

BVI • MAGAZIN

Das Fachmagazin des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

bvi-magazin.de



Schwerpunktthema

SOFTWARELÖSUNGEN FÜR DIE HAUSVERWALTUNG



Management & Führung

PROZESS- UND VORLAGENMANAGEMENT



Aus- und Weiterbildung

ENDSPURT BEI DER ZERTIFIZIERUNG

So viel mehr Wert.

Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



Die Immobilienverwalter Deutschlands

Sichern Sie jetzt Ihre **Gas-Energiepreise!**

EnergieForum®
Deutschland
Starker Partner der
Immobilienwirtschaft

Unser Top-Angebot für Sie:

FESTPREIS-VERTRÄGE BUNDESWEIT – AUCH FÜR NEUE OBJEKTE!

Wahlweise bis Ende 2025 und bis Ende 2026. Unabhängig vom Lieferbeginn –
Verträge ab sofort oder auch erst ab dem 01.01.2024, 2025 und 2026 möglich!

Für Verwalter bieten wir **Planungssicherheit ohne Risiko**. Wir haben **tagesaktuelle Angebote** für Sie und Ihre Eigentümer.

Wenn Sie Fragen haben, ein Bündelangebot für Ihre Liegenschaften möchten oder Objekte verwalten, die jetzt noch in der Grundversorgung sind, **kommen Sie gern auf uns zu**.

T: 040 / 6 96 35 15 30 oder

E: info@efd-energie.de

Wir liefern mehr als Energie.
energieforum-deutschland.de

Wenn nicht jetzt, wann dann?

Liebe Mitglieder,

viel Bewegung ist derzeit in der Branche. Aber geht es auch in die richtige Richtung? Eine Richtung stimmt auf jeden Fall: Vom Dezember dieses Jahres an haben Eigentümer das Recht auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Damit entsteht ein in allen Bereichen der Branche anerkanntes Qualitätssiegel für professionelle Immobilienverwalter. Die überwiegende Anzahl unserer Mitglieder hat den Schritt schon vollzogen.

Auch wenn es jetzt viel Anstrengung kostet und sich mancher die Frage stellt: Lohnt sich das? Nehmen Sie sich die Zeit und bereiten Sie sich gründlich auf die Prüfung vor. Und haben Sie keine Angst: Wer sich ständig fortbildet und über die Branche informiert – am besten natürlich mit unseren Angeboten, die ich Ihnen noch einmal ans Herz lege –, der wird die Prüfung bestehen! Haben Sie dann das ersehnte Zertifikat in der Tasche, werden Sie es sicherlich nicht bereuen! Denn immer mehr Eigentümer werden künftig nach dieser Bescheinigung fragen und danach entscheiden, wem sie als Verwalter das Vertrauen schenken. Wir haben deshalb in dieser Ausgabe noch einmal wichtige Informationen zu diesem Thema für Sie zusammengetragen.

Der Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt indes auf der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Dabei muss es nicht nur die jetzt in aller Munde befindliche „Künstliche Intelligenz“ (KI) sein, die Verwaltern hilft, die wachsende Zahl an Aufgaben zu bewältigen. Schon der „einfache“ Einsatz zeitgemäßer ERP-Systeme erfüllt seinen Zweck und ist Pflicht für jede ordentlich geführte Hausverwaltung. Welche Entwicklungen bei den Programmen da auf uns zukommen und wie sie uns vielgestaltig unterstützen können, schildern die Beiträge unserer Wert-

schöpfungspartner, die einen profunden Marktüberblick geben und Ihnen sagen, worauf Sie beim Kauf der Software achten sollten.

Bewegung gibt es auch wieder bei der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, besser bekannt als „Heizungsgesetz“. Es ist mittlerweile müßig, noch einmal die Entstehungsgeschichte wiederzugeben, an der die gesamte Öffentlichkeit leidvoll Anteil nahm. Wichtig ist jetzt, dass endlich ein Ergebnis vorliegt, das nicht nur Eigentümern und Mietern, sondern der Branche insgesamt Planungssicherheit für die nächsten Jahre gibt. Denn wir Verwalter sind die Manager der Energiewende im Gebäudebereich. Auf uns kommt es an – man kann es nicht oft genug betonen. Und das sollten auch Sie gegenüber Ihren Kunden deutlich machen – übrigens ein schöner Ansatzpunkt, wenn es wieder einmal um das Thema „Sondervergütung“ geht. Seien Sie also selbstbewusst und machen Sie auf Ihre Leistungen für die Erhaltung und die Vermehrung des Immobilienvermögens aufmerksam!

Ihr

Thomas Meier

Präsident des BVI
Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e. V.



Foto: © Dominik Prau

POLITIK & AKTUELLES



- 5 Klarheit statt Kakophonie im Gebäudebereich – Energiewende gelingt nur mit in sich geschlossenem Gesamtkonzept!
- 6 Warum Aus- und Weiterbildung weiterhin wichtig ist
Martin Metzger
- 7 **SCHWERPUNKTTHEMA**
Softwarelösungen für die Hausverwaltung

Die Wahl der richtigen Software ist essenziell

Anke Angerhausen-Reinberg

Digitalisierung: Gekommen, um zu bleiben

Martin Sanwald

Die *ERP Initiative Immobilienwirtschaft* stellt sich vor

ERP Initiative Immobilienwirtschaft

- 13 Novelle des Gebäudeenergiegesetzes verabschiedet

WEG- & MIETRECHT



- 15 Zum vermeintlichen Dogma der drei Vergleichsangebote
Dr. Olaf Riecke

MANAGEMENT & FÜHRUNG



- 17 Aufbau eines Prozess- und Vorlagenmanagements
Thomas Krieg

DIENSTLEISTUNGEN



- 20 Künstliche Intelligenz für mehr Energieeffizienz im Heizungskeller
Carsten Otto und Dr. Daniel Ghebru

AUS- UND WEITERBILDUNG



- 23 **Endspurt Zertifizierung**
- Muss ich mich noch zertifizieren lassen?
Massimo Füllbeck
- Lohnt sich die Prüfung zum zertifizierten Verwalter?
André Leber

BVI FÜR SIE



- 27 Torsten Gleißner als stellvertretender Landesvorsitzender bestätigt
- 27 Yannick Conrads neuer Referent für politische Kommunikation
- 28 Witwe des Verbandsgründers verstorben

BVI-VERANSTALTUNGEN



- 29 Die Energiewende kommt! – Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag 2023
Dr. Robert Borsch
- 32 Herbsttagung 2023 des BVI West
Dr. Robert Borsch
- 36 BVI-Webinar
Datenschutz in der Hausverwaltung
Dr. Robert Borsch
- 38 BVI beim Sommerfest der Wohnungswirtschaft 2023
Dr. Robert Borsch
- 39 Leipziger Inforunde: Mit dem richtigen Vorgehen die Energiewende meistern
Thomas Stumpf

42 BVI-TERMINE



43 IMPRESSUM



BVI-Präsident Thomas Meier:

Klarheit statt Kakophonie im Gebäudebereich – Energiewende gelingt nur mit in sich geschlossenem Gesamtkonzept!

Kurz vor Ende der parlamentarischen Sommerpause meldete sich Bundesbauministerin Klara Geywitz zu Wort und forderte angesichts steigender Baukosten auf die für 2025 vorgesehene Verschärfung der Dämmstandards für Neubauten zu verzichten – anders als im Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vereinbart. Das seit Anfang des Jahres vermehrt zu beobachtende Durcheinander in der Gebäude- und Energiepolitik der Bundesregierung dauert damit an – nicht nur zum Leidwesen der Bürger, sondern auch zu dem der Immobilienwirtschaft, die dringend verlässliche Aussagen braucht, wohin die Politik im Gebäudesektor steuern will.

BVI-Präsident Thomas Meier erklärte am 22. August 2023 dazu gegenüber der Presse:

„Die Forderungen der Bundesbauministerin stehen im offenen Widerspruch zum bisherigen Kurs der Regierungskoalition. Die Kakophonie, die sich bei SPD, Grünen und FDP schon bei der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes gezeigt hat, wird damit nahtlos fortgesetzt. Mit diesem Sommertheater muss jetzt Schluss sein!

Um die Klimaziele im Gebäudebereich zu erreichen, ist vor allem die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands wichtig – und nicht der Neubau. Denn im Bestand schlummert das Potenzial, um die Energieeffizienz zu steigern und damit den CO₂-Ausstoß zu verringern. Darauf sollten die Bundesbauministerin und die Koalition ihre Aufmerksamkeit richten.

Verwalter als ‚Manager der Energiewende‘ brauchen überdies endlich Klarheit über das Gebäudeenergiegesetz und die geplanten Fördermöglichkeiten für die Heizungserneuerung. Hier sind noch viele Fragen offen. Der BVI als Vertreter der professionellen Immobilienverwalter in Deutschland erwartet deshalb bei der Verabschiedung der Novelle im Deutschen Bundestag ein in sich geschlossenes Gesamtkonzept, das für die nächsten Jahre Planungssicherheit für Besitzer von Wohnungseigentum bietet.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Kolumne des
Vorstands

MARTIN METZGER

Warum Aus- und Weiterbildung weiterhin wichtig ist

Hätten Sie es gewusst? Bei den Industrie- und Handelskammern haben im Winter 2022/2023 bundesweit nur 944 Young-Professionals ihre Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann bestanden. Diese 944 ausgebildeten Immobilienfachleute verteilen sich ebenso bundesweit auf eine von ca. 20.000 Immobilienfachverwaltungen sowie auf ca. 35.000 Maklerunternehmen.

Das zeigt das Dilemma: Provokativ formuliert, liegt die Geburtenrate in unserem wunderbaren Beruf weit unterhalb der Sterbensrate. Um es in den Worten des Bundeskanzlers zu sagen: Hier ist dringend die Zeitenwende einzuläuten! Was hilft das teilweise berechtigte Lamentieren über den Fachkräftemangel, wenn wir Profiverwalter nicht alle Hebel in Bewegung setzen, unser fundamentales Wissen an die nächsten Generationen weiterzugeben?

Aus dem Fachverwalternetzwerk kenne ich die Argumente vieler geschätzter Kollegen: Man würde lieber Bürokaufleute ausbilden; hier lägen zum einen die Vergütungen niedriger, zum anderen würden Bürokaufleute überwiegend nicht im Blockunterricht in der Berufsschule ausgebildet, sondern an einem Berufsschultag pro Woche – und stünden somit jedenfalls gefühlt dem Betrieb regelmäßiger zur Verfügung. Das ist der falsche Weg – und spätestens mit Einführung der Zertifizierung wohl auch nicht unbedingt betriebswirtschaftlich sinnvoller. Die notwendige Zertifizierung durch den nicht branchenbezogenen Ausbildungsberuf schlägt nicht selten mit entsprechendem Schulungsprogramm mit 2.000 bis 3.000 Euro zu Buche. Bei Immobilienkaufleuten ist die Zertifizierung quasi „inklusive“!

Das Thema „Ausbildungvergütung“ ist passé – selbst der

durchaus attraktive Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft lockt kaum mehr. Dieser kann deshalb nur die Basis sein. Auszubildende für unseren Beruf gewinnt man vor allem mit Leidenschaft, zusätzlichen Schulungsangeboten (siehe die Initiative *Ausbildung Plus* des BVI) und der Aussicht auf einigermaßen geregelte Arbeitszeiten. Das aber haben wir in der Hand. Wir sind gefordert, kalkulativer auskömmliche Honorare durchzusetzen und zum Beispiel eine unserer Kernkompetenzen, die Organisation von Eigentümerversammlungen, nicht mehr auf die Abendstunden zu verlegen.

Beim Thema Weiterbildung verhält es sich nicht anders. Das Angebot ist riesig und kaum mehr zu überblicken. Hier empfehle ich meinen Kollegen jedoch, die Weiterbildungen auf die Kernkompetenz der Fachverwaltungen zu beschränken. Sonst verheddern wir uns ob der stetig steigenden Anforderungen an unseren Beruf. Am praktischen Beispiel gezeigt, würde ich wohl eher Seminare zu juristischen Spezialthemen meiden und das Praxisseminar immer dem Onlineseminar vorziehen. Dafür lieber mehrfach im Jahr – weil sich die beste Weiterbildung durch die Gespräche mit den Kollegen ergibt. Denn deren Erfahrungsschatz und praxisorientierte Lösungsansätze sind die beste Fortbildung.



MARTIN METZGER
Mitglied im Vorstand des BVI e. V.



ERP-Systeme

Die Wahl der richtigen Software ist essenziell

Die Immobilienwirtschaft ist im Wandel: Kunden werden immer anspruchsvoller und erwarten mehr Service. Die rechtliche Seite wird komplexer und regulatorische Bedingungen häufen sich, ohne dass sich dies auch finanziell auszahlt. Es mangelt an hochqualifizierten Mitarbeitern. Überdies verändert sich durch die fortschreitende Digitalisierung auch der Bereich der Immobiliensoftware rasant.

Die immer vielfältigeren und umfangreicheren Aufgaben von Immobilienverwaltungen machen die Wahl der richtigen Software essenziell. Daher sollte diese Entscheidung auch nicht von heute auf morgen getroffen werden. Aber nach welchen Kriterien sollte man die „richtige“ Software auswählen? Unsere Empfehlung für Immobilienverwaltungen ist ein ERP-System. Doch was verbirgt sich dahinter?

ERP steht für „Enterprise Resource Planning“ und bezeichnet eine Softwarelösung, mit der Unternehmen die täglichen Geschäfte verwalten. Diese Software integriert eine Vielzahl von Geschäftsanwendungen und Betriebsdaten, die eine zentrale Datenbank verarbeitet, zum Beispiel

Adressen der Eigentümer, Objekt- oder Wohnungsinformationen. Auch buchhalterische Vorgänge werden gespeichert. Das erlaubt automatisierte Vorgänge, zum Beispiel Sollstellungen, Mahnläufe oder Lastschriftinzüge, aber auch automatisierte Datenanlagen wie Aktenanlagen.

Ein ERP-System ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Zusammenspiel komplexer Geschäftsabläufe. Es lässt sich mit anderen digitalen Systemen verbinden und erlaubt, Systeme oder Programme einzubinden und deren Funktionalität zu nutzen. Das kann zum Beispiel ein Scan-Programm oder eine Kommunikationssoftware sein. Durch die Vernetzung mit digitalen Lösungen bildet die ERP-Software den

Kern des digitalen Systems und schafft als Drehscheibe aller Geschäftsabläufe die Grundlage für die digitale Transformation. Dabei sollte das eigene ERP-System immer die Basis sein, in das Zusatzprogramme integriert werden.

Digitalisierung mit dem ERP-System

Zentral für Arbeitseffektivität und Arbeitserleichterung ist die Digitalisierung, die seit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz mit großen Schritten Einzug in die Hausverwaltungsbranche hält. Auch Nachhaltigkeit und der gewissenhafte Umgang mit natürlichen Ressourcen gewinnen immer größere Bedeutung, weshalb der Trend zum papierlosen Büro und zu digitalen Akten geht. Das ist heute mit modernen ERP-Systemen bereits möglich, bedeutet aber nicht nur moderne Software einzusetzen, sondern auch Prozesse und Arbeitsabläufe konsequent anzupassen mit dem Ziel der Automatisierung. Das ERP-System ist damit Kern sowie Dreh- und Angelpunkt einer strukturierten Immobilienverwaltung.

An das ERP-System können weitere Systeme oder Programme ein- oder angebunden werden. Das ist immer dann sinnvoll, wenn das Kerngeschäft, das im ERP-System abgewickelt wird, um spezielle Funktionalitäten erweitert werden soll oder der Programmieraufwand für den ERP-Hersteller zu hoch wäre.

