.fahr@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 8362 5054990

Layout
Ruprecht & Ulrich Wassmann GbR
u_wassmann@t-online.de

Druck
Möller Druck und Verlag GmbH
Zeppelinstraße 6
16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Urheber- und Verlagsrecht
Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Annahme des Manuskripts gehen das Recht zur Veröffentlichung sowie die Rechte zur Übersetzung, zur Vergabe von Nachdruckrechten, zur elektronischen Speicherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung von Beiträgen, Bildern, Grafiken und sonstigen Informationen an den Verlag liegt das jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten Beiträge oder Informationen in Datenbanken einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden. Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Erscheinungsweise
Januar, März, Mai, Juli, September, November

25. Jahrgang

Abogebühr
60 Euro pro Jahr einschl. Versand und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2019

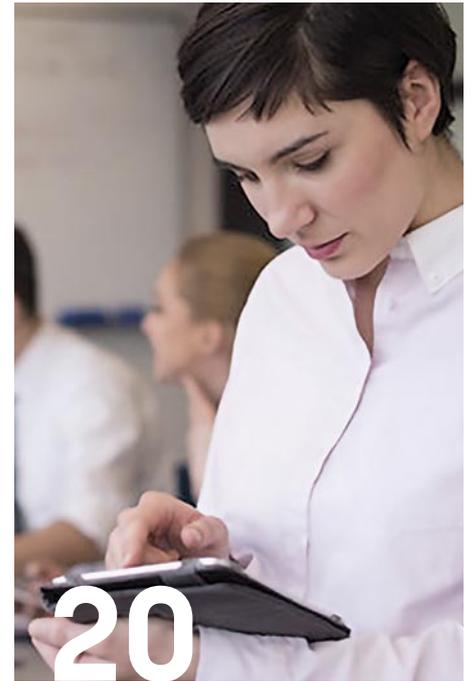
Mitglied im BAKA Bundesverband Altbaurenewerung e.V.



Druckauflage
4. Quartal 2018: 9.300 Exemplare
ISSN 1431-9810



18



20



23

VZI-Monitor

- Wie reich wird man als Immobilienverwalter? 5
- Gehaltsstrukturen bei Immobilienverwaltungen 6

Recht

- Rechtsfragen zu Heizung – Klima – Lüftung: nicht nur heiße Luft 8
- Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung 12

Schwerpunkt Software

- In der Digitalisierung steckt enormes Potenzial 14

Management

- Erfassen und Abrechnen von Sonderleistungen 18
- Ipad für den Immobilienverwalter 20
- Ordnung in der Schlüsselverwaltung 21

Gebäudetechnik

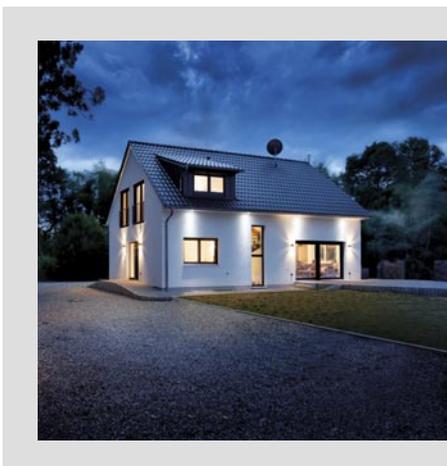
- Vom Altbau zum Smart Home 22
- Sturmsicher mit Kostenvorteil 25
- Paketkastenanlagen für Mehrfamilienhäuser 26
- Große regionale Unterschiede bei Gasnetzentgelten 28

Messen und Termine

- Gut informiert zur CMS Berlin 30

Schluss. Punkt • Vorschau

31



Zum Titelfoto

Vom maroden Altbau zum Smart Home der Extraklasse könnte man den Modernisierungsprozess, den ein Bestandsgebäude in Augsburg durchlief überschreiben. Das Haus aus dem Jahr 1952 war nicht nur baufällig, sondern mit einer Grundfläche von gerade mal 8 mal 8 Metern sehr beengt. Was daraus geworden lässt sich sehen. Mehr darüber auf den Seiten 22 bis 24.

Foto: Ulrich Beuttenmüller/Gira

Wie reich wird man als Immobilienverwalter?

Betrachtet man alle Arbeitnehmer in Deutschland zusammen, sowohl Vollzeitbeschäftigte, als auch Arbeitnehmer in Teilzeit oder geringfügig Beschäftigte, dann lag das Durchschnittsgehalt laut Statista im Jahr 2017 bei rund 2860 Euro brutto im Monat. Untersucht man nur die Vollzeitbeschäftigten (35 bis 40 Stundenwoche) dann lag der Durchschnitt bei 3770 Euro brutto im Monat.

Laut statistischem Bundesamt lag der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer im Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswesen über diesen Durchschnittswerten. Im Jahr 2016 noch bei 3915 Euro liegend, stieg der Wert bis ins Jahr 2018 auf 4094 Euro brutto monatlich an.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in diesem Bereich zeigt sich hier deutlich. Allerdings ist der Durchschnitt über die gesamte Branche gezogen. Da sind einerseits die traditionell gut verdienenden Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaften, die vor

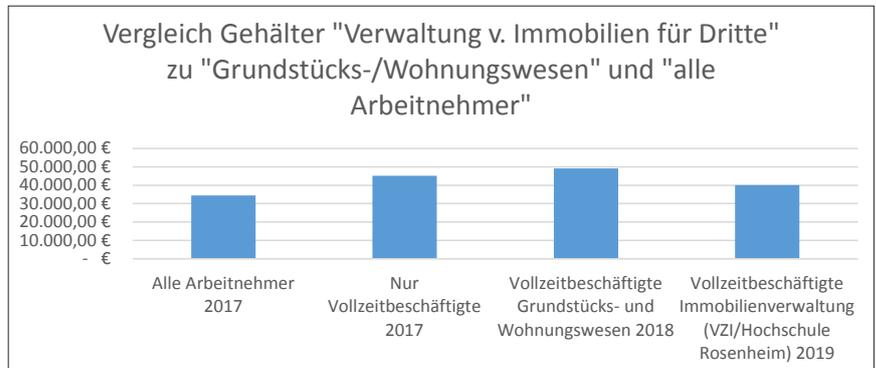
allem in den letzten Jahren erhebliche Umsatzzuwächse verbuchen konnten und deshalb generell höhere Gehälter bezahlen können. Da sind aber andererseits auch die zahlreichen kleinen Immobilienverwaltungen, die in der Regel niedrigere Gehaltsstrukturen aufweisen.

Der Verbund zertifizierter Immobilienverwalter (VZI) wollte es nun erstmals genau wissen. In Zusammenarbeit mit der technischen Hochschule Rosenheim und der Michael Schumacher Liegenschaftsverwaltung GmbH

aus Nürnberg wurden Immobilienverwaltungsunternehmen erstmals direkt befragt.

Wie sieht es bei Immobilienverwaltern aus?

Der Vergleich zeigt deutlich, dass die Gehälter in der Verwaltung von Immobilien für Dritte (trotz des Erhebungsjahrs 2019) hinter dem Schnitt der Gehälter aller Vollzeitbeschäftigten sowie den Durchschnittsgehältern des Wirtschaftszweiges Grundstücks- und Wohnungswesen liegen.



**VERBUND ZERTIFIZIERTER
IMMOBILIENVERWALTER E.V.**

**Für Verwalter,
die sich als
Unternehmer verstehen.**

Der VZI steht für **WISSEN, QUALITÄT** und **KOMMUNIKATION**.
Das heißt regelmäßige Best-Practice Treffen, dynamisches Qualitätsmanagement und Erfahrungsaustausch und Vernetzung.

Qualität schafft Freiräume

**VZI Verbund Zertifizierter
Immobilienverwalter e. V.**

Euckenstraße 9
81369 München

Tel: +49 (0) 89 - 50 07 35 67 17

Fax: +49 (0) 89 - 50 07 35 67 19

E-Mail: post@vzi.immo

WEB: www.vzi.immo

Position	Minimum von...	Maximum bis...	Mittelwert von...	Mittelwert bis...	Mittelwert gesamt	Häufigster Wert
Geschäftsführer/in	36.000	150.000	78.754	99.662	89.208	100.000
Abteilungsleiter/in	35.000	91.000	52.291	61.841	56.921	55.000
Techniker/in	32.000	62.500	44.381	57.109	50.745	60.000
Sachbearbeiter/in	24.000	60.000	34.002	46.208	40.105	50.000
Assistent/in	22.000	50.000	28.087	36.653	32.980	35.000

In welchen Bereichen liegen die Gehälter in Ihrem Unternehmen?
(Angaben Jahresgehalt in Euro von ... bis)

Während allerdings die Gehälter im Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswesen in den Jahren 2016 bis 2018 um rund 4,6 Prozent gestiegen sind, sind die Gehälter in den Unternehmen, die an der Studie der technischen Hochschule Rosenheim teilgenommen haben, in den letzten drei Jahren um durchschnittlich 9 Prozent gestiegen. Bei 54 Prozent der Unternehmen ist die Steigerung sogar höher als 10 Prozent.

Die befragten Unternehmen gaben an, dass die Ermittlung der Mitarbeitergehälter im Wesentlichen aufgrund betriebswirtschaftlicher Kalkulationen oder Forderungen der Mitarbeiter erfolgt. Gehaltsvergleiche mit anderen Unternehmen oder mit Gehaltsvergleichsportalen im Internet spielen eine untergewichtete Rolle. Interessant ist die teilweise erhebliche Spreizung von bis zu 200 Prozent bei den Gehaltsangaben in den einzelnen Unternehmen. Dies zeigt

die nebenstehende Übersicht besonders deutlich.

Für über 90 Prozent der befragten Unternehmen ist das Gehalt wichtig oder sehr wichtig, sowohl bei der Gewinnung neuer als auch bei der Bindung bestehender Mitarbeiter. Zwei Drittel der Unternehmen zahlen variable Gehaltsbestandteile, die sowohl abhängig sind von der persönlichen Leistung beziehungsweise Zielerreichung oder vom gesamten Unternehmenserfolg. Bewährt haben sich bei den befragten Unternehmen zusätzlich Incentives, Belohnungen oder familienfreundliche Leistungen.

Bleibt zu hoffen, dass die betriebswirtschaftlichen Kalkulationen der Verwaltungsunternehmen, die Immobilien für Dritte betreuen, eine Angleichung der Gehaltsstrukturen an die Vergleichsbereiche ermöglichen und sich bei der für 2020 geplanten neuerlichen Umfrage des VZI wiederum zahlreiche Unternehmen beteiligen.

Michael Schumacher, Nürnberg

Abbildungen: Statista, Statistisches Bundesamt, Umfrageerhebung VZI/technische Hochschule Rosenheim; VZI/technische Hochschule Rosenheim

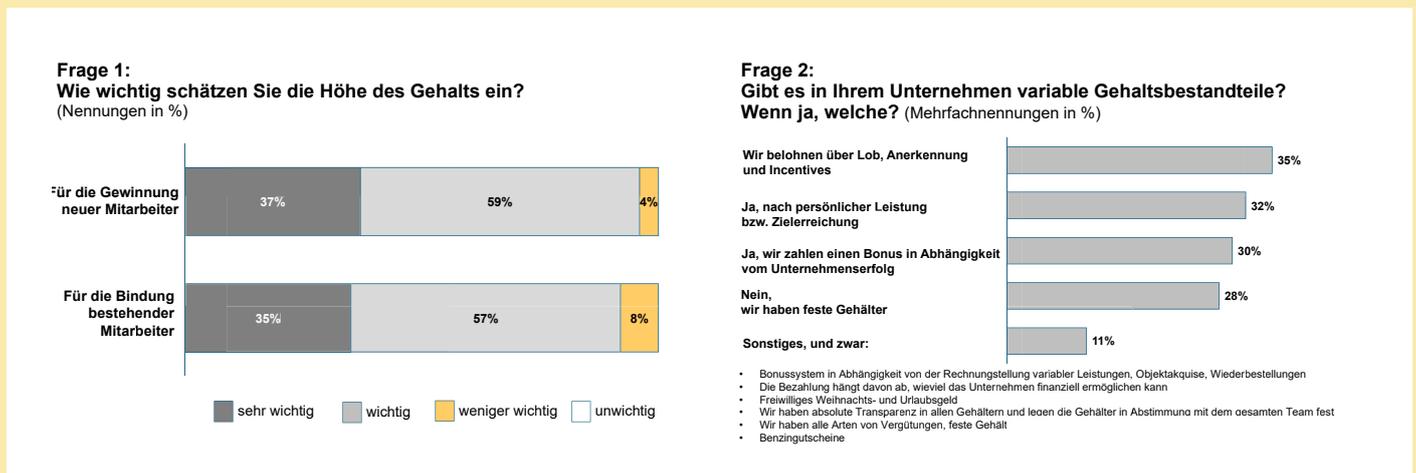
Gehaltsstrukturen bei Immobilienverwaltungen

Eine aktuelle Umfrage, die der Verbund zertifizierter Immobilienverwalter (VZI) in Zusammenarbeit mit Professorin Dr. Brigitte Kölzer von der Hochschule Rosenheim durch-

führte, gibt Einblicke in die Gehaltsstrukturen bei Immobilienverwaltungen. Zwischen dem 23. bis 31. Juli 2019 wurden die Fragen an 250 Immobilienverwalter ge-

sandt. 57 haben die Fragen bis zum Ende beantwortet.

Nachfolgend die Ergebnisse der Umfrage.



Frage 3:
Was hat sich aus Ihrer Sicht besonders bewährt? (Offene Nennungen)

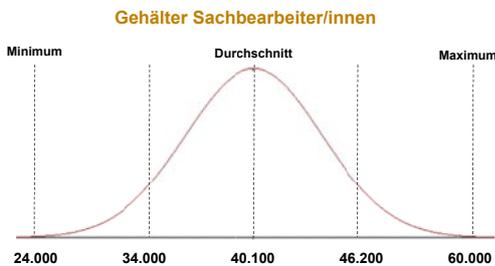


- Festes Gehalt zuzüglich Bonus für herausragende Leistungen z.B. Durchführung Eigentümerversammlungen, Neuwahlen Verwaltung und Übernahme von neuen Verwaltungsobjekten.
- Für die Erzielung von Zusatzvergütungen den Mitarbeiter prozentual zu beteiligen.
- Gehaltsoptimierungssystem, welches zu mehr Netto bei geringeren Gesamtkosten führt.
- Transparenz und die Einbindung der Mitarbeiter in diese Teile der betriebswirtschaftlichen Planungen.
- Gute Stimmung im Unternehmen - fairer Umgang mit Fehlern - Vorleben ethischer Prinzipien.
- Home Office, flexibles Arbeiten.
- Incentives, Kostenbeteiligung bei Kinderbetreuung als Gehaltsumwandlung.
- Leistungsbezogener Bonus auf die Berechnung von variablen Leistungen (Sonderleistungen).
- Präsente für besondere Leistungen, Gehaltserhöhungen u. Zusatzgehalt u. Titel nach 5 sowie 10 Jahren Betriebszugehörigkeit.
- Unmittelbar nach einer besonders guten Leistung eine Prämie zahlen.

