

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 03 | 13

8,- €

83480

DDIV *aktuell*



Das **NEUE** offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.



Im Fokus:

Energie

■ Geringinvestiv

Die 10 besten
Tipps zum
Energiesparen

■ Kosten & Nutzen

Was zuerst sanieren:
Heizung oder
Dämmung?

■ Mieterhöhung

Energetische
Modernisierung
richtig umlegen



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von
zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



DDIV Kooperations-Partner





Viel Arbeit und viel Qualität

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

auch wenn erst im Herbst der neue Bundestag gewählt wird, wirft der Wahlkampf bereits seine Schatten voraus. Schon heute zeichnet sich ab, dass die Wohnungspolitik ein zentrales Wahlkampfthema wird. Mitunter wird aber zu viel polemisiert und verallgemeinert – und nicht alles kommt auf den Prüfstand. Dies zeigte auch die letzte große Bundestagsdebatte zum Thema Wohnen. Deutlich wurde dabei wieder einmal, dass Wohnungseigentümer in der Wohnungspolitik noch immer ein rudimentäres Dasein fristen. Die 6,5 Millionen Eigentumswohnungen machen aber immerhin fast ein Fünftel des gesamten Wohnbestands in Deutschland aus. Für mehr Aufmerksamkeit warb daher der DDIV und erreichte damit einiges an Aufsehen. Lesen Sie dazu mehr auf Seite 7.

Als Spitzenverband der Immobilienverwalter in Deutschland ist es unsere Aufgabe, im ständigen Dialog mit der Politik für unsere Interessen zu werben. Aus diesem Grund haben wir alle Parteien im Vorfeld der Bundestagswahl angeschrieben und auf unsere Anliegen hingewiesen. Diese Aktion ist nur eine von vielen, die wir im Wahljahr unternehmen werden. Wir wollen unsere Branche weiter in das Bewusstsein der Politik rücken und sind dabei auf einem guten Weg, wie uns von verschiedenen Seiten bestätigt wird.

Sollte auch Ihnen an einer profunden Interessenvertretung gelegen sein, kann ich Sie nur ermuntern, Mitglied in einem unserer Landesverbände zu werden. Der Zulauf hält ungebrochen an – 100 neue Unternehmen kommen jährlich hinzu. Dennoch versichere ich Ihnen, dass wir jedes Neu-Mitglied nicht nur gewissenhaft verzeichnen, sondern auch auf Sie ganz persönlich eingehen und Ihnen viele Vorteile bieten. Wir stehen für Qualität, wenn es darum geht, Ihre Sorgen und Probleme öffentlich zu machen und für Abhilfe zu kämpfen sowie Professionalität am Markt durchzusetzen und dafür zu werben.

Es freut mich, dass wir in diesem Jahr den Wettbewerb zum Immobilienverwalter des Jahres mit dem Thema Qualität überschrieben haben. Wir wollen, was Verwalter unternehmen, um die Qualität ihrer Arbeit zu gewährleisten. Dabei stellt sich auch die Frage, ob immer der niedrigste Preis das ausschlaggebende Kriterium für die Vergabe eines Objekts sein muss, oder wie Verwaltungen mit Qualität überzeugen. Wir wollen wissen, mit welchen Mitteln Sie dies erreichen und wie es Ihnen gelingt, Wohneigen-

tümergeinschaften auf Dauer an sich zu binden. Noch bis zum 23. Juli 2013 können Sie Ihre Unterlagen an die Geschäftsstelle senden und sich um die Auszeichnung „Immobilienverwalter 2013“ bewerben. Lesen Sie mehr auf Seite 12 und im beiliegenden Prospekt. Die mit 3.000 Euro dotierte Auszeichnung wird auf der Festveranstaltung des Deutschen Verwaltertages verliehen, die in diesem Jahr ganz besonders ausfällt. Das gesellschaftliche Highlight der Verwalterszene findet am 26. September 2013 im TIPI am Kanzleramt in Berlin statt.

Wegen des 25-jährigen Bestehens des DDIV ist das Programm des 21. Deutschen Verwaltertages, der am 26. und 27. September 2013 im Hotel InterContinental in Berlin stattfindet, besonders eindrucksvoll. Noch bis zum 1. Juli 2013 gelten für die Zimmerbuchung im InterContinental die Frühbucherpreise. Mehr zum Programm auf www.ddiv.de. Melden Sie sich also schnell für den Verwaltertag an und sichern Sie sich Ihr Hotelzimmer zum Vorzugspreis.

Auch weiterhin erreichen uns aus ganz unterschiedlichen Bereichen viele positive Rückmeldungen zu **DDIVaktuell**: von Verwaltern, WEG-Experten und Partnern des DDIV. Die vielen Anregungen und Leserfragen, die wir bekommen, freuen uns ebenfalls. Dies spricht dafür, dass der Dialog mit Ihnen als Leser bereits in vollem Gang ist. Dieser Dialog hilft uns dabei, ein hochwertiges Fachmagazin von Verwaltern für Verwalter zu machen und unterstreicht unseren Anspruch, auch weiterhin das führende Organ für unsere Branche zu bleiben.

Ein ganz besonderer Dank gebührt an dieser Stelle aber unseren Premium- und Kooperationspartnern, die mit uns gemeinsam den Weg zu mehr Qualität in der Immobilienverwaltung gehen. Mit Ihren Dienstleistungen und Produkten leisten Sie auch einen entscheidenden Beitrag für mehr Qualität im Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre der dritten Ausgabe von **DDIVaktuell** und freue mich schon auf Ihr Feedback.

Herzlichst Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident des DDIV

Inhalt



Um Energie im Gebäude zu sparen, muss nicht immer aufwendig modernisiert werden. Auch mit geringinvestiven Maßnahmen lässt sich einiges einsparen. Wir zeigen, wie es geht.



Wer sich dazu entschlossen hat, sein Gebäude zu sanieren, muss sich die Frage stellen: Was zuerst sanieren: Heizung oder Dämmung? Wir geben Antworten.



Wer die Kosten für eine energetische Modernisierung auf seine Mieter umlegen will, muss viele Dinge beachten. Wir zeigen Ihnen, wie Sie Fallstricke vermeiden.

POLITIK & AKTUELLES

- 4 Interview mit der wohnungs-politischen Sprecherin der Bundtagsfraktion DIE LINKE
- 8 Interview mit dem Staatssekretär im BMVBS, Michael Odenwald
- 10 Politische Kurzmeldungen
- 12 Aktuelle Kurzmeldungen

IM BLICKPUNKT

- 21 Die Energiewende im Gebäudebereich
- 22 Die 10 besten geringinvestiven Energiespartipps
- 24 Wie funktioniert der Strom- und Gasmarkt
- 26 Betriebskosten-Benchmarking: Die Kosten in den Griff bekommen
- 28 Energie-Management: Zurück zum Kerngeschäft
- 29 Contracting: Warmmieten-neutraler Luxus

GEBÄUDE & TECHNIK

- 30 Praktische Tipps zur Legionellenprüfung
- 32 Was zuerst sanieren: Heizung oder Dämmung?
- 34 Heizungssanierung: Kessel raus – aber mit System
- 36 Die Heizung der Zukunft: Die Revolution ist eine Evolution

RECHT & STEUERN

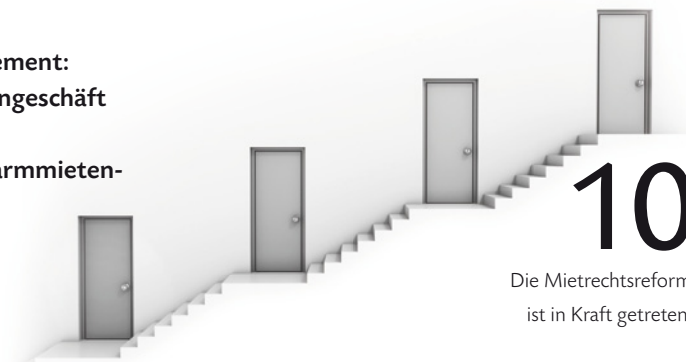
- 38 Aktuelle Urteile rund um die WEG
- 43 Kostenverteilung bei Einrohrheizungen: Neues aus dem Norden
- 44 Keine Bindung des Bevollmächtigten an Weisungen?

VERWALTUNG & FINANZEN

- 46 Leser fragen – Experten antworten
- 47 Energetische Modernisierung besser gefördert
- 48 Energetische Modernisierung richtig auf Mieter umlegen
- 52 Abgrenzung von Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
- 54 Interview mit Johannes Drabek: Privatgericht für Wohnungseigentum

DDIV AKTUELL

- 56 Bayern
- 58 Baden-Württemberg und Berlin-Brandenburg
- 59 Hessen und Mitteldeutschland
- 60 Nordrhein-Westfalen
- 60 Die Partner des DDIV
- 63 Die Mitgliedsverbände des DDIV
- 63 Impressum
- 64 Die letzte Seite



Die Mietrechtsreform ist in Kraft getreten.



RUNDUM SORGENFREI

MIT DER **LEGIONELLENPRÜFUNG**
VON **TECHEM**

Alle Pflichten erfüllt – mit unserer Komplett-Lösung für die Legionellenprüfung.

Am 31.12.2013 ist Stichtag. Bis dahin müssen Sie als Verwalter oder Vermieter bei vielen Immobilien das Warmwasser auf Legionellen kontrolliert haben. In Kooperation mit dem renommierten SGS Institut Fresenius können wir das für Sie übernehmen: von der Erstbegehung über die Probenahme bis hin zur Analyse. Und im Falle eines Positivbefundes beraten wir Sie gerne über die nächsten Schritte. Rufen Sie uns an – wir helfen weiter:

Telefon: 08 00/2 77 99 22 (kostenfrei)
Internet: www.techem.de/legionellenpruefung

techem



Bluhm: „Das Wohnen auf der grünen Wiese hat ungewollte soziale und ökologische Nebenwirkungen.“

„Das muss ein sehr **kleines Glöckchen** gewesen sein“

Noch sind es einige Monate bis zur Bundestagswahl. Dennoch ist insbesondere das Thema Wohnen bereits heute zentraler Bestandteil der Wahlaussagen fast aller für den Deutschen Bundestag kandidierenden Parteien. Schlagworte wie Wohnungsknappheit, Mietendeckelung oder sozial bezahlbarer Wohnraum machen die Runde. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler sprach mit Heidrun Bluhm, bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag.

Interview: Martin Kaßler

In der öffentlichen Diskussion wird viel zu wenig beachtet, dass es in der Bundesrepublik Deutschland mehr als 6,5 Millionen Eigentumswohnungen gibt, die oft als Altersvorsorge erworben werden, wie vom Staat gewünscht. Viele der Eigentümer erzielen keine oder kaum Gewinne in der Vermietung, da ihr Wohneigentum

nicht im hippen Berliner Prenzlauer Berg, im angesagten Hamburg oder im teuren München liegt. Was passiert erst, wenn diese Eigentümer energetisch sanieren müssen, wer schützt diese Menschen vor dem Wertverlust ihrer Altersvorsorge? Der DDIV als die politische Interessenvertretung für Immobilienverwalter sieht sich hier in der Pflicht, bereits frühzeitig auf mögliche Probleme hinzuweisen und mit der Politik im Gespräch zu bleiben.

Frau Bluhm, wie stehen Sie und Ihre Partei zum Wohneigentum in unserer Gesellschaft allgemein und speziell als Altersvorsorge?

Wohneigentum, am besten das Häuschen im Grünen, ist über mehrere Generationen als erstrebenswert für Familienwohnen, Bodenständigkeit, finanzielle Sicherheit und auch oft als Statussymbol idealisiert worden. Wohneigentum gehört deshalb auch heute für viele Menschen in unserem Land zu den vordringlichen Wünschen in ihrer Lebens-

planung. Das kritisieren wir nicht. Aber das Wohnen auf der grünen Wiese hat ungewollte soziale und ökologische Nebenwirkungen. Bei einer Entscheidung für Wohnungseigentum geht man in der Regel sehr große, sehr lange finanzielle Verpflichtungen ein, legt für sich und seine Familie oder die Partnerschaft schwer veränderliche Prioritäten fest. Bei der heutigen Unsicherheit oder der geforderten Flexibilität im Erwerbsleben kann schon das allein zu einem existenziellen Problem werden. Die beträchtliche finanzielle Belastung über eine lange Zeit schließt einen großen Teil der Menschen in unserem Land von der Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben, aus.

Hinzu kommen die sich im Laufe des Lebens verändernden Anforderungen an das Wohnen. Im Alter kann ein Haus oder eine Eigentumswohnung in ruhiger Lage zu einem echten Mobilitätsproblem und auch wegen notwendigem Umbau, Erhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen eher zu einer Belastung als zur Alterssicherung werden. Wenn ein Verkauf der Immobilie aus Altersgründen nötig wird, ist das oft mit wirtschaftlichen Verlusten verbunden. Allein aus ökologischer Sicht muss heute alles vermieden werden, was zu weiterem Flächenverbrauch und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beiträgt. Hier hat die Eigentumswohnung in der Stadt klare Vorteile und Vorrang für die, die es sich leisten können und wollen.

Die Bundesregierung hat die Energiewende auch im Gebäudebereich eingeläutet. Halten

Sie einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 für möglich und wenn ja: Unter welchen Voraussetzungen wäre dies umsetzbar?

Die Bundesregierung hat die Energiewende auch im Gebäudebereich eingeläutet? Das muss ein sehr kleines Glöckchen gewesen sein! Sie hat einige Verordnungen erlassen aber mit deren Umsetzung, auch der EU-Richtlinien zum Energieeinsparungsgesetz tut sie sich äußerst schwer und gefährdet die Erreichung der selbst gesetzten Klimaschutzziele massiv.

Um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssten sich diese Bundesregierung und die Folgenden verbindlich auf dieses Ziel einschwören und die haushälterischen Voraussetzungen sofort und auf die ganz lange Sicht schaffen. Sie müsste alle Akteure und alle Betroffenen ins Boot holen und ausgewogene Lösungen finden, die niemanden übervorteilen oder überfordern. Das tut sie nicht. Im Gegenteil, sie schafft Gegensätze und weigert sich permanent, die ehrgeizigen Zielsetzungen mit angemessenen Finanzierungskonzepten zu untersetzen, ganz nach dem Grundsatz: der Markt wird's regeln.

So wird das nichts. Notwendig ist ein mit den Energieeinsparzielen bis 2050 kompatibles permanentes Finanzierungskonzept, das dauerhaft in den Bundeshaushalt eingestellt und nicht auf vage Zuweisungen aus dem sogenannten Energie- und Klimafonds angewiesen ist. Die Zuschüsse daraus für die Immobilienwirtschaft müssen so hoch sein, dass sie ein ausreichend großes Investitionsvolumen anschieben. Nach der jetzigen

ZUR PERSON



Heidrun Bluhm ist gelernte Bauzeichnerin und hat Gesellschaftswissenschaften,

Raumgestaltung und Innenarchitektur studiert. Zehn Jahre lang war sie mit einem Planungsbüro selbstständig. Nach der Wende ging sie in die Kommunalpolitik und war von 1995 bis 1999 Stadtpräsidentin der Landeshauptstadt Schwerin, seit 2002 erste Stellvertreterin des Oberbürgermeisters und Beigeordnete für Bauen, Ordnung und Umwelt. Seit 2005 ist Heidrun Bluhm im Deutschen Bundestag und seitdem auch bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE. Seit November 2012 ist sie Landesvorsitzende in Mecklenburg-Vorpommern. Heidrun Blum ist Mitglied des Stiftungsrats der Bundesstiftung Baukultur und Mitglied des Kuratoriums beim vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Darüber hinaus ist Sie Mitinhaberin der B & B Hausverwaltung GbR in Schwerin.

>

Software für die Immobilienverwaltung online – sicher, komfortabel und effektiv

Die zertifizierte Software VS 3 ermöglicht Immobilienverwaltern, die Ausführung von Verwaltungsaufgaben auf professionelle und effektive Weise abzuwickeln.

Folgende Funktionalitäten für eine automatisierte Abwicklung der Geschäftsprozesse des Verwalters werden von der hauseigenen Software unterstützt:

- Datenmanagement (Personen- Objekt-, Wohnungs-, Umsatz- und freie Stammdaten)
- Gesamt- und Einzelabrechnung (inkl. § 35 a EStG)
- Wirtschaftsplan

- Teilintegrierte Heizkostenabrechnung
- Druckservice Jahresabrechnung inkl. Heizkostenabrechnung (Zusortierung)
- Plausibilitätsprüfung bei Be- und Abrechnungen
- Archivierung sämtlicher Auswertungen

Das Immobilienverwalter-Team der Hausbank steht für alle Bank- und Software-Leistungen gerne zur Verfügung und freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Telefon: 089 55141-434
Mail: verwalter@hausbank.de

Weitere Informationen auch unter: www.hausbank.de

Hausbank

Praxis würden die Kosten der energetischen Sanierung am Ende durch die Mieterinnen und Mieter zu tragen sein. Das ist nicht nur inakzeptabel, das ist schlicht nicht zu leisten.

Als praktizierende Immobilienverwalterin dürfte Ihnen die Problematik vertraut sein, wonach Eigentümergemeinschaften bei energetischer Sanierung derzeit mehr als zurückhaltend reagieren. Woran liegt dies Ihrer Meinung? Müssen KfW-Programme noch besser auf WEG abgestimmt und der Beantragungsprozess vereinfacht werden, wie vom DDIV gefordert?

Dass Eigentümergemeinschaften beim Thema energetische Sanierung zurückhaltend reagieren, kann ich gut nachvollziehen, weil ich weiß, wie solche Eigentümergemeinschaften häufig zusammengesetzt sind. Zu unterschiedliche finanzielle Voraussetzungen und altersbedingte Gegebenheiten verhindern ein gemeinschaftliches Interesse an energetischer Sanierung.

Das ist keine Ignoranz oder Unwilligkeit sondern schlicht fehlende wirtschaftliche Kraft oder ungenügender eigener Fachverstand, um das Problem sicher zu überblicken. Daraus kann man niemandem, der eine Wohnung besitzt, einen Vorwurf machen und auch noch so ausgefeilte KfW Programme würden das Problem nicht an der Wurzel packen. Das ehrgeizige Ziel in der energetischen Gebäudesanierung kann nur durch ein ehrgeiziges und anhaltendes Engagement des Bundes bei der Förderung des Klimaschutzes und komplexes Handeln auch im WEG gelingen. Statt hier kräftig zu investieren und ein nationales Energieeinsparprogramm als Konjunkturmotor aufzulegen, tritt der zuständige Minister ständig auf die Bremse und streicht Förderprogramme zusammen. Auch das WEG-Recht muss hierzu dringend novelliert werden.

Wie stehen Sie zur Forderung des DDIV, wonach Immobilienverwalter von der KfW (analog dem Energieberater) eine Vergütung erhalten sollten, wenn sie einen Sanierungsprozess über Jahre hinweg aktiv begleiten, entsprechende Qualifikationen hierfür nachweisen und KfW-Programme in Anspruch genommen werden?

Aber das **Wohnen** auf der **grünen Wiese** hat **ungewollte soziale** und **ökologische Nebenwirkungen**

Wenn die von Ihnen genannten Qualifikationen für diese Dienstleistungen bei den Verwaltungen personell vorliegen und der Energieberater der KfW tatsächlich im energetischen Sanierungsprozess nicht mehr erforderlich ist, wäre es nur gerecht, wenn die Hausverwalter bei gleicher Leistung dafür eine entsprechende Vergütung erhielten.

Letztlich entscheidet darüber jedoch der Hauseigentümer, ob er die Hausverwaltung oder den Energieberater der KfW mit dieser Aufgabe betrauen möchte, denn vom bisherigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer und Hausverwaltung hängt eine solche Entscheidung im einzelnen ab.

Der Gesetzgeber stellt Wohnungseigentümer und Verwalter vor immer größere Herausforderungen: zahlreiche Gesetze werden stetig erweitert, diverse Verordnungen auf den Weg gebracht. Halten Sie es für praktikabel, dass die Tätigkeit des Immobilienverwalters auch weiterhin ohne Mindestvoraussetzungen ausgeübt wird? Was halten Sie von den Forderungen des DDIV nach einer Versicherungspflicht für Verwalter in der Gewerbeordnung und der Einführung von Fach- und Sachkundenachweisen, um die Dienstleistungsqualität zu erhöhen und den Verbraucher zu schützen?

Der Beruf des Immobilienverwalters, der auf der einen Seite hohe Qualifikationsanforderungen an die ausübende Branche stellt aber derzeit auch von Laien am Markt ausgeübt wird, stellt in meinen Augen einen eklatanten Widerspruch dar. Große Werte, und damit meine ich nicht nur die Immobilienwerte an sich, sondern vor allem die zu verwaltenden Gelder in treuhänderischer Obhut, die zwischen Mieterinnen und Mietern, Eigentümern und Bauherren aber auch Dienstleistern

der Gebäudebranche täglich fließen, erfordern über die notwendigen Qualifikationen hinaus auch eine entsprechende berufsbedingte Absicherung für einen Vertrauens- oder/und Haftpflicht- oder/und Vermögensschaden.

Neben der gewerberechtlichen Anmeldung sind mindestens eine berufliche Qualifikation aber auch die entsprechenden Versicherungen der Hausverwalter erforderlich. Eine Ausnahme sind sicher Eigentümer, die ausschließlich eigenes Immobilieneigentum selbst verwalten.

Darüber hinaus ist die Politik endlich in der Pflicht, den Beruf des Hausverwalters auch als Ausbildungsberuf anzuerkennen und in die duale Berufsausbildung zu integrieren. Derzeit muss jeder oder jede, die diesen Beruf erlernen will, die am privaten Ausbildungsmarkt angebotenen Qualifikationen aus eigener Tasche bezahlen. Auch deshalb ist der Anteil unqualifizierter oder nicht ausreichend abgesicherter Verwalter heute noch so hoch. Deshalb begrüße ich die Forderung des DDIV hier vollumfänglich.

Der DDIV hat ein Gutachten zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht in Auftrag gegeben. Was halten Sie davon und würde ihre Fraktion eine Novellierung des WEG nach der Bundestagswahl unterstützen?

Ob ich die vom DDIV in Auftrag gegebene Harmonisierung des WEG und des Mietrechts nach der Bundestagswahl unterstützen würde, hängt davon ab, was dazu in dem Gutachten herausgearbeitet wird. Sobald es vorliegt, kann ich dazu Stellung beziehen. Aber grundsätzlich sieht DIE LINKE sowohl beim WEG als auch im Mietrecht Novellierungsbedarf in großem Umfang. Ob dieser mit den Vorstellungen des DDIV übereinstimmt, bleibt abzuwarten.



Der DDIV stellt sicher, dass die Interessen von Verwaltern und Wohnungseigentümern in der Politik berücksichtigt werden.

DDIV geht in den **Wahlkampfmodus** über

Martin Kaßler

Noch sind es einige Monate bis zur Bundestagswahl, aber der Countdown läuft bereits. Fast alle Kandidaten-Nominierungen sind abgeschlossen, und die Parteien stellen ihr „Bürgerprogramm“, „Wahlprogramm“ oder „Regierungsprogramm“ zusammen, um die Wählerschaft von sich zu überzeugen. Wie es letztlich ausgeht, vor allem aber was es für die Immobilien- und Verwalterwirtschaft bedeutet, wird man auf dem 21. Deutschen Verwaltertag am 26. September in Berlin wissen – vier Tage nach der Bundestagswahl.

Im März hat der DDIV bereits alle relevanten Bundesparteien, deren Vorsitzende und Parteivorstände angeschrieben. Der Dachverband lieferte hier ein allgemeines Bild der Verwalterwirtschaft und beschrieb das Dreiecksverhältnis zwischen Wohneigentum, Altersvorsorge und Immobilienverwalter. Damit genau diese – seit 2001 durch den Gesetzgeber propagierte freiwillige – Altersvorsorge nicht eines Tages im Bermuda-Dreieck verschwindet, hat der DDIV wiederholt fundiert und an zahlreichen Beispielen dargelegt, warum eine nächste Bundesregierung Zugangsvoraussetzungen wie eine Versicherungspflicht oder Fach- und Sachkundenachweise für den Immobilienverwalter einführen muss. Für den DDIV als Spitzenverband ist dieser erste Schritt der Auftakt zu weiteren Aktivitäten, um auch im Bundestagswahlkampf Gehör zu finden.

„Die **letzte sichere Form** der **Altersvorsorge** steht auf dem Spiel“

Stephanie Benusch

In der Diskussion um die Wohnungspolitik in Deutschland stellt sich der DDIV gegen eine Begrenzung von Mieterhöhungen, eine Reduzierung der Modernisierungumlage und zusätzliche Belastungen für Eigentümer. Zugleich mahnt der Spitzenverband Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter an.

Der DDIV fordert eine sachlichere und objektivere Diskussion um den Einsatz von Fördermaßnahmen zur Regulierung des Wohnungsmarkts. Anlässlich der Bundestagsdebatte über die Miet- und Wohnungspolitik in Deutschland stellt sich der Verband hinter die Besitzer von Eigentumswohnungen, die mit 6,5 Millionen Wohneinheiten knapp 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland halten. Viele Eigentümer leiden seit Jahren unter starken Belastungen. Das schlägt sich vor allem im Wert der Immobilie nieder: 60 Prozent der Eigentümer erwirtschaften keinen Gewinn oder Wertzuwachs der Immobilie, zwischen 15 und 40 Prozent der Eigentümer fahren sogar regelmäßig Verluste ein.

Neben erhöhten Grunderwerbsteuern stehen heute zudem viele Eigentümer vor kostspieligen Sanierungsmaßnahmen, die auf Grund der beschlossenen Energiewende notwendig sind. Die kontrovers diskutierte Deckelung von Mieten lehnt der DDIV daher entschieden ab. „Regierung und Opposition sollten vielmehr ihr Augenmerk auf die große Gruppe der Wohnungseigentümer legen. Gerade die Ener-

giewende wird viele Eigentümer vor finanzielle Probleme stellen. Wer energetisch saniert, muss viel Geld in die Hand nehmen. Wer nicht saniert, steht vor dem Problem des Wertverlustes. Wohnungseigentum in Deutschland ist kein Luxus, sondern Altersvorsorge. Diese letzte sichere Form der Altersvorsorge steht auf dem Spiel.“ so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Belastung der Eigentümer wäre kontraproduktiv

Der DDIV hält die Vorschläge zu Mieterhöhungen und zur Begrenzung von Neuvertragsmieten oder Modernisierungumlagen für eine zusätzliche Belastung der Wohnungseigentümer. Besonders vor dem Hintergrund, dass viele private Eigentümer Wohneigentum noch immer zur Altersvorsorge nutzen, wäre eine Belastung der Eigentümer kontraproduktiv. „Es ist richtig, wenn zum Beispiel die Erhöhung des Wohngelds diskutiert wird, es ist aber falsch ein politisches Klima zu erzeugen, das Bürgerinnen und Bürger verunsichert, in Wohneigentum zu investieren“, sagt Kaßler. Zugleich mahnt der DDIV an, dass es bis heute keine geregelten Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit des Immobilienverwalters gibt. Viele Eigentümer sind bereits mit den neuen Anforderungen am Immobilien- und Wohnungsmarkt überfordert. Oft fehlt dann die Kompetenz eines Verwalters, der neue Vorschriften und Gesetzgebungen vermitteln und in der Wohnungseigentümergeinschaft umsetzen kann.