Die Entscheidung für ein ERP-System sollte gut durchdacht sein, denn im besten Fall ergibt sich eine Langzeitbeziehung mit einem Innovationspartner, der über den Erfolg Ihres Unternehmens mitentscheiden wird. Denn nur mit der richtigen Software haben Sie die Chance auf eine moderne und zukunftsorientierte Hausverwaltung.

Dabei sollten Sie mehrere Fragen berücksichtigen, zum Beispiel: Wie lange ist der ERP-Hersteller schon am Markt? Wie viele Kunden verwenden die Software? Welche Erfahrungen hat die Anwendergemeinschaft? Und natürlich: Welche Kosten entstehen für den Kauf, aber auch für das Wachstum? Im besten Fall gibt es einen ERP-Hersteller, der Zusatzprodukte aus einer Hand anbietet, zum Beispiel ein Kundenportal mit bidirektionalem Datenfluss.

Einen regelrechten Hype gibt es derzeit um die Künstliche Intelligenz (KI). Keine Frage: Auch in der Immobilienwirtschaft wird die KI künftig die Arbeit erleichtern. Durch Softwarelösungen wie ChatGPT können Hausverwalter schon heute unterstützt und entlastet werden. So kann die KI beispielsweise innerhalb von Sekunden Antworten auf eingegangene E-Mails formulieren. Wir sollten uns aber darüber

im Klaren sein, dass Menschlichkeit und persönliche Kommunikation immer über der KI stehen sollte. Denn KI hat kein Herz und somit auch keine Empathie. KI-Systeme können nicht Ihre menschliche Expertise ersetzen; sie sollten lediglich als Werkzeug gesehen werden, das Ihren Arbeitsalltag unterstützt.

Unser Tenor: Damit unsere Kunden auch in Zukunft mit einer modernen Software arbeiten, entwickeln wir stetig neue innovative Programmteile, die den Alltag erleichtern. Dabei legen wir großen Wert auf die Meinung unserer Anwender und wollen auf dieser Basis die Grundsteine für ein weiterhin starkes Hausverwaltungsprogramm legen. Darum können sich alle Kunden auf die nächsten Jahre bei HausPerfekt freuen – getreu dem Motto: Smarter und prozessorientierter durch automatische Workflows!



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



ANKE ANGERHAUSEN-
REINBERG

anke.angerhausen
@hausperfekt.de

Die HAUSPERFEKT GMBH & CO. KG hat sich als Anbieter hochqualifizierter Software für professionelles Immobilienmanagement und Hausverwaltung im Markt etabliert. Seit der Gründung 1994 befindet sich HausPerfekt mit kurzer Unterbrechung in den Jahren 2001–2002 zu 100 Prozent in den Händen privater Gesellschafter, wird ausschließlich „unternehmergeführt“ und ist unabhängig. Mehr als 850 Immobilienverwaltungsbetriebe setzen die unter ihrem Markennamen bekannte Verwaltungssoftware HausPerfekt ein. hausperfekt.de



Digitalisierung: Gekommen, um zu bleiben

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz werden den Arbeitsalltag des Verwalters stark verändern: Wie Hausverwaltungen die für sie am besten geeignete Lösung finden.

Die Hausverwalterbranche befindet sich in einer tiefgreifenden Transformation, die jedoch erst am Anfang steht. Die Zukunft der Hausverwaltung ist digital – und wird noch digitaler. Dies liegt zum einen an der mit rasendem Tempo und mit fast schon exponentiellem Wachstum voranschreitenden Digitalisierung und dem Aufkommen immer leistungsfähigerer Technologien, zum anderen an den stetig steigenden Anforderungen von Immobilieninvestoren, Eigentümern und Mietern sowie anderer Marktteilnehmer. Der Erfolgsfaktor der Zukunft ist die richtige Kombination der richtigen Software im richtigen Verhältnis. So lautet der Dreiklang der Zukunft: leistungsstarkes CRM-System, effiziente ERP-Software und leistungsfähige Kautionsverwaltung. Hausverwalter sollten bereits heute ihre Erfordernisse prüfen und sich für die kommenden Jahre wappnen. Sie können schon

heute Rundum-sorglos-Pakete schnüren, die die drei Hauptfelder ihrer täglichen Arbeit abbilden und ihre Kernprozesse deutlich beschleunigen. Dabei können sie sich von Spezialisten wie dem Consulting-Service der Hausbank München beraten lassen.

Klar ist: Die Tätigkeit des Verwalters wird in dieser neuen Welt nicht mehr die alte sein, sondern eine komplett andere. Dies gilt spätestens dann, wenn die sogenannte vierte Generation von Software – Künstliche Intelligenz (KI) und Robotik – ins Spiel kommt. Gleichzeitig wird der Verwalter jedoch umfassend entlastet werden. Und auch mit Blick auf den Fachkräftemangel in der Branche sind das gute Ausichten.

Der Dreiklang der Zukunft

CRM-Systeme der Zukunft wie imveon der Hausbank München bieten neben einem Verwalterportal und einer Vorgangsbearbeitung ein modernes Kundenportal, mit dem alle Dokumente für den Verwalter und den Kundenportalnutzer übersichtlich und einfach organisiert werden können. Das Kundenportal bietet eine Benutzeroberfläche auf Basis modernster Technologien, beispielsweise von Google, und ermöglicht den Nutzern eine optimierte Bedienbarkeit. Ergänzt wird das System durch die Möglichkeit, rechtskonforme digitale und hybride Eigentümerversammlungen effizient und sicher durchzuführen.

Mindestens genauso wichtig wie ein leistungsstarkes CRM-System ist eine ERP-Software der neuesten Generation wie beispielsweise VS3 der Hausbank München. Damit können der gesamte Zahlungsverkehr – zukünftig auch mittels Scan-to-Bank und Online-Belegprüfung – abgewickelt, sämtliche Geldbewegungen auf den richtigen Sachkonten automatisch verbucht und wichtige Dokumente einfach erstellt werden: Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne, Nebenkosten-Abrechnungen und vieles mehr. Abrechnungsunterlagen können im Direktversand zeitsparend und bequem an Mieter und Eigentümer übermittelt und revisionsicher archiviert werden.

Den letzten, aber nicht weniger wichtigen Part im Dreiklang der Zukunft bildet eine webbasierte Mietkautionsverwaltungssoftware wie HB-Kautionen der Hausbank München. Mit einem breiten Funktionsumfang erlaubt sie es, Mietkautionen schnell, sicher und effizient zu verwalten. Die Daten werden idealerweise in eigenen Rechenzentren in Deutschland gesichert. Für die Kunden entfällt damit jeglicher Wartungs- oder Datensicherungsaufwand. Darüber hinaus sind die redundante und DSGVO-konforme Datenhaltung und die gesetzeskonforme Anlage der Mietkautionen sichergestellt.

Schöne neue Welt? – Schöne neue Welt!

Wagen wir einen Blick in die weitere Zukunft: Der Verwalter muss nicht mehr zwischen verschiedenen Systemen hin- und herspringen, sondern in Zukunft werden die drei Systeme des Dreiklangs auf einer einzigen Plattform und mit einem einheitlichen Look-and-Feel laufen. Darüber hinaus werden weitere Innovationen getestet werden, die anschließend den Weg in die Anwendungen finden werden: Robotik für Aufgaben mit repetitivem Charakter und KI-Lösungen und Chatbots, beispielsweise für den Kundeneinsatz.

Gemeinsam zu digitaler Stärke

Die auf die Immobilienwirtschaft spezialisierte Hausbank München will die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich des digitalen Immobilienmanagements zukünftig aktiver mitgestalten, um nicht erst reagieren zu müssen, wenn Gesetze bereits beschlossen sind. Daher ist die Bank kürzlich der *ERP Initiative Immobilienwirtschaft* beigetreten. Im Rahmen der Initiative will die Hausbank München von anderen Marktteilnehmern lernen, Anregungen in den Markt geben und neue Impulse für die Softwareprodukte imveon, VS3 und HB-Kautionen erhalten – und so die Softwarelösungen zum Nutzen der Kunden weiter optimieren.

Hausbank



MARTIN SANWALD

Generalbevollmächtigter für den Leistungsbereich Immobilienwirtschaft der Hausbank München eG

Gegründet 1908 als genossenschaftliche Selbsthilfeeinrichtung für Hausbesitzer, ist die HAUSBANK MÜNCHEN heute DIE Spezialbank für Immobilienbesitzer und die Immobilienwirtschaft. Das Institut begleitet Immobilienbesitzer in der Metropolregion München bei der Immobilienfinanzierung, Vermögensentwicklung und Zukunftsvorsorge ganzheitlich. Seit den 1970er Jahren ist die Hausbank München außerdem bundesweit starker Partner von Hausverwaltungen mit ihrem Angebot an spezieller Branchensoftware und -dienstleistungen.

immo-vertrieb@hausbank.de

www.hausbank.de/immobilienwirtschaft



Bündelung der Interessen und Einsatz für die Branche

Die *ERP Initiative* *Immobilienwirtschaft* stellt sich vor

Mit Gründung der *ERP Initiative Immobilienwirtschaft e. V.* am 10. November 2022 haben sich im vorigen Jahr in Krefeld zahlreiche Softwareunternehmen für die Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen. Durch den – unabhängig der Konkurrenzsituation unter den Vereinsmitgliedern – gegründeten Verein der ERP-Anbieter sollen die Interessen der Branche künftig gebündelt kommuniziert und die strategischen Voraussetzungen für eine optimale und praxisorientierte technische Unterstützung der Kunden aus dem Immobilienmanagement geschaffen werden.

ERP-Systeme (ERP steht für „Enterprise Resource Planning“) ermöglichen Immobilienunternehmen jeder Größenordnung eine weitgehend digitale und optimierte Gestaltung des Arbeitsalltags. Mit mehr als 14 Millionen verwalteten Einheiten vertreten die Mitglieder einen bedeutenden Marktanteil der in der deutschen Immobilienwirtschaft verwendeten ERP-Systeme.

Juristische Theorie versus technische Wirklichkeit

„Leider stellen wir nicht selten fest, dass im Bereich des digitalen Immobilienmanagements gesetzliche Neuerungen und Vorschriften beschlossen werden, die völlig an der

Realität unserer Kunden vorbeigehen“, berichtet Stephanie Kreuzpaintner, Vorstand der DOMUS Software AG und Vorstandsmitglied in der *ERP Initiative Immobilienwirtschaft*. „Durch den Zusammenschluss in einem gemeinsamen Verein wollen wir auch im politischen Meinungsbildungsprozess mit einer gemeinsamen Stimme auftreten und gesetzgeberische Prozesse im Sinne unserer Kunden begleiten“, ergänzt Georg Wachter, Geschäftsführer der Software 24.com GmbH.

Praktisches Know-how für die Gesetzgebung

Was nützt beispielsweise eine novellierte Heizkostenverordnung, in der die aktuellen technischen Standards überhaupt nicht berücksichtigt werden? Oder rechtliche Auflagen, die es im Zuge der Zensus-Informationspflichten nötig machen, die von der Immobilienwirtschaft ermittelten Daten händisch zu erfassen, obwohl dies auch automatisiert möglich wäre? Andere Beispiele für Tätigkeitsfelder der Initiative sind beispielsweise die DIN-Abrechnung in Wohneigentümergeinschaften, das energetische Gebäudemanagement, die Ermöglichung eines plattformunabhängigen Datentransfers oder die Grundsteuerreform. Die Initiative hat es sich zum Ziel gesetzt, die technischen Möglichkeiten ih-

rer Systeme in den Gesetzgebungsprozess einfließen zu lassen, anstatt die vorhandenen Lösungen – wie bisher – erst nach einer „Gesetzgebung im luftleeren Raum“ an die rechtlichen Vorgaben anzupassen.

Echter Mehrwert für Kunden und Mitglieder der ERP Initiative Immobilienwirtschaft

„Neben der Bündelung unserer gemeinsamen Interessen in einem Verein, steht durch unsere nun gefestigte Kooperation in erster Linie auch der gemeinschaftliche Einsatz für die Branche im Vordergrund“, betont Markus Scheidweiler, Geschäftsführer der ALCO-Computer-Dienstleistungs-GmbH. „Durch unseren Zusammenschluss wird auch unser gemeinschaftlicher Einsatz für die Branche wesentlich intensiver gestaltet werden können und dadurch deutlich mehr Früchte tragen“, berichtet Karl-Heinz Giese von der Giese + Partner Software GmbH. „Die Kooperation der Vereinsmitglieder wird die ressourcensparende Entwicklung unternehmensübergreifender technischer Lösungen mit dem Ziel einer weitergehenden Standardisierung ermöglichen. Von solchen anbieterübergreifenden Weiterentwicklungen profitieren natürlich in erster Linie die Kunden der Vereinsmitglieder“, erläutert Raphael Küppersbusch von der Aareon AG.

Weitere Mitglieder herzlich willkommen

„Mit der Gründung unseres Vereins haben wir den Startschuss für eine breit angelegte Kooperation der ERP-Branche gelegt“, freut sich Susanne Liély-Sobania von UTS. Anke Angerhausen von HausPerfekt führt weiter aus: „Derzeit gehören unserer Arbeitsgemeinschaft mit Aareon, Domus, Giese + Partner, HausPerfekt, ALCO, Software24.com und UTS bereits zahlreiche hochkarätige Vertreter unserer Zunft an. Seit Juni 2023 ist auch die Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz Mitglied der Initiative. Wir freuen uns natürlich auch über weitere engagierte Neuzugänge. Interessierte ERP-Anbieter, die sich an unserer Initiative beteiligen wollen, sind jederzeit herzlich willkommen.“

ERP Initiative Immobilienwirtschaft

ERP INITIATIVE IMMOBILIENWIRTSCHAFT e. V.
erpinitiative.de
info@erpinitiative.de

Hausbank

Immobilien online verwalten mit integrierter Bank

Softwarelösungen für die Miet- und WEG-Verwaltung

Die Hausbank München ist mit ihrer jahrzehntelangen Erfahrung als Spezialist starker Partner der Immobilienwirtschaft. Mit unseren Softwarelösungen entlasten wir bundesweit Verwalter von Routineaufgaben und ersparen somit Zeit und Geld. Zudem profitieren Verwalter von integrierten Bankdienstleistungen, einer Vielzahl an Schnittstellen z. B. zu Wärmedienstleistern, einem CRM-Tool mit Kundenportal und weiteren Services wie WEG-Darlehen.

Was können wir für Sie tun? Sprechen Sie uns an.
Wir beraten Sie gerne persönlich.



Hausbank München eG
Sonnenstraße 13 | 80331 München
☎ 089 / 55141-499
☎ 089 / 55141-298
immo-vertrieb@hausbank.de
www.hausbank.de

Novelle des Gebäudeenergiegesetzes verabschiedet

Anfang September 2023, kurz nach Redaktionsschluss, hat der Deutsche Bundestag die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes verabschiedet. Dessen geplante Regelungen standen als „Heizungsgesetz“ über Monate in der Kritik; vom 1. Januar 2024 an sollen sie gelten – mit Übergangsfristen und zahlreichen Ausnahmen. Hier ein kurzer Überblick – weitere Informationen folgen in der nächsten Ausgabe des BVI-Magazins.

Was ist das Gebäudeenergiegesetz?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die energetischen Anforderungen an Gebäude und gilt seit dem 1. November 2020. Es bündelt die Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung (EnEV), dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Warum war eine Novelle erforderlich?