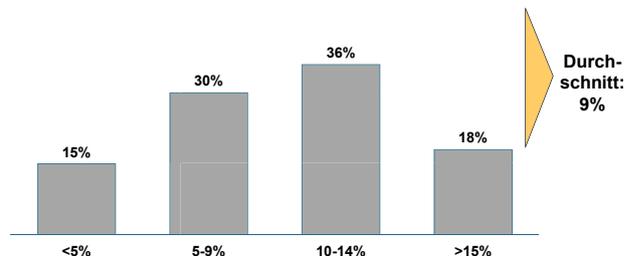
Frage 4:
In welchen Bereichen liegen die Gehälter in Ihrem Unternehmen? (Angaben Jahresgehalt in EUR von...bis)

Position	Minimum von...	Maximum bis...	Mittelwert von...	Mittelwert bis...	Mittelwert gesamt
Geschäftsführer/in	36.000	150.000	78.754	99.662	89.208
Abteilungsleiter/in	35.000	91.000	52.291	61.841	56.921
Techniker/in	32.000	62.500	44.381	57.109	50.745
Sachbearbeiter/in	24.000	60.000	34.002	46.208	40.105
Assistent/in	22.000	50.000	28.087	36.653	32.980

Frage 4:
In welchen Bereichen liegen die Gehälter in Ihrem Unternehmen? (Angaben Jahresgehalt in EUR von...bis)



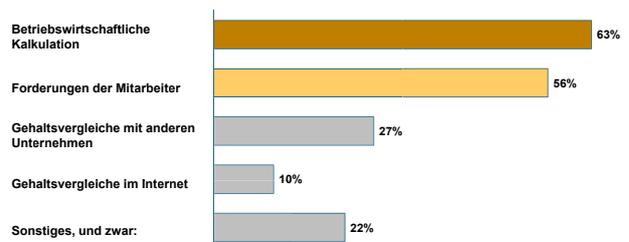
Frage 5:
Wie stark sind die Gehälter in Ihrem Unternehmen in den letzten 3 Jahren insgesamt gestiegen? (Nennungen in %)



Frage 4:
In welchen Bereichen liegen die Gehälter in Ihrem Unternehmen? (Angaben Jahresgehalt in EUR von...bis)



Frage 6:
Wie ermitteln Sie die passende Höhe der Mitarbeitergehälter? (Mehrfachnennungen in %)



- Gehaltsstruktur im Unternehmen, Vergleich mit anderen Mitarbeitern im Unternehmen
- Mitglied im Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft - wir bezahlen nach Tarif
- Nominallohnindex für Bayern für Angestellte im kaufmännischen Bereich
- Tarifabschluss, Tarifvertrag TvoD
- Teambesprechungen 1 x Jahr zu betriebswirtschaftlichen Themen

Zusammenfassung der Ergebnisse

- Für über 90% der befragten Unternehmen ist das Gehalt wichtig oder sehr wichtig – sowohl für die Gewinnung neuer als auch für die Bindung bestehender Mitarbeiter. (Frage 1)
- 2/3 der Unternehmen zahlen variable Gehaltsbestandteile - hier sowohl abhängig von der persönlichen Leistung bzw. Zielerreichung als auch vom Unternehmenserfolg. (Frage 2)
- Aber auch Incentives, Belohnungen oder familienfreundliche Leistungen spielen eine große Rolle und haben sich bei den Unternehmen bewährt. (Frage 3)
- Bei den gezahlten Gehältern gibt es auf allen Positionen große Bandbreiten bis zu 200%. (Frage 4)
- Die Gehälter sind in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt um 9% gestiegen. Bei 54% der Unternehmen sogar um mehr als 10 % (Frage 4)
- Die meisten Unternehmen ermitteln die Gehälter auf Basis betriebswirtschaftlicher Kalkulationen (63%) oder durch Forderungen der Mitarbeiter (56%). Eine geringere Bedeutung spielt die Recherche im Markt bzw. Internet. (Frage 5)

Rechtsfragen zu Heizung - Klima - Lüftung: nicht nur heiße Luft



Klimafragen im Großen führen zu heißen politischen Diskussionen auf allen nationalen und internationalen Ebenen, Klimafragen im Kleinen zu ebenfalls hitzigen gerichtlichen Auseinandersetzungen in allen Instanzen. Die Sensibilität für dieses Thema nimmt offensichtlich ab, je abstrakter die Diskussion hierüber geführt wird. Der nachfolgende Artikel schildert aktuelle Rechtsfragen im Nahbereich des Problems.

Der Bundesgerichtshof zu Schimmel

Am 5. Dezember 2018 hat der Bundesgerichtshof (BGH) zwei Urteile zu diesen Fragen getroffen, Aktenzeichen VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18. Zum einen ging es in beiden Verfahren um die Frage, ob schon die Gefahr einer Schimmelbildung bei Altbauten immer einen Mangel darstellt. Hierzu folgender Leitsatz des BGH: Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarung zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht

als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.

Die Mieter von Altbauwohnungen, die dem zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung geltenden, nicht aber dem aktuellen bautechnischen Zustand, Maßstab die jeweils geltenden DIN – Vorschriften, entsprachen und Wärmebrücken in den Außenwänden aufwiesen, leiteten daraus Gewährleistungsansprüche gegen den Vermieter ab. Die Mieter verlangten einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung durch die Anbringung einer Innendämmung wegen der bausubstanzbedingten Schimmelpilzgefahr infolge der Wärmebrücken in den Außenwänden. Die Wohnungen könnten nach Auffassung der Mieter nicht mit einem alltagsüblichen Mieterverhalten schimmelpilzfrei gehalten werden.

Entgegen dem Urteil des Landgerichts (LG) wies der BGH die Berufung ab. Ohne eine besondere Vereinbarung hierzu kann der Mieter nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm an-

gemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, wie er bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes sowie die Höhe der Miete zu berücksichtigen. Die im Zeitpunkt des Mietabschlusses geltenden technischen Vorschriften (DIN) müssen eingehalten werden. Da im vorliegenden Fall keine abweichende Vereinbarung vorlag, konnten die Mieter nur den bei Vertragsabschluss geltenden Standard der Mietwohnung verlangen. Der BGH hatte lediglich in einer Entscheidung im Jahr 2015 eine Ausnahme für den Zustand der Elektroinstallation gemacht und dabei die Forderung aufgestellt, dass diese den Betrieb zeitgemäßer Geräte ermöglichen muss. Der BGH erklärte in dem aktuellen Urteil aber ausdrücklich, dass diese Aussage nicht auf die Wärmedämmung angewendet werden kann. Während also bei der Verwendung technischer Geräte der jetzige Standard verlangt werden kann, gilt dies nicht für die Raumluftfeuchtigkeit.

Im Gegensatz zur Rechtslage beim Mieter sind die Sanktionsmöglichkeiten eines Wohnungseigentümers, dessen Sondereigentum

Schimmelspuren aufweist, beschränkt, auch wenn die Gründe im Gemeinschaftseigentum liegen. Er kann zwar eine Beschlussfassung zur Behebung der Schadensursache betreiben, jedoch nicht seine Beitragspflicht nach Paragraf 16 Absatz 2 WEG mindern, LG Berlin, Urteil vom 15. Juni 2018 (55 S 81/17 WEG).

| ...und zur Lüftung

In den beiden genannten Urteilen des BGH ging es auch um die Frage, welches Lüftungsverhalten dem Mieter zur Schimmelvermeidung zuzumuten ist. Diese Frage hat die Gerichte aller Instanzen unterhalb des BGH in den vergangenen Jahren in einer unendlichen Zahl von Fällen beschäftigt und zu widersprüchlichen Entscheidungen zu Häufigkeit und Dauer des Lüftens geführt. In den Verfahren vor dem BGH spielte diese Frage deshalb eine Rolle, weil die Mieter zur Vermeidung der erwähnten, noch nicht eingetretenen Schimmelgefahr darauf verwiesen, dass sie zur Vermeidung dieser Gefahr über ihre übliche vertragliche Pflicht lüften müssten (bei einer Raumtemperatur von 16 Grad zweimal mit einer Dauer von jeweils 15 bis 19 Minuten oder dreimal mit einer Dauer von 10 bis 13 Minuten und bei einer Raumtemperatur von 20 Grad zweimal mit einer Dauer von 11 bis 15 Minuten oder dreimal mit einer Dauer von 8 bis 10 Minuten). Diese von den Klägern vorgebrachten Belüftungszeiträume gehen in der Tat über die von der Rechtsprechung bisher gebilligten Belüftungszeiträume der Mieter hinaus. Das LG hatte einen Mietmangel bejaht, weil der Vermieter die Schimmelfreiheit der Woh-

nung unter der Voraussetzung gewährleisten müsse, dass der Mieter das Schlafzimmer nur auf 16 Grad, die übrigen Zimmer auf nicht mehr als 20 Grad beheize, kalte Außenwände beliebig möbliere und die Wohnung nicht mehr als zweimal täglich für 5 bis 10 Minuten stoßlüfte.

Entgegen der Annahme des LG verneinte der BGH den Mietmangel. Die Zumutbarkeit der Beheizung und Lüftung einer Mietwohnung könne nicht wie vom LG vorgenommen abstrakt – generell geregelt werden, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls. So müsse beispielsweise nach einer besonders starken Feuchtigkeitsentwicklung der betroffene Raum sogleich gelüftet werden, um die vermehrte Feuchtigkeit durch Luftaustausch aus der Wohnung zu entfernen. Außerdem sei die Annahme des LG, dass es dem Mieter unter allen Umständen unzumutbar sei, bei der Möblierung von Außenwänden der Wohnung Einschränkungen hinzunehmen, und dass deshalb bereits die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung, die durch das Aufstellen von Möbeln direkt und ohne Abstand an einer baualtersgemäß ungedämmten Außenwand entsteht, generell zu einem Mietmangel führt, fehlerhaft.

Für die bisher unterschiedlich entschiedene Frage, in welchem Umfang (geöffnetes oder gekipptes Fenster) und in welchem Zeitraum gelüftet werden muss, gibt das Urteil des BGH keine Hilfe außer dem generellen Verweis auf den Einzelfall. Dass hierbei der Zustand der Bausubstanz berücksichtigt werden muss, konnte der Mieter

Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ sind wir bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

minol.de/connect

 **Minol**

schon bisher wissen! Geklärt ist nur die Frage des Möblierungsabstands.

| Klimaschutz durch eine Außenjalousie im WEG

In einer Wohnungseigentümergeinschaft wurde zunächst durch Beschluss gegenseitig erlaubt, Außenjalousien zu installieren. Angebote zur technischen Lösung sollten vom Verwalter eingeholt werden. Danach sollte in der Gemeinschaft über Ausführung und Realisierung entschieden werden. Ein Wohnungseigentümer ließ ohne diese zusätzlichen Schritte eine Außenjalousie anbringen. Die Klage eines anderen Wohnungseigentümers auf Beseitigung war vor dem LG erfolglos. Der ursprüngliche Beschluss beinhaltete zwar nach Auffassung des LG nur die Vorbereitung der Maßnahme, die Anbringung war aber nach der Baubeschreibung als Bestandteil der Baugenehmigung zur ordnungsgemäßen Herstellung des Erstzustandes des Gebäudes erforderlich.

Dem folgte der BGH, Urteil vom 20. Juli 2018 (V ZR 56/17) nur teilweise. Nach seiner Auffassung war noch nicht endgültig festgestellt worden, ob die ordnungsgemäße Ersterstellung zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen erforderlich war. Aus der Baubeschreibung mit den dort genannten Außenjalousien als Bestandteil der Baugenehmigung kann sich die Notwendigkeit zur erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des Gebäudes ergeben. Auch kann der Teilungsvertrag oder die Teilungserklärung mit dem darin in Bezug genommenen Aufteilungsplan hierzu eine eindeutige Aussage treffen, was im vorliegenden Fall aber keine Rolle spielte. Der BGH hatte sich deshalb nicht auf die Vorgabe in der Baugenehmigung gestützt, weil der Einbau der Außenjalousie gerade in der Baubeschreibung des klagenden Eigentümers nicht erwähnt war, worauf der BGH seine Zweifel an der Verbindlichkeit der Baugenehmigung stützte. Hier hilft nur eine klare Regelung im Notarvertrag. Erforderlich war deshalb, dass die Anbringung von Außenjalousien entweder nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich war oder in der Baugenehmigung als entsprechende Auflage enthalten war. Nur wenn diese Voraussetzung erfüllt war, konnte die Außenjalousie ohne die weiteren von der Gemeinschaft beschlossenen Schritte angebaut werden. Das Urteil des BGH gibt aber Fragen auf. Wenn



der ursprüngliche Beschluss der Gemeinschaft bereits als grundsätzliche Zustimmung zu einer baulichen Veränderung auszulegen war, für die später nur noch der Ausführungsart zuzustimmen ist, konnte die Ausführung von einem Wohnungseigentümer nicht mehr wie hier dem Grunde nach angefochten werden.

