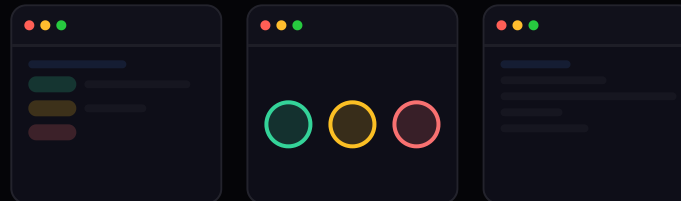




WHITEPAPER 2026

Compliance in der Immobilien- verwaltung

Betreiberverantwortung, Prüfpflichten und Dokumentation — warum professionelles Wartungsmanagement kein optionales Extra mehr ist, sondern gesetzliche Pflicht.



KAPITEL 1

Immobilienverwaltung in Deutschland — die Zahlen

Deutschland ist ein Mieterland. Mit einer Mieterquote von rund 54% — eine der höchsten in Europa — werden Millionen von Wohnungen professionell verwaltet. Rund **25.000 bis 28.000 Hausverwaltungen** betreuen insgesamt über 43 Millionen Wohneinheiten. Die Mehrheit davon sind kleine Unternehmen mit weniger als zehn Mitarbeitern, die dennoch hunderte bis tausende Einheiten betreuen.

Jede dieser Wohneinheiten ist Teil eines Gebäudes mit technischen Anlagen — Aufzüge, Heizungsanlagen, Brandschutzsysteme, Trinkwasserinstallationen, Elektrotechnik. Jede Anlage unterliegt gesetzlichen Prüf- und Wartungspflichten. Ein typisches Mehrfamilienhaus hat **20 bis 50+ wiederkehrende Prüfpflichten pro Jahr**, abhängig von Ausstattung und Landesbauordnung.

Der Facility-Management-Markt in Deutschland wird auf rund 50 bis 55 Milliarden Euro pro Jahr geschätzt. Die Digitalisierung nimmt spürbar Fahrt auf: Laut **VDIV Branchenbarometer 2025** stiegen die IT-Investitionen der Immobilienverwaltungen von 7,2% (2024) auf geplante **8,1% des Umsatzes in 2025**. Der Großteil fließt in ERP-Systeme — spezialisierte Compliance-Software bleibt die Ausnahme.

Quellen: Destatis/Zensus 2022, VDIV Branchenbarometer 2025 (13. Ausgabe, 1.072 Unternehmen), Lünendonk FM-Studie 2024, ZIA Innovationsbericht

19,5 Mio.

Wohngebäude in
Deutschland

43 Mio.

Wohneinheiten
insgesamt

~27.000

Hausverwaltungen
deutschlandweit

~55 Mrd. €

Facility-Management-
Marktvolumen/Jahr

8,1%

IT-Budget 2025 geplant
(VDIV 2025)

54%

Mieterquote —
höchste in Europa

WAS IMVERA LÖST

Automatisierte Fristenüberwachung, KI-gestützte Dokumentenzuordnung und lückenloser Compliance-Nachweis — speziell für deutsche Hausverwaltungen. **Mehr ab Kapitel 6.**

KAPITEL 2

Betreiberverantwortung — was Verwalter wissen müssen

Die Betreiberverantwortung ist das zentrale Haftungsprinzip in der Gebäudetechnik: **Wer eine technische Anlage betreibt, haftet persönlich für deren sicheren Zustand.** Für Hausverwaltungen bedeutet das: Sie tragen die Verantwortung für alle technischen Anlagen in ihren Objekten — auch dann, wenn sie die Wartung an externe Dienstleister vergeben haben.

Die Rechtsgrundlage bilden dabei mehrere Regelwerke gleichzeitig: Die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) regelt überwachungsbedürftige Anlagen wie Aufzüge und Druckbehälter. Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) schreibt Legionellenprüfungen vor. Landesbauordnungen definieren Brandschutzanforderungen. Dazu kommen VDI-Normen, DGUV-Vorschriften und das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Konsequenzen bei Verstößen sind erheblich: **Bußgelder bis 25.000 Euro pro Verstoß** bei BetrSichV-Ordnungswidrigkeiten, bis zu 50.000 Euro bei TrinkwV-Verletzungen. Bei Personenschäden drohen strafrechtliche Ermittlungen wegen Körperverletzung durch Unterlassen. Besonders kritisch: Wenn nachweisbare Wartungsversäumnisse vorliegen, können Haftpflichtversicherer die Deckung verweigern.