Um die Klimaziele zu erreichen, müssen die Energieeffizienz gesteigert und der CO₂-Ausstoß verringert werden. Das trifft auch Gebäude, die einen erheblichen Teil zum gesamten CO₂-Ausstoß Deutschlands beitragen. Die nun beschlossene Gesetzesänderung ist deshalb nicht die erste; schon seit Anfang 2023 gelten schärfere Bestimmungen.

Was ist die wichtigste Neuregelung?

Jede neu eingebaute Heizung soll zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Spätestens im Jahr 2045 sollen alle Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Heizungstausch – ja oder nein?

Bestehende Heizungen, etwa Öl- oder Gasheizungen, können bis zum Jahr 2045 weiterlaufen und dürfen in dieser Zeit auch repariert werden. Erst nach einem Totalausfall müssen sie ausgetauscht werden. Allerdings sollte man sich die Frage stellen, ob es sich angesichts des steigenden

CO₂-Preises finanziell lohnt, solange weiter mit Öl oder Gas zu heizen.

Welche Fristen gibt es für die Erneuerung der Heizung?

Ist eine Heizung nicht mehr zu reparieren, gilt für die Erneuerung eine Übergangsfrist von drei Jahren, bei Gasanlagenheizungen von bis zu 13 Jahren. Vorübergehend darf auch eine gebrauchte, mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizung eingebaut werden. Die Übergangsfrist verlängert sich auf bis zu zehn Jahre, wenn absehbar ist, dass das Gebäude an ein kommunales (Fern-)Wärmenetz angeschlossen wird.

Welche Heiztechnik ist jetzt erlaubt?

Für Neubauten erlaubt sind der Anschluss an ein (Fern-)Wärmenetz, Wärmepumpen, Stromdirektheizungen, Solarthermie und Hybrid-Heizungen, zum Beispiel Heizungen, die zugleich mit erneuerbaren Energien und Gas oder Öl betrieben werden. Ebenso genutzt werden dürfen Gasheizungen, sofern sie zu mindestens 65 Prozent mit Biogas betrieben werden oder auf Wasserstoff umrüstbar sind („H2-ready“). Für Bestandsbauten zusätzlich erlaubt sind Gasheizungen, die zu mindestens 65 Prozent erneuerbare Gase (Biomethan, biogenes Flüssiggas oder Wasserstoff) nutzen, und Biomasseheizungen, zum Beispiel Pellet- oder Holzhackschnitzelheizungen.

Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Für den Tausch einer alten Heizung durch eine neue gibt es künftig eine Förderung von 30 Prozent – unabhängig davon, welche neue Technik verbaut wird. Zusätzlich eine Förderung von 20 Prozent erhält, wer eine alte Heizung tauscht, obwohl er nicht dazu verpflichtet ist („Geschwindigkeits-Bonus“). Wer im Jahr nicht mehr als 40.000 Euro verdient, bekommt eine weitere Förderung von 30 Prozent. Alle Förderungen sind kombinierbar, jedoch auf 70 Prozent und

eine Höchstsumme von 21.000 Euro gedeckelt. Diese Fördermöglichkeiten sind jedoch nicht im Gebäudeenergiegesetz, sondern in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) geregelt und noch nicht endgültig beschlossen.

Gibt es Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften?

§ 71n des Gebäudeenergiegesetzes enthält ausführliche Regelungen für das „Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer“ (GdWE).

Welche Informationspflichten haben Wohnungseigentümergeinschaften?

Die GdWE ist nach § 71n (1) verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 vom Bezirksschornsteinfeger Informationen für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung zu verlangen, das heißt Art, Alter, Funktionstüchtigkeit und Nennwertleistung der im Gebäude bisher genutzten Heizungsanlage. Überdies ist die GdWE nach § 71n (2) verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 von Wohnungseigentümern Informationen zum Zustand der im Sondereigentum stehenden Heizungsanlage und zu deren Bestandteilen und Ausstattung zur Effizienzsteigerung zu verlangen.

Wann muss der Verwalter tätig werden?

Nach § 71n (4) hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, sobald die GdWE erfährt, dass erste Etagenheizungen ausgetauscht werden müssen. Die Eigentümerversammlung muss bera-

ten, wie die Anforderungen an eine neue Heizungsanlage erfüllt werden können.

Was muss die GdWE beschließen?

Nach § 71n (5) haben die Eigentümer zu beschließen, wie sie die Anforderungen an eine neue Heizung erfüllen, und ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten. Mindestens einmal jährlich ist über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Angaben nur eine grobe Orientierung geben und wir keine Gewähr für deren Richtigkeit übernehmen können, da der Gesetzgebungsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Aktuelle Informationen finden Sie unter: bvi-verwalter.de/aktuelles/bvi-verwalterinformationen/

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

BVI-Präsident Thomas Meier Anfang September 2023 zur Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes

Der Verwalter steht vor der äußerst komplexen Herausforderung, ein Konzept für die Umsetzung dieser gesetzlichen Verpflichtung zu erarbeiten und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Er ist damit nicht nur dafür verantwortlich, dass die gesetzlichen Fristen eingehalten und die notwendigen Modernisierungsarbeiten sachgerecht ausgeführt werden. Mit seiner Expertise entscheidet er auch über die passende Heiztechnik und damit über eine zukunftsfähige Energieversorgung des Gebäudes. Verwalter leisten damit einen entscheidenden Beitrag für die energetische Sanierung und tragen maßgeblich zum Gelingen der Energiewende im Gebäudebereich bei.

Dieses Engagement für das Erreichen von Deutschlands Klimazielen im Gebäudebestand gilt es angemessen zu würdigen. Es wäre deshalb nur gerecht, die in diesem Zusammenhang erbrachten Zusatzleistungen der Verwalter gesondert zu vergüten. Wir als BVI bekräftigen deshalb mit Nachdruck unsere bereits im vergangenen Jahr erhobene Forderung nach einer Verwaltervergütungsverordnung: einem rechtlichen Rahmen für feste Vergütungssätze, die sich an den Kosten der Modernisierungsmaßnahme orientieren. Der BVI setzt in diesem Sinne schon jetzt seine Gespräche mit der Politik fort.

ANZEIGE



P
Parking Instandhaltung GmbH
Sachverständige für Parkbauten + Betonbauwerke

Unsere Leistung

- Inspektions- und Wartungsbegehungen
- Bauwerksuntersuchungen
- Zustandsfeststellung
- Erstellen des Instandhaltungskonzeptes
- Planung, Ausschreibung
- Objektüberwachung

Auf dem Biehm 14 - 63654 Büdingen
Tel.: +49 6041 9697224 - eFax: +49 3222 9854316
info@ib-parking.com - www.ib-parking.com



Erhaltungsmaßnahmen im Wohnungseigentum

Zum vermeintlichen Dogma der drei Vergleichsangebote

Immer noch verlangen zahlreiche Instanzgerichte in WEG-Verfahren „mindestens drei Vergleichsangebote“, damit der Beschluss über die Durchführung einer größeren bzw. teuren baulichen Erhaltungsmaßnahme rechtmäßig ist. Wenn etwa eine komplexe Gebäude-Instandsetzung beschlossen wurde, ohne dass sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zuvor durch mindestens drei vergleichbare Angebote einen vermeintlichen Marktüberblick verschafft hatte, waren Anfechtungsklagen oft allein deshalb erfolgreich. Die Gerichte argumentierten, der Beschluss sei auf einer „ungenügenden Tatsachengrundlage“ gefasst. Den pauschalen Einwand vieler Verwalter, diese hätten keine weiteren Anbieter finden können, lassen Gerichte nicht gelten.

In einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 10. Februar 2023 – V ZR 246/21 Rn. 15 – heißt es in der Diskussion um die Zulässigkeit eines inhaltsgleichen Zweitbeschlusses: „[...] Ein derartiger Zweitbeschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung [...], wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist. Ein solcher Fall liegt z. B. vor, wenn in dem Vorprozess bemängelt wurde, dass für die beschlossene Auftragsvergabe nur ein Angebot vorliegt, und dann nach Vorlage der gerichtlich geforderten Zahl von Angeboten im Kern dieselbe Auftragsvergabe beschlossen wird. Ein Zweitbeschluss kann zudem dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen Umstände geändert haben. Dies ist beispielsweise anzunehmen, wenn zwar weiterhin die in dem Vorprozess bemängelte Vorlage weite-

rer Angebote unterblieben ist, der Grund hierfür aber nachweislich darin liegt, dass trotz ausreichender Anfragen keine weiteren Angebote abgegeben wurden.“

Konsequenz für den Verwalter als Organ der GdWE

Der Verwalter muss sich ernsthaft und nachweislich darum kümmern, Alternativ- oder Vergleichsangebote zu beschaffen. Nur wenn die konkret (!) darzulegende, nicht einfach später als gerichtsbekannt zu unterstellende nur pauschale Behauptung seiner Suche nachweislich erfolglos geblieben ist und er gegebenenfalls hierüber vorab die Wohnungseigentümer mit der Ladung zur Versammlung informierte, er dann in der Versammlung nur ein oder zwei Angebote vorlegen konnte, kann die Beschlussfassung auf der reduzierten Tatsachengrundlage gleichwohl ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Zu Beweis Zwecken sind die Anfragen zu dokumentieren und der Sachbearbeiter im Prozess als Zeuge zu benennen. Bei Anbietern, die nicht reagieren, sollte nachgefragt werden. Ein Netzwerk oder ein Pool von Anbietern, mit denen der Verwalter oder die GdWE in der Vergangenheit bereits erfolgreich zusammengearbeitet hat, erleichtert dann die Nachweise.

Gegen das apodiktische Erfordernis mindestens dreier Vergleichsangebote spricht schon, dass die Wohnungseigentümer – auch nach Einholung der Vergleichsangebote – nicht verpflichtet sind, das billigste oder günstigste Angebot – wie man es bei einer Ausschreibung kennt – anzunehmen und zu realisieren (so bereits das Amtsgericht Hamburg-

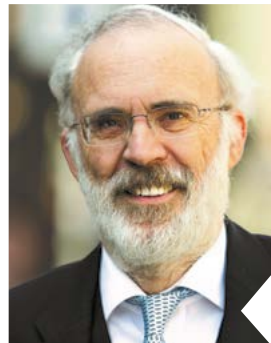
Blankenese, Urteil vom 15. April 2020 – 539 C 16/18, MietRB 2020, 244, Juris Rn. 133). Wenn eine Vorauswahl durch den Beirat und den Verwalter erfolgt und ein Preisspiegel von den Architekten erstellt worden war, wird dies auch genügen. Die Entscheidungsvorbereitung widerspricht nicht allein deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil nicht drei Vergleichsangebote vorgelegen haben (Hogenschurz, IMR 2020, 250).

Auch das Kriterium „bekannt/gut und bewährt“ kommt auch bei nur einem weiteren Angebot zum Tragen (LG Düsseldorf, Beschluss vom 22. Februar 2023 – 19 S 65/22, ZMR 2023, 493).

Unterscheiden sich Alternativangebote im überschaubaren Leistungsumfang nicht erheblich, genügt zur Information der Eigentümer vor der Versammlung ein einfacher Preisspiegel (LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 4. Juli 2022, 2–13 S 35/22, ZMR 2022, 915).



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



DR. OLAF RIECKE
weiland Richter am
Amtsgericht Hamburg-
Blankenese
olaf@riecke-hamburg.de

Dieser Beitrag ist eine leicht gekürzte Fassung der BVI-Verwalterinformation „Über die Zahl der einzuholenden Vergleichsangebote bei Erhaltungsmaßnahmen im Wohnungseigentum. Eine Handlungsempfehlung des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.“, erschienen im Mai 2023. Die Verwalterinformation finden BVI-Mitglieder in der Rubrik „Aktuelles“ nach Anmeldung auf der BVI-Website bvi-verwalter.de.

**Berlin ist nicht
Hamburg.
Und Wärme
ist nicht
gleich Wärme.**

Unsere Energielösungen –
so individuell wie Ihre Gebäude.



Hier mehr erfahren.
www.natuerlich-dezentral.de

VATTENFALL 



Effizienter arbeiten in der Hausverwaltung

Aufbau eines Prozess- und Vorlagenmanagements

Um die Effizienz ihres Unternehmens zu steigern, meinen manche Verwalter, es genüge, den Digitalisierungsgrad zu erhöhen. Dabei wird oft vergessen, auch die Unternehmensabläufe zu standardisieren: Vorgänge in der Immobilienverwaltung sollten ähnlich wie ein Kuchenrezept erfasst und als Prozess dargestellt werden. Das hat den Vorteil, Vorgänge immer gleich und zügig zu bearbeiten. Unterteilt man einen Vorgang dann in diverse Aufgaben, die nacheinander abgearbeitet werden, hat man auch stets den Überblick, wer was bearbeitet hat und wann eine Wiedervorlage fällig ist. Weiterer Vorteil: Fällt ein Mitarbeiter aus, kann dessen Vertretung ohne Probleme einen Vorgang weiterbearbeiten.

Das Software-Angebot prüfen

Selbstredend gibt es mittlerweile Software, die eine entsprechende Vorgangsverwaltung als Prozessmanagement bietet. Manche Programme enthalten vorgefertigte Mustervorgänge, bei anderen müssen diese erst mühsam angelegt werden. Gibt es schon Vorgänge als Muster, ist die Frage, inwieweit diese zum eigenen Unternehmen passen und wie ausführlich sie sind.

Wenn es um den Aufbau eines eigenen Prozess- und Vorlagenmanagements geht, hört sich das erst einmal aufwendig und kompliziert an. Um aber die Effizienz im Unternehmen nachhaltig zu steigern, ist das unerlässlich. Nehmen wir noch einmal das Kuchenrezept, denn ein Prozess ist vom Grundsatz nichts anderes. Sein Auslöser ist die Anforderung „Kuchen backen“. Der gesamte Vorgang unterteilt sich dann in mindestens fünf Aufgaben:

- Backofen vorheizen
- Zutaten in eine Schüssel geben
- Alles verrühren
- Teig in die Form geben
- In den Backofen schieben, die Backzeit einhalten und den fertigen Kuchen entnehmen

Vom Kuchenrezept zum Prozessmanagement in einer Hausverwaltung

Dieses Konzept lässt sich leicht auf die Immobilienverwaltung übertragen. Auch hier gibt es viele Vorgänge, also Prozesse, die immer den gleichen Auslöser haben und gleich abgearbeitet werden. Nehmen wir als Beispiel die Bestellung eines Schlüssels für eine zentrale Schließanlage.