Zu gesetzlichen Vorgaben ist an die Notwendigkeit einer Verschattungsmöglichkeit nach Paragraph 3 Absatz 4 EnEV bei Gebäuden, deren Fensterflächen 30 Prozent überschreiten, zu denken. Bei der Zurückverweisung an das Oberlandesgericht (OLG) ist auch zu prüfen, ob die Jalousien als Modernisierung nach Paragraph 22 Absatz 2 WEG in Betracht kommen, wenn bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung vor dem OLG eine Genehmigung mit doppelt qualifizierter Mehrheit vorliegt.

| Die Stromabrechnung bei Lüftungsheizung mit Wärmetauscher

In einem Gebäude befand sich eine mit Gas betriebene Heizungsanlage. Die Heizung des Gebäudes erfolgte einerseits über Heizkörper und andererseits über die Erwärmung von Lüftungsluft, die mit einer einheitlichen Temperatur von 18 Grad im gesamten Gebäude verteilt wurde. Mit einer Wärmerückgewinnungsanlage nach den Vorgaben der EnEV wurde außerdem die in der Abluft enthaltene Wärmemenge für die Erwärmung der Zuluft genutzt, um die sonst erforderliche vollständige Beheizung der Zuluft zu verringern. Die individuelle höhere Raumtemperatur konnte über die Heizkörper eingestellt werden, deren Abrechnung nicht im Streit stand. Die Kosten für die gleichmäßige Beheizung des gesamten Gebäudes durch Zuluft mit 18 Grad konnten nach Auffassung des Gerichts ohne eine Verbrauchserfas-

sung der Heizungs Lüftung nach dem Flächenmaßstab abgerechnet werden. Vertragliche Grundlage war angesichts des frühen Datums des Vertragsabschlusses die Anlage 3 zu Paragraph 27 II. BerechnungsVO und die Vorgaben der HeizkV. Zwischen den Mietvertragsparteien bestand außerdem Streit über die Stromkosten in der Nebenkostenabrechnung für den Betrieb der Wärmerückgewinnungsanlage, die neben der Heizung auch für die ausreichende Belüftung der Mietsache sorgte. Angesichts der Raumgröße in dem Mietobjekt kam das Gericht zur Auffassung, dass die beiden Anlagen (Heizung, Lüftung) nicht mehr ohne Weiteres getrennt werden konnten. Einerseits war die Entlüftung allein über Fenster nicht mehr möglich, andererseits reichten Heizkörper an den Seitenwänden zur ausreichenden Beheizung nicht mehr aus. Die für den Betrieb der Wärmerückgewinnung bei der raumlufttechnischen Anlage im Sinne von Paragraph 5 Absatz 5 EnEV anfallenden Stromkosten konnten deshalb als Teil des Betriebsstroms einer zentralen Heizungsanlage vollständig umgelegt werden (Urteil des OLG Frankfurt vom 19. April 2018 (2 U 57/17), Revision zugelassen!).

| Mietminderung bei Ausfall der Gastherme bei fehlender eigener Nutzung

Die Funktionsfähigkeit einer Gastherme zur Heizung und zur Warmwasserversorgung wird vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache umfasst. Ein längerer Ausfall stellt deshalb einen Mangel der Mietsache dar, da die Wohnung mit Heizung vermietet wurde. Gegen das Verlangen des Mieters nach Reparatur der Gastherme verteidigte sich der Vermieter mit dem Argument, dass die Wohnung vom Mieter nicht selbst genutzt, sondern an Familienangehörige überlassen wurde und er deshalb von dem Mangel sub-

ektiv nicht beeinträchtigt wurde. Die Rechte des Mieters wegen der mangelhaften Gastherme hingen aber nicht davon ab, ob die Überlassung der Mietsache durch den Mieter an Dritte eine Vertragsverletzung im Verhältnis zwischen Mieter und Dritten darstellte. Ebenso tritt die Wirkung einer Minderung kraft Gesetzes ein. Deshalb konnte sich der Vermieter nicht mit dem Argument gegen die Minderung wehren, der Mieter hätte die Mietsache auch bei einem vertragsgemäßen Zustand nicht genutzt, BGH, Urteil vom 22. August 2018 (VIII ZR 99/17).

Die notwendige Innentemperatur in einem Verkaufslokal

Ein Vermieter vermietete Flächen zum Betrieb eines Modegeschäfts. Im Mietvertrag waren keine Angaben zur geschuldeten Raumtemperatur enthalten. Trotz der mitvermieteten Klimaanlage wurden regelmäßig Temperaturen über 26 und unter 20 Grad gemessen. Der Mieter mindert deshalb die Miete um 25 Prozent. Die Klage des Vermieters auf Nachzahlung war erfolglos, Urteil des OLG Rostock vom 17. Mai 2018 (3 U 78/16). Das OLG stützte sich hierbei hinsichtlich des Schutzes des Personals auf die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), die die genannten Temperaturgrenzen enthält. Das Kundenverhalten war nach Auffassung des OLG bei Temperaturen über 26 Grad negativ, weil die Kunden bei der Anprobe ins Schwitzen kamen. Das Gleiche galt für zu niedrige Temperaturen unter 20 Grad. Der Verweis auf die ArbStättV zur Bestimmung der gegenüber dem Personal geschuldeten Raumtemperatur ist aber deshalb problematisch, weil nach anderen Urteilen damit nur das Verhältnis zwischen dem Arbeitgeber und dem Arbeitnehmer geregelt wird, nicht aber wie hier mittelbar die Anforderungen im Mietverhältnis. Eine verbindliche Aussage des BGH zur erforderlichen Raumtemperatur lag nicht vor. Deshalb musste richtigerweise auf die Verhältnisse vor Ort abgestellt werden. Der Rückgriff auf die ArbStättV ist deshalb nicht überzeugend.

Um die richtige Einstellung der Vorlauftemperatur eine Heizung wird ständig gestritten. Eine Raumtemperatur in einer Wohnung nachts von 16 Grad ist zu gering, 18 Grad kann der Mieter verlangen, wenn keine abweichende vertragliche Regelung vorliegt (Amtsgericht Köln, Az. 205 C 36/16). Auch eine zu warme Wohnung muss nicht hinge-

nommen werden, im konkreten Fall 22 Grad im Winter auch bei ausgeschalteter Heizung (Landgericht (LG) Berlin, Az. 67 S 357/15).

Betriebskostenabrechnung mit eichfälligen Erfassungsgeräten

Die Erfassungsgeräte für die Heizkostenabrechnung müssen regelmäßig geeicht werden (Paragraf 33 Absatz 1 MessEG). Die Frage stellt sich, welche Auswirkung der Ablauf des Eichzeitraums auf die Heizkostenabrechnung hat. Der Mieter war der Auffassung, dass die Verwendung von Messergebnissen eichfälliger Geräte nach der Neufassung des MessEG zum 1. Januar 2015 verboten sei, sodass auch eine Umlage nach der Fläche mit einem Abzug von 15 Prozent der Kosten unzulässig sei. Das

LG Limburg, Urteil vom 31. August 2018 (3 S 39/18) war anderer Auffassung. Der Ablauf der Eichfrist führt nicht zur Unverwertbarkeit sämtlicher Messergebnisse. Lediglich die Vermutung der Richtigkeit entfällt. Zwischen der öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Verwendung geeigneter Geräte und den zivilrechtlichen Folgen des Verstoßes hiergegen ist zu trennen. Im Falle des Bestreitens durch den Mieter muss der Vermieter deshalb nur die Richtigkeit der Messergebnisse darlegen, zum Beispiel durch den Verweis auf die Messergebnisse innerhalb der Eichfrist bei im Übrigen unveränderten Rahmenbedingungen des Mietverhältnisses.

Dr. Hellmuth Mohr,
Rechtsanwalt, Stuttgart

Fotos: Kurt Michel/Pixelio.de; Thomas Scholz/Pixelio.de

Schön, wenn's funkt

Die digitale Heizkostenabrechnung
ista einfachSmart – einfach zum Verlieben



Von Fernauslesung bis Datenverwaltung im ista Webportal –
Heizkostenabrechnung leicht wie nie. Jetzt informieren unter:
einfachsmart.ista.de

ista Deutschland GmbH ■ Luxemburger Straße 1 ■ 45131 Essen
Telefon 0201 459-02 ■ info@ista.com ■ www.ista.de

ista



Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung

Im Anschluss an Ausgabe 4/2019 wird über wichtige Entscheidungen zum Verwalterrecht berichtet. Dabei werden in dieser Rubrik auch immer wieder Hinweise auf Entscheidungen zum Mietrecht gegeben,

die in der Situation des vermieteten Wohnungseigentums weiterhelfen.

In dieser Ausgabe geht es um **falsches Parken** und um **Stimmrechtsdominanz**.

„Falschparker-Zettel“ an der Windschutzscheibe: Nötigung oder Besitzstörung?

Was war passiert? Eine Wohnungseigentümergemeinschaft begehrt vor Gericht Eilrechtsschutz. Die Antragsgegnerin, der ein Geh- und Fahrrecht an dem gemeinschaftlichen Grundstück zusteht, lässt an ihrer Meinung nach störenden Kraftfahrzeugen Hinweise des Inhalts anbringen, dass das Abschleppen bzw. Umsetzen angedroht wird für den Fall weiterer Zuwiderhandlung. Darin sieht die Antragstellerin ein strafbares Verhalten, nämlich eine versuchte Nötigung nach Paragraph 240 Strafgesetzbuch (StGB), jedenfalls aber eine abwehrfähige verbotene Eigenmacht, welche Besitzschutzansprüche nach Paragraphen 858, 862 BGB auslöse. Sie meint, der vorliegende Fall müsse wie derjenige behandelt werden, in dem Werbezetteln an Kraftfahrzeugen angebracht werden und wogegen die obergerichtliche Rechtsprechung (Eil-)Rechtsschutz gewähre.



Die Meinung des Gerichts: Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart hat bereits 1996 entschieden: „Der Mieter eines Kundenparkplatzes kann nach Paragraph 862 BGB von einem Gewerbetreibenden Unterlassung verlangen, wenn dieser gegen den ausdrücklich erklärten Willen des Mieters auf dem Parkplatz Werbematerial verteilen lässt, das hinter die Scheibenwischer der dort abgestellten Fahrzeuge geklemmt wird“ (OLG Stuttgart [2 U 164/95], NJW-RR 1996, 1516). Damit wurde bereits die Verteilung von Werbematerial in der beanstandeten Weise untersagt. Hintergrund der Stuttgarter Entscheidung war, dass erfahrungsgemäß ein Teil des hinter die Scheibenwischer geklemmten Werbematerials von den Parkplatzbenutzern gleich (achtlos) weggeworfen und der Parkplatz

dementsprechend vermüllt wird. Davon grenzt nun das im hiesigen Fall über die sofortige Beschwerde entscheidende Landgericht (LG) Nürnberg-Fürth ab. Es handele sich ja gerade nicht um eine (massenhafte) Werbekampagne, sondern um anlassbezogene Hinweise auf ein drohendes Abschleppen bzw. Umsetzen von (vorgeblich störenden) Fahrzeugen. Eine erhebliche Besitzbeeinträchtigung könne im kurzfristigen Anheben eines Scheibenwischers nicht erkannt werden. Für eine (Versuchs-)Strafbarkeit fehle es schließlich an einem sozialwidrigen Verhalten; vielmehr sei es einem – auch dem angeblichen – Rechteinhaber unbenommen, sein Verhalten anzukündigen, statt es sofort in die Realität umzusetzen.

Ratschlag für den Verwalter: Der Fachverwalter wird die unablässigen Beschwerden über falsches Parken in Wohnanlagen zur Genüge kennen: Unberechtigte hier, Berechtigte an anderer Stelle als erlaubt dort, Behinderung ja oder nein, Abgrenzung von kurzfristigem Halten oder Parken, fehlende genaue Beschilderung etc. Wird ein Kraftfahrzeug auf Privatgrund geparkt, wird also länger als 3 Minuten gehalten (s. BGH [V ZR 154/10, NZM 2011, 632; dazu mein Bericht in Der ImmobilienVerwalter, Heft 6/2011, Seite 307]), kann der Halter auf die Kosten für einen Umsetzungsvorgang haften (s. BGH [V ZR 102/15], NZM 2016, 602; dazu mein Bericht in Der ImmobilienVerwalter, Heft 5/2016, Seite 11). Man muss nun nicht gleich zur „Parkkralle“ schreiten, wenn man dem Unwesen habhaft werden will: Der Bundesgerichtshof (BGH [1 StR 253/16], NZM 2017, 777) zieht Strafbarkeit wegen Erpressung in Betracht, falls auf diese Weise eine unberechtigte Forderung durchgesetzt werden soll. Eigenmächtig Sperrbügel zum Schutz des eigenen freien Parkplatzes anzubringen, ist ebenfalls kein rechtssicherer Weg, etwa wenn dadurch andere Wohnungseigentümer oder ihre Mieter behindert werden und sich die Befahrbarkeit des Parkplatzgeländes insgesamt – etwa auch durch Nachahmer („gute Idee“) – verändert (dazu LG Düsseldorf [19 S 55/12], NZM 2013, 427; dazu mein Bericht in Der ImmobilienVerwalter, Heft 4/2013, Seite 17).

Dokumentation: LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 13. März 2019 (5 T 1214/19), Entscheidungsabdruck in NZM, Heft 12/2019 vom 26. Juni 2019.

Bauträgers **Stimmrechtsdominanz** in der „stecken-gebliebenen“ Mehrhausanlage: **Negativbeschlussersetzung** zur Absenkung seiner Stimmkraft

Was war passiert? Im zum Bundesgerichtshof (BGH) gelangten Fall gerät die Errichtung einer geplanten Mehrhausanlage nicht nur ins Stocken: Nachdem die Häuser I und II mit über 120 Wohnungen fertiggestellt sind, baut die Bauträgerin über nunmehr schon 20 Jahre nicht weiter. Die Hintergründe hierfür spielen beim BGH keine Rolle. Nach zutreffender Berechnung hält die Bauträgerin kraft der wohnflächenbezogenen Teilungserklärung zirka 48 Prozent der Miteigentumsanteile und kann damit faktisch die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft dominieren. In einer Eigentümersversammlung soll mit Dreiviertelmehrheit auf der Grundlage einer Öffnungsklausel beschlossen werden, die Stimmkraft der Bauträgerin herabzusetzen, und zwar dahin, dass sich ihr Stimmrecht nach dem jeweiligen Miteigentumsanteil für die nicht errichteten („Geister“-)Wohnungen richtet. Der entsprechende Antrag wird mehrheitlich abgelehnt, es kommt zur Negativbeschlusserhebung verbunden mit einer Beschlussersetzungsklage nach Paragraph 21 Absatz 8 WEG.



Die Meinung des Gerichts: Der BGH teilt das vom Landgericht (LG) Dresden gefundene Ergebnis: Die Stimmkraft der Bauträgerin wird auf zirka 36 Prozent herabgesetzt. Dies geschieht temporär, nämlich mit der Maßgabe, dass die Bauträgerin durch Wiederaufnahme und Abschluss der Bautätigkeit wieder zu alter Stimmkraft zurückkehren kann. Dass, wie bei derart großen Wohnanlagen üblich, Untergemeinschaften gebildet worden sind, die über eigene Angelegenheiten weitgehend selbstständig entscheiden können, ändert nach Meinung des BGH nichts daran, dass die Verwaltung des Grundstücks als Ganzes den Wohnungseigentümern gemeinsam obliegt (Paragraph 21 Absatz 1 WEG) mit der Folge, dass in so wesentlichen Bereichen wie bei der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung, über den (Gesamt-)Wirtschaftsplan und die (Gesamt-)Jahresabrechnung eine Beteiligung der Bauträgerin zwingend ist. Die Wohnungseigentümer werden in den Augen des BGH in

diesen besonders wichtigen Angelegenheiten „fremdbestimmt“ durch eine Miteigentümerin mit faktischer Mehrheitsmacht, die aber überhaupt keine Wohnungen hält, von beschlossenen Verwaltungsmaßnahmen also bestenfalls rudimentär betroffen ist.