All dies macht professionelles Wartungsmanagement nicht zu einem Nice-to-have, sondern zu einer rechtlichen Notwendigkeit. Der Nachweis, dass alle Pflichten erfüllt wurden, ist genauso wichtig wie die Durchführung selbst.

Quellen: BetrSichV §22, TrinkwV §24–25, Landesbauordnungen, DGUV Vorschrift 3

Relevante Regelwerke

- §
BetrSichV
 Aufzüge, Druckbehälter, elektrische Anlagen. Prüfung durch ZÜS.
- §
TrinkwV / VDI 6023
 Legionellenprüfung alle 3 Jahre bei zentralen Warmwassersystemen.
- §
Landesbauordnungen
 Brandschutz — Feuerlöscher, Rauchmelder, Brandschutztüren. Je Bundesland.
- §
1. BImSchV / GEG
 Heizungsanlagen, Emissionsprüfungen, Schornsteinfeger-Pflichten.
- §
DGUV Vorschrift 3
 Regelmäßige Prüfung aller ortsfesten elektrischen Anlagen.

KAPITEL 3

Was passiert, wenn Wartung versagt

Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: Jährlich werden bei Aufzugsprüfungen in Deutschland **15.000 bis 20.000 erhebliche Mängel** festgestellt (ZÜS-Statistik). Das Robert Koch-Institut meldet 600 bis 1.000 Legionellose-Fälle pro Jahr — manche davon auf mangelhafte Trinkwasserwartung in Gebäuden zurückzuführen. Rund 350 bis 400 Menschen sterben jährlich bei Bränden, ein signifikanter Anteil davon in Zusammenhang mit fehlenden oder defekten Brandschutzeinrichtungen.

Branchenstudien schätzen, dass **bis zu 30% aller Gebäudemängel auf unterlassene oder mangelhafte Wartung** zurückzuführen sind. Jeder einzelne dieser Fälle kann rechtliche Konsequenzen für den Betreiber haben — auch wenn die Wartung an Dritte vergeben war, bleibt die Organisationsverantwortung beim Verwalter.

Die finanziellen Folgen eines einzelnen Compliance-Verstoßes werden auf **10.000 bis 100.000+ Euro** geschätzt, wenn man Bußgelder, Sanierungskosten, Rechtskosten und möglichen Versicherungsausfall zusammenrechnet. Die Kosten professioneller Wartungsüberwachung sind dagegen marginal.

Quellen: ZÜS-Statistik, Robert Koch-Institut, Deutscher Feuerwehrverband, Facility Management Fachliteratur

15–20k

Erhebliche Mängel bei
Aufzugsprüfungen / Jahr

~1.000

Legionellose-Fälle pro
Jahr (RKI, meldepflichtig)

350–400

Brandtote pro Jahr
in Deutschland

~30%

der Gebäudemängel durch
unterlassene Wartung

Bußgeldrahmen bei Verstößen

BetrSichV-Verstoß	bis 25.000 €
TrinkwV-Verstoß	bis 50.000 €
Brandschutz-Verstoß	5.000–50.000 €
GEG/EnEV-Verstoß	bis 50.000 €
Bei Personenschaden	Strafrecht + unbegrenzte Haftung

KAPITEL 4

Der digitale Rückstand der Branche

Das **VDIV Branchenbarometer 2025** (13. Ausgabe, 1.072 befragte Unternehmen) zeigt ein eindeutiges Bild: **70% der Immobilienverwaltungen berichten von Überlastung**, ein Drittel davon in starkem Ausmaß. Hauptgründe: Fachkräftemangel, steigende regulatorische Anforderungen und manuelle Arbeitsabläufe in Excel und Outlook.