Prozessmanagement: Musterbeispiel Schlüsselbestellung

Nr.	Aufgabe	Hinweise	Textbaustein	Zuständigkeit	Verlinkung
000	Prozessauslöser: Schlüsselbestellung durch Kunden Frau/Herr ... Wohnungsnummer: ...	Kunde soll das Musterformular ausfüllen und die Schlüsselnummer angeben	Sehr geehrte Damen und Herren, um Schlüssel zu bestellen, verwenden Sie bitte unser Formular im Kundenportal. Vielen Dank.	Telefonzentrale	Formular Kundenportal
010	Berechtigungsprüfung unter Berücksichtigung des Schließplans	Wer bestellt? • Eigentümer • Mieter • Bewohner • Objektbedarf • Sonstige Prüfen: Ist die Person berechtigt? Ist die angegebene Nummer die gleiche wie im Schließplan? Wenn Ja: Weiter mit Nr. 015 Wenn Nein: Ablehnung mitteilen mit Muster „Keine Berechtigung“		Objektbetreuer	Schließplan zu finden im Ordner XY Muster „Keine Berechtigung“
015	Bestellung beim Schlüsseldienst	Hausverwaltung sendet Auftrag (Musterformular) per E-Mail an den Schlüsseldienst des Objekts		Objektbetreuer	Auftragsformular Schlüsselbestellung
020	Nachricht über Bestellvorgang an Kunden	Kunden informieren, dass Schlüssel bestellt ist unter Hinweis, dass er benachrichtigt wird, wann er den Schlüssel beim Schlüsseldienst abholen und bezahlen kann	Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrer Schlüssel- bestellung haben wir die Firma ... beauftragt. Wir geben Ihnen umgehend Bescheid, sobald Sie Ihren Schlüssel direkt bei der Firma ... abholen und bezahlen können. Bis dahin bitten wir Sie um Geduld.	Objektbetreuer	Muster „Schlüssel- bestellung“
025	Warten auf Rückmeldung durch Schlüsseldienst	Wiedervorlage in 10 Tagen		Objektbetreuer	
030	Erfolgreiche Bestellung	Schlüsseldienst meldet, dass der Schlüssel abgeholt werden kann. Information an Kunden	Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schlüssel liegt zur Abholung bei der Firma ... bereit! Zahlen Sie bitte direkt dort und vergessen Sie nicht, Ihren Personalausweis mitzubringen.	Objektbetreuer	Muster „Schlüssel- abholung“
035	Sonderberechnung der Hausverwaltung gemäß Verwaltervertrag	Information an Buchhaltung über Sonderberechnung und Ende des Prozesses: Schließung durch Buchhaltung		Objektbetreuer	

Prozessauslöser: Kunde benötigt zusätzlichen Schlüssel

1. Aufgabe: Berechtigung und Schlüsselnummer prüfen
 2. Aufgabe: Bei Bejahung der Berechtigung: Weiter mit 3.
Bei Verneinung der Berechtigung: Nachricht an Kunden und Ende des Vorgangs
 3. Aufgabe: Schlüssel beim Schlüsseldienst bestellen
 4. Aufgabe: Wiedervorlage: Warten auf Rückmeldung des Schlüsseldienstes, ob Schlüssel abgeholt werden kann
 5. Aufgabe: Den Kunden benachrichtigen, dass Schlüssel abgeholt werden kann
 6. Aufgabe: Sonderrechnung der Hausverwaltung an Buchhaltung geben
- Ende des Vorgangs

Damit ist eine Prüfliste erstellt: Ist eine Aufgabe erledigt, wird ein Haken gesetzt. So sehen die Kollegen – oder der Vorgesetzte – auf einen Blick den aktuellen Stand. Und noch einen Vorteil hat eine solche Liste: Es kann nichts vergessen werden, da alle abzuarbeitenden Schritte vorgegeben sind.

Schaut man sich aber den Vorgang genauer an, so ergeben sich neue Aufgaben: Wie prüfe ich nach der ersten Aufgabe die Berechtigung? Hier fehlt zu der Aufgabe ein entsprechender Hinweis, was und wie geprüft werden muss – gerade für neue Mitarbeiter unerlässlich. Denn ist die Aufgabe möglichst genau beschrieben, entfallen Fragen an Kollegen und Vorgesetzte.

Leichter arbeiten mit Mustern

Und was schreibe ich dem Kunden, wenn er keine Berechtigung hat, den Schlüssel zu bestellen? An dieser Stelle ergänzt das Prozessmanagement das Vorlagenmanagement. Das bedeutet, dass es zu allen Aufgaben entsprechende Textbausteine und Muster für E-Mails oder Briefe gibt. Verknüpft mit der Verwaltungssoftware und dem Serienbrief des Textverarbeitungsprogramms, werden dann auf Knopfdruck die leeren Felder des Musterbriefs ausgefüllt. Noch ein Hinweis: Um Textbausteine oder Musterbriefe schnell zu finden, sollten diese mit der Aufgabe verknüpft sein.

Wie kann ich nun mein eigenes Prozessmanagement aufbauen? Es empfiehlt sich, in der Textverarbeitung (zum Beispiel Microsoft Word) oder Tabellenkalkulation (zum Beispiel Microsoft Excel) einen Prozess tabellarisch darzustellen. Dieser gliedert sich in

- **Nummer**

Am besten nicht fortlaufend, damit bei Bedarf individualisierte Aufgaben eingefügt werden können.

- **Aufgabe**

Die Aufgabe soll grob erkennen lassen, worum es geht.

- **Hinweise**

Was ist bei der Aufgabe zu beachten?

- **Notizen**

In diesem Feld kann jeder eigene Notizen hinterlassen, zum Beispiel eine Telefonnummer.

- **Textbaustein**

Standardtexte erleichtern den Alltag – das zeitaufwendige (Neu-)Formulieren entfällt. Per Knopfdruck erhalten Kunden schnell umfangreiche Texte und eine einheitliche, gut formulierte Nachricht.

- **Zuständigkeit**

Bei mehreren Mitarbeitern lässt sich schon vorher festlegen, wer für eine Aufgabe zuständig ist. So kann zum Beispiel die Telefonzentrale eine Schlüsselbestellung aufnehmen, der Objektbetreuer die Berechtigung der Bestellung prüfen und ein Auszubildender die Bestellung und die weitere Abwicklung übernehmen.

- **Verlinkung**

Gibt es zum Beispiel einen Musterbrief oder passende Dokumente, sollte hier vermerkt werden, wo man sie findet.

Das fertige Prozessmanagement kann dann in eine bestehende Vorgangsverwaltung übernommen werden. Fehlt diese, lässt sich zumindest mit den Mustern arbeiten.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



THOMAS KRIEG
Hausverwaltung-Krieg.de

THOMAS KRIEG ist kooptierter stellvertretender Landesvorsitzender des BVI Süd-West. Als geprüfter Haus- und Grundstücks-Fachverwalter (IMI) sowie Dozent der Immobilienwirtschaft beschäftigt er sich unter anderem intensiv mit Wegen zur Vereinfachung der Arbeitsabläufe und zur Steigerung der Effizienz von Hausverwaltungen.



Foto: © Techem

Künstliche Intelligenz für mehr Energieeffizienz im Heizungskeller

Ineffizient betriebene Heizungen sind in deutschen Immobilien keine Seltenheit. Nur jede fünfte Heizungsanlage ist richtig eingestellt, einige laufen sogar im Sommer durch. Energieverbrauch und -kosten sind dadurch oft höher als erforderlich, zusätzlich werden vermeidbare Emissionen ausgestoßen. KI-basierte Lösungen helfen, den Heizungsbetrieb zu optimieren und die Energieeffizienz zu steigern.

Immobilien sind für 36 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland verantwortlich.¹ Private Haushalte verursachen mit rund zwei Dritteln den Großteil, aber auch der Anteil gewerblicher Immobilien ist nicht zu unterschätzen. Dabei geht der Hauptverbrauch, rund zwei Drittel, auf Raumwärme zurück. Vor diesem Hintergrund ist es umso fataler, dass 80 Prozent der Heizungsanlagen in Mehrfamilienhäusern nicht richtig eingestellt und überdimensioniert sind.² So laufen viele Anlagen im absoluten Blindflug, sogar über den Sommer oder in der Nacht werden ihre Temperaturen nicht gesenkt. Auf diese Weise bremsen sie die Energiewende nicht nur durch zu hohen Verbrauch und vermeidbare Emissionen massiv aus, sondern verursachen auch hohe Energiekosten.

Die Lösung liegt in einer transparenten Betriebsführung. Immobilienverantwortliche brauchen einen vollständigen Überblick über Anlagen und den Energieverbrauch ihrer

Liegenschaften, um auf dessen Basis Maßnahmen zur Optimierung umzusetzen. Auch Fachleute benötigen Transparenz, um die Heizungsanlage unter Einbeziehung aller Parameter einzustellen.

Digital und intelligent: Der Heizungskeller der Zukunft

Damit Verantwortliche schnell auf Veränderungen reagieren können, müssen die Anlagendaten aussagekräftig sein und kontinuierlich erfasst werden – statt punktuell und nur wenige Male im Jahr. Mit smarten Lösungen, wie etwa einem digitalen Heizungsmonitoring, können Daten im Minutentakt erfasst und Anlagen automatisch überwacht werden. Dabei wird der Heizungskeller mit Temperatursensoren und Messgeräten digitalisiert. Die auf diese Weise gesammelten Temperatur- und Zählerdaten übermittelt ein Gateway sicher verschlüsselt zur Auswertung an eine Cloud.

¹ Energieeffizienz in Zahlen. Entwicklungen und Trends in Deutschland 2022. Hg. v. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Berlin 2023, abrufbar unter bit.ly/4412vkv.

² BaltBest – „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“, gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Mai 2021.

Allein dieser erste Digitalisierungsschritt liefert Fachleuten erste Erkenntnisse. Anlagen, Liegenschaften und äußere Bedingungen sind jedoch sehr unterschiedlich – vorprogrammierte Systeme kommen schnell an ihre Grenzen, abgeleitete Maßnahmen bleiben unspezifisch.

Der digitale Gebäudewilling macht den Unterschied

Künstliche Intelligenz hingegen kann mittels Detailanalysen Störungen und Optimierungspotenziale im Heizungskeller aufdecken und liegenschaftsspezifische Handlungsempfehlungen bereitstellen. Techem setzt mit dem „Digitalen Heizungskeller“ auf eben diese fortschrittliche Technologie. Sie analysiert die liegenschaftsspezifischen Daten in der Cloud und wertet sie aus. Ergänzt um zusätzliche Informationen wie Wetterdaten können auf Basis eines digitalen Zwillings der Heizungsanlage konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet und Störungen früh und zuverlässig erkannt werden. Dadurch deckt der digitale Zwilling umfassend Schwächen in der Betriebsführung auf.

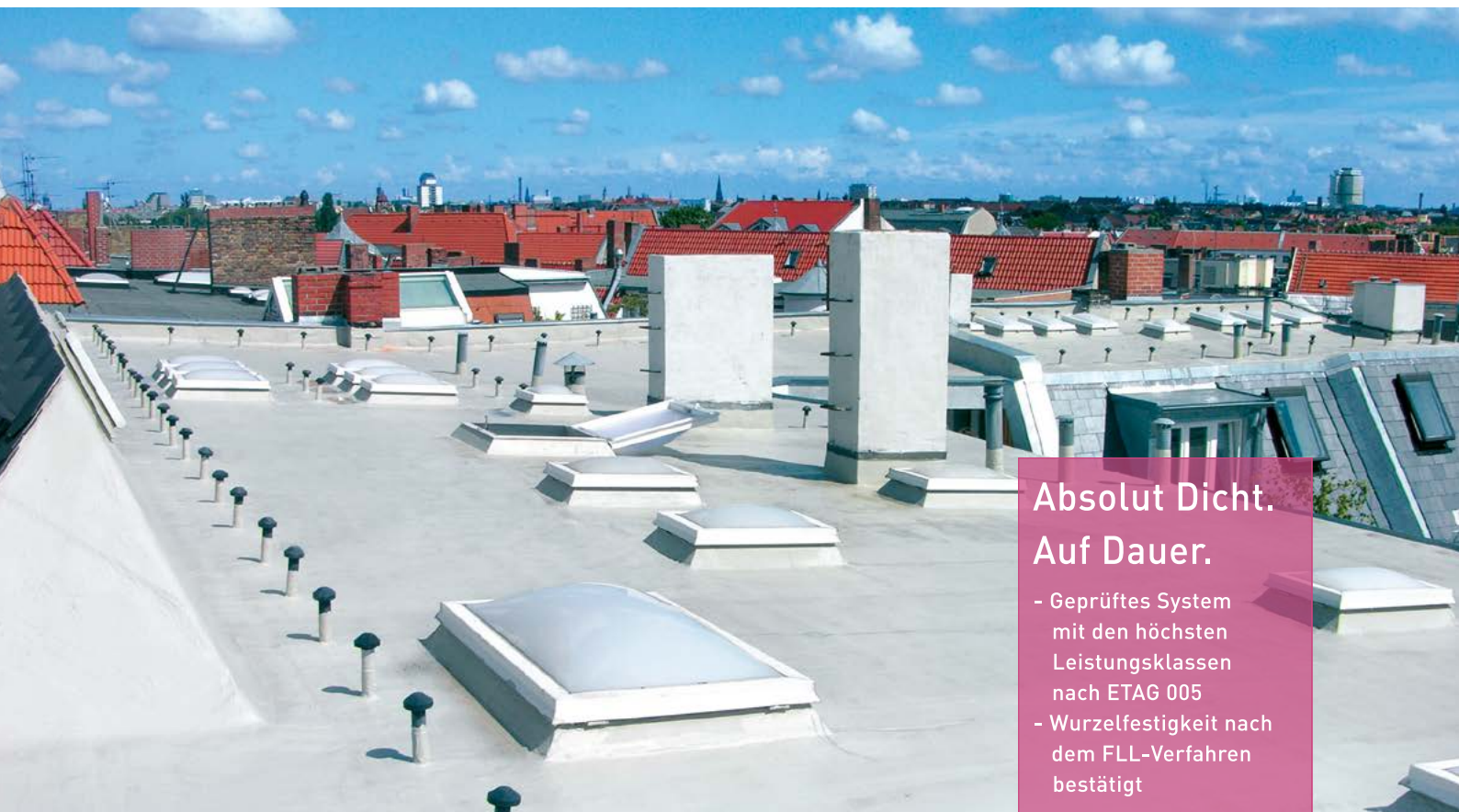
Doch wohin mit diesen Erkenntnissen? Einsicht erhalten Immobilienverantwortliche über ein webbasiertes Portal. Dort werden Analyseergebnisse und konkrete Handlungsempfehlungen bereitgestellt. Über Störungen werden aus-

gewählte Kontakte direkt benachrichtigt. Welche Maßnahmen umgesetzt werden, können Verantwortliche selbst entscheiden.

Ein Gamechanger für hochautomatisierte, energieeffiziente Gebäude

Allein durch diese Optimierung lassen sich in Mehrfamilienhäusern durchschnittlich 15 Prozent der CO₂-Emissionen sparen – das ergaben Auswertungen von Techem. Dauert es zudem derzeit durchschnittlich sieben Stunden, bis Mieter eine Störung melden, erkennt der Digitale Heizungskeller durch die kontinuierliche Datenerfassung und -analyse Störungen früh und zuverlässig. Zusätzlich lässt die Störungsmeldung Rückschlüsse auf die Art der Störung zu. Fachleute müssen das Problem in vielen Fällen nun nur beheben und nicht identifizieren, wodurch sie wertvolle Zeit und damit dem Immobilienverantwortlichen Kosten sparen. Auch können auf diese Weise oftmals unnötige Leerfahrten aufgrund irrtümlicher Störungsmeldungen durch Mieter entfallen.

Die Digitalisierung des Heizungskellers ebnet den Weg zur Effizienzsteigerung in der Wohnungswirtschaft. Dadurch lassen sich CO₂-Emissionen und der Verbrauch senken sowie Betriebskosten sparen. Gleichzeitig erleichtert das



Absolut Dicht. Auf Dauer.

- Geprüftes System mit den höchsten Leistungsklassen nach ETAG 005
- Wurzelfestigkeit nach dem FLL-Verfahren bestätigt



Finanzielle Beteiligung an HAUSVERWALTUNG gesucht



Sie planen, Ihre mittelständische Hausverwaltung mit einem Bestand von mindestens 1.000 Wohneinheiten zu verkaufen?

Als etabliertes Wohnungsunternehmen sind wir an einem Kauf zwecks weiterer Expansion interessiert. Für erste Gespräche steht Ihnen der Geschäftsführer des von uns beauftragten Consultingunternehmens persönlich unter 0172-299 89 00 zur Verfügung:

Wir garantieren einen seriösen und vertraulichen Kontakt!



