



Ob aus Eiche, Kirsche oder Mahagoni, der massive Schrank gehörte einfach dazu. Hinter seinen Türen fanden viele Dinge Platz, zum Beispiel Kristallgläser und das gute Porzellan. FOTO: KARL-JOSEF HILDENBRAND/DPA



Kampzone Kleiderschrank: Hier tobt die Schlacht um Stauraum. Wenn nichts mehr reingehört, wird angebaut. Oder ausgemistet. FOTO: IMAGO

### Teure Fehler

#### Immobilienverwalter können großen Schaden anrichten

Arbeitet ein Immobilienverwalter nicht korrekt, ist das nicht nur ärgerlich, sondern manchmal auch ziemlich teuer. Nahezu 80 Millionen Euro müssten Eigentümer und Verwalter jährlich zusätzlich aufbringen, um fehlende Sachkunde und Missmanagement auszugleichen, teilt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) mit. Der Verband hatte 400 Unternehmen zu ihren Erfahrungen mit unzureichend qualifizierten Vorverwaltungen und den damit verbundenen Schäden fallen befragt. „Etwa 25 Millionen Euro Schaden entstehen durch eine unprofessionelle und fehlerhafte Immobilienverwaltung“, schreibt der Verband. Weitere 55 Millionen Euro koste die Aufarbeitung mangelhafter Unterlagen von Wohneigentümer-Gemeinschaften (WEG) bei der Übernahme durch eine neue Verwaltung.

#### Bisher kann jeder in dem Beruf tätig werden, auch ohne Qualifikation. Das rächt sich

In Deutschland gibt es 1,8 Millionen solcher WEGs mit insgesamt mehr als neun Millionen Wohnungen. Deren Eigentümer sind auf fähige Verwalter angewiesen. Doch es wird zunehmend schwieriger, eine professionelle Verwaltung zu finden, schreibt der Verband und ergänzt: „Weit über 80 Prozent der befragten 400 Unternehmen bewerben sich nicht aktiv bei Wohnungseigentümergeinschaften.“

Diese Zurückhaltung hat verschiedene Gründe. So müssen in einer Wohneigentümer-Gemeinschaft die Interessen und Belange verschiedener Immobilienbesitzer berücksichtigt und gemanagt werden. Das schreckt wohl zahlreiche Verwaltungen ab, zumindest sehen 74 Prozent der Befragten darin ein zu hohes Konfliktpotenzial. Andere Ausschlusskriterien sind zu kleine WEGs oder zu niedrige Vergütungen. Knapp 34 Prozent der Unternehmen lehnen WEGs wegen unqualifizierten Vorverwaltungen ab. Unkorrekte Buchführung (76 Prozent) sowie Instandhaltungs- und Sanierungstau (75 Prozent) wurden als häufigste Fehlerquellen genannt. Relativ oft kommt es zudem zu Schadenersatzforderungen gegen Verwalter.

Ursache für diese Probleme könnte die mangelnde Qualifikation einiger Verwalter sein. Bisher gibt es keine gesetzlichen Mindestanforderungen für diese Tätigkeit. Die niedrige Einstiegshürde rächt sich, denn die Immobilienwirtschaft wandelt sich rasant. „Technische Fortentwicklungen und neue Handlungsfelder wie Digitalisierung, E-Mobilität und Energiewende stellen unsere Branche in immer kürzeren Intervallen vor neue Herausforderungen“, sagt DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Neben juristischen, technischen und finanziellen Kenntnissen müssten Verwalter mehr als 60 Gesetze und Verordnungen in der Praxis beachten, die ständig novelliert würden. Damit seien einige wohl überfordert.

Im vergangenen Jahr legte die Bundesregierung einen Gesetzesentwurf vor, in dem die Qualifikation von Immobilienverwaltern geregelt werden soll. Der DDIV will hier Druck machen und mit seiner Umfrage den Handlungsbedarf bekräftigen – zum einen die Politik argumentierten, dass es keine konkreten Belege für Schäden gebe. Am 29. März soll es dazu eine öffentliche Anhörung im Deutschen Bundestag geben. DDIV-Geschäftsführer Kaßler fordert ein zügiges Gesetzgebungsverfahren und sagt: „Ohne ein Mindestmaß an Qualifikation und Weiterbildung für den Immobilienverwalter setzt die Bundesregierung die Altersvorsorge von Millionen Wohnungseigentümern weiter auf Spiel.“

SIMONE GRÖNEWEG

## Eigernordwand in Furnier

Mächtige Schrankwände dominierten jahrzehntlang die deutschen Wohnzimmer. Doch im Schlafzimmer wird der Schrank nach wie vor gebraucht, gerne in Modulbauweise. Die seltsame Karriere eines Möbelstücks

