

BVI • MAGAZIN

Das Fachmagazin des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

bvi-magazin.de



Schwerpunktthema

GEBÄUDEMODERNISIERUNG



Aus- und Weiterbildung

FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET DANK EBZ UND HAM



Technik & Bauen

AUFZUGSMODERNISIERUNG NACH PLAN

B

C

D

E

F

G

So viel mehr Wert.

Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



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 GRUNDVERSORUNG?

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

Am Ball bleiben!

Liebe Mitglieder,

bestimmt haben Sie sich auch schon einmal über eine schlechte Bewertung Ihrer Immobilienverwaltung im Internet geärgert und sich gefragt: Muss man alles, was bei Google und Co. über Ihr Unternehmen steht, einfach so hinnehmen? Die Antwort lautet: Nein. Wie Sie dabei vorgehen, ist eines unserer Themen in dieser Ausgabe des BVI-Magazins.

Und wo wir schon beim Ärgern sind: Oft hadern Wohnungseigentümergeinschaften mit den Kosten für die Modernisierung des Gebäudes – seien es umfangreiche Eingriffe wie die energetische Sanierung der Fassade, der Einbau komplexer neuer Heizungstechnik oder „nur“ die Ertüchtigung des in die Jahre gekommenen Aufzugs. Auch bei dieser Herausforderung möchten wir Sie mit dieser Ausgabe unterstützen, nicht zuletzt mit Blick auf das Gebäudemodernisierungsgesetz, das nun in Kraft getreten ist.

Dabei sollten Sie vor allem bei der Heizungstechnik aufpassen. Denn die neue (oder alte) Wahlfreiheit wird langfristig möglicherweise teuer erkaufte, wie jetzt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt: Wer die nächsten Jahre an seiner Gasheizung festhält, könnte finanziell schon bald gekniffen sein – Stichwort „Bio-Treppe“. Genau dieses Instrument, das eine steigende Beimischung erneuerbarer Energien garantieren soll, könnte nämlich schnell zur Stolperfalle werden, ist doch die Lieferbarkeit einer ausreichenden Menge von Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas oder Wasserstoff bei Weitem noch nicht sichergestellt. Deshalb will wohlüberlegt sein, welcher Technik man den Vorzug gibt, wenn ein Austausch ansteht.

Also wieder Murks wie beim Vorgängergesetz? Das wird die nahe Zukunft zeigen – wir als Ihr Fachverband bleiben für Sie am Ball und werden mit Nachdruck auf mehr Praxis-

tauglichkeit der gesetzlichen Vorgaben drängen. Apropos am Ball bleiben: Die Pflicht zur Weiterbildung bleibt. Für uns als Verwalter bedeutet das, weiterhin das eigene Fachwissen auf dem aktuellen Stand zu halten. Dabei unterstützen wir als BVI Sie mit unseren Angeboten, aber auch unsere Bildungspartner: die Hochschule für angewandtes Management und das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. In dieser Ausgabe stellen sie sich mit ihrem reichhaltigen Programm noch einmal vor – bestimmt ist etwas für Sie dabei!

Zum Schluss darf ich Sie auf unsere Präsenzveranstaltungen im Herbst aufmerksam machen. Vielleicht haben Sie ja Ende August das BVI Forum Unternehmensnachfolge oder unsere Konferenz WEG.SMART in Leipzig besucht? Ich bin mir sicher, dass die vielen Impulse von dort uns vielfach Anregung für den beruflichen Alltag geben. Genauso verband jüngst unser Potsdamer Verwaltertag wieder Praxisthemen mit juristischem und technischem Fachwissen. Und deshalb setzen wir auf dieses bewährte Rezept auch in unseren kommenden Treffen in Nürnberg, Hamburg und Erfurt im Herbst, zu denen ich Sie herzlich einlade. Also: Lassen Sie uns gemeinsam am Ball bleiben!

Ihr

Thomas Meier

Präsident des BVI
Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e. V.



Foto: © Dominik Pfau

POLITIK & AKTUELLES



- 6 **Das Gebäudemodernisierungsgesetz – eine Wirtschaftlichkeitsanalyse**
Prof. Rainer Hummelsheim
- 9 **BEG: Änderung der Förderbedingungen seit dem 21. Juli 2026**
- 11 **Weiterbildungspflicht bleibt!**
- 13 **Berlin führt Wohnungs- und Mietenkataster ein**
Frank Behrend
- 14 **Neues vom Bundesgerichtshof**
- 16 **Kolumne des Vorstands: Klarheit statt Abwarten!**
Frank Hillemeier
- 17 **SCHWERPUNKTTHEMA Gebäudemodernisierung**

RECHT



- 25 **Der Steuerberater empfiehlt ...**
Markus Metz
- 26 **Negative Bewertungen auf Google & Co.**
Dennis Morgenstern und Florian Decker

MANAGEMENT & FÜHRUNG



- 29 **Verwalterentgeltstudie 2026: Die wichtigsten Sonderleistungen für Verwalter von Wohnungseigentum**
Prof. Dr. Marco Wölflé

DIENTSTLEISTUNGEN



- 32 **KI in der Immobilienverwaltung: Der 30-60-90-Tage-Fahrplan für die Praxis – Teil 1**
Carsten Lexa
- 35 **Versicherungen für die GdWE: Risiken professionell absichern, Prozesse entlasten, Eigentümer überzeugen!**
Tom Brinkmann

AUS- UND WEITERBILDUNG



- 37 **Warum akademische Qualifizierung heute wichtiger ist denn je**
Prof. Dr. Stephan Bauer
- 39 **Wie das EBZ Immobilienverwaltungen fit für die Zukunft macht**
Aileen Schratt

TECHNIK & BAUEN



- 41 **Instandsetzung und Modernisierung von Aufzügen im Wohnungseigentum**
Dr. Marcel Micheli und Armin Micheli
- 44 **Aufzugsmodernisierung nach Plan**
Matthias Meiner

BVI-VERANSTALTUNGEN



- 48 **Rückblick auf WEG.SMART am 27. August 2026**
Dr. Robert Borsch
- 52 **Unternehmensnachfolge leicht gemacht**
Dr. Robert Borsch

BVI-TERMINE



IMPRESSUM



KI-generiert ✨

Rechtzeitig rechtssicher.

Die Ausstattungsfrist der Heizkostenverordnung endet am 31.12.2026.

Vermieter und Verwalter sind dazu verpflichtet, bis Jahresende alle Messgeräte für die Erstellung der monatlichen Verbrauchsinformationen auf Fernablesung umzustellen. Wir erledigen das gerne für Sie.

Wir kümmern uns um die fristgerechte Installation unserer bewährten Messtechnik. So erfüllen Sie die Anforderungen an die Messung von Heizung- und Warmwasserverbräuchen ganz einfach und bequem.

Mehr Informationen unter ista.ly/rechtzeitig



ista
Switch to Smart



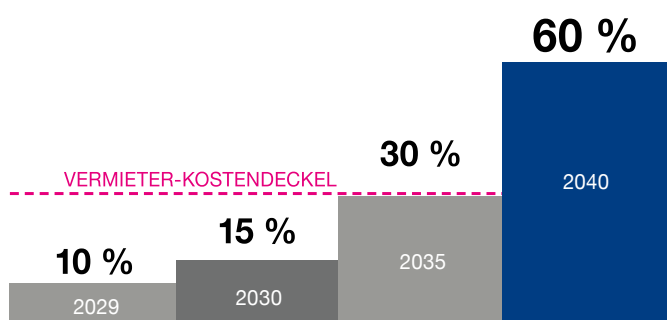
Foto: © istock.com / Nes

Das Gebäudemodernisierungsgesetz – eine Wirtschaftlichkeitsanalyse

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) ist in weiten Teilen am 29. Juli 2026 in Kraft getreten; weitere Regelungen folgen schrittweise in den Jahren 2027, 2028 und 2030. Es löst das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – auch „Heizungsgesetz“ – ab. Gleichzeitig sind weitere Änderungen energierelevanter Gesetze vorgenommen worden, auch um die EU-Gebäuderichtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) umzusetzen.

Zentrale Inhalte im Überblick

- Das GModG wird als „technologieoffenen“ bezeichnet, da es den Weiterbetrieb und den Neueinbau von Heizungen mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl) ermöglicht.
- Die bisherige Notwendigkeit entfällt, bei neuen Heizungsanlagen im Bestand einen Mindestanteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien zu gewährleisten.
- Es besteht kein Verbot mehr für den Betrieb von Gas- und Ölheizungen und auch keine Beratungspflicht mehr bei deren Neueinbau.
- Die Verwendung fossiler Brennstoffe muss sukzessive klimafreundlicher werden; dies soll stufenweise über eine verbindliche Beimischung von Bioanteilen erreicht werden, die sogenannte Bio-Treppe.



Bio-Treppe: Mindestanteile erneuerbarer Brennstoffe für neue Heizungen

- 2030 soll evaluiert werden, ob durch das GModG die Klimaschutzziele erreichbar sind.
- Von 2028 an wird bei neu eingebauten Heizungsanlagen mit fossilen Energieträgern durch eine Novellierung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO2KostAufG) die CO₂-Abgabe und zusätzlich das Gasnetzentgelt pauschal hälftig aufgeteilt, um Mieter zu schützen. Für Kleinvermieter (unter anderem maximal sechs Wohnungen) gibt es eine Härtefallregelung. Bei selbstversorgenden Mietern muss der Vermieter aktiv den Mieter über den Erstattungsanspruch informieren, damit nicht rückwirkend Erstattungsansprüche entstehen.
- Von 2029 an wird der Vermieter bei neu eingebauten Heizungen mit fossilen Energieträgern an den zusätzlichen Kosten für die Beimischung von Bioanteilen zur Hälfte beteiligt, allerdings nur für den vorgeschriebenen Anteil von maximal 30 Prozent des Brennstoffgesamtverbrauchs.
- 2036 soll evaluiert werden, wie das CO2KostAufG Mieter und Vermieter bei den Kosten belastet.

Zentrale Erkenntnisse aus dem GModG

Das GModG einschließlich der weiteren und künftigen Änderungen der energetischen Gesetze führt zu den folgenden Erkenntnissen:

1. Technischer Fokus

Das GModG ist technologieoffener, da es für Bestandsanlagen kein Verbot von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen enthält und auch den Einbau neuer Heizungsanlagen mit Öl- oder Gasversorgung erlaubt.

2. Wirtschaftlicher Fokus

Der Neueinbau von Heizungsanlagen für Gas oder Öl wird die Kosten der Wärmeversorgung deutlich steigern und damit die Wohnkosten erheblich erhöhen, besonders durch die Zusatzkosten für die Beimischung von Bioanteilen gemäß Bio-Treppe.

Der Anteil der Vermieter an den Zusatzkosten durch die Bio-Treppe steigt stufenweise und erhöht sich zusätzlich durch die dann vorgeschriebene hälftige Teilung der CO₂-Kosten. Die Heizkosten als Bestandteil der Betriebskosten sind nicht mehr voll umlagefähig, der Vermieteranteil reduziert die Rendite und wirkt sich damit negativ auf den (Verkaufs-)Wert einer Immobilie aus.

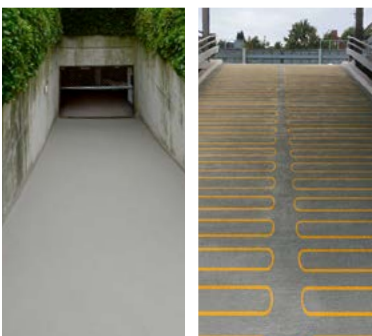
Gemäß VDI 2067 beträgt die Lebensdauer neuer Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik rund 25 Jahre. Jedoch sind von 2045 an gemäß Klimaschutzgesetz (KSG) in Deutschland keine Gas- und Ölheizungen mehr zulässig, sodass sich deren Lebensdauer nicht ausschöpfen lässt. Spätestens 2045 sind also Neu- oder Ersatzinvestitionen für Heizungsanlagen mit 100 Prozent erneuerbaren Energien zwingend.

Mehrkosten durch die Bio-Treppe

Es liegen erste Schätzungen vor, die die Mehrkosten der Bio-Treppe hochrechnen.

- AK Energy Consulting rechnet für die nächsten zehn bis 15 Jahre mit einem Preisanstieg von 0,80 Euro je Liter bei Öl und 0,65 Euro je Kubikmeter bei Gas.
- Das Fraunhofer ISE rechnet in einer Kurzstudie vom Juni 2026 bei einem Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und einem Lebenszyklus von 20 Jahren (Achtung: Frist ist 2045) mit Mehrkosten von 5.400 bis 10.500 Euro je Wohnung. Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen sind dabei im Vergleich mit Wärmepumpen und Fernwärme die teuerste Variante.
- Das Institut der deutschen Wirtschaft hat im Juli 2026 in Modellrechnungen mit mehreren Szenarien die Kostenentwicklung für eine typische teilsanierte Altbauwohnung analysiert und kommt bei diesem Durchschnittsszenario zu einem alarmierenden Ergebnis: Die jährlichen Kosten verdoppeln sich fast von rund 1.080 Euro im Jahr 2026 auf 1.952 Euro im Jahr 2040. Mit einem Anteil von über

ANZEIGE



Perfekte Lösungen für hochwertige Abdichtungen und Beschichtungen

- schnell, sicher, langlebig
- für Balkone, Laubengänge, Treppen, Terrassen, Dächer, Tiefgaragen, Spezialanwendungen, etc.
- Freiflächenheizung: wirtschaftlich und schnell



WestWood®
Kunststofftechnik GmbH
www.westwood.de

70 Prozent entfällt der größte Teil des Kostenanstiegs auf die verpflichtende Beimischung klimafreundlicher Gase, weil Biomethan und Wasserstoff auf absehbare Zeit eine knappe Ressource bleiben.

Diese drei Kostenschätzungen zeigen unmissverständlich den signifikanten Anstieg der Wärmekosten bis zum Jahr 2045 und damit die Wohnkostenentwicklungen für Gebäude mit fossiler Wärmeversorgung.

Für Mieter erhöht sich die Gesamtmietbelastung erheblich. Für Vermieter erhöht sich durch die gesetzliche Beteiligung an den CO₂-Kosten und den Netzentgelten sowie durch die Bio-Treppe der Anteil der nicht umlagefähigen Wärmekosten als Betriebskostenbestandteil. Damit verringern sich Mietrendite und Immobilienwert.

Kritisch ist anzumerken, dass der Vermieter unabhängig vom energetischen Gebäudezustand pauschal an den Kosten beteiligt wird. Das bremst den Anreiz für die weitere energetische Gebäudemodernisierung aus, zum Beispiel Dämmmaßnahmen.

Fazit

Das GModG vermittelt auf den ersten Eindruck einen größeren Entscheidungsspielraum, da Eigentümer Gas- und Ölheizungen weiterhin betreiben und neu einbauen dürfen. Diese Technologieoffenheit wird allerdings mit einer erheblichen Belastung durch steigende CO₂-Kosten und die Zusatzkosten für die Bio-Treppe gekoppelt, die die Wärmekosten für die Bewohner bis 2045 mehr als verdoppeln können.

Die Evaluierung des GModG im Jahr 2030 gibt keine Planungssicherheit für Investitionsentscheidungen, nachdem das GEG als Vorgängergesetz gerade einmal sechs Jahre Geltung hatte. Die Immobilienwirtschaft braucht aber zwingend Planungssicherheit, da Investitionsentscheidungen über Wärmekonzepte in der Regel für 20 bis 25 Jahre gefällt werden.

Bedenklich ist weiterhin, dass das GModG keinen Verweis auf das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) enthält, wonach Kommunen mit einer Ankündigungsfrist von zehn Jahren Gasnetze stilllegen können. Das erhöht zusätzlich die Unsicherheit für Investitionsentscheidungen. Die kommunalen Wärmepläne können hier Planungssicherheit für Wärmekonzepte geben.

Auf einen einfachen Nenner gebracht: Gas- oder Ölheizungen sind nach dem GModG technisch zulässig, aber wirtschaftlich mit stufenweise erheblich steigenden Zusatzkosten für Mieter und Eigentümer verbunden.

Empfehlungen

Investitionen in Wärmekonzepte sollten nicht zeitpunktbezogen auf die Anschaffungskosten kalkuliert werden, sondern zeitraumbezogen als Vollkostenrechnung unter Berücksichtigung der Lebensdauer der Wärmekonzepte einschließlich späterer Folgeinvestitionen und der laufenden Verbrauchskosten. Durch das GModG kommt zusätzlich noch die steigende Kostenbeteiligung der Vermieter an den Kosten für CO₂ und die Bio-Treppe hinzu.

Die Klimaschutzziele, Nachhaltigkeit und die Erfüllung der ESG-Kriterien werden die Immobilienbranche bis 2045 beschäftigen. Neben ökologischen Aspekten der Dekarbonisierung und sozialen Aspekten wie angemessenen Wohnkostenbelastungen sind es vor allem ökonomische Aspekte, die das Handeln der Eigentümer und der Immobilienverwaltungen erfordern, um den Wert der Immobilie nachhaltig zu erhalten und zu entwickeln.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



PROF. RAINER HUMMELSHEIM
info@domus-leipzig.de

PROF. RAINER HUMMELSHEIM, MRICS, ist Vorsitzender des IVD-Bundesfachausschusses Verwalter und Geschäftsführer der DOMUS Hausverwaltung GmbH in Leipzig. www.domus-leipzig.de

Eine Zusammenfassung der Neuerungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes finden Sie auch in einer „BVI-Verwalterinformation“ im Mitgliederbereich der BVI-Website: bvi-verwalter.de



t1p.de/gzvlz



Energetisches Sanieren

BEG: Änderung der Förderbedingungen seit dem 21. Juli 2026

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) hat die Bundesregierung zum Anlass genommen, die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu überarbeiten. Schon seit dem 21. Juli 2026, noch vor dem Inkrafttreten des GModG, gelten die neuen Bedingungen, die nun laut Bundeswirtschaftsministerium „sozialer, effizienter und fokussierter“ sind. Gefördert werden wie vorher Einzelmaßnahmen (BEG EM), Maßnahmen für Wohngebäude (BEG WG) und Maßnahmen für Nichtwohngebäude (BEG NWG).

Weiterhin zweigeteilte Zuständigkeit

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist weiterhin für die Heizungsförderung, das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für weitere Effizienzmaßnahmen zuständig. Änderungen gibt es allerdings bei der Höhe der

Heizungsförderung. So ist für die erste Wohneinheit der Höchstbetrag der förderfähigen Gesamtkosten von 30.000 Euro auf nun 28.000 Euro gesunken, jeweils 15.000 Euro beträgt er für die zweite bis sechste Wohneinheit, jeweils 8.000 Euro für jede weitere Wohneinheit. Der Förderhöchstbetrag für die erste Wohneinheit sinkt erstmals zum 1. Februar 2027 und danach halbjährlich – jeweils zum 1. August und zum 1. Februar – um 750 Euro. Ende 2030 liegen die förderfähigen Ausgaben demnach bei 22.000 Euro.

Die Förderung für selbstnutzende Eigentümer wird jetzt stärker nach Einkommen differenziert. Dieser Einkommensbonus kann zusätzlich zur Grundförderung beantragt werden. Für Eigentümer mit einem Haushaltsjahreseinkommen bis 30.000 Euro steigt er von bisher 30 auf 40 Prozent, Haushaltsjahreseinkommen bis 40.000 Euro erhalten 30 Prozent,

Haushaltsjahreseinkommen bis 50.000 Euro 10 Prozent. Für Haushalte mit Kindern erhöht sich die Bemessungsgrenze des zu versteuernden Haushaltseinkommens um einen Familienzuschlag um 10.000 Euro.