H+P Markenmehrwert GmbH
Gut Tillmannshof 10 | 50374 Ertstadt
www.hp-markenmehrwert.de

Smart-Meter-Gateway das Einbinden weiterer digitaler Lösungen, die den Verbrauch und die Betriebsführung im gesamten Gebäude transparent abbilden können. Daraus lassen sich weitere Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz ableiten und so langfristig noch größere Einsparpotenziale heben. Damit ist klar: Der Schlüssel für die Energiewende liegt in smarten Technologien wie dem Digitalen Heizungskeller und einer digitalen Gebäudeinfrastruktur.



CARSTEN OTTO
Head of Product
Management



DR. DANIEL GHEBRU
Head of Energy Efficiency

techem

www.techem.de

CARSTEN OTTO ist seit 2019 Head of Product Management bei Techem in Eschborn. Er verantwortet die End-to-End-Umsetzung und Einführung neuer Produkte und deren Erfolg über den kompletten Produktlebenszyklus.

DR. DANIEL GHEBRU ist seit 2018 bei Techem in Eschborn und verantwortet als Head of Energy Efficiency die Konzeption, Entwicklung und Umsetzung digitaler Energieeffizienzlösungen.



Der 1. Dezember 2023 rückt näher:

Muss ich mich noch zertifizieren lassen?

Am 1. Dezember 2023 wird es ernst, denn dann können Wohnungseigentümer ihren Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend machen.

In verschiedenen Ausgaben des BVI-Magazins sind wir auf einzelne Fragen zur Zertifizierung eingegangen; wer will, der kann hier noch mal nachlesen:

- Allgemeine Informationen (Ausgabe 2/22, S. 33–35)
- Ablauf und Inhalte der Prüfung (Ausgabe 3/22, S. 27–29)
- Nachweis bei juristischen Personen (Ausgabe 4/22, S. 31–32)
- Zur Fristverlängerung (Ausgabe 5/22, S. 43–45)
- Lohnt sich eine Prüfungsvorbereitung? (Ausgabe 6/22, S. 11–12)
- Die zehn wichtigsten Fragen zur Prüfung (Ausgabe 1/23, S. 26–27)
- Die mündliche Prüfung (Ausgabe 2/23, S. 36–38)
- Erfahrungsbericht zur Prüfung (Ausgabe 3/23, S. 31–33)

In den letzten Monaten haben uns verstärkt zwei wichtige Fragen erreicht, auf die wir an dieser Stelle eingehen möchten.

Wann darf ich mich als zertifizierter Verwalter bezeichnen?

- Wichtig: Es gibt keine „Alte-Hasen-Regelung“.
- Sie haben eine Prüfung gemäß den Inhalten des Rahmenlehrplans der DIHK vor einer IHK erfolgreich abgeschlossen. Die Kosten der Prüfung liegen bei etwa 150 bis 400 Euro (ohne Vorbereitung).
- Sie haben eine Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau (oder Kaufmann/Kauffrau Grundstücks- und Wohnungswirtschaft), einen Abschluss als geprüfter Immobilienfachwirt oder geprüfte Immobilienfachwirtin, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt oder die Befähigung zum Richteramt („Volljurist“) – vgl. § 7 ZertVerwV.
- Gemäß § 8 ZertVerwV dürfen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 ZertVerwV einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. Die Verordnung sagt hier lediglich, dass Beschäftigte, die selbstständig Ent-

scheidungen treffen oder Eigentümerversammlungen abhalten, zu diesem Kreis gehören. Hier wird die Rechtsprechung klären müssen, welche Beschäftigten einer juristischen Person oder Personengesellschaft bei der Zertifizierung einbezogen werden müssen. Nach hier vertretener Auffassung sollten zumindest die „klassischen“ WEG-Verwalter und WEG-Buchhalter zertifiziert sein.

Was passiert, wenn ich oder mein Unternehmen am 1. Dezember 2023 nicht zertifiziert bin/ist?

Erst einmal gar nichts! Denn wie oben beschrieben hat jeder Wohnungseigentümer lediglich einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, das heißt, es handelt sich nicht um eine öffentlich-rechtliche Vorschrift, sondern „nur“ um eine zivilrechtliche. Die Regeln zur Weiterbildungsverpflichtung gemäß §§ 34c Abs. 2a GewO i. V. m. MaBV bleiben hiervon unberührt und haben nichts mit der Zertifizierung nach § 26a WEG zu tun.

Ein Beispiel: Am 13. März 2024 soll die Immobilienverwaltung GmbH erneut zur Verwalterin bestellt werden. Sämtliche Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, sind Queresteiger und verfügen nicht über die Voraussetzungen zur Befreiung von der Prüfung gemäß § 26a WEG i. V. m. § 7 ZertVerwV.

Für unser Beispiel können jetzt zwei Fälle eintreten:

1. Die Verwaltung wurde vor dem 1. Dezember 2020 zur Verwaltung bestellt.

§ 48 Abs. 4 WEG sagt hierzu: „Eine Person, die am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter.“ Ist der Verwalter bereits vor dem 1. Dezember 2020 mit einer längeren Bestelungszeit als bis zum 1. Dezember 2023 bestellt worden, besteht vom 1. Dezember 2023 bis zum 1. Juni 2024 kein Abberufungsanspruch eines Wohnungseigentümers, selbst wenn dieser nicht zertifiziert ist (vgl. WEG, Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, § 48 Rn. 17).

2. Die Verwaltung wurde nach dem 1. Dezember 2020 bestellt.

Fraglich ist, was geschieht, wenn die Verwaltung nach Inkrafttreten der letzten WEG-Reform, also zum Beispiel am

2. Dezember 2020, bestellt wurde und nicht zertifiziert ist. Der Verwalter kann sich dann nicht auf die oben genannte Übergangsvorschrift berufen (vgl. WEG, Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, § 48 Rn. 16). Allerdings ist anzunehmen, dass vom 1. Dezember 2023 an für Bestellungen vom 2. Dezember 2020 bis 30. November 2023 kein Abberufungsanspruch eines Wohnungseigentümers besteht (vgl. Dötsch/Schultzy/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 9, Verwalter Rn. 40, beck-online).

Fazit

- Sollte es sich vom 1. Dezember 2023 an um Neubestellungen handeln, müssen sämtliche Voraussetzungen der Zertifizierung gemäß § 26a WEG eingehalten werden.
- Wurde die Verwaltung vor dem 1. Dezember 2020 bestellt, müssen die Voraussetzungen der Zertifizierung spätestens am 1. Juni 2024 erfüllt sein.
- Bei Bestellungen zwischen dem 2. Dezember 2020 und dem 30. November 2023 sollten die Vorgaben der Zertifizierung dringend eingehalten werden, da andernfalls die Gefahr bestünde, dass ein Wohnungseigentümer seinen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG) geltend macht. Dies kann im schlimmsten Fall zur Abberufung führen, selbst wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer mit einem „nicht zertifizierten Verwalter“ zusammenarbeiten möchte.



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



MASSIMO FÜLLBECK
M.Fuellbeck@e-b-z.de

MASSIMO FÜLLBECK ist Immobilien-Ökonom (VWA) und Fachtrainer für Immobilienverwaltung an der EBZ Akademie in Bochum.



Stichtag: 1. Dezember 2023

Lohnt sich die Prüfung zum zertifizierten Verwalter?

Die Vorbereitung auf die neue IHK-Prüfung zum zertifizierten Verwalter kostet Zeit und Energie. Ist sie den Aufwand überhaupt wert?

Die Uhr tickt: Vom 1. Dezember 2023 an können Eigentümer einen Sachkundenachweis von ihrem Verwalter verlangen. Fein raus sind Kollegen, die diesen Nachweis bereits über eine einschlägige Ausbildung führen können. Alle anderen stehen vor der Frage, ob sie sich der Prüfung für das Verwalterzertifikat stellen sollen.

Die Prüfung: Durchaus anspruchsvoll

Hin und her überlegen ist bei diesem Thema durchaus berechtigt, denn die Vorbereitung auf die IHK-Prüfung ist aufwendig. Auch Praktiker mit langer Erfahrung in der WEG-Verwaltung müssen büffeln, um den Test zu bestehen. In den Multiple-Choice-Aufgaben wird neben den immobilien-

wirtschaftlichen Grundlagen auch rechtliches, kaufmännisches und technisches Wissen verlangt – darunter auch solches, das im Alltag kaum gefragt ist. Intensivkurse zur Vorbereitung dauern bis zu 14 Tage. Entsprechende Lehrbücher füllen Bände. Wer sich zum Zertifikats-Test entschließt, hat also viele Stunden Lernen vor sich – Zeit, die man sich im stressigen Verwalteralltag bewusst freischaufeln muss.

Viel Aufwand, wenig Nutzen?

Steht der ganze Aufwand vielleicht doch außer Verhältnis zum Nutzen? Diese Frage drängt sich vor allem denjenigen auf, die kurz vor dem Ende ihres Berufslebens stehen. Mit

60 plus noch einmal die Schulbank drücken? Auf keinen Fall! Zumal sich die Marktlage in letzter Zeit signifikant verändert hat: Vor allem Eigentümergemeinschaften mit geringem Auftragsvolumen sind heute froh, wenn sie überhaupt eine Hausverwaltung für sich gewinnen können. Verwalter abzulehnen, nur weil sie keine Zertifizierung nachweisen können, ist in solchen Zeiten eher unwahrscheinlich.



„Bisher konnte sich jeder, der wollte, als Hausverwalter bezeichnen. Durch die Zertifizierung wird jetzt die Spreu vom Weizen getrennt.“

Thomas Krieg

Wenn das Zertifikat zum Problem wird ...

Das Verwalterzertifikat kann im Hinblick auf den Arbeitskräftemangel in der Branche sogar zum Problem werden. So vor allem für kleinere Verwaltungen, die ohnehin Mühe haben, geeignetes Personal zu finden. Abschreckend kann der neue Sachkundenachweis besonders auf Quereinsteiger wirken, wie Claudia Pfaffinger, Geschäftsführerin der Hausverwaltung Ramspeck in Schwabach, feststellt: „Wenn ich einem neuen branchenfremden Mitarbeiter gleich im ersten Jahr sage: ‚Sie müssen jetzt aber noch den zertifizierten Verwalter machen‘, dann war’s das, dann bleibt er nicht.“ Zudem brächten gezielte Schulungen gerade für Neueinsteiger viel mehr als das große Paket Zertifizierung, meint die Verwalterin.

Viele gute Gründe für das Verwalterzertifikat

Nichtsdestoweniger gibt es durchaus sehr gute Argumente, die für eine Zertifizierung sprechen.

- Zuallererst: Wissen schadet nie. Noch mehr Wissen erst recht nicht. Die Prüfungsvorbereitung kann für viele Praktiker ein General-Update ihres Know-hows sein, vor allem in der heutigen Zeit, in der eine Gesetzes- oder technische Änderung die nächste jagt.
- Für Thomas Krieg, Inhaber der Thomas Krieg Hausverwaltung in Worms, ist es vor allem die Qualitätssicherung, die für die Zertifizierung spricht: „Bisher konnte sich ja jeder, der wollte, als Hausverwalter bezeichnen. Durch die Zertifizierung wird jetzt die Spreu vom Weizen getrennt. Immobilienbewirtschaftung braucht Fachleute, die sich auskennen und über Spezialwissen verfügen. Mit dem zertifizierten Verwalter ist zumindest schon einmal

erreicht, dass sich die Leute mit diesem Fachwissen beschäftigen müssen. So hält in unsere Branche, die bisher unreguliert war, eine bessere Qualifizierung Einzug.“ Das schützt nicht nur die Eigentümergemeinschaften vor Schäden, die entstehen, wenn es Verwaltern an Fachkompetenz fehlt. Es sorgt langfristig auch für einen besseren Ruf und bringt eine neue Wertigkeit der Leistungen von Hausverwaltungen mit sich – eine Entwicklung, die sich auch günstig auf die Preisgestaltung auswirken könnte.

- Auch bei der Akquise neuer Objekte kann die Zertifizierung Vorteile haben. Zwar sind Fragen danach noch eher selten. „Beiräte entscheiden leider immer noch oft nach dem Preis, der aufgerufen wird. Welche Qualität geboten wird, ist für die meisten noch eher zweitrangig“, bestätigt Thomas Krieg. Setzt sich die Zertifizierung aber flächendeckend als Gütesiegel durch, kann sich ihr Fehlen durchaus als Stolperstein bei der Bewerbung um neue attraktive Aufträge entpuppen.
- Nicht zuletzt kann sich das Gütesiegel für diejenigen lohnen, die ungern ins Risiko gehen. Aktuell ist noch nicht klar, ob das Verwalterzertifikat ein stumpfes Schwert oder eine scharfe Waffe ist: Vom 1. Dezember 2023 an erfüllen Verwalter ohne Sachkundenachweis nicht mehr die Anforderungen an eine ordnungsmäßige Verwaltung. Eigentümer können den Beststellungsbeschluss anfechten – theoretisch, wohlgermerkt. Ob davon Gebrauch gemacht wird, ist ungewiss. Wer dieses Instrument angriffslustigen Eigentümern jedoch gar nicht erst in die Hand geben möchte, sorgt vor – mit der Zertifizierung.



ANDRÉ LEBER

Senior Manager
Digital Processes
[linkedin.com/in/andre-leber/](https://www.linkedin.com/in/andre-leber/)

ANDRÉ LEBER ist Senior Manager Digital Processes bei der Haufe-Lexware Real Estate AG. Er hat sich der erfolgreichen digitalen Transformation von Immobilienverwaltungen verschrieben, die er auf diesem Weg aktiv mit Leidenschaft und Energie begleitet.
[realestate.haufe.de](https://www.realestate.haufe.de)

Torsten Gleißner als stellvertretender Landesvorsitzender des BVI Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern bestätigt



Foto: © Dirk Lamprecht / BVI e. V.

Dr. Klaus Nahlenz, Vizepräsident des BVI e. V., Frank Behrend, Torsten Gleißner (v. l.)

Auf der Mitgliederversammlung des BVI Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern am 4. September 2023 im Kongresshotel Potsdam wurde Torsten Gleißner, Ahlsen Immobilien, Berlin, von den anwesenden Mitgliedern des Landesverbandes als stellvertretender Landesvorsitzender bestätigt. Zuvor hatte er das Amt kooptierend ausgeübt. Zusammen mit dem Landesvorsitzenden Frank Behrend, Frank Behrend Wohnungsverwaltung, Berlin, bildet er die Spitze des BVI Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern.

BVI e. V.

bvi-verwalter.de

Yannick Conrads neuer Referent für politische Kommunikation



Foto: © Privat

Seit dem 15. September 2023 verstärkt Yannick Conrads als Referent für politische Kommunikation das Team der Geschäftsstelle des BVI. Als studierter Politologe bringt er umfangreiche Erfahrungen aus seiner früheren Tätigkeit als Büroleiter für verschiedene Abgeordnete in der Berliner Landespolitik mit. Nun freut er sich auf neue Herausforderungen beim BVI und erklärt: „Eine effektive Kommunikation zwischen den Verbandsmitgliedern und der Politik ist von entscheidender Bedeutung für die Verbandsarbeit. In meiner Rolle als Schnittstelle zwischen diesen beiden Ebenen möchte ich sicherstellen, dass die Mitglieder des BVI stets über die neuesten politischen Entwicklungen informiert sind. Gleichzeitig möchte ich dazu beitragen, dass die Politik die wichtige Rolle der Immobilienverwalter besser versteht und ihre Erwartungen ernst nimmt. Ich bin fest entschlossen, die herausragende Arbeit des BVI auf diese Weise weiterzuführen.“

BVI e. V.

bvi-verwalter.de



Witwe des Verbandsgründers verstorben

Bärbel Stein wurde 80 Jahre alt

In diesem Jahr feiert der BVI sein 40-jähriges Bestehen. Mit seiner Gründung ist ein Name untrennbar verbunden: Uwe Axel Stein, der im Jahr 1983 zum ersten Vorsitzenden gewählt wurde. Gemeinsam mit sechs weiteren Mitstreitern schuf er damals den FWV, aus dem später der BFW und dann der BVI werden sollte, gewissermaßen aus dem Nichts. Denn vordem hatte es eine organisierte Interessenvertretung der WEG- und Mietverwalter nicht gegeben.

