

BVI • MAGAZIN

Das Fachmagazin des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

bvi-magazin.de



Schwerpunktthema

BRANDSCHUTZ



Dienstleistungen

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ VERSTEHEN



Technik & Bauen

GLASFASERAUSBAU



So viel mehr Wert.



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

BVI

Die Immobilienverwalter Deutschlands

Sichern Sie jetzt Ihre Gas- und Strompreise!

EnergieForum®
Deutschland
Starker Partner der
Immobilienwirtschaft

WER WIR SIND:

Seit 15 Jahren bringen wir Erfahrung und Verlässlichkeit in Ihre Energieversorgung. Als starker Partner für die Immobilienwirtschaft bieten wir bundesweit attraktive Festpreisverträge für Gas und Strom.

UNSERE HIGHLIGHTS FÜR SIE:

- › Strom & Gas gebündelt zu Festpreisen bis Ende 2030
- › Vertrags-, Termin- und Klärfallmanagement aus einer Hand
- › Zuverlässige Zählerstands-Übermittlung – über unser Kundenportal
- › Planungssicherheit ohne Risiko
- › **Absolute Top-Preise auch bei kleinen Strom- & Gaszählern**

NOCH IN DER GRUNDVERSORGUNG?

Wir erstellen Ihnen gern ein Bündelangebot – auch für Ihre Allgemein-Strom-Zähler.

040 / 696 35 15 30
info@efd-energie.de



Wir liefern mehr als Energie.
energieforum-deutschland.de

In der Gemeinschaft mehr Stärke finden

Liebe Mitglieder,

Einzelkämpfer haben es stets schwer, Gehör zu finden und mit Erfolg für ihre Interessen zu streiten. Das galt und gilt auch für Verbände, die in einem schwierigen Umfeld wie der Immobilienwirtschaft agieren müssen, die von stetem Wandel gekennzeichnet ist. Wir spüren es: Der Fachkräftemangel, die technische Umwälzung durch Künstliche Intelligenz oder die Energiewende sind Phänomene, die branchenübergreifend für Aufregung sorgen und die Suche nach zukunftstauglichen Konzepten befeuern. Dabei schaut meist bisher jeder ausschließlich auf seinen Bereich, definiert seine Herausforderungen, entwickelt Lösungen und artikuliert sie öffentlich. Das Ergebnis sind oft einzelne Stimmen, die die gleiche Melodie singen, doch es ist deswegen noch lange kein Chor.

Deshalb, finde ich, ist es Zeit, neue Wege zu gehen und die ohnehin bestehenden Verbindungen zu unseren Partnern – seien es Verbände, Institute oder Fördermitglieder – zu bündeln und damit deutlich besser zu nutzen. Aus diesem Bündel gilt es, einen gemeinsamen Strang zu flechten, an dem wir mit unseren Partnern gemeinsam fest ziehen. Ich denke da zum Beispiel an den ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss, den IVD Bundesverband und den eid Evangelischen Immobilienverband Deutschland, zu denen wir schon jetzt beste Kontakte pflegen. Daraus könnte eine feste Wertegemeinschaft entstehen, die sich im Lichte der Zeichen der Zeit gemeinsam den Herausforderungen von heute und morgen widmet, der Immobilienwirtschaft wertvolle Impulse gibt und damit der Branche den Pfad der Zukunft weist.

Solche Kooperationen sollen übrigens nicht nur die Arbeit in und für die Branche befruchten, sondern auch Ihnen ganz persönlich nützen, zum Beispiel in Form von Nachlässen bei Tickets für Veranstaltungen der Partner. Denkbar sind auch gemeinsame Events oder die enge Abstimmung der Arbeit im politischen Berlin. Denn die Themen sind oft ähnlich, der Vorrat an Gemeinsamkeiten beinahe unerschöpflich. Aus Einzelkämpfern werden auf diese Art enge Verbündete und aus den leisen Stimmen vieler, die leicht zu überhören sind, die eine laute Stimme, die unüberhörbar tönt. Ich bin mir sicher: In dieser Gemeinschaft werden wir eine neue Stärke finden und deutlich mehr erreichen als in der Vergangenheit. Und das zum Wohle der Branche!

Thomas Meier

Präsident des BVI
Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e. V.



Foto: © Dominik Pfau

POLITIK & AKTUELLES



- 6 **Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz – was Sie jetzt wissen müssen**
- 8 **Weiterbildungspflicht abschaffen? Ein gefährlicher Irrweg für Qualität und Verbraucherschutz**
Yannick Conrads
- 10 **Reform des Mietrechts: Und wir regulieren fröhlich weiter!**
Frank Behrend
- 11 **SCHWERPUNKTTHEMA**
Brandschutz ist Lebensschutz!
- 12 **Brandschutz im Bestand**
Axel Haas
- 18 **Brandschadensanierung: Professionell, schnell und sicher handeln**
Jens Lange

RECHT



- 20 **Tierhaltung in der GdWE**
- 22 **Cloud-Anwendungen – eine sichere Sache?**
Reinhold Meister Okon

DIENSTLEISTUNGEN



- 25 **Künstliche Intelligenz verstehen, bevor man sie einsetzt: Die „KI-Landkarte“**
Carsten Lexa

TECHNIK & BAUEN



- 31 **Glasfaserausbau: Warum Immobilienverwalter jetzt selbst das Heft des Handelns in die Hand nehmen müssen**
Dietmar Schickel
- 33 **Schädlinge im Porträt: Hausbock**
Ekkehard Flohr

ENERGIE & UMWELT



- 36 **Photovoltaik im Wohnungseigentum: Beschlussfassung und Planung**
Winfried Hanuschik
- 38 **Update 2026: Kommunale Wärmeplanung und GEG in der Praxis**
Yannick Conrads

BVI FÜR SIE



- 39 **Tagung des IMMO|THINKTANK am 3. Dezember 2025 in Berlin: Wie gewinnt und hält man Mitarbeiter?**
- 39 **Der BVI gratuliert sehr herzlich ...**

BVI-VERANSTALTUNGEN



- 40 **Mut- und Muntermacher Münster – 23. Münsteraner Verwalterkonferenz am 22. und 23. Januar 2026**
Dr. Robert Borsch

46 BVI-TERMINE



47 IMPRESSUM

Das war Münster 2026 ...



Foto: © Holger Döring

**Bericht
Seite 40
bis 45**



Foto: © Holger Döring



Foto: © Konstanze Welein / BVI e. V.



Foto: © Kerstin Möhrke

Herzlichen Dank an unsere Förderpartner:





Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz – was Sie jetzt wissen müssen

Mit dem geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) vollzieht die Bundesregierung eine deutliche Kurskorrektur im Gebäudeenergiegesetz. Das bisherige „Heizungsgesetz“ in der Fassung der GEG-Novelle 2023 soll in zentralen Teilen aufgehoben werden.

Konkret sollen die mit der Novelle 2023 eingefügten §§ 71 bis 71p sowie § 72 des Gebäudeenergiegesetzes gestrichen werden. Damit entfällt die pauschale Vorgabe, wonach neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Ebenso sollen Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten wegfallen. Entscheidend für die Praxis: Es wird keine Verpflichtung zum Austausch funktionierender Heizungen geben.

Für Wohnungseigentümergeinschaften und Sie als Verwalter nimmt damit der unmittelbare Handlungsdruck deut-

lich ab. Sanierungsentscheidungen können wieder stärker an Wirtschaftlichkeit, baulicher Eignung und Finanzierungsfähigkeit ausgerichtet werden. Gleichzeitig bleibt das Ziel bestehen, neue Heizungen perspektivisch überwiegend CO₂-frei zu betreiben.

Technologieoffen – aber nicht grenzenlos

Beim Heizungstausch soll die Entscheidung über die künftige Heizungsart ausdrücklich bei den Eigentümern liegen. Das Gesetz soll einen technologieoffenen Katalog möglicher Heizungsoptionen enthalten. Neben Wärmepumpen, Fernwärme, hybriden Systemen und Biomasseheizungen bleiben auch Gas- und Ölheizungen zulässig.

Allerdings wird die Nutzung fossiler Brennstoffe künftig über eine sogenannte „Bio-Treppe“ gesteuert. Wird nach Inkraft-

treten des Gesetzes eine Gas- oder Ölheizung neu installiert oder ersetzt, muss sie schrittweise mit klimafreundlichen Brennstoffen betrieben werden. Vom 1. Januar 2029 an ist ein Mindestanteil von zehn Prozent CO₂-neutraler Brennstoffe vorgesehen. Der weitere Anstieg bis 2040 soll in drei gesetzlichen Stufen festgelegt werden. Für den klimafreundlichen Brennstoffanteil entfällt der CO₂-Preis.

Für die Verwaltungspraxis bedeutet das: Gas bleibt eine Option, allerdings mit langfristig steigenden Anforderungen an den Brennstoffmix. Wirtschaftlichkeitsberechnungen müssen daher nicht nur Investitionskosten, sondern auch die perspektivische Entwicklung der Brennstoffpreise und Beimischungsquoten berücksichtigen.

Mieterschutz und Klimaziele bleiben maßgeblich

Das Eckpunktepapier kündigt eine Regelung an, die Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Einbau unwirtschaftlicher Heizungen schützen soll. Gerade bei größeren Anlagen, Fernwärmeanschlüssen oder Contracting-Modellen wird diese Frage für Verwalter weiterhin eine zentrale Rolle spielen.

Zugleich bleiben die Ziele des Klimaschutzgesetzes verbindlich. Für das Jahr 2030 ist eine Evaluierung vorgesehen. Sollte der Gebäudesektor seine Zielvorgaben verfehlen, ist eine politische Nachsteuerung angekündigt. Die aktuelle Flexibilisierung steht somit weiterhin im Rahmen langfristiger CO₂-Minderungsziele.

Zusätzliche Quoten für Brennstoffanbieter

Ergänzend zur „Bio-Treppe“ wird eine Grüngas- und Grünheizölquote eingeführt. Diese richtet sich nicht an Gebäudeeigentümer, sondern an die „Inverkehrbringer“ von Erdgas und Heizöl. Die Quote soll 2028 mit bis zu einem Prozent starten und schrittweise ansteigen. Bis 2030 sollen dadurch mindestens zwei Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden. Die Quote wird auf die Bio-Treppe angerechnet.

Für Verwalter wirkt diese Regelung mittelbar über die Energiepreise. Sie verändert nicht die unmittelbaren Beschlusskompetenzen in Wohnungseigentümergeinschaften, kann aber langfristig Einfluss auf Kostenentwicklungen nehmen.

Förderung bleibt stabil

Positiv für die Planungssicherheit ist die Zusage, dass die Finanzierung der Bundesförderung für effiziente Gebäude

(BEG) bis mindestens 2029 sichergestellt werden soll. Investitionsentscheidungen im Bestand können somit weiterhin unter Einbeziehung staatlicher Förderprogramme kalkuliert werden.

Vereinfachte Wärmeplanung

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kommunalen Wärmeplanung. Für Kommunen mit weniger als 15.000 Einwohnern soll das Verfahren deutlich vereinfacht werden. Der Aufwand soll erheblich sinken, sodass Wärmepläne innerhalb weniger Monate abgeschlossen werden können. Für größere Kommunen werden die Anforderungen an die Datenübermittlung reduziert. Energieverbrauchsdaten sollen künftig nur noch für Mehrfamilienhäuser, Nichtwohngebäude sowie Prozesswärme übermittelt werden. Als Schwellenwerte gelten ein jahresdurchschnittlicher Energieverbrauch von mehr als 50.000 kWh oder eine thermische Leistung der Heizungsanlage von mehr als 35 kW.

Für Verwalter von Mehrfamilienhäusern bleibt die Einbindung in die kommunale Wärmeplanung damit weiterhin relevant, allerdings mit vereinfachten Datensystematiken.

Fernwärme im Fokus regulatorischer Anpassungen

Wärmenetze werden als zentral für die künftige Wärmeversorgung bezeichnet. Gleichzeitig sind Anpassungen im Fernwärmerecht vorgesehen. Die AVBFernwärmeV und die Wärmelieferverordnung sollen novelliert werden. Geplant sind unter anderem eine stärkere Preisaufsicht, eine verpflichtende Preistransparenzplattform sowie die Einrichtung einer Schlichtungsstelle. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, Investitionskosten für Dekarbonisierung und Netzinfrastruktur über die Wärmepreise weiterzugeben – unter der Leitlinie der Bezahlbarkeit.

Für Immobilienverwalter mit Fernwärmeanschlüssen wird dieser Bereich voraussichtlich zu den praxisrelevantesten Änderungen gehören. Vertragsgestaltung, Umlagefähigkeit und Kostenentwicklung wird der BVI weiterhin im Blick haben und Sie rechtzeitig informieren.

Der Gesetzentwurf soll bis Ostern im Kabinett beschlossen werden. Die parlamentarische Beratung ist für das Frühjahr vorgesehen. Das Inkrafttreten ist vor dem 1. Juli 2026 geplant.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de



Weiterbildungspflicht abschaffen?

Ein gefährlicher Irrweg für Qualität und Verbraucherschutz

Ein Zwischenruf von Yannick Conrads

Die Abschaffung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter ist derzeit noch nicht abschließend entschieden. Der entsprechende Vorschlag befindet sich im politischen Verfahren.* Dennoch sorgt das Vorhaben für erhebliche Unruhe in der Branche. Die Diskussion hat nicht nur Fachkreise, sondern auch die Fachpresse erreicht. Alle führenden Verbände haben ihre deutliche Kritik geäußert – ein Zeichen dafür, dass es hier nicht um eine Detailfrage, sondern um eine Weichenstellung für die Qualität der Immobilienverwaltung in Deutschland geht!

Wir als BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter sehen die geplante Abschaffung der gesetzlichen Weiterbildungspflicht mit großer Sorge. Denn was politisch als „Bürokratieabbau“ etikettiert wird, entpuppt sich bei genauer Betrachtung als Qualitätsabbau und damit als Risiko für Eigentümer, Gemeinschaften und letztlich für den gesamten Berufsstand.

Grundlegender Wandel der Immobilienverwaltung

Die Immobilienverwaltung hat sich in den vergangenen Jahren grundlegend gewandelt. Verwalter sind heute nicht mehr nur organisatorische Dienstleister, sondern rechtliche, technische und wirtschaftliche Schnittstellenmanager hochkomplexer Systeme. Wohnungseigentumsrecht, Baurecht, Energiegesetzgebung, Förderstrukturen, Digitalisierung, Betreiberpflichten – die Anforderungen steigen kontinuierlich. Zugleich wachsen die finanziellen Dimensionen der Entscheidungen, die Verwalter im Auftrag von Eigentümergemeinschaften vorbereiten und umsetzen.

Vor diesem Hintergrund war die Einführung der Weiterbildungspflicht kein Selbstzweck, sondern eine notwendige Reaktion auf die Realität des Berufs. 20 Stunden Fortbildung in drei Jahren (weniger als sieben Stunden pro Jahr) stellen keinen überbordenden Aufwand dar. Sie sind ein

Mindestmaß an Professionalität in einem Tätigkeitsfeld, in dem Fehlentscheidungen schnell fünf- oder sechsstellige Folgen für Eigentümer haben können. Wer über Instandhaltungsmaßnahmen, energetische Sanierungen oder rechtssichere Beschlussfassungen berät, trägt eine erhebliche Verantwortung für fremdes Vermögen.

Problematische Signalwirkung

Die politische Annahme, der Markt werde Qualität „von selbst“ regeln, greift zu kurz. Denn der Verwaltermarkt ist stark heterogen: Neben hervorragend aufgestellten, qualitätsorientierten Unternehmen existieren viele Kleinstbetriebe ohne strukturierte Fortbildungs- oder Qualitätsprozesse. Fällt der gesetzliche Mindeststandard weg, verschiebt sich der Wettbewerb zwangsläufig weiter in Richtung Preis und schließlich zulasten der Qualität. Seriöse Anbieter geraten unter Druck, während fachlich schwächere Marktteilnehmer Kostenvorteile ausspielen können. Leidtragende sind nicht die Verwaltungen, sondern die Eigentümergemeinschaften.