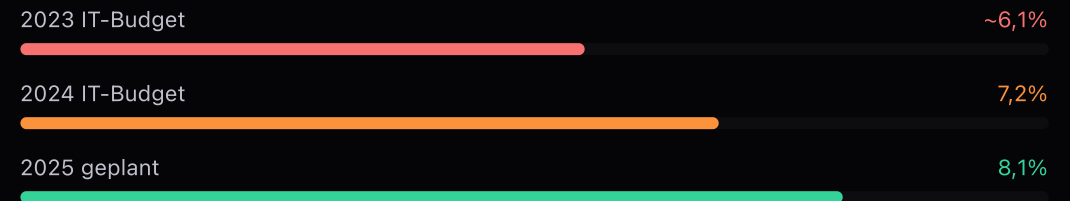
Die vorhandenen ERP-Systeme (Wodis/Aareon, iX-Haus, Domus) decken zwar kaufmännische Verwaltung ab, bieten aber kaum moderne Features für automatisiertes Compliance-Tracking: keine automatische Dokumentenklassifikation, keine E-Mail-Integration, keine gesetzlichen Prüfintervalle hinterlegt. Die Folge sind **Medienbrüche** — Informationen müssen manuell zwischen Systemen übertragen werden.

Laut VDIV 2025 flossen 2024 durchschnittlich **7,2% des Umsatzes in IT, für 2025 sind 8,1% geplant** — ein deutlicher Anstieg. ERP-Systeme dominieren das Budget. Mehr als die Hälfte der Verwaltungen plant zusätzlich den Einsatz von KI. Gleichzeitig verwaltet eine einzelne Verwaltung mit 500 Einheiten schätzungsweise **2.000 bis 5.000 individuelle Prüftermine pro Jahr**.

Die Investitionsbereitschaft steigt — doch spezialisierte Lösungen für automatisiertes Wartungs- und Compliance-Management sind bislang die Ausnahme. Die Schere zwischen wachsenden gesetzlichen Anforderungen und verfügbaren digitalen Werkzeugen bleibt groß.

Quellen: VDIV Branchenbarometer 2025 (13. Ausgabe), PropTech Germany Studie 2025 (TH Aschaffenburg & Blackprint), ZIA Innovationsbericht

IT-Budget im Zeitverlauf



Anteil des Umsatzes für IT bei Immobilienverwaltungen (VDIV Branchenbarometer 2025)

70%
berichten von
Überlastung (VDIV 2025)

>50%
planen KI-Einsatz
in 2025

~5.000
Prüftermine pro Jahr
bei 500 Einheiten

1.072
befragte Unternehmen
(VDIV 2025)

KAPITEL 5

Was eine moderne Compliance-Lösung leisten muss

Die Anforderungen an professionelles Wartungsmanagement ergeben sich direkt aus den regulatorischen Pflichten und den Schwächen der bestehenden Werkzeuge. Eine zeitgemäße Lösung muss sechs Kernprobleme adressieren:

1

Automatische Fristenüberwachung

Gesetzliche Prüfindervalle müssen hinterlegt und automatisch überwacht werden — nicht manuell in Excel-Kalendern. Jede Frist muss der richtigen Anlage im richtigen Objekt zugeordnet sein.

2

Branchenspezifische Rechtsgrundlagen

BetrSichV, TrinkwV, VDI-Normen, Landesbauordnungen — die relevanten Vorschriften müssen im System verankert sein, nicht in den Köpfen einzelner Mitarbeiter.

3

Automatische Dokumentenzuordnung

Wartungsprotokolle, Prüfberichte und Korrespondenz müssen automatisch dem richtigen Objekt, der richtigen Anlage und dem richtigen Vorgang zugeordnet werden.

4

Nahtlose E-Mail-Integration

Dienstleister kommunizieren per E-Mail. Eine moderne Lösung muss eingehende E-Mails automatisch verarbeiten, statt manuelle Weiterleitung zu erfordern.

5

Belastbarer Compliance-Nachweis

Bei Prüfungen muss die gesamte Wartungshistorie pro Anlage sofort abrufbar sein: Wann gewartet, wer durchgeführt, welches Ergebnis, wo das Protokoll.