Ratschlag für den Verwalter: Der BGH beseitigt mit dem LG Dresden eine offenbare Schiefelage in einem sicher „dumm laufenden“ Einzelfall. Über diesen hinaus ist von Interesse, dass der BGH eine Stimmkraftänderung aus Paragraph 10 Absatz 2 Satz 3 WEG herleitet, also in derlei Konstellation einen (Individual-)Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers auf Abänderung der entsprechenden Regelungen in der Teilungserklärung annimmt. Insofern setzt sich eine gewisse Rechtsprechungstendenz fort, den Minderheitenschutz gegen eine – gegebenenfalls auch nur mittelbare oder erst noch drohende – Beschlussmehrheit zu stärken, notfalls

auch in der Negativbeschlusserhebung. Denn der BGH hält fest, dass es keiner Feststellungen dazu bedarf, ob die faktische Mehrheitsmacht in rechtsmissbräuchlicher Weise betätigt wird. Dieses rechtliche Potenzial muss bei Negativbeschlussfassungen, bei denen sich die „Sieger“ gern einmal schon in der Versammlung (genüsslich) zurücklehnen, stets mitbedacht werden, denn es könnte sich bewahren: „Wer zuletzt lacht, lacht am besten!“

Dokumentation: BGH, Urteil vom 18. Januar 2019 (V ZR 72/18), Entscheidungsabdruck in NZM, Heft 13/2019 vom 10. Juli 2019.

Von Rechtsanwaltschaft **Dr. Andreas Kappus**,
Frankfurt a. M., Schriftleiter
der Neuen Zeitschrift für Miet- und
Wohnungsrecht (NZM), Verlag C.H.Beck
München und Frankfurt a. M.

Mobiles Verwalten

In der Digitalisierung steckt enormes Potenzial

Das Arbeiten wird heute in allen Bereichen mobiler. Die Kunden wollen es, die Mitarbeiter wollen es – und die Wirtschaftlichkeit will es auch. Deshalb gehen heute die Hersteller von Verwaltungs-Software genau diesen Weg. Entweder komplett webbasiert oder über Apps.

Die Digitalisierung der Gesellschaft lässt die Ansprüche an Kommunikation und Service steigen. Immer weniger Menschen sind heute dazu bereit, sich im Zuge der Digitalisierung mühsam in komplexe Software einzuarbeiten. Verlangt werden intuitive Lösungen, für die man keine Handbücher braucht. Deshalb erwarten Eigentümer und Mieter von ihrem Immobilienverwalter das, was sie von Banken, Hotels und Handel längst gewohnt sind: dass ihre Anliegen jederzeit und überall mobil und digital erledigt werden können. Gleichzeitig mit den Ansprüchen steigen aber auch die Chancen. Die digitale Transformation birgt immense Chancen, weil CRM-Portale und -Apps den Kundenservice verbessern, die Effizienz steigern und gleichzeitig von nicht wertschöpfender Arbeit befreien. Aufgabenlisten in Excel-Form und handschriftliche Wohnungsübergaben haben bald ausgedient: Sie sind zu fehleranfällig, zu aufwendig und zu kompliziert. Die Folgen sind Intransparenz, lange Bearbeitungszeiten und manchmal auch zu spät umgesetzte Beschlüsse.

**| 90 Prozent sind online,
80 Prozent davon surfen mobil**

Apps und Portale haben die Art und Weise verändert, wie Geschäftliches erledigt wird. Mehr als 90 Prozent der Deutschen sind online, die meisten davon täglich. 80 Prozent davon surfen gelegentlich per Handy und Tablet im Netz, viele Nutzer tun dies ausschließlich mobil. Mit den technischen Möglichkeiten kann man Eigentümer, Mieter und potenzielle Neukunden mit wenig Aufwand genau da abholen. Was können die neuen

Lösungen? Bei modernen CRM-Programmen spielt es zunächst keine Rolle, ob das CRM ein webbasiertes Portal oder die App einer On-Premises-Lösung ist. Beide Varianten erlauben es, dem Kunden zu geben was er will: Selfservices. Nutzer können im Netz einfach Kontakt aufnehmen, ihre Stammdaten eingeben, Schäden melden oder Verträge, Wirtschaftspläne, Teilungserklärungen und Protokolle einsehen.

| Zauberwort Selfservice

Die Selfservices schlagen zwei Fliegen mit einer Klappe: Zum einen kann der Kunde sofort seine Bedürfnisse befriedigen. Zum anderen vereinfachen sie Standardprozesse und entlasten Verwalter und Sachbearbeiter. Damit entfallen viele zeitraubende Telefonate und aufwendige Serviceleistungen. Über die App oder das Webportal können die Kunden selbst nachschauen, wie der Bearbeitungsstand ihrer Schadensmeldung ist. Diese neue und effiziente Interaktion wirkt in beide Richtungen. 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, viele weitere Wertschöpfungsmöglichkeiten zeichnen sich gerade erst ab.

| Mobile Entwicklungen der Hersteller

An dieser Stelle zeigen wir einige ausgewählte Beispiele für mobile Lösungen der etablierten und neuen Hersteller.

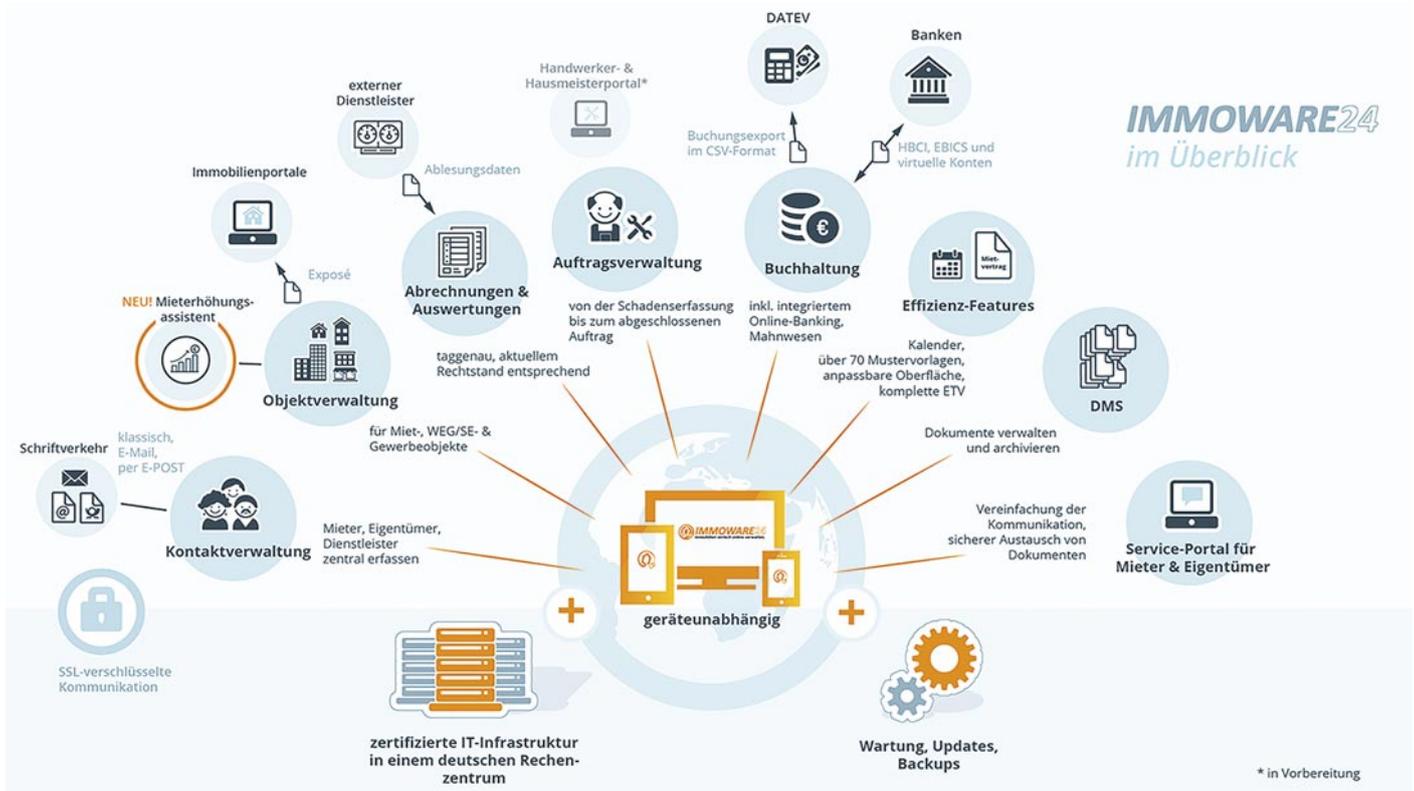
Aareon

Aareon hat seine Software Wodis Sigma um das Tool „Mobile Dokumente“ ergänzt. So bekommt jeder Mitarbeiter via Smartphone oder Tablet einen Online-Zugriff auf Mieter- und Objektakten. Auf alle Dokumente kann digital zugegriffen werden. So können alle Anliegen im Bestand mobil, schnell bearbeitet werden. Weil die Daten in Echtzeit abgerufen werden, sind die Informationen jederzeit korrekt und auf dem aktuellen Stand.

Der Sachbearbeiter kann ohne die App zu verlassen alle nötigen Informationen abrufen, wie den Mietvertrag, letzte Übergabeprotokolle samt Bildern, Grundrisse, Schadensmeldungen und Aufträge zur Wohnung. Hat ein Mieter beispielsweise eine Sondervereinbarung beim Einzug getroffen, kann der Hauswart schnell vor Ort die Mieterakte einsehen und überprüfen, ob die Angaben korrekt sind. Der Mitarbeiter kann sicher Auskunft geben – ohne Zeitverzug. Auch bei der Verkehrssicherungsprüfung kann die Objektakte per Knopfdruck direkt in der App abgerufen werden. Der Zugriff auf Dokumente, wie Protokolle, Schadensmeldungen, Grundrisse, Mietverträge, erfolgt ohne Medienbruch. Zusätzlich kann die Suche auch aus dem neuen Aufgaben- und Terminmanager erfolgen: archivübergreifend über Volltext oder spezifische Indices. Da in der Praxis häufig nicht klar ist, in welchem Archivordner ein bestimmtes Dokument abgelegt ist, erleichtert das die Suche nach Informationen und Dokumenten enorm – und ist somit ein großer Mehrwert bei der täglichen Arbeit. Mit den Modulen „Mobiler Auftrag“, „Mobile Verkehrssicherung“ und „Mobiles Wohnungsmanagement“ bildet Aareon alle wichtigen Aufgaben außer Haus online ab.

ALCO-Online

Der Hamburger Hersteller Alco bietet sein Programm in einer Online-Variante an. Mit



Immoware24 ist webbasiert und arbeitet auf jedem Endgerät.

Alco-Online können sich zum Beispiel Beiräte rund um die Uhr via Internet mit jedem gängigen Webbrowser per Benutzername und Passwort einloggen und damit Zugriff auf das sie betreffende Objekt erhalten. Hier kann sich der Beirat dann Bewegungen auf dem Bankkonto mit den entsprechenden Belegen anschauen.

Immoware24

Die webbasierte Verwaltungssoftware Immoware24 arbeitet unabhängig vom Be-

triebssystem auf allen browserfähigen Geräten – ganz egal, ob PC, Mac, Smartphone oder Tablet.

Immoware kann modular erweitert werden, beispielsweise um eine objektübergreifende Adressverwaltung mit Kontaktverwaltung, Schnellsuche und Notizfunktion, eine objektbezogene Verwaltung, eine Funktion zum Rechnungswesen mit doppelter Buchführung, anpassbaren Kontenrahmen, Buchungsassistenten und Ratenzahlungsfunktion.

Das Dokumentenmanagement-System unterstützt bei der automatischen Archivierung von Dokumenten und der Volltextsuche nach Dateinamen.

Domus

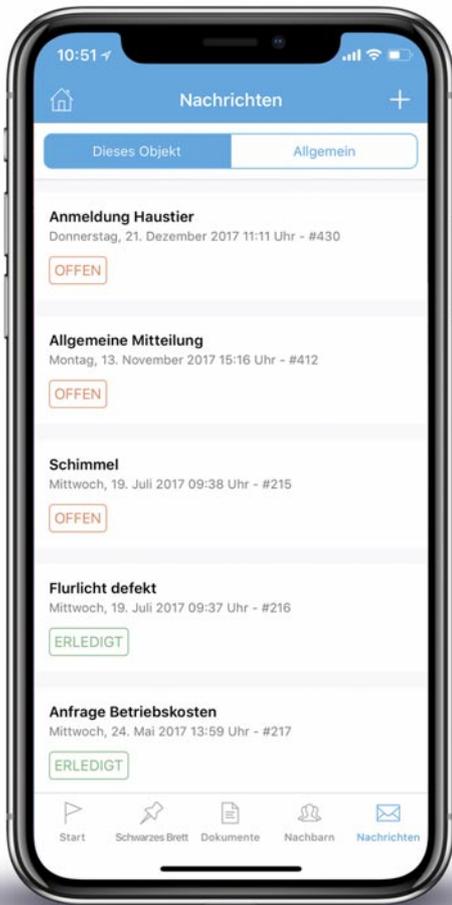
Es ist ein Irrglaube, die Digitalisierung sei eine unlösbare Mammutaufgabe. Stephanie Bartzky, Vorstand der Domus Software AG, begleitet mit ihrem Unternehmen viele Verwalter auf diesem Weg und weiß: „Ja, die Digitalisierung erfordert es, eigene Arbeits-

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung



Mobil das Objekt besser im Griff.

weisen 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 zum Beispiel 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 sendet das Protokoll danach in seinem persönlichen Homecase-Zugang, den er für die datenschutzkonforme Kommunikation mit seiner Verwaltung nutzt. Handwerker wiederum senden 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.