Besonders problematisch ist die Signalwirkung: Der Staat würde vermitteln, dass kontinuierliche Qualifizierung in einem komplexen Rechts- und Technikbereich entbehrlich sei. Das steht im klaren Widerspruch zu anderen regulierten Berufsgruppen, bei denen Fortbildung als selbstverständlicher Bestandteil professionellen Handelns gilt. Immobilienverwalter betreuen Vermögenswerte in Milliardenhöhe. Ein Mindestmaß fachspezifischer Weiterbildung ist deshalb kein Luxus, sondern Ausdruck von Sorgfaltspflicht.

Aktuelles Fachwissen ist keine Kür, sondern Notwendigkeit

Auch der Verweis auf den zertifizierten Verwalter durch den Gesetzgeber greift zu kurz. Eine Zertifizierung bildet Wissen zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Sie ersetzt keine kontinuierliche Qualifizierung in einem sich ständig verändernden rechtlichen und technischen Umfeld. Gerade in Zeiten der Wärmewende, neuer Anforderungen an energetische Sanierungen, steigender Haftungsrisiken und komplexer Förderbedingungen ist aktuelles Fachwissen keine Kür, sondern betriebliche Notwendigkeit.

Ohne verbindliche Weiterbildungspflicht drohen steigende Fehlerquoten, mehr Beschlussanfechtungen, längere Streitigkeiten, wachsende Rechtsunsicherheiten und vor allem ein Vertrauensverlust bei Eigentümern. Das Bild des professionellen Verwalters als qualifizierten Sachwalters gemeinschaftlichen Vermögens würde beschädigt. Für einen Be-

rufsstand, der seit Jahren um Anerkennung als qualifizierte Dienstleistung kämpft, wäre das ein deutlicher Rückschritt.

Weiterbildungspflicht stärkt den Verbraucherschutz

Bürokratieabbau darf nicht mit dem Abbau von Qualitätsstandards verwechselt werden. Wenn der Nachweis der Weiterbildung als administrativ aufwendig empfunden wird, muss das Verfahren vereinfacht werden – etwa durch digitale Dokumentationslösungen. Der richtige Ansatz ist Modernisierung, nicht Abschaffung.

Die gesetzliche Weiterbildungspflicht ist kein Hemmnis für Unternehmen. Im Gegenteil: Sie schützt jene, die in Qualität investieren, vor einem ruinösen Preiswettbewerb mit Anbietern, die Weiterbildung als bloßen Kostenfaktor betrachten. Sie schafft faire Mindeststandards, stärkt den Verbraucherschutz und unterstützt die Professionalisierung eines Berufs, der eine Schlüsselrolle bei der Verwaltung von Wohnraum und gemeinschaftlichem Eigentum spielt.

Der BVI setzt sich deshalb weiterhin mit Nachdruck dafür ein, dass diese Mindeststandards erhalten bleiben. Schließlich haben Eigentümer ein Recht auf Verwalter, die sich kontinuierlich weiterbilden. Und die Politik sollte verstehen: Ein moderner Berufsstand braucht verbindliche Qualitätsmaßstäbe – nicht weniger, sondern mehr.

**Redaktionsschluss: 10. Februar 2026*



YANNICK CONRADS
bvi-verwalter.de



Foto: © istock.com / adrian825

Reform des Mietrechts

Und wir regulieren fröhlich weiter!

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig hat Vorschläge zu Änderungen im Mietrecht vorgelegt. Diese sollen im Laufe des Jahres beschlossen werden und von 2027 an gelten.

Aber statt eines großen Wurfs, der das Mietrecht vereinfachen und für Mieter und Vermieter übersichtlicher machen würde, wird weiter fröhlich reguliert. Bisherige Regulierungen – vor allem zur Mietpreisbremse – ziehen Ausweichbewegungen nach sich. Vermieter suchen also legale Möglichkeiten, die Mietpreisbremse zu umgehen. Diese Ausweichbewegungen ziehen aus Sicht der Ministerin nun weiteren Regulierungsbedarf nach sich.

So sollen Mieterhöhungen nach dem Lebenshaltungskostenindex bei 3,5 Prozent pro Jahr gedeckelt werden. Weil besonders in den Jahren 2022 und 2023 die Lebenshaltungskosten stärker gestiegen sind, will man dies nun begrenzen. Jahre, ja Jahrzehnte lag die Inflationsrate unter den allgemeinen Mietsteigerungen, sodass Mieter mit Indexmiete besser gefahren sind als bei Mieterhöhungen nach ortsüblicher Vergleichsmiete. Der Möblierungszuschlag soll zukünftig separat ausgewiesen und auf fünf Prozent der Nettokaltmiete begrenzt werden, um die Mietpreisbremse durchzusetzen.

Bei vorübergehenden Vermietungen gilt derzeit die Mietpreisbremse nicht. Da diese Verträge immer wieder ohne Mietpreisbremse verlängert werden können, soll die maximale Laufzeit auf sechs Monate beschränkt werden. Zah-

lungssäumige Mieter sollen nicht nur wie bisher eine fristlose Kündigung durch umgehende Zahlung heilen können, sondern auch eine fristgerechte Kündigung. Bisher konnte bei Zahlungsverzug fristgerecht gekündigt werden, ohne dass der Mieter „heilen“ konnte. Einziger Lichtblick für Vermieter ist die vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung: Hier soll der maximale Baukostenbetrag, bei dem die Regelung Anwendung findet, von 10.000 Euro auf 20.000 Euro erhöht werden.

Dem Deutschen Mieterbund sind die neuen Regelungen noch zu lasch und die SPD hätte gerne noch ein Bußgeld bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse. Es gibt also noch genug Möglichkeiten, das Mietrecht tot zu regulieren.



FRANK BEHREND
f.behrend
@verwaltung-behrend.de

FRANK BEHREND ist Landesvorsitzender des BVI Berlin/Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern.



Brandschutz ist Lebensschutz!

Anfang des Jahres erschütterte eine Meldung aus der Schweiz die ganze Welt: Auf einer Silvesterfeier mit 100 Gästen in einer Bar in Crans-Montana kam es zu einem verheerenden Brand, bei dem 40 Menschen ihr Leben ließen. Ursache: mangelnder Brandschutz! Die Betreiber hatten ihre Pflichten vernachlässigt und müssen sich nun wegen fahrlässiger Tötung, fahrlässiger Körperverletzung und fahrlässiger Verursachung einer Feuersbrunst vor Gericht verantworten.

Solche Katastrophen können nicht nur in Gewerberäumen geschehen, sondern auch in Wohngebäuden. Denn Sie wissen es selbst: Wie oft müssen Sie als Verwalter Wohnungseigentümer oder Mieter mahnen, brennbare Gegenstände wie Schuhschränke oder Kinderwagen nicht im Hausflur abzustellen? Wie oft werden der Bequemlichkeit wegen im Keller die Brandschutztüren von Bewohnern mit Keilen befestigt und einfach offen gelassen? Und dann sind da noch die Balkonkraftwerke und die Elektroladesäulen, die immer öfter installiert werden. Wie leicht kann da eine nicht fachgerechte Installation einen Brand verursachen!

Verwalter stehen also in der Pflicht, beständig zu prüfen, ob allgemein zugängliche Räume wie Flure, Treppenhäuser, Tiefgaragen, Böden und Keller bestmöglich vor Bränden geschützt sind – eine Aufgabe, die selbstredend nicht nur an besonderen Tagen wie Silvester, sondern das ganze Jahr über Beharrlichkeit erfordert. Obschon das alles vielleicht lästig ist, ist es unerlässlich – denn Brandschutz ist Lebensschutz!

In unserem Schwerpunktthema wollen wir Sie in Sachen Brandschutz an Ihre Verantwortung erinnern, Sie für neue Herausforderungen sensibilisieren und – für den Fall der Fälle – Ihnen einen Leitfaden liefern, wie Sie einen Brandschaden gekonnt managen.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de



Brandschutz im Bestand – Verantwortung übernehmen zwischen Energiewende, Klimaschutz und Alltagspraxis

Bestandsimmobilien stehen im Zentrum gleich mehrerer Transformationen: energetische Sanierung, Ausbau erneuerbarer Energien, Elektromobilität und veränderte Nutzungsanforderungen. Für Immobilienverwalter bedeutet das vor allem: Entscheidungen sollten mit Blick auf ihre langfristigen Wirkungen getroffen werden – technisch, rechtlich und bezogen auf die Sicherheit. Der vorbeugende Brandschutz spielt dabei eine Schlüsselrolle, wird im Alltag jedoch häufig erst dann sichtbar, wenn Probleme auftreten oder Genehmigungen ins Stocken geraten.

Grundsätzlich gilt: Brandschutz im Bestand ist kein starres Regelwerk, sondern ein Zusammenspiel aus baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen. Gerade weil Bestandsgebäude historisch gewachsen sind, unterscheiden sie sich stark in Konstruktion, Nutzung und Risikoprofil. Pauschale Lösungen greifen hier selten. Umso wichtiger ist es, die typische Gefahrenquellen eines Gebäudes zu kennen.

Ein besonders prägnantes Beispiel ist der Ausbau von Photovoltaikanlagen, der zunehmend mit Fassadensanierungen zusammengedacht wird. PV-Anlagen auf Bestandsgebäuden sind ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung von Energiekosten. Gleichzeitig verändern sie das Brandverhalten von Dach- und Fassadenflächen erheblich. Kommt es zu einem Brand, können elektrische Spannungen die Brandbekämpfung erschweren, besonders wenn sich Feuer unbemerkt unter der Dachhaut oder entlang der Fassade ausbreitet. Zudem können PV-Anlagen den Löschangriff der Feuerwehr erschweren, weil das Löschmittel den eigentlichen Brandort abschirmt und diesen nur schlecht erreicht.

Gerade hier zeigt sich der große Vorteil nicht brennbarer, mineralischer Baustoffe. Werden Dämmstoffe eingesetzt, die keine Brandlast darstellen, lässt sich das Risiko einer Brandweiterleitung deutlich reduzieren – sowohl unter PV-Anlagen auf dem Dach als auch entlang der Fassade. Für

Immobilienverwalter bedeutet das: Die Materialwahl bei energetischen Maßnahmen ist nicht nur eine Frage der Energieeffizienz oder der Förderfähigkeit, sondern immer auch eine sicherheitsrelevante Entscheidung zum Schutz der Bewohner und des Wirtschaftsguts Gebäude.

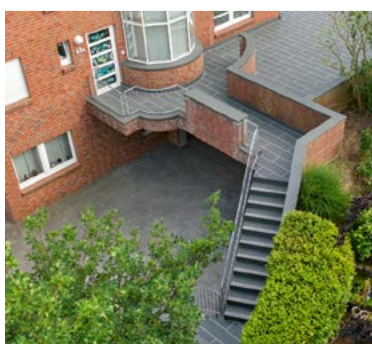
Ähnliches gilt für kleinere dezentrale Anlagen wie Balkonkraftwerke, die in großer Zahl an Fassaden oder Balkonen installiert wurden und werden. Auch wenn sie technisch vergleichsweise einfach erscheinen, können sie aus Brandschutzsicht problematisch werden – etwa durch beschädigte Leitungen, Überhitzung oder die Montage auf brennbaren Untergründen. In Kombination mit einer mit solchen Materialien gedämmten Fassade kann sich ein lokaler Brand schnell vertikal ausbreiten. Eine klare Abstimmung von Technik, Fassade und Brandschutz ist daher unerlässlich.

Ein weiteres Thema, das Immobilienverwalter zunehmend beschäftigt, ist die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Während der Fokus häufig auf Tiefgaragen liegt, verdienen auch Außenstellplätze besondere Aufmerksamkeit. Stehen E-Fahrzeuge oder Ladesäulen zu dicht an der Gebäudehülle, kann ein Fahrzeugbrand unmittelbar auf die Fassade übergreifen. Besonders kritisch wird dies bei brennbaren Fassadenmaterialien oder offenen Hinterlüftungen. Aus brandschutzfachlicher Sicht sind ausreichende Abstände zwischen Ladeplätzen und Gebäude zwingend erforderlich – ein Aspekt, der früher oft unterschätzt wurde, sich später jedoch nur schwer korrigieren lässt.

In Tiefgaragen kommen weitere Anforderungen hinzu: elektrische Sicherheit, Lüftung, klare Stellplatzzuordnung und organisatorische Regeln. Gleichzeitig gilt auch hier der Grundsatz des Bestandsschutzes: Bestandsgebäude müssen rechtlich nicht mehr leisten, als sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung leisten mussten. Anforderungen, die eigentlich für Sonderbauten gelten, dürfen nicht pauschal auf bestehende Garagen übertragen werden. Für Immobilienverwalter ist es deshalb entscheidend, zwischen tatsächlicher

— ANZEIGE —



- Balkon
- Laubengang
- Treppe

- Abdichtungs- und Beschichtungssysteme gemäß DIN 18531

- schwer entflammable Systemlösung (C_{fl}-s1) gem. EN 13501-1



Risikominimierung und überzogenen Forderungen zu unterscheiden, wie sie Brandschutzdienststellen nach der Brandbeschau häufig fordern.

Neben allen technischen Fragen bleibt der organisatorische Brandschutz ein oft unterschätzter, aber zentraler Baustein. Besonders deutlich wird dies beim Thema Rettungswege. Tragische Unglücke – wie in der Silvesternacht in der Schweiz – zeigen, dass blockierte, verstellte oder abgeschlossene Fluchtwege bei einem Brand lebensgefährlich sind. Für die Praxis ergibt sich daraus eine klare Botschaft: Rettungswege dürfen niemals zugestellt oder aus Sicherheits- oder Ordnungserwägungen verschlossen werden. Regelmäßige Kontrollen, klare Zuständigkeiten und die Einbindung von Hausmeistern und Nutzern sind hier unerlässlich.

Ein neben der Sicherheit im Bestand weiteres Spannungsfeld ist die energetische Sanierung. Sie ist erforderlich, um Emissionen zu reduzieren, den Standard zu verbessern und Bestandsgebäude insgesamt zukunftsfähig zu machen. Gerade die Dämmung leistet hier einen erheblichen Beitrag zur dezentralen CO₂-Vermeidung, da Heizenergie gespart und der Primärenergiebedarf dauerhaft gesenkt wird. Gleichzeitig darf eine energetische Ertüchtigung nicht zu Lasten des Brandschutzes gehen. Materialien, die bei einem Brand zusätzliche Risiken erzeugen, konterkarieren das eigentliche Ziel der Nachhaltigkeit.

Für Immobilienverwalter bedeutet das: Klimaschutz und Brandschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Im Gegenteil – nachhaltige Lösungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie beides zusammenbringen. Nicht brennbare Dämmstoffe, saubere Detailausbildungen und eine abgestimmte Planung von Technik und Gebäudehülle sind hier zentrale Erfolgsfaktoren.

Besonders anspruchsvoll wird es bei Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit An- oder Ausbauten. In diesen Fällen ist häufig ein Bauantrag erforderlich, der auch den Brandschutz neu bewertet. Wichtig ist dabei eine klare rechtliche Linie: Zum einen darf das Gebäude nicht schlechter gestellt werden als zuvor, zum anderen dürfen keine Anforderungen eingefordert werden, die eigentlich Sonderbauten vorbehalten sind. Letzteres ist eine vor allem bei Wohngebäuden immer wieder zu beobachtende Praxis von Bauämtern. Für Immobilienverwalter ist es hilfreich, diese Grundsätze zu kennen und früh eine fachliche Unterstützung einzubinden, um unnötige Verzögerungen und Kosten zu vermeiden.