VON OLIVER HERWIG

Online-Anzeigen beginnen oft so: „Schöner, stilvoll geschwungener Eichenschrank mit Glastüren. Dreißiger Jahre. Geschmiedete Beschläge.“ Dann heißt es etwas verschämt: „Ein Glasfensterchen ist leider zu Bruch gegangen.“ Schließlicht wird hinterhergeschoben: „Ohne Inhalt!“ Und natürlich muss das Möbel abgeholt werden. Seit Jahren spült das Netz die Ausstattung der Nachkriegsgeneration an die Oberfläche. Was Großtanten und Omas an Schätzen des Gelsenkirchener Barocks zusammengetragen, wird von Enkeln und Großnichten großzügig aufgelöst oder entsorgt. Wer allerdings auf den Gedanken kommt, die für wenig Geld angebotenen Prachtstücke in hochglanzpoliertem Wallnussfurnier als Schnäppchen zu erwerben, sollte gleich Spediture mitbestellen, die fast zwei Meter breite Stücke schultern. Was aber sagen diese Fundstücke über uns aus?

Stube Karriere machen konnte. Ein Schrank des Manierismus war ein Stück verkleinerter Architektur, eine augenzwinkernde Mischung aus überbordendem Schnitzwerk – Säulen, Gesimse und Voluten – und dem eigentlichen Aufbewahrungsort für Kleider, Dokumente und mehr. Er blieb ein Stück für die Ewigkeit: monumental und unbeweglich. Und es dauerte lange, bis der Schrank sich von so viel Deko befreite. Noch im 19. Jahrhundert war er repräsentativ und wuchtig.

#### Die Welt mochte sich verändert haben, das Wohnraumbuffet blieb davon unberührt

Bauhaus, Pressspan und Geometrie brachten die Wende und ein Jahrhundert der Funktion. Doch die bürgerliche Schrankwand war nie nur schlank und filigran, sondern ein Kraftpaket in Eiche. Und als solche kaum totzukriegen. Bis in die Sechzigerjahre des vergangenen Jahrhunderts hatte es das meist viel zu kleine Wohnzimmer im Griff. Tische, Sessel und Kommoden spielten nur die zweite Geige. Der Blickfang war sie, die Schrankwand. Unverrückbar. Wie für die Ewigkeit gezimert. Da türmte sich gegenüber der Fensterfront eine Eigernordwand in Furnier auf, welche die Familienschätze zugleich ausstellte und schützte. Hinter maschinell geschliffenem Glas standen die Römer, in der Schublade lauerten diverse Besteckkästen, und zwischen Bücherbund-Klassi-

kern thronte die HiFi-Anlage, wobei die Boxen meist in todesmutiger Kletterei auf den Schrank platziert oder neben ihn abgestellt wurden.

Der Schrank war mehr als eine bloße Möglichkeit, die Dinge des Alltags aufzubewahren. Er war eher eine Idee und bot ein Versprechen auf immerwährende Gemütlichkeit. Der Schrank hatte alle Kriegswirren überstanden und blieb unverrückbar er selbst. Die Welt mochte sich verändert haben, das Wohnraumbuffet tat so, als gäbe es noch einen bürgerlichen Salon.

Inzwischen hat sich das Schrankproblem im Wohnzimmer weitgehend gelöst. Es gibt ihn nämlich nur noch in abgeschwächter Form, harmlos wie ein Schnupfen im Vergleich zur echten Grippe, mit aufgelösten Fronten und viel Wand. Das Wohnzimmer ist ja auch nicht mehr der Repräsentationsort, sondern eher ein temporärer Vielzweck-Arbeits-Spaß- und Multimedia-Raum. Die Kampfzone hat sich dafür ins Schlafzimmer verlagert, in dem traditionsgemäß auch die Kleider Platz finden. Hier tobt die Schlacht um Stauraum und Quadratzentimeter, wo noch irgendein Stück, irgendeine Bluse, Handtasche oder Hemd aufbewahrt werden kann.

Fashion-Victims kennen das. Irgendwann platzt auch die größte Schrankwand aus allen Nähten, spätestens, wenn Pull-over zu Briketts gepresst werden und Anzüge so eng nebeneinander hängen, dass man sich Reinigung und Bügeln sparen kann. Dann, spätestens dann, muss eine begehbbare Garderobe her.