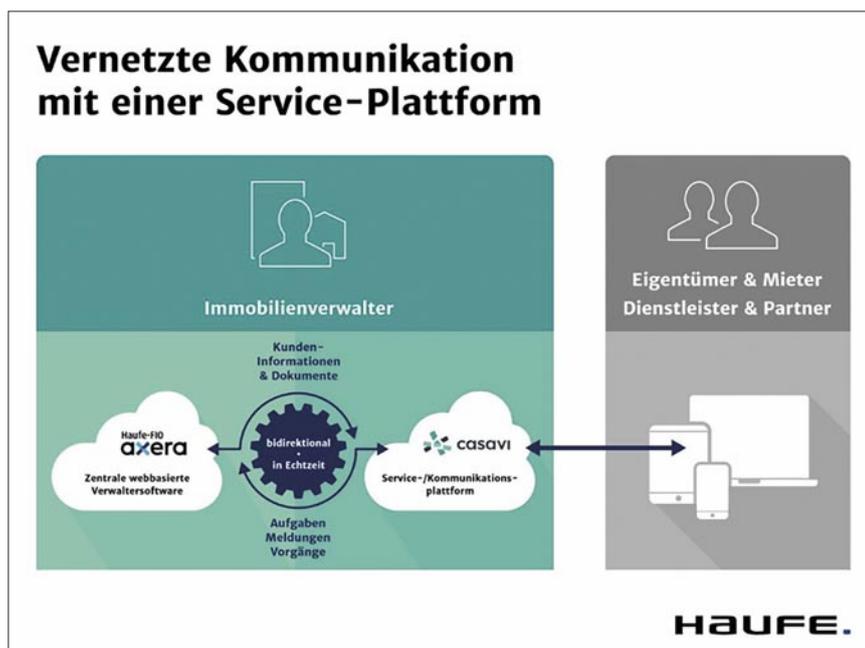
Sinnvolle Digitalisierung gelingt nur auf Basis einer klaren und praxisnahen Definition der sie betreffenden Prozesse. Um diese Praxisnähe zu gewährleisten, begleiten Domus-Kunden die Weiterentwicklung der Software über den Beirat. Ebenso wichtig wird es sein, die Verwaltungsbranche insgesamt für die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

UTS Karthago

Die Kölner UTS hat seine Software Karthago bereits 2016 um eine App erweitert. 2018 kam eine mobile Serviceplattform für digitales und mobiles Immobilienmanagement hinzu. Die webbasierte Serviceplattform Karthago Vision bildet die neue mobile Schnittstelle zu Mietern und Eigentümern

Die gesamte Kommunikation kann objekt- und mieterübergreifend zentral über diese Webplattform gesteuert werden. Alle zum Objekt oder einer Vorgangsbearbeitung notwendigen Informationen, wie Dokumente, Termine oder zeitaktuelle Statusbenachrichtigungen, können damit zielgerichtet einem Mieter/Eigentümer oder einer beliebig erweiterbaren Gruppe zur Verfügung gestellt werden. Umgekehrt können Schadensmeldungen von Mietern schneller an den Vermieter kommuniziert werden. Das erspart viele Arbeitsschritte und enorm viel Zeit.

Das Produkt garantiert Erreichbarkeit auf allen gängigen mobilen Endgeräten und das Design lässt sich individuell anpassen. Mit wenigen Klicks können Schrift, Farbe und Logo auf die Corporate Identity ausgerichtet werden. Auf Wunsch wird ein Login-Bereich auf der Unternehmens-Website integriert. Dabei kann die Plattform sogar über die Unternehmens-Domain erreicht werden. Diese neuartige Webanwendung soll künftig nicht nur verschiedene Arbeitsworkflows ergänzen, sondern ein Service-Tool für die digitale Immobilienverwaltung sein. Diese Features komplettieren den mobilen Service:



Haufe-FIO-Systems und Casavi machen die vernetzte Immobilienverwaltung in Echtzeit möglich.

| Für Verwalter

- Detaillierte Bestandsaufnahme eines Sachverhalts (inklusive Foto-Dokumentation)
- Zugriff auf alle objektbezogenen Notfall-Rufnummern

| Für Mieter/Eigentümer

- Push-Benachrichtigungen via RSS-Feed
- Vorgangsbezogene Serviceformulare
- Direkt-Link zur Belegprüfung online
- Zugriff auf ausgewählte objektbezogene Notfall-Nummern

Haufe

Haufe hat mit den Kooperationspartnern FIO Systems und Casavi eine Schnittstelle geschaffen, um Stammdaten und Dokumente in Echtzeit zu übertragen und abzugleichen. Damit soll die Übertragung und der Abgleich von Daten und Dokumenten zwischen der webbasierten Verwaltungs-Software Fio

Axera und dem Kommunikations- und Serviceportal Casavi in beide Richtungen ermöglicht werden. Obwohl Immobilienverwaltungen dabei mit Tools von zwei Anbietern arbeiten, findet der Datenaustausch ohne Medienbruch und direkt dort statt, wo die Daten benötigt werden.

Housebook

Der österreichische Hersteller verfügt über 25 Jahre Projekterfahrung. Die Immobilienverwaltungs-Software Housebook Control unterstützt bei der Verwaltung und Mietverwaltung sowie dem Bewirtschaften des eigenen Bestands. Hausbook hat 2016 eine App für die digitale Dokumentation aller Vorgänge rund um die Immobilie entwickelt. Die App unterstützt Apple- und Android-Geräte.

| App für Baudokumentation

Die App für Baudokumentation löst das Problem der manuellen Zusammenführung von

Informationen im Büro. Die vielen Fotos und Sprachnotizen müssen später den Baustellen, den Leistungsstufen, den Mängeln und den verantwortlichen Personen zugeordnet werden.

Häufig ist auf Baustellen die High-Speed-Datenübertragung nicht gewährleistet. Deshalb kann mit der App für Bauleiter auch offline gearbeitet werden.

| Objektsicherheitsprüfung App

Die Software für Objektmanagement ist eine App für digitales Facility Objektmanagement und dokumentiert die Objektsicherheitsprüfung nach der Ö-Norm B 1300. Die App archiviert sämtliche Daten der Besichtigung und das Ergebnis jeder Prüfung in Form des Prüfprotokolls. Sie informiert Verwalter und Eigentümer auch über planmäßige Prüfkontrollen.

Oliver Mertens

Fotos/Abbildungen: Aareon, Immoware24, Domus Software, Casavi, Housebook

Miele

Die Basis unbeschwertes Wohnens.

Weltpremiere der neuen Kleinen Riesen: professionelle Wäschepflegesysteme für Wohnanlagen.

- Intuitive Touch-Bedienung mit unterschiedlichen Bedienmodi
- Einfachste Änderung der Sprache jederzeit möglich
- Digitale Vernetzungsmöglichkeiten

Die Basis für Ihren Erfolg:
Höchste Flexibilität um einen reibungslosen Ablauf Ihres Geschäfts zu gewährleisten.

Miele Professional. Immer Besser.

Infos:
0800 22 44 644 | www.miele.de/pro/kleineriesen





Prozesse in der Immobilienverwaltung:

Erfassen und Abrechnen von Sonderleistungen

Als Verwalter erbringt man eine anspruchsvolle und qualitativ hochwertige Dienstleistung. Wesen des Dienstleisters ist es, für seine Leistungen honoriert zu werden. Einen nicht unerheblichen Teil des Verwalterhonorars kann die Abrechnung von Sonderleistungen ausmachen.

Im Gespräch mit Verwalterkollegen ist sicher schon mehr als einmal die Äußerung gefallen, dass man prinzipiell keine zusätzlichen Verwaltungsleistungen abrechnet. „Das haben wir noch nie gemacht und kann den Eigentümern deshalb auch kaum vermittelt werden“, lautet häufig die Begründung.

Zudem wird die Befürchtung geäußert, Verwaltungsbestände zu verlieren. Häufig wird im Lauf des Gesprächs ebenso geklagt, dass der Preisdruck immer höher werde und letztlich nicht viel übrig bleibe.

Diese oder ähnliche Einstellungen sind in gewissem Umfang nachvollziehbar. Sollen wir als Dienstleister ernsthaft Pfennigfuchseriei betreiben, statt uns auf unsere Prozesse zu konzentrieren und dort unsere Vorteile im Wettbewerb suchen?

Das ist eine Frage, die jeder für sich selbst entscheiden muss. Wesentlich ist hier die Firmenpolitik beziehungsweise zu welcher

Verwalterkategorie man sich am ehesten zählt (qualitäts-, kalkulations- oder leistungsorientierter Verwalter). Grundsätzlich scheint mir jedoch die folgende Meinung vertretenswert.

Im Gegensatz zu Herstellern von Gütern bedarf die Verwaltungsleistung, wie jede andere Dienstleistung, einer eindeutigen Definition. Dies sollte sinnvollerweise in den Verwalterverträgen geschehen. Alles, was nicht zur regelmäßigen Verwaltungsleistung gehört, ist demnach eine zusätzliche Leistung, die entsprechend abgerechnet werden kann und auch sollte.

Praxis-Tipp: Leistungen eindeutig beschreiben

Unabhängig von der ordnungsgemäßen Verwaltungsleistung wie sie das WE-Gesetz und die Rechtsprechung zugrunde legen, empfiehlt es sich, die Regelleistung im Verwaltervertrag eindeutig von den Zusatzleistungen abzugrenzen und die Zusatzleistungen mit Preisen zu versehen. Zusätzlich sollten auch Preise für nicht absehbare Leistungen (Stundensätze usw.) festgelegt sein. Wertvolle Hilfe zur Vertragsgestaltung geben die Musterverträge der Verbände.

Mit der Definition im Verwaltervertrag ist es aber nicht getan. Die Erfahrung zeigt, dass die Abrechnung zusätzlicher Verwaltungsleistungen häufig hinter den eigentlichen Möglichkeiten zurückbleibt. Ursachen dafür sind:

- Die Regelungen in den Verwalterverträgen sind häufig sehr unterschiedlich. Das führt zum „Übersehen“ der Aufwandserfassung und „Vergessen“ der Rechnungsstellung.
- Die Rechnungsstellung wird im Alltagsstress, aus Unwissenheit oder wegen mangelhafter organisatorischer Möglichkeiten nicht ausgelöst.

Letztlich geht damit ein wesentlicher Umsatzanteil verloren, der häufig deutlich im zweistelligen Prozentbereich liegt. Vorausgesetzt, die Verwaltung arbeitet profitabel, ist dies eher als verlorener Gewinn zu bewerten.

Folgende Schritte können helfen, die Honorierung von Sonderleistungen sicherzustellen:

1. Aktuellen Zustand feststellen

Zunächst muss der aktuelle Zustand, vor allem die bestehenden Verwalterverträge (gegebenenfalls auch die Teilungserklärungen und die Beschlusslage) ausgewertet werden. Zentrale Fragen hierbei sind:

- Wie hoch ist der Anteil zusätzlicher Verwaltergebühren am Umsatz?
- Wie unterschiedlich sind die Regelungen?
- Sind die Regelungen vollständig?
- Sind Grund- und Zusatzleistungen eindeutig getrennt?
- Sind Preise für nicht absehbare Leistungen festgelegt?
- Wie lange liegt die letzte Überarbeitung/Preisanpassung zurück?
- Welche Maßnahmen können Sie treffen, um eine möglichst hohe Übereinstimmung der Regelungen erzielen?

2. Verträge vereinheitlichen

Je mehr die Regelungen in den einzelnen Verwalterverträgen übereinstimmen, desto leichter ist die praktische Umsetzung. Die Vereinheitlichung der Verwalterverträge benötigt wegen deren Laufzeiten einen längeren Realisierungszeitraum. Dies muss deshalb als begleitende Maßnahme zu den folgenden Arbeitsschritten eingeplant werden.

3. Zugriff/Verfügbarkeit optimieren

Die fallweise Auswertung der Verwalterverträge durch die Sachbearbeiter in der täglichen Verwaltungspraxis ist wenig zweckmäßig. Wesentlich praxisorientierter ist es, die jeweiligen Vergütungsregelungen in Objekt-

steckbriefen zu hinterlegen, an geeigneter Stelle in die Verwaltungssoftware zu integrieren oder objektbezogene Leistungsverzeichnisse zu erstellen. Ziel ist die schnelle und sichere Bereitstellung der relevanten Information bei der täglichen Arbeit.

4. Hilfsmittel bereitstellen

Sinnvoll und wirtschaftlich lässt sich die Abrechnung von Sonderleistungen nur umsetzen, wenn die erforderlichen Hilfsmittel erarbeitet und bereitgestellt werden. Dazu gehören die unter 3. genannten Grundlagen genauso wie Hilfsmittel zur Leistungserfassung und -abrechnung.

5. Prozess festlegen

Die Arbeitsabläufe sollten in jedem Fall für alle betroffenen Mitarbeiter nachvollziehbar gemacht werden. Dazu eignen sich entweder entsprechende Dienstweisungen, Checklisten beziehungsweise Arbeitspläne möglichst in elektronischer Form oder grafische Prozessdarstellungen.

6. Personal schulen

Die Schulung und Sensibilisierung des Personals ist erfahrungsgemäß die wichtigste Aufgabe. Dabei sollten sich regelmäßige Wiederholungen der Schulung nicht nur auf neues Personal beschränken. Bei internen Besprechungen oder anderen Anlässen sollte man regelmäßig darauf eingehen, wie wichtig die Honorierung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens und damit auch für die Mitarbeiter ist.

7. Wirksamkeit überwachen

Diese Maßnahmen sollten zur Steigerung der abgerechneten zusätzlichen Verwaltergebühren führen. Ob und in welchem Umfang dies geschieht, sollte man in jedem Fall überwachen. Soweit erforderlich, muss nachgeschärft werden.

Praxis-Tipp: Personal motivieren

Anreize für das Personal setzen. Das ist in diesem Bereich verhältnismäßig einfach. Solche Anreize können finanzieller oder materieller Natur sein. Wichtig ist hier, Kennzahlen und Ziele für das gesamte Unternehmen festzulegen beziehungsweise in individuelle Zielvereinbarungen mit den Mitarbeitern integrieren.



Der Autor

Jörg Wirtz ist seit 1994 als selbstständiger Berater tätig. 1997 gründete er das Unternehmen Tqmteam Managementsysteme GmbH und leitet es seither als geschäftsführender Gesellschafter. Mit der Marke Inracon erfolgte eine Spezialisierung der Beratungsleistung auf die Immobilienbranche. Der Autor hat nach dem Abschluss als Diplom-Pädagoge mit Schwerpunkt in der Erwachsenen-

bildung sowohl Erfahrungen als Berufsoffizier als auch später als Leiter der Qualitätssicherung eines mittelständischen Unternehmens erworben. Er ist Mitgründer des Verbunds Zertifizierter Immobilienverwalter und dort als Schatzmeister aktiv. „Prozessoptimierung für Immobilienverwaltungen – Effizienz steigern, Profitabilität erhöhen“ lautet der Titel seines aktuellen Buchs.

www.tqmt.de

Ipad für den Immobilienverwalter

In vielen Verwalterbüros finden sich zwar Ipad, der Nutzungsgrad ist jedoch häufig recht ausbaufähig. Der Zeitpunkt dazu war nie passender als jetzt: Seit Herbst 2018 ist mit dem Tablet endlich eine ernsthafte betriebliche Verwendung, ähnlich einem Desktop-Rechner, möglich.