Am Ende zeigt sich: Brandschutz im Bestand ist kein reines Technikthema, sondern eine Managementaufgabe. Er verlangt Abwägung, Fachwissen und Verantwortungsbewusstsein. Wer früh auf integrierte Lösungen setzt, technische und organisatorische Maßnahmen zusammendenkt und den Bestand respektiert, schafft nicht nur Sicherheit, sondern auch Vertrauen – bei Eigentümern, Nutzern und Behörden gleichermaßen.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



AXEL HAAS
Geschäftsführer des DivB

Dipl.-Ing. AXEL HAAS ist Geschäftsführer des Deutschen Instituts für vorbeugenden Brandschutz e. V. (DivB). Das DivB ist Partner der Öffentlichkeit, Politik und Wirtschaft in allen Fragen rund um den vorbeugenden Brandschutz. Die Schnittmenge aus Fachwissen, praxisorientierter Forschung und einem fachlichen Netzwerk zeichnen das DivB aus. Mit dem Ziel, Innovationen zu schaffen, engagieren sich Planer, Errichter, Brandschutzbeauftragte sowie Brandschutz-Fachbetriebe und -Hersteller zugunsten eines positiven Beitrags zum Gemeinwesen. divb.org



Weniger Termine, mehr Sicherheit

Wie Rauchmelder von der Funk-Umstellung profitieren



METRONA
Rauchmelder smart

Foto: © BRUNATA-METRONA-Gruppe

Bis spätestens Ende 2026 werden in fast allen Mehrfamilienhäusern fernablesbare Erfassungsgeräte eingeführt. Damit entsteht im Gebäude flächendeckend digitale Funkinfrastruktur. Für Immobilienverwalter eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, diese Netze nicht nur für die Verbrauchserfassung, sondern auch für die Inspektion von Rauchmeldern zu nutzen. Der praktische Effekt: weniger Wohnungszutritte, geringerer Koordinationsaufwand und weniger Kosten durch nicht wahrgenommene Termine.

Für viele Verwaltungen steht aktuell oder in Kürze ein Rauchmelderaustausch an. Ausschlaggebend sind die DIN 14676 und Herstellervorgaben, die die Nutzung auf zehn Jahre begrenzen. Rauchmelder sind eine sicherheitsrelevante Wohnungsausstattung, deren Sensorik und Elektronik altersbedingt an Zuverlässigkeit verlieren. Vor allem Staub und Ablagerungen auf funktionsrelevanten Bauteilen erhöhen das Risiko von Fehlfunktionen.

Entscheidend sind die inneren Werte

Obwohl sich Rauchmelder äußerlich weitgehend ähneln, gibt es bei der Qualität deutliche Unterschiede. Eine bewährte Orientierung ist das Q-Label. Es kennzeichnet Rauchmelder, die über die Anforderungen der Produktnorm DIN EN 14604 hinausgehen, unter anderem eine auf zehn Jahre ausgelegte Energieversorgung, eine erhöhte Stör- und Fehlalarmicherheit sowie technische Maßnahmen wie automatische Verschmutzungskompensation. Für Verwalter bedeutet das weniger Fehlalarme, weniger Beschwerden und einen ruhigeren Betrieb.

Die meisten Landesbauordnungen schreiben Rauchmelder für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure vor. In der Praxis verändert sich jedoch die Nutzung von Räumen. Wird beispielsweise ein Arbeitszimmer zum Kinderzimmer, kann eine ursprünglich korrekte Mindestausstattung unzureichend werden. Eine Ausstattung, die Wohn- oder Arbeitszimmer einbezieht, bietet hier zusätzliche Sicherheit.

Die Art der Montage ist nicht vorgeschrieben, verdient aber dennoch Aufmerksamkeit. Eine Zwei-Loch-Schraubmontage hat sich bewährt, weil sie dauerhaft hält und eine problemlose Demontage ermöglicht. Klebmontagen können hingegen nach zehn Jahren zusätzlichen Aufwand und erfahrungsgemäß erhebliche Schäden an Decken verursachen, wenn sich der geklebte Sockel nicht ohne Weiteres entfernen lässt.

Ganzheitliche Lösung

Wer den turnusmäßigen Rauchmelderaustausch mit der Funk-Umstellung zusammendenkt, kann 2026 als Wendepunkt nutzen – und aus mehreren Pflichten ein konsistentes, zukunftssicheres Betriebskonzept machen.



MARINA SCHIMUNEK
Produktmanagerin
Technologie & Produktlösungen
BRUNATA-METRONA München

Die BRUNATA-METRONA-Gruppe zählt deutschlandweit zu den Marktführern für die verbrauchsgerechte Abrechnung von Energie- und Wasserkosten sowie für Lösungen zur nachhaltigen Digitalisierung der Immobilie. Weitere Geschäftsfelder sind Smart Metering, Trinkwasseranalyse und Rauchmelderservice. www.brunata-metrona.de/rauchmelder

 **BRUNATA
METRONA**

Brandschutz: Der Pflicht eine Kür aufsetzen

Die Rauchwarnmelder sind fachgerecht installiert, der regelmäßige Service ist gewährleistet: Damit haben Wohnungseigentümer die gesetzlichen Pflichten prinzipiell erfüllt. Für Verwaltungen ist die fortlaufende Umsetzung der Vorgaben allerdings mit zusätzlichem Aufwand verbunden. Digitale Technik bringt an dieser Stelle nicht nur erhebliche Entlastung, sondern steigert auch wesentlich die Qualität des vorbeugenden Brandschutzes.

Während die obligatorische Jahresinspektion herkömmlicher Rauchwarnmelder allein schon wegen der Koordination der Wohnungsbesuche viel Arbeitszeit beansprucht, erledigen sich dank digital vernetzter Geräte solche Routineaufgaben praktisch von selbst. Automatisierte Fernüberwachung erlaubt Funktionskontrollen aus der Ferne und beschränkt Vor-Ort-Arbeiten auf das absolut Notwendige. Moderne Geräte reduzieren die Wahrscheinlichkeit kostspieliger Fehlalarme, und bei einem Schaden sind Eigentümer und Verwaltungen über die Dokumentation aller erfassten Zustandsdaten rechtlich auf der sicheren Seite.



Die Installation von Rauchwarnmeldern birgt Tücken. Spezialisierte Anbieter wie Objektus berücksichtigen potenzielle Störfaktoren und beugen damit Fehlalarmen vor.

Spezifisches Know-how gefragt

Eine zuverlässige Betreuung vernetzter Rauchwarnmelder setzt allerdings Know-how voraus, das die wenigsten Wohnungsverwaltungen aus eigener Kraft anbieten können. Umso größer ist die Herausforderung, wenn eine Vielzahl installierter Geräte an unterschiedlichen Standorten gleichzeitig überwacht werden muss. Auf Smart-Building-Lösungen spezialisierte Anbieter wie die Objektus sind mit den Besonderheiten komplexer technischer Systeme hingegen vertraut und bieten qualitativ hochwertigen Service bis hin zu 24/7 verfügbaren Notdiensten.

Fehlerquellen früh erkennen

Bereits die Installation eines Rauchwarnmelders birgt selbst bei fachgerechter Ausführung und unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß DIN 14676 einige Tücken, die ohne einschlägige Erfahrung oft unerkannt bleiben. Dazu zählt beispielsweise die Montage im Luftzug einer benachbarten Küche, sodass mit Wasserdampf übersättigte Luft im ungünstigsten Fall einen Alarm auslöst. Nur versierte Fachkräfte können solche Fehlerquellen erkennen und von Anfang an ausschalten. Und sie verwenden vorzugsweise Rauchwarnmelder mit herstellerübergreifenden Standardschnittstellen, die über ein gemeinsames Gateway in digitale Infrastrukturen eingebunden werden können. Die Pflicht des vorbeugenden Brandschutzes wird so zum Einstieg in die Kür zukunftsorientierter Gebäudetechnik.



THOMAS STUMPF
Vertriebsleiter
der Objektus GmbH
thomas-stumpf@objektus.de

Als Spezialist für Sicherheit und Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft bietet die OBJEKTUS GmbH mit Hauptsitz in Norderstedt bei Hamburg vielfältige Leistungen rund um Heizkosten, Smart Building und Rauchwarnmelder. Das Portfolio reicht von der Installation und der Wartung der erforderlichen Technik bis zu individuellen Services. www.objektus.de



Wie Rauchwarnmelder mit Ferninspektion Bewohner besser schützen

Foto: © Techem / Marc Burwig



Rauchwarnmelder mit Funktechnologie vereinfachen die obligatorische Wartung.

Rauchwarnmelder sind ein zentraler Bestandteil des Brandschutzes in Wohngebäuden. Für Immobilienverwalter sind sie auch eine Frage der gesetzlichen Pflichterfüllung, deren Verletzung erhebliche Haftungsrisiken nach sich ziehen kann. Entscheidend ist, dass Ausstattung, Betrieb und Instandhaltung den Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnungen entsprechen und nachvollziehbar umgesetzt werden.

Im Jahr 2026 fällt in mehreren Bundesländern ein turnusmäßiger Austausch der Geräte an. Dies gibt Verwaltern die Möglichkeit, ihren Rauchwarnmelder-Bestand zu modernisieren.

Wer muss prüfen?

Die Erstausrüstung und der Austausch defekter oder abgelaufener Rauchwarnmelder obliegen dem Eigentümer des Gebäudes. Diese Pflicht kann organisatorisch auf eine Immobilienverwaltung übertragen werden, verbleibt rechtlich jedoch beim Eigentümer.

Die regelmäßige Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder ist in vielen Bundesländern Aufgabe der Bewohner. So bestimmt etwa die Bauordnung für Nordrhein-Westfalen, dass die Betriebsbereitschaft durch die „unmittelbare besitzhabende Person“ (in der Regel der Bewohner) sicherzustellen ist.

Auch wenn die Wartung in bestimmten Bundesländern den Bewohnern zugewiesen ist, entbindet dies Eigentümer und Verwalter nicht von ihrer Verantwortung. Eine fehlende Organisation oder Kontrolle kann bei einem Schaden rechtlich relevant werden. Deshalb ist es für Verwalter von Vorteil,

Foto: © Techem



Multisensorgeräte leisten einen Beitrag zur Sicherheit der Bewohner und unterstützen den langfristigen Erhalt der Immobilie.

ihre Rauchmelder auch aus der Ferne prüfen zu können. Innovative Geräte ermöglichen es, den eigenen Immobilienbestand zu überprüfen, ohne ihn zu betreten.

Noch mehr Sicherheit mit Multisensorgeräten

Moderne Multisensorgeräte, zum Beispiel der Multisensor Plus von Techem, erweitern den klassischen Rauchwarnmelder um zusätzliche sicherheitsrelevante Funktionen und warnen nicht nur vor Rauch, sondern auch bei Hitzeentwicklung, vor Kohlenmonoxid und zu hoher Luftfeuchtigkeit. Dies ist besonders für Küchen von Vorteil, in denen herkömmliche Rauchwarnmelder Fehlalarme auslösen können. Ein Alarmton mit wechselnden Frequenzen erhöht die akustische Wahrnehmbarkeit und unterstützt damit eine zuverlässige Warnung. Damit leisten solche Geräte nicht nur einen Beitrag zur Sicherheit, sondern unterstützen auch den langfristigen Erhalt der Immobilie.

TECHEM ist ein führender Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude mit über 4.300 Mitarbeitern in 18 Ländern und hat mehr als 13,7 Millionen Wohnungen im Service. Als Marktführer in der Fernenerfassung von Energieverbrauch treibt Techem die Vernetzung und digitale Prozesse in Immobilien voran.
www.techem.de

techem



Leitfaden für den Ernstfall

Brandschadensanierung: Professionell, schnell und sicher handeln

Brandschäden professionell managen

Ein Brand ist für Immobilienverwalter eine Extremsituation: Bewohner sind verunsichert, Eigentümer erwarten schnelle Lösungen, und die Zeit läuft gegen sie. Jede Verzögerung kann die Schäden vergrößern, die Kosten explodieren lassen und rechtliche Risiken erhöhen. Wie handeln Sie im Fall der Fälle professionell, schnell und sicher? Dieser Artikel gibt Antworten – und zeigt, warum die Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Partner wie svt Schadensanierung entscheidend ist.

1. Sofortmaßnahmen: Sicherheit hat Vorrang

Nach einem Brand zählt jede Minute. Zuerst müssen Sie die Gefahrenlage einschätzen: Ist das Gebäude einsturzgefährdet? Gibt es Schadstoffe wie Ruß oder Asbest? Zutritt darf nur autorisierten Personen erlaubt sein. Die enge Abstimmung mit Feuerwehr und Behörden ist Pflicht. Professionelles Handeln bedeutet hier: Ruhe bewahren, klare Entscheidungen treffen und alle Schritte dokumentieren.

2. Schaden dokumentieren – die Basis für alles

Eine lückenlose Dokumentation ist der Schlüssel für Versicherungen und Gutachter. Fotos, Videos und Berichte soll-

ten sofort erstellt werden. Digitale Tools helfen, Daten zentral zu speichern und schnell weiterzugeben. Wer hier sorgfältig arbeitet, vermeidet spätere Streitigkeiten und beschleunigt die Regulierung.

3. Den richtigen Partner wählen

Brandschadensanierung ist komplex. Sie brauchen einen Dienstleister, der nicht nur reinigt, sondern den gesamten Prozess übernimmt – von der Schadstoffbeseitigung bis zum Wiederaufbau. Schadensdienstleister, die alles aus einer Hand bieten, sind hier ein klarer Vorteil – so wie svt: schnelle Reaktionszeiten dank über 35 Standorten, modernste Messtechnik, zertifizierte Verfahren und ESG-konforme Lösungen.

Praxisbeispiel: Brandschaden in einer Wohnanlage

In einer Wohnanlage kam es zu einem Küchenbrand, der sich auf mehrere Wohnungen ausbreitete.

Der Immobilienverwalter reagierte umgehend: Er sperrte den Zugang zum betroffenen Bereich, informierte die Feuerwehr und dokumentierte den Schaden. Noch am selben Tag wurde svt mit der Schadensanierung beauftragt.

Innerhalb weniger Stunden waren externe Fachstellen der Versicherung und der Behörden vor Ort, um die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen. Parallel dazu begann svt mit den notwendigen Sofortmaßnahmen, darunter die Rußentfernung in den Zugangsbereichen des Treppenhauses, um eine weitere Kontamination zu verhindern und die Sicherheit im Gebäude zu gewährleisten. Gleichzeitig übernahm svt die Koordination aller beteiligten Gewerke bis zur vollständigen Wiederherstellung der Wohnanlage.

Ergebnis: Bereits nach sechs Wochen war das Gebäude vollständig saniert – mit klarer Kostenkontrolle, ohne rechtliche Komplikationen und mit zufriedenen Eigentümern und Mietern.

4. Kommunikation: Transparenz schafft Vertrauen

Informieren Sie Mieter und Eigentümer früh über den Schaden, die geplanten Schritte und den Zeitrahmen. Professionelles Handeln heißt: ehrlich kommunizieren, Erwartungen managen und Lösungen anbieten. So vermeiden Sie Konflikte und stärken das Vertrauen.

5. Versicherungsmanagement

Es gilt, möglichst schnell sämtliche Informationen mit den Versicherungen auszutauschen, um ein klares Schadenmanagement zu erzielen. svt ist zum Beispiel über Rahmenverträge mit den marktführenden deutschen Immobilienversicherern verbunden und arbeitet auch sonst mit allen Versicherungsgesellschaften eng zusammen.

6. Sicherheit und Gesundheit

Brandschäden bergen unsichtbare Risiken: Rußpartikel, Chemikalien, Schimmel. Professionelles Handeln bedeutet, diese Gefahren ernst zu nehmen und Fachpersonal einzusetzen. Es ist im Besonderen auf die verschärfte novellierte Gefahrstoffverordnung in Bezug auf Asbest zu achten. Unterstützend wirkt hier die Feststellung zusammen mit zertifizierten Sachverständigen.