6

Objekt-übergreifende Übersicht

Verwalter betreuen dutzende bis hunderte Objekte. Sie brauchen ein zentrales Dashboard über alle Objekte — nicht separate Dateien oder Ordner pro Gebäude.

KAPITEL 6

Wie IMVERA diese Anforderungen adressiert

IMVERA ist eine **spezialisierte Compliance-Plattform**, die von Grund auf für die Immobilienverwaltung entwickelt wurde. Im Kern steht die digitale Wartungsmatrix: eine objekt-zentrische Ansicht, die pro Gebäude alle technischen Anlagen mit ihren Wartungsfristen, Rechtsgrundlagen und dem aktuellen Compliance-Status zeigt.

Anders als generische Projektmanagement-Tools oder adaptierte ERP-Module kennt IMVERA die relevanten Rechtsgrundlagen — BetrSichV §16 für Aufzüge, TrinkwV für Legionellenprüfungen, DIN 14675 für Brandschutz. Prüfintervalle werden automatisch vorgeschlagen und überwacht, nicht manuell gepflegt.

Vier spezialisierte Engines arbeiten im Hintergrund: Eine **Dokumenten-Engine** klassifiziert eingehende Wartungsprotokolle automatisch. Eine **Matching-Engine** ordnet Dokumente dem richtigen Objekt und Vorgang zu. Die **E-Mail-Engine** verarbeitet Dienstleister-Kommunikation automatisch. Und die **Vorgangsenigne** führt jeden Wartungsfall durch definierte Phasen bis zur dokumentierten Abnahme.

Das Ergebnis: Verwalter behalten den Überblick über alle Objekte, werden rechtzeitig an Fristen erinnert, und können bei Prüfungen jederzeit einen lückenlosen Compliance-Nachweis vorlegen — ohne manuelle Nacharbeit.

Vergleich: Heute vs. mit IMVERA

PROZESS	HEUTE (MANUELL)	MIT IMVERA
Fristenüberwachung	✗ Excel / Kalender	✓ Automatisch
Rechtsgrundlagen	✗ Eigenrecherche	✓ Im System hinterlegt
Dokumentenzuordnung	✗ Manuell sortieren	✓ KI-Klassifikation
E-Mail-Verarbeitung	✗ Copy & Paste	✓ Automatisch
Compliance-Nachweis	✗ Ordner durchsuchen	✓ Sofort abrufbar
Multi-Objekt-Überblick	✗ Separate Dateien	✓ Zentrales Dashboard

KAPITEL 7

Ein Tag mit IMVERA — drei Szenarien

Wie sich der Alltag eines Verwalters konkret verändert: Drei typische Situationen aus der Praxis zeigen, wo IMVERA den entscheidenden Unterschied macht.

MONTAG, 8:15 UHR

Die Wochenübersicht

Anstatt Excel-Tabellen und E-Mail-Ordner durchzugehen, öffnet Frau Schulz die Wartungsmatrix. Drei rote Ampeln zeigen akuten Handlungsbedarf — zwei davon werden bereits automatisch bearbeitet.

→ 2–3 Std. pro Woche gespart

MITTWOCH, 14:30 UHR

Das Wartungsprotokoll

Die Dienstleister-Mail mit dem Prüfprotokoll kommt. IMVERA erkennt das Dokument automatisch, ordnet es dem richtigen Objekt zu und setzt die nächste Fälligkeit — ohne Klick.

→ 15–20 Min. pro Dokument

FREITAG, 16:00 UHR

Der Eigentümer-Report

Kurzfristige Anfrage vom Eigentümer: Wie ist der Compliance-Status? Statt stundenlanger Vorbereitung: ein Klick — fertiger Audit-Bericht als PDF.

→ Sofort statt halber Tag

Durchschnittliche Zeitersparnis: 6–10 Stunden pro Woche und Verwalter

Branchen-Benchmark: VDIV Branchenbarometer 2025, PropTech Germany Studie 2025

KAPITEL 8

Datenschutz und Sicherheitsarchitektur

Für Hausverwaltungen ist Datenschutz besonders kritisch: Sie verarbeiten gebäudebezogene Daten, Dienstleisterverträge und teilweise personenbezogene Informationen. Eine Compliance-Plattform, die diese Daten verwaltet, muss selbst höchsten Sicherheitsstandards genügen.