Der Grund für die erhebliche Aufwertung für den geschäftlichen Einsatz ist das Update auf das nun eigenständige Betriebssystem Ipad OS. Es basiert auf IOS, bietet im Vergleich zum Iphone jedoch eine Vielzahl von Tablet-Funktionen.

Ein neues Gerät ist dabei meist nicht anzuschaffen, dieses mit Abstand umfangreichste Update funktioniert ab dem Ipad Air 2 von 2014.

Gleich sichtbar ist, dass auf der Startseite nun Widgets vorhanden sind. Diese Minianwendungen für Kalender, Wetter oder auch Aufgaben stellen Verbesserungen dar, die bei Android seit Jahren Standard sind. Noch angenehmer ist die Einführung des Split-Screen-Modus. Damit erfolgt die Nutzung von Apps nicht mehr zwangsläufig in einer einzigen Vollbild-Ansicht, nun sind Fenster möglich. Eine App ist aufteilbar, was für Projektarbeiten bislang gefehlt hat. So kann auf einer Tablet-Hälfte die Notiz für ein Eigentümer-Problem in One-Note bearbeitet werden, während auf der anderen Hälfte die komplette Eigentümerhistorie sichtbar ist. Oder auch zwei nun gleichzeitig sichtbare Verwalterverträge im Word-Format, die abzugleichen sind.

Zur Textbearbeitung ist es außerdem ein Segen, dass jetzt eine richtige Cursorsteuerung zur Verfügung steht. Der Cursor ist dorthinzu zu ziehen, wo man ihn haben möchte. Er springt automatisch zu Linien und zwischen Wörter.

Zusätzlich wurde die Gestensteuerung neu konzipiert. Falls mehrere E-Mails, Dateien oder ganze Ordner auszuwählen sind, ist mit zwei Fingern darauf zu klicken und über den gewünschten Bereich zu ziehen. Auch das Ausschneiden, Einfügen, Rückgängig machen etc. wurde deutlich vereinfacht.



Apple hat die Bildschirmtastatur mit Ipad OS besser an die Tablet-Nutzung angepasst: Die virtuellen Tasten lassen sich mit dem Spreizen von zwei Fingern verkleinern und an eine beliebige Stelle schieben, beispielsweise den linken oder rechten Rand des Bildschirms. Bei einer Objektbegehung ist das sehr hilfreich.

Der Austausch von Informationen zwischen den Apps ist nun eleganter. So sind Inhalte einer E-Mail schnell in eine Notizen-App zu befördern, ohne dass irgendwelche Tricks zu beachten sind.

Die sogenannte Slide Over-Funktion wurde erweitert: Mit einem Wisch zum Rand sind nun gleich mehrere Apps ein- und ausblendbar. Besonders praktisch ist das beim

E-Mail-Eingang oder dem Kalender, welcher mit Outlook per Exchange synchron läuft.

Zur App Erinnerungen, welche die Outlook-Aufgaben bislang funktionell recht dürftig verwaltet: Diese hat ein neues Design mit samt verbessertem und intelligenterem Vorgangsmanagement mit Gruppierungen nach beispielsweise Wohnungen oder Häusern erhalten.

Die Files-App wurde stark aufgewertet und kann auf Dateien von USB-Sticks, Speicherkarten oder Festplatten zugreifen. Das Ipad erkennt dabei endlich die komplette Dateistruktur und nicht wie bisher lediglich Fotos und Videos.

Von den vielen weiteren Neuerungen sei noch eine erwähnt, die dem Tagesgeschäft einen Effizienzschub geben dürfte: Der Ganzseiten-Screenshot erstellt per Knopfdruck aus fast allen Dateien wie E-Mails, Bilder, Word- und Exceldateien etc. eine PDF-Datei, die direkt und vor allem einfach zu markieren und bearbeiten ist. Der Inhalt ist inklusive Anmerkungen per Volltextsuche bereits im Ipad auffindbar.

Das ist eine wichtige Neuerung, da der digital arbeitende Verwalter unabhängig von seiner IT-Struktur viel mit PDF zu tun hat. Hier nunmehr in einfacher Weise ohne Zusatz-Apps und komplexe Workflows.

Durch die Exchange-Synchronisation und idealerweise Office 365 kann das Ipad nun noch optimaler in die betrieblichen Abläufe integriert werden, bis hin zu einem Homeoffice mit dem Ipad als Basis.



Der Autor

Der Autor Alexander Haas ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung und Digitalisierung.

www.haas-immobilienverwaltung.de

alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de

Ordnung in der Schlüsselerwaltung



Mit dem Key-Scan gehört die Schlüsselsuche der Vergangenheit an.

Winter. Es ist kalt. Ein wasserführendes Heizungsrohr an der Außenwand hält der frostigen Temperatur nicht stand. Es platzt – am Freitagnachmittag - wann sonst! Das Wasser läuft vom Dachgeschoss in die darunter liegende Wohnung. Die Mieter rufen voller Panik in der Verwaltung an. Langsam wird es auch noch kalt in den Wohnungen. Die Heizung ist ausgefallen. Aber, Glück im Unglück: der Klempner kommt sofort. Er braucht den Schlüssel zum Heizraum. Dieser hängt aber nicht am Schlüsselbrett.

Kein Problem - wir haben unsere A4-Bücher. Die müssen wir nur durchsuchen. Da steht ja drin, wer den Schlüssel wann ausgeliehen hat.

Die Zeit drängt. Der Klempner muss handeln. Die Mieter frieren. Und wir blättern und suchen und blättern und suchen. Vielleicht kommt dem einen oder anderen Immobilienverwalter die das beschriebene Szenario bekannt vor.

Hunderte Schlüssel hängen im Schlüsselraum und sollten idealerweise anonymisiert sein, um möglichen Findern keinen Hinweis auf das zugehörige Objekt zu geben.

Täglich werden Schlüssel an Mitarbeiter der Hausverwaltung, Handwerker, Makler etc. herausgegeben. Ausgabe und Rückgabe wird händisch im Schlüsselbuch protokolliert. Fehler bleiben nicht aus und führen zu hektischen Suchaktionen. Ärger, Zeitverlust und mögli-

cherweise Kosten für die Ersatzbeschaffung sind die Folge.

Um das Problem in den Griff zu bekommen, hat Cornelia Hopf, Geschäftsführerin eines Immobilienunternehmens in Erfurt, für den Eigenbedarf ein Programm entwickelt. Key-Scan, so heißt das Programm, bringt Ordnung und Übersicht in die Schlüsselerwaltung. Jeder Schlüssel erhält einen Anhänger, der mithilfe eines Barcodes eindeutig identifizierbar ist. Bei der Schlüsselausgabe wird der Barcode mittels eines Barcode-Lesers mit dem Empfänger des Schlüssels verknüpft. Ausgabe, Datum, Uhrzeit wird in einer Datenbank festgehalten. Bei der Rückgabe läuft der Prozess umgekehrt.

Die Datenbank kann jederzeit ausgelesen und ausgewertet werden. Überfällige Schlüsselrückgaben werden erkannt und können entsprechend reklamiert werden.

Ursprünglich für den Eigenbedarf konzipiert, ist das Programm inzwischen zur Marktreife entwickelt worden. Es wird bundesweit überall dort eingesetzt, wo Schlüssel eine Rolle spielen. Hausverwaltungen, Hausmeisterdienste, Mietwagenunternehmen, KFZ-Händler usw. nutzen das Programm und sind von der einfachen intuitiven Handhabung begeistert.

www.keyscan.me

Foto: Cornelia Hopf Immobilien



Komplettlösungen für das Immobilienmanagement

www.immobiliensoftware.de

Immobilienmanagement
Mietverwaltung
WEG-Verwaltung
Sondereigentum
Gewerbe-Verwaltung
Centermanagement
Facility-Management
Dokumentenmanagement
Informationsmanagement
Archivierung
Controlling
Beschlusssammlung
EStG §35a

ALCO GmbH
Immobilien Software

Rahlstedter Str. 73-75
22149 Hamburg

Tel.: 040 - 673 66 220

Fax: 040 - 673 66 222

www.alco-immobilien.de

info@alco-immobilien.de



Vom Altbau zum Smart Home

Am Waldrand im Landkreis Augsburg wurde ein Altbau in ein modernes Smart Home verwandelt.

Das Bestandsgebäude in Augsburg aus dem Jahr 1952 war nicht nur von Grund auf baufällig, sondern auch mit einer Grundfläche von 8 mal 8 Metern sehr beengt. Mit Blick auf die Zukunft wurde das Haus im Rahmen der Komplettsanierung zudem intelligent ausgestattet: Ein KNX System verknüpft die Haustechnik im Hintergrund, ein Server fungiert als Steuerzentrale – so lässt sich das Smart Home selbst aus der Ferne übers Smartphone bedienen.

Das 1000 Quadratmeter große Grundstück grenzt direkt an Wald und Felder, unmittelbare Nachbarn gibt es keine. Diese Lage gab dem Projekt seinen ganz besonderen Charme, auch wenn das Bestandshaus eine große Herausforderung darstellte: Der Keller besaß keinen Boden und war komplett zugewachsen, das Wasser kam und ging in regelmäßigen Abständen. Nur wenige Außenmauern ließen sich erhalten, Dach und Dachstuhl mussten komplett abgetragen und erneuert werden.

Zunächst wurde der Keller 30 Zentimeter tiefer gegraben, um eine Deckenhöhe von zwei

Metern zu erreichen. Die eingebaute Beton-Bodenplatte im Keller wurde von einer Schweizer Spezialfirma mit Kunstharz verpresst, um den Keller trocken zu legen. Auch von außen wurde rund ums Haus gegraben und die Wände abgedichtet. Vom Bestand

selbst ließen sich nur die Außenwände des Erdgeschosses erhalten, in Richtung Eingang wurde der Baukörper um 4 Meter verlängert. So stehen heute zirka 150 Quadratmeter Wohnfläche auf zwei Etagen zur Verfügung.



Das Innere ist großzügig, offen und mit viel Holz auch besonders wohnlich gestaltet.



Auch das Bad lässt sich mit Farblicht illuminieren.



Ein KNX System verknüpft die Technik im Hintergrund, der Server fungiert als Steuerzentrale des Smart Home, das auch bequem übers Smartphone gesteuert werden kann.



Neben der Bedienung über mobile Geräte sind im Haus Tastsensoren verbaut.

Die alten Außenwände erhielten eine 16 Zentimeter dicke Dämmschicht. Das Dach erhielt eine 22 Zentimeter Innen- und 5 Zentimeter Außendämmung. Der Bauherr achtete dabei auf gute Energiekennwerte. So ließ sich die KfW Förderung für die energetische Sanierung von Wohngebäuden für spezielle Einzelmaßnahmen nutzen, etwa für die Heizungsanlage: Von Flüssiggas rüstete man auf eine Pelletheizung um. Die Anlage ist gekoppelt mit einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer sowie Heizkörpern in allen anderen Räumen. Als Pufferspeicher steht ein 800 Liter Boiler mit 80 Grad Celsius heißem Wasser zur Verfügung, der Brauchwasser und die Heizung speist. Erwärmt wird dieser Pufferspeicher – neben der Pelletanlage – durch eine Solaranlage mit 12,50 Quadratmeter auf dem Dach. So muss im Sommer für Warmwasser kaum zugeheizt werden.

Durch die Lage am Waldrand war das Thema Sicherheit ein wichtiger Aspekt bei der Sanierung. „Hier haben wir bewusst etwas mehr investiert und sind eine Sicherheitsstufe höher als nötig gegangen: mit einbruchhemmenden Sicherheitsfenstern, einer stabilen Aluminium-Haustür und Türbeziehungsweise Fensterkontakten, die im Notfall alarmieren“, berichtet Bauherr Mathias Wilhelm.

Der Sicherheitsaspekt war einer der Gründe, weshalb man sich für eine Umrüstung zum Smart Home entschieden hat. „Außerdem wollten wir, wenn wir grundlegend sanieren, es gleich richtig machen und uns langfristig zukunftsfähig ausstatten“, erklärt Mathias Wilhelm die Entscheidung. „Neue Elektroleitungen waren definitiv nötig und so haben wir in dem Zuge gleich die KNX Verkabelung mit verlegt.“ Mit KNX setzen die Bewohner auf eine solide kabelgebundene Vernetzung, die herstelleroffen ist und sich jederzeit um neue Komponenten erweitern lässt. Steuerzentrale oder „Gehirn“ hinter dem Smart Home ist der Gira Home-Server, bei dem sämtliche Informationen zusammenlaufen. Mit einer App lässt sich das Haus heute auch mobil übers Smartphone steuern.

Jalousien und Beleuchtung komplett eingebunden und auch die Heizungssteuerung läuft via KNX. Für jeden Raum lassen sich Heizzeiten und Raumtemperaturen definieren und per App von unterwegs aus steuern. Für die Beleuchtung sind auf Tastsen-

Bautafel

Bauzeit	1 Jahr, Ende 2015 – Ende 2016
Grundstücksgröße	1000 Quadratmeter
Wohnfläche	160 Quadratmeter
Bauweise	Massivbau aus dem Jahr 1952, Anbau 2017
Heizsystem	Pelletheizung von Ökofen
Pufferspeicher	800 Liter Speicher für Warmwasser und Heizung
Solarpaneele	Solarpaneele, 12,5 Quadratmeter
Haustechnik	KNX System mit Gira Home-Server
Bedienung	Gira Home-Server App auf Smartphone/Tablet, Gira Tastsensoren
Schalterprogramm	Gira Esprit Glas Weiß, Gira E2 reinweiß
Türkommunikation	Gira Türstation Video AP, Gira Wohnungsstation Video AP, Gira Keyless In Fingerprint + Codetastatur
Audiosystem	Sonos Multiroom mit 3 Zonen

soren mehrere Szenen abgelegt: Bei der Kinoszene etwa fahren die Rollos herunter und das Licht wird gedimmt, bei der Kochszene läuft die Küchenbeleuchtung hingegen auf voller Kraft. Extra dafür sind Steckdosen auch in den Fensterlaibungen integriert.

Ein Druck auf den Taster „zentral aus“ und das Licht im gesamten Haus erlischt, zusätzlich werden Kochfeld und Ofen deakti-

viert. Zudem kann auf dem Handy gecheckt werden, ob alle Fenster und Türen geschlossen sind. Zu Urlaubszeiten läuft eine Anwesenheitssimulation, die Beleuchtung und Jalousien wie im Normalbetrieb abspielt. Die Fenster- und Türkontakte melden außerdem, wenn sich ein Einbrecher dort zu schaffen macht. Ist man daheim und es scheint jemand ums Haus zu schleichen, kann dieser mit dem



Die Dockingstation, Steckdosen und USB-Steckdosen sind in einheitlichem Design gehalten.



