

Hauspost

gewobe-WEG-Verwaltung – Newsletter Sommer 2014

Gewachsen und
umgezogen
Seite 2

Eine 1,9 für die
WEG-Verwaltung
Seite 3

Neue Eigentümer-
gemeinschaften
Seite 5



Das Team der WEG-Verwaltung: hintere Reihe (von links nach rechts): Arne Janker, Andreas Jung, Ralf Lotz, Phillip Mollenhauer, Marvin Tunger, Andreas Mähler, Thomas Leistikow, Bettina Lilov, René Schüller, Detlef Reich, Markus Jurzik. Vordere Reihe (von links nach rechts): Anja Enge, Manja Franze, Katrin Mauersberger, Marianne Pielot.

Wissen, was zu tun ist

Seit 1997 bietet die gewobe Wohneigentums- und Fremdverwaltung an. Das Team ist durch seine erfolgreiche Arbeit kontinuierlich gewachsen. Wir stellen die Verwalter und ihre Arbeit vor:

Wer Wohneigentum verwaltet, hat eine große Verantwortung. Er muss verlässlich sein und unter anderem dafür sorgen, dass die Kapitalanlage lukrativ bleibt, Entscheidungen und Informationen transparent kommuniziert werden, kostenbewusst und budgettreu

gewirtschaftet wird. Die Wohnungseigentumsverwalter der gewobe haben das Ziel, diese Voraussetzungen für Sie zu erfüllen. Das spezialisierte und erfahrene Team versteht es, auch auf individuelle Anforderungen einzugehen und so für eine optimale Wirtschaftlichkeit des Eigentums zu sorgen. Für jede Aufgabe ist der passende Experte vorhanden, denn das Team besteht aus Immobilienökonomern, Fachwirten und Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Technikern und Servicekräften.

Die WEG-Verwalter sind für Sie jederzeit ansprechbar: Susanne Altrichter, Anja Enge,

Markus Jurzik, Bettina Lilov, Marianne Pielot, Detlef Reich, René Schüller, Marvin Tunger sowie, neu im Team, der stellvertretende Leiter WEG- und Fremdverwaltung Phillip Mollenhauer. Telefonnummern und E-Mail-Adressen (Vorname.Name@gewobe.de) finden Sie auch unter www.gewobe.de.

Auch bei Fragen und für zusätzliche Informationen können Sie sich an die WEG-Experten der gewobe wenden. Und wenn Sie uns weiterempfehlen wollen, gern. Verwaltungsvertragsangebote lassen sich auch über unsere Webseite einholen.

Aktuelles

Gewachsen und umgezogen

gewobe wächst erfolgreich und bezieht mit den Mitarbeitern der Fremdverwaltung den zweiten Standort. Die WEG-Verwaltung bleibt in der Potsdamer Str. 60.



Der 1. Mai ist traditionell der „Tag der Arbeit“. In diesem Jahr war es für einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch der Tag des neuen Arbeitsplatzes. Denn seit dem 1. Mai arbeiten 9 von insgesamt 27 Kolleginnen und Kollegen der gewobe WEG- und Fremdverwaltung in der Kurfürstenstraße 26. Die bisherigen Räumlichkeiten waren für die im Wachstum befindliche gewobe zu klein geworden. Immerhin betreuen, beaufsichtigen und bearbeiten wir mittlerweile mehr als 10.500 Verwaltungseinheiten. Da ist es kaum verwunderlich, dass wir unser Personal sukzessive aufgestockt haben und dadurch an räumliche Grenzen gestoßen sind. Nun

agieren Fremdverwaltung und WEG-Verwaltung erst einmal getrennt. Für unsere Kunden in der Fremdverwaltung ändert sich nur die Adresse, die kompetente Beratung und Verwaltung bleibt.

Parallel zum Umzug sind die Öffnungszeiten harmonisiert worden (siehe Kasten unten).

Herzlichst Ihr
Kai-Marten Maack



Neue Öffnungszeiten

Künftig sind die Mitarbeiter in den beiden Kundenbüros von gewobe zu folgenden Zeiten für Sie da:

Mo., Di., Do.	9–18 Uhr
Fr.	10–14 Uhr

Wie gewohnt können auch Termine außerhalb unserer Öffnungszeiten vereinbart werden.

Service

Eine 1,9 für die WEG-Verwaltung

gewobe hat die Kundenbefragung unter Verwaltungsbeiräten ausgewertet. Die Zufriedenheit ist hoch und dennoch gibt es Verbesserungspotenziale.