„Unser **Wohnungsmarkt** funktioniert“

Michael Odenwald ist Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Der gebürtige Karlsruher tritt auf dem Verwaltertag als Referent auf. DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler sprach mit dem hohen Beamten.

Interview: Martin Kaßler



Ende September findet der 21. Deutsche Verwaltertag statt. In diesem Jahr findet das Spitzentreffen der Immobilienverwaltung anlässlich des 25-jährigen Jubiläums des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter statt. Für diesen Anlass konnte der größte Branchentreff ganz besondere Gäste und Referenten gewinnen. Neben namhaften Immobilienexperten und Fachanwälten hat Michael Odenwald, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Referent zugesagt. Unter dem Titel „Der Berliner Flughafen BER: Eine unendliche Geschichte?“ wird der ausgebildete Jurist, der zugleich Vorsitzender der Sonderkommission Flughafen im BMVBS ist, über die Entwicklungen des Berliner „Problemkinds“ berichten und spannende Einblicke in die Arbeit der Sonderkommission geben.

Herr Odenwald, wie fällt die Bilanz der aktuellen Legislaturperiode im Bundesbauministerium aus?

Die Bilanz fällt positiv aus, denn der Immobilienstandort Deutschland hat in dieser Zeit an Attraktivität gewonnen. Unser Wohnungsmarkt funktioniert: Die Bautätigkeit reagiert auf regional steigende Preise und Mieten. Die Zahl der Genehmigungen stieg von knapp 175 000 Wohnungen im Jahr 2008 auf zuletzt knapp 240 000.

Mit der Novellierung des Mietrechts wurden unter anderem die Voraussetzungen für Investitionen in den Mietwohnungsbestand verbessert. Zudem sind wir bei der Änderung des Energiesparrechts – und hier insbesondere der EnEV – mit Augenmaß vorgegangen. Wir konnten erreichen, dass für die KfW-Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens in den Jahren 2012 bis 2014 jeweils 1,5 Milliarden Euro bereitgestellt werden. Im Dezember 2012 hat die Bundesregierung außerdem eine verbesserte Zuschussförderung von 300 Millionen Euro pro Jahr beschlossen, mit der sie auf die Ablehnung der vorgeschlagenen steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung durch die Länder reagierte.

Es ist uns überdies gelungen, trotz Sparzwängen die Städtebauförderung in den letzten Jahren auf einem Niveau von 455 Millionen Euro zu stabilisieren. Zudem haben wir gesetzliche Maßnahmen auf den Weg gebracht, mit denen die Innenentwicklung in den Städten im Bauplanungsrecht gestärkt werden soll.

Welche Handlungsfelder sehen Sie bei der Bau- und Stadtentwicklung in der nächsten Legislaturperiode?

Die weitere Stärkung der Investitionstätigkeit durch zusätzliche Impulse für den Wohnungsbau wird ein wichtiges Thema bleiben, um vor allem in den Ballungsregionen das Wohnungsangebot bedarfsgerecht auszuweiten. Zur Diskussion stehen dabei unter anderem verbesserte Abschreibungsbedingungen für Investoren oder eine verstärkte KfW-Neubauförderung, aber auch eine Ausweitung der sozialen Wohnraumförderung durch die dafür zuständigen Länder. Gerade im Bereich des günstigen Wohnraums muss das Angebot vergrößert werden. Auch im kommenden Jahr wird der Bund den Ländern

Noch ist das „moderne Tor zur Welt“ lediglich eine Simulation. Die Airport City des Flughafen BER befindet sich direkt vor dem Terminal.



dafür 518 Millionen Euro zur Verfügung stellen. In der nächsten Legislaturperiode wird es auch darum gehen, das Wohngeld anzupassen und mehr für die Bildung von Wohneigentum zu tun. Daneben stellen die Umsetzung der Beschlüsse zur Energiewende oder der demographische Wandel weiterhin große bau-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Herausforderungen dar.

Oberste Priorität hat die Frage, wie man Terminverzögerungen und Kostenüberschreitungen bei großen Bauprojekten besser in den Griff bekommt. Dies ist Gegenstand einer unlängst von Bundesminister Ramsauer eingesetzten Kommission. Ein typisches Großprojekt ist zum Beispiel der Bau des Humboldtforums, dessen bauliche Fertigstellung in der nächsten Legislaturperiode erfolgen soll und das entsprechend der parlamentarischen Beschlusslage erfolgreich im Kosten- und Terminplan liegt.

Deutschland belegt in der europäischen Statistik bei der Wohneigentumsquote nur

den vorletzten Platz. Gibt es Bestrebungen hier weitere Anreize zu setzen?

Das selbst genutzte Wohneigentum hat einen hohen Stellenwert für die individuelle Vermögensbildung und die private Altersvorsorge. Zudem wirkt der Neubau von Eigenheimen auch entlastend auf den Mietwohnungsmarkt. Die Wohneigentumsquote stieg auf zuletzt rund 46 Prozent und die Rahmenbedingungen für den Wohneigentumserwerb sind weiterhin günstig. Die Bundesregierung unterstützt die Wohneigentumsbildung zum Beispiel über die Wohnungsbauprämie beim Bausparen oder die sogenannte Eigenheimrente im Rahmen der geförderten privaten Altersvorsorge. Die Regierungskoalition hat Ende 2012 einen Gesetzentwurf auf den Weg gebracht, um die Eigenheimrente noch attraktiver zu machen. Insbesondere ist vorgesehen, dass künftig auch der Abbau von Barrieren finanziert werden kann.

Wie sieht die EnEV-Novelle aus und was bedeutet sie konkret für Wohneigentümer?

Die Bundesregierung hat am 6. Februar 2013 den Entwurf zur Novellierung des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparverordnung beschlossen. Derzeit läuft das parlamentarische Verfahren zum EnEG. Hieran schließt sich das Bundesratsverfahren zur EnEV an. Bei dem von der Bundesregierung beschlossenen Vorschlag zur Weiterentwicklung der EnEV sind wir mit Augenmaß vorgegangen. So ist für Neubauten eine maßvolle Anhebung der Mindesteffizienzstandards in zwei Stufen in den Jahren 2014 und 2016 vorgesehen. Eine Verschärfung der Vorgaben für bestehende Gebäude soll es hingegen nicht geben, da der Spielraum für eine wirtschaftlich vertretbare Anhebung des Anforderungsniveaus begrenzt ist, die überdies nur eine geringe Einsparung an Primärenergie erwarten lässt. Insbesondere wird es keine neuen Nachrüstverpflichtungen für Wohneigentümer geben. Wohnen muss für Eigentümer und Mieter bezahlbar bleiben. Wir streben eine Verkündung der Novellierungen im Sommer 2013 an.

Wie schätzen Sie die laufenden Arbeiten am Flughafen BER ein und was halten Sie davon, den Flughafen Tegel langfristig offen zu halten?

Die laufenden Arbeiten am Flughafen BER sind vor allem auf das Ziel einer schnellstmöglichen Inbetriebnahme auszurichten. Zwingende Voraussetzung für die Inbetriebnahme des BER ist der Abschluss einer detaillierten und flächendeckenden Bestandsaufnahme aller Baumängel durch die Flughafengesellschaft sowie eine mit dem Bauordnungsamt und den ausführenden Firmen abgestimmte genehmigungsfähige Planung. Die Geschäftsführung strebt diesen Zustand mit zum Teil parallelen Prozessläufen bis etwa Mitte 2013 an. Damit werden die Firmen in die Lage versetzt, ihre Arbeiten anforderungsgerecht auszuführen. Grundlage für die Prozesse ist das wiedergewonnene Vertrauen in eine zielgerichtete Zusammenarbeit der Hauptbeteiligten auf allen Entwicklungsstufen. Die bauliche Umsetzung soll ab dem 3. Quartal 2013 beginnen.

Zur Offenhaltung von Tegel ist an die Hintergründe für die getroffenen Standortentscheidungen zu erinnern: Mit Konsensbeschluss im Jahre 1996 haben der Bund und die Länder Berlin und Brandenburg zum einen die Konzentration des Luftverkehrs im Großraum Berlin/Brandenburg auf den Standort Schönefeld beschlossen und zum anderen zur Entlastung der Region von Fluglärm die Schließung der Flughäfen Tegel und Tempelhof festgelegt. Die Entscheidungen sind rechtskräftig und die Beschlusslage ist eindeutig.



Staatssekretär
Michael Odenwald:
„Bei der EnEV sind
wir mit Augenmaß
vorgegangen.“



Mietrechtsreform in Kraft

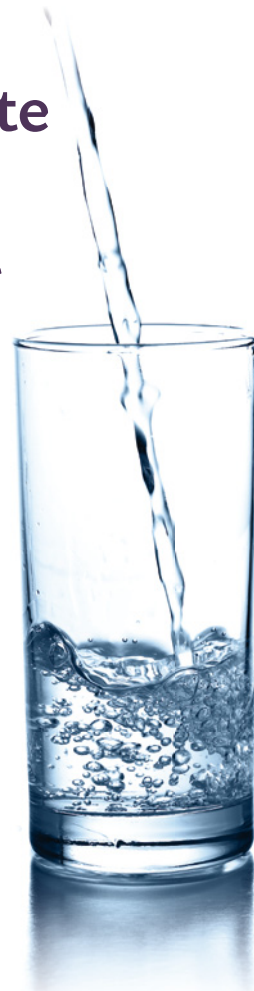
Lange hatte es gedauert, aber seit dem 1. Mai ist nun die Mietrechtsreform in Kraft. Das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ war am 11. März im Bundesgesetzblatt Nummer 13 verkündet worden. Das war die Voraussetzung dafür, dass die Mietrechtsänderung Geltung erlangen konnte.

Die wichtigsten Änderungen:

- > Die Landesregierungen können in Kommunen mit Wohnungsmangel die Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent absenken.
- > Der Begriff energetische Modernisierung wird gesetzlich definiert. Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Energieeinsparung der Mietsache beitragen.
- > Energetische Modernisierungen führen für die Dauer von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung.
- > Die Härtefallprüfung wird in das Mieterhöhungsverfahren nachverlagert.
- > Die formalen Anforderungen an die Begründung der Mieterhöhung bei Modernisierungen werden gesenkt.
- > Neue Verfahrensregeln erleichtern das Vorgehen gegen Mietnomaden.
- > Die Umlage der Contracting-Kosten auf den Mieter wird gesetzlich geregelt.
- > Das sogenannte Münchener Modell wird verboten.

Grenzwerte für Blei verschärft

Nach den Bestimmungen der Trinkwasserverordnung wird ab dem 1. Dezember 2013 der Grenzwert für Blei im Trinkwasser auf 10 Mikrogramm (0,01 Milligramm) pro Liter gesenkt. Der bisherige Grenzwert liegt seit 2003 bei 25 Mikrogramm. Als Folge davon werden in vielen Bestandsbauten, die bis 1973 errichtet wurden, die Trinkwasserleitungen erneuert werden müssen. Danach wurden in Deutschland keine Bleileitungen mehr verbaut. Praktisch frei von Trinkwasserleitungen aus Blei ist der gesamte süddeutsche Raum. Dort werden bereits seit mehr als hundert Jahren keine Bleirohre mehr verlegt. Betroffen hingegen sind die fünf neuen Länder, Teile von Schleswig-Holstein, Nordniedersachsen und Bremen sowie der Regierungsbezirk Bonn und Frankfurt am Main.



Bundesrat kritisiert EnEV-Entwurf

Am 22. März hat der Bundesrat den Regierungsentwurf für die nächste Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) kritisiert. Der Gesetzentwurf reiche kaum aus, um Antworten auf die enormen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Herausforderungen zu geben. Die Länderkammer verlangt eine Harmonisierung der parallelen energierechtlichen Vorschriften des Bundes, wie Energieeinsparungsgesetz, EnEV und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Dadurch litten Akzeptanz und Transparenz. Außerdem müsse eine Vereinfachung beim Vollzug der Vorschriften erreicht werden.



21. DEUTSCHER VERWALTERTAG 2013

InterContinental Hotel Berlin • 26. – 27.09.2013

Freuen Sie sich unter anderem auf:

- Heinz Buschkowsky, Bezirksbürgermeister Berlin-Neukölln
- Enak Ferlemann, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck und Immobilienrechtsexperte
- Joe Kelly, Ausdauersportler und Unternehmer
- Dr. Karin Milger, LL.M. Richterin am Bundesgerichtshof

Festabend

zum 25-jährigen Jubiläum des DDIV im TIPI
am Kanzleramt, u. a. mit Auszeichnung
„Immobilienverwalter des Jahres“
Moderation: Claudia Kleinert

25 JAHRE



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Das Programm finden Sie auch online unter www.ddiv.de

Immobilienverwalter des Jahres 2013 gesucht

Qualität spielt eine zentrale Rolle bei der Betreuung von Eigentum – ob zur Selbstnutzung oder als Anlage zur Altersvorsorge. Dafür tritt der DDIV seit 25 Jahren aktiv ein. Nun sucht der Spitzenverband die besten Konzepte und Ideen für den Wettbewerb **Immobilienverwalter des Jahres 2013**.

In Deutschland gibt es rund 6,5 Millionen Eigentumswohnungen – Tendenz weiter steigend. Der Großteil der Eigentumswohnungen wird von Immobilienverwaltern betreut, die sich um eine ordnungsgemäße Verwaltung sowie den Erhalt und die Wertsteigerung der Immobilie kümmern. Dabei ist nicht immer nachvollziehbar, nach welchen Kriterien Eigentümer ihre Verwalter auswählen.

DDIV wirbt seit 25 Jahren für Qualität

Ist der niedrigste Preis ausschlaggebendes Moment der Vergabe? Oder können sich Verwaltungsunternehmen am Markt auch allein mit Qualität durchsetzen? Welche Mittel und Möglichkeiten kommen dabei zur Anwendung? Und wie gelingt es Verwaltern, Wohneigentümergeinschaften auf Dauer an sich zu binden? Der DDIV wirbt seit 25 Jahren für Qualität der treuhänderischen Immobilienverwaltung in Politik und Öffentlichkeit. In diesem Jahr stellt der Spitzenverband dieses Thema in den Mittelpunkt

seiner Ausschreibung zum Immobilienverwalter des Jahres, für die sich ab sofort alle Immobilienverwaltungen in Deutschland bewerben können.

„Qualität hat ihren Preis! Wie überzeugen Immobilienverwaltungen am Markt?“ Zu diesem Thema sucht der DDIV bis zum 23. Juli 2013 innovative Beiträge, aus denen hervorgeht, wie Verwaltungsunternehmen Qualität definieren und im Alltag leben. Es können kreative Konzepte, Initiativen, Kampagnen oder Projekte eingereicht werden, die für ein hohes Niveau der Immobilienverwaltung stehen. Die Auszeichnung ist mit 3.000 Euro dotiert. Sie wird auf der Festveranstaltung des 21. Deutschen Verwaltertags anlässlich 25 Jahre DDIV am **26. September 2013** im TIPI am Kanzleramt verliehen.

Neben dem Titel Immobilienverwalter des Jahres ehrt der Dachverband zusammen mit seinen Partnern auch herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft und die besten Absolventen der Ausbildung zum Immobilienkaufmann/frau mit den Auszeichnungen **ImmoStar** und **NachwuchsStar**.

www.immobilienvrwalter-des-jahres.de



EU Modernisierungsdialo mit Belarus

Stephanie Benusch

Der DDIV beteiligt sich am EU-Modernisierungsdialo mit Belarus. Die Konferenz mit dem Titel „Ansätze für soziale und politische Reformen“, fand Ende Februar im Auswärtigen Amt in Berlin statt. Für den Spitzenverband der deutschen Verwalter hatte Werner Merkel teilgenommen. Das DDIV-Präsidiumsmitglied engagiert sich seit Jahren, unter anderem als Vorsitzender des Internationalen Verbands für Immobilienmanagement (IVIM), für den Aufbau von professionellen Verwalterstrukturen in Belarus.

Bei einer Diskussionsrunde zur kommunalen Wohnungspolitik und Selbstverwaltung wurden zahlreiche Konzepte vorgestellt und diskutiert. Merkel unterstrich dabei die zentrale Rolle von unabhängigen und qualifizierten Verwaltern. Er setzt sich für klare

rechtliche Rahmenbedingungen ein, damit eine effiziente und soziale Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Weißrussland möglich wird.

Die Europäische Union hat den Modernisierungsdialo mit Belarus im Jahr 2012 initiiert, um die politische, soziale und wirtschaftliche Modernisierung des Landes voranzutreiben. Insbesondere die weißrussische Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen, weil fehlende marktwirtschaftliche Verwaltungsstrukturen und fragmentierte Eigentumsverhältnisse in Mehrfamilienhäusern die Modernisierung des Wohnsektors erschweren.

Neben der teilweise fehlenden Rechtssicherheit, erschwert auch die finanzielle Situation der Eigentümer die Umsetzung

von energetischen Sanierungsprojekten im Wohnbestand. Nach Informationen der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) haben in den letzten 20 Jahren gerade einmal 2 Prozent der Wohnungseigentümergeinschaften die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in die eigenen Hände genommen. Hier zeigen sich die Probleme, die aus den fehlenden Rahmenbedingungen bei der Privatisierung des Wohnungsbestandes resultieren. Dabei berührt das Thema die Interessen von rund 64 Prozent der insgesamt in Mehrfamilienhäusern lebenden belarussischen Bevölkerung. Die Folgen ausbleibender Modernisierungen im Wohnbestand führen zu einem erhöhten Energieverbrauch und langfristig steigenden Wohnkosten.

Rechnet sich Sanierung oder nicht?

Eine Studie der KfW sorgt zurzeit für mächtig Wirbel. Den Forschern zufolge übersteigen die Kosten für Wärmedämmung an Gebäuden die Einsparungen deutlich. Noch kurz vorher hatte die halbstaatliche Deutsche Energie-Agentur eine eigene Studie veröffentlicht, nach der sich die energetischen Maßnahmen rechnen.

von Oliver Mertens

Eine kürzlich veröffentlichte Studie des Schweizer Prognos Instituts sorgte für Aufregung in den Medien. Die Studie hatte im Auftrag der KfW die Kosten-Nutzen-Bilanz für die Sanierung von Gebäuden untersucht. Einige Medien setzten die errechneten Gesamtinvestitionen für Neu- und Bestandsbauten in Relation mit den eingesparten Energiekosten und kamen zu dem Ergebnis, dass sich die energetische Sanierung von Gebäuden nicht rechnet. Die KfW widersprach diesen Meldungen und verwies darauf, dass in den Medien nur die absoluten Zahlen inklusive Neubau- und Ohnehin-Sanierungskosten betrachtet wurden. Bei der Betrachtung der Gesamtkosten für energetische Sanierung kommt die Studie zum Ergebnis: die Investition in energetische Sanierungsmaßnahmen lohnt sich in den kommenden Jahren sehr wohl.

Die Studie errechnete, dass bis 2050 insgesamt 838 Milliarden Euro in den Wohnungsbau investiert werden. Diese Kosten enthalten sowohl Investitionen in den Neubau als auch sogenannte Ohnehin-Kosten (270 Milliarden), die für Instandhaltung und Instandsetzung von Bestandsbauten ohnehin anfallen würden. Die Mehrkosten für eine energetische Sanierung schätzen die Forscher auf 237 Milliarden Euro. Setzt man die energiebedingten Mehrkosten in Relation mit der errechneten Einsparung von 370 Milliarden Euro, so wird deutlich, dass sich die Investitionen in energetische Sanierung durchaus auch finanziell rechnet. Die Zahlen sind Ergebnisse von Hochrechnungen und Schätzungen der kommenden Jahre. Dabei ist auch zu beachten, dass die Ent-



Einer Studie der KfW zufolge rechnen sich Investitionen in die Wärmedämmung.

Eine kurz zuvor erschienene Dena-Studie kommt zum selben Ergebnis.

wicklung der Energiepreise nur schwer kalkulierbar ist.

Dena: Energetische Sanierungen rechnen sich

Kurz zuvor hatte die halbstaatliche Deutsche Energie-Agentur (Dena) ihrerseits eine Studie veröffentlicht, nach der bei energetischen Sanierungen die Resultate in der Regel auch mit der Planung übereinstimmen. Die Dena hat den Energieverbrauch von 63 hocheffizient sanierten Wohngebäuden, bei denen eine Energieeinsparung von durchschnittlich 80 Prozent angestrebt worden war, untersucht.

Die Studie beruht auf dem Dena-Modellvorhaben Effizienzhäuser, in dem seit 2003 mehr als 350 Wohngebäude hocheff-

fizient saniert werden. Für die Auswertung wurden die Energieverbrauchsdaten der fertiggestellten und bereits über mehrere Heizperioden bewohnten Gebäude erhoben und analysiert. Es wurde untersucht, ob der geplante energetische Standard in der Praxis erreicht wird und wie groß die tatsächliche Einsparung beim Energieverbrauch ist. Das Ergebnis: Im Mittel konnte der Energieverbrauch von 223 auf 54 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr reduziert werden. Diese Einsparung von 76 Prozent entspricht etwa den vorab berechneten 80 Prozent Energieeinsparung.

Die Dena-Studie finden Sie unter www.zukunft-haus.info/sanierungsstudie, die Prognos-Studie unter www.kfw.de/evaluationen-eebs.

Rheinland-Pfalz bringt Wohnraumförderungsgesetz auf den Weg

Am 18. März hat Finanzminister Carsten Kühl, der auch für das Ressort Bauen zuständig ist, dem Kabinett einen Entwurf für ein Landeswohnraumförderungsgesetz vorgelegt. Damit will die Landesregierung der „Wohnungsnot in den Ballungszentren und dem Leerstand in der Fläche“ mit geeigneten Werkzeugen entgegenzutreten. Das Land macht damit von seiner durch die Föderalismusreform übertragenen Kompetenz Gebrauch.

Dem Kabinett zufolge sollen auf der Grundlage von quartiersbezogenen Wohnungsbedarfskonzepten zwischen Land und Kommune für einen festgelegten, vereinbarten Zeitraum verbindliche Vereinbarungen zu Fördermitteln und Konditionen für Neubau, Modernisierungen und Belegungsrechten im sozialen Wohnungsbau getroffen werden. Mit dem neuen Gesetz sollen außerdem maßgeschneiderte Lösungen vor Ort besser ermöglicht werden. Im nächsten Schritt sollen in einem Beteiligungsverfahren die kommunalen Spitzenverbände, Verbände der Wohnungswirtschaft, Sozialverbände sowie Beiräte und weitere Betroffene gehört werden, bevor der Entwurf zur Beratung ins Parlament gelangt. www.fm.rlp.de

Erdgas bleibt Energieträger Nummer eins

In Deutschland wurde nach vorläufigen Angaben des BDEW im Jahr 2012 knapp die Hälfte der insgesamt 38,2 Millionen Wohnungen mit Erdgas beheizt (49,2 Prozent). In 12,8 Prozent aller Wohnungen wird Fernwärme genutzt, während Heizöl in 29 Prozent aller Wohnungen für Wärme sorgt. Strom (Nachtspeicherheizungen und Wärmepumpen) lieferte für 6,1 Prozent die Heizenergie. Der Anteil der übrigen Festbrennstoffe (darunter Holz, Koks/Kohle) lag bei 2,9 Prozent.

Auch im Neubau bleibt Erdgas nach aktuellen Daten Nummer eins bei den Heizungssystemen. 49,8 Prozent aller neuen Wohnungen wurden 2012 mit einer Erdgasheizung ausgestattet. Wärmepumpen hatten einen Anteil von 24,5 Prozent, gefolgt von Fernwärme mit 16,6 Prozent. Die verbleibenden Anteile entfielen auf Heizöl (0,9 Prozent), Stromheizungen (0,6 Prozent) und sonstige Heizungssysteme (7,6 Prozent, darunter vor allem Holzpellet-Heizungen). Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 211 000 neue Wohnungen gebaut. www.bdew.de



Deutsche mussten 2012 mehr heizen und zahlen

Die deutschen Verbraucher haben, nachdem 2011 eines der mildesten Jahre seit Beginn der Wetteraufzeichnungen war, im Jahr 2012 wieder mehr Heizenergie verbraucht. Der Energiemanager Techem prognostiziert einen Verbrauchsanstieg von durchschnittlich 7,5 Prozent für Raumheizung.

Die Brennstoffpreise sind ebenfalls erneut angestiegen. Heizöl verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 8,4 Prozent, der Gaspreis nahm um 5,6 Prozent zu. In Kombination mit dem gestiegenen Energieverbrauch müssen die Endverbraucher daher mit einem spürbaren Anstieg der Heizkosten rechnen. Bei Gasheizungen liegt er bei 13,5 Prozent, bei Ölheizungen sogar bei 16,6 Prozent. Aufgrund abweichender Witterungsverhältnisse fallen die Veränderungen regional unterschiedlich aus. Im Vorjahr konnte der Süden trotz des milden Winters seinen Heizenergieverbrauch nur geringfügig verringern während die Mitte besonders hohe Einsparungen verbuchen konnte. Im Jahr 2012 haben sich diese Verhältnisse praktisch umgekehrt.

