



HAUSMITTEILUNG

Ausgabe 2007

1. Neues über uns

Die durchgreifendste Neuigkeit bei uns selbst ist, dass wir dem gestiegenen Wachstum der letzten Jahre dadurch Rechnung getragen haben, dass wir unsere Geschäftsräumlichkeiten erweitert haben. Wir haben uns vergrößert, in dem wir nunmehr auch das Ladenlokal in unserem Anwesen nutzen, welches bis zum Frühjahr 2006 noch ein Café beinhaltet hat.

Wir haben, nachdem wir das Ladenlokal im Frühjahr 2006 übernehmen konnten, dieses Ladenlokal umgebaut und unseren Bedürfnissen angepasst und nunmehr im Oktober 2006 bezogen.

Die Ausweitung unserer Geschäftsräumlichkeiten durch Hinzunahme des Ladenlokals haben wir aber auch genutzt, um eine tiefgreifende organisatorische Umstrukturierung in unserem Hause einzuleiten wie folgt:

Wir nutzen das Ladenlokal nunmehr als „Front-Desk“, also zur Abwicklung aller eingehenden Telefongespräche einerseits und andererseits zur Abwicklung aller Kurzbesuche, sei es Wohnungseigentümer, Mieter, Hausmeister oder Handwerker.

Das Front-Desk wird von der Ihnen allen sicher langjährig bekannten Prokuristin, Frau Gertrud Reuchlein, geleitet. Frau Reuchlein sind zwei Ganztagsmitarbeiterinnen zugeordnet, nämlich Frau Brandl-Borst und Frau Burghardt, so dass also das Front-

Desk grundsätzlich mit 3 Vollzeitkräften besetzt ist.

Hierdurch bedingt sind wir sicher, unsere Qualität bei den so genannten „Kurzkontakten“ oder kurzen telefonischen Wünschen wesentlich zu verbessern. Unsere bisherigen Räumlichkeiten haben es bereits nicht mehr zugelassen, die Menge der Kontakte, sei es telefonisch, sei es persönlich, zufriedenstellend für alle Beteiligten abzuwickeln. Die neuen Räumlichkeiten geben uns hier eben die Möglichkeit, durch diese Umstrukturierung mit Sicherheit die Qualität erheblich zu verbessern.

Die Umstrukturierung führt dann auch dazu, dass die bisherigen Räumlichkeiten als „Back-Office“ betrieben werden, was bedeutet, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in der Nachbearbeitung dann ruhig am Schreibtisch die Angelegenheiten aufarbeiten müssen, mit mehr Ruhe ihre Arbeit verrichten können. Andererseits aber werden die Mitarbeiterinnen des Front-Desk nicht mehr so oft durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des „Back-Office“ gestört. Alles in allem führt unseres Erachtens dies dazu, dass die Qualität unserer Leistung in einem bestimmten Punkt für den Kunden deutlich verbessert wird.

In diesem Zusammenhang bitten wir auch um Verständnis für uns:



Wir wollen eben unseren Kunden keine Dienstleistung anbieten, die qualitativ an ein „Callcenter“ erinnert.

Jeder von Ihnen wird sicherlich schon häufiger sich darüber geärgert haben, wenn er bestimmte „Hotlines“ anruft, wie schlecht die Qualifikation der dortigen Mitarbeiter ist. Genau hier haben wir den Anspruch an uns, dass wir trotz hoher fernmündlicher und persönlicher Verfügbarkeit, aber auch gleichzeitig eine qualifizierte erste Anlaufstelle für den Kunden bieten wollen. Dies ist natürlich in unserem Bereich aufgrund der doch recht komplexen und vielschichtigen und vielseitigen Problematik nicht so einfach. Gerade deshalb leitet das Front-Desk unsere langjährige Prokuristin, Frau Reuchlein, die also über die entsprechende Qualifikation verfügt, um so zu erreichen, dass auch die dortige Dienstleistung qualitativ hochwertig wird. Aufgrund der räumlichen Nähe dann zu den beiden anderen Kolleginnen von Frau Reuchlein ist auch sichergestellt, dass hier ebenfalls – auch auf kurzem Wege des Abstimmens – die Qualität der Auskünfte und der Abwicklung erheblich steigen wird.

