



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Ассоциация управляющих недвижимостью федеральной земли Гессен

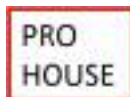
Вернер Меркель

Председатель правления ассоциации управляющих недвижимостью
федеральной земли Гессен

Член президиума Головной ассоциации управляющих недвижимостью
Германии

Управляющий партнер группы компаний VEGIS

26-е апреля 2018 г.



Professional Housing Management
in Kazakhstan and Uzbekistan

This project is funded by the
European Union





1. Показатели: место и участники
2. Добавленная стоимость: цели и задачи
3. Организация
4. Финансирование
5. Повседневная деятельность ассоциации
6. Привлечение новых членов и объединение участников ассоциации
7. Представление интересов и политическая работа

1. Показатели

Сфера деятельности и участники



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

... Как начиналась работа в ассоциации

- Учредительное собрание состоялось **24.03.1988 г.**
 - Принятие устава и определение руководящих органов
 - Регистрация в регистре общественных организаций 16.05.1988
- Регион деятельности: федеральная земля Гессен
- (потенциальные) участники: управляющие недвижимостью в федеральной земле Гессен, главное направление – управление совместными домовладениями
- Рост числа участников:
 - 2008: 100 предприятий-участников
 - 2018: **220 предприятий-участников**
- Предприятия-участники: широкий спектр
 - от 1 сотрудника /<150 квартир (единиц жилья) до 100 сотрудников /> 10.000 квартир
 - в среднем: 4 сотрудника с 1.000 квартир

2. Добавленная стоимость: цели и задачи Устав



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Цель

„... за исключением коммерческих интересов, совместное представление профессиональных интересов участников, которые осуществляют свою деятельность в Гессене, с экономической, политической, образовательной и технической точки зрения....“

→ Представление и реализация региональных интересов на региональном уровне (на уровне федеральной земли)

Особенности Гессена

- Двойное деление: Регион Рейн-Майн – городские / сельские районы Гессена
- Главный офис Европейского центрального банка, Бундесбанка и других крупных банков
- Главный офис профессиональных ассоциаций
- Приглашение докладчиков, поток информации
- Высокая плотность мероприятий

2. Добавленная стоимость: цели и задачи Устав



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Различия между регионом Рейн-Майн и сельскими районами Гессена

Регион Рейн-Майн

- Активно растущий регион, много совместных домовладений
- Нехватка жилья, очень высокая арендная плата
- Притязательные наниматели
- Высокий потенциал юридических споров

Сельский Гессен

- „Пояс пригородов“ вокруг города Франкфурт/

Висбаден

- В целом скорее сельский регион
- На севере низкая плотность населения
- Юг заселен плотнее, большая плотность управляющих
- Сеть управляющих на севере едва заметна



Ассоциация → Форум управляющих 2018 г. в Касселе (выстраивание сети для **всех** управляющих в регионе)

2. Добавленная стоимость: цели и задачи Устав



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Задачи

- **Консультирование** и поддержка своих участников в профессиональных вопросах
- Поддержка профессии управляющего недвижимостью путем создания признанной профессии и разработки **регламента деловых связей**
- **Реклама сообщества**
- Содействие при разработке **профессиональных норм** для управляющих недвижимостью
- Учреждение и участие в работе организаций, если это служит реализации целей ассоциации, в том числе с целью **повышения профессиональной квалификации**
- Рекомендовать **владельцам недвижимости наилучший способ коммерческого и технического обслуживания** их имущества профессиональными управляющими
- Создание и поддержание профессиональной библиотеки и профессионального архива с **сбором судебных решений**
- Организация и проведение **образовательных мероприятий, профессиональных совещаний и семинаров**
- Ассоциация стремится осуществлять обмен мнениями и информацией с другими ассоциациями, действующими в Федеративной Республике Германия. Распространение влияния на территории всей страны по возможности должно осуществляться путем принадлежности к **головной организации**

2. Добавленная стоимость: цели и задачи Устав



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Добавленная стоимость

- Повышение квалификации благодаря регулярным профессиональным совещаниям и семинарам
- Семинары по работе управляющих советов проводятся исключительно для заинтересованных советов и самих собственников, которые находятся в компетенции членов ассоциации
- Страхование утраты доверия (защита собственников и их имущества от преступных действий)
- Кооперативное партнерство и рамочные договоры, особые предложения при контактах с партнерскими фирмами (например, газоснабжение, электроэнергия, страхование)
- Политическая работа путем борьбы за устойчивую профессионализацию и повышение квалификации управляющих, действенная защита потребителей, единые требования к профессии и адекватные рамочные условия (например, AWI-Гессен)
- Типовые договоры и постановления
- Горячие линии для консультирования: поддержка в правовых и налоговых вопросах
- Информационная сеть (справочная информация, рекомендации для действия, раздел сайта для участников, обмен опытом, выяснение вопросов за общим столом и в ходе собраний участников и т. п.)
- Использование логотипа ассоциации (представление ассоциации во внешнем мире, знак качества)

2. Добавленная стоимость: цели и задачи Устав



Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.