Klimageschwindigkeitsbonus sinkt

Der Klimageschwindigkeitsbonus sinkt von bisher 20 auf 16 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten. Zum 1. Februar 2027 sinkt er erstmals um vier Prozentpunkte und danach halbjährlich – jeweils zum 1. August und zum 1. Februar – um weitere vier Prozentpunkte. Mitte 2028 entfällt er.

Überdies soll im ersten Quartal 2027 ein Wertschöpfungsbonus für Wärmepumpen eingeführt werden. Die Grundförderung für Wärmepumpen sinkt dann auf 15 Prozent. Gleichzeitig erhalten Wärmepumpen, die innerhalb der Europäischen Union gefertigt wurden, einen Wertschöpfungsbonus von 15 Prozent. Details sollen im zweiten Halbjahr 2026 bekanntgegeben werden.

Die Obergrenze der förderfähigen Gesamtkosten beträgt 80 Prozent für ein Haushaltsjahreseinkommen bis zu

30.000 Euro, 70 Prozent für ein Haushaltsjahreseinkommen über 30.000 Euro. Effizienzbonus und Emissionsminderungszuschlag entfallen.

Förderung für moderne Heizungen, bessere Gebäudehülle und neue Anlagentechnik

Gefördert werden: die Errichtung, der Umbau und die Erweiterung des Gebäudenetzes, der Gebäudenetz- und der Wärmenetzanschluss, solarthermische Anlagen, Wärmepumpen, Biomasseheizungen, Brennstoffzellenheizungen, wasserstofffähige Heizungen, Strahlungsheizungen und innovative Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien. Bezuschusst werden außerdem Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, Änderungen der Anlagentechnik, zum Beispiel die Optimierung raumluftechnischer Anlagen und der Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung. Liegt ein individueller Sanierungsfahrplan vor, gibt es einen zusätzlichen Zuschuss von fünf Prozent bei einer förderfähigen Mindestinvestition von 30.000 Euro. Ebenso einen Zuschuss erhält die Heizungsoptimierung.

Die förderfähigen Ausgaben für die Sanierung von Wohngebäuden steigen von höchstens 120.000 Euro auf 150.000 Euro je Wohneinheit. Der zusätzliche Bonus von fünf Prozent für die Effizienzhaus-Stufen mit Erneuerbare-Energien-Klasse entfällt. Die Tilgungszuschüsse, die auf den Kreditbetrag gewährt werden, werden um zehn Prozent gesenkt. Den Bonus für serielles Sanieren von fünf Prozent gibt es nun auch für serielle Sanierungen von Wohngebäuden der Effizienzhaus-Stufe 70 EE.



”

Für höhere Einkommen fällt die Förderung geringer aus oder ganz weg. Gleichzeitig wird der Klimageschwindigkeitsbonus reduziert. Damit sabotiert die Bundesregierung ihre eigenen Ziele. Für mich ist klar: Wer die Wärmewende beschleunigen will, darf Investitionsanreize nicht plötzlich zurückfahren. Gerade Wohnungseigentümergeinschaften brauchen wegen ihrer komplexen Entscheidungswege Verlässlichkeit.

Thomas Meier, Präsident des BVI

Alte Anträge bleiben gültig

Wurde der Antrag vor dem 21. Juli 2026 eingereicht, gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt der Zusage. Die zugesagte Fördersumme ist entsprechend verbindlich reserviert und wird ausgezahlt, wenn die Einhaltung der Förderbedingungen nachgewiesen wurde.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Eine Zusammenfassung der Änderungen finden Sie in einer „BVI-Verwalterinformation“ im Mitgliederbereich der BVI-Website: bvi-verwalter.de



t1p.de/gzvlz



BVI begrüßt Kurskorrektur

Weiterbildungspflicht bleibt!

Die Bundesregierung wollte im Rahmen des sogenannten Bürokratierückbaugesetzes die Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter nach § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung ersatzlos streichen. Nach intensiven Beratungen im parlamentarischen Verfahren und deutlicher Kritik aus der Branche hat die Politik ihre Pläne zurückgezogen. Der BVI hält die Kurskorrektur für richtig und fordert, die Pflicht im Sinne von Rechtssicherheit, Qualität und Verbraucherschutz auszuweiten.

„Dass die Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter bestehen bleibt, ist ein klares Bekenntnis zu fachlichen Standards in einer Branche, die Vermögenswerte in Milliardenhöhe verantwortet und die Energiewende im Gebäudebestand maßgeblich mitgestaltet“, kommentiert BVI-Präsident Thomas Meier. „Eine Abschaffung wäre verbraucherpolitisch fahrlässig gewesen.“ Die Weiterbildungspflicht wurde 2018 schließlich aus gutem Grund eingeführt: Sie schafft einen flächendeckenden Mindeststandard an Qualitätssicherung, Rechtssicherheit und Verbraucherschutz, indem sie Immobilienverwalter zu 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Kalenderjahren verpflichtet.

Nicht mehr oder weniger als der Mindeststandard

Diesen Mindeststandard beizubehalten, ist aus Sicht des BVI unerlässlich. „Sich knapp sieben Stunden im Jahr weiterzubilden, ist nicht mehr und nicht weniger als die Grundvoraussetzung für eine solide Verwaltung“, betont Meier. Die gesetzliche Verankerung schaffe einen Anreiz, das Wissen in der Branche aktuell zu halten und auf dieser

Basis für Eigentümergemeinschaften fundierte und rechtssichere Entscheidungen zu treffen.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der BVI die Beibehaltung der Weiterbildungspflicht und fordert, sie auszuweiten, denn die Anforderungen an das Berufsbild sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften erfordert tiefes juristisches, technisches und betriebswirtschaftliches Wissen für ein stetig wachsendes Aufgabenspektrum, das von Sanierungsprojekten über Brandschutz bis zu Finanzierungsfragen reicht. Dabei geht es um immense Vermögenswerte, für die Verwalter treuhändisch zuständig sind.

BVI fordert mindestens 20 Stunden Weiterbildung pro Jahr

„Ein Arbeitstag Weiterbildung pro Jahr reicht nicht für Milliardenverantwortung“, sagt Meier, zumal als Nachweis auch betriebsinterne Schulungen angerechnet werden können. Um Qualität, Rechtssicherheit und Verbraucherschutz in der Immobilienverwaltung zu sichern, hält der BVI einen Pflichtumfang von mindestens 20 Stunden im Jahr für angemessen.

Das häufig vorgebrachte Argument, freiwillige Weiterbildung genüge vollauf, überzeugt dagegen nicht. In vielen Regionen gibt es zu wenige qualifizierte Verwalter, sodass sich diese Unternehmen nicht zwingend weiterbilden müssen, um beauftragt zu werden. Auch der Verweis auf die einmalige freiwillige Zertifizierung nach § 26a WEG greift

nach Meinung des BVI zu kurz: Diese einmalige Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer (IHK) ersetzt keine fortlaufende Qualifikation.

„Umso wichtiger ist, dass die Weiterbildungspflicht erhalten bleibt und möglichst bald ausgebaut wird“, betont Meier. Als „Sicherheitsgurt der Branche“ hätte sie nie zur Diskussion stehen dürfen. Die Politik sollte deshalb prüfen, einen eigenen Ausbildungsberuf sowie einen verbindlichen Sachkundenachweis für Immobilienverwalter einzuführen.

BVI e. V.

bvi-verwalter.de

”

Die Anforderungen an unsere Branche wachsen – gut wären deshalb mindestens 20 Stunden Weiterbildungspflicht pro Jahr. Denn wer Verantwortung für das Zuhause anderer trägt, muss fundierte Kompetenz vorweisen können.

Thomas Meier, Präsident des BVI

Was genau ändert sich?

Verkürzung der Aufbewahrungspflicht für Nachweise (§ 15b Abs. 2 MaBV): Die Nachweise über die Weiterbildung müssen jetzt nur noch drei (bisher: fünf) Jahre auf einem dauerhaften Datenträger in den Geschäftsräumen aufbewahrt werden.

Auskunftspflicht gegenüber Behörden entfällt (§ 15b Abs. 3 MaBV und Anlage 3 MaBV gestrichen): Bisher mussten Verwalter auf Nachfrage den Behörden Auskunft über ihre Weiterbildung geben. Dazu wurde ein Doku-

mentationsformular genutzt. Diese Kontrollpflicht der Behörden entfällt nun.

Alles, was Sie als Immobilienverwalter zur Neuregelung wissen müssen, haben wir für Sie in einer BVI-Verwalterinformation zusammengefasst. Sie finden das Dokument im Mitgliederbereich der BVI-Website: bvi-verwalter.de



t1p.de/gzvlz

ANZEIGE

Nicht verpassen!

Nürnberger Verwaltertag

am 4. November 2026

Leonardo Royal Hotel Nürnberg

Bahnhofsplatz 3 | 90443 Nürnberg



Aus dem Programm:

Trinkwasserinstallationen: Haftungsrisiken, Energieeffizienz und Trinkwasserhygiene | Gebäudemodernisierungsgesetz | Glasfaseranschlüsse: rechtliche Einordnung, Herausforderungen, Voraussetzungen und praktische Umsetzung von FTTH | Rechtssichere Zustellung von Verwalterkorrespondenz | Amtsniederlegung des Verwalters und ihre Auswirkungen auf das Vertragsrecht

Ticketpreise:

BVI-Mitglied 213,01 € (netto 179,- €) | Kein BVI-Mitglied 272,51 € (netto 229,- €) | Azubi kostenfrei

Weitere Informationen unter: t1p.de/eq2dd





Foto: © istock.com / Francesco Scatena

Viele Fragen ungeklärt

Berlin führt Wohnungs- und Mietenkataster ein

Bekanntermaßen sind die Berliner Landespolitiker kreativ, was die Wohnungs- und Mietpolitik angeht. In aller Erinnerung ist noch der vor dem Bundesverfassungsgericht gescheiterte Mietendeckel. Nunmehr haben CDU und SPD das „Gesetz zur Errichtung eines Wohnungs- und Mietenkatasters“ beschlossen. Sinn und Zweck „ist die methodische Erhebung und Sammlung, Aufbereitung, Darstellung und Auswertung von Daten und Fakten als statistisches und verwaltungsorganisatorisches Mittel zur Erfüllung landesrechtlicher Aufgaben, zur Berücksichtigung der in § 1 Absatz 5 ff. BauGB genannten Belange bei der Bauleitplanung sowie zur Durchführung und Überwachung des Wohnraumgesetzes (WoG Bln), des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WoAufG Bln), des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) und zur Unterstützung der zuständigen Stellen bei der Anwendung und dem Vollzug von §§ 551, 555c, 556, 556a, 556d bis 556g, 557 bis 559 sowie 568 bis 577a BGB, § 5 WiStrG sowie § 291 StGB“.

Dazu baut die Senatsverwaltung ein digitales Wohnungs- und Mietenkataster auf, in dem sämtliche Mietwohnungen durch die jeweiligen „Verfügungsberechtigten“ eingetragen

werden. Die Eintragungspflicht umfasst die folgenden Angaben:

1. Adresse der Mietwohnung einschließlich Wohnlage und Etage,
2. Wohnfläche in Quadratmetern, Anzahl der Zimmer und Ausstattung,
3. Namen der Vertragsparteien (Vermieter mit Klarnamen, Mieter und die Zahl der Haushaltsangehörigen in pseudonymisierter Art) und Anschrift des Vermieters,
4. Datum und Art des Wohnberechtigungsscheins,
5. Beginn und Dauer des Mietverhältnisses,
6. Höhe der Nettokaltmiete und Zusammensetzung der Bruttowarmmiete (Betriebskostenvorauszahlung, Heizkostenvorauszahlung, Wasserkostenvorauszahlung),
7. Höhe etwaiger Modernisierungsumlagen,
8. Höhe der auf die Wohnung entfallenden Grundsteuer.

Einzelheiten soll eine Rechtsverordnung regeln. Auch muss noch ein digitales Portal erstellt werden; daher ist der Termin für die Anwendung noch offen.

Die Eintragung ist spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes vollständig digital vorzunehmen. Änderungen in den Angaben (also Mieterhöhungen, Mieterwechsel usw.) sind innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt zu aktualisieren.

Die Daten dürfen auch zur Prüfung von Verstößen gegen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher ausgewertet und der jeweils zuständigen Stelle gemeldet werden. Bei Verstößen können Bußgelder bis zu 100.000 Euro verhängt werden.

Nicht definiert ist der Begriff „Verfügungsberechtigter“. Da Hausverwaltungen nicht über eine Immobilie verfügen können, dürften Eigentümer, Erbbauberechtigte usw. gemeint sein. Diese werden aber erwarten, dass die Hausverwaltungen die vom Gesetzgeber geforderten Daten liefern und melden und auch Änderungen vornehmen. Der damit verbundene Arbeitsaufwand dürfte erheblich sein; eine genaue

Abschätzung ist jedoch erst nach Vorlage der ergänzenden Verordnung möglich. Verwalter vermieteter Wohnungen in Berlin müssen dann über eine Zusatzvergütung mit Ihren Auftraggebern verhandeln.

Fazit: Viele Fragen ungeklärt, nur eines ist sicher – auf die Verwalter in Berlin kommt mehr Bürokratie zu. Hoffentlich kein Modell für andere Städte und Bundesländer.



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



Foto: © istock.com / Fontanis

Wichtige Urteile der vergangenen sechs Monate

Neues vom Bundesgerichtshof

Absenkungsbeschluss isoliert anfechtbar

Sogenannte Absenkungsbeschlüsse der GdWE, die das Quorum für die folgenden Beschlüsse senken, entfalten ihre Wirkung ausschließlich in der Zukunft, nämlich für das folgende Umlaufverfahren. Damit sind sie selbstständig anfechtbar. Das Rechtsschutzbedürfnis für Klagen gegen Absenkungsbeschlüsse entfällt jedoch mit Bestandskraft der Umlaufbeschlüsse.

Urteil vom 17. Juli 2026, V ZR 190/25

Bauliche Veränderungen auch in Zweier-GdWE nur mit Beschluss

Auch wenn eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur aus zwei Mitgliedern besteht, sind bauliche Veränderungen nur mit vorherigem Beschluss zulässig. Dieser Beschlusszwang ist jedoch abdingbar, etwa durch eine Klausel in der Gemeinschaftsordnung.

Urteil vom 12. Juni 2026, V ZR 68/25

Kostenverteilung: Umstieg auf Objektprinzip hat Grenzen

Hat die GdWE vereinbart, bei unterschiedlich großen Einheiten die Erhaltungskosten nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen zu verteilen, widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, die Kosten für eine Erhaltungsmaßnahme durch Mehrheitsbeschluss nach Einheiten zu verteilen. Dadurch können Eigentümer kleinerer Einheiten benachteiligt werden.

Urteil vom 24. April 2026, V ZR 50/25

Zuständigkeit für Balkonsanierung liegt immer bei der GdWE

Auch wenn nach der Teilungserklärung die einzelnen Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung der Balkone verpflichtet sind, darf die GdWE die Balkonsanierung beschließen, da ihr die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und dessen ordnungsmäßige Erhaltung obliegt. Auch wenn durch Vereinbarung davon abgewichen wird, verliert die GdWE nicht die Kompetenz, über Erhaltungsmaßnahmen selbst zu entscheiden.

Urteil vom 24. April 2026, V ZR 102/24

Wohnungseigentümer darf auf dem Balkon Klimaanlage einbauen

Ein Wohnungseigentümer kann verlangen, dass die GdWE dem Einbau eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon zustimmt. Die GdWE kann gegen Lärmbelästigungen beim Betrieb später gesondert vorgehen.

Urteil vom 17. Juli 2026, V ZR 162/25

Keine Maklerprovision für Mietverwalter

Für die Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen aus dem verwalteten Bestand kann ein Verwalter keine Maklerprovision verlangen – auch nicht vom Vermieter. Diese Regelung aus dem Wohnungsvermittlungsgesetz (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermRG) hat der BGH noch einmal klargestellt. Der Ausschluss einer Maklerprovision gilt jedoch nicht, wenn der Verwalter nur mit der Verwaltung von Wohnungseigentum betraut ist, weil solche Verwalter nicht Verwalter von Wohnräumen im Sinne des WoVermRG sind.

Urteil vom 21. Mai 2026, I ZR 224/25

BVI e. V.

bvi-verwalter.de

ANZEIGE

Immobilien.
Verwalten.
Online.



Eine Marke der Hausbank



imveon ist die neue 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!

Hausbank München eG | Sonnenstraße 13 | 80331 München
 089 / 55 141-299 | info@hausbank.de

Weil persönliche Beratung wertvoll ist.

 Kolumne des
Vorstands

FRANK HILLEMEIER

Klarheit statt abwarten!

Wenn ich auf meine ersten Wochen im Vorstand des BVI zurückblicke, fällt mir vor allem eines auf: Wir reden viel über Herausforderungen, aber zu wenig über Entscheidungen. Genau die sind es jedoch, die heute zählen.

In meinem eigenen Arbeitsalltag erlebe ich täglich, wie schwer sich Eigentümergemeinschaften mit notwendigen Maßnahmen tun. Aufzugsmodernisierung? Zu teuer. Energetische Sanierung? Zu komplex. Digitale Prozesse? „Vielleicht später.“ Freilich kann ich die Gedanken dahinter verstehen. Aber ich bin überzeugt: Dieses Zögern wird uns einholen – wirtschaftlich wie technisch.

Wir Verwalter sitzen dabei in der Mitte. Und manchmal machen wir es uns zu leicht, indem wir nur moderieren, statt klar zu führen. Ich glaube, unsere Rolle verändert sich gerade grundlegend: vom Verwalter zum echten „Entscheider-Begleiter“. Wir müssen unbequeme Wahrheiten aussprechen, uns stärker positionieren und klare Empfehlungen geben. Nicht alles ist sofort mehrheitsfähig – aber vieles ist erforderlich.

Ich bin der Meinung: Wer heute nicht in den Bestand investiert, verliert morgen an Substanz. Das gilt für Gebäude genauso wie für Unternehmen. Denn auch intern stehen wir vor ähnlichen Fragen. Digitalisierung, Fachkräftemangel, steigende Anforderungen – all das lässt sich nicht verwalten, sondern nur aktiv gestalten.

Ein Thema, das mir dabei besonders wichtig ist, ist Weiterbildung. Ich sehe in vielen Gesprächen, dass Wissen oft zum Engpass wird. Angebote wie das der FHAM und das des EBZ sind deshalb kein „Add-on“, sondern Teil unserer unternehmerischen Verantwortung. Wer hier nicht investiert, wird die wachsende Komplexität unserer Branche kaum noch beherrschen können.

Was mich zugleich positiv stimmt: der Austausch im BVI. Er ist offen, kollegial, lösungsorientiert. Genau das brauchen wir. Kein Schönreden, kein Verdrängen, sondern ehrliche Diskussionen und ein gemeinsames Verständnis für das, was vor uns liegt.

Mein Fazit nach den ersten Wochen ist deshalb klar: Wir haben die Wahl. Entweder wir reagieren weiter auf Entwicklungen. Oder wir gestalten sie aktiv. Ich bin fest entschlossen, den zweiten Weg zu gehen.



FRANK HILLEMEIER
info@icvg.de



So meistert Ihre GdWE die energetische Gebäudesanierung finanziell

Aus dem Gebäudeenergiegesetz ist das Gebäudemodernisierungsgesetz geworden. Der Name hat sich geändert, doch das Ziel bleibt: die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands von Deutschland in den nächsten beiden Jahrzehnten, damit die ehrgeizigen Klimaziele der Europäischen Union erreicht werden. Für Sie als Verwalter heißt es also prüfen, an welcher Stelle Handlungsbedarf für Ihre Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht.