Fazit: Der Ernstfall braucht klare Prozesse

Bei einem Schaden müssen Immobilienverwalter schnell, sicher und professionell handeln. Mit einem starken Partner wie svt gewinnen Sie Zeit, reduzieren Risiken und sichern die Qualität. Sanierungsdienstleister wie svt werden so zu einem strategischen Partner, der Ihnen hilft, den Überblick zu behalten und die Immobilie zukunftsfähig zu machen.



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



JENS LANGE

svt

Schadensanierung GmbH
schadensanierung@svt.de

Die svt Gruppe entwickelt und realisiert ganzheitliche Lösungen in baulichem Brandschutz, Schadensanierung, Brandschutzplanung und Umwelttechnik. Seit über 50 Jahren verbinden wir technisches Know-how mit effizienter Umsetzung. Mit über 70 Standorten deutschlandweit sorgen wir für schnelle Hilfe, verlässliche Prozesse und nachhaltige Sicherheit aus einer Hand.

svt.de



Checkliste für den Ernstfall

- Gebäude sichern und Zutritt beschränken (evtl. durch externes Fachpersonal)
- Gefahrenanalyse durchführen (Einsturz, Schadstoffe) (evtl. durch externes Fachpersonal)
- Feuerwehr und Behörden informieren, soweit nicht schon vollzogen
- Schaden lückenlos dokumentieren (Fotos, Videos, Berichte)
- Sanierungsfachfirma beauftragen (zertifiziert, erfahren)
- Mieter und Eigentümer transparent informieren
- Ersatzunterkünfte organisieren, falls notwendig
- Enge Kommunikation mit allen am Schaden beteiligten Personenkreisen
- Schutzmaßnahmen für Gesundheit und Sicherheit umsetzen



Foto: © istock.com / Sandra Vrekić

Tierhaltung in der GdWE

In der Zeitschrift für Miet- und Raumrecht konstatiert unter dem Titel „Für Hund und Katz ist auch noch Platz?“ (ZMR 2025, 934–935) Alexandra Dietz, Richterin am Oberlandesgericht München, dass gerade in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die Meinungen darüber, ob Sachverhalte rund um das Haustier einen Nachteil für Miteigentümer bedeuten, regelmäßig geteilt sind. Selten wird in Eigentümerversammlungen und vor Gericht so erbittert gestritten wie beim Thema Tierhaltung, wobei die

Fälle sich nicht auf Hunde und Hähne beschränken, sondern auch ungewöhnlichere „Mitbewohner“ wie etwa das zwei Zentner schwere Hausschwein „Franzl“ oder Giftschlangen und Pfeilgiftfrösche die Justiz bereits beschäftigt haben. Dietz kommt zu den folgenden Ergebnissen:

1. Jeder Wohnungseigentümer ist in den Grenzen des § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG zur Tierhaltung berechtigt, da diese zum sozialadäquaten Gebrauch einer Wohnung gehört und nach

den herkömmlichen soziokulturellen Vorstellungen zu den Eigentumsrechten aus § 13 WEG zählt. Anders ist es bei einer übermäßigen Tierhaltung, die zu unzumutbaren Belästigungen anderer Wohnungseigentümer führt, oder mit dem Halten exotischer oder gefährlicher Tiere.

Nähere Regelung durch Beschluss möglich

2. Durch Vereinbarung oder Beschluss kann die Tierhaltung näher geregelt werden.

2.1. Ein generelles Verbot der Tierhaltung ist nur durch Vereinbarung zulässig. Wohnungseigentümer können so, ohne an die Grenzen bei Vereinbarungen des dispositiven § 13 Abs. 1 WEG gebunden zu sein, auch sozialadäquates Verhalten verbieten. Im Einzelfall kann die Durchsetzung des Verbots nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) unzulässig sein, etwa dann, wenn ein Wohnungseigentümer auf ein Tier aus gesundheitlichen Gründen angewiesen ist (zum Beispiel Blindenhund) oder es um Kleintiere wie Hamster oder Schildkröten geht, von denen keine Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer ausgeht.

2.2. Ein Beschluss, der einen völligen Ausschluss der Tierhaltung vorsieht, entspricht hingegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

2.3. Wohnungseigentümer können auch die Grenzen der Tierhaltung durch Mehrheitsbeschluss konkretisieren (vgl. § 19 Abs. 1 WEG). Entsprechende (Gebrauchsregelungs-)Beschlüsse sind häufig Bestandteil der Hausordnung und müssen einen vernünftigen Kompromiss zwischen den gegensätzlichen Interessen von Tierhaltern und Nichttierhaltern schaffen. Maßgeblich sind etwa die örtlichen Verhältnisse der Anlage, die Zusammensetzung der Gemeinschaft, die Anzahl der Tiere einschließlich ihres Verhaltens gegenüber Dritten sowie das Freizeitverhalten der Wohnungseigentümer. Den Wohnungseigentümern steht hier ein Ermessensspielraum zu.

Ermessensspielraum nutzen

2.3.1. Möglich ist es, die Tierhaltung im Sinne eines „Verbots mit Erlaubnisvorbehalt“ von einem Genehmigungsbeschluss der Eigentümer oder der Zustimmung des Verwalters und/oder des Beirats abhängig zu machen.

2.3.2. Zulässig sind zahlenmäßige Beschränkungen, etwa die Beschränkung auf höchstens einen Hund oder eine Katze je Wohneinheit.

2.3.3. Zulässig sind Beschränkungen der Tierart, etwa das Untersagen der Haltung von Kampfhunden und Kampfhundmischlingen.

2.3.4. Das freie Umherlaufen von Hunden und Katzen auf dem Gemeinschaftsgelände kann mit einem Beschluss verboten werden; ebenso die Beförderung von Tieren im Aufzug oder die Nutzung der Gartenfläche als Hundetoilette. Dietz empfiehlt den Wohnungseigentümern, modulierende Regelungen zu beschließen, die die widerstreitenden Interessen ausgleichen und den Beteiligten einen Orientierungsrahmen bieten.

Vorsicht beim Mietvertrag

In der Rechtsprechung wurde etwa geklärt: Die Hundehaltung verstößt gegen das Regelwerk der GdWE, wenn nach der Gemeinschaftsordnung der Verwalter berechtigt ist, eine Hausordnung aufzustellen, die für die Wohnungseigentümer bindend und zu beachten ist (so Landgericht München I, Urteil vom 11. Juli 2024, 36 S 3273/23 WEG, ZMR 2025, 1023–1025)

Auch wenn mit dem Mietvertrag Mietern nicht mehr Rechte gegenüber der GdWE oder den übrigen Wohnungseigentümern eingeräumt werden können, kann bei Störungen durch Tiere des Mieters als mittelbare Handlungsstörer der vermietende Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden, vor allem wenn er es unterlässt, gegen den Mieter einzuschreiten, nachdem er von der unerlaubten Tierhaltung erfahren hat.

In den Mietvertrag sollte gegebenenfalls die folgende Klausel aufgenommen werden (vgl. Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 12. Juni 2019 – 531 C 19/19, IMR 2019, 315): „Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervogel usw.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen oder kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.“

BVI e. V.
bvi-verwalter.de



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



Cloud-Anwendungen – eine sichere Sache?

Schöne neue Onlinewelt: In der Cloud liegen Programme und Daten jederzeit griffbereit vor – egal, wo man sich befindet und mit welchem Gerät man darauf zugreifen möchte. Doch wie steht es dabei eigentlich um den Datenschutz? Ein Thema, das oft nicht genug beachtet wird! Datenschutzspezialist Reinhold Meister Okon klärt auf.

Mittlerweile hat sich Microsoft 365 (M365) in vielen Hausverwaltungen etabliert – eine umfassende Lösung für E-Mail, Textverarbeitung, Tabellenkalkulation, Datenspeicherung und Online-Zusammenarbeit. Vielen ist allerdings nicht geläufig, dass M365 eine cloudbasierte Produktivitätsplattform ist und weniger ein Softwarepaket, also ein Bündel einzelner Programme wie Microsoft Word, Excel, PowerPoint usw. Hinzu kommt, dass diese Programme typischerweise auf einem PC lokal installiert und die Daten in der Regel im Firmennetz (zum Beispiel Server) abgelegt werden. Microsoft oder andere Anbieter haben für gewöhnlich also keinen Zugriff auf diese Daten.

Die Daten liegen irgendwo

Bei einer Online-Plattform wie M365 liegen die Daten hingegen meist in der Cloud und werden oft in mehreren Rechenzentren gespeichert. Und genau da liegt das Problem. Aufsichtsbehörden für Datenschutz kritisieren seit Langem

den Einsatz von M365, weil einige zentrale Pflichten aus der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) schwer nachweisbar oder nur eingeschränkt erfüllbar erscheinen. So veröffentlichte Ende 2022 die Arbeitsgruppe der Datenschutzkonferenz (DSK) eine Untersuchung, die den Einsatz von M365 als nicht datenschutzkonform einstufte. Im Fokus stand dabei die Übermittlung von Funktionsdaten, Inhaltsdaten, Nutzungsdaten und Diagnosedaten an Microsoft. Die DSK kritisierte, dass Microsoft nicht transparent darstelle, welche Daten das Unternehmen als Auftragsverarbeiter für eigene Zwecke verarbeite. Es wird angenommen, dass die Datenverarbeitung für eigene Zwecke nicht durch eine Rechtsgrundlage gedeckt ist.

US-Cloud-Act vs. DSGVO

Weiterhin kritisieren die Behörden, dass Microsoft personenbezogene Daten in unsichere Drittstaaten, etwa die USA, übermittle. Als amerikanisches Unternehmen ist Mi-

Microsoft gezwungen, den US-Cloud-Act zu beachten und einzuhalten, der alle amerikanischen Unternehmen zwingt, Daten an US-Behörden herauszugeben, auch wenn sie beispielsweise in einem Rechenzentrum in Europa gespeichert sind. Microsoft steckte also in einem Dilemma: einerseits die DSGVO in Europa und andererseits die Gesetzgebung in den USA.

Microsoft als Ausnahme

In der Vergangenheit gab es deshalb immer wieder Diskussionen zwischen Aufsichtsbehörden, Juristen und Microsoft selbst, wie man den Anforderungen der DSGVO gerecht werden könne. Microsoft dürfte wohl der einzige US-Tech-Konzern sein, der sich das Thema Datenschutz sehr groß auf die Fahnen geschrieben hat. Denn Microsoft hat reagiert und zahlreiche Anpassungen vorgenommen, um datenschutzrechtliche Anforderungen zu erfüllen. So werden beispielsweise Daten von M365 standardmäßig im europäischen Wirtschaftsraum gespeichert und verarbeitet. Der Datentransfer in die USA wurde minimiert, aber er findet immer noch statt. Außerdem macht Microsoft mittlerweile sehr präzise Angaben zu Verarbeitungszwecken, technisch-organisatorischen Maßnahmen und Behördenanfragen. Wichtiger aber ist, dass Microsoft versichert, keine Daten mehr für eigene Zwecke zu nutzen.

Der Bericht des HBDI ...

Und dann schlug ein Bericht des Hessischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (HBDI) wie eine Bombe ein: „Microsoft 365 kann datenschutzkonform genutzt werden.“ Der HBDI stellte also fest, dass M365 unter bestimmten Voraussetzungen datenschutzkonform genutzt werden kann. Selbstredend setzt man sich als Datenschützer hin und liest diesen Bericht mehrmals durch und saugt ihn regelrecht auf. Dabei muss ich zugeben, dass mein Erstaunen über diesen Wandel einer Bewertung durch Datenschutzbehörden ziemlich groß war. Denn in seinem Bericht betont der HBDI, dass jedes Unternehmen eine eigene Dokumentation und vor allem eine Bewertung erstellen müsse, um die rechtlichen Anforderungen der DSGVO zu gewährleisten.

... und seine Folgen

Und jetzt? Wie nimmt man rechtskonform eine Dokumentation und eine Bewertung vor? Microsoft hat reagiert und bietet kostenlos das sogenannte M365-Kit an, das in Zusammenarbeit mit den Aufsichtsbehörden Hessen und Bayern entwickelt wurde. Es enthält Vorlagen für eine Da-

tenschutz-Folgenabschätzung (DSFA), die speziell auf M365 zugeschnitten ist. Auch das Verarbeitungsverzeichnis stellt Microsoft als Muster zur Verfügung. Das spart eine Menge Arbeit, denn so können Hausverwaltungen sicherstellen, dass sie die rechtlichen Anforderungen erfüllen und M365 datenschutzkonform einsetzen. Alles easy, oder?

Der Verwalter in der Pflicht

Eben nicht. Der Verwalter bleibt für die Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Anforderungen voll verantwortlich. Er muss die Konformität nachweisen – einfach das M365-Kit herunterladen und speichern genügt nicht. Tatsächlich sind im Kit Maßnahmen enthalten, die der Verwalter zwingend aufnehmen und entsprechend anpassen muss. Denn die Datenschutz-Folgenabschätzung ist ein sehr komplexes Thema. Auch der Vertrag zur Auftragsverarbeitung muss geprüft und gegebenenfalls ergänzt werden. Es braucht eine Klarheit über die Datenkategorien, die Zwecke und auch das Löschen.

Ohne Back-up geht es nicht

Am Ende kommt es vor allem auf die Sicherheit der Daten an: Während bei lokal gespeicherten Daten immer ein ausgeklügeltes Back-up-Konzept vorgehalten werden muss sowie ein vernünftiger Virenschutz und eine gut dimensionierte Firewall Pflicht sind, scheint es bei einer Online-Plattform plötzlich keine Anforderungen zur Datensicherheit zu geben. Ich stelle immer wieder fest, dass sich einige Verwalter auf die Sicherheit von Cloud-Anbietern verlassen. Es braucht aber Überlegungen zur Verschlüsselung und ein vernünftiges Back-up. Schließlich befinden sich die Daten eben nicht in einem Serverraum im Keller oder in den Büroräumen des Verwalters – sie befinden sich irgendwo in Europa.

Datenverlust durch Hackerangriffe

Nicht zu unterschätzen: Cloud-Anbieter erleiden genauso Datenverlust und Hackerangriffe. Im Juni 2025 hatte Microsoft große Probleme mit Outlook. Es stürzte immer wieder ab, wodurch E-Mails und Anhänge temporär nicht zugänglich waren. Der Crowd-Strike-Ausfall im Juli 2024 führte auf der ganzen Welt zu Systemabstürzen, auch bei Microsoft 365. Viele Unternehmen verloren so temporär Zugriff auf ihre Daten und der wirtschaftliche Schaden ging in die Milliarden. Deshalb ist klar: Besonders das Back-up muss der Verwalter im Blick haben. Es gibt kluge Tools, die Daten in der Cloud sichern können, sodass sich diese Daten auch nutzen lassen, wenn beispielsweise der Cloud-Anbieter nicht mehr erreichbar ist.

Art. 15 DSGVO gilt auch für Cloud-Anwendungen

Aber warum ist es wichtig, bei Cloud-Anwendungen den Datenschutz besonders im Blick zu haben? Weil es eben Daten von Eigentümern/Mieter/Interessenten/Kunden (und damit Betroffenen) sind. Ein Auskunftsanspruch gemäß Art. 15 DSGVO zeigt zum Beispiel sehr deutlich, wie wichtig es für den Verwalter ist, eine gute Datenstruktur zu gewährleisten. So verpflichtet der Art. 15 DSGVO den Verwalter, auf Anfrage eines Betroffenen umfassend und korrekt Auskunft zu erteilen: Welche Daten werden wo und zu welchem Zweck verarbeitet? Auf welcher Rechtsgrundlage geschieht das? Wer erhält die Informationen und wann werden sie gelöscht?