Für uns war dieser Punkt – den wir auch aufgrund der räumlichen Enge in den letzten Jahren nicht mehr so gut abwickeln konnten – besonders wichtig, weil auch das Bedürfnis bei unseren Kunden ganz allgemein steigt, Sachverhalte schnell, möglichst mündlich oder fernmündlich (also nicht schriftlich) abzuklären. Dies dürfte ganz allgemein ein Trend der Zeit sein. Dieser Entwicklung haben wir uns also gestellt und sind sicher, hier unseren Kunden einen besonders qualifizierten Service bieten zu können.

Ganz abgesehen davon, haben natürlich zukünftig Besucher die Bequemlichkeit, ohne eine Treppe erklimmen zu müssen, uns besuchen zu können. In diesem Zusammenhang ist aber noch erwähnenswert, dass die Eigentümersammlungen der kleineren Wohnanlagen selbstverständlich nach wie vor in den Räumlichkeiten des

„Back-Office“ – wie bisher auch – stattfinden. Auch der Eingang für das „Back-Office“ hat sich nicht geändert. Soweit also für Ihre Eigentümergemeinschaft die Eigentümersammlung in unseren Geschäftsräumlichkeiten stattfindet, hat sich absolut keine Veränderung ergeben.

Wir freuen uns natürlich auch, darauf hinweisen zu können, dass wir damit die einzige Hausverwaltung in Würzburg sein dürften, die mit einem „Front-Desk“ in dieser Form ihren Auftritt pflegt.

2. Entwicklung in der Rechtsprechung und in der Gesetzgebung

a) „Haushaltsnahe Dienstleistung“ (§ 35a Abs. 1 EStG)

Der seit Anfang 2003 neu geschaffene § 35a EStG hat es grundsätzlich ermöglicht, für so genannte „Haushaltsnahe Dienstleistungen“ einen Steuerabzug zu erhalten.

Bislang war umstritten, ob dies auch für haushaltsnahe Dienstleistungen gilt, die die Wohnungseigentümergeinschaft bezieht und im Einzelnen Wohnungseigentümern weitergibt.

§ 35 EStG hat nun im Jahr 2006 eine neue Fassung erhalten und das Bundesfinanzministerium hat unter dem 03.11.2006 ein Anwendungsschreiben erlassen, welches nunmehr die Rechtslage klarstellt.

Danach können eben auch selbstnutzende Wohnungseigentümer haushaltsnahe Dienstleistungen steuermindernd geltend machen, aus Beschäftigungsverhältnissen zu einer Wohnungseigentümergeinschaft, bzw. wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung bzw. der handwerklichen Leistung war.

Dies gilt auch, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Interessen einen Verwalter bestellt hat. In diesen Fällen ist der Nachweis durch eine Bescheinigung des Verwalters oder die Jahresabrechnung über den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers



zu führen. **Diese Regelung gilt rückwirkend ab dem 01.01.2006.**

Es ist natürlich misslich, wenn erst im November eine Regelung rückwärtig getroffen wird, die die Erstellung der Jahresabrechnung beeinflusst.

Unsere Jahresabrechnung für das Jahr 2006 berücksichtigt selbstverständlich bereits diese gravierende Änderung. Sie erhalten alle Beträge, die unter § 35a EStG fallen, gesondert ausgewiesen. Sie erhalten weiterhin noch einmal ein eigenes Merkblatt zu § 35a EStG und umseitig höchst vorsorglich auch nochmals einen Bescheinigungstext unsererseits.

Sie sind damit lückenlos in die Lage versetzt, § 35a EStG zu nutzen.