Zum dritten Mal nach 2007 und 2009 hat gewobe die Zufriedenheit ihrer Kunden abgefragt. Anders als bei den ersten beiden Untersuchungen wurden diesmal ausschließlich die Mitglieder der Beiräte der von gewobe verwalteten Eigentümergemeinschaften befragt. Sie haben aufgrund ihrer größeren Nähe zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen tieferen Einblick in die Dienstleistungen der Wohneigentumsverwaltung und können gewobe daher noch eingehender beurteilen.

Annähernd 90 Prozent der Beiratsmitglieder sind mit der WEG-Verwaltung insgesamt sehr zufrieden oder zufrieden. Das ergibt eine hervorragende Durchschnittsnote von 1,9.

„Mit dieser Bewertung sind wir zufrieden. Denn es zeigt, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter insgesamt einen guten Job machen“, sagt Ralf Lotz, Leiter WEG- und Fremdverwaltung bei gewobe. Erstmals wurde auch nach der persönlichen Bedeutung der Leistungskomponenten und Zufriedenheit der Beiratsmitglieder gefragt.

Wichtigkeit und Bedeutung der Leistungskomplexe und Handlungsfelder der WEG-Verwaltung für unsere Verwaltungsbeiräte

Die **höchste Bedeutung** und Wichtigkeit haben die Einbindung in die Vorbereitung von Eigentümerversammlungen und Großbaumaßnahmen, die Information über den Stand der Umsetzung von Beschlüssen und die fernmündliche Kommunikation für die Beiräte.

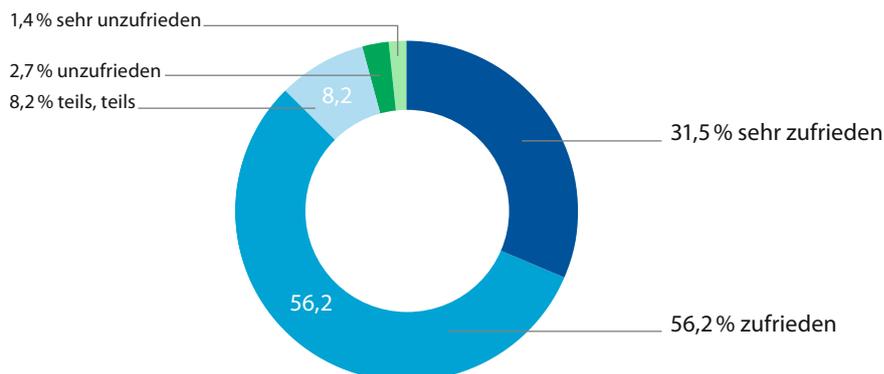
Zufriedenheit der Beiratsmitglieder mit den Handlungsfeldern der WEG-Verwaltung

Die **höchste Zufriedenheit** besteht unter den antwortenden Eigentümern bei der Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen, den Beiratsseminaren und der Freundlichkeit der Mitarbeiter der

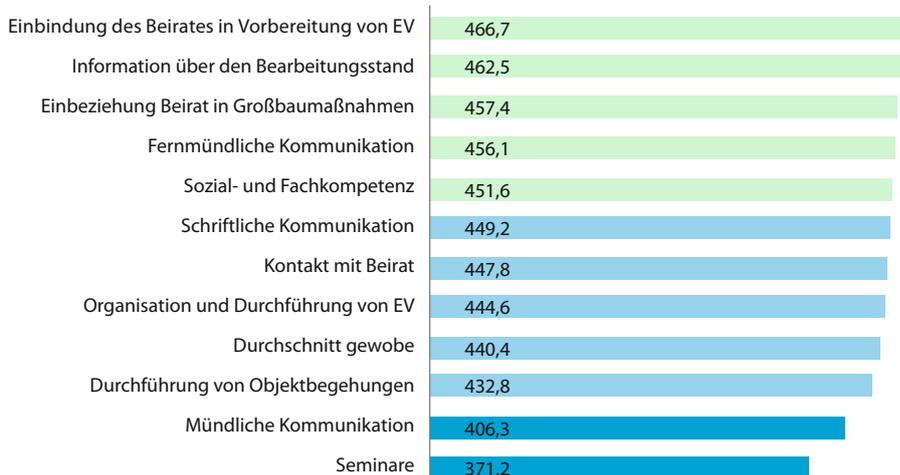
gewobe. Eine geringere Zufriedenheit wurde bei den Handlungsfeldern Objektbegehungen, Information über den Bearbeitungsstand von Beschlüssen und der Transparenz von Entscheidungen geäußert.