Добавленная стоимость

Предоставление информации на сайте

The screenshot shows the website of the Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. (VDIV). The main content area features a search bar at the top left, followed by navigation links: Home, Kontakt, Login, Impressum, and Datenschutz. Below this, there are links for 'Verband', 'Verwaltersuche', 'Partner', and 'Service'. The central focus is a seminar announcement titled 'Kurzseminare' and 'Recht am Abend', with the subtitle 'Programm 2018'. A grey button labeled 'Mitglieder-Login' is positioned above a photograph of two hands shaking over a red object. Below the photo is a blue button that says 'Jetzt Mitglied werden'. To the right of the main content, there is a section for 'Unsere Partner' featuring the 'unitymedia' logo. Below that is a section for 'Unsere Verbandszeitschrift' which displays the cover of the 'DDIV aktuell' magazine, titled 'Heiße Zeiten?'. At the bottom of the page, there is a 'News' section with tabs for 'News VDIVH', 'Termine', 'News DDIV', and 'News der Partner'. Two news items are listed: one for April 5th about a seminar by Philipp-Holzmann-Schule, and another for April 4th about 'Cyber-Crime und Datenschutz'.

2. Добавленная стоимость: цели и задачи Устав



Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.

Добавленная стоимость

Сеть Интранет

The screenshot shows the website 'Recht am Abend' with a navigation menu on the right side circled in red. The menu items are:

- Träger der Mitgliedschaft
- fiducies
- Aktuelles
- Rechtsprechung / Dienstleistungen**
- Wohnungseigentumsrecht
- Mietrecht
- Gewerberechtsrecht
- Baurecht
- Architektenrecht
- Baurechtsrecht
- Maklerrecht
- Mutualitäten
- Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Rechtsprechungsangebote (DigitalPRD)
- Teilhabengesetz
- Verbraucherschutzgesetz
- Stellungnahme des Bundes
- Verträge / Formulare
- Verordnungen / Handlungsanweisungen
- VdV-Mitglieder
- Lage
- Verbraucherberatung
- Schlichtungsgeselle
- Arbeitskreis GUTMACHUNG
- Partnerships und Gesellschafter
- Kooperationspartner
- Collegium 24
- VSK - Verwalterverband Deutschland

2. Добавленная стоимость: цели и задачи Устав



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Добавленная стоимость

- Проверенные с юридической точки зрения договоры на управление и рекомендации для действия – бесплатно
- Информация о новейших судебных решениях, законодательных новинках и тенденциях в отрасли
- Бесплатная подписка на профессиональные журналы *DDIVaktuell*, *DDIVaktuell Verwaltungsbeirat* (управляющий совет), и новостной бюллетень



3. Организация

Устав



Verband der

	ЗАДАЧИ
Собрание участников, ежегодное собрание членов ассоциации	<ul style="list-style-type: none">• Выборы<ul style="list-style-type: none">– Правления на срок трех лет– Ревизоров на срок двух лет– Третьейских судей на срок двух лет• Определение членских взносов• Принятие решения о<ul style="list-style-type: none">– применении имущества ассоциации– изменении устава• Роспуск ассоциации• прочее
Правление состоит из минимум 3, максимум 5 лиц	<ul style="list-style-type: none">• Выполнение текущих задач, контроль над управлением• Кадровые и предметные решения
Ревизор не может быть членом правления	<ul style="list-style-type: none">• Проверка бухгалтерии

3. Организация Устав

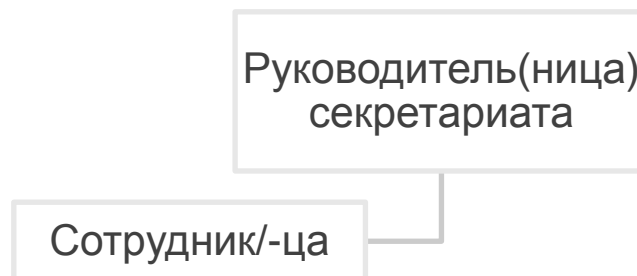


Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Органы ассоциации



Секретариат



4. Финансирование



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Доходы

- Членские взносы
 - Постановление о взносах: определение вступительного и ежегодного взносов
- Договоры о партнерстве с сервисными компаниями
 - Договоры о сотрудничестве и премиум-партнерстве
- Оплата за участие (в мероприятиях)
- Оплата за участие в выставках (Форумы управляющих / Семинары для управляющих советов)
- Распространение договоров на управление среди организаций, не являющихся членами ассоциации