Umso mehr Pionierarbeit war gefragt: Mit einem kleinen Team einen bald bundesweit agierenden Verband aufzubauen, braucht Ideen, Fleiß und Ehrgeiz, aber auch bei der Vielzahl der zu treffenden Entscheidungen ordentlich Rückgrat – und jemanden, der den Rücken freihält, der ihn stärkt, aber sich nicht in den Vordergrund drängt. Bei Uwe Axel Stein war das seine Ehefrau Bärbel, die nun, etwas mehr als zwei Jahre nach ihrem Gatten, am 17. August 2023 im Alter von 80 Jahren verstorben ist.

Wer weiß, dass Immobilienverwaltungen auch heute noch größtenteils inhabergeführt sind, der wird ermessen können, wie hoch der Einsatz der Familienmitglieder für die gesamte Firma ist. So steht auch Bärbel Stein musterhaft für dieses Engagement: Oft ließ sie sich in die Pflicht nehmen und übernahm Führung im Unternehmen, wenn ihr Mann seinen vielfältigen ehrenamtlichen Verpflichtungen im Ver-

band nachging. Dabei hat sie jederzeit ihren Mann bei seinen oft schweren Entscheidungen unterstützt, ihren Rat beigesteuert und ihn immer wieder bestärkt, seinen Weg zu gehen und weiterzumachen, auch wenn es – manchmal – Rückschläge gab. Und als der Verband 1999 in eine Krise geriet, hat sie ihren Mann schließlich ermutigt, noch einmal, zum zweiten Mal, als Vorsitzender das Steuer zu übernehmen, damit der BVI letztlich zu dem werden konnte, was er heute ist: die Vertretung der Immobilienverwalter in Deutschland.

Bärbel Stein überzeugte stets mit ihrer überaus bescheidenen Art und Herzlichkeit. Wie ihr Ehemann war sie auch lange nach der „aktiven“ Zeit dem BVI stark verbunden und in engem Kontakt mit den anderen Gründern und deren Familien. Dabei verfolgte sie bis ins hohe Alter aufmerksam die aktuellen Entwicklungen in der Branche. So hat sie über Jahrzehnte, obwohl sie kein offizielles Amt bekleidete, einen unschätzbar wertvollen Beitrag nicht nur für unseren Verband, sondern die gesamte Immobilienwirtschaft geleistet. Der BVI wird deshalb Bärbel Stein wie ihrem Mann ein ehrendes Andenken bewahren.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de



Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag am 4. September 2023 in Potsdam

Die Energiewende kommt!

Der erste Verwaltertag nach der Sommerpause wartete BVI-typisch mit einem Programm auf, das die gesamte Spannweite der Verwaltertätigkeit spiegelt: von der praktischen Umsetzung gesetzlicher Vorgaben zur Energiewende über Musterbeschlüsse zur Änderung der Gemeinschaftsordnung bis zum Umgang mit schwierigen Mietern. Die gut acht Stunden in der Landeshauptstadt von Brandenburg waren deshalb gut investierte Zeit für alle, die als Verwalter in der Immobilienwirtschaft für ihre Kunden tätig sind.

Es hat Tradition: Anfang September, nach der Sommerpause, setzt der BVI seine Verwaltertage als Präsenzveranstaltungen in den Regionen fort. Wie im vergangenen Jahr machte den Auftakt der Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag am 4. September 2023 in Potsdam, durch den Frank Behrend, Landesvorsitzender des BVI Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern, gemeinsam mit dem Namensgeber Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, führte. Dieses Tandem überzeugte nicht nur

fachlich, sondern auch durch die leichte Art, mit der es den Teilnehmern auch schwierige Themen zugänglich machte – so auch die Energiewende, die am Vormittag im Zentrum der Einlassungen der Fachreferenten stand. Keine Frage – spätestens mit dem Hin und Her bei Habecks Heizungs-gesetz, das die ganze Nation über Monate in Wallung brachte, ist auch Verwaltern klar, dass ihnen als „Managern der Energiewende“ im Gebäudebereich eine höchstverantwortungsvolle Aufgabe zukommt, die ihre ganze Kraft und Auf-



Co-Gastgeber und Co-Moderator des Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertages 2023: Frank Behrend, BVI-Landesvorsitzender Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern



Dr. Olaf Riecke, Namensgeber, Co-Gastgeber und Co-Moderator der Veranstaltung, informierte über neueste Urteile aus der Rechtsprechung zum WEG.



Hielt ein Grußwort und fand klare Worte zur gegenwärtigen Berliner Politik: BVI-Vizepräsident Dr. Klaus Nahlenz

merksamkeit fordert. Denn das Ziel der Senkung der CO₂-Emissionen ist nur möglich, wenn auch Immobilien energetisch auf dem neuesten Stand sind. Doch wer wie die Regierung hier viel fordert, muss auch viel fördern.

Am Vormittag: Die Energiewende managen

Dr. Klaus Nahlenz, Vizepräsident des BVI, ging darob mit der Regierungskoalition hart ins Gericht, gab sich zugleich jedoch optimistisch, dass Verwalter die dringend nötige Sanierung und energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands meistern. Dass so etwas in der Praxis gelingen kann, führte dann Dr. Guido Marx von der Dr. Guido Marx Grundbesitzverwaltung in Bonn mit Blick auf den Einsatz erneuerbarer Energien eindrucksvoll vor: Statt auf einen Wildwuchs von Balkonkraftwerken mit all ihren rechtlichen Fährnissen setzt er in einem WEG-Modellprojekt in Bonn auf Photovoltaikanlagen auf dem Dach – so kommt der „Mietstrom“, der in diesem Fall ein „Eigentümerstrom“ ist, in jede Wohnung der WEG – eine saubere, professionelle Lösung, die jederzeit erweiterbar ist und technisch wie rechtlich ohne



Sprach über „Die Vermietung von Eigentumswohnungen aus Verwaltersicht“: Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter von der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR), Berlin

Risiko. Gleichmaßen praktisch ging es dann im zweiten Fachvortrag zu, der sich der Wärmeversorgung über Fernwärmeleitungen, die Wärmepumpe oder das Blockheizkraftwerk annahm. Matthias Pusch von der Berliner GASAG Solution Plus legte dar, dass angesichts der engen energetischen Vorgaben und der sich drastisch erhöhenden Kosten für fossile Energieträger eine baldige Umrüstung auf moderne Technik im Gebäudebestand unumgänglich ist. Damit hatte er elegant zu Henner Schmidt von der Theron Advisory Group aus Berlin übergeleitet: Dieser machte deutlich, welche praktischen Auswirkungen und Handlungsnotwendigkeiten sich aus dem novellierten Gebäudeenergiegesetz für Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwalter ergeben. An dieser Stelle wurde abermals klar, dass ohne die Fachkenntnisse und das Engagement der Hausverwalter die Energiewende zum Scheitern verurteilt ist. Deshalb sollten sich Hausverwalter voller Selbstbewusstsein geben – profitieren von ihrem Rat doch gleichermaßen Eigentümer, Mieter und alle, die Immobilien nutzen.



Erläuterte die praktischen Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes auf die WEG und gab Handlungsempfehlungen für Verwalter: Henner Schmidt, Theron Advisory Group, Berlin



Experte für WEG-Recht: Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld gab unter anderem Tipps zur Beschlussfassung.



Nachmachen erwünscht! Dr. Guido Marx zeigte anhand eines Praxisbeispiels, wie leicht man in einer Wohnungseigentümergeinschaft Photovoltaik auf dem Dach nutzen kann.



Für Sie vor Ort (v. l.): Patricia D'Aquino, Konstanze Wellein und Tanja Peters von der BVI-Geschäftsstelle

Am Nachmittag: Juristische Expertise einholen

War der Vormittag gefüllt mit Praxisthemen, stand am Nachmittag die Vermittlung juristischen Fachwissens auf dem Programm – denn auch solche Kenntnisse gehören zum Alltagsgeschäft professioneller Verwalter. Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld präsentierte unter anderem Musterbeschlüsse zur Änderung der Gemeinschaftsordnung und Kostentragung, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter von der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin widmete sich der Frage, wie ein moderner Mietvertrag aussieht und wie Verwalter mit schwierigen Mietern umgehen sollten. Den Abschlussvortrag hielt Dr. Olaf Riecke. Kenntnisreich und kurzweilig kommentierte er die neuesten Urteile aus der WEG-Rechtsprechung. Und genau diese Form der Wissensvermittlung schätzen der BVI und seine Mitglieder so sehr an ihm: Hier paart sich Expertise mit Entertainment – eine seltene, dem BVI aber sehr willkommene Mischung! Generell wussten die Referenten zu überzeugen, auch deshalb, weil sie abseits ihres Vortrags in den Pausen den Teilnehmern gern für ein persönliches Ge-

spräch zur Verfügung standen und Fachfragen beantworteten. Und mit der Energiewende, die mehr und mehr die Arbeit des Verwalters bestimmt, hatte der BVI auch thematisch ins Schwarze getroffen, wie sich an den vielen positiven Rückmeldungen der Teilnehmer zeigte. Zusätzlichen Mehrwert schuf der ungezwungene Fachaustausch mit den Kollegen – von jeher ein Markenzeichen des BVI. Der erste Verwaltertag nach der Sommerpause war deshalb ein Auftakt nach Maß für die kommenden Veranstaltungen des BVI im Herbst!



DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de

Mitmachen – mitgestalten!

Welche Themen beschäftigen Sie in Ihrer Arbeit als Verwalter?

Sie haben Anregungen und Wünsche für unsere Verbands- und Facharbeit?
Sie haben eine Frage, die Ihnen schon lange auf den Nägeln brennt?
Nur her damit – Ihre Vorschläge und Ideen rund um die Immobilienverwaltung sind uns willkommen!

Schreiben Sie einfach an service@bvi-verwalter.de
oder rufen Sie uns an: Telefon 030 308729-17

Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V. **BVI**
Die Immobilienverwalter Deutschlands



Herbsttagung 2023 des BVI-Landesverbandes West

Herausforderungen der Gegenwart annehmen – die Zukunft der Branche gestalten

Unter dem Motto „Branche im Wandel“ trafen sich die professionellen Immobilienverwalter Deutschlands am 21. und 22. September 2023 in Essen zur traditionellen Herbsttagung des BVI West. Im Mittelpunkt standen Lösungen für die Energiewende im Gebäudebereich, juristische Themen und die Digitalisierung der Hausverwaltung. Zudem bot die gelungene Abendveranstaltung einen Ort des ungezwungenen Fach- und Informationsaustauschs unter Kollegen in besonderer Atmosphäre.

„Bunt sind schon die Wälder, gelb die Stoppelfelder und der Herbst beginnt. Rote Blätter fallen, graue Nebel wallen, kühler weht der Wind.“ Ja, das alte Volkslied hat schon recht: Der Herbst ist die Zeit des Wandels – aber nicht nur die Natur ändert ihr Gesicht. Auch der Immobilienwirtschaft stehen große Veränderungen bevor, unter anderem durch die Energiewende und die damit verbundenen Herausforderungen – Stichwort Gebäudeenergiegesetz. Verwalter sind jetzt gefragt, für ihre Eigentümergemeinschaft langfristig tragfähige Entscheidungen zu treffen, denn aufgeschoch-

bene Hausmodernisierungen und ein „rückständiges“ Heizungssystem können schnell zur finanziellen Falle werden. Verwaltern weht also ein kühler Wind entgegen. Zudem fällt es ihnen zunehmend schwer, die grauen Nebel der immer komplizierteren Gesetzgebung zu durchdringen. Und da kam die Herbsttagung des BVI-Landesverbandes West gerade recht. Die Landesvorsitzende Martina Schinke hatte nämlich genau diese Fragen auf die Tagesordnung der zweitägigen Versammlung in Essen gesetzt – und damit einen thematischen Volltreffer gelandet.



Wurde auf der Mitgliederversammlung im Rahmen der Herbsttagung einstimmig wiedergewählt: der Landesvorstand des BVI West. V. l. n. r.: Martina Schinke, Stefanie Manteuffel, Holger Döring



Interaktion mit dem Publikum: Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld informierte über rechtliche Handlungsspielräume, die ein Verwalter hat, ohne die Eigentümerversammlung einzubeziehen.



Cathrin Fuhrländer, Fachanwältin der Kanzlei W.I.R. Jennißen & Partner, Köln, machte mit der jüngst verabschiedeten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes vertraut.



Was es mit der Künstlichen Intelligenz in der Wohnungswirtschaft auf sich hat, verriet Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch von der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen.



„WEG goes Finanzamt“ – der Titel des faktenesättigten Vortrags von Marcus Metz von der WEG Steuerberatung GmbH, Baden-Baden.



Nahm virtuelle Eigentümerversammlungen unter die „Datenschutz-Lupe“: Wolfgang Dötsch, Richter am Oberlandesgericht Köln.

Fördermittel nutzen!

Nach der Begrüßung durch Martina Schinke und ihre beiden Stellvertreter, Stefanie Manteuffel und Holger Döring, ging es gleich in medias res. Laura Schöpf aus dem nordrhein-westfälischen Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie stellte das Förderprogramm *progres.nrw* vor, das unter anderem den Ausbau der Elektromobilität in Miethäusern und im Wohnungseigentum in NRW finanziell unterstützt – und das nicht zu knapp: Pro Ladeplatz am Stellplatz oder in der Garage gibt es bis zu 1.000 Euro, in Kombination mit einer neuen Photovoltaikanlage bis zu 1.500 Euro. Netzanschlüsse für örtlich zusammenhängende Stellplatz- oder Garagenkomplexe mit mindestens vier Stellplätzen werden mit 40 Prozent oder maximal 15.000 Euro gefördert, wenn zugleich mindestens ein Ladeplatz errichtet wird. Schöpf schilderte, wie Miet- und WEG-Verwalter an diese Gelder für ihre Wohneinheiten kommen und so einen Beitrag für den Ausbau der erneuerbaren Energien leisten – von Antrag bis Zuteilung!

Gebäudeenergiegesetz und Dekarbonisierung

Im politischen Berlin indes wird das große Rad gedreht: Cathrin Fuhländer, Rechtsanwältin bei WIR Jennissen & Partner, Köln, klärte auf, welche Neuerungen durch die gerade im Bundestag verabschiedete Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auf Verwalter zukommen. Ihr Rat: Zwar gebe es viele Möglichkeiten, fossile Brennstoffe noch bis 2045 zur Erwärmung der Gebäude zu nutzen; doch lohne sich ein Umstieg auf Fernwärme, Wärmepumpe und andere Formen der Heizung, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Entscheidungsgrundlage bilde hier die kommunale Wärmeplanung, führte Fuhländer ihre Gedanken weiter. Der Verwalter sei deshalb angehalten, sich in seiner Stadt oder Gemeinde darüber genau zu informieren. Wie diese sogenannte Dekarbonisierung in der Wohnungswirtschaft gelingen kann, legte dann Cornelius Ober dar. Der Energieberater aus Eisenach machte deutlich, wie vielfältig und anspruchsvoll die Aufgabe ist und dass noch ein weiter Weg bevorsteht. Ob im Zieljahr wirklich die CO₂-Neutralität erreicht ist? Zweifel bleiben.