IMVERA wird vollständig in Deutschland entwickelt und betrieben. Alle Daten werden auf europäischen Servern verarbeitet und gespeichert. Es gibt **keine Abhängigkeiten von US-amerikanischen Cloud-Diensten** — weder für Hosting, CDNs, Schriftarten noch Analytics. Das ist eine bewusste architektonische Entscheidung, keine Marketing-Aussage.

Die Mandantentrennung erfolgt auf Datenbankebene durch Row-Level Security: Jedes Unternehmen sieht ausschließlich seine eigenen Daten. Selbst bei einem Software-Fehler ist ein mandantenübergreifender Zugriff technisch ausgeschlossen. Alle Übertragungen sind TLS-1.3-verschlüsselt, gespeicherte Daten mit AES-256 geschützt.

Sicherheitsmerkmale

- **DSGVO-konform** — Keine Datenweitergabe an Dritte, kein Tracking, keine externen Analytics. Vollständige EU-DSGVO-Einhaltung.
- **EU-only Hosting** — Server und Datenverarbeitung ausschließlich in Europa. Kein Datentransfer in Drittländer.
- **Ende-zu-Ende-Verschlüsselung** — TLS 1.3 für Übertragungen, AES-256 für gespeicherte Daten.
- **Row-Level Security** — Mandantentrennung auf Datenbankebene, nicht nur in der Anwendung.
- **Keine US-Dienste** — Keine CDNs, keine Cloud-Fonts, keine externen APIs von US-Anbietern.
- **Made in Hamburg** — Entwickelt und betrieben in Deutschland. Deutsches Recht, deutscher Support.



Ihre Daten gehören Ihnen.

Keine Kompromisse beim Datenschutz. Punkt.

KAPITEL 9

Prüfpflichten nach Anlagentyp — was wann geprüft werden muss

Die folgende Übersicht zeigt die wichtigsten wiederkehrenden Prüfpflichten für technische Anlagen in Wohngebäuden. Alle Intervalle basieren auf den aktuell gültigen Fassungen der jeweiligen Rechtsgrundlagen. In der Praxis können landesspezifische Regelungen oder besondere Gefährdungsbeurteilungen kürzere Intervalle erfordern.

ANLAGE	RECHTSGRUNDLAGE	INTERVALL	PRÜFENDE STELLE	BESONDERHEITEN
Aufzüge	BetrSichV, TRBS 1201	2 Jahre (Hauptprüfung)	ZÜS (TÜV, DEKRA etc.)	Zusätzlich jährliche Zwischenprüfung. ~800.000 Aufzüge in DE
Trinkwasser	TrinkwV, VDI 6023	3 Jahre (Legionellen)	Akkreditiertes Labor	Pflicht bei zentraler Warmwasserversorgung ab 400l Speicher
Heizungsanlagen	1. BImSchV, KÜO	1–3 Jahre	Bezirksschornsteinfeger	Intervall abhängig von Brennstoff und Baujahr der Anlage
Brandschutz	LBO, DIN 14675	1 Jahr (Anlagen)	Sachkundiger / Fachfirma	Rauchmelder: jährlich. Feuerlöscher: 2 Jahre. BMA: jährlich
Elektrotechnik	DGUV Vorschrift 3	4 Jahre (ortsfest)	Elektrofachkraft	Ortsveränderliche Geräte: 6 Monate bis 2 Jahre je Nutzung
Blitzschutz	DIN EN 62305	1–4 Jahre	Blitzschutz-Fachkraft	Intervall abhängig von Schutzklasse des Gebäudes
Spielplätze	DIN EN 1176	Wöchentlich + jährlich	Sachkundiger	Sichtkontrolle wöchentlich, Hauptinspektion jährlich
Garagen / Tiefgaragen	GarVO / LBO	Jährlich	Sachverständiger	Lüftungsanlagen, CO-Warnanlagen, Brandschutzklappen