Keine Formalität, sondern Grundbedingung für rechtssichere Arbeit

Die Kenntnis dieser Datenflüsse und Speicherorte ist nicht nur eine Formalität, sondern Grundbedingung für eine rechtssichere Arbeit, die die Glaubwürdigkeit gegenüber Eigentümern und Mietern zur Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben untermauert. Aber das trifft nicht nur für Microsoft zu: Alle Anbieter, die Daten erhalten, müssen den datenschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Der Verwalter hat die Pflicht, diese Empfänger zu durchleuchten und sicherzustellen, dass alle Daten nach Anforderungen der DSGVO verarbeitet werden. Hinzu kommt, dass der Verwalter seinen Auftragnehmer gemäß Art. 28 Abs. 3 S. 2 lit. h DSGVO regelmäßig kontrollieren muss.

Der Verwalter als „Datenherr“

Denn egal, wo die Daten gespeichert sind: Der Verwalter ist als „Datenherr“ voll verantwortlich. Kommt es bei einem

Auftragsverarbeiter zu einer Datenpanne, haftet der Verwalter eigenständig – unabhängig davon, ob der Auftragsverarbeiter die Datenpanne selbst verursacht hat oder nicht. Etwaige Schadensersatzansprüche richten sich regelmäßig immer zuerst gegen den Verantwortlichen. Und das ist der Verwalter. Ganz besonders bei Cloud-Anwendungen kann sich der Verwalter nur auf entsprechende Zertifikate und Testate nebst Vor-Ort-Kontrollen verlassen. Wer das nicht regelmäßig wahrnimmt, könnte also auf die Nase fallen.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



REINHOLD MEISTER OKON
www.dsb-okon.de

REINHOLD MEISTER OKON ist zertifizierter Datenschutzbeauftragter (TÜV Süd) und hat sich seit Jahren auf den Datenschutz in der Haus- und Immobilienverwaltung spezialisiert.





Künstliche Intelligenz verstehen, bevor man sie einsetzt: Die „KI-Landkarte“

Viele Verwaltungen nutzen bereits Sprachmodelle wie ChatGPT, testen Chatbots oder Automatisierungen in Teilbereichen. Gleichzeitig zeigt sich in der Praxis (was ich in meinem vorherigen Beitrag *Prozesse zuerst – warum KI-Projekte ohne klare Abläufe scheitern*, BVI-Magazin 4/25, S. 22–24, beschrieben habe): Dort, wo Abläufe nicht nachvollziehbar sind, kann Künstliche Intelligenz (KI) ihre Stärken nicht zuverlässig entfalten. Prozessintelligenz – also das Sichtbarmachen und das Standardisieren realer Arbeitsabläufe – ist eine zentrale Voraussetzung für KI, sobald es um wiederholbare Unterstützung im Tagesgeschäft geht.

In diesem Beitrag möchte ich nun zeigen, warum es beim Einsatz häufig zur Enttäuschung kommt, auch wenn die Idee der Prozessintelligenz verstanden wurde: Wenn Verwaltungen über den Einsatz von KI sprechen, meinen sie damit häufig völlig unterschiedliche Dinge. Der Satz „Wir nutzen KI“ kann bedeuten, dass Mitarbeiter E-Mails entwerfen lassen. Er kann aber auch bedeuten, dass Rechnungen automatisiert ausgelesen und vorgeprüft werden. Und

er kann schließlich bedeuten, dass Informationen darüber gewonnen werden, wo es im Unternehmensalltag regelmäßig hakt, Vorgänge aus dem Ruder laufen oder unnötig viel Zeit kosten. Alle drei Varianten sind KI, aber sie funktionieren nach unterschiedlichen Regeln, erzeugen unterschiedliche Erwartungen – und stellen unterschiedliche Anforderungen an Organisation, Daten und Verantwortlichkeiten.

Genau hier setzt dieser Beitrag an. Er erweitert den Blick auf KI-Anwendungen um die mit ihnen verbundenen Erwartungshaltungen. So wird aus Erwartungen eine Art Landkarte für die Anwendung. Diese „KI-Landkarte“ ist damit eine Orientierung, die dabei hilft, KI als Werkzeugkasten mit klaren Einsatzfeldern zu sehen – je nachdem, ob KI Menschen unterstützt, Prozesse stabilisiert oder Organisationen steuerungsfähiger macht. Ziel ist nicht, jede Verwaltung auf ein bestimmtes „Level“ zu bringen, sondern eine realistische Einordnung zu ermöglichen: Wo stehen wir? Was ist der nächste sinnvolle Schritt? Und was sollten wir gerade nicht erwarten?

Warum eine „Landkarte“?

In der Praxis sehe ich häufig, dass zwei Verwaltungen mit derselben KI völlig unterschiedliche Erfahrungen machen können. Die eine spürt Entlastung, die andere erlebt Chaos und zusätzliche Nachbearbeitung.

Der Grund liegt meiner Ansicht nach oft in einer falschen Erwartung: KI wird wie ein Automatismus behandelt, obwohl sie in Wahrheit nur ein Assistent ist. Oder sie wird als Assistent genutzt, obwohl man eigentlich Prozessautomatisierung erwartet. Wer diese Ebenen nicht auseinanderhält, wird KI entweder unterschätzen („Bringt nichts“) oder überschätzen („Macht alles automatisch“). Beides führt zu Frustration und im schlimmsten Fall zu Ablehnung.

Die KI-Landkarte reduziert genau diese Unschärfe, indem sie drei grundlegende Ebenen von KI-Nutzung unterscheidet und dabei die Rolle von KI im Arbeitsalltag beschreibt, unabhängig von Softwaretools oder KI-Funktionen.

Die drei Ebenen der KI-Landkarte

Die KI-Landkarte unterscheidet:

1. KI für Menschen: KI als persönlicher Arbeitsassistent (prozessunterstützende KI)
2. KI für Prozesse: KI als Bestandteil definierter Abläufe (prozessgebundene KI)
3. KI für Organisationen: KI für Steuerung, Qualität und Frühwarnung (organisationssteuernde KI)

Man kann das mit einem einfachen Bild erklären: Ebene 1 verbessert einzelne Aufgaben, Ebene 2 stabilisiert Abläufe, Ebene 3 verbessert die Steuerung des Unternehmens.

Wichtig an dieser Stelle ist, dass diese drei Ebenen keine Entwicklungsstufen darstellen, bei denen Ebene 3 automatisch besser wäre als Ebene 1. Viele Verwaltungen werden dauerhaft primär auf Ebene 1 arbeiten – und das ist völlig legitim. Um möglichst großen Nutzen aus KI zu gewinnen, geht es vielmehr darum, die eigene Nutzung einzuordnen und passende Erwartungen zu entwickeln.

Ebene 1: KI für Menschen – Assistenz statt Automatisierung

Auf Ebene 1 unterstützt KI einzelne Mitarbeiter im Alltag. KI ist dabei nicht Teil eines formalen Prozesses, sondern ein Werkzeug, das situativ eingesetzt wird: zum Schreiben, Strukturieren, Zusammenfassen oder zur Vorbereitung von Entscheidungen. Diese Nutzung ist aktuell am verbreitetsten, weil sie schnell, niedrigschwellig und ohne große Änderungen bestehender Abläufe oder Tools möglich ist.

KI ist auf dieser Ebene ein Assistent. Verantwortung und Entscheidungen bleiben bei den Mitarbeitern. Wer nun hier Automatisierung erwartet, wird enttäuscht sein – nicht, weil KI dann „nicht funktioniert“, sondern weil man ihr die falsche Rolle zuschreibt.

”

KI scheitert in Hausverwaltungen selten an der Technik – sondern fast immer an falschen Erwartungen.

Typische Anwendungen in der Hausverwaltung

Stellen Sie sich einen Tag in Ihrer Hausverwaltung vor: E-Mails, Rückfragen, Telefonnotizen, Beschluss- und Angebotsbearbeitungen. In diesen Situationen entsteht häufig der größte Zeitverlust nicht durch „komplizierte Entscheidungen“, sondern durch die Bearbeitung selbst: Lesen, Sortieren, Formulieren, Umformulieren, Zusammenfassen, interne Abstimmung.

An dieser Stelle kann KI schnell entlasten. Ein längerer E-Mail-Verlauf beispielsweise mit mehreren Beteiligten wird mittels KI schnell zusammengefasst, inklusive offener Punkte und möglicher Rückfragen. Oder ein technischer Bericht wird sprachlich in eine Version übersetzt, die ein Beirat oder eine Eigentümergemeinschaft ohne technisches Vorwissen versteht.

Grafik: © Carsten Lexa, erzeugt mit ChatGPT





Was dabei oft übersehen wird: Der Nutzen durch KI ist auf dieser Ebene nicht nur Zeitersparnis. KI kann Mitarbeitern helfen, konsistenter zu kommunizieren, besser zu strukturieren und weniger reagierend zu arbeiten. Gerade neue Mitarbeiter profitieren davon, weil sie schneller auf ein professionelles Niveau kommen, sofern klare interne Leitpläne für die KI-Nutzung existieren.

Fehlannahmen auf Ebene 1

Die häufigste falsche Erwartung auf dieser Ebene ist: Wenn wir KI nutzen, bearbeitet sie solche Vorgänge künftig automatisch. Diese Erwartung entsteht meist aufgrund des Eindrucks, den man von Chatbots oder Software-Demos kennt. In der Realität sind Vorgänge in der Hausverwaltung selten so standardisiert, dass man sie ohne Kontext, Objektkenntnis und Abwägung automatisieren sollte. Das gilt besonders dort, wo Zusagen, Fristen, rechtliche Bewertungen oder sensible Kommunikation betroffen sind.

Wenn man den Einsatz von KI auf dieser Ebene falsch einordnet, entsteht der folgende Effekt: Die KI liefert zwar beispielsweise einen Text, aber er ist zu allgemein, enthält ungenaue Aussagen oder trifft den erforderlichen Ton nicht. Der Mitarbeiter muss dann nacharbeiten – und empfindet KI als zusätzliche Arbeit. Dabei war die Idee nicht falsch, sondern die Erwartung: Auf Ebene 1 liefert KI Entwürfe, nicht jedoch fertige Entscheidungen.

Was Verwaltungen praktisch tun können

Der sinnvolle Einstieg auf Ebene 1 ist somit nicht ein „KI-Projekt“, sondern vielmehr die Implementierung einer klaren Anwendungsregel: KI wird dort eingesetzt, wo sie Vorarbeit abnimmt – aber jede Ausgabe wird als Entwurf betrachtet.

Parallel dazu braucht es interne Anwendungsrichtlinien: Welche Daten dürfen in KI-Systeme eingegeben werden? Welche Aussagen dürfen nicht automatisiert erzeugt werden? Welcher Mitarbeiter prüft den KI-Entwurf? Welche Tonart ist für Eigentümerkommunikation verbindlich? Diese Voraussetzungen sorgen dann dafür, dass Ebene 1 dauerhaft Nutzen für die Mitarbeiter bringt.

Ebene 2: KI für Prozesse – Prozessintelligenz als Übergang vom Helfer zum System

Auf Ebene 2 wird KI nicht mehr nur als persönliches Werkzeug genutzt, sondern als Bestandteil definierter Abläufe. Hier geht es um wiederholbare Vorgänge: Schadensmeldungen, Rechnungsprüfung, Fristen, Freigaben, Vorgangsdokumentation. An dieser Stelle wird die „Prozessintelligenz“ aus meinem vorherigen Beitrag entscheidend. Denn KI kann nur dann zuverlässig unterstützen, wenn klar ist, wie tatsächlich gearbeitet wird. KI ist auf dieser Ebene kein Helfer mehr, sondern Systembestandteil.

Warum Ebene 2 anders ist als Ebene 1

Auf Ebene 1 kommt es auf die Abläufe und Prozesse nicht an, weil der Mensch ohnehin die Entwürfe der KI prüft. Auf Ebene 2 dagegen muss KI in Abläufen, in einer Prozesslogik arbeiten. Sie muss wissen, wann ein Vorgang beginnt, welche Pflichtinformationen erforderlich sind, welche Schritte folgen und wann ein Mensch entscheiden muss. Ohne diese Struktur entstehen Unsicherheiten bei den Mitarbeitern, Rückfragen, Chaos – und damit genau das Gegenteil von Entlastung.

Das bedeutet nicht, dass Prozesse perfekt beschrieben sein müssen. Im Gegenteil: Ein häufiges Hindernis ist die Vorstellung, man müsse erst „alles perfekt“ machen, bevor KI sinnvoll eingesetzt werden kann. Das ist falsch. Für Ebene 2 genügt oft ein niedrigschwelliger Einstieg, ein sogenannter Minimum Viable Process: wenige Pflichtfelder, klare Zuständigkeit, definierter Start und definierter Abschluss. Perfektion ergibt sich dann aus der kontinuierlichen Verbesserung der begonnenen Prozesse.

Typische Anwendung in der Hausverwaltung

Eine klassische Anwendung auf dieser Ebene ist der Schadensfall. Sie kennen die Situation: Ein Fall geht telefonisch oder per E-Mail ein, wird notiert, weitergeleitet, irgendwann fehlt ein Foto, die Dringlichkeit ist unklar, der Ansprechpartner ist nicht erreichbar, der Dienstleister fragt nach – und der Vorgang zieht sich.

Auf Ebene 2 wird aus diesem „Fall“ ein strukturierter Vorgang, weil Wiederholbarkeit für die effiziente Abwicklung benötigt wird. Wenn klar ist, welche Angaben immer erforderlich sind (Objekt, Einheit, Dringlichkeit, Fotos, Kontakt), kann KI erst sinnvoll mitarbeiten: Sie erkennt aus einer E-Mail den Vorgangstyp, extrahiert relevante Daten, erstellt Rückfragen, schlägt Formulierungen für die Beauftragung vor und generiert Statusupdates.

Typische Fehlannahme auf Ebene 2

Eine falsche Erwartung, die ich oft erlebe, lautet: „Wir installieren ein KI-Tool – und dann werden unsere Prozesse automatisch besser.“ Das ist verständlich, aber nicht realistisch. KI kann Prozesse nicht retten, wenn unklar ist, wie gearbeitet wird. Sie kann aber helfen, Prozesse sichtbar zu machen – indem sie immer wieder dieselben fehlenden Informationen oder Rückfragen identifiziert. Wer das erkennt, nutzt KI nicht nur zur Automatisierung, sondern auch als Diagnoseinstrument: KI zeigt, wo Strukturen fehlen.

Was Verwaltungen praktisch tun können

Der praxistauglichste Einstieg ist die Konzentration auf einen ersten, häufig auftretenden Vorgang. Fragen Sie sich: Welcher Vorgang erzeugt in Ihrer Verwaltung besonders viel Rückfragen, Verzögerung und Abstimmung? Genau dort lohnt sich ein Pilotprojekt. Dokumentieren Sie die realen Abläufe in diesem Vorgang, definieren Sie die erforderlichen Informationen, klären Sie die Zuständigkeiten – und



integrieren Sie KI erst dann in den Vorgang, wann und wo es sinnvoll ist.

Ebene 3: KI für Organisationen – wenn KI Muster sichtbar macht

Ebene 3 wird häufig übersehen, weil sie nicht so greifbar ist wie ein Chatbot oder eine Rechnungsautomatisierung. Sie ist jedoch langfristig besonders relevant. Denn hier nutzen Verwaltungen KI, um Muster, Engpässe und Risiken zu erkennen. Es geht nicht mehr um die Bearbeitung einzelner Vorgänge, sondern um die Frage, wie ihre Verwaltung als Ganzes arbeitet.

”

KI ist kein Werkzeug, das man einführt, sondern ein Spiegel der eigenen Organisation.

Warum Ebene 3 nicht „zu groß“ gedacht werden sollte

An dieser Stelle muss ich aber ein Wort der Warnung aussprechen: Viele verbinden Steuerung sofort mit großen Dashboards, komplexen Datenprojekten und Controlling. Darum geht es mir nicht. In der Hausverwaltung genügen oft relativ einfache Erkenntnisse: Wo entstehen die meisten Eskalationen? Welche Vorgänge erzeugen überdurchschnittlich viele Rückfragen? Welche Dienstleister verursachen wiederholt Verzögerungen? Wo fehlen regelmäßig Pflichtinformationen?