Eines ist noch ganz wichtig:

§ 35a EStG gilt zuerst nur unmittelbar für die eigennutzenden Eigentümer, die auch Einkommensteuer zahlen, weil § 35a EStG nur einen Abzug von der festgesetzten Einkommensteuer gewährt.

Gleichwohl ist aber § 35a EStG auch für die Vermieter wichtig und zu beachten, weil auch der Mieter in den Genuss der hausnahen Dienstleistungen kommen kann. Deshalb muss sich auch der vermietende Eigentümer für die Erstellung seiner Betriebskostenabrechnung mit § 35 EStG beschäftigen, damit auch der jeweilige Mieter in die Lage versetzt wird, § 35a EStG zu nutzen. Wir bitten Sie also unbedingt, zu dieser Problemstellung nochmals das eigene Merkblatt durchzulesen, weil es für jeden Eigentümer, gleich ob vermietend oder selbstnutzend, wichtig ist.

b) Energiepass

Obwohl jahrelang im Gespräch, wurden bis November 2006 immer noch nicht die Vorschriften über den Energiepass endgültig beschlossen und veröffentlicht. Allerdings dürfte bereits zum Stand November 2006 geklärt sein, dass der Energiepass entweder bedarfsorientiert, oder objektorientiert erstellt werden darf, was einen erheblichen

Unterschied in den Kosten ausmachen wird. Der bedarfsorientiert ermittelte Energiepass ist wesentlich preiswerter als der objektorientiert erstellte Energiepass.

Für das Jahr 2007 ist es klar, dass wir für alle von uns verwalteten Anwesen einen Energiepass erstellen lassen werden und

diesen den Eigentümern, und im Rahmen der Mietwohnungsverwaltung den Mietinteressenten, aushändigen werden.

Bei der Eigentumswohnungsverwaltung sind wir der Auffassung, dass wir keine Beschlussfassung benötigen, nachdem ja die Erstellung des Energiepasses faktische Pflicht ist. Die einzelnen Wohnungseigentümer sind ja verpflichtet bei Vermietung oder Verkauf den Energiepass dem Miet- oder Kaufinteressent auszuhändigen. Hierdurch bedingt ist eine echte gesetzliche Verpflichtung vorhanden, der wir lediglich nur nachkommen. Insoweit bedarf es also keiner Beschlussfassung.

Genauso selbstverständlich ist für uns, dass wir natürlich dann aber jeweils den preiswertesten Weg wählen, um einen Energiepass ausgestellt zu erhalten. Dies bedeutet, dass immer dann - wo es möglich ist - der bedarfsorientierte Energiepass von uns in Auftrag gegeben wird.

Nachdem im November 2006 noch nicht die endgültigen Regelungen feststanden, steht auch noch nicht fest, wer für das Ausstellen der Energiepässe zuständig sein wird. Wahrscheinlich dürften auch Heizungsbaumeister hierfür qualifiziert sein. Diese müssen aber erst eine zusätzliche Ausbildung absolvieren, so dass wir möglicherweise zuerst nicht auf diesen Berufsstand zurückgreifen können.

Wir rechnen deshalb auch damit, dass natürlich auf die Anbieter, die dann einen Energiepass ausstellen können, ein erhebliches Auftragsvolumen zukommt, so dass gegebenenfalls auch für Sie persönlich sich die Übersendung des Energiepasses entsprechend verzögert. Hier bitten wir bereits



heute um Ihr Verständnis. Wir selbst werden alles tun, um natürlich zügig und konsequent die gesetzlichen Vorgaben umzusetzen.

c) Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Wie bereits im letzten Jahr berichtet, war ja bereits in der letzten Legislaturperiode eine Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes beabsichtigt. Aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Legislaturperiode wurde dann dieses Gesetzesvorhaben nicht mehr weiter betrieben. Wir hatten ja im letzten Jahr pessimistisch geäußert, dass dann möglicherweise diese Novelle für mehrere Jahre nicht mehr verfolgt wird. Dies ist nicht so.