Ob Fassadendämmung, neue Fenster oder moderne Heiztechnik – eine Frage wird dabei die GdWE ohne Zweifel am meisten beschäftigen: die Finanzierung. Zwar gibt es weiterhin Unterstützung durch den Staat; doch die Erfahrung lehrt, dass diese Fördertöpfe nur allzu oft schnell leer sind. Sonderumlagen und die schmalen Rücklagen, auf die Eigentümer für gewöhnlich zurückgreifen können, genügen in

der Regel auch nicht, um die Gebäudesanierung zu stemmen. Was also tun?

Wir haben bei unseren auf solche Fälle spezialisierten Wertschöpfungspartnern nachgefragt und Antworten erhalten. Die folgenden Seiten mögen Ihnen Anhaltspunkte geben, wie Sie solche Großprojekte finanziell angehen – damit es nicht nur bei der Namensänderung des Gesetzes bleibt, sondern der Gebäudebestand in den nächsten Jahren tatsächlich modernisiert wird. Übrigens nützt diese Investition auch unmittelbar dem Eigentümer: Er genießt höheren Wohnkomfort und spart langfristig Energie. Noch ein Argument, jetzt loszulegen.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de



Gebäudemodernisierung

Warum das Finanzierungskonzept über den Erfolg der Sanierung mitentscheidet

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) haben Eigentümergeinschaften wieder mehr Freiheit bei ihrer Entscheidung. Jedoch hält der Gesetzgeber weiterhin klar am langfristigen Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands fest und setzt so einen zeitlichen Rahmen.

Damit dürften energetische und bauliche Modernisierungen für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) weiter an Bedeutung gewinnen. Die entscheidende Frage lautet dabei häufig nicht mehr, ob investiert wird, sondern wann. Immobilienverwaltungen wird dann die Aufgabe zuteil, auszuloten, wie sich die meist kapitalintensiven Maßnahmen im Spannungsfeld einer heterogenen Eigentümerstruktur wirtschaftlich sinnvoll finanzieren lassen.

Aus Gesprächen mit Hausverwaltungen zeigt sich immer wieder: Die technische Lösung ist schneller gefunden als

ein Finanzierungskonzept, das die unterschiedlichen Interessen der Eigner zusammenführt. Gerade größere Vorhaben erfordern viel Abstimmung.

Rücklagen bleiben die Basis

In der Praxis bewähren sich zunehmend hybride Finanzierungskonzepte, die verschiedene Instrumente kombinieren. Die Erhaltungsrücklage bildet weiterhin das Fundament jeder Finanzierung. Bei umfassenden energetischen Sanierungen reicht sie jedoch häufig nicht aus. Dann muss kombiniert werden. Welche Fördermittel könnten in Betracht kommen? Wie viele Eigentümer können ihren Anteil per Sonderumlage entrichten? Und welche Integrationsmöglichkeiten haben diese Finanzierungssäulen in einen zusätzlichen WEG-Kredit? Besteht die Möglichkeit zu Sondertilgungen bei nachträglichem Fördermitteleingang? Für

die Hausverwaltungen zeigen sich hier schnell mehrere Wege, die allesamt eigene Zeitschienen verfolgen und miteinander kombiniert werden wollen.

Bei solchen Hybridlösungen ist die richtige Orchestrierung der verschiedenen Finanzierungsinstrumente elementar. Es lohnt sich, früh die Bank einzubinden, um etwaige Fallstricke zu umgehen. Gerade bei der Kommunikation der Darlehensaufnahme muss der Verwalter einige Dinge beachten: Habe ich die Beschlussfassung richtig aufgeteilt? Habe ich über die Haftungsrisiken aufgeklärt? Welche Pflichten bestehen bei der Einholung von Angeboten?

Die Finanzierung als Staffellauf

Eine Modernisierung gleicht deshalb einem Staffellauf. Entscheidend ist nicht der schnellste Start, sondern das Zusammenspiel aller Beteiligten. Ebenso wird der Grundstein für die Finanzierungssicherheit bereits in der Planungsphase gelegt.

Denn wenn Beschlüsse anfechtbar sind, weil essenzielle Schritte ausgelassen wurden, hilft auch die neu gewonnene Freiheit durch das in Kraft getretene GModG wenig.

Sich rechtzeitig eine finanzielle Gesamtstrategie zurechtzulegen, macht vieles einfacher und ermöglicht eine stringente und prozessuale Kommunikation mit den Entscheidungsträgern.

Mit einem frühen Gesamtbild lassen sich auch finanzielle Belastungen über die verschiedenen Finanzierungsinstrumente besser verteilen. Gemeinschaftsdarlehen gewinnen auch deshalb an Bedeutung, weil sie helfen, Investitionen generationengerecht über längere Zeiträume zu finanzieren und soziale Spannungen innerhalb der Gemeinschaft auszuhebeln, etwa indem die Darlehenssumme der Gemeinschaft durch Selbstzahler verringert werden kann. So erhalten weniger liquide Miteigentümer Zugang zu besseren Konditionen – besichert durch die solidarische Gemeinschaft. Gleichzeitig bleiben Selbstzahler bei planmäßiger Rückzahlung von den Kreditkosten unberührt. Das Haftungsrisiko für die Gemeinschaft ist marginal.

Gute Vorbereitung reduziert Spannungen

Aus der Erfahrung zeigt sich immer wieder, dass Eigentümerversammlungen schnell zu diplomatischen Balanceakten avancieren können. Ein gut strukturiertes Argumentarium erspart viel Ärger. Auch hier kann die Erfahrung spezialisierter Partner helfen. Denn die Herausforderungen

für professionelle Hausverwaltungen sind heute weit vielfältiger als nur die Organisation von Eigentümerversammlungen. Sie jonglieren Fachplaner, Eigentümer, Förderstellen und finanzierende Banken.

Ist also in einer Gemeinschaft eine größere Sanierungsmaßnahme erforderlich, ist zu klären: Welche liquiden Mittel können aufgebracht werden – aus Rücklage oder durch Sonderumlage? Können Fördermittel beantragt werden? Falls beides die Maßnahme nicht deckt, ist der WEG-Kredit ein agiles Mittel, um die Finanzierungslücke zu kitten. Von diesem Punkt an sollte dann bereits der erste Kontakt zum Finanzierungspartner aufgenommen werden, um eine prozessual saubere Begleitung zu garantieren. Ein unverbindlicher Finanzierungsvorschlag lässt sich zudem schnell einholen und kann als erste Diskussionsgrundlage in einer Versammlung dienen.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



FRITZ R. GABLER
verwalter@saliterbank.de

ÜBER DIE GABLER-SALITER-BANK

Das Bankhaus der Familie Gabler ist in siebter Generation in Familienhand und zählt mit seiner knapp 200-jährigen Geschichte zu den ältesten inhabergeführten Privatbanken Deutschlands. Die Familie Gabler ist selbst von jeher Immobilieneigentümer, die Bank anerkannter Finanzierungspartner der Immobilienwirtschaft. Das Bankhaus unterstützt zudem bundesweit Haus- und WEG-Verwalter mit maßgeschneiderten Banklösungen – von klassischen WEG-Konten über digitale Kautionsverwaltung bis zum WEG-Kredit. www.gabler-saliter-bank.de



Foto: © Adobe Stock

Finanzierungskonzepte für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

Energetische Sanierung strategisch und zukunftsicher umsetzen

Die energetische Sanierung gehört seit Jahren zu den größten Herausforderungen für Eigentümer, Verwalter und Beiräte. Steigende Energiekosten, strengere gesetzliche Anforderungen und der Wunsch nach einem nachhaltigen Werterhalt der Immobilie führen dazu, dass immer mehr Wohnungseigentümergeinschaften über Sanierungsmaßnahmen nachdenken. Zugleich stellt sich stets dieselbe Frage: Wie können umfangreiche Sanierungen finanziert werden, ohne einzelne Eigentümer finanziell zu überfordern?

Energetische Sanierung bleibt ein Dauerbrenner

Ob Fassadendämmung, Fensteraustausch, Erneuerung der Heizungsanlage oder Installation einer Photovoltaikanlage – energetische Maßnahmen sind oft mit hohen Investitionen verbunden. Dennoch sind sie langfristig sinnvoll. Sie reduzieren den Energieverbrauch, senken die Betriebskosten und steigern den Wert der Immobilie.

Gerade in älteren Wohnanlagen besteht häufig ein erheblicher Sanierungsbedarf. Die Umsetzung scheitert jedoch

nicht selten an der Finanzierung. Denn in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) treffen unterschiedliche Lebenssituationen und finanzielle Möglichkeiten aufeinander. Während einige Eigentümer über ausreichende Rücklagen verfügen, können andere hohe Sonderumlagen nur schwer stemmen.

Die Instandhaltungsrücklage allein genügt oft nicht

Zwar bildet jede GdWE eine Erhaltungsrücklage, doch bei größeren energetischen Sanierungen reicht diese oft nicht aus. Besonders Maßnahmen im sechs- oder siebenstelligen Bereich machen zusätzliche Finanzierungslösungen erforderlich.

WEG-Darlehen schaffen Handlungsspielräume

Immer mehr Wohnungseigentümergeinschaften entscheiden sich für ein WEG-Darlehen. So können dringend erforderliche Sanierungen sofort umgesetzt werden, ohne dass hohe Einmalzahlungen von den Eigentümern verlangt werden.

Die Annuität wird in den Wirtschaftsplan aufgenommen und kann damit kalkulierbar gestaltet werden. Dadurch entsteht Planungssicherheit für die Gemeinschaft, und die erforderlichen Maßnahmen müssen nicht aufgeschoben werden.

Wer früh modernisiert, profitiert schneller von niedrigeren Energiekosten und sichert langfristig den Werterhalt der Immobilie.

Förderprogramme sinnvoll einbinden

Zusätzlich können staatliche Förderprogramme die Finanzierung erheblich erleichtern. Zuschüsse und zinsgünstige Förderdarlehen reduzieren die Gesamtbelastung und machen energetische Sanierungen wirtschaftlich attraktiver.

Allerdings sind Förderprogramme häufig an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und verändern sich regelmäßig. Deshalb ist eine kompetente Finanzierungsberatung für Wohnungseigentümergeinschaften heute wichtiger denn je.

Fazit

Die energetische Sanierung bleibt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer ein zentrales Zukunftsthema. Wer seine Immobilie nachhaltig aufstellen und ihren Wert erhal-

ten möchte, benötigt neben einem klaren Sanierungskonzept vor allem eine passende Finanzierung.



DOMINIC KURZ

Dominic.Kurz@hausbank.de

Die HAUSBANK MÜNCHEN eG bietet maßgeschneiderte Softwarelösungen für die Miet- und WEG-Verwaltung sowie Kautionsverwaltung. Anwendungen der Hausbank entlasten Verwalter von Routineaufgaben. Integrierte Bankdienstleistungen und weitere Services wie WEG-Darlehen runden das Angebot ab und bieten eine ganzheitliche Lösung für die Immobilienverwaltung. www.hausbank.de

Hausbank

Die Hausbank München als Finanzierungspartner

Die Hausbank München hat sich auf die besonderen Anforderungen von Wohnungseigentümergeinschaften spezialisiert und bietet maßgeschneiderte Finanzierungslösungen für gemeinschaftliche Sanierungsvorhaben an.

Von der ersten Kalkulation bis zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung zum Beschluss der Finanzierung begleitet die Bank Eigentümergeinschaften und Hausverwaltungen mit individuellen Konzepten. Besonders bei energetischen Modernisierungen profitiert die GdWE von flexiblen Darlehensmodellen, langen Laufzeiten und einer verlässlichen Kalkulationsgrundlage.

Die Finanzierungslösungen der Hausbank München ermöglichen es, Investitionen früh anzugehen und zugleich die Liquidität der Gemeinschaft zu schonen. Damit werden Sanierungen planbar und finanzierbar – ein entscheidender Vorteil in Zeiten steigender Bau- und Energiekosten.

Neues WEG-Bausparen sorgt für maximale Sicherheit

Ein besonderes Highlight ist das neue WEG-Bausparen, das die Hausbank München eG gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall entwickelt hat. Dieses innovative Konzept wurde speziell auf die Bedürfnisse von Wohnungseigentümergeinschaften zugeschnitten.

Gerade vor dem Hintergrund schwankender Zinsmärkte gewinnt diese Form der Vorsorge erheblich an Bedeutung. Das WEG-Bausparen schafft finanzielle Stabilität und ermöglicht es Gemeinschaften, notwendige energetische Sanierungen vorausschauend und strategisch zu planen.

Leistungsfähige Instrumente, um die Energiewende zu meistern

Mit modernen Gemeinschaftsdarlehen, der Einbindung von Fördermitteln und innovativen Lösungen wie dem WEG-Bausparen stehen Eigentümergeinschaften heute leistungsfähige Instrumente zur Verfügung, um die Energiewende im Gebäudebestand erfolgreich und finanziell planbar umzusetzen.



Foto: © Adobe Stock

Wie Wohnungseigentümergeinschaften mit maßgeschneiderten Krediten große Modernisierungsprojekte realisieren können

Sanierungen ermöglichen, Werte sichern und Immobilien zukunftsfähig machen

Wohnungseigentümergeinschaften stehen vor einer großen Herausforderung: Viele Gebäude müssen energetisch modernisiert, instandgesetzt oder an steigende gesetzliche Anforderungen angepasst werden. Zugleich reichen die Erhaltungsrücklagen häufig nicht aus, um Maßnahmen wie Fassadensanierungen, Dachmodernisierungen oder den Austausch veralteter Gebäudetechnik vollständig zu finanzieren.

Gerade bei größeren Projekten entstehen schnell Kosten im sechs- oder siebenstelligen Bereich. Eine Sonderumlage kann einzelne Eigentümer erheblich finanziell belasten und dazu führen, notwendige Maßnahmen über Jahre zu verschieben. Eine WEG-Finanzierung ermöglicht es dagegen, zeitnah zu investieren und die Kosten planbar über einen längeren Zeitraum zu verteilen.

WEG-Kredit als strategisches Finanzierungsinstrument

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann als eigenständige Gemeinschaft ein Darlehen aufnehmen. Voraussetzung dafür ist ein entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft, der die Maßnahme, den Finanzierungsbedarf und die wesentlichen Rahmenbedingungen festlegt.

Der entscheidende Vorteil einer WEG-Finanzierung: Nicht jeder Eigentümer muss einen separaten Immobilienkredit aufnehmen. Die Gemeinschaft tritt als Darlehensnehmerin auf und finanziert die Maßnahme im gemeinschaftlichen Eigentum. Dadurch lassen sich auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen umsetzen, ohne dass einzelne

Eigentümer kurzfristig hohe Einmalzahlungen leisten müssen.

Vor der Kreditaufnahme wird üblicherweise der konkrete Finanzierungsbedarf ermittelt, werden verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten geprüft und die notwendigen Beschlüsse vorbereitet. Die Immobilienverwaltung übernimmt dabei eine zentrale Rolle: Sie koordiniert die Abstimmung innerhalb der Gemeinschaft, begleitet den Prozess und sorgt für eine transparente Umsetzung.

Praxisbeispiel: Großsanierung einer Wohnanlage mit WEG-Finanzierung

Wie wirkungsvoll eine gezielte Finanzierung sein kann, zeigt das Beispiel einer Wohnungseigentümergeinschaft, die ein umfassendes Modernisierungsprojekt mit einem Gesamtvolumen von 3,7 Millionen Euro umgesetzt hat. Ein wesentlicher Teil der Investition wurde über einen WEG-Kredit von 2,5 Millionen Euro finanziert.

Im Mittelpunkt standen energetische Verbesserungen an der Gebäudehülle: Die Fassade wurde vollständig gedämmt, das Dach nach modernen energetischen Standards saniert und jedes Fenster ausgetauscht.

Die Modernisierung führte nicht nur zu einer verbesserten Energieeffizienz und niedrigeren laufenden Kosten, sondern hatte auch einen deutlichen Einfluss auf den Immobilienwert: Lag vor Beginn der Maßnahmen der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Wohneinheiten bei rund 2.400 Euro, stieg er nach Abschluss der Sanierung auf etwa 3.500 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Wertsteigerung von mehr als 45 Prozent.

Das Beispiel zeigt: Investitionen in die Substanz und die Energieeffizienz einer Immobilie können sich langfristig mehrfach auszahlen – mit geringeren Betriebskosten, höherem Wohnkomfort und gesteigerter Attraktivität am Markt.

— ANZEIGE —

TEN31 BANK

Ihre Spezialbank für die Wohnungswirtschaft

**DISKRET
FINANZIERT.
SICHER
SANIERT.**



Einfacher Mehrheitsbeschluss



Keine Sonderumlage



Keine Einzelprüfung



100 % Finanzierung



Keine Sicherheiten

WEG-Finanzierungen für Wohnungseigentümer- gemeinschaften

Wir haben die passende Lösung!



ten31.com



Wann eine WEG-Finanzierung besonders sinnvoll ist

Ein WEG-Darlehen kommt vor allem dann in Betracht, wenn größere Investitionen erforderlich sind und die Rücklagen nicht ausreichen. Typische Anwendungsfälle sind:

- energetische Sanierungen wie Fassaden- und Dachdämmungen
- Modernisierung oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erneuerung von Fenstern
- Instandsetzungen an Dach, Fassade oder Gebäudetechnik
- Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Immobilienwerts

Die Finanzierung ermöglicht es, Maßnahmen umzusetzen, ohne die Gemeinschaft durch Sonderumlagen kurzfristig zu belasten. Statt einer einmaligen finanziellen Herausforderung werden die Kosten über einen planbaren Zeitraum verteilt.

Zukunft durch Investitionen sichern

Der Gebäudebestand steht vor einem tiefgreifenden Wandel. Energetische Qualität, Nachhaltigkeit und Modernisierungsstand gewinnen zunehmend an Bedeutung für den langfristigen Wert einer Immobilie. Werden notwendige Maßnahmen zu lange aufgeschoben, kann das die Attraktivität und Vermarktbarkeit einer Wohnanlage beeinträchtigen.

Eine durchdachte WEG-Finanzierung schafft den finanziellen Handlungsspielraum, um notwendige Investitionen rechtzeitig umzusetzen. Eigentümer profitieren von einer nachhaltig verbesserten Immobilie, während Immobilienverwaltungen ihre Gemeinschaften bei wichtigen Zukunftsentscheidungen unterstützen können.

Fazit: Der richtige Finanzierungspartner für erfolgreiche Projekte

Die Umsetzung einer WEG-Finanzierung erfordert neben einer passenden Kreditlösung vor allem Erfahrung mit den besonderen Anforderungen von Wohnungseigentümergemeinschaften. Ein spezialisierter Finanzierungspartner wie die TEN31 Bank AG unterstützt Eigentümer und Hausverwaltungen dabei, den Finanzierungsbedarf realistisch einzuschätzen, die passende Struktur zu entwickeln und den Prozess von der ersten Planung bis zur Auszahlung professionell zu begleiten.



TEN31^{BANK}

NICO KÜHNER
Vorstand TEN31 Bank AG
info@ten31.com



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*

Die TEN31 BANK AG ist ein auf die Wohnungswirtschaft spezialisiertes Finanzinstitut. Wir bieten maßgeschneiderte Lösungen für WEG-Finanzierungen und den Zahlungsverkehr in ganz Deutschland und den Niederlanden. Mit hoher Fachkompetenz, persönlichem Service und festen Ansprechpartnern sind wir Ihr verlässlicher Partner. ten31.com

Mitmachen – mitgestalten!

Welche Themen beschäftigen Sie in Ihrer Arbeit als Verwalter?

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

Schreiben Sie einfach an service@bvi-verwalter.de
oder rufen Sie uns an: Telefon 030 246 47 99 – 0



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

Der Steuerberater empfiehlt ...

Umsatzsteuer-Option in gemischten GdWEs nutzen!

Bei Immobilien mit gemischter Nutzung – also Wohnen und Gewerbe in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) – wird bares Geld verschenkt. Häufig wird nämlich die rechtlich mögliche, teilweise Option zur Umsatzsteuer nach § 4 Nr. 13 i. V. m. § 9 Abs. 1 UStG nicht genutzt.