So sanken an der Zugspitze, in Straubing und in Augsburg die Außentemperaturen im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig. In diesen Regionen mussten die Verbraucher daher vergleichsweise nur wenig mehr für Heizenergie aufwenden als in 2011. An vierter Stelle liegt die Nordseeinsel Helgoland, bevor auf den Rängen fünf und sechs mit Kempten und München zwei weitere süddeutsche Regionen folgen. Die energie-technischen Verlierer des Jahres 2012 sind Rheinstetten, Trier, Frankfurt, Düsseldorf, Saarbrücken und Berlin (in dieser Reihenfolge). Diese Regionen hatten, verglichen mit 2011, den stärksten Temperaturrückgang und infolgedessen auch den höchsten Mehrverbrauch an Heizenergie. www.techem.de

DDIV-Mitglied **ausgezeichnet**

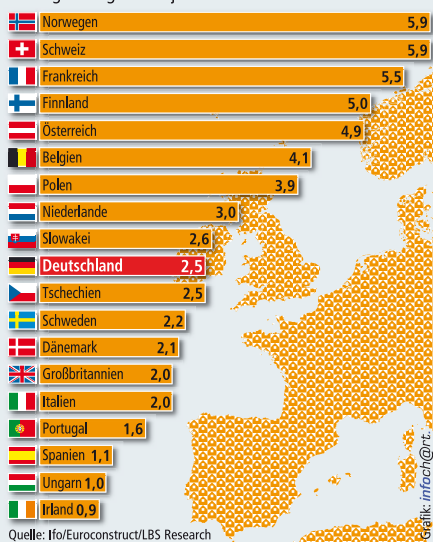
Der Verbraucherverein Hausgeld-Vergleich hat für das vergangene Jahr 2012 die Ritter Hausverwaltung aus dem fränkischen Neumarkt zum Verwalter des Jahres gekürt. In der Begründung für die Auszeichnung heißt es über das Mitglied des VDIV Bayern: „Das Unternehmen gehört aus unserer Beobachtung zu den

Verwalterfirmen, die man jeder Wohnungsgemeinschaft empfehlen kann. Besonders hervorzuheben sind das Engagement für Kosteneinsparungen bei den laufenden Ausgaben sowie eine Reihe von erfolgreichen Vorschlägen im gering investiven Bereich zur Energieeinsparung.“ www.hausgeld-vergleich.de

Deutscher Wohnungsbau auf **Normalisierungskurs**

Deutschland weiter verbessert

Wohnungsneubau in Europa 2013 (Prognose)
– Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner –



Die Baugenehmigungen lagen 2012 ein Drittel höher als drei Jahre zuvor. Dass dies keine Anzeichen für einen Boom sind, macht nach Auskunft von LBS Research der europäische Vergleich deutlich. Denn laut Euroconstruct rückt die Bauintensität hierzulande in diesem Jahr mit 2,5 fertig gestellten neuen Wohnungen auf 1000 Einwohner unter allen 19 Ländern gerade einmal auf den Mittelplatz vor.

In fast allen unmittelbaren Nachbarländern – bezogen auf die Bevölkerungszahl – wird deutlich mehr gebaut. So ist zum Beispiel die Wohnungsbauintensität in Polen und Belgien 60 Prozent, in den Niederlanden immerhin 20 Prozent höher als hierzulande. Fast das Doppelte wird sogar in Österreich gebaut, in Frankreich und beim europäischen Mit-Spitzenreiter Schweiz noch mehr. Lediglich in

Tschechien läuft der Wohnungsneubau 2013 auf deutschem Niveau, in Dänemark ist er etwas schwächer. Die Tatsache, dass es sich bei unseren Nachbarn vielfach um Märkte mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen wie in Deutschland handelt, macht laut LBS Research deutlich, dass drei Wohnungen pro tausend Einwohner und mehr in der Mitte Europas durchaus als normal anzusehen sind.

Die Forscher haben zugleich einen Blick in das Jahr 2015 geworfen. Nach dieser Prognose dürften die Neubauzahlen hierzulande weiter ansteigen, und zwar um rund 15 Prozent auf 3,0 fertig gestellte Wohnungen auf 1000 Einwohner. Nach etlichen Jahren unter der 200 000er Grenze bedeutete dies nach den Prognosen der Bauexperten des ifo Instituts dann insgesamt 265 000 neue Wohnungen.

S 024

Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30 % mehr Dämmleistung.



DDIV drängt auf Verbraucherschutz

Untreue, Missmanagement, Vetternwirtschaft – Stichworte, die in der letzten Zeit wieder vermehrt in Verbindung mit Eigentumswohnungen und deren Verwaltung in den Medien präsent waren. Der DDIV beobachtet diese Entwicklungen mit großer Sorge und drängt auf die Einführung von Mindestanforderungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter.

Stephanie Benusch

Nicht zuletzt lässt die Ermittlung der Staatsanwaltschaft Stuttgart gegen einen Unternehmer aufhorchen, der Rücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von über 1,6 Millionen Euro veruntreut haben soll. Der Erwerb von Eigentum wird in Deutschland seit Jahren steuerlich gefördert und als Kapitalanlage und Altersvorsorge empfohlen. Doch was hilft es, einen Nährboden für Wohneigentum zu schaffen, wenn dieser in der Folge nur unzureichend verwaltet und bewirtschaftet wird? Verbraucherschutz und Qualität werden stets großgeschrieben, nur bei der Verwaltung von Eigentum sieht die Bundesregierung immer noch keinen Handlungsbedarf. Der Spitzenverband der Immobilienverwalter sieht das anders und ruft die Gesetzgeber wiederholt zum Handeln auf: „Wir müssen Eigentümer und Mieter zukünftig besser schützen und das geht nur mit der Einführung von Mindestvoraussetzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter“, sagt Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV.

Als Minimum an gesetzlichen Rahmenbedingungen fordert der Dachverband zusammen mit seinen mehr als 1600 Mitgliedsunternehmen die Pflicht zur Vermögens- und Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung sowie eine Berufsbeziehungsweise Betriebshaftpflichtver-

sicherung für Immobilienverwalter in der Gewerbeordnung. Ähnlich wie die jüngst eingeführte Finanzanlagenvermittlerverordnung oder die Versicherungsvermittlungsverordnung, die jeweils eine Versicherungspflicht und Mindestqualifikationen für Versicherungs- und Vermögensvermittler vorschreiben, steht eine derartige Regelung nicht im Konflikt mit der freien Berufswahl (Artikel 12 GG). Dies wurde bereits in einem Verfassungsgutachten bestätigt.

Bis heute unterliegt die Tätigkeit des Immobilienverwalters keinen Mindestanforderungen. Einzige Pflicht ist die Gewerbeanzeige (§ 14 GewO). Jedoch übernimmt der Immobilienverwalter als Bindeglied zwischen Dienstleistern, Mietern und Eigentümern die verantwortungsvolle Aufgabe der Vermögensverwaltung. Der Verwalter von heute ist nicht mehr nur Manager der Hausordnung und der Eigentümerversammlung, sondern Katalysator für die Umsetzung von Modernisierungsvorhaben, Rechtsberater und Finanzaufseher.

„Die Einführung der Versicherungspflicht ist das Mindeste, was der Gesetzgeber für den Verbraucherschutz von Eigentümern und Mietern derzeit machen kann“, so Heckeler. Der DDIV hält die Einführung von Zugangsbarrieren für Immobilienverwalter auch deswegen für dringend notwendig, weil sich nicht nur fehlerhafte Verwaltung, ungenügende Beratung und unsachgemäße



Wolfgang D. Heckeler, Präsident des DDIV

Ausführung von Leistungen häufen, sondern weil es auch immer wieder zu unsachgemäßer Handhabung der Instandhaltungsrücklagen kommt, bis hin zum strafrechtlichen Tatbestand – wie die jüngsten Nachrichten bestätigen. Mehr Sicherheit und Vertrauen muss daher für Wohnungseigentümer geschaffen werden, die sich zum Teil jahrelang an Kreditinstitute binden, um im Alter ihre Vorsorge nutzen zu können.

Hintergrund

Die Staatsanwaltschaft Stuttgart ermittelt aktuell gegen einen Unternehmer, dessen Immobilienverwaltungsfirma in Tübingen rund 150 Gebäude mit 1570 Wohnungen, Läden, Büros und Garagen verwaltet. Im Detail geht es um den Vorwurf der Veruntreuung von Rücklagen verwalteter Wohnungseigentümergemeinschaften. Zwei Banken hatten Strafanzeige gestellt und dem Verwalter den Zugang zu den Konten der von ihm betreuten WEGs gesperrt. Die Kriminalpolizei hat daraufhin seine Räumlichkeiten durchsucht und Akten beschlagnahmt. Nach Angaben der Pressedezernentin und Ersten Staatsanwältin Claudia Krauth geht es um 1,6 Millionen Euro, die der Unternehmer auf sein Privatkonto abgezweigt haben soll – angeblich nicht für eigene Zwecke, sondern um damit die Bauarbeiten an einer Schule in der Tübinger Weststadt am Laufen zu halten. Jedoch steht diese Baustelle ebenfalls seit mehreren Wochen still. Die Staatsanwaltschaft ermittelt weiter.

DDIV*aktuell*

Beileger

21. DEUTSCHER VERWALTERTAG 2013



25 JAHRE

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

InterContinental Hotel Berlin • 26. – 27.09.2013



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Liebe Besucherinnen und Besucher des 21. Deutschen Verwaltertages



Nur wenige Tage nach der Bundestagswahl freue ich mich, Sie anlässlich des 25-jährigen Jubiläums des DDIV e.V. in Berlin begrüßen zu können.

Die Branche ist im Wandel und mit ihr auch die Anforderungen an uns. Nur wer sich heute mit den Herausforderungen von morgen auseinandersetzt, wird am Markt bestehen können.

Als der Spitzenverband deut-

scher Immobilienverwalter stehen wir dabei an Ihrer Seite und gehen zugleich vorweg, wenn es um Ihre Interessen geht. Mehr als 1600 professionelle und hauptberufliche Mitgliedsunternehmen bestätigen uns darin. Und täglich werden es mehr!

Ganz im Zeichen unseres Anspruches nach mehr Qualität und Professionalität für die Branche steht auch wieder der diesjährige Verwaltertag.

Machen Sie sich fit! Hören Sie exklusiv die Ergebnisse eines neuen DDIV-Gutachtens, vernehmen Sie Klartext bei einem der bekanntesten Bürgermeister Deutschlands und gehen

Sie mit Joey Kelly an den Start. Holen Sie sich Fachwissen bei unseren zahlreichen Fachforen, erfahren Sie aus erster Hand, was Deutschland nach der Wahl erwartet und ob der neue Flughafen Berlin Brandenburg doch noch eröffnet wird. Dies und vieles mehr erwartet Sie in Berlin!

Daneben bieten wir Ihnen ein vielfältiges Rahmenprogramm mit tollen Höhepunkten. Freuen Sie sich zudem auf einen unvergleichlichen Festabend im TIPI am Kanzleramt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, mit Wirtschaft und Politik sowie Kollegen zu diskutieren und neue Netzwerke aufzubauen.

Ich freue mich auf Sie und unser gemeinsames 25-jähriges Jubiläum!

Ihr

Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Information

21. Deutscher Verwaltertag 2013

Mit über 550 Besuchern ist der jährlich stattfindende Deutsche Verwaltertag das Spitzentreffen der Immobilienverwalterwirtschaft. Zahlreiche Fachforen zu relevanten Verwalterthemen sowie aktuelle und wissenswerte Vorträge bieten den Fach- und Führungskräften eine große Plattform zum Informieren und Austauschen. Zugleich wird

im Rahmen des Verwaltertages die wohl renommierteste Auszeichnung der Branche zum „Immobilienverwalter des Jahres“ vergeben. Bewerben können sich alle Immobilienverwaltungen in Deutschland bis zum 23. Juli 2013 unter www.immobilienverwalter-des-jahres.de.

Tagungsleitung:

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)

DDIVservice GmbH
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Telefon 030. 3009679 0
www.ddiv.de info@ddiv.de

Tagungshotline 0174. 89 81 446

Tagungshotel:

Hotel InterContinental Berlin

Hotel InterContinental Berlin
Budapester Straße 2 • 10787 Berlin
Telefon 030. 2602 0
www.berlin.intercontinental.com

Festabend:

TIPI am Kanzleramt

Große Querallee • 10557 Berlin
Telefon 030. 3906655 0
www.tipi-am-kanzleramt.de

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

DONNERSTAG, 26. SEPTEMBER 2013

- | | |
|---|---|
| <p>10.00 — Empfang der Besucher und
Eröffnung der Ausstellung</p> <p>11.00 — Eröffnung des 21. Deutschen
Verwaltertages
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter</p> <p>11.20 — Wohneigentum – eine gesellschafts-
politische Aufgabenstellung?
Enak Ferlemann
Parlamentarischer Staatssekretär im
Bundesministerium für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung</p> <p>11.45 — Bezahlbarer Wohnraum als
Grundpfeiler der Gesellschaft
Lukas Siebenkotten
Direktor Deutscher Mieterbund e.V.</p> <p>12.15 — Mittagspause
und Besuch der Ausstellung</p> | <p>13.30 — Wohnen im sozialen Brennpunkt
Heinz Buschkowsky
Bezirksbürgermeister Berlin-Neukölln</p> <p>14.45 — Die Harmonisierung von WEG- und
Mietrecht: Exklusive Vorstellung der
Ergebnisse eines Forschungsgutachtens
Prof. Dr. Martin Häublein
Universitätsprofessor für Wohn- und
Immobilienrecht an der Universität
Innsbruck</p> <p>15.45 — Kaffeepause und Besuch der
Ausstellung</p> <p>16.15 — Fachforen</p> <p>19.30 — Festabend</p> |
|---|---|

Festabend

19.30 Uhr im TIPI am Kanzleramt

Das 25-jährige Jubiläum des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter ist Anlass für einen ganz besonderen Festabend im TIPI am Kanzleramt. Die größte stationäre Zeltbühne Europas, direkt neben der politischen Regierungszentrale Deutschlands gelegen, erwartet Sie mit einem außergewöhnlichen Ambiente. Freuen Sie sich auf ein Jubiläums-Dinner, unterhaltsame Showacts und die Verleihung der wichtigsten Auszeichnungen der Branche, dem/der „Immobilienverwalter/in des Jahres 2013“, „ImmoStar 2013“ und „NachwuchsStar 2013“. Moderiert wird der Festabend von Deutschlands bekanntester Wettermoderatorin Claudia Kleinert. Ein Hin- und Rücktransfer vom Hotel zum TIPI am Kanzleramt wird eingerichtet.



FREITAG, 27. SEPTEMBER 2013

09.00	Die Stellung des WEG-Verwalters im Datenbankgrundbuch Prof. Wolfgang Schneider Professor für Bürgerliches Recht mit Schwerpunkt Liegenschaftsrecht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin	11.00	Aktuelle Rechtsprechung des BGH zur Wohnraummiete Dr. Karin Milger, LL.M. Richterin am Bundesgerichtshof
10.00	Der Berliner Flughafen BER: Eine unendliche Geschichte? Michael Odenwald Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und Leiter der Sonderkommission Flughafen Berlin-Schönefeld	12.00	Mittagspause und Besuch der Ausstellung
10.30	Kaffeepause und Besuch der Ausstellung	13.15	Fachforen
		14.45	Kaffeepause und Besuch der Ausstellung
		15.15	No Limits – Wie schaffe ich mein Ziel? Joey Kelly Ausdauersportler und Unternehmer
		16.15	Schlusswort und Ausblick Wolfgang D. Heckeler Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter

Fachforen

F1 Tiefgaragensanierung: Spagat zwischen Vorschriften und Praxis

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Ingenieurbüro für Beton- und Bauwerkstandsetzung

Bei der Planung das Stiefkind, während der Ausführung wenig beachtet: Tiefgaragen sind Spitzenreiter bei Bauschäden und Vorschriften. Rücklagen zur Sanierung: meist Fehlanzeige. Der Vortrag ist ein Leitfaden zu praxisnahen Lösungen in der Tiefgaragensanierung.

F2 Brandschutz im Gebäude

Rolf Strobel, Berufsfeuerwehrmann Stuttgart

Wie kommt es zu einem Brand und welche Gefahren entstehen für Mensch und Immobilie? Das Fachforum erklärt, welche Vorschriften es gibt und was in der Praxis passiert, wenn sie nicht beachtet werden. Erfahren Sie mehr über Zweck und Funktion von Rauchmeldern.

F3 Fluch + Segen Internet – wie kann der Verwalter profitieren?

Lutz Grimm, Marketingexperte für die Immobilienwirtschaft

Twitter, Facebook und Co. – ist es wirklich von Vorteil, im Internet omnipräsent zu sein? Wie können Verwal-

tungen vom Internet profitieren? Und kann durch neue Formen der Kommunikation der Verwaltungsbestand vergrößert werden? Diese und andere Fragen werden im Forum diskutiert und beantwortet.

F4 Beschlusskompetenzen in Mehrhausanlagen, unter besonderer Beachtung der Untergemeinschaften

Dr. Andreas Ott, Rechtsanwalt, Kanzlei Müller Radack

Sie sind oder werden Verwalter einer Mehrhausanlage? Das Seminar gibt praktische Tipps zu Beschlusskompetenzen, Instandhaltungen, Kostenverteilung sowie zur Bildung separater Rücklagen und zur erstmaligen mangelfreien Herstellung von Gemeinschaftseigentum.

F5 Verwaltungsbeirat und Verwalter: Zwischen Anspruch & Wirklichkeit. Was ist rechtlich möglich?

Uwe Wanderer, Rechtsanwalt, Wanderer und Partner

Der Verwalter im Spannungsfeld zwischen Eigentümer und Beirat – Rechtsanwalt Uwe Wanderer rät: Man muss sich den Kontrolleur zum Freund machen. Mit juristischer Expertise erklärt er anhand von Grundsätzen und Ausnahmen einfach und praxisnah das Beziehungsgeflecht zwischen den Organen der Eigentümergemeinschaft.

RAHMENPROGRAMM

Donnerstag, 26. September

Rundgang durch die Staatsbibliothek 11.30 – 13.00

(inkl. Transfer vom Hotel)

Besuchen Sie exklusiv einen der größten Lesesäle der deutschen Bibliothekslandschaft, der die Baukunst der Kaiserzeit mit den Visionen der Gegenwart verbindet. Staunen Sie über Architektur, historische Schriften und bibliophile Schätze aus der „Rara-Sammlung“.



© Staatsbibliothek, Jörg F. Müller

Gedenkstätte Hohenschönhausen 11.30 – 15.30

(inkl. Transfer vom Hotel)

Ehemalige Häftlinge führen durch das Gefängnis, informieren über Haftbedingungen und Verhörmethoden und vermitteln ein authentisches Bild der Staatssicherheit in der DDR.

Geschichte zum Anfassen: Das DDR-Museum 13.30 – 15.30

(inkl. Transfer vom Hotel oder gemeinsamer Fußweg ab Staatsbibliothek)

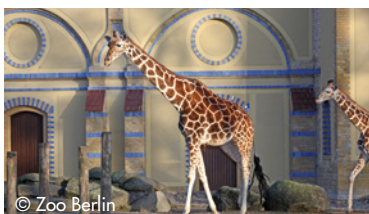
Lassen Sie sich entführen in das alltägliche Leben in der DDR.



Führung durch den Zoologischen Garten 15.20 – 16.30

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Schauen Sie hinter die Kulissen des Zoos. Erfahren Sie mehr über die „Berliner Schnauzen“, über Tierhaltung, Training und Beschäftigung. Am Ende dürfen Sie sich selbst als Tierpfleger/in ausprobieren.

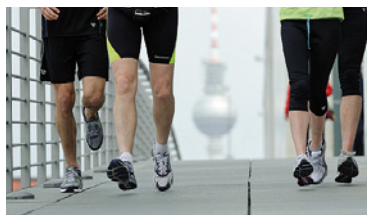


© Zoo Berlin

Freitag, 27. September

Sight Running 07.10 – 08.00 (ab Hotel)

Berlin laufend entdecken mit Frühsport entlang dem Potsdamer Platz, der Berliner Mauer, dem Brandenburger Tor und dem Reichstagsgebäude. Das Lauftempo bestimmt die Gruppe.



Rundgang KaDeWe 09.45 – 11.45

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Das traditionsreichste Berliner Kaufhaus lädt ein zu einer exklusiven Führung mit neuen Einblicken in die Shoppingwelt.

Führung durch die CDU – Bundesgeschäftsstelle 10.45 – 12.15

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Politik ganz nah: Schnuppern Sie noch etwas Wahlkampfstimmung und erleben Sie das Konrad-Adenauer-Haus direkt nach der Bundestagswahl.

Neue Nationalgalerie 11.30 – 14.00

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Eine außergewöhnliche Sammlung mit Arbeiten von Munch, Kirchner, Picasso, Klee, Feininger, Dix und Kokoschka.

Besichtigung des Kanzleramts 12.30 – 15.30

(inkl. Transfer vom Hotel)

Gewinnen Sie einen exklusiven Einblick in die Arbeit der Regierungszentrale.

*Friedrichstadtpalast „Show Me“ 19.30 – 21.30

(kein Transfer; Ticket 47 € p. P.)

Erleben Sie die weltweit größte En-suite-Show: atemberaubende Artistik, ästhetisch verwoben mit verblüffenden Formationen aus Kostümen und Künstlern.



*Bar jeder Vernunft „Wie wär's, wie wär's“ 19.30 – 22.30

(kein Transfer; Ticket 32 € p. P.)

Samstag, 28. September

Führung entlang der East Side Gallery 9.30 – 11.30

(inkl. Transfer vom Hotel)

Ein Mauerdurchbruch sorgte vor wenigen Monaten deutschlandweit für Schlagzeilen. Machen Sie sich nun selbst ein Bild von der längsten Mauergalerie der Welt.

Berliner Tatorte - zwischen Fiktion und Wirklichkeit 10.00 – 13.00

(inkl. Transfer vom Hotel)

Eine Stadtführung der besonderen Art bringt Sie zu Kriminal-Drehorten und realen Schauplätzen des Verbrechens in der Hauptstadt.

Schiffahrt bis Friedrichstraße 11.10 – 13.00

(gemeinsamer Fußweg ab Hotel)

Gewinnen Sie vom Wasser aus einen neuen Blickwinkel auf die Stadt und ihre Sehenswürdigkeiten, u. a. auf den Spreebogen, das Schloss Bellevue, das Regierungsviertel und die Museumsinsel.



*Friedrichstadtpalast „Show Me“ 19.30 – 21.30

(kein Transfer; Ticket 47 € p. P.)

*Bar jeder Vernunft „Wie wär's, wie wär's“ 19.30 – 22.30

(kein Transfer; Ticket 32 € p. P.)

Die Bar jeder Vernunft erinnert an das nachtverliebte Berlin der 20er Jahre. Drei schweizerisch-deutsche Kabarettisten bieten Ihnen einen musikalisch unterhaltsamen Abend.



Alle genannten Zeiten sind jeweils Beginn der Führung. Zeiten für Transfer und Treffpunkt werden gesondert bekannt gegeben.

* Veranstaltungen kosten zusätzlich.

Veranstalter



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Dorotheenstr. 35
10117 Berlin

Telefon: 030. 3009679 0
Fax: 030. 3009679 21

info@ddiv.de
www.ddiv.de

Tagungshotline: 0174. 8981446

Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler (Präsident),
Steffen Haase (Vizepräsident),
Werner Merkel,
Ralf Michels,
RA Dietmar Strunz

Geschäftsführer:

Martin Kaßler

Mit freundlicher Unterstützung von



Kabel Deutschland



Medienpartner



Anreise

Anreise mit der Bahn

- Von Berlin Hauptbahnhof:
S-Bahn bis Bahnhof Zoologischer Garten. Umsteigen in Bus 200 Ri. Michelangelostraße bis Budapester Straße.
- Von Berlin Zoologischer Garten:
Bus 200 Ri. Michelangelostraße bis Haltestelle Budapester Straße. Taxifahrt dauert 2–5 Minuten und kostet rund 5€. Zu Fuß erreichen Sie das 1,5 km entfernte Hotel in 5–10 Minuten entlang der Hardenbergstraße.

Nutzen Sie das Bahn-Special zum Verwaltertag

Der Preis für Ihr Ticket zur Hin- und Rückfahrt nach Berlin:
2. Klasse 99€ • 1. Klasse 159€

Weitere Informationen finden Sie unter www.ddiv.de

Anreise mit dem Flugzeug

- Von Tegel:
Bus X9 bis Zoologischer Garten. Umsteigen in Bus 200 Ri. Michelangelostraße bis Budapester Straße.
Taxifahrt von Tegel bis zum Hotel dauert 15–30 Minuten und kostet ca. 15–20€.
- Von Schönefeld:
RB14 Ri. Nauen und RB7 Ri. Dessau bis Zoologischer Garten. Alternativ S9 Ri. Pankow bis Ostkreuz, Umsteigen in S-Bahn Ri. Zoologischer Garten. Bus 200 Ri. Michelangelostraße bis Budapester Straße.
Taxifahrt von Schönefeld bis zum Hotel dauert 30–40 Minuten und kostet ca. 30–45€.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

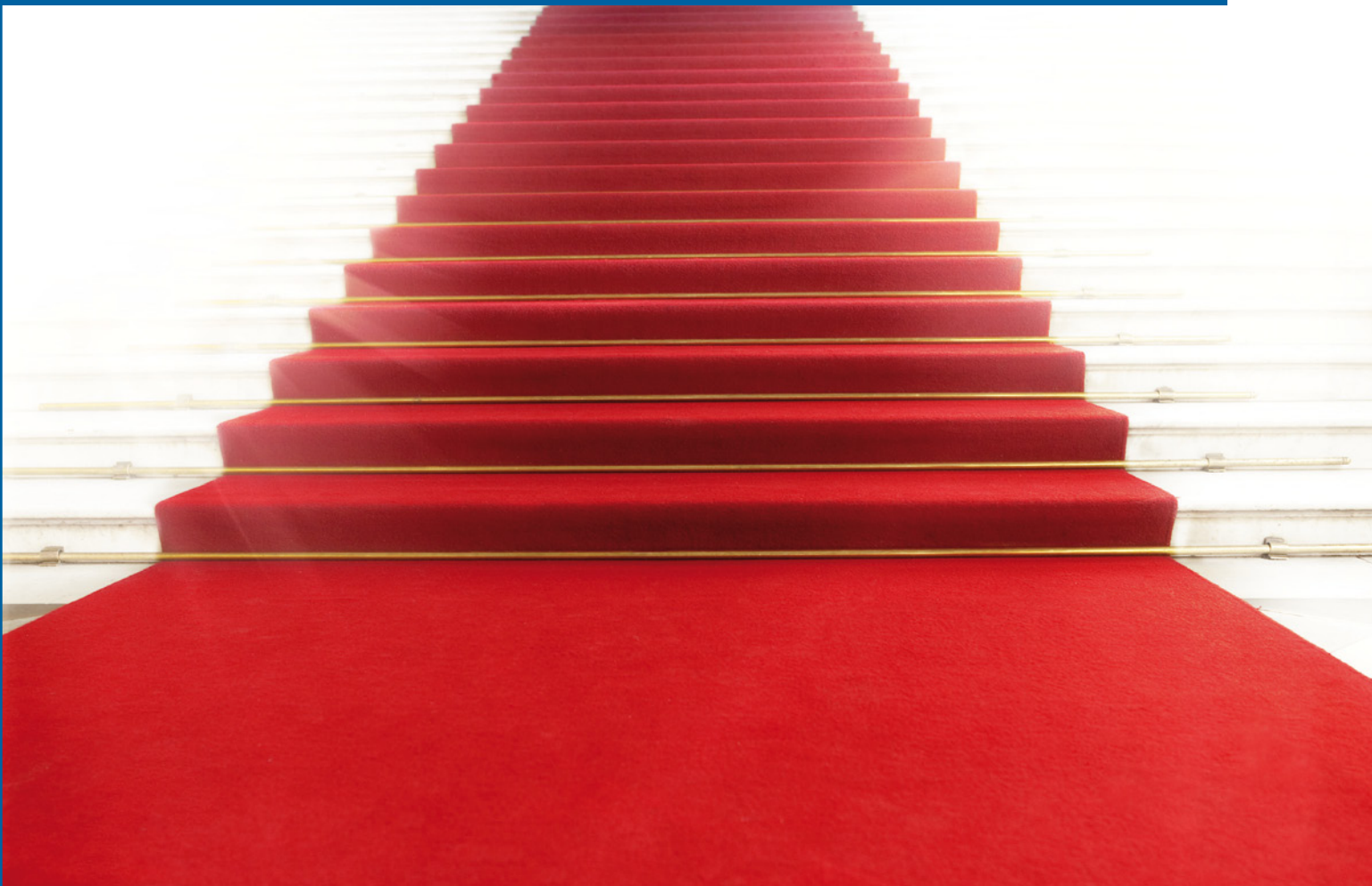
Ausschreibung

IMMOBILIENVERWALTER

des Jahres

— 2013 —

Thema: Qualität hat ihren Preis!
Wie überzeugen Immobilienverwaltungen am Markt?