Die neue Regierung hat die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes weiter betrieben, so dass nach derzeitigem Stand davon auszugehen ist, dass sogar im Jahre 2007 noch die Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz endgültig verabschiedet wird.

So sind zumindest derzeit die Aussagen aus der Fachliteratur.

Die Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz wird einiges verändern. Wir glauben aber, dass bei den Eigentümergemeinschaften, wo sich die Verwaltung seit Jahren einvernehmlich, erfolgreich und ohne gerichtliche Auseinandersetzungen darstellt, die praktischen Auswirkungen der WEG-Novelle gering sein dürften.

Interessant ist, dass der Gesetzgeber den beiden „Jahrhundertentscheidungen“ des Bundesgerichtshofes aus den letzten Jahren Rechnung tragen will, nämlich der Entscheidung zur Beschlusskompetenz und der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit.

Gerade hinsichtlich der Entscheidung zur Beschlusskompetenz sind aber auf jeden Fall die Novellierungen zu begrüßen, weil damit das Selbstverwaltungsrecht der Wohnungseigentümergemeinschaft wieder gestärkt werden dürfte.

Insoweit begrüßen im Übrigen ja auch alle Verbände übereinstimmend die Novelle. Kritisch sehen sowohl wir, als auch im Übrigen der Deutsche Anwaltsverein die Regelung, dass zukünftig Streitigkeiten nicht vor der freiwilligen Gerichtsbarkeit, sondern vor der Zivilgerichtsbarkeit ausgetragen werden müssen. Dies bedeutet eine erhebliche Verkürzung des Rechtsweges, so dass damit dann wieder ein Teil der Rechtssicherheit, die derzeit durch obergerichtliche Rechtsprechung besteht, verloren gehen dürfte. Hier ist der Kritik des Deutschen Anwaltsvereins zu folgen.

d) Allgemeine Entwicklung der Rechtsprechung

In der wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsprechung ist im letzten Jahr vor allem zu beobachten, dass sich viele Entscheidungen mit der weiteren Ausgestaltung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft beschäftigen. Ansonsten können zumindest wir aus unserer Sicht keine weitere bedeutende Fortentwicklung im Wohnungseigentumsrecht feststellen.

Im Mietrecht ist eine gewisse Entwicklung dadurch zu verzeichnen, dass durch die letzte Novellierung der ZPO es möglich wurde, dass der Bundesgerichtshof auch zu Fragen des Wohnraummietrechts Stellung beziehen kann. Dies ist nach wie vor sehr zu begrüßen, weil einfach bestehende Fragen jetzt durch den Bundesgerichtshof abgeklärt werden und dies mit Sicherheit für die mit dem Mietrecht beschäftigten Personen zu mehr Rechtssicherheit und Rechtsklarheit führt.

In der Tendenz ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes weder vermieten- noch mieterfreundlich aus unserer Sicht. Einzelne Entscheidungen werden als eher mieterfreundlich empfunden, während andere Entscheidungen wieder als eher vermietenfreundlich empfunden werden.

Markante Neuentwicklungen im Bereich des Mietrechts sind nicht zu verzeichnen. Jedoch sind erfreuliche Klarstellungen festzustellen, hinsichtlich des Kündigungsrechtes für Vermieter bei laufender unpünktlicher Mietzah-



lung des Mieters (recht streng zu Gunsten des Vermieters), zur zeitlichen Festlegung der Verpflichtung der Abrechnung der Kautions sowie auch zur Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung.

3. Technische Gebäudeunterhaltung

Es soll kein Jahr vergehen, ohne dass wir auf dieses aus unserer Sicht so wichtige Thema hinweisen. Wir werden nicht müde, jedes Jahr darauf hinzuweisen, dass ohne die sorgfältige technische Gebäudeunterhaltung der Wert Ihrer Immobilie nicht gehalten werden kann. Deshalb legen wir so viel Wert auf die technische Gebäudeunterhaltung, d.h. laufende Instandhaltung, als auch die Festlegung einer mittelfristigen Konzeption für die große Instandhaltung.