Das hat teure Folgen: Bei hohen laufenden Nebenkosten oder anstehenden Großinvestitionen wie einer energetischen Sanierung gehen gewerblichen Nutzern Vorsteuerbeträge verloren. Diese Summen übersteigen die Verwaltungskosten für eine Teilloption oft um ein Vielfaches. Nur durch die Option zur Umsatzsteuerpflicht sichert der Hausverwalter dem gewerblichen Eigentümer (oder dessen Mieter) den wertvollen Vorsteuerabzug aus den anteiligen Nebenkosten und Sanierungskosten.

Der Gesetzgeber hat mit dem Jahressteuergesetz 2022 (wirksam ab 2023) und dem aktuellen Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 9. April 2026 die Unternehmereigenschaft von Personenvereinigungen in § 2 Abs. 1 UStG final klargestellt. Auch wenn eine GdWE rechtlich eine eigene Teilrechtsfähigkeit besitzt, zeigt die

aktuelle Entwicklung der Finanzverwaltung, wie streng das Umsatzsteuerrecht geworden ist.

Mein Tipp für Hausverwalter: Prüfen Sie Ihre betreuten gemischten Objekte. Sprechen Sie vor der nächsten Eigentümerversammlung oder einer Sanierung unbedingt mit dem Steuerberater der Gemeinschaft, um Haftungsrisiken zu vermeiden und Kosten zu senken.



MARCUS METZ
WEG-Steuerberatung.de

! Die WEG Steuerberatung GmbH bietet für große GdWEs oder bei Großinvestitionen attraktive Pauschalhonorare für die Umsetzung und Begleitung der Maßnahme.

ANZEIGE

Jetzt
anmelden!

Hamburger Verwaltertage 2026

am 12. und 13. November 2026

Empire Riverside Hotel | Bernhard-Nocht-Straße 97 | 20359 Hamburg



Aus dem Programm: Erhaltungs- und Kostenlast – wer schuldet was? | ETV: Beschlussammlung, Protokollierung, Nachweise | Mietmängel | Haftung der WEG- und Mietverwaltung | Mit KI Mitarbeiter entlasten | Kostenverteilungsschlüssel | Vorbereitung und Formulierung von Beschlüssen der ETV | Verkehrssicherung | Verwalterhonorare | Aktuelle WEG-Rechtsprechung | Datenweitergabe an Eigentümer und Beirat | Abrechnung bei Verwalterwechsel, Kostenverteilung, Erhaltungsrücklage und Sonderumlage

Ticketpreise

BVI-Mitglied 380,80 € (netto 320,- €) | Kein BVI-Mitglied 440,30 € (netto 370,- €) | Azubi kostenfrei

Abendveranstaltung

BVI-Mitglied 130,90 € (netto 110,- €) | Kein BVI-Mitglied 154,70 € (netto 130,- €)

Weitere Informationen: t1p.de/af2zv





Was Immobilienverwalter löschen lassen können – und wie es gelingt

Negative Bewertungen auf Google & Co.

Online-Bewertungen auf Plattformen wie Google, ImmobilienScout24 oder WhoFinance beeinflussen den Ruf von Immobilienverwaltungen erheblich. Bereits einzelne negative Einträge können Eigentümergemeinschaften oder Vermieter davon abhalten, eine Verwaltung zu beauftragen. Immobilienverwalter müssen jedoch nicht jede Bewertung hinnehmen: Unwahre Tatsachenbehauptungen, beleidigende Inhalte oder sogenannte Fake-Bewertungen sind rechtlich angreifbar und lassen sich unter bestimmten Voraussetzungen löschen. Der Beitrag erläutert die Grundlagen, stellt aktuelle Urteile vor und zeigt, wie Verwaltungen vorgehen können.

Online-Bewertungen prägen das Bild einer Hausverwaltung. Denn für viele Eigentümer und Vermieter beginnt die Suche nach einer Verwaltung heute über Google oder Bewertungsplattformen; Erfahrungsberichte anderer Kunden spielen dabei eine zentrale Rolle. Häufig geht es um konfliktträchtige Themen wie Betriebskostenabrechnungen, verzögerte Reparaturen oder die Rückzahlung von Kautionen – Ärger führt dabei nicht selten zu emotionalen Bewertungen.

Da viele Einträge anonym erfolgen, ist zudem kaum nachvollziehbar, ob überhaupt ein Vertragsverhältnis bestand. Nicht selten stammen Bewertungen von Dritten – etwa von ehemaligen Mitarbeitern, Wettbewerbern oder aus dem Umfeld unzufriedener Kunden. Schutzlos ausgeliefert sind Verwaltungen ihnen dennoch nicht.

Meinungsfreiheit endet nicht erst bei Beleidigungen

Entscheidend ist, ob eine zulässige Meinungsäußerung vorliegt oder die Grenzen des Erlaubten überschritten sind. Auch kritische Bewertungen sind geschützt. Nicht zulässig sind jedoch vor allem:

Unwahre Tatsachenbehauptungen: Dazu gehören objektiv überprüfbare Aussagen wie: „Die Verwaltung hat die Betriebskostenabrechnung nie erstellt.“ Sind sie falsch, können solche Bewertungen gelöscht werden.

Zulässige Meinungsäußerungen: Subjektive Einschätzungen wie „Ich habe mich schlecht betreut gefühlt“ sind erlaubt – erst mit der Grenze zur Diffamierung wird eine Bewertung unzulässig.

Schmähkritik und Beleidigungen: Steht allein die Herabwürdigung im Vordergrund – etwa „völlig inkompetente Abzockerverwaltung“ –, ist die Grenze überschritten. Reine Beleidigungen können sogar strafbar sein.

Fake-Bewertungen als zunehmendes Problem

Besonders relevant sind Bewertungen von Personen, die nie Auftraggeber des Verwalters und auch nie Eigentümer oder Mieter in einer von ihm verwalteten Immobilie waren. Solche stammen häufig von Wettbewerbern oder verärgerten Dritten. Bereits der wahrheitswidrig erweckte Eindruck eines echten Vertragsverhältnisses ist problematisch; genau hierin liegt oft die maßgebliche Unwahrheit. Lässt sich kein Kontakt belegen, bestehen gute Aussichten auf eine Löschung.

Die Rechtsprechung stärkt die Rechte der Bewerteten

Der Bundesgerichtshof stellte 2016 klar, dass Plattformen tätig werden müssen, wenn eine Bewertung substantiiert

ANZEIGE

Unbedingt vormerken!

Erfurter Verwalterttag

am 26. November 2026

Kontor Erfurt | Hugo-John-Straße 8 | 99086 Erfurt



Seien Sie dabei – wir freuen uns auf Sie!

Mehr unter: bvi-verwalter.de/veranstaltungen



beanstandet wird (BGH, Urteil vom 1. März 2016 – VI ZR 34/15). Kann der Bewertende einen Kundenkontakt nicht belegen, muss der Eintrag entfernt werden. Auch das Landgericht Frankenthal wertete eine Bewertung ohne echten Geschäftskontakt als unzulässig (6 O 39/18); nach dem Oberlandesgericht Karlsruhe kann selbst eine reine Ein-Stern-Bewertung rechtswidrig sein, wenn kein Kontakt bestand (6 W 49/19). Diese Linie lässt sich auf Immobilienverwaltungen übertragen.

Möglichkeiten gegen negative Bewertungen

Unzulässige Bewertungen verletzen häufig das allgemeine Persönlichkeitsrecht, den Schutz des Gewerbebetriebs sowie datenschutzrechtliche Vorschriften. Daraus ergeben sich Ansprüche auf Löschung und Unterlassung, mitunter auch auf Schadensersatz. Datenschutzverstöße sind vor allem dann relevant, wenn Bewertungen Informationen über Eigentümer, Mieter oder Objekte offenlegen; bei Verleumdungen kommen strafrechtliche Schritte in Betracht.

So sollten Immobilienverwaltungen vorgehen

- **Bewertungen regelmäßig kontrollieren:** relevante Plattformen laufend beobachten, um problematische Einträge früh zu erkennen
- **Rechtliche Einordnung vornehmen:** prüfen, ob eine rechtswidrige Bewertung oder eine zulässige Meinung vorliegt
- **Beweise sichern:** vor jeder Meldung dokumentieren – Screenshots mit URL, Datum und Uhrzeit
- **Plattform gezielt kontaktieren:** präzise und juristisch sauber begründete Beanstandungen erhöhen die Erfolgsaussichten deutlich

Warum anwaltliche Unterstützung oft sinnvoll ist

Viele Verwaltungen reagieren zunächst selbst – das birgt Risiken. So können etwa unüberlegte Antworten gegen Datenschutzpflichten verstoßen, und erfolglose Beschwerden erschweren mitunter die spätere Durchsetzung, da Plattformen frühere Prüfverfahren berücksichtigen. Juristisch fundierte Beanstandungen sind erfahrungsgemäß häufiger erfolgreich, weil spezialisierte Anwälte die Prüfmechanismen der Plattformen kennen. Bei wiederkehrenden Bewertungen kann ein dauerhaftes Monitoring sinnvoll sein, um einen dauernden Effekt zu erreichen.

Tipp: Auch bei bekanntem Verfasser sollte von spontanen öffentlichen Antworten abgesehen werden – jede Reaktion sollte rechtlich geprüft und strategisch abgestimmt sein.

Fazit

Rechtswidrige Bewertungen müssen nicht hingenommen werden. Unwahre Tatsachenbehauptungen, Fake-Bewertungen, Schmähkritik oder Beleidigungen lassen sich häufig erfolgreich entfernen. Die aktuelle Rechtsprechung stärkt die Position der Bewerteten – entscheidend ist ein frühes, strukturiertes und juristisch fundiertes Vorgehen.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



DENNIS MORGENSTERN
Wirtschaftsjurist und
Geschäftsführender
Gesellschafter der Frame
for Business GmbH,
Saarbrücken
info@bewertungs-schirm.de



FLORIAN DECKER
Fachanwalt für gewerblichen
Rechtsschutz, Fachanwalt für
Internationales Wirtschafts-
recht, Rechtsanwaltskanzlei
Dr. Schultheiß, Saarbrücken
info@rechtsanwaelte-schultheiss.de

Der Beitrag stammt von der FRAME FOR BUSINESS GmbH in Zusammenarbeit mit der Partnerkanzlei RECHTSANWÄLTE DR. SCHULTHEISS. Gemeinsam wurde mit „BewertungsSchirm“ eine Lösung entwickelt, die professionelles Bewertungsmonitoring mit der rechtlichen Prüfung und Durchsetzung von BewertungsLöschungen verbindet. Weitere Informationen unter:
bewertungs-schirm.de



Verwalterentgeltstudie 2026: Die wichtigsten Sonderleistungen für Verwalter von Wohnungseigentum

Die aktuelle Verwalterentgeltstudie von IVD und BVI zeigt, dass sich die Vergütung vor allem bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaften deutlich nach oben entwickelt hat: 47,60 Euro brutto beträgt die monatliche Basispauschale bei Immobilien mit bis zu zehn Einheiten. Der Umsatz hängt jedoch nicht allein von diesen regelmäßigen Einnahmen ab, sondern auch von den zusätzlichen Leistungen, die als gesonderte Vergütung im Verwaltervertrag festgehalten werden. Nehmen also Verwalter neue Gemeinschaften auf, zeigen sich bei der Vereinbarung der Vertragskonditionen finanzielle Potenziale.

Marktübliche Sondervergütungen

Als marktüblich dürfen bauliche Maßnahmen, der Aufwand bei Veräußerungszustimmungen, Tätigkeiten bei einer gerichtlichen Vertretung, Restarbeiten für die Vorverwaltung und Aufwand bei der Abwicklung von Versicherungsfällen gelten. Diese Tätigkeiten vereinbaren in der Regel neun von zehn Verwaltern in ihren Verträgen.

Unterschiede ergeben sich jedoch in der Höhe der Vergütung. Bauliche Maßnahmen und Versicherungsfälle werden üblicherweise als Pauschale am Auftragswert vereinbart.

Stundensätze dominieren dagegen bei gerichtlicher Vertretung oder Restarbeiten, die zu Zeiten der Vorverwaltung hätten erledigt sein müssen. Veräußerungszustimmungen lösen demgegenüber eher Pauschalzahlungen aus.

Eigentümerversammlung als Scharnier der Verwalterarbeit

Nicht nur weil sie mindestens einmal jährlich durchgeführt werden muss, sondern auch weil sie viele Sonderleistungen auslösen kann, ist die Eigentümerversammlung von besonderer Relevanz für die Vergütung. Einzelne Verwalter sichern zwar die ordnungsgemäße Durchführung zu, verlangen jedoch bereits von der ersten Versammlungsminute an ein zeitbasiertes Entgelt. Einen anderen Weg wählen manche Verwalter bei Terminen außerhalb üblicher Zeiten oder bei Überschreitung einer festgelegten Zeit – meist zwei Stunden.

Versammlungen, die über reguläre Zusammenkünfte hinausgehen und nicht durch das Handeln des Verwalters bedingt sind, waren schon immer unter den Top-Nennungen, die Sonderleistungen auslösen. Aber auch zunehmend komplexe Sachverhalte oder Umlaufbeschlüsse bewirken

GdWE-Verwaltung: Sondervergütungen und Grundleistungen (Auswahl)

	Sondervergütung	Grundleistung	Kein Angebot
Bauliche Maßnahmen	94 %	2 %	3 %
Veräußerungszustimmung	91 %	6 %	3 %
Gerichtliche Vertretung	89 %	2 %	9 %
Restarbeiten Vorverwalter	86 %	8 %	6 %
Abwicklung Versicherungsfall	82 %	17 %	1 %
Aufwand statistische Erhebungen wie Zensus	79 %	11 %	10 %
Abrechnung gegenüber Mieter	78 %	5 %	17 %
Durchführung Umlaufbeschluss	68 %	31 %	1 %
Eintragung von Altbeschlüssen/ Altvereinbarungen im Grundbuch	61 %	17 %	22 %
Mangelerhebung/-verfolgung	54 %	34 %	11 %
Wohngeldinkasso	52 %	32 %	16 %
Ermittlung und Abwicklung von Sonderumlagen	47 %	51 %	2 %
Aufwand Aufnahme neue GdWE	44 %	54 %	3 %
Unterjährige Abrechnung	39 %	26 %	34 %
Versammlungen außerhalb üblicher Geschäftszeiten	36 %	52 %	12 %
Längere Eigentümerversammlung als vertraglich vereinbart	24 %	66 %	10 %
Zwangsverwaltung und Versteigerungen	21 %	7 %	72 %
24-Stunden-Notdienst	9 %	27 %	64 %

weiteren Folgeaufwand für Verwalter. Dieser wird meist nach Zeit, selten aber über 238 Euro brutto abgerechnet. Schnell sind jedoch mit Vor- und Nachbereitung, Dokumentation und Verkündung vier Stunden vergangen. Deshalb ist der Betrag oft nicht kostendeckend.

Sonderumlagen und Finanzierungen

Manche kaufmännische Aufgabe lässt sich bei digitalisierten Abläufen gut durchführen und führt zu vergleichsweise geringeren Kosten, die Verwalter in Rechnung stellen. Dabei ist aber zu beachten, dass Haftungsrisiken höher als bei anderen Tätigkeiten sein können. Es wäre also unvollständig, bei der Preisfestsetzung nur auf die Arbeitszeit, nicht aber auf einen Risikopuffer zu achten. Weniger schöne Aufgaben ergeben sich im Wohngeldinkasso. 61 Prozent der Verwalter werden dabei nach Stundensätzen vergütet, 39 Prozent rechnen eine Pauschalsumme ab. Zwangsverwaltung und Versteigerung sind zu 84 Prozent in Stundensätzen vergütet.

Folgen für Verwalter

Auf den ersten Blick entsteht der Eindruck, man müsste mit diesen Erkenntnissen die eigenen Verträge um die oben erwähnten Punkte ergänzen. Vielmehr dient die Studie als Denkanstoß: Was andere machen, lässt sich zwar über die Marktüblichkeit gut begründen. Ist man jedoch auf spezielle Marktsegmente oder Nischen spezialisiert, kann sich auch ein bewusstes Abweichen rechtfertigen. Wichtig bleibt ein kritischer Blick darauf, wo Umsatz generiert wird. Ein wesentlicher Vorteil der näheren Befassung mit Sonderleistungen liegt in ihrer Transparenz. Denn viele Wohnungseigentümer werden die Aufgaben im Alltagsbetrieb der Verwaltung unterschätzen. Sonderleistungen sind greifbarer, wenn über sie deutlich gesprochen wird und sie transparent abgerechnet werden. Selbst bei höheren Gesamtkosten könnten sie deshalb für Wohnungseigentümergeinschaften verträglicher erscheinen als hohe Monatspauschalen, die alle möglichen Leistungen inkludieren. Die beigelegten Tabellen bieten die Chance, die eigene Strategie zu prüfen.

GdWE-Verwaltung:**Abrechnungsart der Sonderleistungen**

	Stundensatz	Prozentual	Pauschale
Aufwand Aufnahme neue GdWE	47 %	0 %	53 %
Abrechnung gegenüber Mieter	28 %	0 %	72 %
Abwicklung Versicherungsfall	26 %	62 %	12 %
Aufwand statistische Erhebungen wie Zensus	65 %	1 %	34 %
Bauliche Maßnahmen	31 %	68 %	1 %
Beiratsseminar	0 %	0 %	100 %
Durchführung Umlaufbeschluss	52 %	1 %	47 %
Eintragung von Altbeschlüssen/ Altvereinbarungen im Grundbuch	91 %	0 %	9 %
Ermittlung und Abwicklung von Sonderumlagen	43 %	33 %	24 %
Gerichtliche Vertretung	87 %	2 %	11 %
Längere Eigentümerversammlung als vertraglich vereinbart	86 %	0 %	14 %
Mangelerhebung/-verfolgung	90 %	7 %	2 %
Restarbeiten Vorverwalter	93 %	0 %	7 %
Unterjährige Abrechnung	57 %	2 %	42 %
Veräußerungszustimmung	23 %	0 %	77 %
Versammlungen außerhalb üblicher Ge- schäftszeiten	78 %	0 %	22 %
Wohngeldinkasso	61 %	0 %	39 %
Zwangsverwaltung und Versteigerungen	84 %	6 %	9 %
24-Stunden-Notdienst	62 %	0 %	38 %



**PROF. DR.
MARCO WÖLFLE**
woelfle@steinbeis-cres.de

Prof. Dr. Marco Wölfle ist Akademischer Leiter des CRES – Center for Real Estate Studies Institut Freiburg im Breisgau. Er hat zusammen mit Daniel Buchholz die Studie im Auftrag von IVD und BVI durchgeführt.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*

*Die Verwalterentgeltstudie 2026 kostenlos im
Mitgliederbereich der Website zum Herunterladen:*



t1p.de/oqla3



KI in der Immobilienverwaltung: Der 30-60-90-Tage-Fahrplan für die Praxis

Die Frage lautet inzwischen nicht mehr, ob sich Immobilienverwaltungen mit Künstlicher Intelligenz beschäftigen sollten. Sie lautet vielmehr: Wie gelingt der Einstieg so, dass er im Alltag entlastet und nicht zum nächsten Zusatzprojekt auf einem ohnehin vollen Schreibtisch wird?

Dieser zweiteilige Beitrag zeigt, warum ein Einstieg in kleinen Schritten sinnvoller ist als ein einzelnes großes KI-Projekt, welche typischen Fehler vermieden werden sollten und wie Immobilienverwaltungen innerhalb von 90 Tagen eine Grundlage für den praktischen Einsatz von KI schaffen können. In Teil 1 geht es um typische Fehler vor der Einführung und die ersten 30 Tage.