IMMOBILIENVERWALTER des Jahres 2013

Weit mehr als 6,5 Millionen Eigentumswohnungen gibt es in der Bundesrepublik Deutschland, mit steigender Tendenz. Wohnungseigentum ist dabei mehr denn je nicht nur Kapitalanlage, sondern auch Altersvorsorge für viele Bürgerinnen und Bürger.

Eigentum verpflichtet! Legen Wohneigentümer dabei ihre Verantwortung in die Hände von Verwaltungsunternehmen, so ist nicht immer nachvollziehbar, nach welchen Kriterien die Auswahl erfolgt. Ist wirklich der niedrigste Preis ausschlaggebendes Moment der Vergabe? Können sich Verwaltungsunternehmen am Markt auch mit Qualität durchsetzen? Welche Mittel und Möglichkeiten kommen dabei zur Anwendung? Und wie gelingt es Verwaltern, Wohneigentümergeinschaften auf Dauer an sich zu binden? Welche langfristige Strategie wird im Unternehmen verfolgt und welches Image dafür aufgebaut?

Wie gelingt es, kalkulierte Preise auch am Markt durchzusetzen oder mit besonderen Leistungen aufzuwarten?

Wie unterscheiden Sie sich von anderen Immobilienverwaltungen und wie reagieren Ihre Kunden darauf?

Als Dachverband Deutscher Immobilienverwalter werben und stehen wir besonders für die Qualität der treuhänderischen Immobilienverwaltung in Politik und Öffentlichkeit auch und insbesondere gegenüber dem Eigentümer. In diesem Jahr suchen wir deshalb die Immobilienverwaltung, welche am Markt durch Qualität überzeugt.

Zeigen Sie uns, dass Sie diese Qualität haben! Wir suchen Beiträge aus denen hervorgeht, wie Ihr Unternehmen Qualität definiert und „lebt“. Einreichen können Sie Konzepte, Initiativen oder Projekte, mit denen Sie Erfolg haben. Zeigen Sie uns Ihre Kreativität.

Bewerben Sie sich um die Auszeichnung zum „IMMOBILIENVERWALTER des Jahres 2013“



**Eindrücke und Gewinner
von der Preisverleihung 2012**



Anforderungen an die Bewerbung

Wer kann teilnehmen?

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in der Bundesrepublik Deutschland.

Welche Bewerbungsunterlagen müssen Sie einreichen?

Für die Bewerbung zum „Immobilienverwalter des Jahres 2013“ reichen Sie bitte folgende Unterlagen ein:

- Kurze Vorstellung Ihres Unternehmens (inklusive wichtiger Kennzahlen) und Begründung Ihrer Motivation zur Bewerbung.
(eine bis max. zwei A4-Seiten)
- Schriftliche Darstellung, was Sie antreibt, etwas verändern zu wollen, um die Qualität im Unternehmen und gegenüber Eigentümern oder Dienstleistern zu halten und zu steigern.
(max. eine A4-Seite)
- Beschreibung von konkreten Projekten oder Maßnahmen, die Sie ergreifen, um Kundenbindung zu betreiben und/oder um Qualität im Unternehmen und am Markt zu etablieren.
(max. drei A4-Seiten)

Zusätzlich zu den geforderten Bewerbungsunterlagen können Sie gern unterstützendes Material wie Videos, Flyer, Präsentationen usw. beilegen.

Wie können Sie sich bewerben?

Bitte senden Sie Ihre Unterlagen bis zum 23. Juli 2013 an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV), Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin oder bewerben Sie sich direkt online unter:

www.immobilienvorwalter-des-jahres.de.

Einsendungen per E-Mail nehmen wir auch unter info@ddiv.de entgegen.

Bewerbungen, die nach dem 23. Juli 2013 eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Was können Sie gewinnen?

Der Gewinner erhält den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2013“ sowie einen Pokal und ein Preisgeld in Höhe von 3.000,- Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten Preise in Höhe von 2.000,- und 1.000,- Euro. Alle Gewinner werden zusätzlich mit einer Urkunde geehrt. Zudem erfolgt eine Bewerbung in einschlägig bekannten Fachmedien und in der Tagespresse. Die Auszeichnung können Sie ebenfalls für Ihr Marketing und Ihre Neukundenakquise nutzen.

Wann wird der Preis verliehen?

Die Verleihung des Preises „Immobilienverwalter des Jahres 2013“ findet im feierlichen Rahmen des 21. Deutschen Verwaltertages anlässlich des 25-jährigen Bestehens des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. am Donnerstag, 26. September 2013 im TIPI am Kanzleramt in Berlin statt.

Welche Sonderpreise gibt es?

• ImmoStar 2013

Ausgezeichnet werden herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft. Vorschläge kommen aus den Gremien des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. und seiner Landesverbände. Die Entscheidung trifft die Jury. Der Preis ist mit 1.000,- Euro dotiert.

• NachwuchsStar 2013

Ausgezeichnet wird der/die Absolvent/in mit dem bundesweit besten Abschluss zum Immobilienkaufmann/frau. Der Preis ist mit 500,- Euro dotiert.

Die Ausschreibungsunterlagen
finden Sie auch unter:

www.immobilienvorwalter-des-jahres.de



IMMOBILIENVERWALTER des Jahres 2013

Die Jury

Tayfun Atesli
EKB Energiekostenberatung GmbH

Ronald Bosch
Immobilien Scout GmbH

Ingo Burreh
Canexx Group GmbH

Dr. Michael Casser
VNWI e.V.

Dr. Manuel Cubero
Kabel Deutschland
Holding AG

Steffen Haase
DDIV e.V.

Ingo Hackforth
STRABAG Residential Property
Services GmbH & Immobilien-
verwalter des Jahres 2012

Wolfgang D. Heckeler
DDIV e.V.

Kay Hildebrandt
Pantaenius GmbH & Co. KG

Udo Hölscher
ista Deutschland GmbH

Yvonne Hube
Deutsche Kreditbank AG

Martin Kaßler
DDIVservice GmbH

Friedemann Kuppler
Kalorimeta AG & Co. KG

Werner Merkel
DDIV e.V.

Ralf Michels
DDIV e.V.

Karin Mock-Kiel
BELFOR
Deutschland GmbH

Stephan Rohloff
Aareon AG

Heiko Schultze
goldgas SL GmbH

Brigitte Stenders
VDIV Bayern e.V.

Ralf Stenzel
MVV Energie AG

Dietmar Strunz
DDIV e.V.

Graziella Treffler
ASTRA Deutschland
GmbH

Der DDIV – eine starke Gemeinschaft!

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist die berufsständische Organisation für Immobilienverwalter in der Bundesrepublik Deutschland. Mit mehr als 1.600 Unternehmen setzen wir uns für mehr Qualität am Markt und für mehr Anerkennung des

Immobilienverwalters in Öffentlichkeit und Politik ein. Glaubwürdigkeit, Geradlinigkeit und Geschlossenheit sind dabei Markenzeichen des Verbandes. Kein Wunder, dass sich jeden zweiten Werktag ein Unternehmen entscheidet, neues Mitglied zu werden – **Wir sind Ihre Stimme!**

Die Ausschreibung wird gefördert von:



Vermögen **ungleicher verteilt** als Einkommen

In Deutschland ist das Vermögen stark ungleich verteilt: Die reichsten 10 Prozent haben einen Anteil von 59,2 Prozent am Nettovermögen aller Haushalte. Die von der Bundesbank veröffentlichte Studie „Private Haushalte und Ihre Finanzen“ (PHF) bietet erstmalig detaillierte Daten zur Vermögensstruktur und -verteilung in Deutschland.

Private Haushalte in Deutschland haben ein durchschnittliches Nettovermögen von 195.200 Euro. Reiht man alle Haushalte nach ihren Vermögenswerten auf, spricht man beim mittleren Haushalt vom Median – eine Hälfte der Haushalte ist ärmer, die andere reicher als der Medianhaushalt. Der Median des Bruttovermögens liegt in Deutschland bei 67.900 Euro, der des Nettovermögens bei 51.400 Euro und damit deutlich unter den entsprechenden Durchschnitten. Auch im Vergleich mit anderen Ländern der Eurozone ist der Mittelwert für Verteilungen in Deutschland niedrig: In Frankreich hat der mittlere Haushalt ein Nettovermögen von 113.500 Euro, in Italien von 163.900 Euro und in Spanien sogar von 178.300 Euro.

Ein Grund dafür könnte die ungleiche Neigung zum Immobilienbesitz sein: Während in Frankreich 57,9 Prozent, in Italien

68,4 Prozent und in Spanien 82,7 Prozent der Haushalte zu den Immobilienbesitzern zählen, sind es hierzulande gerade einmal 44,2 Prozent. Insbesondere die Mittelschicht ist in Deutschland hauptsächlich Mieter und kein Eigentümer von Wohnraum. Der Immobilienerwerb ist jedoch ein wichtiger Antrieb für den Vermögensaufbau. Dies bestätigen auch die neuen Daten: Während der mittlere Haushalt mit Immobilienbesitz in Deutschland ein Nettovermögen von 160.200 Euro vorweisen kann, hat der mittlere Mieterhaushalt nur ein Vermögen von 10.290 Euro. Die verhältnismäßig geringe Quote der Eigentümer in Deutschland ist unter anderem auf den gut funktionierenden Markt für Mietwohnungen zurückzuführen. Zudem erwerben die Menschen in Deutschland erst später im Leben eine Immobilie als in anderen Euroländern. www.bundesbank.de



4,8 Prozent mehr Wohnungen genehmigt

Im Jahr 2012 wurde in Deutschland der Bau von 239 500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 4,8 Prozent oder 11 100 Wohnungen mehr als im Jahr 2011. Damit setzte sich die seit dem Jahr 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen von Wohnungen weiter fort. Der hohe Zuwachs aus dem Jahr 2011 (+21,7 Prozent gegenüber 2010) konnte jedoch nicht wieder erreicht werden.

Von den im Jahr 2012 genehmigten Wohnungen waren 211 200 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+5,5 Prozent gegenüber 2011). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+13,3 Prozent) fiel dabei deutlich höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+3,6 Prozent). Genehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern (-5,8 Prozent) gingen zurück. Im Jahr 2012 ging der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude gegenüber 2011 um 2,1 Prozent auf 209,2 Millionen Kubikmeter zurück. Diese Entwicklung war

bedingt durch den Rückgang von Genehmigungen für nicht-öffentliche Bauherren um 1,6 Prozent und für öffentliche Bauherren um 7,5 Prozent.

Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudearten				
Gebäudeart	Genehmigte Wohnungen			
	Jahr ¹⁾		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	2012	2011	absolut	in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	239 465	228 395	11 070	4,8
Neu errichtete Gebäude	215 053	204 783	10 270	5,0
darunter:				
Wohngebäude	211 155	200 130	11 025	5,5
mit 1 Wohnung	88 476	93 952	- 5 476	- 5,8
mit 2 Wohnungen	17 934	17 308	626	3,6
mit 3 oder mehr Wohnungen	96 177	84 913	11 264	13,3
darunter:				
Eigentumswohnungen	57 548	49 228	8 320	16,9
Nichtwohngebäude	3 898	4 653	- 755	- 16,2
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	24 412	23 612	800	3,4

1) Aufsummierte Monatsergebnisse von Januar bis Dezember.



Wohnungsportfolios in Kleinstädten geraten zunehmend ins Visier der Investoren. Das ermöglicht auch Verwaltern neue Chancen.

Paradigmenwechsel bei Wohninvestments

Die Risiken bei Wohninvestments in nachgefragten Top-Standorten in Deutschland sind nach einer Analyse von Persch Consult unverändert gering – aber: Die Renditen sinken. Gründe dafür liegen in der hohen Nachfrage, bei knapper werdendem Angebot und nach wie vor fehlenden sicheren Anlagealternativen im Rahmen der immer noch nicht abgeklungenen Finanzmarktkrise. Zudem werden mittlerweile auch die Mietsteigerungspotenziale als endlich eingestuft, was die degressiven Steigerungsraten in den guten Lagen belegen.

Investoren, Asset-Manager und Berater müssen daher, um auch künftig den Renditedruck ihrer Anleger zu befriedigen, auf alternative Anlagestrategien ausweichen. Für den Finanzierungsbereich bedeutet das: Proaktive Identifikation der Risiken im Rahmen der zeitnahen und wiederkehrenden Berichterstattung bezogen auf die Nachhaltigkeit des Immobilienbestands.

Chancen für professionelle Verwalter

Das wiederum verlangt eine Veränderung des Such- und Prüfrasters: Neben der Portfoliobeimischung von Gewerbeobjekten gilt für Wohninvestments: Weg von den guten Lagen der Top-Standorte, hin zu Lagen oder Städten, die über vergleichbare positive Rahmenbedingungen verfügen wie die herkömmlichen Locations, allerdings mit mehr Potenzial als die „überstrapazierten“ Top-Lagen. Mit Blick auf 2013 halten viele namhafte Marktbeobachter eine Änderung der Risikoallokation bei Investoren in diese Richtung für deutlich sinnvoller als noch mehr Käufe im Core-Bereich. Sinkende Renditen und das knappe Angebot in den gefragten Lagen werden zu einem neuen Suchraster abseits der Top-Standorte führen. Kleinere Portfolios in kleineren Städten bedeuten zusätzliche Chancen für Verwalter, sich bei den Asset-Managern als Property Manager zu profilieren.

www.perschconsult.de/de/marktbericht

Eigentümer sollen Häuser breitbandfähig machen

Die EU-Kommission will den Ausbau des Breitbandnetzes in Europa beschleunigen und gleichzeitig die Kosten dafür um bis zu 30 Prozent senken. EU-Kommissarin Neelie Kroes, zuständig für die sogenannte digitale Agenda, legte entsprechende Pläne vor. Danach sollen Immobilieneigentümer künftig dafür Sorge tragen, dass Neubauten und sanierte Gebäude grundsätzlich breitbandfähig sind. Hintergrund der geforderten Maßnahme ist der schleppende Ausbau der Hochgeschwindigkeitsnetze in Europa. Die EU kritisiert zu viel Bürokratie und ein Kompetenzwirrwarr auf nationaler und regionaler Ebene. Deshalb sollen die bislang komplizierten Genehmigungsverfahren künftig deutlich vereinfacht werden. Die Kommissarin fordert, dass Unternehmen innerhalb von sechs Monaten Gewissheit haben müssen, ob ein Vorhaben erlaubt oder abgelehnt wird.

Grunderwerbsteuer: Schleswig-Holstein will noch einmal nachlegen

In Schleswig-Holstein hat die Landesregierung im März beschlossen, dass der Grunderwerbsteuersatz zum 1. Januar 2014 von 5 auf 6,5 % steigen soll. Erst 2012 war die Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 5 % angehoben worden, um die Einnahmen zu erhöhen. Dem Finanzministerium zufolge werden von der erneuten Erhöhung 66 Millionen Euro jährlich zusätzlich in die Landeskasse gespült, die Kommunen profitieren mit 15 Millionen mehr. Noch ist offen, wann sich der Landtag mit einer entsprechenden Gesetzesänderung befassen wird.

Weniger Ingenieurstudenten

Die Zahl der Erstsemester an deutschen Hochschulen sinkt – und bleibt auf hohem Niveau. 2012 haben sich 493 500 junge Menschen zum Studium eingeschrieben. Das sind zwar knapp 5 % weniger als 2011 (518 700), jedoch ist es dem Statistischen Bundesamt zufolge der zweithöchste Stand. Besonders stark fiel der Rückgang in den Ingenieurwissenschaften aus: Nach den vorläufigen Ergebnissen begannen in diesem Fach knapp 106 300 Menschen ein Studium, fast 9 % weniger als 2011.



Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Aareon Kongress 2013 vom 27. bis 29. Mai
in Garmisch-Partenkirchen

Hochtechnisiert, vernetzt, virtuell – die Welt von morgen ist komplex, die Anforderungen an uns steigen. Wie bereiten wir uns und unsere Unternehmen auf diese Herausforderungen vor? Die Besucher des 23. Aareon Kongresses erleben das Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ mit allen Trends und Fakten.

Insgesamt 15 Fachvorträge in drei Vortragsreihen stehen in diesem Jahr auf der Agenda. Aufgeteilt in Themenbereiche „IT“, „Gesellschaft und Ökonomie“ und „Politik und Wirtschaft“ bietet der Kongress ein breites Spektrum an Informationen für die Branche. Drei Impulsvorträge hochkarätiger Referenten sind die Höhepunkte der Vortragsreihen: Dr. Andreas Weigend, Internet-Vordenker und ehemaliger Chief-Scientist von Amazon, Dirigent, Produzent und Coach Christian

Gansch und Ranga Yogeshwar, Physiker und renommierter Wissenschaftsvermittler.

Im Rahmen des Galaabends wird zum zehnten Mal der DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. In diesem Jahr vergibt Schirmherr Axel Gedaschko den Preis an drei Wohnungsunternehmen, die für herausragende Beispiele zum Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ ausgezeichnet werden.

Die begleitende Ausstellung ist wichtiger Treffpunkt zum Austausch mit Kollegen und Experten, Wissensbörse und Marktplatz für Innovationen in einem. Abgestimmt auf die Vortragsthemen bieten hier die Ausstellungsstände vertiefende Informationen zu den IT-Lösungen und Innovationen für die Wohnungswirtschaft.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.aareon-kongress.com

Aareon Kongress

Status. Trends. Visionen.

we manage it for you

27. bis 29. Mai 2013 in
Garmisch-Partenkirchen

„Digitalisierung in der
Wohnungswirtschaft“

erleben und
Top-Redner treffen:

Christian Gansch
Dr. Andreas Weigend
Ranga Yogeshwar

Jetzt online anmelden:
www.aareon-kongress.com



 **Aareon**

„Es ist unsere Pflicht, Hilfestellung zu leisten“

Der DDIV legt eine umfangreiche Broschüre zur SEPA-Umstellung vor, um Immobilienverwaltungen eine Handreichung für die SEPA-Umstellung zum 1. Februar 2014 zu geben. Die Broschüre trägt den Titel „Die SEPA-Umstellung ab 1. Februar 2014. Handlungsempfehlungen für Immobilienverwaltungen“.

Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft müssen für die weitere Teilnahme am bargeldlosen Zahlungsverkehr bis zum 31. Februar 2014 insbesondere ihre Software umstellen, neue Daten erfassen und erforderliche vertragliche Voraussetzungen für die Verwendung des Lastschriftverfahrens mit den Vertragspartnern schaffen. Neben der technischen Umstellung ist zudem eine Umstellung bei den zahlungsauslösenden Geschäftsprozessen zwingend notwendig.

Die Publikation gibt einen umfassenden Überblick über die Herausforderungen an Immobilienverwalter im Zusammenhang mit der Umstellung. Über die teilweise sehr hohen Umsetzungshürden an Verwalter wurde bereits in Ausgabe 1/2013 berichtet. Die Broschüre vertieft nun diese Informationen ausführlich und zeigt auf, wie Verwalter die neuen Herausforderungen meistern können. In der Publikation enthalten sind praktische Handlungsempfehlungen, zahlreiche Musterschreiben und Tipps zur Anwendung, die Verwalter bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen unterstützen. Abgerundet wird die Veröffentlichung durch praktische Tipps und Erfahrungsberichte von Fachleuten aus Banken und Unternehmen, die relevante Verwalter ERP-Systeme anbieten.

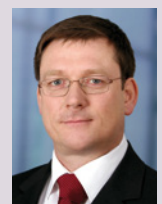
Die digitale Broschüre im PDF-Format steht allen interessierten Immobilienverwaltungen kostenfrei zur Verfügung. Gegen eine Schutzgebühr von 15 Euro kann die Arbeitshilfe auch in gedruckter Form per Mail (info@ddiv.de) oder über die Website www.ddiv.de bestellt werden. Telefonische Bestellungen sind unter 030-30096790 möglich.



ZWEI FRAGEN AN DEN DDIV-GESCHÄFTSFÜHRER

Herr Kaßler, was hat den DDIV bewogen, bei der SEPA-Umstellung aktiv zu werden?

Die SEPA-Umstellung stellt im Lastschrifteinzugsverfahren eine absolute Neuerung dar. Immobilienverwaltungen müssen nun rechtzeitig reagieren, um ab 1. Februar 2014 handlungsfähig zu sein. Wir sind die Interessenvertretung der deutschen Immobilienverwalter. Da ist es unsere Pflicht, Hilfestellung zu leisten. Wir reden nicht nur, wir handeln! Das ist unsere Maxime – auch zukünftig.



Welche Herausforderungen kommen auf die Verwalter zu?

Von der Erfassung und Bereinigung der Bankdaten, einer Beantragung der Gläubiger-ID, der Prüfung und gegebenenfalls Aktualisierung erforderlicher Mandate, der Erstellung einzelner Mandatsreferenzen oder der Fertigung von Informations- und Ankündigungsschreiben an die Eigentümer als Hausgeldschuldner sowie an Vertragspartner der WEG gilt es viel zu beachten. Auch die technische Umstellung ist eine Herausforderung für die Verwalter.

Effizienz, Einsparung und Erneuerbare Energien

Weil auf den Gebäudebereich rund 40 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen entfallen, ist er ein zentraler Baustein des Energiekonzepts 2050. Das Ziel der Bundesregierung ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis zur Mitte des Jahrhunderts.

Von Oliver Mertens

Der ehrgeizige Plan eines klimaneutralen Gebäudebestands in Deutschland soll durch drei Maßnahmen erreicht werden: die Verdopplung der energetischen Sanierungsrate von 1 auf 2 Prozent pro Jahr, die Reduktion des Wärmeenergiebedarfs um 20 Prozent bis 2020 und des Primärenergiebedarfs um 80 Prozent bis 2050. Der restliche Energiebedarf soll dann weitgehend durch erneuerbare Energien gedeckt werden.

Sanierungsfahrplan für den Bestand

Um dies zu erreichen, will die Koalition bereits mit der anstehenden Fortschreibung der Energieeinsparverordnung (EnEV) festschreiben, dass ab 2020 das klimaneutrale Gebäude für Neubauten Standard wird. Außerdem soll bis dahin ein Sanierungsfahrplan für den Bestand erarbeitet werden, der ebenfalls 2020 beginnt. Wenn ohnehin saniert wird, soll demzufolge auch gleichzeitig der energetische Zustand des Gebäudes verbessert werden.

Ein weiteres Instrument des Energiekonzepts ist eine höhere Förderung. Dazu soll das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm (Förderung von Effizienzmaßnahmen wie Dämmung, Fenster- und Heizungstausch etc.) ausgebaut werden. Auch das Marktanreizprogramm für den Einsatz Erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung in Gebäuden ist aufgestockt worden und schließlich ist ein neues Förderprogramm namens Energetische Stadtsanierung etabliert worden, um die Energieeffizienz in der Quartiersentwicklung voranzutreiben. Auf eine Sanierungspflicht verzichtet das Energiekonzept bislang. Ergänzt werden die Maßnahmen durch steuerliche Anreize. Energiesteuern im Wärmemarkt sollen künftig stärker nach den CO₂-Emissionen ausgerichtet werden. Im Paket enthalten ist auch die bereits vollzogene Änderung des Mietrechts. Damit sollen energetische Sanierungen aktiv unterstützt werden.

Experten halten das Energiekonzept zwar für gut, die Ziele allerdings für zu hoch gegriffen. Um die Sparziele bei Wärme- und

Primärenergie einzuhalten, müsste bis 2020 viermal so viel eingespart werden wie zwischen den Jahren 1996 und 2007. Auch die angestrebte Verdopplung des Modernisierungstempos im Gebäudebestand ist bislang eher ein Plan denn Realität. Für den Bereich der Gebäudehülle bedeutet dies eine Steigerung von derzeit circa 1 auf 2 Prozent und bei der Anlagentechnik von etwa 3 auf 6 Prozent. Beide Sanierungsquoten sind folglich noch weit von der Realität entfernt. Für die Praxis scheint das ganze Konzept ein wenig zu ambitioniert zu sein.

Die Badewannen-Renovierung vom Erfinder.

Seit 1968.



Neue Bade- und Duschwannen in nur 3 Stunden.

Durch Einsetzen der neuen Wanne auf die alte. Ohne Schmutz und ohne Fliesenschaden. Mit Abfluss-Sanierung. Informationen unter 0 70 24 / 94 11-25 oder www.repabad.com



repabad®
wanne auf wanne

Repabad GmbH | 73240 Wendlingen | Bosslerstraße 13-15



Die 10 besten geringinvestiven Energiespartipps

Je teurer Energie für Wärme wird, desto mehr wird sie zum Problem für selbst nutzende Eigentümer, Mieter und letztlich auch für Verwalter. Energieeffizienz ist das Gebot der Stunde. Dabei muss es nicht immer gleich die ganz große energetische Modernisierung sein, auch Maßnahmen, die im Verhältnis wenig kosten, können beachtliche Mengen Energie einsparen.

Von Oliver Mertens

1 Hydraulischer Abgleich

Bei einer hydraulisch abgeglichenen Heizungsanlage wird jeder Heizkörper bei einer festgelegten Vorlauftemperatur der Heizungsanlage genau mit der Wärmemenge versorgt, die benötigt wird, um die für die einzelnen Räume gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Ist die Anlage nicht dafür ausgelegt, kann man Armaturen wie voreinstellbare Thermostatventile oder Strangdifferenzdruckregler nachrüsten. Der Hydraulische Abgleich und alle damit zusammenhängenden Nachrüstungen sind förderfähig, für die Förderung der Heizungsmodernisierung ist der Abgleich Voraussetzung. Experten halten 10 bis 15 Prozent Energieeinsparung für durchaus realistisch, bei Einrohranlagen sogar bis zu 20 Prozent. Dadurch amortisiert sich die Maßnahme meist in wenigen Jahren.