Bücher lassen sich schließlich digitalisieren, Compactdiscs sowieso, doch Kleidung braucht einfach viel Platz. Erst sind es Kisten, die auf den Schrank gepackt werden oder irgendwo sonst lagern, dann wird auch noch das letzte Stück Luftraum bis zur Decke verblendet. Schließlich hilft nur noch ein radikaler Schnitt. Der Siegeszug der Konsumgesellschaft ist am Kleiderschrank abzulesen. Vor bald 20 Jahren setzte eine gewisse Carrie Bradshaw bei „Sex and the City“ neue Maßstäbe, die nur noch von Imelda Marcos übertroffen wurden.

#### Der Fernseher verbarg sich hinter Läden, die aufgeklappt wurden wie die Flügel eines Altars

Seither sind große Schranksysteme Pflicht – sie können Schritt für Schritt wachsen und schließlich das gesamte Schlafzimmer übernehmen, dazu helle Fronten und viel Licht, das anspringt, sobald eine Tür aufgeschoben wird. Bei allen Veränderungen hat sich doch etwas gehalten: Schränke sind neutral und eben nicht transparent. „Weiß geht immer“, sagt Angard Krüger, Diplomdesignerin bei den Münchner Wohnberatern. Und setzt hinzu: „Schränke werden immer öfter in Etappen gebaut, zusammengesetzt aus Modulen.“ Damit lässt sich prima umziehen. Denn auch das muss ein Schrank von heute können. Er ist ja nicht mehr eine unbewegliche Biedermeier-Veranstaltung. Lavendelsäckchen gegen Motten auf-

hängen, Sachen reinquetschen. Tür zu. Dass hier die eigentlichen Abenteuer warten, hat niemand besser erkannt als Hollywood. Denn der Schrank ist irgendwie unheimlich. Er öffnet womöglich die Tür zu anderen Dimensionen oder verbirgt sonstige Monster. Und er ist die perfekte Besetzung für Screwball-Komödien und Verwechslungsgeschichten, in denen der Liebhaber schnell mal hinter Schiebetüren verschwindet. Wie auch immer: Der Schrank ist schon ein seltsames Möbel, eine Art Minispeicher für die Wohnung, in dem etwas vor sich hin staubt, langsam untragbar wird oder zur Schatzkiste für Urenkel, die sich mit Vintage wieder eindecken.

Eine spezielle Karriere legte der Schrank nochmals als Möbel hin, in dem technische Geräte weggeschlossen wurden, Radio, Plattenspieler und Fernseher, was paradoxerweise ihre Präsenz erhöhte. Spätestens, wenn die Läden aufgeklappt wurden wie die Flügel eines Altars, kam der Fernseher zum Vorschein, als Objekt der Anbetung, um das sich die Familie versammelte, um die (meistens gar nicht so) frohe Botschaft in Form der abendlichen Nachrichten zu empfangen.

Mit dem verschämt-sakralen Phänomen hatte sich also ein Kreis geschlossen. Doch nur für kurze Zeit. Denn die Unterhaltungselektronik wird längst nicht mehr verschämt verborgen, sondern stolz präsentiert, und Nippes hat auch auf einem einfachen Regal Platz. Der Schrank aber ist verschwunden. Zumindest aus dem Wohnzimmer.

## „Preis auf Anfrage“

Das Bieterverfahren ist eine Möglichkeit, Immobilien gut zu verkaufen. Es hat aber auch Nachteile – für alle Beteiligten

Vor dem Verkauf ihrer Immobilie sind viele Eigentümer unsicher, welchen Preis sie verlangen können. Mit einem Bieterverfahren lässt sich das Problem lösen. Das Verfahren funktioniert nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage – je mehr Interessenten, desto eher schaukelt sich der Preis hoch. Verkäufer geben am Ende demjenigen den Zuschlag, der das meiste Geld bietet. Und Käufer überschreiten im Wettbewerb um das Wunschhaus womöglich ihre finanziellen Grenzen.

Das Bieterverfahren hat weder mit einer Auktion noch einer Zwangsversteigerung zu tun. Es „ist ganz klar eine Vermarktungsstrategie“, erläutert der Hamburger Makler Axel Kloth. Aus seiner Sicht bildet es für Vermittler und Privateigentümer eine Alternative zum üblichen Verkaufsprozess, um Objekte in guten Lagen teurer zu vermarkten. Zum Einsatz kommt das Verfahren zudem, wenn Liegenschaften im Zuge von Testamentsvollstreckung oder Auflösung einer Erbengemeinschaft zum bestmöglichen Preis verkauft werden sollen.