Wenn Ebene 2 korrekt umgesetzt wurde, entstehen nämlich Daten, die KI auswerten kann. Auf Ebene 3 wird KI dann zu einer Art Frühwarnsystem: Sie erkennt Muster von Hindernissen oder Stolpersteinen, bevor sie in Überlastung oder Eskalation bei den Mitarbeitern oder den Geschäftspartnern münden, stabilisiert so die Servicequalität und entlastet zugleich die Unternehmensleitung. Denn jetzt wird nicht mehr nur reagiert, sondern proaktiv gesteuert.

Typische Beispiele

Lassen Sie mich zeigen, was ich in der Praxis meine: Wenn beispielsweise Schadensmeldungen regelmäßig unvollständig sind, kann man den Erfassungsbogen oder das Webformular optimieren. Wenn sich Rechnungsabweichungen bei bestimmten Dienstleistern häufen, lässt sich das prüfen, bevor die Zahlung ansteht. Und wenn bestimmte Objektarten oder Anlagen, zum Beispiel Heizungsanlagen, überdurchschnittlich viele Störungen erzeugen, kann man

Wartung, Kommunikation und Budgetierung besser planen. KI hilft, Prozess- und Ablaufoptimierungen früher durchzuführen als nur dann, wenn es akut wird.

Typische Fehlannahme auf Ebene 3

Die häufigste falsche Erwartung lautet: Dafür brauchen wir erst perfekte Daten. Daten sind auf dieser Ebene zwar wichtig, aber sie müssen nicht perfekt sein. Perfekte Daten sind nämlich selten realistisch. Was man braucht, ist Konsistenz bei der Datenerfassung: Vorgangsarten, Zuständigkeiten, Abschlussstatus, zentrale Ablage. Der Rest entwickelt sich dann. Wer auf Perfektion wartet – was vielleicht auch die typisch deutsche Einstellung spiegelt –, wird Ebene 3 nie erreichen. Verwaltungen verschenken dadurch jedoch eine langfristige Chance.

”

„Wir nutzen KI“ ist keine sinnvolle Aussage – wenn nicht klar ist, wofür.

Was Verwaltungen praktisch tun können

Der Einstieg in die dritte Ebene besteht darin, regelmäßig zu fragen: Welche Muster fallen uns im Verwalteralltag auf – und können wir sie mit KI strukturieren lassen? Schon ein monatlicher Blick auf wiederkehrende Themen kann genügen. Wichtig ist dann aber, dass aus den erkannten Mustern echte Anpassungen folgen: Standards nachschärfen, Vorlagen verbessern, Zuständigkeiten klären, Kommunikation vereinheitlichen. Die dritte Ebene ist nicht „Reporting um des Reportings“ willen, sondern vielmehr eine Art „Spirale des Lernens und des Verbesserns“.

Zusammenhang der drei Ebenen

Mir ist nun natürlich klar: Die KI-Landkarte sieht auf den ersten Blick wie „mehr Komplexität“ aus. Tatsächlich erlebe ich in der Praxis jedoch, dass sie hilft, Komplexität zu reduzieren. Sie sortiert nämlich Erwartungen. Sie müssen sich nicht heute entscheiden, auf welcher Ebene sie arbeiten wollen. Sie müssen nur verstehen, welche Ebene sie und ihre Mitarbeiter gerade tatsächlich nutzen – und welche Erwartungen bestehen und wie die Erwartungen an die jeweilige Ebene angepasst werden müssen.

Ein typischer, praxistauglicher Einstieg könnte deshalb so aussehen: Eine Verwaltung startet auf der ersten Ebene, weil Mitarbeiter beispielsweise sowieso schon ChatGPT für

die Verbesserung von E-Mails nutzen. Im Rahmen der Verwendung werden wiederkehrende Muster erkannt, die in Ebene 2 zu einem ersten, kleinen Prozessstandard führen. Wenn dieser Prozess läuft, entstehen Daten und Erkenntnisse, aus denen Ebene 3 entsteht. Dieser Weg ist natürlich keine Pflicht, denn jede Verwaltung muss selbst entscheiden, wohin sich ihr Weg entwickeln soll. Häufig ergibt sich aber ein solcher natürlicher Verlauf.

Anmerken muss ich auch noch: Verwaltungen können ohne Weiteres dauerhaft auf Ebene 1 arbeiten und dabei sehr erfolgreich sein. Nicht jede Verwaltung braucht ein Steuerungssystem, wie es auf der Ebene 3 besteht. Aber jeder Verwaltung wird es nützen, wenn sie die KI-Anwendungen richtig einordnet und die entsprechenden Erwartungen versteht und abbildet.

Handlungsempfehlungen: Wie man mit der KI-Landkarte ins Tun kommt

Vielleicht denken Sie jetzt: Das alles klingt doch stark nach Organisationsentwicklung! Damit liegen Sie nicht ganz falsch. Denn die Frage nach dem Einsatz von KI ist kein reines „Tool-Thema“. KI wirkt dort, wo Arbeit organisiert ist. Und wenn Sie sich anhand dieses Artikels auf den Weg machen, KI sinnvoller einzusetzen, dann ergibt sich quasi nebenbei eine Optimierung Ihrer Organisation. Die Landkarte jedoch hilft Ihnen dabei, den Einstieg pragmatisch zu halten. Und dafür brauchen Sie nur drei grundlegende Ansätze:

- **Erstens:** Starten Sie nicht mit „KI einführen“, sondern mit einem echten Vorgang. Nehmen Sie einen typischen Fall aus Ihrem Alltag – eine Schadensmeldung, eine Rechnung, eine Beschwerde – und nutzen Sie KI, um die Bearbeitung dieses Vorgangs zu strukturieren: Was ist passiert? Was fehlt? Was ist der nächste Schritt? Dadurch entstehen sofort Entlastung (Ebene 1) und zugleich Erkenntnisse darüber, wo Strukturen fehlen.
- **Zweitens:** Wenn KI immer wieder dieselben Rückfragen erzeugt, ist das kein „Problem der KI“, sondern ein Hinweis auf fehlende Standards in Ihrer Verwaltung. Genau dort beginnt nun Prozessintelligenz. Definieren Sie die minimalen Pflichtinformationen und Zuständigkeiten, statt große Prozessprojekte zu starten.
- **Drittens:** Beobachten Sie die Muster in den Abwicklungen. Welche Vorgangstypen eskalieren? Wo gehen Zeit und Nerven verloren? KI kann helfen, diese Muster sichtbar zu machen – und wird damit zu einem Werkzeug für

Führung, wenn Sie damit beginnen, die sichtbar gemachten Muster zu optimieren.

Fazit: KI als Werkzeug – und die Landkarte als Orientierung

Die KI-Landkarte für Hausverwaltungen ist kein Zukunftsversprechen und kein Technikmodell. Sie ist ein Orientierungssystem für die Praxis. Sie zeigt, dass KI je nach Einsatz unterschiedliche Wirkungen entfaltet: als Assistenz für Mitarbeiter, als Bestandteil klarer Prozesse und als Instrument zur Steuerung und Qualitätsverbesserung.

Prozessintelligenz ist dabei der zentrale Übergangspunkt. Sie ist der Moment, in dem KI vom hilfreichen Textgenerator zur verlässlichen Prozessunterstützung wird. Wer diesen Übergang versteht und realistisch gestaltet, wird KI nicht als Experiment erleben, sondern als pragmatisches Werkzeug, das Sie Schritt für Schritt unterstützt.

Der BVI begleitet sie weiterhin auf diesem Weg, mit Austauschformaten wie dem „KI-Talk“, praxisnahen Konferenzen und Schulungen. Eine Übersicht über alle Angebote finden Sie unter: bvi-verwalter.de/veranstaltungen.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



CARSTEN LEXA
kontakt@kanzlei-lexa.de

CARSTEN LEXA, LL. M., ist Rechtsanwalt, Lehrbeauftragter für Digitale Transformation und Fachbuchautor im Springer Gabler-Verlag und berät an der Schnittstelle von Recht, Wirtschaft und Digitalisierung. www.kanzlei-lexa.de



Glasfaserausbau: Warum Immobilienverwalter jetzt selbst das Heft des Handelns in die Hand nehmen müssen

Homeoffice, High-End-Streaming und die rasant wachsende Bedeutung von Künstlicher Intelligenz machen eine leistungsstarke digitale Infrastruktur unerlässlich – der allgemeine Breitbandhunger wächst enorm. Doch da die physikalischen Grenzen der alten Kupfer- und Koaxialnetze noch nicht erreicht sind, zögern viele Verwalter und Eigentümer noch, auf Glasfaser umzusteigen. Wer aber jetzt keine eigene Strategie entwickelt, riskiert nicht nur den Anschluss, sondern verliert möglicherweise auch die Kontrolle über das eigene Gebäude.

Der Glasfaserausbau bis in jede Wohnung (FTTH – Fiber to the Home) ist längst kein Luxusthema mehr für Technikbegeisterte. Unabhängig von der Altersgruppe fordern viele Nutzer heute Bandbreiten, die stabil genug für Videokonferenzen, 4K-Streaming und Gaming sind. Zwar leisten die bestehenden Netze oft noch gute Dienste, doch die physikalischen Grenzen der klassischen Kupfer-Doppelader und koaxialer Infrastrukturen kommen immer näher. Ein wirtschaftlicher Ausbau dieser alten Systeme für immer höhere Bandbreiten ist kaum noch sinnvoll möglich.

Kosteneinsparung statt Investitionsangst

Ein weitverbreiteter Irrtum in der Branche betrifft die Kosten. Doch häufig fallen überhaupt keine Investitionskosten für die Immobilienbesitzer an, da die Anbieter meist die Installation komplett übernehmen, wenn der Ausbau in einer Stadt oder einem Stadtteil geplant ist und sich so für die Netzbetreiber attraktive Cluster bilden.

Zugleich kann man nur davon abraten, auf eigene Rechnung auszubauen. Es bestehen finanzielle Risiken und die Gefahr, rechtlich plötzlich als Telekommunikationsbetreiber eingestuft zu werden. Auch via Glasfaserbereitstellungsentgelt die Kosten auf die Mieter umzulegen, ist bei Wohnungseigentum nicht sinnvoll, zumal bei den ohnehin hohen Belastungen durch Energiekosten ein zusätzliches Entgelt für ein Netz, das derzeit vielleicht noch nicht voll genutzt wird, kontraproduktiv für die Akzeptanz der Technik wäre.

Die Gefahr der „Ad-hoc-Entscheidungen“

Die größte praktische Hürde im Bestand ist oft die Koordination mit den Netzbetreibern. Diese planen häufig in festen Gebieten, sogenannten Polygonen. Wenn ein Immobilienverwalter in diesem Moment nicht schnell reagieren kann, drohen zwei Szenarien: Entweder wird am Bestand vorbeigebaut oder der Netzbetreiber verliert das Interesse am gesamten Quartier.

Um das zu verhindern, ist eine proaktive Glasfaserstrategie hilfreich. Eine eigene Strategie aufzustellen und vorausschauend in den Eigentümerversammlungen vorzustellen, ist der bessere Weg, als ad hoc auf Anfragen reagieren zu müssen. Das gilt auch für den Umgang mit Einzelanfragen von Eigentümern und Mietern, die bereits Verträge mit Anbietern abgeschlossen haben. Wer vorbereitet ist, behält die Souveränität über die Immobilien.

Politischer Druck durch das neue Eckpunktepapier

Besondere Brisanz erhält das Thema durch aktuelle politische Entwicklungen. Das Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung plant eine Modernisierung des Telekommunikationsgesetzes, die die Rechte der Telekommunikationsunternehmen massiv stärken könnte. Das vorliegende Eckpunktepapier sieht unter bestimmten Bedingungen einen Anspruch auf Vollausbau aller Wohneinheiten vor – notfalls gegen den Willen der Eigentümer und unter Androhung von Sanktionen.

Verwalter und Eigentümer könnten diesen „Zwangsausbau“ durch Dritte künftig wohl nur dann abwenden, wenn sie bereits selbst aktiv geworden sind und einen eigenen Plan für den Vollausbau vorlegen können. Die Botschaft ist klar: Die Immobilienwirtschaft muss sich jetzt bewegen, um nicht zum bloßen Zuschauer bei der Modernisierung der eigenen Bestände zu werden. Mit einem dem Eckpunktepapier folgenden Referentenentwurf ist im ersten Quartal 2026 zu rechnen. Die Zeit drängt also!

Ausblick: Die Gigabit-Gesellschaft kommt

In den nächsten fünf Jahren wird Glasfaser zum weitverbreiteten Standard avancieren. Die Anforderungen durch neue Technologien wie Künstliche Intelligenz und immer höhere Bildqualitäten lassen keinen Raum mehr für veraltete Netze und niedrige Bandbreiten.

Für Immobilienverwalter und Eigentümer bedeutet das: Der Prozess lässt sich nicht aufhalten, aber er lässt sich steuern. Wer Verträge fair aushandelt und den Ausbau klar plant, sichert sich den erforderlichen Freiraum, ohne selbst zum Technikdienstleister werden zu müssen. Glasfaser ist also kein Projekt der fernen Zukunft mehr – es ist die Grundvoraussetzung für die Zukunftsfähigkeit aller Immobilien.



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



Foto: © Die Hoffotografen GmbH Berlin

DIETMAR SCHICKEL
Geschäftsführer
DSC Dietmar Schickel
Consulting GmbH
info@schickel.de

DIETMAR SCHICKEL, Jahrgang 1955, gehört zu den Männern der ersten Stunde im deutschen Kabel-TV-Geschäft. Nach seiner langjährigen Geschäftsführung beim Kabelnetzbetreiber Tele Columbus konnte er mit seinem Beratungsunternehmen DSC Dietmar Schickel Consulting seit 2014 bereits Immobilienunternehmen aller Art mit mehr als 750.000 Wohneinheiten in Sachen Medienversorgung, Glasfaserausbau und Klima & Energie betreuen. Mit 20 Partnern bietet man insbesondere Beratungsleistungen bei Angebotsabfragen und Ausschreibungen an.
www.schickel.de



Abb. 1: Massive Zerstörung eines Sparrens durch den Hausbock

Schädlinge im Porträt



Abb. 2: Fast ausgewachsene Larve vom Hausbock im Frühholz eines Jahrrings

Hylotrupes bajulus Hausbock

Der Hausbock zählt zu den gefährlichsten holzerstörenden Insekten in Europa. Durch seine intensive Fraßtätigkeit kann er Nadelholz über mehrere Jahre und Jahrzehnte bis zum Versagen zerstören (Abb. 1).

Der eigentliche Schaderreger ist die Larve (Abb. 2), die durchschnittlich drei bis sechs Jahre, in manchen Fällen auch länger, im Holz miniert. Dabei ist sie auf das eiweißreiche Splintholz der Nadelhölzer angewiesen. Das Kernholz kann die Käferlarve nicht zerstören.

Das Optimum der Larvenentwicklung liegt bei Temperaturen zwischen 28 und 30 Grad Celsius und einer Holzfeuchte von 28 bis 30 Prozent. Diese Bedingungen, wenn auch mit geringeren Holzfeuchtwerten – der Hausbock kann noch bei Holzfeuchten von rund zehn Prozent überleben –, trifft man im Sommer in Dachböden an. Deshalb sind Hausbockbefälle vorrangig in Dachstühlen und Geschossdecken, weniger im Keller oder im Erdgeschoss zu beobachten.

In den Sommermonaten schlüpfen nach der Verpuppung der Larven die Käfer (Abb. 3). Diese flugfähigen Insekten



Abb. 3: Hausbockkäfer kurz nach dem Schlupf

kopulieren und das Weibchen legt in Holzrisse oder Bauteilfugen 150 bis 200 Eier in mehreren Eigelegen ab.