Quellen: BetrSichV (2015, zuletzt geändert 2023), TrinkwV (2023), 1. BImSchV, KÜO, DGUV V3, DIN-Normen, Landesbauordnungen

KAPITEL 10

Aufzugssicherheit in Deutschland — ein Blick auf die Zahlen

Deutschland hat einen der größten Aufzugsbestände Europas: Rund **800.000 Aufzüge** sind landesweit installiert — in Wohngebäuden, Büros, Krankenhäusern und öffentlichen Einrichtungen. Jeder dieser Aufzüge muss nach BetrSichV alle zwei Jahre durch eine Zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) geprüft werden, dazwischen findet eine jährliche Zwischenprüfung statt.

Die Ergebnisse dieser Prüfungen sind alarmierend: Der TÜV-Anlagensicherheitsreport dokumentiert regelmäßig, dass bei **rund einem Drittel aller geprüften Aufzüge Mängel** festgestellt werden. Davon werden 15.000 bis 20.000 pro Jahr als „erhebliche Mängel“ eingestuft — Defekte, die die Sicherheit von Personen gefährden können. In einigen Fällen werden Aufzüge sofort stillgelegt.

Für Hausverwaltungen bedeutet das: Die Aufzugswartung ist nicht nur eine der teuersten Einzelpositionen in der Gebäudetechnik, sondern auch eine der haftungsrelevantesten. Ein versäumter Prüfetermin oder ein nicht behobener Mangel kann bei einem Unfall direkt auf den Verwalter zurückfallen — auch wenn der Wartungsvertrag bei einem externen Dienstleister liegt.

Die **Dokumentation der Prüfhistorie** ist dabei entscheidend: Prüfer erwarten, dass der Betreiber jederzeit nachweisen kann, wann die letzte Prüfung stattfand, welche Mängel festgestellt wurden und wann diese behoben wurden. Genau diese lückenlose Nachvollziehbarkeit ist es, die in der Praxis oft fehlt.

Quellen: VDMA (Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau), TÜV-Anlagensicherheitsreport, VFA (Verband für Aufzugstechnik), BetrSichV §16

~800.000

Aufzüge installiert
in Deutschland

~1/3

aller Aufzüge mit
Mängeln bei Prüfung

15–20k

erhebliche Mängel
pro Jahr festgestellt

2 Jahre

Prüfintervall durch
ZÜS (BetrSichV)

Häufigste Mängelkategorien bei Aufzügen

1. Defekte Türverriegelungen und Schachtabschlüsse
2. Fehlende oder abgelaufene Notbeleuchtung
3. Mangelhafte Notrufeinrichtungen
4. Verschlissene Tragmittel (Seile, Ketten)
5. Fehlende Wartungsdokumentation

Punkt 5 ist entscheidend: „Fehlende Wartungsdokumentation“ ist selbst ein Mangel. Nicht nur die Wartung muss stattfinden — sie muss auch lückenlos nachgewiesen werden.

KAPITEL 11

Legionellen und Trinkwassersicherheit in Gebäuden

Legionellen sind Bakterien, die sich in warmem, stehendem Wasser vermehren — typischerweise in Warmwasserspeichern und selten genutzten Leitungsabschnitten von Mehrfamilienhäusern. Werden sie über Duschwasser eingeatmet, können sie die Legionärskrankheit auslösen — eine schwere Lungenentzündung mit einer **Sterblichkeitsrate von 5 bis 10%** bei hospitalisierten Fällen.

Das Robert Koch-Institut meldet jährlich **600 bis 1.000 Legionellose-Fälle** in Deutschland (meldepflichtig nach IfSG). Epidemiologen schätzen die tatsächliche Zahl auf ein Vielfaches, da viele Fälle als gewöhnliche Lungenentzündung diagnostiziert werden. Einzelne Ausbrüche — wie in Warstein (2013, 165 Erkrankte, 2 Tote) oder Jülich (2014) — haben die öffentliche Aufmerksamkeit auf das Thema gelenkt.