2 Leitungen und Armaturen isolieren

Eine kleine, aber feine Maßnahme ist die Dämmung wärmeführender Leitungen und Armaturen. Die Fachzeitschrift IKZ HAUSTECHNIK hat die Energieeinsparung, die sich bei der Rohrdämmung nach EnEV-Vorgaben ergibt, berechnet. Demnach beträgt die Heizkostenersparnis pro Meter Rohr und Jahr in Gebäuden mit älteren Kesselanlagen knapp 84 Liter Öl oder 98 Kubikmeter Gas. Bei modernen Kesseln mit witterungsgeführten Temperaturregelungen sind es immerhin noch 42 Liter Öl oder 49 Kubikmeter Gas. Die Investitionskosten für die Dämmung von Heizungsrohren liegen je nach Aufwand zwischen 10 und 30 Euro pro Meter Rohr.

3 Heizung regelmäßig warten

Auch eine Heizung braucht regelmäßige Zuwendung. Deshalb sollten jedes Jahr zu Beginn der Heizperiode die Anlage gewartet und der Kessel gereinigt werden. Das gewährleistet einen effektiven und wirtschaftlichen Betrieb. Durch die regelmäßige Wartung der Heizung kann bis zu 10 Prozent Energie eingespart werden.

5 Neue Heizungspumpe

Der Einbau einer selbstregelnden, leistungsmäßig an das Heizsystem angepassten Heizungspumpe birgt ein großes Einsparpotenzial. Viele alte Heizungspumpen sind zu groß dimensioniert. Dadurch verbrauchen sie unnötig Strom und wälzen zu schnell zu große Mengen an Heizwasser um. Hocheffiziente Umwälzpumpen verbrauchen ein Viertel weniger Strom als normale. Über die eingesparten Stromkosten amortisieren sich die hocheffizienten Geräte trotz des höheren Kaufpreises bereits nach kurzer Zeit.

7 Dichtungen von Fenstern und Türen erneuern

Im Laufe der Zeit kann es an Fenstern und Wohnungseingangstüren zu Zugscheinungen kommen. Daran müssen nicht unbedingt die Fenster oder Türen Schuld haben. Wenn die Dichtungen in Fenstern und Türen altern oder beschädigt werden, verlieren sie ihre Dichtwirkung und sollten ausgetauscht werden. Durch die durchlässige Dichtung strömt kalte Luft in die Wohnung, es zieht. Dadurch sinkt die gefühlte Raumtemperatur für den Nutzer und er erhöht die Raumtemperatur. Das Austauschen der Dichtung bringt neben eingesparter Energie auch mehr thermische Behaglichkeit für die Bewohner, was wiederum ihr Heizverhalten positiv beeinflusst.

10 Steuerungs- und Regelungstechnik erneuern

Anlagen, die mit digitalen Mess- und Regelgeräten ausgestattet sind, arbeiten wesentlich exakter als alte, rein mechanische. Deshalb sollten Sie prüfen lassen, ob die alten Steuer- und Regelgeräte durch moderne Technik ersetzt werden können. Dadurch werden die Umwandlung, Verteilung und Abgabe von Wärme viel sparsamer dosiert.

4 Isolation des WW-Speichers überprüfen

Mit der Zeit kann die Isolation des Warmwasserspeichers Schaden nehmen und an Dämmleistung verlieren. Auch eine feuchte oder nasse Dämmung isoliert nicht mehr. Dann sinkt die Wassertemperatur im Speicher schnell ab und muss mit dem Einsatz von viel Energie immer wieder auf Temperatur gebracht werden. Deshalb sollte die Isolation des Warmwasserspeichers regelmäßig kontrolliert werden.

6 Heizungsventile erneuern

Thermostatventile bestehen aus zwei Teilen: Kopf und Ventil. Am Thermostatventil kann man die Raumtemperatur einstellen; er erfasst die Raumtemperatur und gibt dem Ventil vor, wie viel Heizwasser in den Heizkörper fließen soll, um die gewählte Raumtemperatur zu erreichen. Je genauer ein Thermostatventil die Raumtemperatur einhalten kann, desto geringer ist der Energieverbrauch. Neben den herkömmlichen Thermostatköpfen gibt es auch programmierbare Thermostate, die nur zu den festgelegten Zeiten auf die gewünschte Temperatur heizen. Der Einsatz moderner Thermostate kann etwa 10 Prozent Energie sparen.

8 Rollladenkästen dämmen

Viel Energie entweicht auch über ungedämmte Rollladenkästen. Wenn im Gegenzug kalte Luft einströmt, zieht es im Zimmer. Allein über undichte Gurtauslässe können bis zu 2 Kubikmeter beheizte Raumluft in der Stunde verloren gehen. Bei einem Zehnfamilienhaus sind das etwa 200 Kubikmeter Luft in der Stunde. Dies entspricht dem Rauminhalt von sechs bis sieben Zimmern. Verschiedene Firmen bieten inzwischen vorgefertigte Dämmmodule an, die mit relativ wenig Aufwand in den Rollladenkästen installiert werden können. Die Kosten hierfür betragen circa 45 Euro pro Meter. Die Maßnahme amortisiert sich in ein bis fünf Jahren.

9 Mieter- und Eigentümer schulen

Häufig sind Wohnungsnutzer nur schlecht darüber informiert, wie man richtig heizt und lüftet. Falsches Verhalten kostet nicht nur Energie, sondern kann krank machen oder im Extremfall zu Bauschäden führen. Abhilfe kann eine Schulung für Mieter und selbst nutzende Eigentümer zum richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten schaffen. Wenn die Teilnehmer anschließend noch ein „Benutzerhandbuch“ zum Nachschlagen bekommen, kann sich das Nutzerverhalten nachhaltig verbessern. So lassen sich nach Expertenmeinung bis zu 20 Prozent Energie einsparen.

Wie funktioniert der Strom- und Gasmarkt?

Während die Marktöffnung im Strommarkt relativ schnell umgesetzt wurde, zog die Öffnung des Gasmarkts erst Ende 2007 nach – zu kompliziert waren die historisch gewachsenen Strukturen aus langfristigen Lieferverträgen und definierten Marktgebieten. Mit der Liberalisierung der Energiemärkte steht der freien Wahl eines Energieversorgers nichts mehr im Wege. Das bietet den Kunden erhebliche Optimierungspotenziale zur Beschaffung ihres Strom- und Gasbedarfs.



Die Autorin
NATHALIE FRANK

Nathalie Frank ist Leiterin Vertrieb Immobilienwirtschaft und öffentliche Auftraggeber bei der MVV Energie.
E-Mail: n.frank@mvv.de

Der Auftakt zur Liberalisierung der Energiemärkte war die Energierechtsnovelle von 1998. Seitdem haben sich der deutsche Strom- und Gasmarkt erheblich verändert. Die Börse EEX (European Energy Exchange) mit Sitz in Leipzig hat sich als bedeutendste Handelsplattform für Gas und Strom in Europa etabliert. Gehandelt wird dort auf dem Spot- und Terminmarkt, wobei der Spotmarkt kurzfristige Geschäfte (maximal zwei Börsentage) abdeckt, während auf dem Terminmarkt längerfristige Zeiträume gehandelt werden.

Die Lieferung der am Spotmarkt erworbenen Mengen findet entweder direkt am Kauftag oder am darauf folgenden Tag statt. Am Terminmarkt wird der Kauf und Verkauf von Energiemengen zu festgelegten Bedingungen (Menge, Preis, Fälligkeit) abgeschlossen, die Lieferung erfolgt jedoch erst zu einem späteren, fixen Zeitpunkt. Der Vorteil des Terminmarkts besteht in der Möglichkeit, die Energiepreise frühzeitig abzusichern.

Viele Faktoren beeinflussen die Energiepreise

Die Liberalisierung und die damit einhergehende Entwicklung der Energiemärkte bieten erhebliche Chancen wie auch Risiken bei der Beschaffung von Strom und Gas. Die Entwicklung der Energiepreise ist durch eine hohe Schwankungsbreite der Preise gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund entscheidet der Kaufzeitpunkt in erheblichem Maß über den

Preis und kann Unternehmen, die zu einem falschen Zeitpunkt einkaufen, einen dauerhaften Nachteil im Wettbewerb bringen. Wird zum Beispiel die gesamte Bedarfsmenge für einen Zeitraum von zwei Jahren an einem fixen Stichtag beschafft, so ist der Preis für die nachfolgenden zwei Jahre auf diesen Preis festgeschrieben, auch wenn der Energiepreis an der Börse fallen sollte.

Zahlreiche Faktoren beeinflussen die Energiepreise: Neben den Preisentwicklungen auf den internationalen Rohstoffmärkten für Brennstoffe wie Öl, Kohle und Gas sowie dem europaweiten Handel mit Emissionszertifikaten (CO₂) müssen auch Zubau und Stilllegung beziehungsweise ungeplante Ausfälle von Erzeugungskapazitäten oder das aktuelle Wetter berücksichtigt werden. Zusätzlich spielen auch politische Entscheidungen oder die europäische Finanzkrise und

Bei der strukturierten Beschaffung erfolgt
der **Energieeinkauf** zu **mehreren
Einkaufszeitpunkten**, verteilt über
ein oder mehrere Jahre

Die **Entwicklung** der **Energiepreise** ist durch eine hohe **Schwankungsbreite** der **Preise** gekennzeichnet



Die Leipziger Energiebörse EEX ist die bedeutendste Handelsplattform für Gas und Strom in Europa.

die damit verbundenen konjunkturellen Erwartungen eine wichtige Rolle. Nicht zuletzt gewinnen aufgrund der zunehmenden Integration der europäischen Energiemärkte auch die Entwicklungen in den europäischen Nachbarländern an Bedeutung. Energieeinkäufer sollten somit zahlreiche Faktoren kennen, beobachten und bewerten können, um langfristig günstig Gas beziehungsweise Strom zu beschaffen.

Eine sehr gute Option stellt daher die strukturierte Beschaffung dar, bei der der Energieeinkauf zu mehreren Einkaufszeitpunkten, verteilt über ein oder mehrere Jahre, erfolgt. Der Zeitaufwand ist deutlich geringer, marktnahe Preise können erzielt werden, und das Risiko der Beschaffung zu einem hohen Preis wird drastisch reduziert. Immobilienverwalter und -eigentümer können die Energiekosten häufig auch dadurch deutlich senken, dass sie ihre eigene

Energieversorgung durchleuchten, Bündel-effekte heben und das in der Regel immer vorhandene Potential zu Steigerung der Prozesseffizienz nutzen. Unternehmen aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft stehen hier oft vor der Herausforderung, neben der Beschaffung auch die besonderen Anforderungen der Branche wie beispielsweise stichtagsgenaue Abrechnung oder das Management von Leerständen im Bereich der Energieversorgung im Blick zu haben.

PRÄSENZ- UND FERNLEHRGÄNGE



Das EBZ bietet:

- individuelle und berufsbegleitende Weiterbildung
- kompetente Dozenten als persönliche Ansprechpartner
- Weiterbildungen als Sprungbrett für die Karriere
- fachspezifische und fachübergreifende Qualifizierungsmöglichkeiten
- persönliche Betreuung

Start zum 02.03.2013, nächster Start wieder im Herbst 2013

Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)

Die Aufsteigesweiterbildung Immobilienfachwirt/-in ist der bekannteste und am häufigsten besuchte Lehrgang der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Absolventen sind Experten der Immobilienmärkte - sie sind vielseitig einsetzbar und können auch anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner: Herr Stephan Bucksteegen
Tel.: 023 94 47-507 · E-Mail: s.bucksteegen@e-b-z.de

Start zum 01.04. und 01.10. jeden Jahres

Fernlehrgang Immobilienkaufmann/-frau (EBZ/IHK)

Der zweijährige Fernunterricht Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) mit Präsenzphasen in Bochum, Berlin und München richtet sich an Auszubildende und branchenfremde Seiteneinsteiger, die das gesamte immobilienwirtschaftliche Kompetenzprofil eines/er Immobilienkaufmanns/frau erwerben möchten.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:
Frau Isabel Auer · Tel.: 0234 94 47-509 · E-Mail: i.auer@e-b-z.de

Start zum 01.04. und 01.09. jeden Jahres

Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ)

Der einjährige Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) mit Präsenzphasen in Bochum vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive WEG-Verwaltung benötigt wird. Ein Umstieg in den Fernlehrgang Immobilienkaufmann/frau (EBZ/IHK) ist jederzeit möglich.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

Start in Bochum: 24.07.2013, in Berlin: 31.07.2013

Präsenzlehrgang Immobilienfachverwalter (IHK)

Der 13-tägige Lehrgang Immobilienfachverwalter (IHK) mit 104 Präsenzstunden in Bochum und Berlin vermittelt das gesamte Wissen, das für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Verwaltung von Wohn- und Sondereigentum notwendig ist, sowie aktuelle rechtliche Kenntnisse aus dem WEG-Recht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Herr Stephan Hacke · Tel.: 0234 94 47-566 E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

Die **Kosten** in den **Griff** bekommen

Die Bedeutung des Blicks auf die Betriebskosten im Immobilienmanagement steigt. Die Themen Energieeffizienz und Energieversorgung werden in Zukunft die Thementreiber. Doch schon lange zuvor spielte das Stichwort der „zweiten Miete“ für jeden Verwalter und Immobilienbetreiber in der Praxis eine Rolle – sei es, weil Auskunft über die Entwicklung der damit verbundenen Kosten einem Eigentümer oder einer WEG geschuldet sind, oder weil Mieter über Widersprüche zu den BK-Abrechnungen Transparenz fordern. Heute gibt es hilfreiche Analyse-Tools, mit denen die Betriebskosten (BK) einer Immobilie sicher analysiert und verglichen werden können.



Der Autor
RONNY SUSKE

Der diplomierte Wirtschaftsingenieur ist Leiter Betriebskostenmanagement bei der TREUREAL in Leipzig. Das Unternehmen hat mit immobench.de ein Internetportal entwickelt, um die Kosten in der Immobilienbewirtschaftung zu optimieren.

Betriebskosten setzen sich aus einer Vielzahl von Positionen zusammen. Wer ihre Entwicklung steuern will, kommt am Prinzip aller BK-Benchmarks nicht vorbei: Nur wer schnell erkennt, in welchen BK-Positionen eine konkrete Immobilie von vergleichbaren abweicht, sieht, an welcher Stellschraube erfolgreich gedreht werden kann. In diesem einfachen Sachverhalt stecken für einen

Immobilienmanager schon zwei Hürden: Was wird verglichen und woher nimmt man die Daten für einen Vergleich?

Diese Fragen haben sich vor rund zehn Jahren auch Wohnungsverbände, immobilienwirtschaftliche Wirtschaftswissenschaftler und bundesweite Verwalter wie die TREUREAL gestellt. Herausgekommen ist dabei die Geislinger Konvention: eine Vereinbarung zur Vereinheitlichung des Vergleichs von Betriebskosten. Damit war die erste Grundlage geschaffen. Die zweite stellten verschiedene Dienstleister zur Verfügung: Sie sammelten aus den eigenen Beständen und als Leistung für Dritte deren BK-Kostendaten in einer Datenbank. Eine davon ist immobench.de, in der zurzeit die Kostendaten von mehr als einer Million Mieteinheiten über viele Jahrgänge liegen. Damit wurde ein Pool für den Vergleich von einzelnen Beständen und deren Kosten geschaffen. Darin steht in der Regel für jede konkrete Immobilie eine ausreichende Anzahl von Vergleichsimmobilien, auch regional eingegrenzt, zur Verfügung.

Sind die Kosten einer konkreten Immobilie im Vergleich analysiert, kann relativ schnell erkannt werden, in welchen Bereichen Kosten nach oben ausreißen. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, gezielt in der Vielzahl

möglicher Faktoren nach der Verbesserung zu suchen: Mit welchem Medienlieferanten muss gesprochen werden, welche Rahmenverträge bei Dienstleistern sind zu überdenken? In welchem Leistungsbereich oder Gewerk müssen die Eigentümer investieren, weil schon jetzt hohe Kosten entstehen und in Zukunft noch mehr?

Verlässlich und einheitlich dank Geislinger Konvention

Die Analyse ist bei Tools wie immobench.de über alle Kostenarten (dank Geislinger Konvention verlässlich und einheitlich) möglich – von „laufenden öffentlichen Lasten“ bis zu „sonstigen Betriebskosten“ – sowie getrennt nach „kalten“ und „warmen“ BK. Geboten werden detaillierte Listen zur Abweichung jeder gewünschten BK-Art vom gewählten Vergleichsbestand. Man kann auch erkennen, an welcher Stelle der Kostenverteilung die eigenen Kosten in der Bandbreite liegen. Jede notwendige Analyse wirft das Tool als Balkendiagramm oder Kuchengrafik aus, so dass brauchbare Arbeitsunterlagen entstehen.

Wer bei immobench.de die Datenbank nutzt, wertet seine Kostendaten nach einem festen Schlüssel aus. Über eine Berechtigungsstruktur hat nur er Zugang zu seinen eigenen Daten, während alle Daten aller Immobilien für den Vergleich herangezogen

BK-Abrechnungen vorchecken

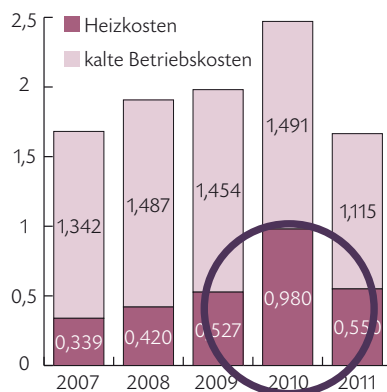
Erfahrene Verwalter, die solche Tools nutzen, erstellen Analysen zur Qualitätssicherung. Bevor eine BK-Abrechnung in der Mietverwaltung verschickt oder in der WEG-Verwaltung gebucht wird, laufen die Daten durch das immobench.de-Analyse-Tool. Dann zeigt sich, welche Positionen sich gegenüber dem Vorjahr auffällig verändert haben. An diesen Stellen erfolgt ein gesonderter Check. So kann schnell überprüft werden, ob Rechnungen falsch zugeordnet oder Positionen nicht richtig abgegrenzt oder noch gar nicht erfasst sind. Erst wenn alles zur Zufriedenheit von Verwalter und Buchhalter geregelt ist, wird die BK-Abrechnung gefahren und verschickt.

Bestandsbewirtschaftung planen

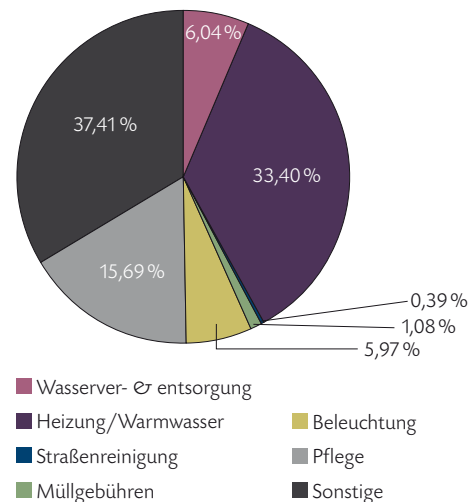
Immobench-Analysen zeigen nicht nur, an welcher Kostenposition einer konkreten Immobilie Hand angelegt werden sollte. Wenn man die Immobilien des eigenen Verwaltungsverbands miteinander vergleicht, zeigen die Analysen auch, in welcher Immobilie der Handlungsbedarf am größten ist. Damit erhält man auch eine Entscheidungsgrundlage für Sanierungs- oder Modernisierungsbeschlüsse. So kann die Verwaltung planen, mit welchen Immobilien sie sich in diesem Jahr beschäftigt und wo die höchsten Effekte zu erwarten sind.

Diskussionsgrundlage auf Eigentümerversammlungen

Verständliche Analysen der Betriebskosten, Jahresvergleiche, überblicksbare Hinweise auf Veränderungen (sowohl nach oben wie nach unten) lenken Diskussionen auf Fakten und weg von Eindrücken. Grafiken als Kuchen- oder Balkengrafik zeigen gleich, worüber gesprochen wird. Viele WEG-Verwalter schätzen diese Mittel, um auf der Eigentümerversammlung schneller Beschlüsse herbeizuführen.



In Balken- und Kuchendiagrammen können Verwalter ihren Kunden die Entwicklung der Betriebskosten aufzeigen.



werden können. Geliefert werden die Analyse-Unterlagen per Mail, sie können also ausgedruckt oder in Präsentationen eingebunden werden. Damit lassen sich Besprechungen mit Auftraggebern oder Eigentümerversammlungen gestalten: Der Verwalter kann so Analysen vorlegen, Hinweise geben, Diskussionen versachlichen und Entscheidungen fundiert herbeiführen. Macht er das in regelmäßiger Abfolge, beispielsweise von Eigentümerversammlung zu Eigentümerversammlung, kann er an die vorangegangenen Entscheidungen erinnern und mit der neuesten Auswertung zeigen, ob und wie die ergriffenen Maßnahmen bei den Kosten bereits Wirkung gezeigt haben.

Das Benchmarking steigert auf diesem Weg die Qualität der Arbeit eines Verwalters entscheidend. Die Datenbank immobench.de kann aus jeder immobilienwirtschaftlichen Buchhaltungs-

Software die Daten automatisiert übernehmen. Im Lauf der Entwicklung hat sich auch gezeigt, dass sich BK-Analysen für Wohnungsbestände, gewerblich genutzte Immobilien und Spezialimmobilien, wie etwa Pflegeheime, deutlich unterscheiden. Je nach Nutzung werden andere Parameter wichtig. Das Tool bietet daher heute auf Gebäude- und Nutzungstypen zugeschnittene Datenbestände und Anwendungen an.

Benchmarking-Tools bieten zusätzlichen Nutzen für Verwalter, weil aufgrund der hinterlegten Verbrauchsdaten auch verbrauchsorientierte Energieausweise erstellt werden können. Zertifizierte Anwender können zudem mit dem Siegel der Geislinger Konvention ausgezeichnet werden. Es dient dazu, Mietern und Auftraggebern zu dokumentieren, dass die Verwaltung Transparenz und Kostenoptimierung anstrebt.

Die Grafik zeigt klar, welche Kostenarten im Vergleich zu anderen Gebäuden stark abweichen.

Kostenart	Grafik der Abweichung [mm/mm/Monat]	Der Objekt [mm/mm/Monat]	Vergleich [mm/mm/Monat]	Abweichung vom Durchschnitt	Anteil an Gesamtkosten
Wasserversorgung und Entwässerung	+11,58%	0,347	0,311	11,576 %	15,7 %
Heizungs- und Warmwasserkosten	+52,51%	0,912	0,598	52,508 %	41,2 %
Fahrtstuhl / Aufzug	-4,15%	0,254	0,265	-4,151 %	1,5 %
Straßenreinigung	-90,63%	0,002	0,032	-90,625 %	0,2 %
Müllgebühren	-39,13%	0,109	0,163	-39,129 %	4,9 %
Gartenpflege	-2,90%	0,067	0,069	-2,899 %	3,0 %
Beleuchtung	> +100%	0,147	0,067	119,403 %	6,7 %
Sach- und Haftpflichtversicherung	-5,04%	0,112	0,119	-5,042 %	5,1 %
Hausmüll	-15,71%	0,177	0,210	-15,714 %	9,0 %
Antennenanlage / Breitbandanschluß	-0,26%	0,049	0,054	-9,259 %	2,2 %
Maschinelle Wascheinrichtung	+50,00%	0,003	0,002	50,000 %	0,1 %
Sonstige Betriebskosten	+93,75%	0,031	0,016	93,750 %	1,4 %
Summe der kalten Betriebskosten	-2,47%	1,301	1,334	-2,474 %	38,8 %
Summe der Betriebskosten	+16,17%	2,213	1,905	16,168 %	100,0 %

Zurück zum Kerngeschäft

Wer sich auf dem Energiemarkt durch den Dschungel der Anbieterlisten und der extrem heterogenen Preisstrukturen kämpft, kann stark profitieren. Doch den meisten Verwaltern fehlen dafür die nötige Zeit und Geduld. Es geht aber auch anders.



Der Autor

TAYFUN ATESLI

Tayfun Atesli ist Geschäftsführer der EKB Energiekostenberatung GmbH. Das schwäbische Unternehmen unterstützt Verwaltungen bundesweit beim Controlling und bei Ausschreibungen von Strom- und Gaslieferverträgen. www.ekb-online.de

Viele Verwalter haben mit einem – oft dem regionalen – Energieversorger einen Rahmenvertrag. Damit wird die Energie zu einem Sonderpreis geliefert. Ob dieser Preis allerdings marktkonform ist und wenn ja, ob er das auch morgen noch ist, weiß kaum jemand zu sagen. Zu groß und dicht ist der Dschungel aus Anbietern und Tarifen, zu häufig wechseln die Konditionen. Die Zeit, die für diese aufwendige Recherche dauerhaft aufgewendet werden müsste, kann kein Verwaltungsunternehmen erübrigen.

Die Lösung liegt im Outsourcing. Der Verwalter vergibt diese Aufgaben an einen Dienstleister – und das für ihn kostenfrei. Und trotzdem zahlt jede WEG für ihre Energie weniger als vorher. Das Plus für den Verwalter: Er muss sich fortan um das komplette Energie-Management nicht mehr kümmern. Die Prozesse und Informationssysteme des Dienstleisters sind darauf ausgerich-

tet, für eine große Anzahl von Verbrauchsstellen die Daten einzelner Standorte für eine Sammelausschreibung aufzubereiten. Dann schlägt er geeignete Anbieter vor und organisiert die Durchführung der Ausschreibung.

Der Dienstleister sichtet die Verträge, vereinheitlicht und bündelt sie, er kümmert sich um die komplette Prozesskette. Durch eine professionelle Abwicklung können die Abrechnungen in ungeahnter Geschwindigkeit gemacht werden. Die Stromabrechnung zum Beispiel erhält der Verwalter bis zum Ende der 2., die Gasabrechnung bis Anfang der 4. Kalenderwoche. Das eröffnet Verwaltern ganz neue Möglichkeiten. So können die ersten Versammlungen bereits Anfang Februar erfolgen. Sollte in einer WEG das Wirtschaftsjahr nicht am 31. Dezember enden, kann auch dies bei den Jahresabrechnungen berücksichtigt werden. Durch das Outsourcen des Energie-Managements werden 10 bis 15 Prozent der Arbeitszeit eingespart, die das Verwaltungsunternehmen für seine Kernaufgaben nutzen kann: das Verwalten.