Luft nach oben bieten die Handlungsfelder Objektbegehungen, Information über den

Zufriedenheit mit der WEG-Verwaltung insgesamt

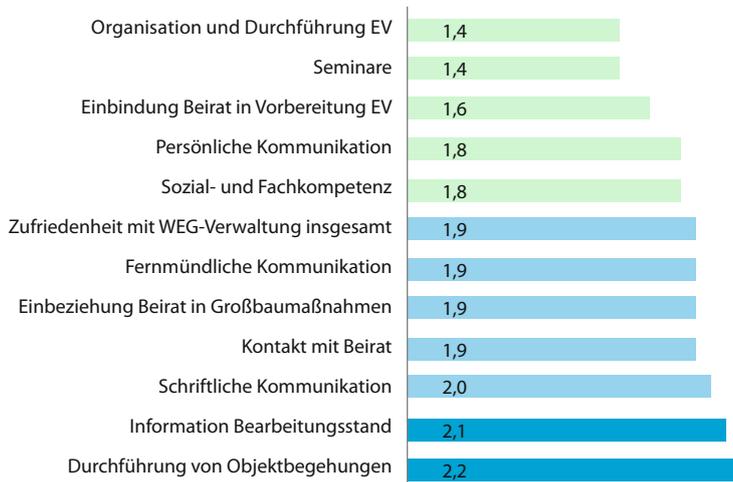


Bedeutung der Leistungskomponenten: Wertigkeitsindex (in %)



Service

Beurteilung der Leistungskomplexe: Durchschnittsnoten



Bearbeitungsstand von Beschlüssen und Transparenz von Entscheidungen. Hier können wir in den Augen unserer Kunden noch besser werden. Daran arbeiten wir bereits und sammeln Ideen, die uns bei der Umsetzung dieser Prozesse künftig helfen. Um hier einen optimalen Weg zu

finden, wollen wir die Beiräte in unsere Überlegungen einbinden. Zu einem kleinen Workshop haben wir interessierte Beiratsmitglieder eingeladen, um ihre Ideen bei der Umsetzung dieser Prozesse zu erfragen.

Ansprechpartner

Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung
Telefon: 030 26485-9200
E-Mail: ralf.lotz@gewobe.de

Neues zur Jahresabrechnung

Kann man eine Jahresabrechnung anfechten, weil sich der Verwaltungsbeirat gegen sie ausgesprochen hat?

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin vom 19.04.2013 können Jahresabrechnungen nicht allein deswegen angefochten werden, weil der Verwaltungsbeirat sich gegen die Jahresabrechnung ausspricht. Im vorliegenden Fall befand ein Verwaltungsbeirat eine Jahresabrechnung für fehlerhaft, die Darstellung der Instandhaltungsrücklageentwicklung für nicht nachvollziehbar und bemängelte die knappe Zeit zum Prüfen des Jahresabschlusses. Trotz der Einwände des Beirats

wurde die Jahresabrechnung auf der Eigentümerversammlung genehmigt. Ein Wohnungseigentümer erhob aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsbeirats eine Anfechtungsklage. Das Landgericht Berlin erklärte die Jahresabrechnung für teilweise ungültig. Aber nicht wegen der negativen Einschätzung des Verwaltungsbeirats, sondern aufgrund der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.

(Aktenzeichen: 55 S 170/12 WEG)

Ansprechpartner

Detlef Reich

WEG-Verwalter
Telefon: 030 26485-9216
E-Mail: detlef.reich@degewo.de

Service

Herzlich willkommen!



Die gewobe verwaltet zwei neue Wohneigentümergeinschaften, deren Eigentümerinnen und Eigentümer wir an dieser Stelle herzlich willkommen heißen.

Die Häuser am Grazer Platz 18–24 (gerade Hausnummern), am Grazer Damm 149–169 (ungerade), im Riemenschneiderweg 22–44 (gerade), in der Peter-Vischer-Straße 41 und 43, in der Barbarossastraße 54–57 sowie in der Eisenacher Straße 32 verfügen zusammen über 397 Wohneinheiten.

Generalvollmacht

Wer eine Vertrauensperson zu seinem Stellvertreter in allen rechtlichen, geschäftlichen und gesetzlichen Belangen erklären will, erteilt ihr eine Generalvollmacht. Was es dabei in Eigentümerversammlungen zu beachten gilt.



Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer hat ein Interesse an der vertraulichen Behandlung der Tagesordnung, diese ist daher nicht öffentlich. Der Generalbevollmächtigte darf jedoch unabhängig vom Befinden des Vollmachtgebers eigenständig agieren.