Auch im vergangenen Jahr haben wir wieder bei mehreren Wohnanlagen Fassadenrenovierungen durchgeführt, wobei wir im letzten Jahr erstmals bei einer Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten einen Vollwärmeschutz realisieren durften, bzw. aufgrund der Ausgangssituation mussten.

Diese Maßnahme haben wir – anders als bei sonstigen Fassadenrenovierungen – aber nicht mehr selbstständig für die Wohnungseigentümer abwickeln können, sondern bei dieser Maßnahme haben wir selbstverständlich auch ein Architekturbüro einschalten müssen.

Wir selbst können als Abschluss für diese Maßnahme sagen, dass die Kosten hierfür ca. 10.000,00 € pro Wohneinheit betragen haben. Wie Sie also sehen, sind die Kosten für einen Vollwärmeschutz so hoch, dass auch bei den heute gestiegenen Energiepreisen nicht ohne weiteres auf eine Rentabilität geschlossen werden kann.

Nachdem nunmehr diese Wohnanlage den Vollwärmeschutz erhalten hat, können wir insbesondere hinsichtlich Energieeinsparungen im laufenden Jahr Erfahrungen sammeln und werden Ihnen hierüber sicherlich im nächsten Jahr wieder berichten können.

Auch im ablaufenden Jahr haben wir wieder größten Wert darauf gelegt, jede Wohnanlage, die wir verwalten, zumindest einmal im Jahr gründlich zu begehen. Bei größeren Wohnanlagen laden wir auch zu dieser jährlichen Objektbegehung den Verwaltungsbeirat ein. Wie Ihnen bereits einmal mitgeteilt, wird dann der bauliche Zustand der Wohn

anlage umfassend nicht nur in Augenschein genommen, sondern auch protokolliert, so dass sich aus diesen jährlichen Objektbegehungen auch immer die mittelfristigen Instandhaltungskonzeptionen ergeben. Gleichzeitig dient natürlich auch die jährliche Objektbegehung nicht nur dazu, den Vollzug der Beschlüsse der Eigentümerversammlungen zu kontrollieren, sondern auch um die Qualität der Hausbetreuung, bzw. Hausreinigung zu kontrollieren.

Nicht nur die Durchführung, sondern auch das Abarbeiten der Ergebnisse dieser Objektbegehungen bereitet uns grundsätzlich viel Arbeit und Mühe.

Gleichwohl sind wir der Auffassung, dass gerade diese Arbeit dazu führt, dass der Instandhaltungsgrad sowohl hinsichtlich großer, als auch laufender Instandhaltung, als auch die Betreuung der von uns verwalteten Wohnanlagen sich oft angenehm abhebt zu anderen Wohnanlagen.

4. Versicherungsschutz der Wohnungseigentümergeinschaften – eine Frage, die immer wieder an uns gestellt wird

Bei allen Wohnungseigentümergeinschaften besteht selbstverständlich eine Brandversicherung (Feuerversicherung). Diese versichert natürlich nicht nur das gemeinschaftliche Eigentum, sondern auch das Sondereigentum, d.h. also auch die jeweilige Wohnung.

Ebenso bei allen Wohnungseigentümergeinschaften besteht darüber hinaus im Rahmen der Gebäudeversicherung eine Leitungswasser- und Sturmversicherung. Bei der Leitungswasserversicherung sind (grob gesagt und vereinfacht - die Versicherungsbedingungen füllen natürlich viele Seiten!)



Schäden und Folgeschäden aus Rohren, die Frischwasser führen, versichert. Wichtig für Sie ist aber, dass auch hier Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum versichert sind, d.h. es ist gleichgültig, wo sich ein Leitungswasserrohrbruch ereignet, ob in der Steigleitung oder nach dem Abzweig von der Steigleitung innerhalb Ihrer Wohnung.