Äußerlich ist ein Hausbockbefall kaum zu erkennen. Lediglich an ovalen Fluglöchern und an frisch ausgeworfenem Bohrmehl (Genagsel und Kotpartikel) kann auf einen Befall geschlossen werden (Abb. 4). In der Regel bleibt eine papierdünne, intakte Holzschicht bestehen. An sehr warmen Tagen kann man unter Umständen auch Fraßgeräusche der Hausbocklarven wahrnehmen.

Bewertung von Hausbockschäden in der Praxis

Es gilt als allgemein bekannt, dass für den Holzbock altes Holz für den Befall weniger attraktiv ist. Dies ist durch die Reduzierung der holzeigenen Inhaltsstoffe zu erklären, die der Käfer als Lockstoffe wahrnimmt. Zudem bildet sich über Jahrzehnte auf alten Holzbauteilen eine Patina. Beides führt dazu, dass der Hausbock das Holz nicht mehr als geeigneten Eiablageplatz erkennt. Nach etwa 60 bis 80 Jahren kann dieser Effekt beobachtet werden. Das heißt aber nicht, dass vereinzelter Befall nicht mehr an mehrere hundert Jahre altem Holz auftreten kann.



Abb. 4: Ovale Fluglöcher und ausgeworfenes Bohrmehl vom Hausbock



Abb. 5: Frischer Bohrmehlhaufen, der von Sekundärinsekten hervorgerufen wurde

In der aktuellen Holzschutznorm DIN 68800 Teil 4 werden diese Erkenntnisse dahingehend berücksichtigt, dass eine fallweise Prüfung erforderlich ist, ob an allen Holzbauteilen überhaupt eine Bekämpfung erforderlich wird.

Diese Prüfung bedarf eines gewissen Maßes an Sachkunde und Erfahrung. Neben der Einschätzung der konstruktiven Gegebenheiten muss auch die Möglichkeit eines Befalls – in der Bautechnik wird das mit dem Begriff Gebrauchsklasse beschrieben – berücksichtigt werden. Dabei helfen, wie bereits erwähnt, Erscheinungen, die in Form heller Bohrmehlhäufchen oder heller Bohrmehlagerungen am Holz zu beobachten sind. Aber Vorsicht! Nicht jede dieser Erscheinungen ist ein sicherer Hinweis auf eine Insektenaktivität. Sogenannte Sekundärinsekten und Antagonisten können ebenso helle Bohrmehlhäufchen erzeugen (Abb. 5). Wobei letztere, da sie ja Fressfeinde des Hausbocks sind, wieder indirekt auf eine Hausbockpopulation hinweisen.

Neben Funden lebender Organismen ist einer der sichersten Beweise einer Hausbockaktivität die Detektion von Hausbockfraßgeräuschen. Seit etwa hundert Jahren bemüht man sich, anfangs mit einem Stethoskop, später mit elektrischen Signalverstärkern (dem sogenannten Bajophon), den Hausbock akustisch nachzuweisen. Da dieser Nachweis nur live gelingen konnte und der Hausbock nicht permanent Geräusche erzeugt, war der Erfolg vom Zufall



Abb. 7: Sparrenquerschnitt (Kiefer) mit relativ hohem Kernholzanteil und geringen Hausbockschäden



Abb. 6: Messapparatur zur Detektion von Hausbockfraßgeräuschen

abhängig. Mittlerweile existiert eine weiterentwickelte Analysetechnik (Abb. 6), die mit acht Schallaufnehmern über ein bis mehrere Tage Hausbockgeräusche aufzeichnen und auswerten kann. Damit ist nicht nur ein Befall nachweisbar, sondern auch eine etwaige Lokalisation der Larven im Holz möglich. Diese Analysetechnik kann bei Bedarf eingesetzt werden. Der Verfasser hat sie mitentwickelt.

Die Holzerstörung durch den Hausbock kann sehr unterschiedlich ausfallen. Für deren Bewertung ist eine genaue Untersuchung und Erfahrung erforderlich. Mit dem Wissen, dass lediglich das Splintholz der einheimischen Nadelholzarten zerstört werden kann, muss bei der Beurteilung das Splint-Kernholz-Verhältnis berücksichtigt werden. Von der Holzoberfläche aus betrachtet ist eine Bestimmung des Zerstörungsgrads im Holzinneren nicht möglich. Es können im Kantholzquerschnitt nur geringfügige Schäden (Abb. 7) oder vollkommen zerstörte Holzsubstanz (Abb. 8) vorliegen.

Für die Bekämpfung eines aktiven Befalls gibt es grundsätzlich drei normierte Verfahren, die je nach objektspezifischen Gegebenheiten eingesetzt werden: Holzschutzmittel (Abb. 9), Heißluft (Abb. 10) oder Gase (Abb. 11).

Werden Holzschutzmittel eingesetzt, die von der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) entsprechend zugelassen sein müssen, sind vorher die stark



Abb. 8: Holzquerschnitt (Kiefer) mit sehr kleinem Kernholzanteil und massiver Hausbockschädigung im Splint



Abb. 9: Holzschutzmittelbehandlung mit einem borsalzhaltigen Wirkstoff im Schaumverfahren

vermulmten Holzteile abzunehmen oder zu bebeilen (Abb. 12). Das ist erforderlich, um allumfassend den Restquerschnitt zu prüfen und den Wirkstoff an das noch tragfähige Holz zu bekommen. Zudem wird bei dieser Arbeit ein Großteil der minierenden Larven mechanisch beseitigt.

Die Wahl des richtigen Bekämpfungsverfahrens und ob überhaupt eine Bekämpfung erforderlich ist, bedarf einer qualifizierten Einschätzung und Objektanalyse. Fachleute dafür und für eine sachkundige Bekämpfung findet man unter anderem im Deutschen Holz- und Bautenschutzverband (DHBV e. V., www.dhbv.de) oder anderen Holzschutzfachverbänden. Als ö. b. u. v. Sachverständiger für Holzschutz steht auch der Verfasser (Tel. 0172 9248041) zur Verfügung.



Abb. 10: Heißluftbehandlung in einem Dachstuhl zur Hausbockbekämpfung



Abb. 11: Begasung zur Bekämpfung holzerstörender Trockenholzinsekten



Abb. 12: Bebeilung an den Kanten der Dachverbandshölzer



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



EKKEHARD FLOHR
ing-buero-flohr@t-online.de

EKKEHARD FLOHR ist Inhaber des Ingenieurbüros Ekkehard Flohr, das sich auf die Fachplanung für Holzschutz und Schwammbekämpfung spezialisiert hat.



Foto: © Maximilian Brück

Kurz vor Fertigstellung: Diese PV-Anlage einer Münchner WEG deckt bald den Strombedarf von 90 Haushalten.

Photovoltaik im Wohnungseigentum: Beschlussfassung und Planung

„Warum haben wir eigentlich keine Photovoltaik auf dem Dach? Kümmern Sie sich doch mal drum!“ Solche Wünsche – oder sogar konkrete Anträge zur Tagesordnung für die nächste Eigentümerversammlung – kennen Sie wahrscheinlich nur zu gut.

Eigentlich sind PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern eine gute Idee. Als Hausverwalter können Sie:

- die Erhaltungsrücklage ohne Umlage aufstocken,
- den Wert der Immobilie steigern,
- die Eigentümer vor deutlich höheren CO₂-Umlagen schützen,
- mit wenig Aufwand CO₂ einsparen und so einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten
- und sich als Hausverwaltung positionieren, die die Zeichen der Zeit verstanden hat und einen positiven Beitrag für die Zukunft leistet.

Für viele Eigentümergemeinschaften ist diese Haltung der Hausverwaltung („purpose“) ein zentrales Entscheidungskriterium.

Eigentümer können sich auf eine für 20 Jahre sichere Rendite von sechs bis zehn Prozent freuen – und zwar steuerfrei! Und Bewohner profitieren auch: Sie können den Sonnenstrom vom eigenen Dach nutzen – und dabei durchschnittlich 200 Euro Stromkosten pro Jahr sparen.

Bei aller Euphorie: Leider ist den meisten Eigentümern nicht bewusst, wie komplex so ein PV-Projekt im Detail ist – und dass eine Hausverwaltung das zeitlich, personell, technisch und inhaltlich gar nicht leisten kann.

Und genau an dieser Stelle verhaken sich viele Eigentümer – und Hausverwaltungen werden als Blockierer dargestellt und wahrgenommen. Das wird oft recht emotional diskutiert und mündet in ungerechte Vorhaltungen an die Hausverwaltung.

Wie beruhigt man die erhitzten Gemüter?

Am besten mit objektiver Expertise: Wäre eine PV-Anlage für unsere WEG technisch machbar und wirtschaftlich sinnvoll?

Hier sind vorrangig zu prüfen:

a) **Machbarkeit:**

- Ist die Dachstatik ausreichend und die Reststandzeit mindestens 20 Jahre?
- Wie lassen sich die Kabel vom Dach in den Keller führen?

- Ist die elektrische Infrastruktur („Zählerraum“) noch leistungsfähig?

b) Wirtschaftlichkeit:

- Potenzial: Wie viel Strom könnten wir vom eigenen Dach tatsächlich ernten?
- Investment: Was würde so eine PV-Anlage kosten?
- Verbrauch: Wie viel des Stroms lassen sich selbst nutzen?
- Rendite: Was ist realistisch und lohnt sich das?
- Anhaltspunkt: Die Amortisationszeit sollte unter 13 Jahren sein.

Mit einer Ersten Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung (EMWP) gewinnen die Hausverwaltung und die Eigentümer eine profunde, neutrale und objektive Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen. Dabei wirkt besonders positiv, dass sich die PV-interessierten Eigentümer von ihrer Hausverwaltung ernst genommen fühlen – sie greift das Thema auf und geht aktiv den nächsten sinnvollen Schritt. Das schafft Vertrauen und sorgt für ein gutes Miteinander.

Die Investitionen für eine EMWP liegen bei rund 3.500 Euro. Viele Kommunen fördern diese Beratung finanziell. Die Stadt München zum Beispiel übernimmt sogar 60 Prozent! Und tatsächlich stellt sich nach einer Ersten Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung oft heraus, dass die Idee des Stroms vom eigenen Dach im konkreten Fall technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist: Bei etwa jedem dritten Projekt weisen wir als gutachterliche Fachplaner ehrlich darauf hin, dass eine PV nicht sinnvoll ist. So schwer uns das auch fällt, aber das ist unsere Aufgabe. Als Hausverwalter können Sie sich entspannt zurücklegen: Das PV-Thema ist damit vom Tisch.

Machbar und wirtschaftlich! Und jetzt?

Die EMWP ist positiv ausgefallen? Dann kann die Eigentümergemeinschaft über diese Investition beraten und entscheiden: Wenn sich die PV-Anlage in einem angemessenen Zeitraum amortisiert (gerichtsbliche Auslegung: bis zu 13 Jahre), genügt für den Beschluss nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes die einfache Mehrheit der anwesenden Stimmen bzw. MEA.

Wie beschließt man eine PV-Anlage?

Wahrscheinlich kennen Sie das auch: Da gibt es zum einen Gemeinschaften, denen es nicht schnell genug gehen kann, wenn sie sich entschieden haben, und zum anderen vor-

sichtige Gemeinschaften, die lieber noch einen Zwischenentscheidungsschritt einbauen möchten.

Für den ersten Fall gibt es den sogenannten „Kostenobergrenzenbeschluss“ (KOG-Beschluss), mit dem die Gemeinschaft einen Betrag beschließt, den die geplante Maßnahme maximal kosten darf. Das entlastet die Hausverwaltung erheblich, da keine Angebote „für die Tonne“ eingeholt werden müssen, sondern erst, wenn auch wirklich vergeben wird.

In der Beschlussformulierung muss unbedingt eine Regelung enthalten sein, was bei einer Überschreitung der KOG passieren soll, da sonst der Beschluss anfechtbar oder sogar rückwirkend unwirksam werden kann.

Für den zweiten Fall bietet es sich an, nur die Beauftragung der Fachplanung zu beschließen, also die detaillierte Ausarbeitung des Leistungsverzeichnisses, die Ausschreibung und die Erstellung des Preisspiegels. In der nächsten regulären oder außerordentlichen ETV kann dann anhand der vorliegenden konkreten Angebote die Vergabe beschlossen werden.

Lesen Sie in der nächsten Ausgabe, wie es nach dem Beschluss weitergeht und: Die 10 wichtigsten Punkte, auf die Sie als Verwalter unbedingt achten sollten.



WINFRIED HANUSCHIK
wh@solar-fachplanen.de

WINFRIED HANUSCHIK ist Gründer und Geschäftsführer von Solar-Fachplanen.de. Die TÜV-zertifizierten Fachplaner für PV-Anlagen und Gutachter prüfen Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Sie entwickeln und betreuen PV-Projekte „End-to-end“ von Konzeption bis Schlussabnahme und Stromlieferung an die Bewohner. Spezialgebiet: Mehrfamilienhäuser/WEGs/Gewerbe und Mieterstrom.
www.solar-fachplanen.de





Update 2026: Kommunale Wärmeplanung und GEG in der Praxis

Anfang 2024 haben wir als BVI Sie über die Grundzüge des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) informiert. Heute, zwei Jahre später, ist die Phase der Theorie vorbei: In Großstädten läuft der Countdown für die ersten verbindlichen Wärmepläne.

Die Ausgangslage

Die Wärmewende ist in der Umsetzung angekommen. Da fossile Brennstoffe durch die CO₂-Bepreisung (2026: 55 bis 65 Euro je Tonne) kontinuierlich teurer werden, ist die strategische Sanierungsplanung für jede GdWE ein wichtiges Thema. Der Fokus liegt nun auf der Verzahnung von kommunaler Infrastruktur und liegenschaftsbezogener Heizungstechnik.

Wichtige Fristen im Überblick

- 30. Juni 2026: Stichtag für Großstädte (mehr als 100.000 Einwohner). Hier müssen die Wärmepläne vorliegen. Die Wärmeplanung teilt Stadtgebiete in voraussichtliche Zonen für Wärmenetze, Wasserstoffnetze oder dezentrale Lösungen ein. Diese Information ist das wichtigste Werkzeug für Ihre langfristige Instandhaltungsplanung. Sobald ein Plan veröffentlicht wird, greift die 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Quote für jeden Heizungstausch.
- 31. Dezember 2026: Stichtag der Heizkostenverordnung. Bis dahin müssen alle Messgeräte (Wärme/Wasser) fernablesbar sein.
- 30. Juni 2028: Frist für die Vorlage von Wärmeplanungen kleinerer Kommunen
- Bis 2030/2040: Bestehende Wärmenetze müssen bereits zu 30 Prozent (2030) oder 80 Prozent (2040) dekarbonisiert sein.
- 31. Dezember 2044: Endgültiges Betriebsverbot für rein fossile Heizungssysteme

Leitlinien für Ihre Verwalterpraxis

Der BVI empfiehlt eine sachliche, aber proaktive Informationspolitik gegenüber den Eigentümern mit dem Ziel, durch voreiligen Heizungstausch „Investitionsruinen“ zu verhindern.

1. Holschuld vor der Eigentümerversammlung: Prüfen Sie aktiv die „Wärmeatlanten“ oder die Entwürfe Ihrer

Kommune. Liegt eine Immobilie in einem voraussichtlichen Fernwärmegebiet, bietet das der GdWE oft die wirtschaftlichste Erfüllungsoption für das GEG.