Grüne Themen im Trend

Von dieser gar nicht mehr so fernen Zukunft zurück in die Gegenwart und dem, was sich kurzfristig ohne größeren Aufwand verwirklichen lässt. Dazu gehört die Photovoltaik auf dem Dach, deren Errichtung sich dank neuer gesetzlicher Regelungen jetzt finanziell besser auszahlt. Doch steuerrechtlich müsse die Wohnungseigentümergein-

schaft auf der Hut sein, wie Marcus Metz von der WEG Steuerberatung aus Baden-Baden kenntnisreich erläuterte. Rechtsanwalt Malte Monjé von WIR Wanderer & Partner aus Berlin warf dann einen Seitenblick auf das „grüne Vermieten“ und schloss so den Kreis der Themen, die im Augenblick ganz oben auf der Agenda der Verwalter stehen (sollten).

Praxisunterstützung: Apps ...

Neben solchen Fragen, die eine genaue Beschäftigung mit der Politik erfordern, ebenso von Interesse für Verwalter sind praktische Lösungen, die sie in ihrer täglichen Arbeit bei der Objektbetreuung unterstützen. Dabei erfreuen sich Ortbegehungs-Apps eines wachsenden Zuspruchs, deren sich folgerichtig auch die Präsentation von Stefanie und Christian Manteuffel von OnSite.immo annahm. Die spannenden Möglichkeiten, die sich dadurch für eine leichtere Organisation der Arbeit ergeben, waren deshalb auch in den Pausen zwischen den Vorträgen der Herbsttagung ein Gesprächsthema.

... und KI

Einfacher wird die Arbeit der Verwalter auch mit der Zulassung rein virtueller Eigentümerversammlungen. Wolfgang Dötsch, Richter am Oberlandesgericht Köln, machte dabei auf die nicht zu vernachlässigende juristische Seite und die Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung aufmerksam. Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld warf wiederum einen schärfenden Blick auf Eigentümerversammlungen generell und lotete aus, welche Entscheidungen Verwalter auch ohne sie treffen dürfen. Apropos Entscheidungen treffen: In aller Munde ist derzeit als Unterstützung die sogenannte Künstliche Intelligenz (KI) – Algorithmen, die auf einer breiten Datengrundlage Vorhersagen für Wörter und ganze Texte liefern. Wie sich diese Form der Datenverarbeitung in der Praxis einsetzen lässt und welche rechtlichen Hürden dabei zu meistern sind, skizzierte Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch von der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner aus Solingen.

Arbeiten von zu Hause?

Neue Möglichkeiten, neue Zeiten – auch was den Arbeitsort betrifft. So haben die Jahre der Corona-Pandemie gezeigt, dass sich viele Aufgaben oft auch von zu Hause erledigen lassen. Doch liegt darin die Zukunft? Was bedeutet das für Führungskräfte und worauf haben Arbeitnehmer juristisch zu achten? Rechtsanwalt Marcus Schneider von WIR Jennissen & Partner, Köln, bemaß die rechtlichen Handlungs-



Zu Hause arbeiten – aber wie? RA Marcus Schneider, W.I.R. Jennißen & Partner, Köln, lieferte in seinem Vortrag Rechtstipps.

räume. So wurde klar, dass sich die Anforderungen an Arbeitnehmer wie Arbeitgeber gerade immens ändern und dabei reichlich Chancen für die Immobilienwirtschaft bergen.

Persönliche Gespräche unter dem Nachthimmel

Bunt erscheinen jetzt im Herbst nicht nur die Wälder, bunt war auch der Abend des ersten Veranstaltungstags auf der Dachterrasse des Atlantic Hotels. In lockerer Atmosphäre bei einem Cocktail powered by ista, Partner der Herbsttagung, ließ sich so unter anderem mit den Wertschöpfungspartnern über Branchentrends plaudern – genauso wie tagsüber auf der Fachausstellung, deren Besuch wie immer lohnte. Lohnend war dann die Abendveranstaltung auch aus einem anderen Grund, bot sie doch Raum für das Knüpfen von Kontakten, den gegenseitigen Austausch und das persönliche Gespräch mit den Kollegen. Denn auch



ista präsentierte den Cocktail des Abends. Raimund Reddig (l.) und Dr. Sebastian Schmitt (r.), beide ista, und die BVI-Landesvorsitzende Martina Schinke



Immer ein Teil von BVI-Veranstaltungen: Vorträge, die Know-how für die Praxis vermitteln. Stefanie und Christian Manteuffel zeigten, wie eine App Objektbegehungen erleichtert.

das gehört zum BVI und seinem bekannten Mehrwert, den die Mitglieder so sehr schätzen. Aber nicht nur an dieser Stelle war das Echo der Teilnehmer positiv; auch an den vielen Nachfragen aus dem Publikum und der jederzeit fruchtbaren Diskussion mit den Referenten ließ sich ablesen, dass die Herbsttagung vollauf zu überzeugen wusste. Jeder, der in Essen dabei war, ist damit gut gerüstet für die Herausforderungen der Gegenwart – und der Zukunft!



DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de



Bot Raum für den Austausch mit den Kollegen und war wie immer gut besucht: die Fachausstellung.

Im Focus: Rechte der betroffenen Person (Art. 15 DSGVO)

Der Europäische Gerichtshof hat in einem Urteil datenschutzrechtliche Bestimmungen restriktiv ausgelegt, um das Recht auf informationelle Selbstbestimmung zu schützen. Verantwortliche müssen betroffenen Personen umfangreiche Informationen über die Verarbeitung zur Verfügung stellen, um deren Rechte aus der DSGVO wahrnehmen zu können. Das Auskunftsrecht ermöglicht es den Betroffenen, die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung zu überprüfen. Es ist noch nicht abschließend geklärt, ob die Voraussetzung der Information konkreter Empfänger auch für die einseitige Informationsverpflichtung nach Art. 12 ff DSGVO gilt. Das Auskunftsrecht legt den Verantwortlichen erweiterte Pflichten auf und kommt insbesondere dann zum Tragen, wenn einseitige Informationspflichten nicht erfüllt wurden.

Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass bei Auskunftersuchen gemäß der DSGVO auch die konkreten Empfänger genannt werden müssen. Unternehmen müssen daher ihre Prozesse zur Bearbeitung von Auskunftsansprüchen anpassen und für vollumfängliche Transparenz zugunsten der Betroffenen sorgen. Dies bedeutet jedoch auch einen Mehraufwand für Unternehmen.



BVI-Webinar
Datenschutz für die Wohnungswirtschaft



So viel mehr Wert.



BVI-Webinar am 13. Juli 2023 zur Cybersecurity und zum Auskunftsanspruch

Datenschutz in der Hausverwaltung

Geht es um Datenschutz, fällt beim BVI regelmäßig ein Name: Reinhold Okon. Der zertifizierte Datenschutzbeauftragte (TÜV Süd) und BDSF-geprüfte Sachverständige für IT aus Karlsfeld war deshalb geradezu prädestiniert für das BVI-Webinar zur Datensicherheit in der Wohnungswirtschaft am 13. Juli 2023. Dass das Thema die Immobilienverwalter derzeit stark beschäftigt, bewies die hohe Zahl der Teilnehmer, die sich der Gefahren durch Schädlinge aus dem Netz durchaus bewusst sind und nun wissen wollten, wie sie sich der neuesten Attacken aus dem Cyberspace erwehren können.

Vorsicht beim Auskunftsanspruch

Doch bevor es um Ransomware und Co. gehen sollte, legte Okon gewohnt souverän und faktenge sättigt dar, wie Verwalter mit dem Auskunftsanspruch von Eigentümern umgehen sollten – denn auch das ist Teil des Datenschutzes und damit Aufgabe aller, die in der Immobilienwirtschaft mit Kundendaten umgehen müssen. So zeigte Okon eindrucksvoll das breite Spektrum von Daten, die als personenbezogen gelten und die damit unter die Europäische Datenschutz-Grundverordnung fallen. Und er machte klar, dass nur natürliche Personen einen Anspruch auf Auskunft haben – also zum Beispiel keine eingetragenen Vereine oder GmbHs. Zudem gelte es, Fristen zu wahren und sich zu ver-

sichern, dass die Person auch wirklich von der Erhebung von Daten betroffen sei. Überdies warnte Okon eindringlich davor, Anfragen nach den erhobenen Daten nur unvollständig zu beantworten oder gar zu ignorieren. Das könne hohe Strafen nach sich ziehen – bis zu zehn Millionen Euro Bußgeld für eine nicht erteilte Auskunft! Zum Ende dieser „ersten Runde“ hatte Okon noch einen Praxistipp zur Aufbewahrung der Korrespondenz mit dem Fragensteller parat: die Anfertigung von Screenshots und deren Speicherung als PDF. So sei ein sicherer Nachweis über das Auskunftersuchen des Kunden und die erteilte Auskunft möglich.

Gefahr aus dem Netz: Ransomware

In der „zweiten Runde“ ging es dann um Erpresser aus dem Cyberspace, die mit harmlos wirkenden, aber verseuchten Programmen („Ransomware“) oder Dateien den Computer des Nutzers verschlüsseln und dann Lösegeld erpressen. Schon oft gingen solche Berichte durch die Medien – und man selbst möchte sicherlich nicht Opfer solcher Internetkrimineller werden, die fernab am anderen Ende des Erdballs sitzen und selten dingfest gemacht werden können. Worauf ist also zu achten, wenn man seine E-Mails prüft und Programme aus dem Netz herunterlädt? Reinhold Okon wusste auch an dieser Stelle anschauliche Beispiele zu geben, die offenbarten, wie leicht sich Nutzer hinters

Licht führen lassen: Hat man keine Adleraugen, können schon minimale Änderungen der Absenderadresse und ein Klick ins Verderben führen. Im Jahr 2021 zahlten Unternehmen im Durchschnitt rund 250.000 Euro Lösegeld, um wieder an ihre Daten zu kommen. Also Obacht bei allen Unbekannten, die einem eine E-Mail zukommen lassen!

Ist dann doch einmal das Kind in den Brunnen gefallen, ist guter Rat im wahrsten Sinne des Wortes teuer. Die regelmäßige Datensicherung bleibt deshalb das A und O eines jeden Unternehmens. Immobilienverwalter sind dabei gut beraten, die Daten mehrfach zu sichern und die Sicherungen an verschiedenen Orten aufzubewahren, selbstredend vom Firmennetz getrennt, damit die Sicherung nicht auch noch mit Viren verseucht oder verschlüsselt wird. Okon empfahl, einen IT-Notfallfahrplan zu entwickeln, damit die Mitarbeiter im Fall der Fälle richtig handeln können. Dane-

ben braucht es eine stets gut gesicherte Firewall und ein aktuelles Antivirenprogramm, das regelmäßige Einspielen von Software-Updates und die Deaktivierung ungenutzter Dienste, starke Passwörter, eine Zwei-Faktor-Authentifizierung und vor allem: ganz viel gesunden Menschenverstand. Denn manchmal ist es besser, einmal zu wenig zu klicken als zu viel.



DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de




ANZEIGE

Ein Angebot unseres Kooperationspartners EBZ:

Vorbereitungskurs Zertifizierte/r Verwalter/in

Rabatt für
BVI-Mitglieder

3 Optionen stehen zur Wahl:

E-Learning	Crashkurs	E-Learning + Crashkurs
<ul style="list-style-type: none"> 50 Stunden E-Learning mit Lernvideos und Quizeinheiten Umfangreiche Übungsaufgabe über unsere Lernapp 	<ul style="list-style-type: none"> 3 1/2-tägiges Online-Seminar (etwa 25 Stunden) als Crashkurs zur Wiederholung und Auffrischung der wichtigsten Themen vor der IHK-Prüfung Online-Seminar zur Simulation der mündlichen Prüfung Umfangreiche Übungsaufgabe über unsere Lernapp 	<ul style="list-style-type: none"> 50 Stunden E-Learning mit Lernvideos und Quizeinheiten 3 1/2-tägiges Online-Seminar als Crashkurs zur Wiederholung und Auffrischung der wichtigsten Themen vor der IHK-Prüfung Online-Seminare zur Simulation der mündlichen Prüfung Umfangreiche Übungsaufgabe über unsere Lernapp
 360 €	 360 €	 630 €

Weitere Informationen auf der Website des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) unter: bit.ly/3OGHHNn



BVI beim Sommerfest der Wohnungswirtschaft 2023

Gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen, dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft und dem BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen lud das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) zum Sommerfest der Wohnungswirtschaft am 10. August 2023 nach Bochum. Auch der BVI war unter den Gästen; pflegt der Verband als professionelle Vertretung der Immobilienverwalter doch seit Jahren eine enge Kooperation mit dem EBZ, um seinen Mitgliedern einen Zugang zu exklusiven Weiterbildungsangeboten für WEG- und Mietverwalter zu verschaffen. Und hier hat das EBZ eine hervorragende Expertise, die Hausverwaltungen sehr zu schätzen wissen.

Das zeigt sich gerade wieder in diesen Tagen, wenn es um die Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter geht, denn vom 1. Dezember 2023 an haben Eigentümer das Recht auf dessen Bestellung. Die Vorbereitungskurse des EBZ erfreuen sich darob eines großen Zuspruchs – wer sich also bisher noch nicht mit der Zertifizierung beschäftigt hat, sollte unbedingt überlegen, einen Kurs zu besuchen. Folgerichtig waren dieses künftige Qualitätssiegel für Verwalter und die damit zusammenhängenden Fragen über Prüfungsinhalte eines der viel besprochenen Gesprächsthemen unter den zahlreichen Besuchern, die den EBZ-Campus bis spät in die Nacht bevölkerten.

Dirk Lamprecht, Geschäftsführer des BVI, nutzte die Gelegenheit, Kontakte zu pflegen und neue zu knüpfen. Denn es gilt, sich mit den Kollegen aus der Immobilienwirtschaft über Branchenthemen fortwährend auszutauschen und den Gesprächsfaden weiterzuspinnen. Dabei gab es auch jenseits der Zertifizierung reichlich Diskussionsstoff – schließlich verlangen die wachsenden politischen Vorgaben Verwaltern in ihrem Berufsalltag immer mehr ab. Deshalb war es klug von den Veranstaltern, neben namhaften Weiterbildungsexperten auch Fachpolitiker einzuladen, die dann Lamprecht im persönlichen Gespräch für die derzeitigen Sorgen und Nöte der Immobilienwirtschaft sensibilisieren konnte. Die Reise zum Sommerfest der Wohnungswirtschaft 2023 hatte sich also gelohnt.

DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de



Foto: © Privat

Dirk Lamprecht, Geschäftsführer des BVI (links), mit Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Themen der Energiewende aus verschiedenen Perspektiven: Niko Polzin, Key-Account-Manager Objektus GmbH, Cornelia Hopf-Lonzen, Landesvorsitzende BVI Mitte, Josephine Villmann, Bezirksschornsteinfegermeisterin und Energieberaterin, Nataliya Hausig, Key-Account-Managerin Objektus GmbH, Thomas Stumpf, Vertriebsleitung Objektus GmbH (v. l. n. r.)