Seit der novellierten **Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2023)** gilt: Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung und einem Speichervolumen über 400 Litern müssen alle **drei Jahre** eine Legionellenprüfung durch ein akkreditiertes Labor durchführen lassen. Bei Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes von 100 KBE/100ml sind sofortige Gegenmaßnahmen und eine Meldung an das Gesundheitsamt Pflicht.

Für Hausverwaltungen bedeutet das: Die Trinkwasserprüfung ist eine der wichtigsten wiederkehrenden Pflichten — und eine der am häufigsten vergessenen, weil das Drei-Jahres-Intervall lang genug ist, um im Tagesgeschäft unterzugehen.

Quellen: Robert Koch-Institut (RKI), TrinkwV 2023, Umweltbundesamt, VDI 6023, DVGW

600–1.000

gemeldete Legionellose-Fälle pro Jahr (RKI)

5–10%

Sterblichkeitsrate bei hospitalisierten Fällen

3 Jahre

Prüfintervall nach TrinkwV 2023

100 KBE

Technischer Maßnahmenwert pro 100 ml

Pflichten bei Überschreitung

- 1 **Sofortige Meldung** ans Gesundheitsamt
- 2 **Gefährdungsanalyse** durch Sachverständigen
- 3 **Sanierung** — thermische Desinfektion, Leitungsspülung
- 4 **Nachbeprobung** und dokumentierte Erfolgskontrolle

KAPITEL 12

Brandschutz in Wohngebäuden — Pflichten und Realität

Mit rund **350 bis 400 Brandtoten pro Jahr** und über 200.000 Bränden ist Brandschutz eines der wichtigsten Sicherheitsthemen in der Gebäudeverwaltung. Der Deutsche Feuerwehrverband schätzt den jährlichen Sachschaden durch Brände auf **über eine Milliarde Euro**. Ein erheblicher Teil der Todesfälle ereignet sich in Wohngebäuden — oft nachts, wenn Bewohner schlafen.

Seit 2024 gilt in **allen 16 Bundesländern eine Rauchmelderpflicht** für Wohngebäude — sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude. Die Verantwortung für Einbau und Wartung liegt je nach Bundesland beim Eigentümer oder Vermieter. In der Praxis bedeutet das: Die Hausverwaltung muss sicherstellen, dass in jeder Wohnung funktionsfähige Rauchmelder installiert sind und **jährlich gewartet** werden.

Über Rauchmelder hinaus umfassen die Brandschutzpflichten in größeren Wohngebäuden: Feuerlöscher (Prüfung alle 2 Jahre nach DIN 14406), Brandschutztüren und -klappen (jährliche Inspektion), Brandmeldeanlagen (jährliche Wartung nach DIN 14675), Fluchtweg-Beleuchtung und Sicherheitskennzeichnung.

Besonders tückisch: Brandschutzpflichten variieren stark nach Landesbauordnung und Gebäudeklasse. Ein Verwalter mit Objekten in mehreren Bundesländern muss unterschiedliche Vorschriften kennen und einhalten — ein weiterer Grund, warum ein System mit hinterlegten Rechtsgrundlagen unverzichtbar ist.

Quellen: Deutscher Feuerwehrverband (DFV), IFS (Institut für Schadenverhütung), Landesbauordnungen, DIN 14675, DIN 14406

350–400

Brandtote pro Jahr
in Deutschland

>200.000

Brände pro Jahr
gemeldet

>1 Mrd. €

geschätzter Sachschaden
durch Brände jährlich

16/16

Bundesländer mit
Rauchmelderpflicht

Brandschutz-Prüfintervalle

Rauchmelder	Jährlich
Feuerlöscher (DIN 14406)	Alle 2 Jahre
Brandmeldeanlagen (DIN 14675)	Jährlich
Brandschutztüren & -klappen	Jährlich
RWA-Anlagen	Jährlich
Sicherheitsbeleuchtung	Jährlich

KAPITEL 13

Immer mehr Pflichten — die regulatorische Timeline

Die regulatorischen Anforderungen an Gebäudebetreiber haben in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Neue Verordnungen, verschärfte Prüfintervalle und erweiterte Dokumentationspflichten machen professionelles Compliance-Management wichtiger denn je.