4. Финансирование



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Преимущества кооперативных партнеров

- Гарантированный стенд на мероприятиях
- Доклады на профессиональных мероприятиях (например, «завтрак управляющих»
 - Энергоэффективность (например, с партнером Mainova AG)
 - Страхование (например, с партнером Pantaenius / INCON)
 - Дигитализация (например, с партнером Kalorimeta)
- Размещение на интернет-сайте Ассоциации
- Кооперативные сообщения в новостном бюллетене

4. Финансирование



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Форум управляющих в г. Бад Хомбург

- Профессиональная выставка кооперативных партнеров и других фирм (40 участников)
- (Юридические) доклады по актуальным темам
- Семинары участников выставки
- Сетевая платформа для членов ассоциации и других участников выставки



5. Повседневная деятельность ассоциации



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

- Обработка запросов членов ассоциации
 - Информация о правовых нормах и текущей судебной практике
 - Поддержка в текущих вопросах
 - **Преимущество: Консультационные горячие линии (юридическое и налоговое консультирование)**
- Обработка запросов собственников
 - Поиск управляющих
 - Договоры об управлении
- Связующее звено между предприятиями-участниками и партнерскими фирмами
- Концепция и подготовка мероприятий ассоциаций

5. Повседневная деятельность ассоциации

Реализация обучающих мероприятий



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Семинар на весь день / на пол дня

Кол-во в году:	16
Продолжительность:	3 - 7 часов
Кол-во участников:	20-50

Содержание:

- Строительное законодательство для управляющих совместными домовладениями
- Принятие решений
- Защита данных
- Основы управления арендным жильем
- Юридические формы управления жильем
- Новые постановления о защите данных
- Работа с жалобами
- Управление персоналом
- Заказ первого управляющего
- Неплатежеспособность собственника
- Место преступления – подъезд . «Как сохранять спокойствие при внезапных разговорах»
- Судебная практика в отношении совместных домовладений
- Судебная практика в отношении арендного жилья
- Декларация о разделении общего имущества
- Страховые случаи в совместном домовладении
- Бухгалтерия

„Юридический вечер“

Кол-во в году:	8
Продолжительность:	2 часа
Кол-во участников:	25

Содержание:

- Медиация в совместных домовладениях
- Конструктивные изменения
- Общее и частное имущество
- Арендное законодательство для управляющих
- Права особого пользования, право пользования проходами и т. п.
- Ущерб общему имуществу из-за влажности
- Важнейшие судебные решения 2018 года – решения суда, о которых должен знать управляющий

5. Повседневная деятельность ассоциации

Реализация объединяющих мероприятий



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Завтрак управляющих

Кол-во в году: 3-4
Продолжительность: 3 часа
Кол-во участников: примерно 30 - 50



5. Повседневная деятельность ассоциации Реализация обучающих мероприятий



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Встреча управляющих за общим столом

Кол-во в году: 2-3

Продолжительность: 2 часа

Содержание: Обмен опытом между управляющими на уровне руководителей

→ Исключительно для участников

Рождественский праздник

Ежегодная встреча участников и кооперативных партнеров в праздничной атмосфере



5. Повседневная деятельность ассоциации

Реализация обучающих мероприятий



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Главное мероприятие
года

Форум управляющих в г. Бад Хомбург

Кол-во в году:	раз в год
Продолжительность:	целый день
Кол-во участников:	примерно 300 управляющих
Целевая группа:	Управляющие компании (собственники, директора, сотрудники) поставщики услуг (участники выставки)

Содержание (2018):

- Оплата работы управляющего
- Отслеживание дефектов работы застройщиков и сервисных предприятий
- Договорное использование помещения – что имеет право делать наниматель, а чего не имеет права делать?
- Подиумная дискуссия „Санация крыш“
- Что нужно знать о собрании собственников
- Технические сооружения совместного домовладения: домофоны, вентиляторы, защитные вентили

Формат:

- Доклады / семинары
- Подиумная дискуссия
- Семинары



5. Повседневная деятельность ассоциации

Реализация обучающих мероприятий



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Совместное домовладение – семинар для управляющих советов