Wichtig für die Beseitigung von Leitungswasserschäden im Sondereigentum ist aber, dass wir die Aufträge geben. Dies ist immer wieder ein Punkt, der leider oft zu Missstimmungen führt. Aufgrund des Rahmenvertrages, den wir mit der Rheinland Versicherung AG für alle Verbundenen Wohngebäudeversicherungen unterhalten, verlangt der Versicherer, dass sämtliche Aufträge durch uns erteilt werden.

Wenn also ein Wohnungseigentümer ohne Rücksprache und Genehmigung mit uns Aufträge erteilt, sind diese Rechnungen nicht regulierungsfähig! Dies bedeutet, dass Sie sich im Falle eines Rohrbruches bitte fernmündlich an uns wenden wollen. Wir kümmern uns um alles Weitere.

Nur die Eigentümergemeinschaften, die einen entsprechenden Beschluss gefasst haben, verfügen auch noch über eine Elementarschadenversicherung. Die Elementarschadenversicherung versichert Schäden aus Erdbeben, Hochwasser, Flutkatastrophen, aber auch Schäden aus Rückstau aus dem Kanal, bzw. Überflutungsschäden bei Starkregen.

Eine Glasversicherung für die Scheiben des Sondereigentums besteht in aller Regel nicht. Die Glasschäden im Bereich des Sondereigentums Ihrer Wohnung sind normalerweise auch von der Teilungserklärung dem jeweiligen Sondereigentümer zugewiesen, so dass sich auch der Sondereigentümer, bzw. dessen Mieter im Bereich der Hausratversicherung um den Versicherungsschutz dieser Scheiben kümmern sollte.

Ganz wichtig in dem Zusammenhang ist aber noch, dass sich die Gebäudeversicherung, sei es also Brandversicherung, als auch Leitungswasserversicherung, nur auf

das **Gebäude** bezieht und nicht auf den Inhalt, d.h. auf den Hausrat. Alles was innerhalb der Räumlichkeiten eingebracht wurde und nicht fest mit dem Gebäude verbunden ist fällt nicht unter den Versicherungsschutz, den die Eigentümergemeinschaft bietet. Hierfür muss vielmehr der selbstnutzende Eigentümer, bzw. der Mieter der Wohnung selbst auf eigene Kosten eine Hausratversicherung abschließen. Wir erleben leider immer wieder bei entsprechenden Schäden, dass häufig keine Hausratversicherung besteht. Der Abschluss einer Hausratversicherung ist außerordentlich wichtig, weil eben bei einem entsprechenden Leitungswasserschaden die Schäden am Mobiliar auch sehr hoch sein können, insbesondere bei Einbauschränken u.ä.m. Wir raten also dringend zum Abschluss einer persönlichen Hausratversicherung!

Selbstverständlich – dies sei nachgetragen – besteht eine Haushaftpflichtversicherung für alle Wohnungseigentümergeinschaften. Diese ist aufgrund des Rahmenvertrages, den wir mit der Rheinland Versicherung AG unterhalten, sehr weit reichend, d.h. über die so genannten allgemeinen Haftpflichtbestimmungen hinaus, die jeder Haftpflichtversicherung zu Grunde liegen, sind viele zusätzliche Erweiterungen des Versicherungsschutzes individual vereinbart, so dass wir also hier schon sagen können, dass der Haftpflichtversicherungsschutz umfassend sein dürfte. In den gesamten letzten Jahren hat sich auch hier nie zu Lasten einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Lücke im Haftpflichtversicherungsschutz aufgetan.

Wir hoffen also, die Fragen des Versicherungsschutzes wieder einmal für alle langjährigen Eigentümer „aufgefrischt“ zu haben und für Eigentümer, die noch nicht so lange mit dem Wohnungseigentum zu tun haben, in Kürze umfassend dargestellt zu haben.