PARTNER DER WOHNUNGS- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT

EnergieForum[®]
Deutschland
Ihre Energieoptimierer

Unser Angebot für Sie:

- ✖ Spezialtarife *nur für Haus- und Immobilienverwaltungen*
- ✖ Unsere Spezialtarife finden Sie in keinen anderen Vergleichsportalen
- ✖ Festpreisgarantie
- ✖ Tagesaktuelle Energie-Börsenpreise – nutzen Sie unseren Gas-Tarifrechner
- ✖ Ausschließlich Energieversorger, die die notwendige Abwicklung (Abrechnungen zum Stichtag; Abschläge etc.) und Versorgung garantieren

Unsere Dienstleistungen für Sie:

- ✖ Analyse Ihrer derzeitigen Energielieferantenverträge
- ✖ Bestandsaufnahme mit allen relevanten Daten
- ✖ Ermittlung Ihres Einsparpotentials
- ✖ Preisvergleiche im Markt
- ✖ Abwicklung des kompletten Wechselprozesses
- ✖ „Rund um Betreuung“ während der gesamten Laufzeit

Ihr direkter Vorteil:

- ✖ Keine direkten und indirekten Kosten für Sie
- ✖ Enorme Zeitersparnis für Ihr anspruchsvolles Tagesgeschäft
- ✖ Kein aufreibendes Zeitmanagement und keine Verwaltungsarbeit
- ✖ Nur einen Ansprechpartner für Ihr Energie-Management
- ✖ Energiewechsel leicht gemacht

EnergieForum Deutschland

Spezialisiert – kompetent – zuverlässig

Testen auch Sie uns!

EnergieForum Deutschland GmbH & Co. KG

Eulenkrußstraße 66
D-22359 Hamburg

Tel. 040 - 696 35 15-0
Fax 040 - 53 160 777

E-Mail: info@energieforum-deutschland.de
www.energieforum-deutschland.de

Warmmietenneutraler Luxus

Alles neu macht der Mai? Beim Contracting gibt es neue Produkte und neue Marktentwicklungen. Nachhaltigkeit und Ökologie spielen eine wachsende Rolle – und die Mietrechtsnovelle.

Von Oliver Mertens

Die Contracting-Branche setzt auf Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), bei der Strom und Wärme produziert werden. Damit, so der Verband für Wärmelieferung (VFW), lässt sich die Effizienz deutlich steigern und gleichzeitig die CO₂-Bilanz erheblich verbessern. Die Palette der KWK reicht von Fern- über Nahwärme bis hin zum Blockheizkraftwerk (BHKW) im Haus. Rückenwind bekommen die Anbieter auch durch die Verankerung des Contractings im gerade in Kraft getretenen Mietrecht. Damit wird die Umlage der Contracting-Kosten auf den Mieter anstelle der Heizkosten erstmals gesetzlich geregelt.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) konnten die

vom Contractor in Rechnung gestellten Kosten nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn die Mieter dem zugestimmt hatten oder der Mietvertrag eine entsprechende Klausel enthielt. Das hat sich mit Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes geändert. Der neu eingeführte § 556 c BGB ermöglicht es dem Vermieter, die Kosten der Wärmelieferung auf den Mieter umzulegen, allerdings nur dann, wenn sie die bisherigen Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme beziehungsweise Warmwasser nicht übersteigen. Für den Mieter muss das Contracting also warmmietenneutral bleiben. Damit wird das Contracting zunehmend auch für Verwalter interessant.

Eigentümer und Gemeinschaft bleiben liquide

Beim Energieliefer- oder Anlagen-Contracting plant, finanziert, errichtet und betreibt der Contractor in der Regel die Energieerzeugungsanlage, je nach Vertrag für fünf bis 20 Jahre. Im Gegenzug verpflichtet sich der Contracting-Nehmer, die Energie vom Contractor zu einem bestimmten Preis abzunehmen. Das Energieliefer-Contracting ist das klassische Contracting-Modell für die Wohnungswirtschaft.

So können Verwalter in heterogenen oder wenig finanzstarken WEGs die Heizung erneuern, ohne die Rücklagen anzugreifen oder Sonderumlagen beschließen zu müssen. Damit bleiben Eigentümer und Gemeinschaft liquide. Weil der Betreiber sich um den gesamten Betrieb der Anlage kümmert, fallen auch in diesem Bereich keine weiteren Kosten an und durch die in der Regel installierte Fernüberwachung sinkt das Ausfallrisiko. Durch das Out-



Contractoren setzen heute meist wie hier auf die besonders effizienten Blockheizkraftwerke.

sourcen der Energieversorgung sinkt der Aufwand für Verwalter und Hausmeister spürbar.

Bezahlt wird dieser Luxus über einen höheren Wärmepreis während der Vertragslaufzeit, der jedoch nicht über den bisherigen Wärmekosten liegt. Der Preis für die gelieferte Energie setzt sich meist aus einer festen und einer variablen Größe zusammen. Im Grundpreis sind die kapital- und die betriebsgebundenen Kosten kalkuliert. Dazu zählen Anschaffung, Finanzierung, Installation, Wartung, Instandsetzung und Betriebsführung. Der Arbeitspreis ist variabel und richtet sich nach dem Verbrauch. Die Contractoren arbeiten mit Preisgleitformeln oder Wert sicherungsklauseln, die zu festgelegten Zeitpunkten Preisanpassungen ermöglichen, wenn sich die Preise für Primärenergie, Material- oder Lohnkosten ändern. Als Ausgangspunkt für den Arbeitspreis werden häufig die Indexzahlen des Statistischen Bundesamts vereinbart.

Contracting ist 200 Jahre alt

Der Erfinder des Contractings ist der Erfinder der Dampfmaschine. James Watt sagte Ende des 18. Jahrhunderts: „Wir werden Ihnen kostenlos eine Dampfmaschine überlassen. Wir werden diese installieren und für fünf Jahre den Kundendienst übernehmen. Wir garantieren Ihnen, dass die Kohle für die Maschine weniger kostet, als Sie gegenwärtig an Futter für die Pferde aufwenden müssen, die die gleiche Arbeit tun. Und alles, was wir von Ihnen verlangen, ist, dass Sie uns ein Drittel des Geldes geben, das Sie sparen.“

Praktische Tipps zur Legionellenprüfung

Die Trinkwasserverordnung birgt viele Risiken für Verwalter. Dieser Artikel gibt praktische Hinweise zum Umgang mit den Anforderungen und zeigt, was im Fall der Fälle zu tun ist und wie Kontaminationen vermieden werden können.

Die gute Nachricht vorweg: Die mancherorts gemeldeten Horrorzahlen, nach denen 40 Prozent der Wohnanlagen mit Legionellen kontaminiert sind, bestätigen sich in der Masse nicht. Aus unserem Auftragsvolumen von mehr als 100 000 Proben kommen wir gerade einmal auf 9,5 Prozent über dem sogenann-



Der Autor

DIPL. ING. FRIEDEMANN KUPPLER

Dipl. Ing. Friedemann Kuppler ist Leiter Verbände und Fachpresse bei Kalorimeta. Der Hamburger Dienstleister für die Wohnungswirtschaft bietet mit seinen 305 zertifizierten Probenehmern und 17 zertifizierten Experten für die Gefährdungsanalyse bundesweit alle Arbeiten zur Trinkwasserverordnung vom Einbau der Ventile, der Probenahme, Laboruntersuchung bis zur Gefährdungsanalyse und der Korrespondenz mit dem Gesundheitsamt an.

ten technischen Maßnahmenwert, der Eigentümer und Verwalter zum Handeln zwingt. Drei Viertel der kontaminierten Proben liegen im unteren Bereich zwischen 101 und 1000 Kolonie bildenden Einheiten (KBE/100 ml) pro 100 Milliliter. Kontaminationen dieser Größenordnungen können meist durch richtige Temperatureinstellungen am Warmwasserspeicher, einen Hydraulischen Abgleich der einzelnen Verteilungen und ausgiebiges Spülen der Stränge beseitigt werden.

Wenn allerdings eine Wohnanlage stark kontaminiert ist, kann es schnell unangenehm werden, wenn der Verwalter nicht sofort richtig reagiert. Das zeigt ein Beispiel, über das in letzter Zeit die Medien ausführlich berichteten. Das Neu-Ulmer Donaucenter („das größte Haus der Stadt“) ist eine Wohnanlage mit 300 Wohnungen auf 17 Stockwerken. Inzwischen haben TV-Sender, regionale und überregionale Tageszeitungen ausführlich darüber berichtet, dass die 500 Bewohner des Gebäudes nicht mehr duschen dürfen – und das seit Ende November 2012. Das Gesundheitsamt hatte ein entsprechendes Verbot ausgesprochen, weil sich bei der Untersuchung herausgestellt hat, dass das Trinkwasser mit 15 500 KBE/100 ml extrem belastet und damit stark gesundheitsgefährdend ist.

Der Imageschaden für das Objekt und die Verwaltung ist enorm. Durch schnell-

les und richtiges Handeln hätte das vermutlich vermieden werden können. Inzwischen hat ein Bewohner Hausverwaltung, Eigentümergemeinschaft und

Die Maßnahmen

Wird der technische Maßnahmenwert überschritten, müssen unverzüglich folgende Maßnahmen eingeleitet werden:

- > Ortsbegehung, prüfen, ob die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten wurden
- > Gefährdungsanalyse erstellen
- > Abgeleitete Maßnahmen unverzüglich dem Gesundheitsamt mitteilen
- > Befunde und Maßnahmen zehn Jahre archivieren
- > Maßnahmen durchführen, Trinkwasseranlage auf den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik bringen
- > Wasserqualität erneut überprüfen und Ergebnisse unverzüglich dem Gesundheitsamt mitteilen
- > Wohnungsnutzer unverzüglich über die Ergebnisse aus der Gefährdungsanalyse und der abschließenden Untersuchung informieren

Maßnahmen zur Gefährdungsminimierung

Kurzfristig

- > Anpassen der Temperaturen auf die anerkannten Regeln der Technik
- > Leitungen in leer stehenden Wohnungen regelmäßig spülen
- > Dauerhafte Verbindungen zwischen Heizungs- und Trinkwassersystem trennen

Mittelfristig

- > Leitungen dämmen
- > Hydraulische Strangregulierventile einbauen
- > Totleitungen und ungenutzte Waschbecken (außen oder im Keller) rückbauen

Gesundheitsamt wegen des Verdachts der fahrlässigen versuchten Körperverletzung angezeigt. Damit erhält der Fall eine strafrechtliche Dimension.

Erleichterungen und Haftungsverschärfung

Die letzte Änderung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Dezember 2012 brachte einige Erleichterungen mit sich. Dazu gehört, dass das Trinkwasser im gewerblichen Bereich nicht wie ursprünglich geplant jährlich, sondern im Dreijahresrhythmus untersucht werden muss. Entlastet werden Verwalter auch dadurch, dass die Meldepflicht für Trinkwasserinstallationen an das zuständige Gesundheitsamt entfallen ist. Allerdings haben diese Erleichterungen auch einen Pferdefuß: deutlich mehr Verantwortung und damit ein größeres Haftungsrisiko für Eigentümer und Verwalter, die jetzt alle positiven Befunde unverzüglich dem Gesundheitsamt melden und die notwendigen Arbeiten zur Sanierung von mit Legionellen befallenen Anlagen in eigener Verantwortung organisieren müssen.

In der Praxis erweisen sich die kurzen Fristen für den erforderlichen Vor-Ort-Termin und die Durchführung der Gefährdungsanalyse als große Herausforderung, wenn ein Legionellenbefall festgestellt wurde. Entsprechend umsichtig und schnell müssen Verwalter agieren. Sobald der Verwalter die Information erhält, dass in einem Objekt der technische Maßnahmenwert von 100 KBE/100 ml überschritten ist, muss unverzüglich das Gesundheitsamt informiert werden. Die Wohnungsnutzer müssen in jedem Fall über das Untersuchungsergebnis informiert werden, auch wenn weniger als 100 KBE nachgewiesen wurden. Wird der technische Maßnahmenwert überschritten, muss diese Information unverzüglich schriftlich erfolgen. Danach muss der Vermieter ebenso unverzüglich Maßnahmen ergreifen.

Über die nach § 16 Absatz 7 TrinkwV nötigen Maßnahmen und die Gefährdungsanalyse wurde bereits in Ausgabe 2/2013 ausführlich berichtet. Das Gesundheitsamt ist übrigens zu einer Beratung nicht mehr verpflichtet. Weil es schwierig ist, im Fall der Fälle in der gebotenen Eile einen Fachkundigen zu finden, bieten manche Messdienstleister, die für das Massengeschäft der Trinkwasserprobenahme besonders prädestiniert sind, auch die Gefährdungsanalyse bundesweit an. Nur durch leistungsfähige Unternehmen, die alle Arbeiten abdecken können, hat der Verwalter die Gewähr, keine Probleme wie in der Neu-Ulmer Wohnanlage zu bekommen.

Ansatz des Umweltbundesamts bietet zwei Alternativen

Die Information aller Beteiligten spielt bei der Trinkwasserverordnung eine wichtige Rolle. Selbst das Ergebnis einer unvollständigen Beprobung, bei der nicht alle Nutzer angetroffen wurden, muss dem Gesundheitsamt und den Nutzern sofort mitgeteilt werden, wenn der Grenzwert überschritten wurde. Das gleiche gilt für das Ergebnis eines zweiten Beprobungstermins. Wenn beim ersten

Termin nicht alle Proben genommen werden konnten, muss kurzfristig ein neuer Termin stattfinden. In diesem Fall muss der Trinkwassererwärmer erneut beprobt werden.

Das Umweltbundesamt (UBA) empfiehlt für die Probenentnahme, durch ein Fachunternehmen das hydraulisch ungünstigste und dennoch vergleichbare Strangende definieren zu lassen. Doch dieser Ansatz ist nicht unstrittig, weil je nach Nutzung der Wohnungen (zum Beispiel durch Leerstände) der hydraulisch ungünstigste Strang von Jahr zu Jahr wechseln kann. Außerdem sind im Fall eines positiven Befundes die Kosten der Probenahmen der restlichen Stränge nicht umlagefähig. Besser ist die nach den Bestimmungen des UBA ebenfalls mögliche Alternative, von jedem Strangende Proben zu nehmen. Die Kosten dafür können umgelegt werden und das Ergebnis der Beprobung ist repräsentativ.

Der Einbau von Ventilen zur Probenahme kann bei größeren Immobilienbeständen bis zu drei Monate dauern. Deshalb sollten Verwalter diese Arbeiten rechtzeitig beauftragen, um nicht die Frist am 31. Dezember 2013 zu verpassen, zu der alle unter die Regelung fallenden Objekte zum ersten Mal untersucht sein müssen. Wenn der Monteur ohnehin im Heizungskeller ist, sollte gleich der Wärmezähler, der zur Abtrennung des Wärmeanteils für die Warmwasserbereitung ab dem 1. Januar 2014 laut Heizkostenverordnung vorgeschrieben ist, mit eingebaut werden.

Kleine Helfer in der Not

Für die erste Hilfe bei starker Kontamination gibt es Duschköpfe mit eingebautem Legionellenfilter. Ein Duschkopf kostet circa 60 Euro, der Filter funktioniert jedoch nur 31 Tage lang.



WAS ZUERST:

Heizung oder Dämmung?

Energetische Maßnahmen an älteren Wohnhäusern kosten viel Geld. Nicht zu Unrecht hört man immer wieder den berechtigten Einwand: „Erlebe ich die Amortisation von Energiesparmaßnahmen überhaupt noch?“ Hinzu kommt eine Verunsicherung wegen häufiger Baumängel, wie Schäden an Fassadendämmungen oder Schimmel aufgrund der hohen Luftdichtheit, an den Gebäuden.



Die Autorin
ANDREA HUSS

ist Architektin und Sachverständige für die Energieeinsparverordnung. Ihr Ingenieur-Büro Archi.Net Ingenieur Service hat sich auf die energetische Sanierung von Gebäudehülle und Haustechnik für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Bauten in Bayern spezialisiert.

CO₂-Einsparung ist sicher ein lohnendes Ziel für nachfolgende Generationen. Trotzdem muss der Eigentümer mit Sachverstand und Augenmaß vorgehen, wenn am Ende nicht nur Kosten übrig bleiben sollen. Andererseits können gut geplante Energiesparmaßnahmen ein Gebäude auch optisch und technisch wieder richtig aufwerten und damit zu einer guten Kapitalanlage machen. Zu Recht stellt sich also die Frage, wie eine energetische Sanierung sinnvoll, preisgünstig und Nerven schonend über die Bühne gehen kann. Hier gilt vor allem: Ein Gesamtkonzept spart Geld und Umwege. Die Kosten eines guten Fachplaners sind in Kürze wieder eingespielt und werden meist auch gefördert. Daher gilt: zuerst sorgfältige Bestandsaufnahme und ausgereifte Planung,

anschließend die Finanzierung sicherstellen und dann erst mit den Maßnahmen beginnen. Vorüberlegungen zur energetischen Sanierung sollten nicht erst an dem Tag einsetzen, an dem der Putz von der Wand fällt oder die Heizung streikt. Nur wer ein gut überlegtes Konzept für die Instandhaltung seines Hauses hat, kann eine ohnehin fällige Instandsetzung mit Energiesparmaßnahmen so kombinieren, dass sich die Bauzeit verkürzt, die Kosten in Grenzen halten und möglicherweise auch noch Fördermittel zur Verfügung stehen.

Schritt 1 –

Bestandserfassung und Planung

Zunächst ist eine gründliche Analyse des Hauses erforderlich:

- > Welches Baualter hat das Haus?
- > Welche Bauteile sind bereits instandgesetzt worden?

- > Gibt es Bauschäden, Schimmel oder feuchte Stellen?
- > Stimmen die Abgaswerte der Heizung noch oder ist mit baldiger Mangelanzeige des Kaminkehrers zu rechnen?
- > Wie ist der Zustand der Leitungen und der Elektrik?
- > Aber auch: wie soll das Gebäude in Zukunft genutzt werden, bestehen Möglichkeiten zu Anbau, Aufstockung, Ausbau, ist eine Nachrüstung erforderlich?

Nur erfahrene Fachleute kennen sich mit Gebäudehülle und Anlagentechnik von Gebäuden im Bestand aus und können deren Zustand richtig analysieren und einordnen. Hier helfen auch thermografische Aufnahmen und gegebenenfalls ein Blower-Door-Test, um die Luftdichtheit der Gebäudehülle zu untersuchen.

Schritt 2 – Maßnahmen-Plan

Wenn alle Gebäudeteile und die Anlagentechnik vor Ort gründlich untersucht wurden, kann aus den gewonnenen Daten ein „Fahrplan“ und eine Energie-Bilanz für die erforderlichen Maßnahmen in den nächsten Jahren erstellt werden. Baumängel, wie Schimmel, Feuchte im Keller oder schlecht beheizte Räume, müssen natürlich zuerst behandelt werden. Gibt es aber solche Notwendigkeiten (noch) nicht, sollte im Allgemeinen zunächst die Verbesserung der Gebäudehülle in Angriff genommen werden.

Durch eine „warme“ Hülle wird Schimmel und Zugscheinungen vorgebeugt. Das Raumklima ist spürbar behaglicher, weil die kalte Abstrahlung der Wand durch eine Dämmung der Außenwand deutlich zurückgeht. Gleichzeitig mit der konsequenten Verbesserung der Gebäudehülle sinkt der Energiebedarf des Hauses beträchtlich. Da die Gebäudehülle große Flächen aufweist, kommen auch entsprechend hohe Kosten auf den Hausbesitzer oder die WEG zu. Hier helfen nur das rechtzeitige Bilden von Rücklagen und der geschickte Einsatz von Fördermitteln. Die sanierte Gebäudehülle muss im Übrigen auch gewartet werden, wenn der Kapitalwert lange erhalten bleiben soll.

Erneuerung der Heizung – auf die sanierte Gebäudehülle abgestimmt

Die Sanierung der Gebäudehülle ist zwar kostenaufwendig, senkt aber den Energiebedarf, der mit der Anlagentechnik teuer erzeugt werden muss. Das bedeutet, dass die Heizung bei einer bereits energetisch optimierten Fassade wesentlich kleiner ausgelegt werden kann und effizienter arbeitet. Aufgrund der gut gedämmten Gebäudehülle kann auch die Vorlauftemperatur für die Heizkreise wesentlich niedriger gehalten werden, als dies im unsanierten Bestand der Fall wäre.

Vor der Erneuerung der Heizung sollten daher im Gebäude nach Möglichkeit Flächenheizungen eingebaut werden, wo möglich. Große Heizflächen ermöglichen niedrige Vorlauftemperaturen und damit auch die optimale Einbindung von regenerativen Energien. Regenerative Komponenten müssen nicht immer sofort eingebaut werden. Die Planung der neuen Heizungsanlage sollte aber diese Möglichkeiten bereits für die spätere Nachrüstung mit vorsehen.

Das gesamte hydraulische System muss bei einer Erneuerung der Heizung einreguliert werden – dies ist der Hydraulische Abgleich. Mit ihm können die erforderlichen Volumenströme genau auf die Architektur des Leitungsnetzes einerseits, aber auch auf die Wärmeanforderungen der einzelnen Räume, bedingt durch die Qualität der Gebäudehülle andererseits, abgestimmt werden. Generell gilt: Soviel Anlagentechnik wie nötig, und so wenig wie möglich. Je mehr Komponenten in die Anlage mit eingreifen, desto höher der Aufwand an Regelung und Steuerung, was erhebliche Kosten (Investition und Folgekosten) verursachen kann. Die beste Steuerung ist nur so gut, wie der Bediener. Einfache Wartung, geringe Betriebskosten und eine gute Einweisung der Beteiligten sollten von Anfang an mit geplant werden.

Gesamtkonzept wichtig – mehrere Bauabschnitte möglich

Nur in der planenden Vorausschau kann ein wirklich gut abgestimmtes Gesamtsystem

„Niedrig-Energie-Haus“ ermöglicht werden. Und nur dann ist das Geld dafür gut und nachhaltig eingesetzt. Da die hierfür anfallenden Kosten meist erheblich sind, werden Maßnahmen zur Energieoptimierung oft in mehreren Jahren und getrennten Bauabschnitten durchgeführt, um qualitativvolle Ergebnisse zu erzielen. So bewahrheitet sich ein alter Spruch vom Bau: „Kein Geld“ ist nicht gut für einen Bauherren, aber noch viel schlechter ist „keine Zeit“.

Schritt 3 – Kostenschätzung, Bauabschnitte und Finanzierungsplan

Wenn die Maßnahmen geklärt sind, kann auf der Basis einer Kostenschätzung ein Finanzierungsplan erstellt werden. Kann die Gesamtmaßnahme nicht sofort umgesetzt werden, sind einzelne Bauabschnitte sinnvoll. Schließlich müssen auch die Bewohner des Hauses die Maßnahmen mit möglichst geringer Beeinträchtigung hinter sich bringen können.

Vorsicht beim Ansatz von Fördergeldern

Wenn sich die Maßnahmen über längere Zeiträume hinziehen, sind Förderprogramme möglicherweise bereits wieder weggefallen. Fördergelder sind daher nur als „Sahnehäubchen“ zu sehen. Die Finanzierung muss auch ohne diese Möglichkeiten funktionieren.

Schritt 4 – die Bauphase

Gute Planung und Vorarbeit macht sich nun bezahlt: Je besser die Information aller Beteiligten, desto reibungsloser die Baustelle und desto größer die Kostensicherheit für die Auftraggeber.

Fazit Energiesparen ist eine Frage des Gesamtkonzepts

Rechtzeitige Vorarbeit und Fachplanung sind die Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Sanierung. Die Mitwirkung aller Bewohner ist dabei nötig und sinnvoll. So kann Kapital optimal eingesetzt und der Wert der Immobilie gesteigert werden.

Kessel raus, aber mit System

Irgendwann ist ein Punkt erreicht, an dem auch die beste Heizung zu alt und ineffizient geworden ist. Spätestens wenn die Heizkosten ausufern oder die Abgaswerte zu hoch sind, muss die Heizung saniert oder getauscht werden. Dann ist guter Rat teuer.

Von Oliver Mertens

Wann verbraucht die Heizung zu viel? Die wenigsten Verwalterinnen und Verwalter werden diese Frage aus dem Stehgreif beantworten können. Als Richtschnur dienen folgende Werte: Wenn die Heizung 18 oder mehr Liter Heizöl (oder Kubikmeter Gas) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr zum Beheizen beziehungsweise 22 oder mehr Liter Heizöl für die Heizung und Warmwasserbereitung verbraucht, sollte der Verwalter umgehend handeln. Oft wird über Jahre nur das Nötigste getan, allerdings bleiben solche Maßnahmen Flickschusterei. Zwar haben auch Einzelmaßnahmen ihre Berechtigung, allerdings sollten sie in ein langfristiges Sanierungskonzept eingebettet sein. Richtig gemacht, schlummert im Heizungskeller ein enormes Einsparpotenzial.

Typische Nutzungsdauer von Anlagenteilen

- > Heizkessel
18 bis 20 Jahre
- > Gebläsebrenner (Öl oder Gas)
12 bis 15 Jahre
- > Armaturen
20 Jahre
- > Regelgeräte
12 Jahre
- > Umwälzpumpen
10 Jahre
- > Tank (Stahlblech)
18 bis 20 Jahre

Damit am Schluss das bestmögliche Ergebnis erzielt wird, sollte ein unabhängiger Fachmann hinzugezogen werden. Ein Ingenieur oder ein qualifizierter Gebäudeenergieberater besichtigt das Gebäude, spielt alle Varianten durch, zeigt verschiedene Möglichkeiten auf und errechnet nach den Vorgaben die optimale Lösung. Bereits diese Planungsleistung wird im Rahmen einer Vor-Ort-Beratung mit bis zu 600 Euro gefördert. Für die Sanierung der Anlage können weitere Fördergelder beantragt werden. Entsprechend qualifizierte Fachleute sind zum Beispiel bei der Deutschen Energie-Agentur (Dena) aufgeführt (siehe Kasten).

Nur die Komponenten oder alles neu

Je nach Alter, Technik und Effizienz der Anlage kann es ausreichen, lediglich einzelne Anlagenkomponenten, wie Heizkessel, Brenner, Regelung und Schornstein beziehungsweise Abgaswege zu erneuern. Eine Teilsanierung bietet sich an, wenn lediglich Teile der Anlage defekt sind oder nicht mehr den aktuellen Standards und anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der Austausch der gesamten Anlage ist meistens dann sinnvoll, wenn nicht nur der Wärmeerzeuger, sondern auch andere Teile der Heizungsanlage technisch veraltet sind, unwirtschaftlich arbeiten oder Schäden aufweisen. Je ineffizienter die Anlage ist, desto schneller amortisiert sich der Austausch.