Viele Immobilienverwaltungen kennen das nur zu gut: volle Postfächer, Anfragen von Eigentümern, Beiräten, Mietern und Dienstleistern, laufende Fristen, Protokolle und immer wieder ähnliche Kommunikation. Zugleich wünschen Eigentümer schnellere Antworten und Beiräte bessere Transparenz, Dienstleister müssen koordiniert werden, Mitarbeiter sollen effizienter arbeiten, und neue gesetzliche, technische und organisatorische Anforderungen kommen laufend hinzu.

In diese Situation hinein tritt nun KI. Entlastung entsteht durch ihren Einsatz aber nur dann, wenn sie nicht als weiteres Experiment in den Alltag tritt, sondern in bestehende Abläufe eingebunden wird. Der Unterschied ist wesentlich: KI gelegentlich zu nutzen bedeutet, sich einmal eine E-Mail formulieren zu lassen. KI einzuführen bedeutet hingegen, klare Anwendungsfälle und wiederholbare Abläufe zu schaffen.

Aus meiner Sicht liegt darin einer der häufigsten Denkfehler. Viele Organisationen beginnen mit der Frage: Welches Tool sollen wir nutzen? Das ist verständlich, aber zu kurz gedacht. Die bessere erste Frage lautet: Welches Problem wollen wir lösen? Erst danach sollte über das passende Werkzeug gesprochen werden. Wer mit dem Tool beginnt, landet schnell in einer unübersichtlichen Landschaft aus Anwendungen, Testzugängen und Einzelinitiativen. Wer mit dem Prozess beginnt, kann KI dort einsetzen, wo tatsächlich Entlastung entsteht.

Typische Fehler: Zu viel Tool, zu wenig Führung

KI-Projekte scheitern selten an der Technik. Häufiger scheitern sie daran, dass die Einführung unkoordiniert abläuft. In der Praxis zeigen sich dabei immer wieder ähnliche Muster:

- Es werden zu viele Tools ausprobiert, ohne dass ein klares Ziel definiert ist.
- Es fehlen Regeln zum Umgang mit Daten. Niemand ist wirklich verantwortlich.
- Ein Pilotprojekt läuft zwar an, wird aber nicht in einen dauerhaften Prozess überführt.
- KI wird den Mitarbeitern als zusätzliche Möglichkeit präsentiert, ohne zu klären, welche Aufgaben dadurch tatsächlich leichter, schneller oder besser werden sollen.

Gerade der letzte Punkt ist besonders wichtig, denn Mitarbeiter sind häufig stark ausgelastet. Wenn sie nun KI nur als „noch ein weiteres Thema“ wahrnehmen, entsteht Widerstand. Wenn Mitarbeiter KI dagegen als konkrete Entlastung bei wiederkehrenden Aufgaben erleben, steigt die Akzeptanz. Dafür braucht es Orientierung und Antworten auf die drängendsten Fragen: Warum beschäftigen wir uns damit?

Was soll KI erleichtern? Wo setzen wir Grenzen? Wer prüft Ergebnisse? Was bleibt ausdrücklich menschliche Aufgabe? Orientierung bieten klare Zeiträume, in denen bestimmte Ergebnisse erzielt werden sollen. 30, 60 und 90 Tage haben sich dabei in der Praxis als sinnvoll erwiesen. (Und selbstverständlich sind diese Zeiträume nicht in Stein gemeißelt.)

Die ersten 30 Tage: Orientierung schaffen und Leitplanken setzen

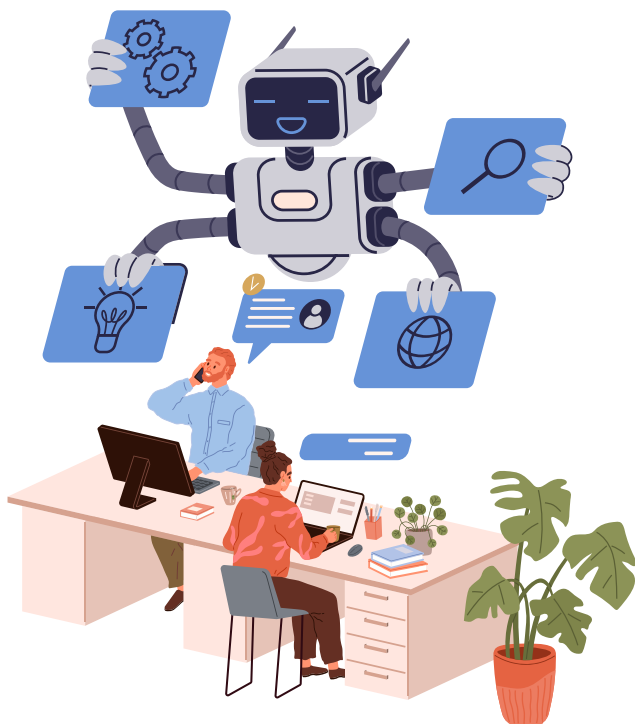
In den ersten 30 Tagen sollte es noch nicht darum gehen, die perfekte KI-Strategie zu formulieren. Es geht um Anwendungsorientierung. Mitarbeiter sollen verstehen, warum sich die Immobilienverwaltung mit KI beschäftigt, welche Einsatzmöglichkeiten sinnvoll sind und welche Grenzen gelten. Hilfreich ist es dabei, KI nicht abstrakt zu erklären, sondern an typischen Alltagssituationen anzusetzen.

Eine lohnende Einstiegsfrage lautet beispielsweise: Welche Aufgaben kosten regelmäßig Zeit, obwohl sie fachlich nicht besonders schwierig sind? Das können beispielsweise sein: Standardantworten auf wiederkehrende Eigentümerfragen, Zusammenfassungen längerer E-Mail-Verläufe, Strukturierung von Informationen vor einer Eigentümerversammlung, Vorbereitung eines Briefs an einen Dienstleister oder das Sortieren von Stichpunkten für einen Protokollentwurf.

”

In den ersten 30 Tagen sollte es noch nicht darum gehen, die perfekte KI-Strategie zu formulieren. Es geht um Anwendungsorientierung. Mitarbeiter sollen verstehen, warum sich die Immobilienverwaltung mit KI beschäftigt, welche Einsatzmöglichkeiten sinnvoll sind und welche Grenzen gelten.

Solche Aufgaben sind meiner Ansicht nach sinnvoll. Denn KI sollte zuerst dort eingesetzt werden, wo der Nutzen schnell sichtbar wird und das Risiko unbrauchbarer Ergebnisse überschaubar bleibt: Besonders geeignet sind Aufgaben mit hohem Wiederholungsgrad, mit Prüfung durch einen Menschen und mit geringem Risiko bei der Weitergabe KI-generierter Ergebnisse. Weniger geeignet sind im Gegensatz dazu rechtliche Einordnungen, verbindliche Entscheidungen oder automatisierte Außenkommunikation ohne menschliche Kontrolle.



In dieser ersten Phase sollten Vorgesetzte auch Ängste und Vorbehalte ansprechen. Ich erlebe immer wieder, dass manche Mitarbeiter befürchten, durch KI ersetzt zu werden. Andere sorgen sich, Fehler zu machen. Und wieder andere nutzen vielleicht schon KI, ohne dass das im Unternehmen bekannt ist. Gerade diese sogenannte Schatten-KI sollte nicht ignoriert werden. Sie ist meist kein Zeichen böser Absicht, sondern Ausdruck eines praktischen Bedürfnisses. Denn Mitarbeiter suchen Lösungen, wenn Prozesse zu aufwendig sind, und teilen das nicht immer ihren Kollegen mit. Die Aufgabe der Führung besteht also darin, die Einführung von KI in geordnete Bahnen zu lenken.

Das Ergebnis am Ende der ersten 30 Tage braucht keine perfekte Richtlinie für KI. Sinnvoll ist es vielmehr, die folgenden vier Ziele anzustreben:

- ein gemeinsames Grundverständnis über KI und deren Möglichkeiten,
- zwei bis drei priorisierte Anwendungsfälle,
- vorläufige Nutzungsregeln für den Einsatz von KI und
- eine verantwortliche Person, die das Thema koordiniert.

Diese Person muss nicht KI-Experte im technischen Sinne sein. Entscheidend sind Verständnis von Einsatzmöglichkeiten von KI in Unternehmensabläufen, Kommunikationsfähigkeit und ein Gefühl für Risiken und die praktische Umsetzbarkeit von KI.

Leitplanken statt Verbotsschilder

Ein weiterer wesentlicher Punkt: Wenn es um KI geht, wird oft reflexartig über Risiken gesprochen. Das ist wichtig, aber die Art der Kommunikation entscheidet darüber, ob Risiken lähmen oder Orientierung geben. Für die ersten 30 Tage genügen meist einfache Leitplanken; denn die Diskussion über die potenziellen Risiken ist in dieser Zeit nicht sinnvoll, weil es noch gar nicht um kritische Einsatzmöglichkeiten geht. Dazu gehört beispielsweise, keine sensiblen oder persönlichen Daten in KI-Tools einzugeben, keine KI-Ergebnisse ungeprüft nach außen zu versenden und fachliche und rechtliche Aussagen immer zu kontrollieren.

Diese Leitplanken sollten nicht als Misstrauen gegenüber Mitarbeitern formuliert werden. Besser ist eine positive Kommunikation: Wir wollen KI nutzen, aber so, dass wir sicher, nachvollziehbar und professionell arbeiten. Das nimmt den Druck und Mitarbeiter müssen nicht erraten, was erlaubt ist, sondern erhalten einen Rahmen, in dem sie ausprobieren können.

Wie Sie die nächsten 60 Tage erfolgreich gestalten, erfahren Sie im zweiten Teil in der kommenden Ausgabe des BVI-Magazins.



*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



Foto: © istock.com / Dikl Klaisataporn

Versicherungen für die GdWE

Risiken professionell absichern, Prozesse entlasten, Eigentümer überzeugen!

Für Immobilienverwaltungen gehört der Versicherungsschutz einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu den dauerhaft sensiblen Aufgaben. Es geht um hohe Summen, unterschiedliche Interessen und oft um Schäden, die schnell organisatorisch anspruchsvoll werden. Wer Deckung, Zuständigkeiten und Schadenprozesse mit Profis sauber aufsetzt, schafft Sicherheit für die Gemeinschaft – und entlastet die eigene Verwaltung.

Im Mittelpunkt steht die Wohngebäudeversicherung. Sie sichert das gemeinschaftliche Eigentum standardmäßig gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel ab. Angesichts zunehmender Starkregen- und Unwetterereignisse gewinnt die zusätzliche Absicherung erweiterter Elementargefahren an Bedeutung – bei der BEST Deckung ist das bereits ein fester Bestandteil. Für Verwalter entscheidend sind bei der Wohngebäudeversicherung aber nicht nur die versicherten Gefahren, sondern vor allem die richtige Versicherungssumme, eine belastbare Wertermittlung und der Unterversicherungsverzicht. Nur so lässt sich vermeiden, dass es im Schadenfall zu Kürzungen von Zahlungen des Versicherers kommt oder die Wiederherstellung des Gebäudes am aktuellen Preisniveau scheitert.

Haftpflichtschutz rund um das Gemeinschaftseigentum

Zur Grundausstattung gehört außerdem die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht. Sie schützt die GdWE, wenn Dritte durch das gemeinschaftliche Eigentum zu Schaden kom-

men – etwa durch Stolperstellen, herabfallende Gebäudeteile wie Dachziegel oder nicht ausreichend gesicherte Verkehrsflächen. Die passende Deckungssumme sollte zur Objektstruktur passen, also unter anderem zu Anzahl der Einheiten, Wohnfläche, Nutzung und Schadenpotenzial. Bestehen Heizöltanks, ist zusätzlich die Gewässerschaden-Haftpflicht zu prüfen. Hier können schon kleine Leckagen erhebliche Folgekosten auslösen. Korrekte Angaben zu Fassungsvermögen und Einbauart sind deshalb wichtig.

Beirat und Vermögensschäden mitdenken

Auch der Beirat der GdWE sollte beim Versicherungsschutz nicht übersehen werden. Ehrenamtlich tätige Beiräte unterstützen die Verwaltung, prüfen Unterlagen und begleiten Entscheidungen der Gemeinschaft. Fehler können dennoch zu Vermögensschäden führen. Eine Beiratshaftpflicht oder Vermögensschaden-Haftpflicht kann deshalb sinnvoll sein, um persönliche Haftungsrisiken abzufedern und die Bereitschaft zur Mitarbeit im Beirat zu stärken.

Einheitliche Konzepte statt Einzellösungen

In der Praxis entstehen viele Reibungsverluste nicht durch den einzelnen Vertrag, sondern durch uneinheitliche Bestände: verschiedene Versicherer, unterschiedliche Deckungskonzepte, wechselnde Ansprechpersonen und uneinheitliche Schadenprozesse. Für Verwaltungen kann es daher sinnvoll sein, den Versicherungsbestand zu harmonisieren – ohne die Besonderheiten der Immobilie aus dem Blick zu verlieren. Ein spezialisierter Versicherungsmakler kann dabei unterstützen, Risiken regelmäßig zu prüfen und neue Objekte anhand relevanter Parameter einzuordnen. Zudem bieten sie eigene Deckungskonzepte an. Diese Versicherungslösungen sind im Idealfall auf Basis jahrzehntelanger Erfahrung in der Immobilienwirtschaft und in Zusammenarbeit mit Verwaltungen entwickelt worden. Sie sind in Preis und Leistung überzeugend und mit namhaften Risikoträgern realisiert.

Einzelbetrachtung bei schadenbelasteten Objekten

Doch nicht jedes Portfolio profitiert von pauschalen Lösungen, bei denen gute und schadenbelastete Objekte undifferenziert vermischt werden. Für Eigentümergemeinschaften ist nachvollziehbar darzustellen, warum ein bestimmtes Konzept zum Objekt passt. Transparenz, fortlaufende Einzelbetrachtung und klare Entscheidungsgrundlagen erleichtern die Argumentation in der Eigentümerversammlung. Bei schadenträchtigen Immobilien empfiehlt sich eine Einzelbetrachtung mit einem Spezialisten, um weiterhin eine Versicherbarkeit zu ermöglichen.

Zuständigkeiten vor dem Schaden klären

Vor allem Leitungswasserschäden zeigen, wie schnell Versicherungsfragen herausfordernd werden können. Viele Schäden entstehen im Sondereigentum, betreffen aber auch Gemeinschaftseigentum oder verursachen Folgeschäden in anderen Einheiten. Dann muss klar sein, wer den Schaden meldet, wer Handwerker beauftragt, wer mit Versicherer und Eigentümern kommuniziert und welche Vollmachten vorliegen. Einheitliche Schadenprozesse, feste Ansprechpartner und eine von Anfang an saubere Dokumentation sparen Zeit, reduzieren Rückfragen und vermeiden Missverständnisse.

Regelmäßige Prüfung schafft Sicherheit

Grundsätzlich gilt: Versicherungsschutz ist kein einmaliger Vorgang. Baupreise, Nutzungen, gesetzliche Rahmenbedingungen, Schadenverläufe und Risikolagen verändern

sich laufend. Verwaltungen sollten deshalb regelmäßig prüfen, ob Versicherungssummen, Deckungsinhalte und Selbstbehalte noch zur GdWE passen. Das gilt besonders bei größeren Gemeinschaften mit hohen Versicherungssummen und komplexen Objektstrukturen.

Versicherungsschutz dient der Kundenzufriedenheit

Für Immobilienverwaltungen ist der passende Versicherungsschutz der GdWE mehr als eine Pflichtaufgabe. Er ist ein starkes Instrument, um Vermögenswerte zu sichern, Haftungsfragen zu ordnen und Prozesse zu professionalisieren. Wer Deckungskonzepte, Schadenabläufe und Zuständigkeiten früh klärt, reduziert Konfliktpotenzial – und sorgt dafür, dass im Ernstfall nicht gesucht, sondern gehandelt wird. In seiner Gesamtheit zahlt professioneller Schutz auf die Kundenzufriedenheit ein und damit auf den Erfolg der Verwaltung.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



TOM BRINKMANN
Kundenmanagement
BEST GRUPPE
tom.brinkmann
@bestgruppe.de

BEST GRUPPE

Unternehmen der Immobilienwirtschaft setzen auf die hohe Beratungs- und Dienstleistungskompetenz der BEST GRUPPE. Der Spezialversicherungsmakler ist mit den besonderen Rahmenbedingungen, Arbeitsprozessen und Anforderungen bestens vertraut. Seriöse Risikoanalysen, nachhaltige Versicherungslösungen und professionelles Schadenmanagement sind das Metier des bundesweit tätigen Unternehmens. Mehr auf: www.bestgruppe.de



Zukunft der Immobilienverwaltung

Warum akademische Qualifizierung heute wichtiger ist denn je

Immobilienverwaltungen befinden sich in tiefgreifenden Veränderungen. Was vor wenigen Jahren noch überwiegend durch kaufmännische und organisatorische Aufgaben geprägt war, entwickelt sich zunehmend zu einem komplexen Managementberuf. Digitalisierung, Nachhaltigkeit, neue gesetzliche Vorgaben, steigende Erwartungen von Eigentümern und der anhaltende Fachkräftemangel stellen Verwaltungsunternehmen vor Herausforderungen, die sich nur mit qualifizierten Mitarbeitern und modernen Führungskompetenzen bewältigen lassen.

Vor diesem Hintergrund gewinnen akademische Weiterbildungsangebote im Bereich Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung: Branchenbezogene Bachelor- und Masterstudiengänge vermitteln genau jene Kompetenzen, die Immobilienverwaltungen brauchen, um den Wandel zu gestalten.

Digitalisierung verändert die Branche

Die Digitalisierung ermöglicht effizientere und weitgehend automatisierte Prozesse. Dadurch lassen sich einerseits Zeit und Kosten sparen sowie Fehler reduzieren. Andererseits verbessert sich durch digitale Plattformen und transparente Informationen der Service für Mieter und Eigentümer.

Nachhaltigkeit wird zum Wettbewerbsfaktor

Mit den Anforderungen der ESG-Regulierung durch die Europäische Union wächst der Druck auf Eigentümer und Verwalter, Immobilien nachhaltiger zu bewirtschaften. Energieeffizienz, Klimaschutz, nachhaltige Investitionen und transparente Berichterstattung gehören inzwischen zum Tagesgeschäft vieler Verwaltungen.

Rechtliche Sicherheit und wirtschaftliche Kompetenz

Immobilienverwalter bewegen sich täglich in einem komplexen rechtlichen Umfeld. Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, Datenschutz und Compliance stellen hohe Anforderungen an die berufliche Praxis. Zugleich steigen die wirtschaftlichen Herausforderungen durch Zinsentwicklung, Baukosten und Investitionsentscheidungen.

Dem Fachkräftemangel aktiv begegnen

Der Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter betrifft die gesamte Immobilienbranche. Unternehmen, die attraktive Entwicklungsmöglichkeiten bieten, verschaffen sich einen entscheidenden Vorteil bei der Gewinnung und Bindung von Fach- und Nachwuchskräften. Berufsbegleitende Studiengänge bieten dafür einen wichtigen Anreiz.

Praxisorientierte Studienangebote an der Hochschule für angewandtes Management

Ein Beispiel für eine konsequent an den Anforderungen der Branche ausgerichtete akademische Qualifizierung bieten die Bachelor- und Masterstudiengänge Immobilienwirtschaft der Hochschule für angewandtes Management (HAM). Das berufsbegleitende Studienkonzept verbindet wissenschaftliche Fundierung mit einem hohen Praxisbezug und richtet sich an Berufstätige und Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft.

Das Studienmodell ist so konzipiert, dass sich Beruf und Studium ideal miteinander kombinieren lassen. In virtuellen Veranstaltungen werden Grundlagen gelegt, in Präsenzblöcken an zwei aufeinanderfolgenden Tagen wird das gewonnene Wissen praxisorientiert angewandt. Die Studierenden treffen sich dazu etwa einmal im Monat. Der Vorteil: Studierende bleiben während ihres Studiums zu einem Großteil der Zeit für ihre Unternehmen tätig.