5. Entwicklung Kabelfernsehen – Digitales terrestrisches Fernsehen (DVB-T)

Im letzten Jahr wurde in Würzburg das digitale terrestrische Fernsehen eingeführt. Die Einführung war leider eine Enttäuschung. Die Erwartungen, die in das digitale terrestrische Fernsehen verknüpft waren, wurden nicht erfüllt, weil das digitale terrestrische



Fernsehen nur noch öffentlich rechtliche Sender und keine privaten Sender mehr ausstrahlt. Insoweit hat sich also sogar das Programmangebot zu dem vorherigen Programmangebot des analogen Fernsehens deutlich verschlechtert. Diejenigen Bewohner von Wohnanlagen, die noch nicht an das Kabelfernsehen angeschlossen waren, mussten sich also nicht nur einen Receiver kaufen, sondern haben jetzt auch ein vermindertes Programmangebot.

Wir waren insoweit froh, dass so viele Wohnanlagen, die wir verwalten, schon über das Kabelfernsehen verfügt haben, so dass diese Problemstellung bei uns nicht sehr häufig aufgetreten ist.

Als weitere Neuigkeit gibt es aber zu berichten, dass die Kabel Deutschland in Würzburg neu anbietet das sogenannte „Triple Play“. „Triple Play“ bedeutet, dass es damit möglich ist, sowohl Kabelfernsehen zu erhalten, als auch Internetempfang, sowie Telefonie.

Erstmals in Deutschland verschmelzen damit die Medien Fernsehen, Internet und Telefon in eine Infrastruktur und sind alle aus einer Hand zu beziehen. Der Kabelanschluss wird somit zum Multimedia-Anschluss.

Derzeit ist die Kabel Deutschland zumindest in Würzburg der einzige „Triple-Play“-Anbieter. Die Telekom, bzw. T-Online möchte aber nachziehen und zukünftig die DSL-Netze so ausbauen, dass dann auch neben Internet, Kabelfernsehen und Telefonie (jetzt schon möglich) angeboten wird.

Das „Triple-Play“ können die Bewohner der Wohnanlagen bereits beziehen, wo die Gebäude über die sogenannte rückkanaltaugliche Verkabelung verfügen. Rückkanalfähige Kabelstruktur heißt, dass eine sogenannte Sternstruktur des Kabelnetzes vorliegen muss, d.h. dass jede Wohnung separat mit einem eigenen, vom Übergabepunkt ausgehenden Kabel versorgt wird. Bis etwa zum Jahr 1985 waren aber die Hausverkabelungen in Form sogenannter Baumnetze angelegt, bei denen von einem Hauptkanal Abzweigungen in jede Wohnung ziehen. Diese Struktur funktioniert nicht für das sogenannte „Triple-Play“.

Diese Struktur umzurüsten kostet ca. 400,00 € pro Wohneinheit.

Die Wohnungseigentümergeinschaften, deren Gebäude noch nicht über ein rückkanaltaugliches Netz verfügen, werden sich also überlegen müssen, ob sie in Zukunft umrüsten, um den Bewohnern zu ermöglichen, das „Triple-Play“ bei der Kabel Deutschland zu beziehen, oder aber ob abgewartet wird, bis die T-Online das „Triple-Play“ anbietet und sich gegebenenfalls dann ganz aus dem Kabelfernsehen zurückzieht.

Diejenigen Eigentümergeinschaften, die bereits über eine Sternstruktur verfügen, haben es natürlich gut, weil deren Bewohner jetzt schon die Möglichkeit haben, das „Triple-Play“ zu beziehen. Hier ist auszuführen, dass dies dann jeder Bewohner selbst auf eigene Kosten tun kann und nicht die Eigentümergeinschaft im Beschlusswege sich dazu durchringen muss, dies für alle Bewohner zu beziehen. Die Eigentümergeinschaften sind also nur soweit gefordert, soweit das Kabelnetz derzeit noch nicht rückkanaltauglich ausgelegt ist.