Leipziger Inforunde von Objektus und dem BVI Mitte am 28. Juni 2023

Mit dem richtigen Vorgehen die Energiewende meistern

Angesichts immer neuer gesetzlicher Vorgaben fällt es zuweilen schwer, im Durcheinander der Energiewende den Überblick zu behalten. Als Servicedienstleister der Immobilienwirtschaft stellte sich die Objektus GmbH jüngst dieser Herausforderung und vermittelte während einer Informationsveranstaltung in Leipzig wertvolle Tipps für die Praxis der WEG-Verwaltung.

In Kooperation mit dem BVI-Landesverband Mitte und der Bezirksschornsteinfegermeisterin und Energieberaterin Josephine Villmann aus Erfurt brachten die Referenten den Stand der Dinge aus unterschiedlichen Perspektiven auf den Punkt. Am Beispiel der „Mittelfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung“ (EnSimiMaV) konnte Josephine Villmann gemeinsam mit der Immobilienverwalterin und Landesvorsitzenden des BVI Mitte, Cornelia Hopf-Lonzen, verdeutlichen, wo der sprichwörtliche Schuh gerade drückt. „Die Eigentümerseite ist verunsichert und vielen WEG-Verwaltungen fällt es schwer, die gesetzlichen Vorgaben in den Arbeitsalltag zu integrieren“, stellten die beiden Referentinnen unisono fest.

Herausforderung „Gasmangellage“

Mit der EnSimiMaV verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, einer möglichen „Gasmangellage“ umfassend vorzubeugen. Immobilieneigentümer sind per Verordnung dazu angehalten, die Effizienz vorhandener Gasheizungen bis zum 30. September 2024 so weit wie möglich zu optimieren. „Die laut Verordnung vorgeschriebene Prüfung und Optimierung der Heizung sowie ein hydraulischer Abgleich der Wärmeverteilung verursachen Kosten, auf die viele Betroffene überhaupt nicht vorbereitet sind“, kritisierte Cornelia Hopf-Lonzen. Andererseits müsse laut Josephine Villmann in jedem Einzelfall geprüft werden, welche Maßnahme den

größten Nutzen verspreche oder ob sich der Aufwand für einen hydraulischen Abgleich in Relation zum Alter der Heizungsanlage überhaupt rechne. „Mit solchen Entscheidungen sind viele Heizungsbetreiber schlicht überfordert und verlassen sich dann einfach auf die Angebote der einschlägigen Fachbetriebe“, erklärte Villmann.

Optimierung besser vorbereiten

Statt sofort das komplette Paket der Effizienzoptimierung zu realisieren, empfiehlt Josephine Villmann, erst einmal eine unabhängige Energieberatung zu konsultieren. Auf diese Weise könnten die Effizienzpotenziale besser eingegrenzt und dann gezielt ausgeschöpft werden. Über technische Modifikationen hinaus kann der Gasverbrauch allerdings auch mithilfe von „Smart Building Services“ reduziert werden, die Vertriebsleiter Thomas Stumpf und Key-Account-Manager Niko Polzin von der Objektus GmbH dem Publikum in Leipzig präsentierten.

THOMAS STUMPF

Vertriebsleitung der Objektus GmbH



Die OBJEKTUS GMBH bietet sämtliche Services rund um Rauchwarnmelder, Smart Building und Messdienstleistung. Das Portfolio reicht von der Geräteinstallation und der Erfassung von Verbrauchsinformationen bis hin zur Heizkostenabrechnung als Full-Service-Dienstleistung. Objektus setzt auf umfassende Digitalisierung und betreut bundesweit rund 380.000 Mieteinheiten mit mehr als 1,2 Mio. installierten Geräten.

www.objektus.de

Frankfurter Verwaltertag

am 24. November 2023

Nicht
verpassen!

Crowne Plaza Frankfurt Congress Hotel
Lyoner Straße 44–48 | 60528 Frankfurt am Main

Der letzte Verwaltertag des Jahres: Wir sagen Ihnen, wie Sie die energetische Sanierung angehen, die Modernisierung des Gebäudebestands vorantreiben und die neuen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen – kurzum: wie Sie die Energiewende meistern! Dazu gibt es eine Vielzahl von Praxistipps für Sie als WEG- und Mietverwalter.

Themen u. a.: Praktische Auswirkungen der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auf Wohnungseigentümer und Verwalter • Eingriffe in die Gebäudehülle durch Photovoltaik und Balkonkraftwerke • Photovoltaik und Steuern • E-Mobilität in der Praxis • Glasfaserausbau und TKG-Novelle • Musterbeschlüsse zur baulichen Veränderung • WEG-Rechtsprechung

Seien Sie dabei – wir freuen uns auf Sie!

Tickets: Frühbucherpreis – bis 24. Oktober 2023: BVI-Mitglied 177,31 € (netto 149,- €) | Kein BVI-Mitglied 236,81 € (netto 199,- €)
Regulärer Preis – ab 25. Oktober 2023: BVI-Mitglied 201,11 € (netto 169,- €) | Kein BVI-Mitglied 260,61 € (netto 219,- €)
Azubi (BVI-Mitglied) 0,00 € | Azubi (kein BVI-Mitglied) 89,25 € (netto 75,- €)

Mehr unter bvi-verwalter.de/veranstaltungen



„BVI to go“: Die exklusive Mitglieder-App! Jetzt zum Download für Ihr Mobilgerät!

Mit „BVI to go“ gelangen Sie von unterwegs jederzeit schnell, einfach und bequem zu allen Informationen, die für Sie als Mitglied im BVI wichtig sind – übersichtlich in sechs Rubriken sortiert:

- **News und Presseinformationen.** Hier finden Sie die Neuigkeiten der Branche auf einen Blick.
- **Gesetze und Verordnungen.** In dieser Rubrik haben wir für Sie wichtige Rechtstexte verlinkt – ein Klick genügt.
- **Aktuelle Veranstaltungen.** Ob nächster Verwaltungstag oder kommendes Webinar – hier werden Sie fündig.
- **BVI-Partner.** In dieser Rubrik finden Sie eine Übersicht über unsere Fördermitglieder.
- **BVI-Magazin.** Lesen Sie die neueste Ausgabe unserer monatlichen Verbandszeitschrift.
- **Arbeitshilfen.** Hier finden Sie Musterverträge, Formulare und weitere Arbeitshilfen direkt zum Download.

Und so geht's:

Sie können die App nach Anmeldung direkt über das Smartphone, Tablet oder als Web-Version an Ihrem PC nutzen.

Nutzung über Laptop oder PC:

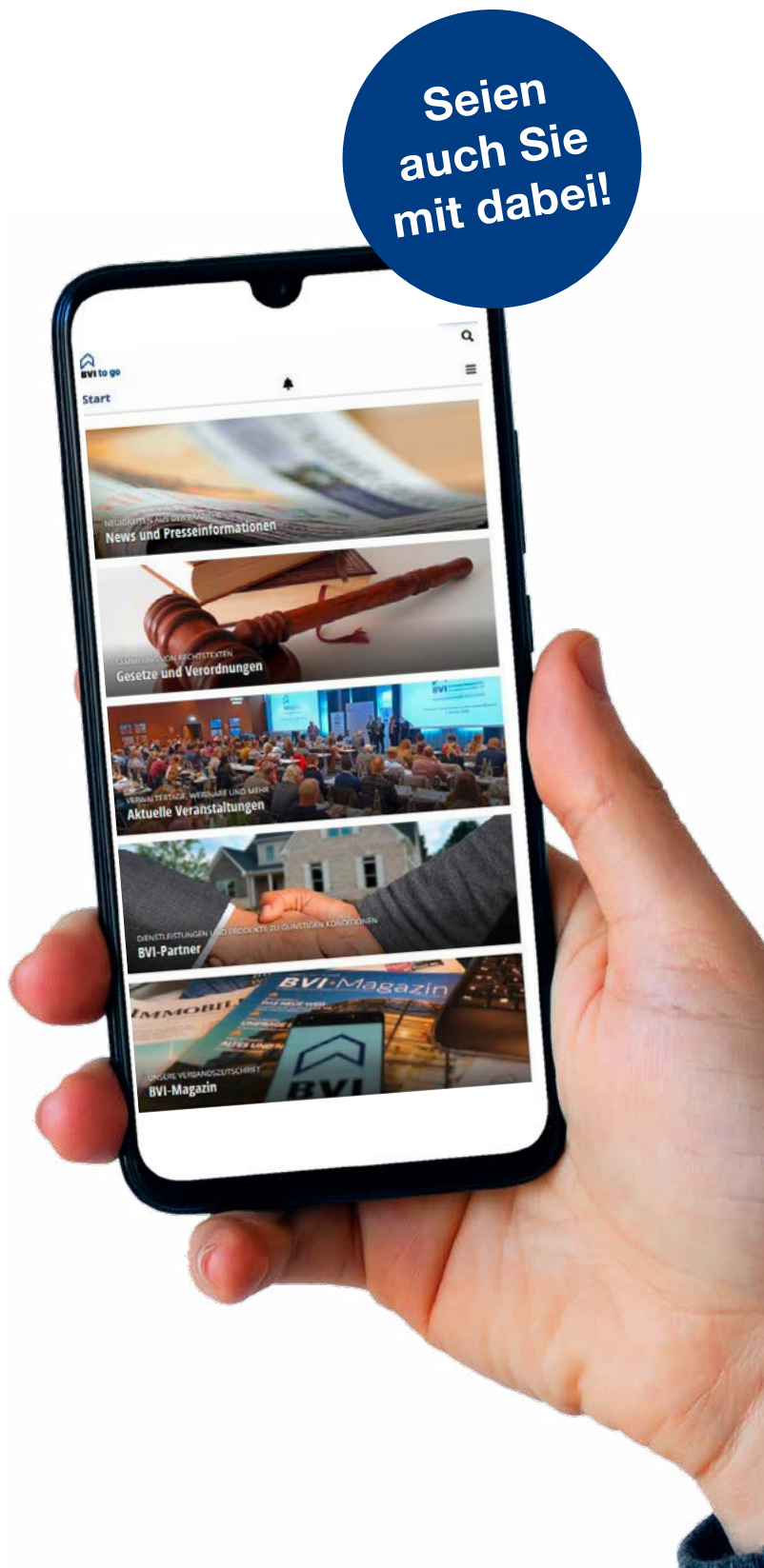
Rufen Sie die Seite app.bvi-verwalter.de auf und melden Sie sich mit Ihrer E-Mail-Adresse und Ihrem Passwort an.

Nutzung über Smartphone oder Tablet:

Wenn Sie die „BVI to go“ über ein mobiles Endgerät nutzen möchten, dann laden Sie zuvor die App herunter. Klicken Sie auf den Link, um direkt zum Download im App-Store Ihres Geräts zu gelangen:

Melden Sie sich danach mit Ihrer E-Mail-Adresse und Ihrem Passwort an. Nutzen Sie dafür die E-Mail, die wir Ihnen am 3. Mai 2023 geschickt haben. Darin finden Sie den Link, mit dem Sie sich registrieren.

Seien
auch Sie
mit dabei!



app.bvi-verwalter.de/app

BVI-TERMINE

Würzburger Verwaltertage

Donnerstag, 19. Oktober 2023,
und Freitag, 20. Oktober 2023

Ausbildung PLUS Aufbau

Dienstag, 7. November 2023,
und Mittwoch, 8. November 2023

Hannoveraner Verwaltertage

Donnerstag, 9. November 2023,
und Freitag, 10. November 2023

Frankfurter Verwaltertage

Freitag, 24. November 2023

Münsteraner Verwalterkonferenz

Donnerstag, 18. Januar 2024,
und Freitag, 19. Januar 2024

Münchener Verwaltertage

Freitag, 23. Februar 2024,
und Sonnabend, 24. Februar 2024

Dresdner Verwaltertage

Donnerstag, 14. März 2024,
und Freitag, 15. März 2024

Deutscher Immobilienverwalter Kongress in Berlin

Donnerstag, 16. Mai 2024,
und Freitag, 17. Mai 2024

Hamburger Verwaltertage

Donnerstag, 7. November 2024,
und Freitag, 8. November 2024

Frankfurter Verwaltertage

Donnerstag, 28. November 2024,
und Freitag, 29. November 2024

Weitere Termine folgen.

Hier geht es
zur Anmeldung!



! Eine Terminübersicht finden Sie auch
auf bvi-verwalter.de/veranstaltungen



IMPRESSUM

Hinweis:

Das BVI-Magazin ist die Verbandspublikation des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Mitglieder im BVI erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Das BVI-Magazin erscheint jeden zweiten Monat und berichtet über branchenrelevante Themen, Programm und Veranstaltungen des BVI ebenso wie über Angebote und Innovationen, Projekte und Lösungen der Partner und der Mitglieder. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, jedoch nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder. Dies kann auch rechtliche Fragen betreffen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernimmt der Herausgeber keine Haftung.

Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert oder zurückgeschickt. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Herausgeber alle Rechte des Verfassers, insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.

Die Redaktion behält sich vor, eingesandte Manuskripte sinnwährend zu kürzen und den Regeln des üblichen und von der Mehrheit der Sprachgemeinschaft akzeptierten Sprachgebrauchs anzupassen. Das betrifft auch die Verwendung des generischen Maskulinums.

Fotos:

Siehe Einzelbildnachweise

Herausgeber:**BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.**

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel. +49 (0) 30 30 87 29 – 17
service@bvi-verwalter.de

Redaktion:

Dr. Robert Borsch
Tel. +49 (0) 30 28 04 60 – 07
robert.borsch@bvi-verwalter.de

Verantwortlich i. S. d. P.:

Dirk Lamprecht
Geschäftsführer des BVI e. V.
und der BVI Service GmbH

Technische Betreuung und Anzeigenabwicklung:**BVI Service Gesellschaft mbH**

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel. +49 (0) 30 30 87 29 – 18
info@bvi-service.de

Anzeigenschaltung:

Dirk Lamprecht
Tel. +49 (0) 30 30 87 29 – 18
dirk.lamprecht@bvi-verwalter.de

Druck:

Druck- und Verlagshaus
Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0) 69 420 90 30
team@zarbock.de



Hannoveraner Verwaltertage am 9. und 10. November 2023

Design Offices Hannover-Vahrenwald
Philipsbornstraße 2 | 30165 Hannover

Der BVI Nord lädt zu seinen traditionellen jährlichen Verwaltertagen dieses Mal in die Landeshauptstadt Niedersachsens ein. Sie erwarten zwei abwechslungsreiche Tage mit Top-Referaten! In deren Mittelpunkt: die aktuellen energetischen Vorgaben und Vorhaben aus der Politik – ob Installation von Balkonkraftwerken, Sanierung der Gebäudehülle oder Pflicht zum Heizungsaustausch. Wir bieten Praxistipps und noch viel, viel mehr.

Themen u. a.: Energetische Baumaßnahmen bei Wohnungseigentümergeinschaften • Heizungssanierungen im Bestand • Die Gebäudehülle bei energetischen Maßnahmen • Balkon-Solarkraftwerke • Wärmepumpen • Personal gewinnen und halten • Unternehmensführung • Diversität im Unternehmen

Seien Sie dabei – wir freuen uns auf Sie!

Tickets: BVI-Mitglied 320,11 € (netto 269,- €) | Kein BVI-Mitglied 367,71 € (netto 309,- €) |
Azubi (BVI-Mitglied) 0,00 € | Azubi (kein BVI-Mitglied) 101,15 € (netto 85,- €)

Mehr unter bvi-verwalter.de/veranstaltungen

Hier geht es direkt zum Programm und zur Anmeldung:



bit.ly/3ZaFDUc

**Jetzt
anmelden!**