Кол-во в году: впервые в 2018 г. – 2 – вновь: Кассель
Продолжительность: 6 часов
Кол-во участников: примерно 500 в Бад Хомбурге – Цель в Касселе: 100
Целевая группа: Члены управляющих советов
Содержание:

- Безопасное жилье – защита жилья от взломов
- Что вам нужно знать об управляющем совете
- Светодиодное освещение в жилых помещениях
- Подиумная дискуссия „Санация крыши в совместном домовладении“
- Текущая ситуация в судебной практике - обзор



5. Повседневная деятельность ассоциации

Реализация обучающих мероприятий



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Обеспечение качества мероприятий (семинаров)

- Опытные докладчики,
предварительная проверка новых докладчиков
- Хорошо известные места проведения мероприятия, в противном случае предварительная проверка
- Анкеты оценки / обратной связи после мероприятия
- Статистика повышения квалификации членов ассоциации (обращение при их отсутствии на семинарах)



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

TEILNAHMEBESCHEINIGUNG

Herr

Max Mustermann

hat teilgenommen am

**15. Verwalterforum
am 02.03.2018 in Bad Homburg**

Themenschwerpunkte

- Kalkulation der Verwaltervergütung
- Mängelrechte gegenüber Bauträgern und Werkunternehmern
- Vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung durch Mieter
- Dachsanierungen in der WEG
- Durchführung der Eigentümerversammlung
- Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei technischen Anlagen und Einrichtungen

Umfang der Fortbildungsveranstaltung: 5,5 Zeitstunden

Neu-Isenburg
12. März 2018

Werner Merkel
Vorstandsvorsitzender

Christoph W. Venema
Stellv. Vorstandsvorsitzender

Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.
Stz. Neu-Isenburg
Wohnungsgenossenschaft
Anspruch: Offenbach am Main

Deuzellstraße
Dachwerkgeschoss 18
63203 Neu-Isenburg
Telefon: 06152-57 45 218
Telefax: 06152-57 45 219

Bankverbindung:
Kassa Bank AG
BAN DE17 5501 0000 0000 2070 88
BIC: AARBDE33HAN

Verbandsmitglieds:
Werner Merkel
Stellv. Vorstandsvorsitzender:
Christoph W. Venema
Mitglied des Vorstandes: Ferry Göpel

Mitglied im Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V., Berlin

hausverwalter@hausverwalter.de
www.hausverwalter.de

Umsatzsteuer-ID:
DE282854469

6. Привлечение новых членов и объединение участников ассоциации



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Мероприятия и инструменты

- Приглашение на мероприятия
 - Портфолио всех управляющих в Гессене
 - Приглашение (онлайн) данным фирмам
 - Форум управляющих: онлайн и по почте
 - Календарь мероприятий (Головная ассоциация управляющих Германии DDIV)
 - Собственные мероприятия (вечерние семинары, «завтраки управляющих»)
- Анализ мероприятия секретариатом
 - Проверка списка участников
 - Оценка запросов об установлении контактов
 - Установление контактов
- Предоставление информационных материалов
 - Интернет-страница
 - Рассылка информации по запросу через электронную и обычную почту
 - Стандартная папка: устав, положение о взносах, заявка на вступление, последний выпуск профессиональных журналов и т. п.
 - Новостной бюллетень
- Активные звонки и последующие мероприятия в отношении заинтересованных лиц
- Управление рекомендациями кооперативных партнеров
- Управление продажами и контактами (документация)

7. Представление интересов и политическая работа



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Мероприятия и инструменты

- Юбилейные празднования, нацеленные также на общественность, посвященные 30-летию ассоциации
- Приглашенные гости, представляющие политические элиты и ассоциации
- Анализ, перспективы, тематический доклад



7. Представление интересов и политическая работа



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Мероприятия и инструменты

- Член рабочей группы Ассоциаций в сфере жилья и недвижимости в федеральной земле Гессен (AWI-Hessen)
 - Ежегодное проведение парламентского вечера
 - Презентация ежегодного отчета о текущей конъюнктуре
 - Подготовка совместных заявлений при законодательных процедурах
- Член Жилищной Ассоциации федеральной земли Гессен
- Общение с политическими партиями, например накануне выборов в региональный (земельный) парламент
- Сотрудничество с другими ассоциациями (например, ассоциации собственников) и структурами (например, банк KfW и Экономический и инфраструктурный банк Гессена)



Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.

Сердечно благодарю Вас за Ваше внимание!