Der Bachelorstudiengang vermittelt ein fundiertes Spektrum an betriebswirtschaftlichen Grundlagen. Für die branchenbezogene Vertiefung werden diese Module angeboten:

- Wertschöpfungsprozesse im Immobilienunternehmen
- Immobilienbewertung
- Immobilienmarketing
- Nachhaltiges Gebäudemanagement
- Immobilienrecht
- Baurecht
- Immobilienprojektentwicklung
- Real Estate Investment und Finance

In den abschließenden Bachelorarbeiten entwickeln Studierende wissenschaftlich fundierte Lösungsansätze für aktuelle Herausforderungen der Unternehmen, in denen sie tätig sind.

Der Masterstudiengang richtet sich an Fach- und Führungskräfte, die ihre Kompetenzen strategisch erweitern möchten. Voraussetzung ist ein entsprechender Bachelor- oder Diplomabschluss. Neben Grundlagenmodulen wie Leadership und Management der Transformation sind diese branchenbezogenen Module im Programm:

- Firmenbewertung und Firmenübernahme
- Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft
- Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement
- Digitale Transformation im Immobilienunternehmen

Die abschließenden Masterarbeiten basieren idealerweise auf aktuellen Herausforderungen der jeweiligen Unternehmen, für die es gilt, wissenschaftlich basierte Lösungsansätze zu entwickeln.

Akademische Qualifizierung als Investition in die Zukunft

Die Anforderungen an Immobilienverwaltungen werden in den kommenden Jahren weiter steigen. Gleichzeitig bietet der Wandel große Chancen für Unternehmen, die ihre Mitarbeiter fördern und in deren Qualifizierung investieren.

Studiengänge der Immobilienwirtschaft leisten dazu einen wichtigen Beitrag. Sie verbinden wissenschaftlich fundiertes Wissen mit unmittelbarer Praxisrelevanz und schaffen die Voraussetzungen, dass Immobilienverwaltungen den Herausforderungen von Digitalisierung, Nachhaltigkeit und regulatorischem Wandel erfolgreich begegnen können.

Das bedeutet vor allem: Die Investition in akademische Weiterbildung ist längst nicht mehr nur ein Instrument der Personalentwicklung, sondern ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Zukunftsfähigkeit des gesamten Unternehmens.

Weitere Informationen zu den Studiengängen der Immobilienwirtschaft finden Sie unter: www.fham.de



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



PROF. DR. STEPHAN BAUER
Programmleiter Bau &
Immobilien an der HAM

Kontakt und weitere Informationen:
Hochschule für angewandtes Management
Prof. Dr. Stephan Bauer
Programmleitung Bau & Immobilien
E-Mail: stephan.bauer@fham.de
Mobil: 0173 8869047



Weiterbildung für eine Branche im Wandel

Wie das EBZ Immobilienverwaltungen fit für die Zukunft macht

Die Anforderungen an Immobilienverwaltungen haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert. Neben den klassischen kaufmännischen und rechtlichen Aufgaben rücken Themen wie Dekarbonisierung, kommunale Wärmeplanung, Digitalisierung und neue gesetzliche Vorgaben immer stärker in den Fokus. Gleichzeitig verändert die dynamische Rechtsprechung den Arbeitsalltag kontinuierlich. Immobilienverwaltungen müssen heute komplexe technische, wirtschaftliche und rechtliche Fragen miteinander verbinden und Wohnungseigentümergeinschaften sowie Eigentümer kompetent durch Veränderungsprozesse begleiten.

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, brauchen Verwalter aktuelles Fachwissen, rechtliche Sicherheit und praxisnahe Handlungskompetenz. Hier setzt die EBZ Akademie an. Mit einem breiten Portfolio aus Zertifikatslehrgängen, Qualifizierungsprogrammen, Seminaren, E-Learnings und digitalen Lernformaten begleitet sie Immobilienverwaltungen dabei, ihre Mitarbeiter zukunftssicher aufzustellen.

Praxisnahes Wissen für die Immobilienverwaltung

Ein besonderer Schwerpunkt der EBZ Akademie liegt auf der Drittverwaltung. Das Weiterbildungsangebot deckt sowohl Grundlagen als auch aktuelle Spezialthemen ab und orientiert sich konsequent an den Anforderungen des Berufsalltags.

Zum Programm gehören Seminare und Qualifizierungen rund um das Wohnungseigentumsrecht, die aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung, Eigentümerversammlungen, Beschlussfassungen und Jahresabrechnungen ebenso wie Angebote zu Betreiberverantwortung, Haftungsfragen, Digitalisierung, Klimaschutz, energetischer Sanierung und Fördermöglichkeiten. Ergänzt wird das Portfolio durch Qualifizierungen zur Vorbereitung auf die Prüfung *Zertifizierte Verwalterin/Zertifizierter Verwalter (IHK) gemäß § 26a WEG* sowie den etablierten Zertifikatslehrgang *Immobilienverwalter/in Distance Learning (IHK)*.

Ein weiterer Höhepunkt im Jahresprogramm ist die Fachtagung für Immobilienverwalter am 24. November 2026. Sie vermittelt kompakt die wichtigsten Entwicklungen für die Branche – von der aktuellen Rechtsprechung im WEG- und Mietrecht über Diskriminierungsrisiken bei der Wohnungsvergabe bis zur Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung 2026. Weitere Themen sind energetische Sanierungen, Mieterhöhungen, Hausgeld und Sonderumlagen sowie Kündigungen. Damit erhalten Teilnehmer einen praxisnahen Überblick über die Themen, die Immobilienverwaltungen derzeit besonders beschäftigen.

Flexibel lernen – passend zum Berufsalltag

Damit Weiterbildung optimal in den Arbeitsalltag integriert werden kann, bietet die EBZ Akademie unterschiedliche

Lernformate an. Präsenzveranstaltungen, Online-Seminare, Blended-Learning-Konzepte sowie die Lernplattform EBZ4U ermöglichen ein flexibles und individuelles Lernen. Unternehmen können ihre Mitarbeiter gezielt qualifizieren und aktuelles Wissen genau dann abrufen, wenn es im Berufsalltag gebraucht wird.

Ergänzend bietet die EBZ Business School akademische Studiengänge für die Immobilienwirtschaft an. Dazu zählt unter anderem der Bachelorstudiengang *Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement* (B. Sc.), der Fachkräfte auf die Herausforderungen einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Immobilienwirtschaft vorbereitet.

Zukunft gemeinsam gestalten

Die Immobilienverwaltung entwickelt sich zunehmend zu einer Schnittstellenfunktion zwischen Recht, Technik, Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Wer langfristig erfolgreich sein möchte, braucht qualifizierte Mitarbeiter, die Veränderungen aktiv gestalten und neue Herausforderungen meistern.

Mit ihrem umfassenden Weiterbildungsangebot begleitet die EBZ Akademie Immobilienverwaltungen auf diesem Weg – praxisnah, aktuell und konsequent an den Anforderungen einer Branche orientiert, die sich stetig weiterentwickelt.

Weitere Informationen zum gesamten Weiterbildungsangebot finden Interessierte im Bildungsfinder unter:
www.ebz-training.de



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



Foto: © EBZ / Sascha Krecklau

AILEEN SCHRATT
Bildungsreferentin
Weiterbildungscampus
EBZ Akademie
a.schratt@e-b-z.de

Die gemeinnützige Stiftung EBZ – EUROPÄISCHES BILDUNGSZENTRUM DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT – ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Branche. Langjähriger Kooperationspartner ist der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. Zur EBZ-Familie gehört das Berufskolleg mit über 1.660 Schülern, die staatlich anerkannte Fachhochschule EBZ Business School mit 1.200 Studierenden, die Akademie für Personalentwicklung mit rund 3.550 Seminar-, 2.500 Inhouse- und 1.600 Lehrgangsteilnehmern sowie das Forschungsinstitut InWIS.
www.e-b-z.de

Durchstarten mit *Ausbildung Plus!*

In Ihrer Verwaltung haben Sie Auszubildende zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann oder Quereinsteiger? Dann haben wir ein exklusives Angebot für Ihren Personalnachwuchs.

Ausbildung Plus vermittelt praxisnahe Fachkenntnisse über das Wohnungseigentumsrecht und bietet passgenaue Praxisübungen rund um die Leitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen. Einzigartig in der Branche!

Die Seminare finden bei unserem Förderpartner RhönEnergie in Fulda statt. Nutzen Sie diese einzigartige Möglichkeit der Vermittlung von Praxiswissen für Ihre Auszubildenden und Quereinsteiger!

Ausbildung Plus Basic: 14. und 15. Oktober 2026
Weitere Informationen und Anmeldung:

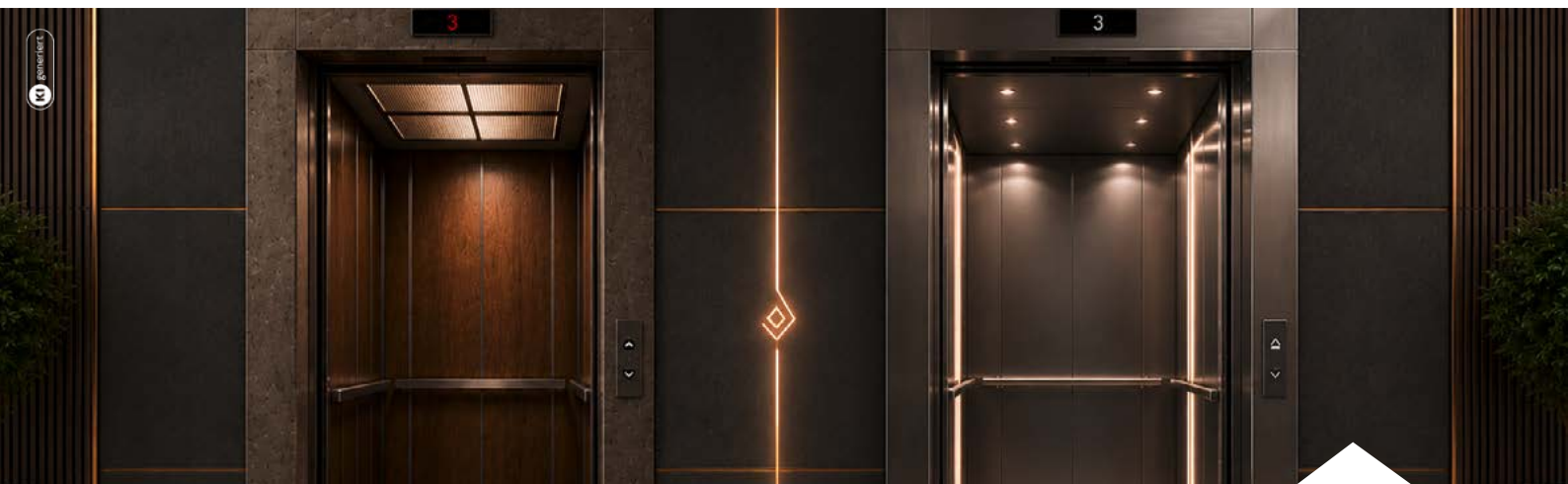


t1p.de/gxlqd

Ausbildung Plus für Fortgeschrittene:
19. und 20. November 2026
Weitere Informationen und Anmeldung:



t1p.de/luf95



Instandsetzung und Modernisierung von Aufzügen im Wohnungseigentum

Die Begriffe Instandhaltung und Modernisierung werden im Zusammenhang mit Aufzugsanlagen häufig unterschiedlich verwendet. Während im allgemeinen Sprachgebrauch oft von einer „Erneuerung“ oder „Modernisierung“ gesprochen wird, lassen sich Maßnahmen an einer Aufzugsanlage grundsätzlich in vier Projekte einteilen:

- Instandhaltung: kleinere bis mittlere Reparaturen zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit
- Teilmodernisierung: Erneuerung wesentlicher Anlagenteile, zum Beispiel Steuerung, Antrieb und Hydraulikaggregat
- Umfassende Modernisierung: Erneuerung aller Hauptkomponenten sowie erforderlicher Nebekomponenten
- Komplettaustausch: Ersatz der gesamten Aufzugsanlage durch eine Neuanlage

Jede dieser Maßnahmen hat ihre Berechtigung. Welche Lösung die wirtschaftlich und technisch sinnvollste ist, hängt maßgeblich vom Zustand der Aufzugsanlage, ihrer Restlebensdauer und den Anforderungen der Eigentümergemeinschaft ab.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sind bei Aufzugsanlagen besonders wichtig. Entscheidend ist, die gesamte Anlage zu betrachten, und zu bewerten, welche Lösung im Einzelfall tatsächlich sinnvoll ist.

Ältere Stahlkomponenten wie Schienenhalterungen, Führungsschienen oder Fahrkorbrahmen wurden früher häufig robuster und hochwertiger gefertigt als heute. Diese Bauteile zu erhalten, ist deshalb aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht oft sinnvoll – allerdings nicht um jeden Preis.

Oft kann ein kompletter Austausch der Aufzugsanlage wirtschaftlicher sein als eine umfassende Modernisierung, vor allem wenn die Anlage zahlreiche technische Abweichungen aufweist oder die Anpassung neuer Komponenten einen hohen Arbeits- und Kostenaufwand verursacht.

Welche Art der Modernisierung ist die richtige?

Jede Modernisierungsart hat ihre Berechtigung, eignet sich aber nur, wenn die Ausgangssituation der Aufzugsanlage passt. Welche Lösung die richtige ist, sollten idealerweise unabhängige Fachleute beurteilen. Dabei spielen besonders die folgenden Kriterien eine Rolle:

- Baujahr der Anlage
- Zustand der Komponenten
- Ersatzteilverfügbarkeit der Systemelemente
- Abweichungen von geltenden Normen und vom aktuellen Stand der Technik (Gefährdungsbeurteilung)
- Wirtschaftlichkeit des Betriebs

Die Aufzugsbranche ist bei Kosten und Angeboten häufig wenig transparent. Eigentümer und Immobilienverwalter können deshalb oft nur schwer beurteilen, ob eine Moderni-



AUFZUGSMODERNISIERUNG

mit Fachplaner zum besten Ergebnis

-  **BESTAND ANALYSIEREN**
Zustand objektiv bewerten
-  **LÖSUNGEN ENTWICKELN**
Individuell. Wirtschaftlich. Zukunftssicher.
-  **NEUTRAL AUSSCHREIBEN**
Transparenz schaffen. Wettbewerb sichern.
-  **OPTIMAL ENTSCHEIDEN**
Die richtige Lösung für Ihre WEG.
-  **NACHHALTIG PROFITIEREN**
Werte erhalten, Kosten senken, Zukunft gestalten.

Kompetent. Unabhängig. Zukunftsorientiert.

sierung tatsächlich erforderlich ist und welche Kosten angemessen und gerechtfertigt sind.

Konzern oder Mittelstand – welcher Partner passt

Diese Frage beschäftigt heute viele Eigentümer und Verwalter. Die kurze Antwort lautet: Es kommt auf die Situation an. Mittelständische Unternehmen und Konzerne haben ihre jeweiligen Stärken und Schwächen. Entscheidend ist, dass ein zuverlässiger Service zu einem wirtschaftlich angemessenen Preis geboten wird.

Der Mittelstand ist dabei nicht automatisch die bessere Lösung. Neue Aufzugsanlagen, umfassende Modernisierungen oder Umrüstungen – beispielsweise von 2G- auf 4G-Notrufsysteme – können dort mitunter kostenintensiver sein als bei einem Konzern, vorausgesetzt, dieser verfügt über die richtigen Ansprechpartner.

Letztlich sollte immer das Gesamtpaket bewertet werden. Mit dem richtigen Partner an der Seite kann durchaus ein Konzern über den gesamten Lebenszyklus hinweg die wirtschaftlichere und zugleich zuverlässigere Lösung sein.

Die Rolle des Fachplaners

Die Rolle des Fachplaners bei einer Modernisierung geht weit über die reine Ausschreibung und Begleitung der Modernisierungsmaßnahme hinaus. Ein unabhängiger Fachplaner kann einen erheblichen Mehrwert schaffen und dem Auftraggeber langfristig Kosten ersparen. Er kann:

- vergleichbare und transparente Angebote erstellen und die verbauten Komponenten offenlegen,
- kosteneffiziente Angebote durch den Vergleich verschiedener Anbieter einholen,
- verlängerte Gewährleistungsfristen verhandeln,
- Vertragsstrafen für Verzögerungen oder Mängel vereinbaren und
- langfristige Begleitung anbieten, um den Kunden vor Kostenfallen zu schützen.

Ein Fachplaner verfügt über das erforderliche Fachwissen und ein entsprechendes Netzwerk, um auf gleicher Augenhöhe mit den Anbietern zu verhandeln und wirtschaftlich optimale Konditionen für qualitativ hochwertige Aufzugsanlagen zu erzielen. Dadurch schützt er vor überhöhten Modernisierungskosten sowie vor zu hohen Wartungs- und Instandhaltungskosten über den gesamten Lebenszyklus der Aufzugsanlage hinweg.

Unabhängige oder proprietäre Komponenten?

Als unabhängige Komponenten werden Bauteile bezeichnet, die frei am Markt erhältlich sind und von allen Aufzugsunternehmen zu gleichen Bedingungen bezogen werden können. Kein Hersteller besitzt einen Preisvorteil oder ein Monopol auf diese Komponenten.

Konzernkomponenten hingegen können in den ersten Jahren häufig ausschließlich vom jeweiligen Hersteller bezogen werden. Dadurch entsteht eine Abhängigkeit, die viele Kunden kritisch betrachten. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass viele Konzernkomponenten – ebenso wie die

Produkte qualitativ hochwertiger unabhängiger Hersteller – eine hohe Qualität aufweisen und einen zuverlässigen Betrieb der Aufzugsanlage gewährleisten. Deshalb sollte man nicht nur die Anschaffungskosten einer Neuanlage oder Modernisierung, sondern auch die künftigen Wartungs- und Instandhaltungskosten in die Bewertung einbeziehen, um den optimalen Partner zu finden.

Typische Fehler bei Modernisierungsprojekten

Bei Modernisierungsprojekten kann einiges schiefgehen – vom falschen Zeitpunkt der Modernisierung über die Auswahl der Komponenten und des Angebots bis zu einer unzureichend ausgeführten Montage oder einer unprofessionellen Abnahme der Aufzugsanlage. Das sind die häufigsten Fehler, die vermieden werden sollten:

- zu späte Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen (wenn wichtige Komponenten nicht mehr erhältlich sind, sollte gehandelt werden)
- Beauftragung eines Angebots mit minderwertigen Komponenten (führt häufig zu höheren Kosten)
- fehlender Angebotsvergleich (auch Angebote mittelständischer Unternehmen können überteuert sein)
- fehlende Kontrolle der Montage (dabei entstehen die meisten Fehler)
- unprofessionelle Abnahme (es ist ein Fachmann erforderlich, damit keine Mängel oder Leistungen vorenthalten werden)

Viele Fehler können bereits während der Planung und der Umsetzung entstehen. Um das zu vermeiden und langfristig mit verlässlichen Partnern zusammenzuarbeiten, ist Fachwissen unerlässlich.

Der richtige Weg zur erfolgreichen Modernisierung

Eine erfolgreiche Modernisierung beginnt mit einer objektiven Bestandsaufnahme und einer klaren Strategie. Entscheidend sind eine unabhängige Bewertung der Aufzugsanlage, transparente Angebote sowie eine fachgerechte Planung, Umsetzung und Abnahme. So lassen sich Investitionskosten optimieren und gleichzeitig Wartungs- und Instandhaltungskosten dauerhaft reduzieren.