Die Installation eines modernen Brennwertkessels senkt beispielsweise den

Gebäudeenergieberater – es geht nicht ohne

Nur ein Ingenieur der entsprechenden Fachrichtung oder ein qualifizierter Gebäudeenergieberater kann bei der KfW Förderanträge stellen. Architekten, Handwerker, Ingenieure und andere Fachleute, die sich zum Energieberater weitergebildet haben, finden Sie hier:

- > Architektenkammern (im jeweiligen Bundesland)
- > Handwerkstag (im jeweiligen Bundesland)
- > Ingenieurkammern (im jeweiligen Bundesland)
- > Deutsche Energieagentur Dena (www.energie-effizienz-experten.de)
- > Bundesverband der Gebäudeenergieberater, Ingenieure, Handwerker GIH (www.energieberater-datenbank.de)
- > Deutsches Energieberater-Netzwerk Den (www.den-ev.de)

Energieverbrauch – und damit die Kosten – um etwa 30 Prozent. Noch effizienter sind die neue Zeolithtechnik und Block-

Im **Heizungskeller** schlummert ein **enormes Einsparpotenzial**

heizkraftwerke (BHKW), die Brennwerttechnik und Kraft-Wärme-Kopplung kombinieren. Ein BHKW erzeugt Strom und nutzt die dabei entstehende Wärme für die Heizung. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz und das KWK-Gesetz garantieren eine lange und üppige Förderung.

Wenn die Wärmeversorgung komplett saniert werden muss, kann auch der Energieträger gewechselt werden. In die Überlegungen sollten dann verschiedene Faktoren einbezogen werden. Die Umstellung von Heizöl auf Erdgas wird häufig dann in Erwägung gezogen, wenn die vorhandenen Tankanlagen erneuert werden müssten oder der Umbau auf eine Dachheizzentrale wirtschaftlicher ist.

Eine Alternative zur Sanierung auf eigene Rechnung kann das Wärme-Contracting bieten. Allerdings muss das Contracting für den Mieter warmmiettenneutral erfolgen. Bei dieser Variante finanziert, errichtet und betreibt ein Contractor die Wärmeversorgungsanlage. Beahlt werden diese Leistungen meist über einen langfristigen Energieliefervertrag und höhere Preise für die Wärme. So kann sich eine Wohnungseigentümergeinschaft auch ohne hohe Rücklagen und Sonderumlagen eine neue Heizungsanlage leisten.

Richtig geplant und in ein Gesamtkonzept für das Gebäude eingebettet, amortisiert sich die Sanierung oder Erneuerung der Heizungsanlage bereits nach wenigen Jahren.

Eine Heizung, die Geld verdient, ist ein LichtBlick.

Mit dem ZuhauseKraftwerk hat LichtBlick ein innovatives und **kostensparendes Energiekonzept für Immobilienbesitzer** im Angebot. Das von Volkswagen gefertigte Mini-BHKW ist das kostengünstigste seiner Leistungsklasse. Es wandelt Gas in klimafreundliche Wärme um und erzeugt dabei umweltfreundlichen Strom. Wie dieser genutzt wird entscheiden Sie. Sie können den Strom Ihren Hausbewohnern zu attraktiven Konditionen anbieten oder als SchwarmStrom ins öffentliche Netz einspeisen. **Ihr Vorteil: Sie profitieren in jedem Fall optimal von der Stromproduktion in Ihrem Heizungskeller und erzielen so attraktive Erlöse.**

Besonders geeignet ist das ZuhauseKraftwerk für Mehrfamilienhäuser mit einem Wärmeverbrauch ab 70.000 kWh Gas bzw. 7.000 l Öl pro Jahr.

www.lichtblick.de/ddivaktuell

LichtBlick
die Zukunft der Energie



Die Heizkostenabrechnung mit Wohlfühlcharakter

Seit über 60 Jahren erstellen wir Heizkostenabrechnungen - verbraucherfreundlich und leicht verständlich. Nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifizierte Prozesse und ein umfassendes internes Qualitätsmanagement garantieren die gleichbleibende hohe Qualität unserer Abrechnungen.

Umfangreiche Online-Services sorgen für eine Prozessoptimierung bei Vermieter und Verwalter. Persönliche Ansprechpartner erarbeiten gemeinsam mit Ihnen individuelle Problemlösungen.

Mehr unter www.minol.de/abrechnung



Minol
Alles, was zählt.

Die Revolution ist eine Evolution

In den letzten zehn Jahren hat sich Öl jedes Jahr um durchschnittlich fast 12 Prozent verteuert, Gas um knapp 5 Prozent. Angesichts dieser nachhaltigen – und langfristig zunehmenden – Verteuerung stellt sich die Frage, mit welchen Systemen bereits heute und in naher Zukunft Wohngebäude mit Wärme preiswerter und besser versorgt werden können.

Von Oliver Mertens

So viel ist klar: In den nächsten 20 Jahren werden wir bei der Wärmeerzeugung nicht ohne die fossilen Energieträger auskommen. Auch werden Null-Energie-Wohnhäuser nicht den Standard definieren. Zwar wird im Neubau das Passivhaus Standard, der Baubestand jedoch wird diese Vorgaben nach wie vor bei weitem nicht erfüllen. Fossile Energieträger werden weiterhin einen wesentlichen Teil des Energiebedarfs decken – wohlgerneht des Energie- und nicht des Heizwärmebedarfs. Denn in der Zukunft wird die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme zum Alltag gehören. Elektrizität wird dadurch erheblich effizienter produziert als derzeit in den modernsten Großkraftwerken.

Doch zurück in die Gegenwart. Zurzeit werden noch mehr als zwei Drittel der Gebäude in Deutschland mit Gas (49,2 %) und Öl (29 %) beheizt, die Brennwerttechnik ist Stand der Technik. Brennwertgeräte können durch Konden-

sation von Wasserdampf die Verdampfungs- und Abgaswärme weitgehend nutzen. Deshalb haben sie einen höheren Wirkungsgrad und arbeiten deutlich energiesparender als Wärmeerzeuger ohne Brennwertnutzung. Allerdings ist die Brennwerttechnik und mit ihr die herkömmliche dezentrale Produktion von Wärme technisch ausgereizt. Die rein physikalischen Grenzen im Einsatz der

fossilen Rohstoffe sind nahezu erreicht. Deshalb geht der Trend zu Hybridheizungen, die aus verschiedenen Systemen bestehen und zur Kraft-Wärme-Kopplung.

Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW)

Blockheizkraftwerke gab es bis vor wenigen Jahren nur als riesige Motorenanlagen, die ganze Häuserblocks, Hotels, Einkaufszentren oder Krankenhäuser mit Strom und Wärme versorgen. Inzwischen sind die Anlagen immer kleiner, leiser, kompakter geworden und haben sich bei Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen zu einer ernsthaften Alternative zur konventionellen Heiztechnik entwickelt. Selbst in Einfamilienhäusern erzeugen Mikro-BHKW hocheffizient Strom und Wärme.



Der Keramikwerkstoff Zeolith macht das Heizen noch effizienter.

Zurzeit werden noch mehr als **zwei Drittel** der Gebäude in Deutschland mit **Gas und Öl** beheizt

Die **Evolution** in der **Heiztechnik** hat uns an die Schwelle zu einer **Revolution** im **Energiebereich** geführt

Der große Vorteil von BHKW liegt darin, dass die eingesetzte Energie doppelt genutzt wird. Nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung treibt ein Verbrennungsmotor einen Generator zur Stromerzeugung an. Die dabei entstehende Abwärme wird zum Heizen und zum Erzeugen von Warmwasser genutzt. Damit erreichen BHKWs mit 90 Prozent einen deutlich höheren Gesamtwirkungsgrad als die getrennte Erzeugung von Strom im Kraftwerk und Wärme mit dem Heizgerät. Diese Kombination kommt insgesamt nur auf etwa 60 Prozent. BHKW sind bereits heute technisch ausgereift und etabliert. Zurzeit drängen sie verstärkt auch im Wohnungsbereich auf den Markt, das Marktpotenzial ist groß.

Zeolith-Gas-Wärmepumpe

Um die Energie aus fossilen Energieträgern noch effizienter nutzen zu können, haben die großen Hersteller die Zeolith-Technik entwickelt. Die Zeolith-Wärmepumpe für Öl oder Gas verbindet die Brennwerttechnik mit einer Wärmepumpe. Im Vergleich zu aktuellen Gas-Brennwertgeräten sinkt der Brennstoffverbrauch um 20 Prozent. 2009 starteten die Hersteller Vaillant, Viessmann, Bosch Thermotechnik (Buderus) und Robur den Praxis-Feldtest, seit 2010 sind die ersten Zeolith-Geräte am Markt erhältlich.

Die Zeolith-Gas-Wärmepumpe erzeugt Wärmeenergie aus Erdgas und Umweltwärme. Zeolith ist ein poröser Keramikwerkstoff, der aus Aluminiumoxid und Siliziumoxid besteht. Bei der Aufnahme von Wasser entwickelt das Zeolith Wärme, die im Heizprozess genutzt wird. Der Werkstoff bleibt thermisch stabil bis mindestens 600 Grad Celsius und zieht Wasser stark an, saugt es in sich auf und schließt es in seinen Poren ein. Bei diesem Vorgang, der Adsorption genannt wird, erhitzt das Material stark. So wird Adsorptionswärme frei, die zum Heizen genutzt werden kann, bis die Poren komplett mit Wasser gefüllt und der Zeolith gesättigt ist. Wird der Werkstoff danach durch eine Wärmequelle weiter erhitzt, gibt er das in den Poren eingeschlossene Wasser als Dampf wieder frei (Desorption). In einem

Wärmetauscher wird dem Dampf Wärmeenergie entzogen und dem Heizkreislauf zugeführt. Dabei kondensiert der Dampf zu Wasser. Nach einer Abkühlungsphase kann der Kreislauf aus Adsorption und Desorption dann von vorn beginnen.

Da die Sorption keine chemische, sondern eine rein physikalische Reaktion ist, sind praktisch unendlich viele Zyklen der Durchfeuchtung und Trocknung möglich. Außerdem ist das Zeolith-Modul vollkommen wartungsfrei, weil es keine bewegten Teile hat. Diesen zurzeit noch relativ teuren Systemen wird sicherlich die Zukunft gehören. Es gibt sie in Leistungsklassen vom Einfamilienhaus bis zu 500 kW und damit auch für mittlere und große Wohngebäude.

Die Brennstoffzelle

Technisch ist die Brennstoffzellen-Heizung bereits ausgereift, sie arbeitet mit den höchsten Wirkungsgraden unter den Mikro-KWK-Geräten, die gleichzeitig Wärme und Strom erzeugen. Seit Jahren laufen intensive Feldtests und die Hersteller haben inzwischen die vierte Generation von Brennstoffzellengeräten entwickelt. Als nächste Stufe folgt der Markteinstieg.

In der Brennstoffzelle reagieren Wasserstoff und Sauerstoff in einer kontrollierten Reaktion miteinander zu Wasser. Beide Gase sind durch einen Elektrolyten voneinander getrennt und tauschen nur über einen elektrischen Leiter Elektronen aus. Dieser Elektronenfluss macht die Brennstoffzelle zur Stromquelle. Genutzt wird jedoch auch die entstehende Wärme. Als Reaktionsprodukt entsteht reines Wasser, was die Brennstoffzelle so umweltfreundlich macht. Anders als beim BHKW, das durch einen Verbrennungsprozess betrieben wird, erzeugt eine Brennstoffzelle

Energie auf der Basis einer chemischen Reaktion, die zudem quasi lautlos abläuft.

2020 könnte diese Technologie zum Alltag in Einfamilienhäusern gehören und Einzug in die Wohnungswirtschaft gehalten haben. Bislang wird als Energieträger Erdgas benötigt, das in einem chemischen Prozess zerlegt und nicht mehr verbrannt wird. Ab 2030 wird dann Wasserstoff als Energieträger eine Alternative zum Erdgas bieten können. Erzeugt werden Strom und Wärme – und das mit einer Effizienz, die auch die von heutigen BHKWs übertrifft. Im Abgas sind klassische Schadstoffe kaum noch nachweisbar und auch die CO₂-Emissionen sind um rund ein Viertel geringer als bei den heute modernsten Gas-Brennwertgeräten. Durch den Einsatz von Wasserstoff wird die Effizienz der Brennstoffzelle noch einmal wesentlich erhöht. Spätestens dann wird die dezentrale Stromerzeugung auch ein wesentliches Standbein neben der Stromerzeugung in Großkraftwerken bilden.

Die Technologien der Zukunft sind also bereits entwickelt. In den kommenden Jahren wird wegen des Klimawandels und steigender Kosten für Gas und Öl der Druck wachsen, hoch effiziente Systeme der Energieerzeugung schneller als bisher zu etablieren. Dadurch werden Zukunftstechnologien wie die Brennstoffzelle einen weiteren Schub bekommen. Ganz nebenbei revolutionieren die nach dem KWK-Prinzip arbeitenden Heizungen dann auch die Stromproduktion. Die Evolution in der Heiztechnik hat uns schleichend an die Schwelle zu einer Revolution im Energiebereich geführt. Die Entwicklung weg von den Großkraftwerken und hin zu dezentralen Einheiten, die sich weitgehend selbst mit Energie versorgen, wird große Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und Landschaft haben.

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Die obergerichtlichen Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht stellen Verwalter häufig vor Herausforderungen. Auf den folgenden Seiten stellen wir wichtige Urteile vor und geben Tipps für die tägliche Verwalterpraxis. In dieser Ausgabe geht es um Stellplätze, die Zustimmung des Verwalters, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer und Verkehrssicherungspflichten eines Aufzugbetreibers.



Dr. Susanne Schießer



Linda Ostermann

Die Autorinnen
DR. SUSANNE SCHIEßER

Dr. Susanne Schießer ist Rechtsanwältin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Immobilien im Bestand, Immobilientransaktionen und Grundstücksrecht, Bauträgerrecht, Architekten- und Ingenieurrecht und dem Projektsteuerungsrecht. Sie hält regelmäßig Fachvorträge und veröffentlicht in der Fach- und Wirtschaftspresse. Seit 2009 ist sie Salary Partner in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“. www.sibeth.com

LINDA OSTERMANN

Linda Ostermann ist Rechtsassessorin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht. Sie studierte in Regensburg und Paris. Seit Abschluss des Referendariats beim OLG Nürnberg arbeitet sie für die Kanzlei „Sibeth Partnerschaft“.

Sonderrechtszuordnung zu Miteigentumsanteil an Wohnungs- oder Teileigentumseinheit

Was war passiert? Die Beteiligten stritten mit dem Grundbuchamt um die Eintragung einer Vormerkung für ein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz. Das im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht war bislang der Wohnung der Beteiligten zu 1 zugeordnet. Es sollte nun dem der Beteiligten zu 2 gehörenden Miteigentumsanteil an einer im Sondereigentum stehenden Garage zugeordnet werden. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung, die erforderlich war, um das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz eigentumsrechtlich zu dem Miteigentumsanteil an der Garage zuzuordnen.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH wies das Grundbuchamt an, die Eintragung des Sondernutzungsrechts vorzunehmen. Für die Eintragung eines Sondernutzungsrechts ist nicht erforderlich, dass dieses einer ganzen Wohnungseigentumseinheit zugeordnet werden soll. Ein Sondernutzungsrecht kann auch dem Bruchteilseigentum an einer Wohn- oder Sondereigentumseinheit zugeordnet werden, weil das Miteigentum dem Alleineigentum gleich steht. Gesetzliche Regelungen stehen dem nicht entgegen.

Dokumentation: BGH, Beschluss vom 10. 5. 2012 – V ZB 279 /11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 23 vom 10.12.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter sollte im Auge behalten, dass das Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft auch der Bruchteilseigentümer an einer Sondereigentumseinheit ist. Auch er ist zur Benutzung des Gemeinschaftseigentums und zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung berechtigt, lediglich das Stimmrecht in der WEG-Versammlung muss gemäß § 25 Absatz 2 Satz 2 WEG einheitlich ausgeübt werden. Zu Gunsten des Wohnungseigentümers kann ein Sondernutzungsrecht eingetragen werden.

Hydraulik im Sondereigentum

Was war passiert? Eine Wohnungseigentümergemeinschaft wurde vom Nutzer eines Duplexgaragenstellplatzes auf Schadenersatz verklagt, weil sein Wagen durch einen Defekt der Hydraulik der Duplexgarage beschädigt worden sei. Der Kläger hatte den Stellplatz mit Einverständnis des nutzungsberechtigten Wohnungseigentümers benutzt. An den Duplexgarageeinheiten war in der Teilungserklärung Sondereigentum gebildet und dieses je vier Miteigentümern zu Bruchteilen von $\frac{1}{4}$ zugeordnet worden. Jede Duplexgarage hatte eine eigene, von den anderen Duplexgaragen unabhängige, Hydraulikanlage.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH hält die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht für verpflichtet, den Schaden am Wagen zu ersetzen, weil die Hydraulik hier nicht zum Gemeinschaftseigentum gehört. Die Hydraulik befand sich hier, wie die Duplexgarage, im Sondereigentum, als zu diesem Raum gehörender und unabhängig von Gemeinschaftseigentum oder anderem Sondereigentum veränderbarer und entfernbarer Bestandteil. Sie war nicht für die Sicherheit oder den Bestand des Gebäudes erforderlich und diente nur dieser einen Garage. Dass sie von mehreren Wohnungseigentümern genutzt wurde, führte in der gegebenen Konstellation nicht

dazu, dass die Hydraulik dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen war, weil die Nutzer Bruchteilseigentümer der Garage waren. Die die Garage nutzenden Wohnungseigentümer bilden keine im Recht der WEG nicht vorgesehene selbstständige Untergemeinschaft, sondern sind als

Bruchteilseigentümer nur über das ihnen gemeinsam gehörende Sondereigentum verbunden.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 1.6.2012 – V ZR 195/11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 12 vom 25.6.2012.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der BGH hat in dieser Entscheidung den Unterschied zu zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Hydraulikanlagen herausgearbeitet. Entscheidend ist, ob eine Hydraulikanlage mehrere Duplexeinheiten betreibt und damit mehreren Sondereigentumseinheiten dient oder ob sie wie im vorliegenden Fall nur einer Sondereigentumseinheit dient. Dies kann – je nach Regelung in der Gemeinschaftsordnung – auch für die Aufteilung der Wartungs- und Instandhaltungskosten relevant sein.

Foto: Oliver Mertens

IHR ZUVERLÄSSIGER
PARTNER

Alles aus einer
Hand. Kompetent,
konsequent
und komplett.

Ist Immobilienverwaltung Ihr Thema? Gut, unseres ebenfalls.

Das Service-Angebot des Marktführers im Bereich Wohnungswirtschaft basiert auf hochwertigen technischen Lösungen, einem online-basierten Portal zur Finanzierungsanfrage innerhalb von 24 Stunden sowie einer ganzen Reihe kompetenter und zentraler Services, die Ihnen das Leben in der Fremdbestandsverwaltung leichter machen. Ergänzt um attraktive Anlagemöglichkeiten: Die Profillösung zum wirklich günstigen Preis.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank



Gilt die Zustimmung des Verwalters auch nach Ende seiner Bestellung?

Was war passiert? Das Grundbuchamt hatte die Umschreibung des Eigentums an einer verkauften Wohnung verweigert, weil laut Bestandsverzeichnis des Grundbuchs die Veräußerung nur mit Zustimmung des Wohnungseigentumsverwalters erfolgen konnte. Der Notar hatte eine Verwalterzustimmung vorgelegt, die nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags von der damals noch bestellten Verwalterin erklärt worden war. Ihre Bestellung hatte gut zwei Wochen nach der Zustimmung geendet und bestand daher nicht mehr, als der Umschreibungsantrag beim Grundbuchamt gestellt worden war. Das Grundbuchamt hatte einen Nachweis über die Verlängerung der Bestellung oder die Zustimmung des gegenwärtig bestellten Verwalters gefordert.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH sah die erforderliche Verwalterzustimmung als erbracht an, weil die Verwalterin zum

Zeitpunkt der Erklärung der Zustimmung noch bestellt war. Es ist nicht erforderlich, dass der gleiche Verwalter noch bestellt ist, wenn das dingliche Rechtsgeschäft bindend wird, sprich die Auflassung notariell beurkundet und der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt gestellt wurde. Die Zustimmung des Verwalters wirkt fort, weil sie eine Entscheidung ersetzt, die von den Wohnungseigentümern mit Ausnahme des Veräußerers der Wohnung durch Beschluss zu treffen wäre, wäre sie nicht auf den Verwalter übertragen worden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft könnte diese Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss wieder an sich ziehen und selbst treffen. Der Beschluss wäre auch für Sonderrechtsnachfolger bindend und vom Grundbuchamt zu beachten. Das gilt auch für die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung, diese ist dauerhaft bindend.

Dokumentation: BGH, Beschluss vom 11. 10. 2012 – V ZB 2/12, Entscheidungsabdruck in NJW Heft 5 vom 31. 1. 2013.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Der Verwalter kann und muss, solange er bestellt ist, die ihm übertragene Entscheidung über die Zustimmung zum Kauf einer Wohnung durch einen Interessenten treffen. Die Entscheidung ist auch nach Ende der Bestellung des Verwalters bindend. Nicht entschieden ist, ob sie durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer oder durch den neuen Verwalter widerrufen werden kann.

Ersteintragung eines bislang nur schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts im Grundbuch

Was war passiert? Das Grundbuchamt erhob Einwände gegen die Buchung des Sondernutzungsrechts an einem Stellplatz zu einer Wohnung, nachdem diese vom Beteiligten zu 1 an den Beteiligten zu 2 verkauft worden war.

Laut Teilungserklärung stand das alleinige Benutzungsrecht an den Stellplätzen auch nach Entstehen der Miteigentümergeinschaft ausschließlich dem früheren Alleineigentümer zu, solange er zur Eigentümergemeinschaft gehört. Er war befugt, dieses ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer auf einen anderen Miteigentümer zu übertragen. Das Benutzungsrecht konnte dann innerhalb der Eigentümergemeinschaft ebenfalls ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer weiter übertragen werden. Dem Ersterwerber der Wohnung war das ausschließliche Benutzungsrecht am Stellplatz übertragen worden, ohne dies im Grundbuch einzutragen. Die Wohnung war zwischenzeitlich mehrfach verkauft worden. Dabei war jeweils auf das Benutzungsrecht am Parkplatz

Bezug genommen worden. Lediglich bei der Übertragung der Wohnung auf den Beteiligten zu 1 war das Benutzungsrecht am Stellplatz nicht erwähnt worden. Das Grundbuchamt lehnte die Vormerkung der im Kaufvertrag zwischen dem Beteiligten zu 1 und dem Beteiligten zu 2 bewilligten Grundbucheintragung des Sondernutzungsrechts ab.

Die Meinung des Gerichts: Das OLG München bestätigte diese Entscheidung, weil nicht nachgewiesen sei, dass das Benutzungsrecht zum übertragenen Wohnungseigentum gehört. Zwar wird das Sondernutzungsrecht beim Verkauf einer Wohnung auch ohne ausdrückliche Nennung im Kaufvertrag mitübertragen. Allerdings wäre das nicht der Fall, wenn das Benutzungsrecht schon vor dem Erwerb der Wohnung durch den Beteiligten zu 1 an einen anderen Miteigentümer übertragen worden ist. Dies konnte nicht ausgeschlossen werden, zumal es in der Vergangenheit (durch den

Alleineigentümer) so gehandhabt wurde. Mangels Eintragung im Grundbuch gab es auch keine Vermutung für die Zugehörigkeit des Benutzungsrechts zu der Wohnung. Für die erstmalige Zuordnung des Sondernutzungsrechts zur Wohnung im Grundbuch war die Bewilligung aller Miteigentümer erforderlich, weil damit auch ihre bisherige Rechtsposition geschmälert wird.

Dokumentation: OLG München, Beschluss vom 11.5.2012 – 34 Wx 137/12, Entscheidungsabdruck in NJW-RR Heft 3 vom 15.2.2013. >



OBJEKTuS ist ein Spezialanbieter für sicherheitsrelevante Dienstleistungen.

Novellierung der neuen Trinkwasserverordnung

Durch die aktuelle Änderung der Trinkwasserverordnung am 01. November 2011, erbringen wir, mit der zertifizierten Entnahme von Wasserproben zur Legionellenprüfung, eine weitere Dienstleistung, mit der wir qualifiziert Leistungen im Rahmen der Verkehrssicherung übernehmen.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Werden Wohnungen veräußert, denen ein Sondernutzungsrecht nur vertraglich, aber nicht im Grundbuch zugeordnet ist, empfiehlt es sich, auf eine lückenlos dokumentierte Übertragungskette zu achten. In der Entscheidung klingt aber an, dass die erstmalige Zuordnung eines Sondernutzungsrechts zu einer Wohnung immer die Zustimmung der einzelnen Miteigentümer erfordert, weil damit ihre Rechte geschmälert werden. Diese wird dem Grundbuchamt gegenüber durch die Bewilligung der Eintragung kundgetan, zu der der Verwalter durch Beschluss der Wohnungseigentümer ermächtigt wird. Um die Abwicklung zu erleichtern, muss der Verwalter auf entsprechende einstimmige Beschlüsse drängen und sicher stellen, dass gegen diese keine Nichtigkeitsgründe, zum Beispiel wegen Verstoßes gegen die Teilungserklärung, vorgebracht werden können. Mit der Durchführung des Beschlusses, nämlich der Erklärung der Bewilligung gegenüber dem Grundbuchamt, sollte bis zur Unanfechtbarkeit des Beschlusses gewartet werden, weil die Durchführung eines bestandkräftigen Beschlusses ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

OBJEKTuS GmbH
Zentralverwaltung Hamburg
Gutenbergring 55 • 22848 Norderstedt
Tel.: 040 500 18 23 – 0
Fax: 040 500 18 23 – 23
E-Mail: info@objektus.de
www.objektus.de



FREUNDLICH · HILFSBEREIT & SCHNELL

Vorlage einer aktuellen Wohnungseigentümerliste auf gerichtliche Anforderung

Was war passiert? Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kläger hatten mehrere in einer Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse angefochten. In der Klageschrift wurde der Verwalter aufgefordert, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen, und beim Gericht beantragt, den Verwalter zur Vorlage zu verpflichten. Der Verwalter war der unter Fristsetzung ergangenen Aufforderung des Gerichts nicht nachgekommen.