Sicher ist aus unserer Sicht nur eines: das digitale terrestrische Fernsehen stellt auf gar keinen Fall eine Alternative zum Kabelfernsehen dar. Wenn es eine sinnvolle Alternative zukünftig zum Kabelfernsehen gibt, dann wäre dies ein DSL-Anschluss. Insoweit sind also die Eigentümergeinschaften in den nächsten Jahren gefordert, hier eine grundsätzliche Entscheidung für die Zukunft zu treffen.

6. Marktentwicklung – Rahmenbedingungen

Wie immer in den letzten Jahren wollen wir kurz im Rahmen unserer Hausmitteilung etwas zur Marktentwicklung in Würzburg und Umgebung aussagen.

Im Bereich der Wohnungsvermietung ist in Würzburg unseres Erachtens die Situation praktisch seit einigen Jahren unverändert. Wenn eine Wohnung einen entsprechenden Wohnungszustand aufweist und vernünftige Mietpreisvorstellungen vorhanden sind, fin-



det man normalerweise zügig auch einen ordentlichen Mieter.

Im Bereich des Verkaufes von Eigentumswohnungen ist die Nachfrage nach wie vor verhalten. Insbesondere vermietete Eigentumswohnungen finden nur zögerlich einen Käufer.

Freie Wohnungen in guter Lage mit guter Bauunterhaltung finden in akzeptabler Zeit immer einen Käufer, wobei wir hier aber schon glauben, dass gerade bei älteren Eigentumswohnungsanlagen die bauliche Unterhaltung (siehe vorheriger Abschnitt) von großer Bedeutung ist.

Das Preisniveau dürfte aber seit einigen Jahren unverändert sein.

7. Rahmenverträge

Im Bereich der Rahmenverträge gibt es nichts Neues, sondern die Rahmenverträge werden vielmehr zur Erzielung von nennenswerten Ersparnissen für unsere Kunden eingesetzt.

Wir dürfen in Erinnerung rufen, dass die Kunden unseres Hauses durch die Rahmenverträge teilweise erhebliche Einsparungen erhalten im Rahmen von

1. Kosten der Versicherungen
2. Bezug von Strom (auch persönlichen Strom) bei den Stadtwerken Würzburg AG
3. Bezug von Gas (sei es gemeinschaftlich, sei es der persönliche Verbrauch)
4. Kabelfernsehen
5. Bankgebühren.

Die Rahmenverträge bieten nicht nur teilweise bessere Konditionen, sondern vor allem günstigere Preise.

8. Ausblick

Wir hoffen also für das kommende Jahr, dass die organisatorische Veränderung und räumliche Erweiterung zu einer Qualitätsverbesserung führt.

Wir werden versuchen, in diesem Bereich auch wiederum unsere Informationstechnologie zu erweitern und insbesondere das Front-Desk noch mit verschiedenen Programm-Modulen zu unterstützen, um auch hier noch eine Optimierung der Bearbeitung zu erreichen.

Wir werden also auch in diesem Jahr – wie in all den Vorjahren – daran arbeiten, Ihnen eine erstklassige wohnungswirtschaftliche Dienstleistung zu bieten.

Wir hoffen, mit den bisherigen Ausführungen wieder einen Überblick über unsere grundsätzlichen Tätigkeiten gegeben zu haben, sowie über allgemeine Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft, auch unter regionalem und lokalem Bezug.

Wir hoffen, dass es uns auch in diesem Jahr gelingt, Sie dahingehend zu informieren, wie wichtig es ist, dass eine Hausverwaltung dynamisch in dem heutigen Umfeld agiert und reagiert.

Dies nehmen wir uns natürlich auch wieder für das neue Jahr vor, so dass unser Grundsatz auch in diesem Jahr den Abschluss für diese Hausmitteilung sein soll:

„Wir wollen nicht nur verwalten, sondern wir wollen auch gestalten.“

Ihre
Firma
Hemrich Hausverwaltungs-KG