2. Übergangsfristen bei Havarien: Fällt eine Heizung aus, erlaubt das Gesetz den Einbau von Übergangslösungen, zum Beispiel Miet- oder Gebrauchtgeräte. Diese Zeit (bis zu 10 Jahre) sollte genutzt werden, um erst nach Vorliegen der kommunalen Planung eine finale Entscheidung zu treffen.
3. Pflicht zur Heizungsoptimierung: Wir erinnern an die Pflicht zur Heizungsprüfung und zum hydraulischen Abgleich bei Gebäuden mit zentraler Wasserheizung mit sechs oder mehr Wohneinheiten (§§ 60b und 60c GEG).

Für große Liegenschaften (Wohngebäude mit mehr als zehn Wohneinheiten) sowie für Nichtwohngebäude > 1.000 m² sind die Fristen zur Optimierung in vielen Fällen bereits abgelaufen.

Frist bis 30. September 2027: Diese gilt spezifisch für Wohngebäude mit sechs bis neun Wohneinheiten, sofern die Anlage vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder wesentlich verändert wurde.

Prüfen Sie im Sinne der Rechtssicherheit den Status Ihrer Bestandsanlagen, da die Durchführung des Abgleichs Voraussetzung für viele Förderungen ist.

Hinweis: Durch das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz können sich Fristen und Pflichten ändern. Wir werden Sie online und in der nächsten Ausgabe über den aktuellen Stand informieren.

YANNICK CONRADS
bvi-verwalter.de

Die Verwalterinformation
„Kommunale Wärmeplanung“
finden Sie im Mitglieder-
bereich auf bvi-verwalter.de



t1p.de/gzvlz



Fotos: © Thomas Meier, © Holger Döring, © Konstanze Wellen / BVI e. V., © Kerstin Mehrke

23. Münsteraner Verwalterkonferenz am 22. und 23. Januar 2026

Mut- und Muntermacher Münster

Immer im Januar trifft sich die Branche zu ihrem traditionellen Jahresauftakt in Westfalen: Die Münsteraner Verwalterkonferenz ist seit Jahren Pflichttermin für alle, die in der Immobilienwirtschaft professionell tätig sind. Großen Wert legen die Macher von jeher nicht nur auf ein maßgeschneidertes Programm für WEG- und Mietverwalter, sondern auch auf gute Laune und Frohsinn auf der Abendveranstaltung. So lockte auch 2026 der BVI als Gastgeber die Teilnehmer aus Nah und Fern wieder mit einem facettenreichen Programm, ausgewiesenen Kennern und Experten sowie einer breitgefächerten Ausstellung seiner Wertschöpfungspartner. Damit wurde Münster auch in diesem Jahr wieder zum Mekka der Branche – und zum Mutmacher für Verwalter.

Nach den vergangenen Jahren voller Aufregung um politische (Fehl-)Entscheidungen, technische Neuerungen – Stichwort KI – und die anhaltend wirtschaftlich schwierige Lage in Deutschland hoffen Verwalter wieder auf ruhigere Fahrwasser, um ihren ohnehin anspruchsvollen Berufsalltag zu meistern. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistet stets die Münsteraner Verwalterkonferenz, die zu Beginn eines jeden Jahres juristische Expertise zum WEG- und Mietrecht bündelt und für die Teilnehmer auf den Punkt bringt. Denn schließlich ist die ordnungsgemäße und rechtlich einwandfreie Führung der Geschäfte Grundlage jeder professionellen Immobilienverwaltung. Und dafür ist es unerlässlich, auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung zu sein. Aber Münster ist viel mehr: Auch dank seiner außergewöhnlichen Abendveranstaltung vermittelt es den Teil-

nehmern in einer sich wandelnden Branche das Gefühl, Teil einer starken, verlässlichen Gemeinschaft zu sein: Beim BVI wissen sich Verwalter in sicheren Händen!

Mahnende Worte zum Auftakt

Entsprechend herzlich fiel die Begrüßung durch die Landesvorsitzende des BVI West, Martina Schinke, und ihre Stellvertreterin Stefanie Manteuffel aus. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle des BVI in Berlin hatten sie die zwei Tage in Münster organisiert und schlüpfen in die Rolle der Moderatoren der Fachtagung. Solcherart übergaben sie als Erstes das Mikrofon an BVI-Präsident Thomas Meier, der in seiner Begrüßung das heiße Eisen Gebäudesanierung aufgriff und die Bundesregierung mahnte, bei der abermaligen Novellie-



Dichtes Gedränge auf der Fachausstellung mit den Wertschöpfungspartnern des BVI

Die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes, das nun zum Gebäudemodernisierungsgesetz werden soll, endlich die Belange der Wohnungseigentümergeinschaften zu berücksichtigen. Beim bevorstehenden Gesetzgebungsverfahren werde sich der BVI deshalb mit Nachdruck für eine zeitgemäße Regelung einsetzen (siehe auch den Beitrag auf den Seiten 6 und 7).

Schlaglichter auf die aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung

Von den Gesetzen, die erst noch beschlossen werden müssen, zu den geltenden Regelungen, die gerade im Wohnungseigentums- und Mietrecht immer wieder neu ausgelegt werden müssen und deshalb häufig Gegenstand von Kontroversen sind. An dieser Stelle zeigte Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, wieder sein ganzes Können und warf Schlaglichter auf die aktuelle WEG-Rechtsprechung, die den Zuhörern so manche Erhellung brachten.

Rieckes Pendant beim Mietrecht bildete in Münster Malte Monjé, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Berliner Kanzlei WIR Wanderer und Partner, der die aktuelle Mietrechtsprechung in den Blick nahm und die neuesten Urteile klug kommentierte.



Das Team der BVI-Geschäftsstelle vor Ort: Kerstin Möhrke, Konstanze Wellein, Mandy Mayer (v. l.)



Rüdiger Fritsch, Kanzlei Krall, Kalkum & Partner, Solingen

Aber auch wer Interesse an spezielleren Sachverhalten hatte, kam auf seine Kosten: Dem winterlichen Wetter angemessen, lenkte Dr. Frank Zschieschack, Vorsitzender Richter am Landgericht Frankfurt am Main, seine Aufmerksamkeit auf die Verkehrssicherung in Wohngebieten – schließlich wollen sich Verwalter ungern von ihrer Wohnungseigentümergeinschaft vorwerfen lassen, sie vernachlässigten ihre Pflichten.

Der Verwalter als Auskunftsbüro?

Vermeintliche oder tatsächliche Pflichten sind stets auch Gegenstand der Auseinandersetzung mit Wohnungseigentümern, wenn es um die Einsicht in die Unterlagen und die Bereitstellung von Beschlüssen der GdWE geht: Schnell wird der Verwalter so zum Auskunftsbüro – oder doch nicht? Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Solinger Kanzlei Krall, Kalkum & Partner, klärte die Frage, was erlaubt ist und wo der Verwalter die Auskunft verweigern kann.

Das Thema Beschlüsse beschäftigte auch Carsten Küttner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Hamburger Kanzlei WIR Breiholdt Nierhaus Schmidt. Er setzte sich mit der vom Gesetzgeber geforderten „Be-



BVI-Präsident Thomas Meier kommentierte das aktuelle politische Geschehen.



Wolfgang Dötsch, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Köln

schlussbestimmtheit“ auseinander. Denn damit ein Beschluss als bestimmt gilt, muss er so ausführlich wie nötig beschreiben, was gelten soll. Doch Vorsicht: Unbestimmtheit führt nicht automatisch zur Nichtigkeit, warnte Küttner, der zugleich einen Leitfaden lieferte, der Verwaltern in dieser Frage mehr Sicherheit im Umgang mit den Beschlüssen der GdWE gibt.

Der Verwalter als Dienstleister und Arbeitgeber

Wer eine Immobilienverwaltung führt, muss sich intensiv mit den Belangen seiner Kunden auseinandersetzen. Verläuft es dann für diese einmal nicht zufriedenstellend, steht schnell eine „Schlechtleistung“ des Verwalters im Raum und es wird mit Minderungsansprüchen gedroht. Aber lässt sich ein solches Recht aus dem BGB ableiten? Wolfgang Dötsch, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Köln, durchleuchtete einschlägige Urteile zu dieser nicht ganz leichten Materie.

Gleichermaßen gründlich ging Ulrich Kortmann, Fachanwalt für Arbeitsrecht der Kölner Kanzlei michels.pmks, bei seinem Thema vor. Ihn beschäftigten typische Arbeiten wie Winterdienst, Gartenarbeit und Treppenhausreinigung, bei denen der Verwalter als Auftraggeber tätig wird – und damit

Wertzuwachs im gemeinschaftlichen Eigentum IV. zu geleisteten Zahlungen
Differenz als Schaden



Cathrin Fuhrländer, Kanzlei WIR Jennißen und Partner, Köln

die Frage von (Schein-)Selbstständigkeit und Werk- und Dienstverträgen. Auch Kortmanns Ausführungen brachten wieder reichlich Mehrwert für die Zuhörer.

Diskussionsrunde zur mobilen Arbeit

Und wie verhält es sich generell mit der GdWE als Arbeitgeber? Cathrin Fuhrländer, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht der Kölner Kanzlei WIR Jennißen und Partner, sprach über Vertragsverhältnisse, Befugnisse, Pflichten, Delegationen und Kündigungen. Welche steuerrechtlichen Aspekte bei der GdWE als Arbeitgeber zu beachten sind, schilderte im Anschluss Dr. Markus Wollweber, Fachanwalt für Steuerrecht in der Kölner Kanzlei STRECK MACK SCHWEDHELM.

Viel Praxisbezug gab es bei der abschließenden Diskussion um das mobile Arbeiten, das heutzutage von vielen Arbeitnehmern gewünscht wird. Cornelia Hopf-Lonzen, Steffen Namyslo und Sabine Angerer-Gayer tauschten sich in diesem Zusammenhang über ihre Erfahrungen als WEG-Verwalter aus, während Reinhold Meister Okon von DSB Okon & Meister, Karlsfeld, die Debatte um datenschutzrechtliche Aspekte bereicherte. Am Ende stand die Erkenntnis: Mobiles Arbeiten ist schon längst ein normaler Teil der Arbeits-



Dr. Frank Zschieschack, Vorsitzender Richter am Landgericht Frankfurt am Main



Das Referenten-Sofa bot für die Teilnehmer wieder Gelegenheit zum persönlichen Gespräch mit einem juristischen Experten, hier Wolfgang Dötsch (r.)



Dr. Markus Wollweber, STRECK MACK SCHWEDHELM Rechtsanwälte Steuerberater, Köln

welt geworden, ohne dass jedoch auf Präsenz verzichtet werden könnte. Es geht also nicht um das Entweder-oder, sondern um das Sowohl-als-auch und die Frage nach dem Wie und Wann.

Asterix, Batman und die Panzerknacker

Schließlich: Was wäre die Münsteraner Verwalterkonferenz ohne ihre Abendveranstaltung? Die Macher luden unter dem Motto „Sei dein Comic-Held!“ zu einer Kostümparade der Extraklasse, der die Teilnehmer der Tagung gern folgten. Und was konnte man da nicht alles erblicken: Batman, Marge Simpson, die Panzerknacker, Asterix und Obelix, Super Mario oder die Maus, bekannt aus selbiger Sendung. Das sorgte für Heiterkeit und einen entspannten Ausgleich nach all dem Fachwissen, das die Teilnehmer tagsüber in gebündelter Form aufgenommen hatten. Und selbstredend nutzten die Gäste den Abend auch, um tüchtig zu netzwerken.

Apropos Netzwerk: Die breite Fachausstellung bot wieder eine exzellente Gelegenheit, mit den Wertschöpfungspartnern des BVI ins Gespräch zu kommen, darunter ista, die wie gewohnt als Hauptsponsor zu einem nicht unerheblichen Teil zum Gelingen der Münsteraner Konferenz beitrug.



Langjährige Mitglieder des BVI wurden von Thomas Meier (5. v. l.), Martina Schinke (1. v. l.) und Stefanie Manteuffel (2. v. l.) geehrt.



Dr. Olaf Riecke, weiland Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese

Münster als Wissenstankstelle

Münster bildet auch eine schöne Bühne für Ehrungen: Peter Waßmann, langjähriger BVI-Vorstand Finanzen des BVI, der im vergangenen Jahr seinen Schatzmeisterschlüssel an Holger Döring übergeben hatte, wurde von BVI-Präsident Thomas Meier noch einmal für seine Leistungen gewürdigt (siehe auch den Beitrag im BVI-Magazin 4/25, S. 36). Und auch die Würdigung für langjährige Mitgliedschaften im BVI stand an. Die Geehrten von Münster: VOW Immobilienmanagement GmbH, Braunschweig (40 Jahre), Becker & Döring GmbH Hausverwaltungen, Wuppertal, illgen immobilien gmbh, Pliezhausen, und WVG Dipl. Kfm. Siegfried Lehmann mbH, Laatzen (jeweils 30 Jahre), Eilbacher Hausverwaltung GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, und Kerstin Stenmanns Immobilien-Verwaltung GmbH, Radevormwald (jeweils 20 Jahre).

Über all die Jahre haben sie dem BVI die Treue gehalten – weil sie wissen, welchen Mehrwert sie an ihm haben: ein engmaschiges Netz mit langjährigen Partnern in der Branche, einen Expertenpool, auf den sie jederzeit zurückgreifen können und der sich klug mit seinem Know-how einbringt und dadurch den Verband weiterentwickelt, Fachinformationen, die Sicherheit in einer sich wandelnden



Ulrich Kortmann, michels.pmks, Köln

Branche geben, die kontinuierliche und nimmermüde Öffentlichkeitsarbeit, die Bürger wie Medien über die oft unterschätzte, aber umso wichtigere Tätigkeit des Verwalters unterrichtet, die Interessenvertretung im politischen Berlin, die nicht nachlässt und das Gespräch mit Abgeordneten und den Fachministerien sucht, um sinnvolle Lösungen für die immer neuen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft zu finden. Und selbstredend die stets gut besuchten Veranstaltungen, wahre Wissenstankstellen und Informationsbörsen – wie eben die diesjährige Münsteraner Verwalterkonferenz, ein echter Mut- und Muntermacher für die Branche.

DR. ROBERT BORSCH

bvi-verwalter.de



Peter Waßmann (l.) wurde von Thomas Meier für seine Arbeit als langjähriger Vorstand Finanzen des BVI gewürdigt.

Impressionen der Abendveranstaltung





BVI-TERMINE

Dresdner Verwaltertage

Donnerstag, 19. März 2026,
und Freitag, 20. März 2026

WEG.DIGITAL – Smartes WEG-Management

in Leipzig

Mittwoch, 26. August 2026,
und Donnerstag, 27. August 2026

Potsdamer Verwaltertag

Dienstag, 8. September 2026

Hamburger Verwaltertage

Donnerstag, 12. November 2026,
und Freitag, 13. November 2026

Nürnberger Verwaltertag

Mittwoch, 4. November 2026

Hier geht es zur Anmeldung!



Münsteraner Verwalterkonferenz

Donnerstag, 21. Januar 2027,
und Freitag, 22. Januar 2027

Münchener Verwaltertage

Freitag, 5. März 2027,
und Sonnabend, 6. März 2027

Weitere Termine folgen.

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



Foto: © BVI e. V.

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 viermal im Jahr 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. 030 246 47 99 – 0
service@bvi-verwalter.de

Redaktion:

Dr. Robert Borsch
Tel. 030 246 47 99 – 15
robert.borsch@bvi-verwalter.de

Verantwortlich i. S. d. P.:

Thomas Meier
Präsident des BVI e. V.

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

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel. 030 246 47 99 – 26
info@bvi-service.de

Druck:

Druck- und Verlagshaus
Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt am Main
Tel. 069 420 90 30
team@zarbock.de

Immobilien. Verwalten. Online.

imveon – die neue cloudbasierte ERP-Lösung der Hausbank München.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ✓ Sicher & rechtssicher
- ✓ Effizient für Ihre Verwaltung
- ✓ Flexibel & Einfach
- ✓ Persönlicher Service & Support



Mehr erfahren unter:
imveon.de

Jetzt Termin
vereinbaren!