Unabhängige Fachplaner begleiten Verwalter bei allen Schritten der Modernisierung – von der ersten Bestandsaufnahme über die Ausschreibung und Angebotsbewertung bis zur Bauüberwachung und Abnahme. Das Ziel ist es, für jede Aufzugsanlage die technisch und wirtschaftlich beste Lösung zu finden und Kunden eine langfristig zuverlässige

lässige und kosteneffiziente Anlage zu übergeben. So profitieren Eigentümergeinschaften und Verwalter nicht nur von einer professionellen Projektabwicklung, sondern auch von einer nachhaltigen Investition mit möglichst geringen Lebenszykluskosten.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



ARMIN MICHELI
Geschäftsführer Micheli Lift
Consult GmbH
info@micheli-lift-consult.com



DR. MARCEL MICHELI
Geschäftsführer Micheli Lift
Consult GmbH
info@micheli-lift-consult.com

MICHELI LIFT CONSULT GmbH betreut als unabhängiger Fachplaner mittlerweile über 1.870 Aufzugsanlagen für mehr als 80 Kunden – von Großkunden mit über 250 Anlagen bis zu kleineren Unternehmen mit zwei Aufzugsanlagen. Micheli Lift Consult berät mit seiner 40-jährigen Expertise Eigentümer, Verwalter und Unternehmen unabhängig und kompetent bei der Modernisierung von Aufzugsanlagen – für wirtschaftliche, sichere und nachhaltige Lösungen.
www.micheli-lift-consult.com



Foto: © KONE

In einem Mehrfamilienhaus im Schweizer Meilen wurde ein rund 25 Jahre alter Aufzug modernisiert, obwohl die Anlage zum Zeitpunkt der Entscheidung noch ihren Dienst tat. Die Entscheidung fiel ohne Druck, ohne Notfall und ohne Eilaufschlag beim Preis.

Ein Fall aus der Schweiz zeigt, warum eine geplante Modernisierung günstiger ist als eine erzwungene

Aufzugsmodernisierung nach Plan statt nach Ausfall

In einem Mehrfamilienhaus in Meilen bei Zürich entschied sich die Eigentümerschaft vor einiger Zeit, einen rund 25 Jahre alten Aufzug zu modernisieren. Die Anlage fuhr zu diesem Zeitpunkt noch zuverlässig. Es gab keine Häufung von Störfällen, keine akute Reparatur, keinen äußeren Druck. Was es gab, war ein wachsendes Bewusstsein für ein Risiko, das sich lautlos aufbaut. Ersatzteile für die Steuerung waren kaum noch zu bekommen. Ein einziger Defekt an der falschen Stelle hätte den Aufzug auf unbestimmte Zeit lahmgelegt.

Die Eigentümer planten die Modernisierung mit Vorlauf und kommunizierten früh und klar mit den Bewohnern. Der Aufzug stand rund zwei Wochen still. Bemerkenswert ist im Rückblick vor allem, wie die Entscheidung zustande kam, nämlich ohne Notlage, ohne Zeitdruck und ohne Eilaufschlag.

Genau diese Konstellation ist selten. Die meisten Modernisierungen laufen andersherum ab.

Aufzugsanlagen in Deutschland sind im Schnitt rund 33 Jahre alt. Ein großer Teil wurde noch nie grundlegend modernisiert. Aufzüge werden im Alltag als selbstverständlich wahrgenommen. Man nutzt sie, ohne darüber nachzudenken, dass es sich um eine technische Anlage handelt, die wie ein Auto oder jede andere Technik altert. Teils hält sich

sogar der Mythos vom ewig lebenden System. Mit steigendem Alter verändert sich die Risikostruktur einer Anlage jedoch kontinuierlich. Dieser Wandel verläuft unauffällig, er ist weder dramatisch noch abrupt. Ein alternder Aufzug warnt kaum vor. Häufig zeigt sich sein wahrer Zustand erst, wenn er den Dienst einstellt.

Genau dieser Moment verschiebt für eine Immobilienverwaltung die gesamte Ausgangslage. Ein technisches Detail wird binnen Stunden zum akuten Problem. Bewohner sind eingeschränkt, Beschwerden häufen sich und Entscheidungen müssen unter Zeitdruck fallen, die eine ruhige Abwägung verdient hätten. Das eigentliche Risiko liegt deshalb selten im Alter der Anlage. Es liegt darin, unvorbereitet in diesen Moment zu geraten.

Wenn die Reparatur an ihre Grenzen stößt

Steht die Anlage erst einmal still, greifen Immobilienverwaltungen zuerst zur Reparatur. Ist das defekte Teil noch erhältlich, lässt sich der Aufzug oft durch einen einfachen 1:1-Tausch rasch wieder in Betrieb nehmen. Schwieriger wird es, wenn diese Voraussetzung fehlt. Bei einem Alter von etwa 20 Jahren erreichen viele Anlagen den Punkt, an dem wichtige Bauteile nicht mehr regulär gefertigt werden, allen voran Platinen der elektronischen Steuerung.

Ein zweites, oft unterschätztes Problem kommt hinzu. Alte und neue Komponenten lassen sich technisch selten kombinieren, weil sich die Schnittstellen über die Jahre gewandelt haben. Aus einem vermeintlich schnellen Austausch wird so ein Anpassungsprojekt mit Bestandsaufnahme, technischer Auslegung und Schnittstellenabgleich. Je nach Komplexität dauert das mehrere Wochen bis Monate.

Für die Immobilienverwaltung verbleiben dann nur zwei wenig attraktive Wege: Entweder die Eigentümer zahlen für teure Übergangslösungen, etwa Sonderanfertigungen oder Spezialpersonal für veraltete Technik. Oder sie akzeptieren einen längeren Stillstand, bis eine wirtschaftlich sinnvolle Modernisierung steht. Beides bringt erheblichen Abstimmungsaufwand mit sich und zusätzlichen Druck aus der Eigentümergemeinschaft. Mietminderungen und Unmut der Bewohner verschärfen die Lage zusätzlich, besonders wenn Arztpraxen oder andere gewerbliche Nutzer im Haus auf den Aufzug angewiesen sind.

Nicht der Ausfall an sich ist also das Problem. Das Problem ist, unvorbereitet davon getroffen zu werden. Wer die Signale einer alternden Anlage rechtzeitig erkennt, behält den Spielraum für eine geplante Modernisierung.

Drei Signale, die zusammen selten täuschen

Eine Immobilienverwaltung erkennt den kritischen Punkt nicht an einem einzelnen Ereignis, sondern an drei Signalen in Kombination.

Signal eins ist das Alter. Mit rund 20 Jahren verschiebt sich die wirtschaftliche Logik grundlegend – nicht weil die Anlage dann zwangsläufig ausfällt, sondern weil eine verlässliche Reparatur von diesem Zeitpunkt an oft nicht mehr ga-

rantiert ist. Steuerungsplatinen, Antriebsteile und Sicherheitskomponenten werden nach etwa zwei Jahrzehnten nicht mehr regulär hergestellt. Solange nichts ausfällt, bemerkt das niemand. Im Schadensfall wird daraus jedoch eine Sackgasse, denn die Ersatzteilsuche zieht sich über Wochen, Sonderanfertigungen sind teuer und qualitativ unsicher und das Fachwissen für alte Technik wird knapper. Jetzt ist eine Modernisierung keine Komfortfrage mehr, sondern eine wirtschaftliche Notwendigkeit.

Signal zwei ist der Trend bei den Reparaturkosten. Wer die Rechnungen der vergangenen fünf Jahre nebeneinanderlegt, sieht das Muster meist deutlich. Als grober Richtwert gilt, eine Modernisierung ernsthaft zu prüfen, sobald die jährlichen Instandhaltungskosten die Marke von 2.000 Euro überschreiten.

Signal drei kommt aus der Normung. Die EN 81-80 prüft systematisch, wie weit eine Anlage vom aktuellen Sicherheitsstandard entfernt ist. Das Ergebnis ist kein pauschales Urteil, sondern ein konkretes Risikoprofil mit klarem Handlungsbedarf. Betreiber, die im Schadensfall ihre Prüfpflicht nachweisen müssen, erhalten damit einen belastbaren Ausgangspunkt. Werden die daraus resultierenden Maßnahmen umgesetzt, sichert das den Betreiber im Schadensfall ab. Ein Fachunternehmen kann eine solche Sicherheitsanalyse unkompliziert durchführen und liefert konkrete Aussagen zum Sicherheitsstand.

Ein Termin, den viele noch nicht auf dem Radar haben

Hinzu tritt gerade ein branchenweiter Faktor, den viele noch nicht kennen: Mobilfunkanbieter stellen ihre 2G-Netze bis 2028 schrittweise ab. Notrufsysteme im Aufzug, die darauf basieren, verlieren dadurch ihre Verbindung zur Notrufzen-



Ein alter Aufzug gibt kaum Vorwarnung. Sein schlechter Zustand zeigt sich oft erst, wenn er aufhört zu fahren. Bei Aufzügen, die 20 Jahre oder älter sind, gibt es Ersatzbauteile häufig nicht mehr.



trale. Ältere Anlagen sind davon besonders betroffen. Die Umrüstung auf einen gesicherten Kommunikationsstandard ist Pflicht, denn ein funktionierender Notruf gehört zur Betreiberverantwortung. Wer die Frist reißt, riskiert neben Sicherheits- und Haftungsfolgen mit hoher Sicherheit auch die Stilllegung der Anlage bei einer der wiederkehrenden Prüfungen.

Offen ist bisher, wie sich diese branchenweite Umrüstungswelle auf die Lieferzeiten für Ersatzteile und Umbaukomponenten älterer Anlagen auswirkt. Belastbare Zahlen dazu gibt es noch nicht. Wie stark sich die Nachfrage bündelt und was das für einzelne Modernisierungsprojekte bedeutet, zeigt sich vermutlich erst, je näher das Jahr 2028 rückt.

Wer haftet, wenn es fehlt

Ein Aufzug zählt in Deutschland rechtlich als Arbeitsmittel. Wer die wirtschaftliche Kontrolle über die Anlage ausübt, trägt damit die Betreiberverantwortung und haftet bei unsachgemäßem Betrieb nach dem Arbeitsschutzgesetz. Die Betriebssicherheitsverordnung regelt das eindeutig. Die TRBS 3121 verpflichtet Betreiber zusätzlich, ihre Anlagen auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten. Ist ein fehlender Sicherheitsstandard Ursache eines Unfalls, haftet der Betreiber. Das trifft Eigentümergemeinschaften ebenso wie einzelne Eigentümer, in bestimmten vertraglichen Konstellationen auch Mieter. Sicherheitslücken müssen durch eine passende Modernisierung geschlossen werden.

Wofür der Aufzug eigentlich fährt

Grundlage jeder Modernisierungsstrategie ist ein klares Verständnis, wen und was der Aufzug heute und künftig

transportieren soll. Denn die Nutzung bestimmt, welche Technik überhaupt geeignet ist. Schon ein Gewerbe wie etwa eine Arztpraxis kann andere technische Anforderungen stellen als ein reiner Wohnkomplex.

Wer bei der Modernisierung auf offene digitale Schnittstellen setzt, schafft die Voraussetzungen für spätere Anpassungen und bleibt auch langfristig flexibel. Der Aufzug ist zudem das Erste, was Bewohner und Besucher im Gebäude wahrnehmen. Sein Zustand spiegelt den Pflegezustand des ganzen Hauses wider.

Kleinteillösung oder kompletter Neustart?

Wie die Antwort ausfällt, hängt vom Alter der Anlage ab, vom Zustand der Baugruppen und von den Zielen. Grundsätzlich stehen drei Ansätze zur Wahl.

Die Kleinteilausrüstung, etwa eine neue Steuerung, verlangt die geringste Sofortinvestition und passt vor allem zu neueren Anlagen mit modularem Aufbau. Ist es sinnvoll, gleich auch den Antrieb zu modernisieren, greift man zum Baugruppen-Upgrade. Dabei kommen Modernisierungspakete mit aufeinander abgestimmten Komponenten zum Einsatz, sinnvoll bei Anlagen zwischen 15 und 20 Jahren. Der Komplettaustausch ist bei einem Alter von mehr als 20 Jahren die wirtschaftlich sauberste Lösung, weil er Schnittstellenprobleme zwischen alt und neu von vornherein ausschließt und kein altes Teil mit schwindender Lebenserwartung verbleibt.

Unterschätzt wird häufig der Kosteneffekt eines unkoordinierten Vorgehens. Die kumulierten Kosten mehrerer über Jahre unkoordinierter Kleinteilmmodernisierungen können

Foto: © KONE / Dirk Bannert

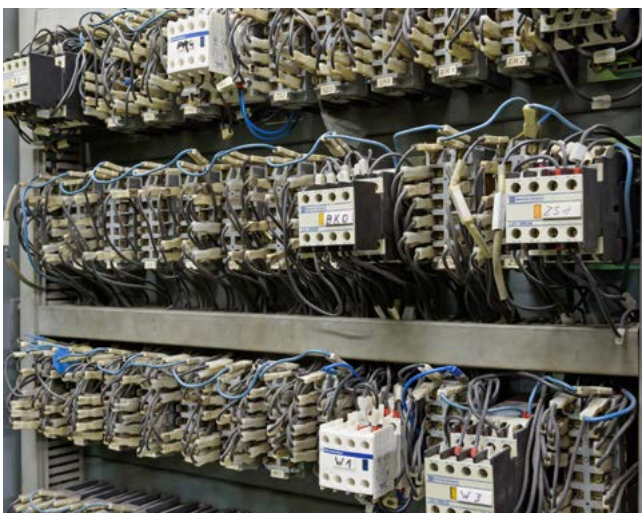
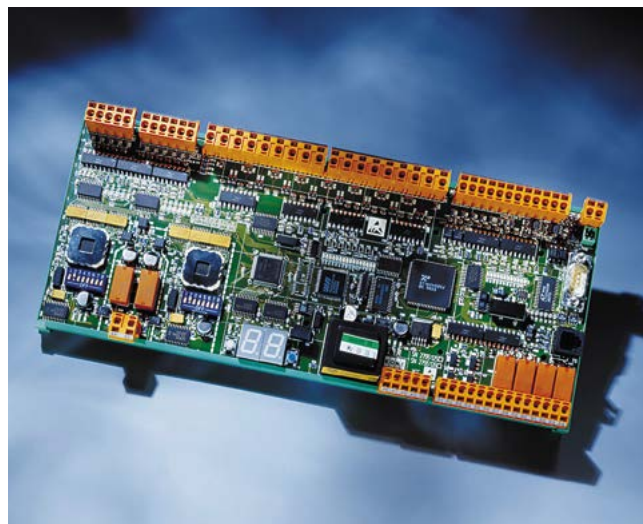
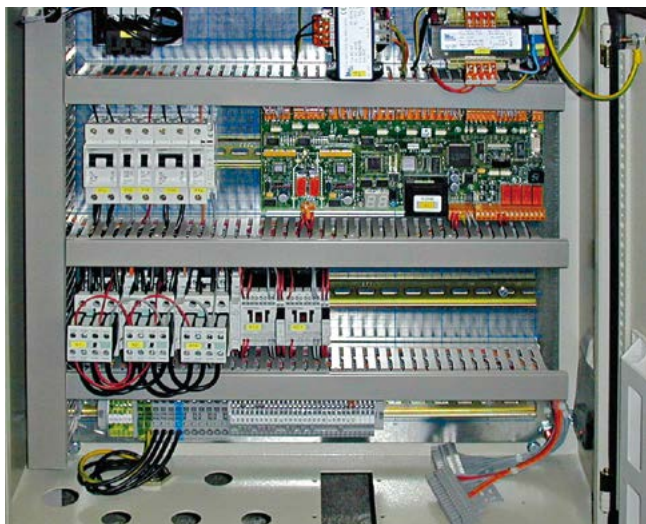


Foto: © P. G. Loske



Bei Aufzügen, die älter als 20 Jahre sind, ist eine verlässliche Reparatur oft nicht mehr gewährleistet, denn Steuerungsplatinen, Antriebskomponenten und Sicherheitsselemente werden nach rund zwei Jahrzehnten nicht mehr regulär produziert.



Eine neue Steuerung bedeutet garantierte Ersatzteilverfügbarkeit für diese Baugruppe für die nächsten zwei Jahrzehnte. Moderne cloudbasierte Systeme analysieren Anlagendaten in Echtzeit und planen Servicearbeiten vorausschauend.

um bis zu 70 Prozent über denen eines geplanten Komplett-austauschs liegen. Entscheidend ist deshalb weniger die Einzelmaßnahme als die Gesamtstrategie.

Was sich nach der Modernisierung ändert

Eine neue Steuerung sichert für die kommenden zwei Jahrzehnte Ersatzteilverfügbarkeit für diese Baugruppe. Moderne, cloudbasierte Systeme werten Anlagendaten in Echtzeit aus, planen Servicearbeiten vorausschauend und erkennen dadurch zwei Drittel möglicher Störfälle rechtzeitig. Immobilienverwaltungen, die nach der Betriebssicherheitsverordnung die regelmäßige Funktionskontrolle dokumentieren müssen, bekommen diese Überwachung automatisiert und revisionssicher geliefert.

Modernisierte Anlagen verbessern außerdem spürbar ihre Energiebilanz. Im Vergleich mit Aufzügen aus den 1990er-Jahren lässt sich der Energiebedarf bis zu 70 Prozent reduzieren. Für zertifizierte Gebäude, ob nach DGNB oder BREEAM, ist das ein messbarer Hebel.

Der Unterschied liegt im Zeitpunkt der Entscheidung

Der Fall aus Meilen zeigt, worauf es ankommt. Eine geplante Modernisierung lässt sich in ruhigere Monate legen. Angebote lassen sich sorgfältig vergleichen, andere Sanierungsmaßnahmen koordinieren, Beschlüsse in der Eigentümerversammlung ordentlich vorbereiten. Eine Modernisierung aus der Not heraus hat keinen dieser Vorteile. Der Unterschied zwischen beiden Wegen entscheidet sich lange, bevor der Aufzug stillsteht – nämlich in dem Moment, in dem eine Immobilienverwaltung die drei Signale erkennt und handelt, statt zu warten.



Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk



MATTHIAS MEINER
communications.dach
@kone.com

MATTHIAS MEINER ist Business Development Manager bei der KONE GmbH und beschäftigt sich seit vielen Jahren mit allen Themen rund um die Aufzugsmodernisierung. Das Unternehmen bietet Modernisierungslösungen für Aufzugsanlagen aller Hersteller an und berät Hausverwaltungen und Eigentümergemeinschaften von der Zustandsanalyse bis zur Umsetzung. www.kone.de





Din Bisevac, Thomas Meier und Massimo Füllbeck (v. l.) beim Expertentalk zur Zukunft der Immobilienverwaltung

Fotos: © Kerstin Möhrke/BVI e. V.

Rückblick auf die Tagung WEG.SMART am 27. August 2026 in Leipzig

Schon heute wissen, wie die Verwalterwelt von morgen aussieht

Wer als Verwalter den Puls der Zeit fühlen will, der kommt an der Tagung WEG.SMART nicht vorbei. In Leipzig trafen sich am 27. August 2026 Immobilienprofis, die sich über die neuesten Tools und Trends von morgen unterrichten wollten. Der BVI setzte damit das im vorigen Jahr als WEG.DIGITAL gestartete Zukunftsforum in neuer, interaktiver Form fort – mit drei Panels, in denen Experten mit dem Publikum ins Gespräch kamen und über den Wandel der Branche diskutierten.