Der Ablauf des Bieterverfahrens liegt in den Händen des Verkäufers, rechtliche Vorgaben fehlen. In der Regel läuft es wie ein ganz normaler Immobilienhandel: Der Eigentümer oder der Vermittler bietet die Immobilie an. In der Annonce fehlt jedoch eine konkrete Preisangabe. Stattdessen gibt es häufig Formulierungen wie „Preis auf Anfrage“, „Nennen Sie uns Ihre Preisvorstellung“ oder „gegen Höchstpreis“. Meist wird ein Besichtigungstermin für alle Interessenten angegeben. Danach geben sie ein schriftliches Gebot ab, manchmal kann

dies online erfolgen. Es kommt vor, dass Interessenten bereits bei der Besichtigung zur Gebotsabgabe aufgefordert werden und den Betrag einfach auf einen Zettel schreiben sollen. „Merkwürdigkeiten“ nennt Hartmut Schwarz von der Verbraucherzentrale Bremen solche Aufforderungen. Seiner Ansicht nach hat das Verfahren deshalb einen Beigeschmack: „Käufer sind unter Druck gesetzt und geben mehr an, als sie stemmen können“. Zumindest sollten Interessenten Zeit haben, um die Vor- und Nachteile der Immobilie abzuwägen, findet er. Optimal wäre, die Substanz des Hauses, wie es im klassischen Ver-

kaufprozess gängig ist, mit einem Fachmann zu prüfen und den Renovierungsbedarf abzuklopfen. Das sei wichtig, um den angemessenen Wert von Haus oder Wohnung einzuschätzen, argumentiert Schwarz. Daran hängt auch die Kreditzusage der Bank. Wer im Bieterverfahren mehr für das Haus aufgeschrieben hat als die Bank später finanzieren will, zahlt aus eigener Tasche drauf – oder gibt den Zuschlag zurück. Für Mängel, die nach Abschluss des Kaufvertrags auftauchen, sei eine Reduzierung des Kaufpreises wenig aussichtsreich. Auch vor Gericht hat oft der Grundstanz Bestand: Es gilt gekauft wie besich-

tigt. „Handschlag zählt nicht. Erst die Unterschrift unter den Kaufvertrag bringt Gewissheit“, beschreibt „Finanztest“-Redakteurin Renate Daum das Risiko, als Käufer in letzter Minute aus dem Rennen um die gewünschte Immobilie zu fliegen. Und das, obwohl Interessenten schon einiges an Zeit und Mühe investiert haben – zum Beispiel für Gespräche mit der Bank, Finanzierungsversprechen und Gutachterkosten.

Diese Unwägbarkeit hält nach Einschätzung von Axel Kloth in Deutschland viele potenzielle Käufer von der Teilnahme am Bieterverfahren ab. Aus Verkäufersicht hat das Verfahren sowohl Vor- als auch Nachteile. Zu den positiven Aspekten zählt Kloth, dass das Objekt möglichst teuer verkauft werden kann. Außerdem bekommen unsichere Privatverkäufer ein Gefühl für den Marktwert ihres Hauses. Darüber hinaus ist das Verfahren eine Entscheidungshilfe für den Fall, dass es einem Eigentümer schwerfällt, aus vielen Kaufwilligen den passenden auszuwählen. „Die Kandidaten werden gebeten, bis zu einem bestimmten Termin ihr Bestangebot abzugeben. So wird große Nachfrage kanalisiert“, erläutert Kloth. Wichtig sei ein transparenter Ablauf. Der Makler bevorzugt zum Beispiel die Öffnung der Gebote in Anwesenheit eines Notars.

Für Verkäufer gibt es keine Garantie, dass das Geschäft reibungslos über die Bühne geht. Interessenten können ebenfalls kurz vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag abspringen. Abgegebene Gebote sind nicht bindend. Das Gleiche gilt ja auch für Zusagen des Eigentümers. DPA



In manchen Immobilienanzeigen ist kein Kaufpreis angegeben. Das bedeutet meistens, dass Interessenten ein Angebot machen sollen. FOTO: IMAGO/BONN-SEQUENZ

KAUFEN STATT MIETEN

# WOHN IMMOBILIEN MESSE

**24. – 26.3.2017** 10 BIS 18 UHR

**KLEINE OLYMPIAHALLE**

www.mim.de

**MÜNCHNER IMMOBILIEN MESSE**

**01. – 02.4.2017** 10 BIS 18 UHR

**ARENA BERLIN**

www.bim-messe.de

**BERLINER IMMOBILIEN MESSE**

**Jetzt Wohneigentum kaufen:**

- Zinstief nutzen, Vermögen bilden
- Wertsteigerung mitnehmen
- Für das Alter vorsorgen

**Bestens informiert ins eigene Heim:**

- Über 5.000 Eigentumswohnungen und Häuser in der jeweiligen Region
- Premiere der neuesten Bauvorhaben
- Jeweils mehr als 50 Bauträger, Makler und Finanzierer auf einen Blick
- Viele Vorträge und Experten-Tipps