Ein cleveres Detail: In den Fensterlaibungen sind Steckdosen integriert.



Über Gira Keyless In Fingerprint sowie die Codetastatur gelangt man schlüssellos ins Haus.

Panikschalter und damit überall aktivierter Festtagsbeleuchtung meist schon wirkungsvoll abgeschreckt werden.

Praktisch, weil energiesparend, sind auch die Bewegungsmelder im Flur sowie der Türkontakt der Speisekammer, dort geht das Licht nur bedarfsgerecht genau dann an, wenn es benötigt wird. Eine zentrale Raumluftanlage versorgt die Wohnräume mit Zu-, die Nebenräume mit Abluft. In der Regel läuft die Lüftung auf Stufe 1. Geht man allerdings ins Bad zum Duschen, wird mit dem Lichtschalter nach drei Minuten automatisch die Lüftung auf volle Leistung hochgefahren, um den Duschnebel zu entfernen, zudem springt der Handtuchhalter zum Trocknen an. Das Bad selbst ist ein Kleinod geworden mit dem perfekt und in Handarbeit gefertigten Sternenhimmel: 800 Lichtpunkte schweben mit RGB Farbwechsel über der Badewanne und zaubern Entspannungsumbiente. Über ein Sonos Multiroom System lässt sich in drei Zonen – Wohnraum, Terrasse und im Bad – Musik von zentralen und mobilen Audioquellen abspielen, weitere Bereiche, wie ein Kinderzimmer können problemlos ergänzt werden.

Fotos: Ulrich Beuttenmüller für Gira



Zeit- und kostensparend: 2000 Quadratmeter eingedeckt, inklusiv Sturmsicherung.



Dachstick einhaken



Acht Mehrfamilienhäuser wirtschaftlich eingedeckt



Dachstick kann von außen verschoben oder einfach gelöst werden.



Dachziegel F 12 Ü Süd – werksseitig vormontiert mit dem Dachstick

Sturmsicher mit Kostenvorteil

Matthias Schomberg, Chef des Dach- und Fassadenspezialisten Schomberg + Co aus Dortmund-Applerbeck, hat sich für den Dachstick als die schnellere und komfortablere Art der Sturmsicherung entschieden. Entscheidend ist für ihn die Einsparung des dritten Manns, der bei herkömmlichen Sturmsicherungssystemen hinterherläuft und die Seitenfalzklammern zeitaufwändig befestigt.

Schomberg setzte den Dachstick erstmalig für die Neueindeckung von acht Mehrfamilienhäusern mit insgesamt knapp 2000 Quadratmetern Dachfläche ein. Durch die schnellere Verlegung der neuartigen Sturmsicherung konnte er die Kostenvorteile der Zeit- und Personalsparnis an den Eigentümer und Bauherrn, die GWS Wohnungsgenossenschaft Dortmund Süd, weitergeben.

In der Straße Am Richterbusch in Dortmund-Hörde stehen die acht Mehrfamilienhäuser aus den sechziger Jahren, deren Fassaden und Dächer 2018 komplett saniert wurden, inklusiv Dämmung mit neuer Unterspannbahn, Verlattung, erweitertem Dachüberstand und neuen Rinnen. Dachdecker Schomberg legt auf Konkurrenzfähigkeit durch Qualität und Wirtschaftlichkeit wert: „Da wir durch den Dachstick keine Klammern

mern mehr haben und das unsägliche Ausder-Hosentasche-Holen der Drähte entfällt, haben wir den Vorteil schneller zu sein. Zusätzlich entfällt auch der Klammerer, dieser unbeliebte Job, den immer irgendeiner machen mußte. Von daher haben wir einen großen Zeit- und Preisvorteil.“

Kein Gefummel – keine Lagerhaltung

Bisher wurden Dachziegel überwiegend mit Sturmklammern gesichert. Der Dachstick vereinfacht die Sturmsicherung am Steildach: Seine Befestigung an der Lattung erfolgt in einem Arbeitsschritt ohne zusätzliches Werkzeug. Zurzeit bieten die Dachziegelwerke Nelskamp die Windsogsicherung mit dem Dachziegel F 12 Ü - Süd an. Für diese Kombination bestätigte der ZVDH die Hinterlegung der Materialgarantie. „Dachstick“ ist eine Wortschöpfung aus dem deutschen „Dach“ und dem englischen „stick“ (stecken/befestigen). Zudem ist das recycelbare Material besonders leicht und ohne scharfe Kanten.

Vormontiert und fest mit dem Ziegel verbunden

Bereits im Werk werden Dachstick und Ziegel zu einer Einheit: Dazu wird der Dachziegel gepresst, mit einem Hinterschnitt verse-

hen und gebrannt. Danach fixiert ein Dübel den Stick am Hinterschnitt. Somit sind weder Extra-Werkzeug bei der Eindeckung noch die aufwändige Lagerhaltung der unterschiedlichen Klammern erforderlich. Das vormontierte Befestigungssystem macht langwierig zu montierende Seitenfalz-Sturmklammern überflüssig. Der Dachstick wird einfach ausgeklappt und über die Dachlattung geschoben.

Berechnung der Windsogsicherung

Dächer müssen nicht überall komplett geklammert werden. Es gibt Regeln und Normen für die Bereiche, wo zu befestigen ist. Deutschland ist in Windlastzonen I – IV eingeteilt. Dortmund befindet sich in Windlastzone II, das heißt der Traufbereich, der Ortgangbereich und evtl. der Firstbereich müssen befestigt werden. In der Fläche kann auf eine Verklammerung verzichtet werden. Berechnungsprogramme (nelskamp.de / Beratung & Service) zeigen dem Verarbeiter und Planer, wo und wieviel zu klammern ist.

Bei späteren Reparaturen oder Baumaßnahmen ist ein unkomplizierter, kostengünstiger Austausch möglich: mit wenigen Handgriffen von außen kann die Sturmsicherung gelöst und wieder befestigt werden.



Paketkastenanlagen für Mehrfamilienhäuser

Eine Studie im Auftrag des Bundesverbandes Paket und Expresslogistik aus dem Jahr 2017 prognostiziert für 2021 in Deutschland ein Zustellvolumen von bis zu 4,1 Milliarden Paketen. 2017 waren es bereits über 3 Milliarden Sendungen. Für das hohe Paketwachstum bedarf es neuer, nachhaltiger Konzepte. Paketkastenanlagen für Mehrfamilienhäuser stellen eine Lösung dar. Das Hamburger Start-up Parcel Lock statet solche Paketkastenanlagen mit Schließsystemen aus und bietet Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und Projektierern die Möglichkeit, diese Anlagen direkt in ihre Immobilien zu integrieren. Durch das offene System können alle relevanten Paketdienstleister zustellen.

| Alternative Zustellvorgänge nötig

In den vergangenen Jahren hat sich das Wachstum des Paketversands analog zur Änderung des Konsumverhaltens beziehungsweise der gestiegenen Anzahl von Online-Käufen entwickelt. Bereits 2016 wurde die Schallmauer von drei Milliarden Sendungen in Deutschland durchbrochen, in 10 Jahren rechnet man mit einem Zustellvolumen von rund 6 Milliarden Paketen. Darin enthalten sind kostenlose Retouren, welche das ohnehin erhebliche Paketvolumen noch einmal auf die genannten Zahlen erhöhen.

Durch die aktuellen Themen wie ein Mangel an Zustellern, die Umstellung auf E-Mobilität sowie den Tendenzen der Städte, Lieferfahr-

zeuge aufgrund der Staus und Umweltproblematik aus den Städten zu verbannen, sind neue und innovative Zustellvorgänge notwendig. Eine Lösung hierfür sind beispielsweise Paketkastenanlagen für Mehrfamilienhäuser.

| Konsequenzen für Wohnumfelder

Verschärft wird die aktuelle Situation durch die Abwesenheit der Paketempfänger: Laut der ECC-Kurzstudie „Klick auf den ersten Blick“ aus 2017 bevorzugen 80 Prozent die Lieferung nach Hause. So ist zwar die Zustellung an die Haustür am beliebtesten, jedoch erreichen nur 61 Prozent der Pakete ihre Empfänger an der Haustür. Das liegt an der hohen und weiter steigenden Mobilität der Paketempfänger, die trotz Abwesenheit

nicht auf den komfortablen Empfang an der Haustür verzichten möchten.

Paketkastenanlagen als Zustellalternative

Drohnen, Paketroboter, Zustellung in PKW-Kofferräumen, Lastenfahräder – all das sind spannende Möglichkeiten, deren Akzeptanz und Wirtschaftlichkeit bisher noch erprobt wird. Als besonders nachhaltig gelten jedoch anbieteroffene Paketkästen am Wohnort, sowie das Mikro-Depot Konzept. Während bei Mikro-Depots immer noch das Problem der persönlichen Annahme bestehen bleibt, ermöglichen Paketkästen eine signifikante Steigerung von erfolgreichen Erstzustellungen. Mit Paketkastenanlagen für Mehrfamilienhäuser lässt sich das Konzept der Paketkästen als Bindeglied zwischen Zusteller und Empfänger skalierbar realisieren. So stehen aktuell einige Hundert dieser Anlagen in deutschen Mehrfamilienhäusern mit teilweise bis zu 100 Paketfächern. Diese können Indoor (zum Beispiel im Treppenhaus) oder Outdoor vor der Immobilie platziert werden.

Bequemlichkeit ist von Bedeutung, die besonders private Nutzer in diesem Zusammenhang interessiert. Unnötige Wege nach Feierabend vermeiden, die Unabhängigkeit von Zustell- und Öffnungszeiten und die erfolgreiche Zustellung der Sendung, auch wenn niemand die Lieferung persönlich in Empfang nehmen kann, sind für Verbraucher essenziell. Genau bei

dieser Problematik setzt das Konzept von offenen Paketkastenanlagen für Mehrfamilienhäuser an: Sie ermöglichen dem Empfänger eine Annahme bei Abwesenheit und das unabhängig vom Lieferanten rund um die Uhr.

Laut einer You-Gov-Studie aus 2017 können sich schon heute rund 28 Prozent der Befragten eine Zustelllösung vorstellen, die sie unabhängig vom Anbieter nutzen können. Hierzu zählen vor allem Paketkästen, Paketkastenanlagen oder Paketstationen mit anbieteroffenen Systemen wie der Parcel Lock-Technologie. Solch eine offene Lösung ermöglicht es an einem Ort von verschiedenen Zustellern – wie z. B. Hermes, GLS oder DPD - und Händlern Pakete zu empfangen und so den Alltag effizienter zu gestalten. Da die Kunden nicht nur Paketdienste freischalten, sondern auch Bestellungen von lokalen Lieferdiensten, Apotheken oder vom Supermarkt problemlos nach Hause liefern lassen können, sind die Nutzungsmöglichkeiten für die Kunden unbegrenzt.

Es gibt die Auswahl zwischen Indoor- und Outdoor-Varianten mit einem kleinen Schutzdach. Durch den modularen Aufbau sind diese Anlagen in verschiedenen Größen verfügbar. Es müssen lediglich eine Internetverbindung und ein freier Zugang für die Liefer-Partner vorhanden sein. Die Kosten für die Anschaffung und den Betrieb werden in der Praxis über Nebenkostenabrechnungen auf Mieter umgelegt.



Moderne Paketkastenanlagen steigern die Mieterzufriedenheit.

Gehen Sie beim Dach immer auf Nummer sicher.



Die Anforderungen an ein sicheres Dach werden oft unterschätzt: sowohl was die Qualität des Dachsystems angeht als auch was die sichere Planung und Ausführung betrifft. **Ihr Bauder-Fachberater weiß, auf was es beim Dach wirklich ankommt.** Nehmen Sie einfach direkt Kontakt mit ihm auf:

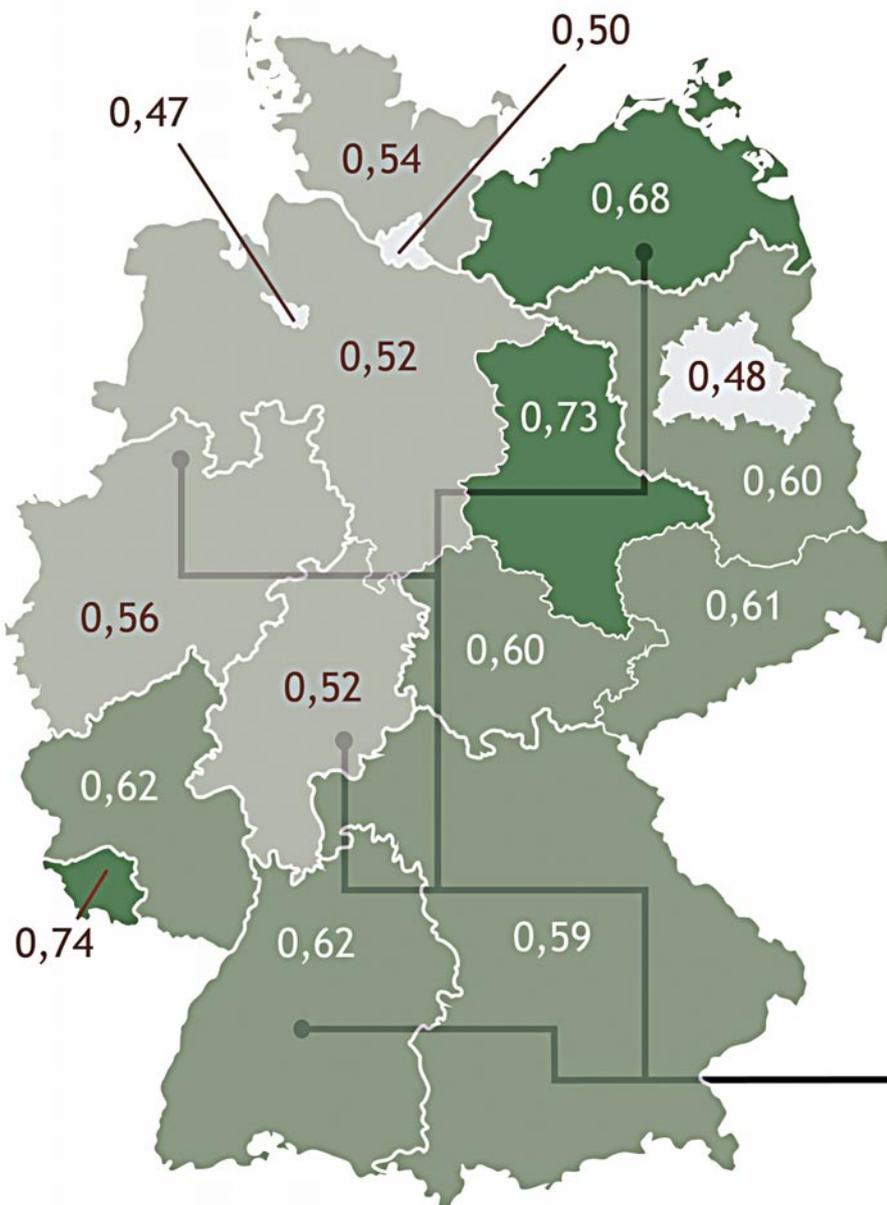
www.bauder.de/fachberatersuche

BAUDER
macht Dächer sicher.