Digitalisierung, Künstliche Intelligenz und veränderte Erwartungen an Effizienz, Kommunikation und Service – für jeden, der professionell Wohnungseigentum verwaltet, ist der Wandel der Branche spürbar. Der BVI hatte deshalb voriges Jahr in Leipzig die Tagung WEG.DIGITAL ins Leben gerufen, um mit Fachleuten unterschiedlichster Couleur über die neuen Herausforderungen zu diskutieren. Die großartige Resonanz der Teilnehmer und in der Fachpresse bewog den BVI, dieses erfolgreiche Format 2026 an gleicher Stelle fortzusetzen – mit klarem Fokus auf Innovation, noch mehr Praxisbezug und größerer Interaktion mit dem Publikum.

Die Gretchenfrage: Was bringt wirklich Mehrwert?

In ihren Eingangsworten zur Eröffnung der Veranstaltung machten die Gastgeber Cornelia Hopf-Lonzen, Landesvorsitzende des BVI Mitte, und Thomas Meier, Präsident des BVI, deutlich, wie sehr sich das Berufsbild des Verwalters in

den vergangenen Jahren verändert hat: Die Vielzahl der gesetzlichen Vorgaben, technische Prozesse und die steigenden Ansprüche der Eigentümer erfordern für viele Arbeitsbereiche von Verwaltern einen völlig neuen Ansatz, mit dem sich die aufwendigen Aufgaben zu aller Zufriedenheit erfüllen lassen. Im Grunde gilt es immer wieder die gleiche Frage zu beantworten: Was bringt wirklich Mehrwert? Welche Tools und Prozesse entlasten tatsächlich? Und wie gelingt der Schritt zu einer smarten Verwaltung, die nicht nur modern klingt, sondern auch den Alltag erleichtert. Genau darum sollte es in den folgenden acht Stunden bei WEG.SMART gehen.

KI als Transformator

Den ersten Impuls setzte Din Bisevac, Mitgründer und Geschäftsführer von Buena, einem der am schnellsten wachsenden PropTech-Unternehmen Europas. Buena verwaltet heute rund 80.000 Einheiten in ganz Deutschland – von der



Din Bisevac bei seinem Impulsvortrag über den digitalen Wandel der Branche

kleinen Eigentümergemeinschaft mit sechs Einheiten bis zur großen mit mehreren Hundert. Buena hat eine Vielzahl etablierter Hausverwaltungen übernommen und setzt auf eine vollständig digitale Infrastruktur. Buena gilt damit als einer der Vorreiter für KI-gestützte Prozesse in der WEG- und Mietverwaltung. Das Ziel: die fragmentierte Immobilienverwaltungsbranche technisch neu aufbauen – mit eigener Software, Automatisierung und dem konsequenten Einsatz Künstlicher Intelligenz. Vor diesem Hintergrund erläuterte Bisevac in Leipzig seine Vorstellung moderner Immobilienverwaltung, die den Übergang von klassischer Verwaltungssoftware zu einem KI-nativen Unternehmen meistert. Im Mittelpunkt stehen dabei autonome Prozesse, KI-Agenten, datengetriebene Verwaltung und die Frage, wie Künstliche Intelligenz die Arbeit von Immobilienverwaltungen verändert. Dabei zeigt die rapide Entwicklung von KI-Modellen in den vergangenen drei Jahren, dass Bisevacs für manchen heute noch kühn anmutende Vision schneller Wirklichkeit werden kann als gedacht.

Direkte Fragen, Live-Demos, echte Praxiseinblicke

Dem Publikum standen danach drei Panels offen, die jeweils am Vormittag und am Nachmittag zum Weiterdiskutieren unter verschiedenen Blickwinkeln einluden: In *Tech*



Prof. Rainer Hummelsheim sprach über das neue Gebäudemodernisierungsgesetz.



Cornelia Hopf-Lonzen, Landesvorsitzende des BVI Mitte, bei der Eröffnung

& *Tools live* zeigten Wertschöpfungspartner des BVI, welche digitalen Lösungen angesagt sind und wie man sie nutzbringend einsetzt. *Smart in Practice* wiederum beschäftigte sich mit konkreten Erfahrungen aus der Praxis und der Frage, wie sich neue Prozesse sinnvoll in den Verwalteralltag einbinden lassen. Schließlich das Panel *Future & Trends live*, das sich Technologien und Entwicklungen widmete, die die Branche in den kommenden Jahren dauerhaft prägen werden. Das Besondere: Die Teilnehmer konnten zwischen den Panels hin- und herwechseln, sodass sich jeder genau die Themen herausuchen konnte, die ihn interessieren.

Nicht reden – zeigen!

Keine trockene Theorie, sondern handfeste Lösungen für den Verwalteralltag: Bei *Tech & Tools live* übernahmen erfahrene Tech- und Tool-Anbieter die Bühne und demonstrierten, wie moderne Software, KI und digitale Prozesse die Immobilienverwaltung verändern. „Die digitale Eigentümerreise beginnt hier“ hatte Alberto Wagner von Immobiliensoftwarespezialist *facilioo* seine Präsentation überschrieben. Der BVI-Wertschöpfungspartner stellte vor, wie sich mit einer zentralen Plattform Ticketsystem, Dokumentenmanagement, Kommunikation und digitale Eigentümerversammlung in einer Oberfläche vereinen lassen.



Leon Lonzen widmete sich in seinem Vortrag der Steigerung der Effizienz von Immobilienverwaltungen.



Jonas Kwaschik von ista zeigte Lösungen zur automatischen Erfassung des Energieverbrauchs.

Mit Automatisierung Zeit und Kosten sparen

Um den automatischen Datenaustausch zur Heizkostenabrechnung ging es bei ista, einem der führenden Energiedienstleister für Gebäude und zugleich Hauptsponsor von WEG.SMART. Wie lässt sich der Energieverbrauch automatisch erfassen, auswerten und für ESG-Berichte nutzen? Und wie übernimmt KI lästige Buchhaltungsaufgaben – von der Rechnungsprüfung bis zur Bankbuchung? Jonas Kwaschik vom langjährigen Wertschöpfungspartner des BVI zeigte, wie Hausverwaltungen bis zu 80 Prozent ihrer Buchhaltungszeit sparen. Schluss mit Datensilos und manuellen Prozessen hieß es auf der Bühne mit DOMUS. Stephanie Kreuzpaintner, Geschäftsführerin des Giggenhausener ERP-Spezialisten für Immobilienverwaltungen, führte Cloud-Lösungen vor, die mit automatisierten Prozessketten und modular einsetzbaren KI-Assistenten den Verwalteralltag messbar entlasten – von der Buchhaltung bis zum Wartungsmanagement. Schließlich lieferte Lucas Wilhelm, Geschäftsführer des Leipziger Unternehmens DACH Control, einen Praxisimpuls, wie digitale Dachwartung hilft, den Zustand der „Hausbedeckung“ im Blick zu behalten und deren Instandhaltung zu planen.

Das Gebäudemodernisierungsgesetz auf dem Prüfstand

Während *Tech & Tools live* vorführte, welche Technik und welche Werkzeuge es gibt, die den Verwalteralltag erleichtern, ging es bei *Smart in Practice* um die konkrete Umsetzung, bei der sich Verwalter nur allzu oft mit politischen Vorgaben und juristischen Urteilen beschäftigen müssen. So erläuterte Professor Hummelsheim, Vorsitzender des IVD-Bundesfachausschusses Verwalter und Geschäftsführer der Leipziger DOMUS Hausverwaltung, welche Folgen sich aus dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz ergeben:



Monika Wacker erläuterte das Urteil des BGH zu Maklerprovisionen.

Welche Fristen gelten? Welche Pflichten entstehen? Und stellen sich Verwalter jetzt richtig auf? (Siehe dazu auch den Beitrag auf S. 6–8.)

Neues Urteil des BGH

Auf genauso großes Interesse des Publikums stieß der Vortrag von Monika Wacker, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Berliner Kanzlei Wacker, Koch & Dellert, die auf das jüngst ergangene Urteil des Bundesgerichtshofs zur Maklerprovision einging. Danach ist es Mietverwaltern untersagt, eine Gebühr für die Vermittlung von Wohnungen zu nehmen, wenn sie diese selbst verwalten. Wacker entwickelte Lösungsansätze, wie Verwalter auf etwaige Rückforderungsansprüche von Mietern reagieren sollten.

Faktor Effizienz und neue Rollen

Um die Optimierung der Effizienz, die für Verwalter angesichts ihrer Aufgabenfülle von jeher eine bedeutende Rolle einnimmt, kümmerte sich Leon Lonzen. Der Teamchef Vertrieb bei Cornelia Hopf Immobilien in Erfurt und Experte für Digital Services vermittelte eindrucksvoll, wie sich durch eine Straffung der Prozesse in Immobilienverwaltungen die Produktivität steigern lässt: Was lässt sich mit weniger Aufwand organisieren? Wie lassen sich Zeit und Material und damit Kosten sparen? Welche Rolle spielt dabei die Digitalisierung? Sein Fazit: Dreht man manchmal nur an kleinen Stellschrauben und setzt zudem die richtige Software ein, lassen sich schnell Effizienzgewinne erzielen. Auch Din Bisevac, der schon in seinem Impulsreferat Zukunftsideen für die Branche entwickelt hatte, wagte einen Blick in die Praxis: Was geschieht, wenn Künstliche Intelligenz nicht nur ein Werkzeug ist, sondern den Verwalteralltag strukturell neu ordnet? Welche Aufgaben fallen weg? Und welche kommen

hinzu? Und was erwarten eigentlich Eigentümer künftig von ihrer Verwaltung? Seine weitreichenden Ausführungen luden zum Nach- und Weiterdenken ein.

Klartext von Füllbeck

Um die Entwicklung von Perspektiven ging es auch bei *Future & Trends live*. Den Auftakt machte Massimo Füllbeck, selbst Verwalter, langjähriger Trainer der EBZ Akademie für Immobilienwirtschaft und Gastgeber des Branchenpodcasts VERWALTUNG4U. In seinem Vortrag beleuchtete er den „Status quo zwischen Anspruch und Realität“: Wo steht die WEG-Verwaltung heute angesichts von steigenden Anforderungen, Fachkräftemangel und Digitalisierungsdruck? Vor allem: Was muss jetzt passieren, damit sie zukunftsfähig bleibt? Um Antworten zu finden, nutzte Füllbeck seine Kenntnisse als gelernter Immobilien-Ökonom und seine Erfahrung aus einer mehr als 25-jährigen Tätigkeit in der Immobilienbranche. So brachte er in Interaktion mit dem Publikum praxisnahes Fachwissen mit dem Blick fürs große Ganze zusammen.

Große Runde für die Zukunft

Genau um diesen Blick auf die Branche als Ganzes ging es auch im Expertentalk mit Thomas Meier, Massimo Füllbeck und Din Bisevac. Der besondere Reiz bestand in den drei Perspektiven, die die Gesprächspartner einnahmen: Meier mit seiner großen Erfahrung, der schon viele Branchentrends kommen und gehen sah und in der neuen Entwicklung doch etwas Längerfristiges entdecken mochte, Füllbeck, der selbst von der Theorie als Trainer und „Berichterstatter“ in die Praxis als Verwalter gewech-

selt ist, und, der stellvertretend für eine neue Generation digitaler Immobilienverwalter steht und einen frischen Blick auf die Branche mitbringt. Auch weil das Publikum eifrig mitdiskutierte, geriet die Runde ehrlich, kritisch und mit dem Mut, auf unbequeme Fragen vielleicht auch einmal unbequem zu antworten.

Auf dem Weg in die Verwalterwelt von morgen

Auch die offene Diskussionsrunde zu Entwicklungen, Herausforderungen und dem, was jetzt entschieden werden muss, damit die Branche zukunftsfähig bleibt, verfolgte diese Gedanken: Worin zeichnet sich moderne WEG-Verwaltung aus? Wie sieht die WEG-Verwaltung in naher Zukunft, sprich in fünf Jahren, aus? WEG.SMART am 27. August 2026 zeigte auf einzigartige Weise eine Branche im Wandel – bereit, neue Wege zu gehen. Der BVI ist dabei nicht nur Beobachter, sondern zugleich Impulsgeber. Aus der Verwalterwelt von heute entsteht damit Schritt für Schritt die Verwalterwelt von morgen – modern, effizient und intelligent.



DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de

Der BVI gratuliert sehr herzlich ...

In diesem Jahr feiern die CasaService Berlin GmbH, die ecowo GmbH in Gelsenkirchen, die Eilbacher Hausverwaltung GmbH & Co. KG in Aschaffenburg, die Immobilien Scout GmbH in Berlin, die Kerstin Stennmanns Immobilien-Verwaltung GmbH in Radevormwald und die Objektiv Hausverwaltung Rauchfuß GmbH in Schwabach ihre 20-jährige Mitgliedschaft in unserem Verband.

Der Vorstand des BVI gratuliert den Unternehmen zu diesem schönen Jubiläum sehr herzlich und dankt ihnen für ihre langjährige Treue und ihr nicht nachlassendes Engage-

ment für die Branche. Dieses klare Bekenntnis zu unserem Verband und unseren Werten wissen wir als BVI sehr zu schätzen.

BVI e. V.
bvi-verwalter.de





Foto: © Kerstin Möhrke/BVI e. V.

BVI-Forum am 26. August 2026 in Leipzig

Unternehmensnachfolge leicht gemacht

Wie sichere ich meinem Unternehmen eine Zukunft, wenn ich selbst nicht mehr in Verantwortung stehe? Darum ging es beim BVI Forum Unternehmensnachfolge am 26. August 2026 in Leipzig, zu dem der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter in Kooperation mit seinem langjährigen Wertschöpfungspartner ista geladen hatte. Schon im vergangenen Jahr hatte der BVI mit einem eintägigen Workshop an gleicher Stelle Immobilienverwalter in Sachen Unternehmensverkauf, Generationenwechsel und Übergabe an Mitarbeiter fit gemacht. Denn die Regelung der Unternehmensnachfolge ist ein sensibler Prozess, der Weitsicht, Strategie und ein klares Verständnis für Werte, Menschen und Märkte erfordert.

Im Hyperion Hotel empfing die Landesvorsitzende des BVI Mitte, Cornelia Hopf-Lonzen, drei Experten zum Fachgespräch: Ralf Michels, Geschäftsführer von Ralf Michels Consulting in Hamburg, erklärte dem interessierten Publikum unter dem Motto „Fit for Sale“, wie Verwalter ihr Unternehmen optimal auf den Verkauf vorbereiten. Dabei griff er

auf eigene Erfahrungen zurück, denn vor vier Jahren hatte er sich selbst erfolgreich von seiner Immobilienverwaltung getrennt. Detailliert und praxisnah schilderte er die vielen Prozesse, die es vor dem Unternehmensverkauf anzustoßen gilt. Dass die Unternehmensnachfolge den Mitarbeiterstamm beeinflussen kann, machte Hajo Oertel von der gleichnamigen Bremer Beratung deutlich. Er wies darauf hin, dass dieses Thema oft unterschätzt werde. Auch dieser 45-minütige Vortrag überzeugte durch seinen hohen Praxisbezug.

Einen Leitfaden, wie man vom Erstgespräch zum erfolgreichen Vertragsabschluss gelangt, lieferte Pascal Forstreuter vom Düsseldorfer BVI-Wertschöpfungspartner imovion, der sich auf das Thema Unternehmensnachfolge spezialisiert hat. Nach diesem Vortrag war das Publikum mit den für die Unternehmensnachfolge so gängigen Begriffen wie Due Diligence oder LOI vertraut und wusste auch sonst Stolpersteine zu erkennen. Damit war der Bogen zur Diskussionsrunde geschlagen, in der die Experten unter der

kundigen Moderation von Cornelia Hopf-Lonzen und mit juristischer Unterstützung noch einmal erörterten, woran die Übergabe oder die Veräußerung von Immobilienunternehmen oft scheitern. Dabei wurde klar: Die Unterneh-

mensnachfolge ist ein vielschichtiges Thema, das es lohnt, immer wieder aus neuen Blickwinkeln zu betrachten.

DR. ROBERT BORSCH

bvi-verwalter.de

Get-together am Abend im FELIX

Die perfekte Verbindung zwischen dem BVI Forum Unternehmensnachfolge und WEG.SMART (siehe den Bericht auf S. 48–51) schuf das Get-together am Abend des 26. August im FELIX. In der angesagten Rooftop-Bar im sechsten Obergeschoss der ehemaligen Leipziger Hauptpost erwartete die Besucher ein unvergesslicher Blick über den Augustusplatz, bei dem sich die Gäste in entspannter Atmosphäre bei kühlen Getränken, Cocktails und kleinen Snacks mit den Kollegen über das Branchengeschehen austauschten. Als Highlight ergriff Moritz Krüper das Mikrophon. Der Schiedsrichter der Basketball-Bundesliga und Geschäftsführer der MKI Moritz Krüper Immobilien sprach über schwierige Entscheidungen als Schiedsrichter auf dem Spielfeld und zog überzeugend Parallelen zur Leitung von Eigentümerversammlungen.



Moritz Krüper beim Get-together am Abend des 26. August 2026 im FELIX

Foto: © Kerstin Möhrke/BVI e. V.

„Potenzielle Nachfolger früh an Entscheidungen beteiligen“

Seit vielen Jahren beschäftige ich mich mit den komplexen Themen der Unternehmensnachfolge in der Immobilienbranche. Der BVI hat dazu zahlreiche Workshops durchgeführt, die auf großes Interesse der Mitglieder stießen.

Ein Unternehmen zu verkaufen, erfordert eine andere Vorbereitung und andere Abläufe, als die Nachfolge zu regeln. Ich habe in meinen Vorträgen stets betont, dass es immer weniger Nachfolger gibt, und das liegt nicht nur am Fachkräftemangel, der Finanzierung und den täglichen Herausforderungen. In Gesprächen begegnet mir von Unternehmern immer öfter der Satz: „Nachfolger möchten nicht so leben wie ich.“ Das trifft auch auf die eigenen Kinder zu.

Firmeninhaber haben über Jahrzehnte Verantwortung getragen, Risiken übernommen, Arbeitsplätze geschaffen, Herausforderungen gemeistert, aber auch die persönliche Freiheit gegen die unternehmerische Freiheit eingetauscht. Früher wurde das als Selbstverwirklichung erlebt, heute hingegen als Belastung und Einschränkung der persönlichen Freiheit.

Die heutige Generation hat andere Prioritäten: mehr Selbstbestimmung, mehr Gestaltungsspielraum, mehr

Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Sie lehnt Leistung und Verantwortung nicht ab, stellt sich aber die entscheidende Frage: Wie möchte ich leben?

Es geht eben nicht vorrangig um materielle Interessen. Es ist eine Entscheidung für das weitere Leben. Für Firmeninhaber heißt das, die eigenen Kinder und potenzielle Nachfolger früh an Entscheidungen zu beteiligen und Verantwortung schrittweise zu übertragen, externe Nachfolgelösungen offen mitzudenken und vor allem: Unternehmertum wieder als Erfolgsgeschichte und Zukunftschance zu vermitteln.



ANDREAS LANG
Ehrenmitglied des BVI

BVI-TERMINE



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



Ausbildung Plus Basic

in Fulda

Mittwoch, 14. Oktober 2026,
und Donnerstag, 15. Oktober 2026

Nürnberger Verwaltertag

Mittwoch, 4. November 2026

Hamburger Verwaltertage

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

Ausbildung Plus für Fortgeschrittene

in Fulda

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

Erfurter Verwaltertag

Donnerstag, 26. November 2026

Münsteraner Verwalterkonferenz

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

Münchner Verwaltertage

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

Dresdner Verwaltertage

Donnerstag, 11. März 2027,
und Freitag, 12. März 2027

Weitere Termine folgen.



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, 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. Texte, die mit Unterstützung Künstlicher Intelligenz verfasst sind, werden als solche gekennzeichnet.

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

Schalten Sie um auf Fortschritt.



Der **Multisensor Plus** vereint innovative Technik mit digitaler Analyse und konkreten Handlungsempfehlungen – für eine zukunftsfähige Gebäudeverwaltung.