Der Trend: Mehr Pflichten, kürzere Intervalle, strengere Dokumentationsanforderungen

Was gestern noch optional war, ist heute Pflicht — und morgen wird kontrolliert.

Quellen: Bundesgesetzblatt, Landesgesetzblätter, VDIV-Kommentierung

WARUM IMVERA

Ein persönliches Wort von Nicolas Muissus

„Ich kenne das Problem aus erster Hand. Ich habe selbst in der Immobilienverwaltung gearbeitet — und dort gesehen, wie viel zu viele Objekte auf viel zu wenige Schultern verteilt werden.“

„Jeder einzelne Verwalter betreut schnell **10 oder mehr Objekte mit über 1.500 Einheiten** gleichzeitig. Bei der aktuellen Personalknappheit in der Branche führt das zu dauerhafter Überlastung. Dazu kommt die Dokumentation nach BetrSichV, TrinkwV und Landesbauordnung — ein Thema, mit dem man sich ständig rumschlagen muss, obwohl niemand gerne Compliance-Akten pflegt. Die Werkzeuge dafür waren Excel, Outlook, Papierordner. Kein Wunder, dass Fristen vergessen werden und nachts der Gedanke an die nicht dokumentierte Legionellenprüfung bleibt.“

„Ich habe lange nach einer professionellen Lösung gesucht. Was es gab: alte ERP-Systeme mit unbenutzbaren Oberflächen, oder generische Projektmanagement-Tools ohne Verständnis für deutsche Rechtsgrundlagen. Beides hat mich nicht überzeugt.“

„Besonders in der Zusammenarbeit mit dem Asset Management ist das entscheidend: Statt sich in Rechtfertigungen zu verlieren, warum eine Wartung nicht durchgeführt wurde oder welche Frist wieder untergegangen ist, sollten Verwalter sich auf die wirklich wertschöpfenden Themen konzentrieren können — strategische Objektentwicklung, Mieterzufriedenheit, Kostenoptimierung. Wartung und Compliance müssen einfach laufen, im Hintergrund, ohne ständige Rückfragen.“

„Daraus entstand IMVERA — eine Plattform, die den Alltag realer Verwalter versteht und sie dort entlastet, wo es wirklich weh tut: bei Fristen, Dokumentation und Compliance. Mein Ziel: Kein Verwalter in Deutschland soll jemals wieder wegen einer vergessenen Prüffrist persönlich haften müssen.“

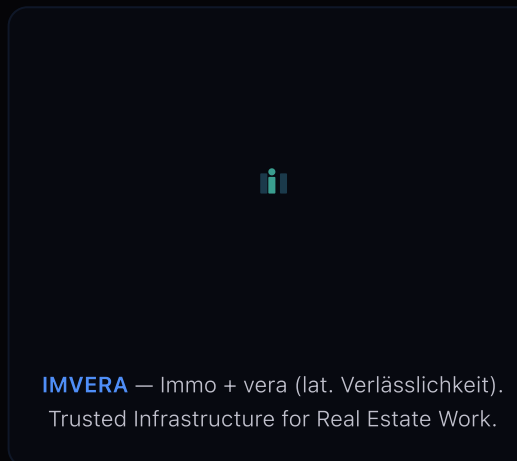


Nicolas Muissus

Gründer & Geschäftsführer, IMVERA

Hamburg, Deutschland

Gegründet 2025



Made in Hamburg
Entwickelt in Deutschland

Branchen-Insider
Aus der Praxis gebaut

100% deutscher Support
Kein Outsourcing



FAZIT

Compliance ist keine Wahl — sie ist Pflicht.

Registrieren Sie sich jetzt und schlafen Sie ruhig. IMVERA überwacht jede Prüffrist für Sie — 30 Tage kostenlos, keine Kreditkarte.

[30 Tage kostenlos testen →](#)

[Mehr auf imvera.de](#)

Pakete ab €149/Monat · Details auf [imvera.de/preise](#)



IMVERA · Hamburg, Deutschland

info@imvera.de · imvera.de

Gründer: Nicolas Muissus · Gegründet 2025