Große regionale Unterschiede bei Gasnetzentgelten

Übersicht - Durchschnittliche Netznutzungsentgelte Gas in Deutschland 2019

Mittelwert der 15 MSP-Fälle in Ct/kWh
(Nettopreise - ohne Mess- und Abrechnungskosten, Konzessionsabgabe und MwSt.)
Datenbasis: 676 Netzbetreiber



Bis zu 400 Prozent Preisunterschied herrschen zwischen einzelnen Netzbetreibern beim Gasnetzentgelt. Das geht aus dem aktuellen Preisvergleich des Bundesverbands der Energie-Abnehmer (VEA) hervor. Mittelständische Sondervertragskunden zahlen bei den zehn günstigsten Netzversorgern durchschnittlich nur 0,25 Cent pro Kilowattstunde für die Gasnetznutzung. Dieselbe Leistung kostet bei den zehn teuersten Anbietern hingegen im Schnitt 1,12 Cent. Vor allem im Osten und Süden Deutschlands ist das Preisniveau für das Gasnetzentgelt deutlich teurer. „Mit etwa 20 Prozent sind Gasnetzentgelte ein integraler Bestandteil der Gaskosten. Bei Preisunterschieden von mehr als 400 Prozent zwischen einzelnen Anbietern kommt es so selbst bei geringem Gasverbrauch im Vergleich zu hohen Kosten. Damit ergeben sich für einen Teil der Industriekunden wirtschaftliche Standortnachteile“, sagt Volker Stuke, Hauptgeschäftsführer des VEA. Kunden der Anbieter Gemeindewerke Holzkirchen, Stadtwerke Lemgo und Stadtwerke Nettetal profitieren von den preisgünstigsten Gasnetzentgelten. Die im Vergleich höchsten Entgelte rufen die Stadtwerke Altensteig, das Gaswerk Illingen und die Stadtwerke Burg Energienetze ab. Einzelne Preissteigerungen betragen sogar bis zu 65 Prozent. Der Durchschnittspreis für das Gasnetzentgelt beträgt 0,59 Cent pro Kilowattstunde.



© VEA - Bundesverband der Energie-Abnehmer 2019
Stand 07.Mai 2019

Der bundesweite Preisvergleich des Gasnetzentgelts zeigt große Unterschiede zwischen einzelnen Netzbetreibern.

www.vea.de

Grafik: VEA

Verwalteralltag vereinfachen

Personalknappheit, Abrechnungs- und Versammlungszeit, Beseitigen und Regulieren von Schäden aus Naturkatastrophen - Verwalter sind Genies im Krisenmanagement. Dienstleistungen, die echte Zeitfresser eliminieren werden zum Rettungsanker.

Nicht selten müssen „Kind und Kegel“ mithelfen, wenn es heißt, Angebote von Handwerkern zu kopieren, die Heizkostenabrechnungen und Abrechnungsunterlagen zur richtigen Einladung zu sortieren, unzählige Briefe einzutüten, zu frankieren und zu versenden. Hier kommen in der Versammlungszeit viele Stunden zusammen und jeder Verwalter hofft, dass im Eifer des Gefechts auch jedes Blatt den richtigen Platz gefunden hat. Wie schön wäre es, diese Abende mit der Familie gemeinsam beim Essen zu verbringen und das Kopieren, Sortieren, Verpacken und Versenden mit einem Klick an einen Dienstleister weiterzugeben. Es könnten spürbare Zeitersparnisse generiert werden.

Der Direktversand der Hausbank München eG bietet diesen Service an. Die digital fertiggestellten und beauftragten Unterlagen sind am übernächsten Arbeitstag bereits mit der Post zu den Eigentümern/Mietern unterwegs. Selbstverständlich werden auch Abrechnungsdokumente von Mehrheits-eigentümern der Umwelt und der Kosten zuliebe in ein Kuvert sortiert. Jegliche Arbeit, die nach der Fertigstellung der Abrechnung/Wirtschaftsplan/Nebenkostenabrechnung und dem einmaligen Hochladen von zusätzlichen Dokumenten anfallen würde, wird vom Dienstleister übernommen und schafft freie Kapazitäten beim Verwalter. Ein weite-



Jeannette Jungmann-Guhl,
Abteilungsleiterin Spezialisten

res Plus dieser Dienstleistung ist auch die automatische Zuordnung von Abrechnungsdokumenten zu den entsprechenden Personenkonten.

Jeder funktionierende Automatismus ist in einer Zeit von Fachkräftemangel wertvoller denn je. Wäre es nicht beruhigend, wenn viele Prozesse im Hintergrund vollautomatisch abgewickelt würden, wenn termingebundene Zahlungsvorgänge auch ausgeführt werden, wenn der zuständige Mitarbei-

ter plötzlich krank ist? Es gibt Programme, die all das können. Mitarbeiter sollten daher alle Funktionalitäten der eingesetzten Software kennen, um den maximalen Nutzen für die Verwaltung herauszuholen. Es können viele Prozesse automatisiert werden, zum Beispiel Austausch von Heizkosten, Einzug von Mieten/Wohngeldern, Erstellung der Abrechnung, termingerechter Einzug/Überweisung von Abrechnungsergebnissen, Mietausschüttungen, Verwaltergebühren, Zuordnung von Lastschriften, revisions sichere Archivierung von Dokumenten etc.. Dreh- und Angelpunkt sind die Mitarbeiter, die diese Prozesse einsteuern und umsetzen müssen, bevor diese automatisch laufen.

Aber wie kommen die Mitarbeiter dahin? Die Hausbank München bietet eine solche Dienstleistung, den Buchhaltungsservice, an. Die Mitarbeiter werden im täglichen Arbeitsalltag so unterstützt und geschult, dass jegliche Potentiale der Software VS3 genutzt werden. Die wertvollen Ressourcen des Personals können auf notwendigen Tätigkeiten beschränkt werden. Sollten personelle Engpässe auftreten, unterstützt die Hausbank München auch mit klassischen Buchhaltungstätigkeiten sowie Abrechnungserstellung und kann somit längere Ausfallzeiten von Mitarbeitern kompensieren und gleichzeitig die Mitarbeiter bei der Prozessoptimierung unterstützen.

Die Hausbank München gilt als langjähriger und zuverlässiger Partner von Immobilienverwaltungen. Gerade in der Umstellung auf eine neue Software ist die Einarbeitung der Mitarbeiter enorm wichtig, damit sich die gewünschte Effizienz auch zeitnah einstellt.

Foto: Sabrina Bestler/Hausbank

Mietkautionsservice und Immobilienverwaltung online

Die Hausbank Services
für Immobilienverwalter



Kautions-Service | Verwalter-Service

Mietkautionen schnell und einfach

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

- Gesetzeskonforme Anlagen
- Direkter Zugriff auf die Kautions
- Digitale Signatur (der archivierten Dokumente)
- Versand der Jahresabschlussunterlagen an den Verwalter
- Integrierter Zahlungsverkehr, taggenaue Zinsberechnung
- Papierlose Verwaltung aller relevanten Daten und Dokumente

Weitere Informationen unter:

Telefon: 0 89 551 41-499
Mail: immo-vertrieb@hausbank.de · www.hausbank.de

Hausbank

Software Immobilienverwaltung online

Die zertifizierte Branchensoftware VS3 ermöglicht es Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwaltungsaufgaben einfach und kostengünstig zu erledigen.

- Datenmanagement (Personen-, Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung
- Druckservice für Abrechnungen
- Plausibilitätsprüfung

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München



Vom 24. bis 27. September bietet die Internationale Reinigungsfachmesse CMS in Berlin einen kompletten Marktüberblick über die Innovationen der Branche.

Gut informiert zur CMS Berlin

Die Messe Berlin steht in den Startlöchern für die CMS 2019 – Cleaning.Management.Services.. Vom 24. bis 27. September bietet die Internationale Reinigungsfachmesse einen kompletten Marktüberblick über die Innovationen der Reinigungstechnik und Reinigungskemie und spricht die unterschiedlichen Zielgruppen der Branche mit anschaulichen und informativen Themenwelten an.

Die Besucher-Informationen im Überblick

Die CMS 2019 findet täglich von 10 bis 17 Uhr auf dem Berliner Messegelände Berlin ExpoCenter City statt, Hallen 1.2, 2.2, 3.2, 4.2 und 6.2, Freigelände vor dem Haupteingang Süd (Jafféstraße) sowie zwischen den Hallen 1.2 und 3.2.

www.cms-berlin.de/Gelaendeplan

Die Tageskarte kostet 21 Euro, ermäßigt zehn Euro, die Dauerkarte 32 Euro. Die CMS-Tickets kann man über den Online-Ticketshop kaufen und ausdrucken.

www.cms-berlin.de/Tickets

Der CMS World Summit 2019 zum Leitthema „Inject Innovation“ findet am 25. und

26. September in Halle 6.3 statt (Ticket: 600 Euro). Registrierung:

www.cms-berlin.de/summit.

Parkplätze befinden sich auf dem P 17/18 (gegenüber Halle 25/26, Jafféstraße). S-Bahn: S 9, Station: Messe Süd. Taxizufahrt: Messe Berlin Eingang Süd (Jafféstraße). Kostenloser Bus-Shuttle-Service zwischen Flughafen Berlin-Tegel (vor Terminal B) und dem Berliner Messegelände (Eingang Süd).

Service-Partner für Anreise & Aufenthalt

Es empfiehlt sich für die Anreise und den Aufenthalt die Kooperationspartner der Messe Berlin zu nutzen. So bieten beispielsweise die Deutsche Bahn oder die Luft-hansa Specials zur CMS Berlin an. Unterkünfte kann man über die Portale VisitBerlin oder HRS buchen. Ausführliche Informationen finden Sie unter:

www.cms-berlin.de/Anreise.

Virtual Market Place: Online-Katalog und Recherche-Tool

Mit dem Virtual Market Place steht den Ausstellern der CMS Berlin eine innovative On-

line-Informations- und Kommunikationsplattform zur Verfügung. Aussteller können hier ihr Unternehmen und ihre Produkte an 365 Tagen im Jahr präsentieren. Bei den Besuchern der CMS Berlin hat sie sich als Hauptinstrument für die Vor- und Nachbereitung des Messebesuchs etabliert. Mit dem Messeplaner können sich Besucher ihren eigenen Rundgang zusammenstellen. Weitere Informationen:

www.cms-berlin.de/VMP

CMS Guide – der gedruckte Katalog

Der CMS Guide im praktischen A5 Format ist für das schnelle Nachschlagen konzipiert. Der CMS Guide wird auf der CMS Berlin kostenlos an alle Besucher verteilt.

Die CMS App – der smarte Begleiter zum Messebesuch

In der CMS App werden die wichtigsten Informationen aus der CMS Webseite mit den Ausstellerdaten aus dem Virtual Market Place in einem kombiniert. Die App findet man im App-Store oder unter:

www.cms-berlin.de/app

Eisblock-Wette mit sensationellem Ergebnis

Klimaschutz geht uns alle an. Die Linzmeier Bauelemente GmbH veranschaulichte zusammen mit der Zimmer-Innung Pforzheim, dass man sich durch richtiges Dämmen vor Hitze und Kälte effektiv schützen kann sowie Energie einzusparen ist, der Kohlenstoffdioxid-Ausstoß reduziert wird und sich die Wohnqualität steigert. Um dies den Passanten in Pforzheim aufzuzeigen, wurde eine Eisblockwette durchgeführt. Das Ergebnis war sensationell.

In der Pforzheimer Fußgängerzone stand vier Wochen eine Hütte aus Holz. Ein riesiger Eisblock lag in ihrem Inneren: 1000 Liter gefrorenes Wasser, genau 981 Kilogramm schwer. Gedämmt wurde die Hütte mit der wohngesünderen Linitherm-Dämmung. Beim Start am 14. Juni und in den vier Wochen danach gab es reichlich Hitze, was natürlich die Spannung hoch hielt, wie viel Eis am Ende geschmolzen ist. Nach den vier Wochen näherte sich der Moment der Wahrheit und gab das sensationelle Ergebnis preis. Am Samstag, den 13. Juli wurde die Hütte anlässlich des offiziellen Starts der



Pforzheimer Klimaschutzwoche unter Beisein von Baubürgermeisterin Sibylle Schüssler wieder geöffnet. Der Eisblock hatte da exakt 4 Wochen in größter Hitze mit Temperaturen teils nahe der 40 Grad-Grenze hinter sich. Dennoch waren nur 11,5 Kilogramm

geschmolzen, ein tolles Resultat und eine Bestätigung für den Einsatz des PU-Hochleistungs-dämmstoffes. Den ersten Preis bei der Eisblockwette konnte eine Teilnehmerin aus Berlin gewinnen, die sich nur um 0,75 Liter verschätzt hatte.

Foto: Linzmeier

Was Sie erwartet ... Der Immobilien-Verwalter 6 | 2019

Ganz neue Wertschöpfungsmodelle möglich

Wohnen und Gebäudeautomation (GA) wollten lange überhaupt nicht zusammenpassen. Die Einsparungen und Vorteile haben das Investment in der Regel nicht gerechtfertigt. Das Nachrüsten von Bestandsimmobilien mit Infrastruktur und Hardware war schlicht zu teuer. Das ändert sich gerade.

Eingesetzt wird GA bislang hauptsächlich im Nichtwohnungsbau, bei Handelsflächen, Bürogebäuden, Hotels, Krankenhäusern, Verwaltungsgebäuden, Schulen etc. Doch zunehmend hält die technische Automation auch Einzug im Bereich Wohnen.

Die Haus- und Gebäudeautomation und das Gebäudemanagement werden nach Meinung



vieler Fachleute in Zukunft schon allein aus wirtschaftlichen Gründen einen größeren Stellenwert einnehmen. Durch die umfassende Vernetzung der Gebäudetechnik werden große Liegenschaften einfacher und effizienter betreut werden können. Und Wohnungen

werden durch die Hausautomation größeren Komfort und mehr Sicherheit erhalten.

Erscheinungstermin 11 November 2019
Redaktionsschluss: 25. Oktober 2019

Foto: Suhre Tec AG