Damit das Ausstellen der Vollmacht auch rechtsgültig in der Versammlung ist, sollte der Vollmachtgeber daran denken, sie zu unterschreiben und im Original bei der Versammlung vorzulegen, ggf. auch von einem Notar offiziell beglaubigen zu lassen. Bei einigen Teilungserklärungen gibt es Beschränkungen für Vollmachten, die es zu beachten gilt.

Da es mit einem Generalbevollmächtigten jetzt mindestens zwei Personen gibt, gilt es, sich gut zu beraten und die verschiedenen Entscheidungsbereiche untereinander aufzuteilen. In der Eigentümergeinschaft muss der Verwalter beispielsweise darauf achten, dass bei einer Wohnungseigentümerversammlung keine Verdopplung der Mitgliedschaftsrechte eintritt.

Das heißt, dass entweder der Vollmachtgeber oder der Generalbevollmächtigte zu dieser Versammlung erscheint. Das bedeutet, dass weiterhin nur eine Person bei der Wohnungseigentümerversammlung erscheinen kann – der Wohnungseigentümer selbst oder der Bevollmächtigte.

Ansprechpartnerin

Anja Enge

WEG-Verwalterin

Telefon: 030 26485-9229

E-Mail: anja.enge@gewobe.de

Aktuelles

Was bedeutet der Koalitionsvertrag für die Immobilienwirtschaft?

Im November 2013 wurde der Koalitionsvertrag unterzeichnet. Er enthält wichtige Neuerungen für die Immobilienwirtschaft zu Miete, Immobilienverwaltung und Modernisierungumlage.

Die Mietpreisbremse kommt. Für fünf Jahre soll sie dafür sorgen, dass Mieten in „angespannten Wohnungsmärkten“ nicht mehr so stark steigen. Ab Anfang kommenden Jahres soll der Preis bei der Neuvermietung nur höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Regelung, die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnungseingängen auf 15 Prozent in drei Jahren zu senken, bleibt erhalten. Neben weiteren Regelungen soll z. B. auch die Modernisierungumlage von 11 Prozent auf 10 Prozent abgesenkt werden. Sie darf nur so lange erhoben werden, bis sich die Modernisierungskosten amortisiert haben.

Zu begrüßen ist, dass der Koalitionsvertrag die Rolle des Verwalters anerkennt. Für Immobilienverwalter sollen berufliche Mindestqualifikationen und eine Pflichtversicherung

verankert werden. Verwalter sollen das Recht bekommen, Datengrundbücher einzusehen. Das Bestellerprinzip, nach dem Motto „Wer bestellt, der bezahlt“, soll jetzt auch für Makler gelten. Für den Markt heißt das: Mehr und mehr werden Eigentümer jetzt die Leistungen des Verwalters für den Vermietungsprozess in Anspruch nehmen wollen. Geplant ist auch der Ausbau des Verbraucherschutzes in der Immobilienverwaltung.

Erfreulich: Die steigende Zahl von WEG-Wohnungen stärkt die Rolle des WEG-Verwalters. Nach der Auswertung des Zensus 2011 ist klar, dass Deutschland über 43 Prozent mehr Eigentumswohnungen verfügt als bislang angenommen. Mehr als 9,3 Millionen Eigentumswohnungen hat das Statistische Bundesamt ermittelt, das sind 22,6 Prozent aller Wohnungen.

Doch gerade den Eigentümern kommt eine besondere Bedeutung zu: Mehrere Studien, darunter der Zensus, haben nachgewiesen, dass es einen hohen Sanierungsbedarf vor allem bei WEG gibt. 78 Prozent aller Gebäude in Deutschland gelten als unsaniert.

Doch die Absenkung der Modernisierungumlage von 11 auf 10 Prozent wird sicher ein Investitionshemmnis sein. Oft rechnen sich umfassende Modernisierungen erst nach 15 Jahren. Nach diesem Zeitraum die Miete dann um 10 Prozent zu verringern, erscheint kaum möglich, steht dann meist doch bereits der nächste Sanierungs-/Modernisierungs-Zyklus an.



Ansprechpartner

Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung

Telefon: 030 26485-9200

E-Mail: ralf.lotz@gewobe.de

Impressum

Herausgeber: degewo, Marketing / Unternehmenskommunikation | Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | www.degewo.de | Redaktion: Lutz Ackermann | Tel. 030 26485-1502
Publikator | Mail: presse@degewo.de | Redaktionsschluss: 19. Juni 2014 | Fotos: gewobe (Titel, Seite 2), Cathrin Bach (Seite 5), Shutterstock (Seite 2) Fotolia (Seite 5, 6)
Gestaltung: IM MAI