Die Meinung des Gerichts: Bislang war der Wohnungseigentümer, der Beschlussanfechtung erhoben hatte, dem Risiko ausgesetzt, bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung die übrigen Wohnungseigentümer nicht mit Namen und ladungsfähiger Anschrift benennen zu können, sodass die Klage als unzulässig abgewiesen wurde. Diese Gefahr besteht jetzt nicht mehr. Der Beschlussanfechtungskläger erhebt die Klage in zulässiger Weise, wenn er das gemein-

schaftliche Grundstück genau bezeichnet, in der Klageschrift die Verwaltung auffordert, eine aktuelle Wohnungseigentümerliste vorzulegen, und beantragt, dies auch gerichtlich anzuordnen. Nach Ansicht des BGH ist der Verwalter verpflichtet, auf bloße Anordnung des Gerichts hin, eine aktuelle Eigentümerliste vorzulegen und damit den Kläger dabei zu unterstützen, die Klage in zulässiger Weise zu erheben. Dazu ist erforderlich, dass der Kläger alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft mit ladungsfähiger

Adresse benennen kann. Er benötigt die aufgrund des Verwaltervertrags jedem einzelnen geschuldete Unterstützung des Verwalters, weil die ladungsfähigen Adressen nicht ohne Weiteres aus dem Grundbuch ersichtlich sind und Änderungen im Eigentum auch außerhalb des Grundbuchs, zum Beispiel durch eine Erbschaft, möglich sind.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 14.12.2012 – V ZR 162/11, Entscheidungsabdruck in NZM Heft 4 vom 18.2.2013.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Die Anordnung des Gerichts kann bei Nichtbefolgung mit einem Ordnungsgeld in Höhe von 5 bis 1.000 Euro und gegebenenfalls sogar mit Zwangshaft durchgesetzt werden. Nicht nur deshalb, sondern auch weil der Verwalter für die Erfüllung seiner Aufgaben, beispielsweise die Ladung zur Eigentümerversammlung, eine aktuelle Liste benötigt, sollte diese akribisch gepflegt werden. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur Wohnungseigentümer, sondern alle Sondereigentümer Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind.

Verkehrssicherungspflichten des Betreibers eines älteren Fahrstuhls

Was war passiert? Die Klägerin war beim Verlassen eines Fahrstuhls gestürzt und hatte sich erhebliche Verletzungen zugezogen, weil der Aufzug 40 Zentimeter über dem Bodenniveau angehalten und die Türen geöffnet hatte. Der im Jahr 1989 errichtete Aufzug wurde regelmäßig durch eine spezialisierte Firma gewartet und zuletzt zwei Tage vor dem Unfall repariert. Die Klägerin begründete ihre Ansprüche gegen den Aufzugbetreiber mit unzureichender Wartung des Aufzugs und sah den Betreiber in der Pflicht, ein Warnsystem zu installieren, das auf Gefahren durch Halteungenauigkeiten des Aufzugs hinweist.

Die Meinung des Gerichts: Das OLG Frankfurt bestätigte die Entscheidung

des LG Frankfurt, dass die Klage abgewiesen hatte. Der Aufzugbetreiber war seinen Verkehrssicherungspflichten nachgekommen, indem er die Wartungsfirma beauftragt hatte. Da der Aufzug den gesetzlichen Anforderungen entsprach,

bestand auch keine Pflicht diesen mit moderneren Warnsystemen auszustatten. Daher bestand kein Anspruch der Klägerin.

Dokumentation: OLG Frankfurt, Beschluss vom 24.1.2013 – 3 U ZR 169/12.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Es ist möglich und sinnvoll, die Wartung von Aufzügen auf spezialisierte Firmen zu übertragen. Diese müssen bei der Wahrnehmung der ihnen übertragenen Aufgaben beaufsichtigt werden. Daher sind von der Firma über die vorgenommenen Überprüfungen und Reparaturen Protokolle zu erstellen, die der Verwalter aufzubewahren hat. Maßgeblicher Sicherheitsstandard für Aufzüge ist derjenige, der bei Errichtung des Aufzugs gültig war, wenn dieser noch den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Eine Anpassung an die Sicherheitsstandards, die neu errichtete Aufzüge erfüllen müssen, ist aber nicht erforderlich, wenn der Aufzug nicht vollkommen neu errichtet wird.

Neues aus dem Norden

Eine Heizkostenabrechnung bei Einrohrheizungen nach der Heizkostenverordnung ist zulässig, so entschied das Landgericht Itzehoe.



Der Autor

WOLFGANG MATTERN

Wolfgang Mattern ist Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt im Immobilienrecht sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Fachanwalt für Steuerrecht. Er ist Mitbegründer und seit über 20 Jahren geschäftsführender Vorstand des VDIV Schleswig-Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, mit Kanzleien in Kiel und Hamburg.

W

ir berichteten in der ersten Ausgabe des Fachmagazins **DDIVaktuell** (S. 32 ff.) über einen Rechtsstreit in einer Eigentümergemeinschaft, in der gegen einen Beschluss über die Heizkostenabrechnung geklagt wurde. Die Eigentümer rügten, dass nach der in der WEG praktizierten Heizkostenverteilung 70 Prozent der Gesamtkosten nach Verbrauch und 30 Prozent der Heizkosten anhand der Fläche umgelegt werden. Insbesondere wurde gerügt, dass nur circa 13 bis 15 Prozent der insgesamt abgestrahlten Wärme über die Messgerä-

te erfasst werden. Das Amtsgericht Niebüll hatte die Klage abgewiesen.

Die Kläger hatten sodann die Berufungsinstanz angerufen. Das Landgericht Itzehoe hat die Entscheidung des Amtsgerichts bestätigt. Die Berufung wurde kostenpflichtig zurückgewiesen. Zur Begründung berief sich das Landgericht Itzehoe darauf, dass die Heizkostenabrechnung für die vergangenen Jahre durch den Verwalter richtig erstellt worden sei, da die Eigentümergemeinschaft den Kostenverteilungsschlüssel innerhalb des vorgegebenen Rahmens der Heizkostenverordnung gewählt hat.

Kannvorschrift eröffnet Ermessensspielraum

Der Kostenverteilungsschlüssel unterliegt dem Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft und kann mit der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft festgelegt werden. Allerdings muss er sich im Rahmen der vorgegebenen Gesetze und Verordnungen bewegen. Solange dies der Fall ist, wird der Beschluss über die Heizkostenabrechnung nicht unwirksam und kann dementsprechend nicht für ungültig erklärt werden. Die Heizkostenverordnung sieht in § 7 Satz 3 vor, dass für eine Einrohrheizung mit ungedämmten Leitungen auch ein anderer Abrechnungsmodus zulässig ist, wobei es sich hier um eine sogenannte Kannvorschrift handelt.

Eine Kannvorschrift eröffnet der Gemeinschaft einen Ermessensspielraum, um eine Entscheidung zu treffen. Sie unterscheidet sich von einer sogenannten Soll- oder Mussvorschrift dadurch, dass bei den zuletzt genannten Vorschriften zwingend danach gehandelt werden muss. Ein Ermessensspiel-

raum ist nicht eingeräumt. Etwas anderes gilt bei einer Kannvorschrift nur dann, wenn das Ermessen auf Null reduziert ist. Das bedeutet, dass kein Wahlrecht zwischen verschiedenen Anwendungsbereichen mehr, sondern nur noch eine Möglichkeit der Entscheidung besteht. Diese Grundsätze entstammen dem Öffentlichen Recht, bei dem diese Unterscheidung zum Tragen kommt. Solange es jedoch verschiedene Alternativen gibt, die angewendet werden können, liegt in der Regel keine Ermessensreduzierung auf Null vor. Das Landgericht Itzehoe hat in der mündlichen Erörterung seiner Entscheidung allerdings offen gelassen, ob bei einem Kostenverteilungsschlüssel zwingend nach dem sogenannten VDI-Verfahren abgerechnet werden muss. Solange es Alternativen gibt, wird ein Eigentümer keinen Anspruch durchsetzen können, um die Gemeinschaft zu einem bestimmten Abrechnungsmodus gerichtlich zu zwingen. Da auch vertreten wird, dass ein Kostenverteilungsschlüssel von 50:50 zu möglicherweise mehr Gerechtigkeit führt, wird sich das VDI-Verfahren nicht durchsetzen.

Das Landgericht hat im Übrigen deutlich gemacht, dass möglicherweise bei einer Heizkostenabrechnung im Mietrecht auch eine andere Auffassung möglich ist. Als Fazit für den Verwalter ist damit festzuhalten, dass er auch weiterhin bei Einrohrheizungen entsprechend der Heizkostenverordnung und entsprechend eines Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung den Kostenverteilungsschlüssel anwenden kann, der im Rahmen der Heizkostenverordnung liegt. Die Abrechnung entspricht somit einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Zumindest der Norden hat damit klare Verhältnisse.



Nach einer Entscheidung des Landgerichts Itzehoe können Einrohrheizungen nach der Heizkostenverordnung abgerechnet werden.

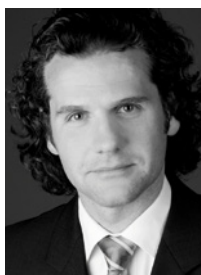
Keine Bindung des Bevollmächtigten an Weisungen?

In der Ausgabe 2/13 von **DDIVaktuell** vertritt Stephen Lietz die Ansicht, gegenüber der WEG-Versammlung seien Weisungen in Vollmachten selbst dann nicht bindend, wenn das gewünschte Abstimmungsverhalten ausdrücklich aus der schriftlichen Vollmacht – einem Formular des Verwalters etwa – hervorgehe. In der Versammlung zähle stets das tatsächliche Stimmverhalten des Bevollmächtigten. Dazu nimmt Prof. Dr. Martin Häublein in diesem Beitrag Stellung.

Wer sich als Verwalter auf diesen Standpunkt stellt, kann sich zwar unter anderem auf eine Entscheidung des Kammergerichts berufen (Beschluss vom 8.1.1997 – 24 W 4957/96). Das Urteil weist aber erhebliche Begründungsdefizite auf, weshalb ich Zweifel habe, ob der BGH dieser Ansicht folgen wird, wenn er diese Rechtsfrage – hoffentlich bald – zu entscheiden hat. Meine Position hierzu habe ich in ZWE 2012, Seite 1, 6f. ausführlich dargestellt. Hier geht es mir darum, Verwalter für Folgendes sensibel zu machen:

Umfang der Vertretungsmacht folgt aus dem Inhalt der konkreten Vollmacht

Welche Erklärungen der Bevollmächtigte für den Eigentümer abgeben kann, richtet sich nach



Der Autor

DR. MARTIN HÄUBLEIN

Dr. Martin Häublein, ist Universitätsprofessor u. a. für Wohn- und Immobilienrecht in Innsbruck und Berater der ebenfalls auf diese Gebiete spezialisierten Sozietät Müller Radack in Berlin.

dem Inhalt der Vollmacht. Wer meint, Weisungen seien für den Umfang der Vertretungsmacht selbst dann unbeachtlich, wenn sie in der Vollmachtsurkunde enthalten sind, unterstellt dem Vollmachtgeber, dieser habe inhaltlich unbeschränkte Vertretungsmacht erteilen wollen. Ganz gleich, ob der Verwalter selbst der Bevollmächtigte oder „nur“ Versammlungsleiter ist, muss er wenigstens begründen können, warum er von einem derartigen Willen des Vollmachtgebers ausgeht.

Als Begründung genügt jedenfalls nicht der Hinweis, die Wirkung der Weisung im Außenverhältnis mache aus dem Bevollmächtigten einen Boten. Zum einen gibt es anerkanntermaßen Vertreter, denen der Inhalt der abzugebenden Erklärung vorgegeben wird (sogenannte „gebundene Marschroute“). Zum anderen geht Lietz selbst davon aus, der Versammlungsleiter müsse im Einzelfall „anhand der Erklärung in der schriftlichen Vollmacht beurteilen“, ob der Inhaber des Dokuments Bote oder Vertreter sein soll. Im Zweifel sollte man das Schriftstück beim Wort nehmen und nur solche Erklärungen abgeben beziehungsweise bei der Abstimmung zulassen, die von diesem gedeckt sind.

Bevollmächtigte müssen Weisungen grundsätzlich beachten

Verwalter sind nicht nur als Versammlungsleiter, sondern vor allem dann mit Weisungen konfrontiert, wenn sie selbst von Eigentümern bevollmächtigt werden. Regelmäßig geschieht dies unentgeltlich auf Basis eines Auftragsverhältnisses (§§ 662 ff. BGB). Der Beauftragte ist

Selbst wenn mit einer **Weisung** **keine Bindung** im Außenver- hältnis verbunden wäre, muss der **Bevollmächtigte sie befolgen**

grundsätzlich verpflichtet, Weisungen des Auftraggebers zu befolgen. Eine Ausnahme benennt § 665 BGB: Der Beauftragte ist berechtigt, von den Weisungen des Auftraggebers abzuweichen, wenn er den Umständen nach annehmen darf, dass der Auftraggeber bei Kenntnis der Sachlage die Abweichung billigen würde.

Daraus folgt: Selbst wenn mit einer Weisung, wie Lietz annimmt, keine Bindung im Außenverhältnis verbunden wäre, hat der Bevollmächtigte die Pflicht, sie zu befolgen. Wer den Vorwurf

pflichtwidrigen Verhaltens vermeiden möchte, muss sich vor Abgabe der Stimme vergewissern, wie er diese auszuüben hat. Er kann sich nicht darauf verlassen, dass Weisungen für ihn nicht bindend sind.

Will er von einer Weisung abweichen, muss er im Zweifel die Voraussetzungen von § 665 BGB nachweisen. Es empfiehlt sich für den Bevollmächtigten zu dokumentieren, aufgrund welcher Umstände er meinte, der vertretene Eigentümer würde diese Abweichung billigen.

Fazit

Vollmacht ist nicht gleich Vollmacht! Sowohl als Bevollmächtigter als auch als Versammlungsleiter muss der Verwalter Vollmachtsurkunden auslegen. Dabei sollte er sich in erster Linie am Wortlaut der Erklärung orientieren und Abweichungen hiervon plausibel begründen können.



Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser
Legionellenprüfung durch uns!

KALO KALORIMETA
Messdienste

schnell. präzise. kompetent.

Am 14.12.2012 ist die zweite novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Diese verpflichtet Gebäudeeigentümer bzw. deren Vertreter, die Trinkwasserqualität gemäß TrinkwV in vermieteten Wohngebäuden zu gewährleisten und sieht daher die regelmäßige Prüfung (mind. alle drei Jahre) des Trinkwassers auf Legionellen vor. Als serviceorientiertes Messdienstunternehmen bietet KALORIMETA diesen Service für die Wohnungswirtschaft deutschlandweit an.

Leser fragen – Experten antworten

DDIVaktuell will seinen Lesern dauerhaft einen hohen Nutzwert liefern. Mit dieser Rubrik wollen wir Ihnen die Möglichkeit geben, Fragen zu stellen, die Sie in ihrem Alltag beschäftigen. Haben Sie auch eine Frage an unsere Experten? Dann schicken Sie eine Mail an redaktion@ddivaktuell.de.

Eine Heizungsanlage versorgt unterschiedliche Gemeinschaften. Wer zahlt die Verwaltervergütung für die Abrechnung?

Stephan Volpp, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Verwalter ist in der Praxis häufig mit der schwierigen Frage befasst, wie mit Heizungsanlagen zu verfahren ist, die unterschiedliche Wohnungseigentümergeinschaften mit Wärme beliefern. Die Problematik verschärft sich insbesondere dann, wenn die übrigen belieferten Wohnungseigentümergeinschaften von einem anderen Verwalter betreut werden. Ferner ist fraglich, ob der Verwalter der „Heizungsanlage“ berechtigt ist, von den Eigentümern der belieferten Wohnungseigentümergeinschaft eine Vergütung für die Erstellung der Heizkostenabrechnung bzw. Heizkostenaufstellung zu verlangen.

Regelmäßig werden Grunddienstbarkeiten zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks begründet und eingetragen. Es wird das Recht konstituiert, auf dem belasteten Grundstück zum Zwecke der Versorgung aller Grundstücke mit Heizenergie eine gemeinsam zu betreibende Heizanlage einzurichten, zu unterhalten, zu erneuern. Häufig werden in der Grunddienstbarkeit auch Regelungen über die Kosten der Einrichtung, Unterhaltung und Erneuerung der Heizungsanlage begründet.

Dem gegenüber werden Reallasten über die Lieferverpflichtungen der „Heizungsanlagenbetreiberin“ mit entsprechender Reallast über die Zahlungsverpflichtung der Nachbareigentümer sowie Grunddienstbarkeit mit Unterlassungsverpflichtungen eingetragen.

Eine ausdrückliche Regelung, wonach die belieferten Wohnungseigentümergeinschaften eine besondere Verwaltervergütung für die Erstellung der Heizkostenabrechnung zu erbringen haben, fehlt typischerweise. Steht zwischen den Wohnungseigentümergeinschaften also keine schuldrechtliche Vereinbarung, wonach die belieferten Wohnungseigentümergeinschaften verpflichtet sind, ein gesondertes Verwalterhonorar für die Tätigkeit des die liefernde Wohnungseigentümergeinschaft vertretenden Verwalter zu bezahlen, so dürfte seitens des Verwalters weder den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaften, die beliefert werden, noch den gegenüber dem jeweiligen teilrechtsfähigen Verband Wohnungseigentümergeinschaft ein entsprechender Zahlungsanspruch zustehen.

Ein Verwalter muss daher bei der Übernahme einer Wohnungseigentümergeinschaft, die als Lieferantin von Wärme agiert, darauf achten, dies bei

der Bemessung seiner Vergütung zu berücksichtigen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grundvergütung des Verwalters die gesetzlichen Aufgaben des Verwalters abdecken sollen. Lediglich für Aufgaben, die nicht kraft Gesetz zu erbringen sind, kann einer Sondervergütung (wohlgemerkt hier nur von der Wohnungseigentümergeinschaft, die als Lieferantin agiert) verlangt werden. Teilweise wird auch die Auffassung vertreten, dass der Verwalter die Grundvergütung für die Einhaltung von Rechten und Pflichten erhält, die ihm die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung auferlegt. Folgt man dem, so kann eine gesonderte Vergütung für die Abrechnung „mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften“ nicht verlangt werden.

Aufgrund der Komplexität und der unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten von Heizungsanlagen, die mehreren Gemeinschaften dienen, sollte der professionelle Verwalter bereits vor seiner Bewerbung klären, ob der „Mehraufwand“ die Vergütung einschließen kann. Alternativ denkbar wäre auch, dass die belieferten Wohnungseigentümergeinschaften beschließen, den Verwaltungsaufwand (ggf. Quotal) gesondert zu vergüten. Wohlgemerkt, ein Anspruch auf eine entsprechende Beschlussfassung dürfte nicht bestehen.

Energetische Sanierungen besser gefördert

Durch geringere Heizkosten und KfW-Förderung doppelt sparen: Mit Krediten und Zuschüssen der KfW ist das möglich. Wohneigentümergeinschaften (WEG) und andere private Wohneigentümer können seit März noch einfacher Zuschüsse für moderne Heizungsanlagen und andere Investitionen in die Energieeffizienz beantragen.

Die KfW hat die Konditionen im Programm „Energieeffizient Sanieren“ deutlich verbessert. Auch die Beratungsangebote für Immobilienverwalter und WEG sind ausgebaut worden (siehe Infokasten). WEG sind bei der Beantragung von KfW-Fördermitteln zurückhaltender als einzelne Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen. Das hängt häufig mit den Abstimmungsprozessen innerhalb der WEGs zusammen, aber auch damit, dass WEGs nicht immer mit offenen Armen empfangen werden, wenn sie KfW-Kredite bei der Hausbank beantragen möchten. Deshalb bietet die KfW spezielle Zuschussprogramme an, die direkt bei der KfW beantragt werden können.



Der Autor

DR. BURKHARD TOUCHÉ

**Dr. Burkhard Touché ist Abteilungs-
direktor Vertrieb bei der KfW
Bankengruppe.**

Hausbesitzer, die bei der Sanierung auf Eigenmittel zurückgreifen, erhalten Investitionszuschüsse. Diese wurden im März 2013 deutlich angehoben: Der maximale Förderbetrag liegt nun bei 18.750 Euro pro Wohneinheit (www.kfw.de/430). Parallel dazu sind in der Kreditvariante die Tilgungszuschüsse gestiegen. Die Förderung beträgt hier bis zu 13.125 Euro je Wohneinheit (www.kfw.de/151).

Kredite auch in Kombination mit Investitionszuschüssen

Wie verschiedene Studien zeigen, lohnen sich energetische Sanierungen insbesondere bei größeren Immobilien und wenn ohnehin Sanierungen anstehen. Werden KfW-Fördermittel in Anspruch genommen, rechnet sich die energetische Sanierung viel schneller als bei Vorhaben ohne Förderung. Die Amortisationszeiten liegen bei neun bis 16 Jahren. Angesichts der erhöhten Anforderungen an eine nachhaltige energetische Sanierung muss ein Energieberater zu Rate gezogen werden. Er rechnet auf der Website der KfW vorab durch, ob das Vorhaben förderfähig ist. Berater in der Region finden sich zum Beispiel unter www.energie-effizienz-experten.de. Die KfW fördert darüber hinaus eine Baubegleitung durch einen Zuschuss von bis zu 4.000 Euro (www.kfw.de/431).

Die KfW fördert auch Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien. Die zinsgünstigen Kredite aus dem Programm

Schritt für Schritt zur Förderung

Für die energetische Sanierung von wohnwirtschaftlichen Immobilien finden Sie eine Schritt-für-Schritt-Anleitung auf der Internetseite www.energiesparen.kfw.de. Sie beschreibt den Weg von der Erstberatung bis zum Abschluss der Sanierung. Programmfinder und Tilgungsrechner auf www.kfw.de erleichtern ebenfalls die ersten Schritte. Immobilienverwalter können unter www.kfw.de/partner speziell für sie aufbereitete Informationen abrufen. Unter der kostenfreien Servicenummer 0800 539 9002 erhalten Immobilienverwalter und Wohneigentümer Auskunft.

„Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit“ von bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit können in Kombination mit Investitionszuschüssen aus dem Marktanreizprogramm des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Anspruch genommen werden. Gefördert werden beispielsweise thermische Solarkollektoren, Biomasseanlagen oder Wärmepumpen (www.kfw.de/167).



Modernisierung richtig auf Mieter umlegen

Die professionelle Immobilienverwaltung wird sich in den kommenden Jahren zunehmend mit der Bestandserhaltung und -verbesserung, aber auch mit der energetischen Sanierung unserer Bestandsbauten zu beschäftigen haben. Deshalb müssen Verwalter wissen, wie energetische Modernisierungen richtig auf Mieter umgelegt werden können.



Der Autor
MARCO J. SCHWARZ
**Der Rechtsanwalt Marco
J. Schwarz ist Justitiar
des VDIV Bayern und
in der Kanzlei Schwarz,
Thönebe & Kollegen in
München tätig.**

Der Gesetzgeber hat bei energetischen Maßnahmen ein nachvollziehbares Muster vorgegeben:

1. Prüfen, ob man eine Instandhaltung, Instandsetzung oder eine Modernisierung vornehmen möchte.
2. Mitteilung an den Mieter, was geplant ist und ob eine Mieterhöhung wegen der Kosten der Maßnahmen erfolgen wird. Wenn ja, Information an den Mieter, in welcher Höhe eine Mieterhöhung auf ihn zukommt.
3. Der Mieter kann sich überlegen: Muss ich die Maßnahme dulden? Wenn ja,

bin ich bereit, die anstehende Mieterhöhung zu akzeptieren, oder kündige ich das Mietverhältnis?

4. Nach Durchführung der Maßnahmen wird gegenüber dem Mieter Rechnung gelegt und abgerechnet sowie die Mieterhöhung vorgenommen.

Was ist eine Modernisierung?

Hierzu findet sich eine Legaldefinition im neu geschaffenen § 555 b BGB: Eine bauliche Maßnahme, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparungen von Wasser bewirkt. Modernisierungen sind auch bauliche Veränderungen, durch

Es kann zu **Problemen** in der **Abgrenzung** zwischen Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des neuen § 555 a Absatz 1 **BGB und Modernisierungen** kommen

die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Das ist bei einer energetischen Modernisierung der Fall, zum Beispiel der Dämmung der Gebäudehülle oder dem Einsatz von Solartechnik für die Warmwasserbereitung. Darunter fallen auch bauliche Veränderungen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt.

Bereits hier kann es zu Problemen in der Abgrenzung zwischen Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des neuen § 555 a Absatz 1 BGB und Modernisierungen kommen. Mit der Erhaltungsmaßnahme, also der Instandhaltung und Instandsetzung, kommt der Vermieter nur seiner Pflicht aus § 535 Absatz 1 BGB nach, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Mit der Modernisierung schafft der Vermieter grundsätzlich einen neuen Standard, der bislang in dieser Form nicht vorhanden war.

Die Modernisierungsankündigung

Kommt der Vermieter zu dem Ergebnis, zu modernisieren, so ist er gehalten, seinen Mieter darüber spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform zu informieren (§ 555 c 1 BGB). Hier aber ergeben sich größere Schwierigkeiten, hat die Rechtsprechung doch bis dato an die Modernisierungsankündigung hohe Anforderungen gestellt.

Der nunmehr neue § 555 c Absatz 1 BGB spricht davon, dass die Mitteilung der wesentlichen Züge von Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahme ausreichend sei. Dies erweckt den Eindruck einer wei-

teren Absenkung der Anforderungen. Bis zum Vorliegen einschlägiger Rechtsprechung sollte man in der Praxis hierauf aber tunlichst nicht vertrauen.

Man könnte auf die Idee kommen, etwaigen Widerstand des Mieters dadurch auszuschalten, indem man im Modernisierungsankündigungsschreiben behauptet, die Modernisierung führe zu keiner Mieterhöhung, um diese Mieterhöhung aber dann nach Beendigung einfach durchzuführen. Hat der Vermieter dem Mieter aber mitgeteilt, es käme keine Mieterhöhung wegen der angekündigten Modernisierung auf ihn zu, so ist er an diese Erklärung gebunden.

Der Vermieter wird also nicht darauf verzichten können, im Ankündigungsschreiben die Höhe der zu erwartenden Mieterhöhung darzulegen. Grundsätzlich schuldet der Vermieter die Mitteilung eines Geldbetrags; die Mitteilung eines Prozentsatzes genügt nicht. Es ist aber nicht anzugeben, welche Kosten für die einzelnen Baumaßnahmen anfallen oder welcher Verteilerschlüssel, sollten mehrere Wohnungen betroffen sein, angewendet wird (LG Fulda ZMR 92, 393).

Auch hier gibt es leider eine Gegenmeinung: Das LG Berlin (WuM 1991, 164) verlangt, dass sowohl die Kosten der einzelnen Baumaßnahmen zu bezeichnen sind, als auch der Verteilerschlüssel für die einzelnen Wohnungen.

Man wird also bereits in der Ankündigung vorsichtigerweise die Kosten für Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung getrennt ausweisen, die Kosten der einzelnen Baumaßnahmen angeben und den Verteilerschlüssel erläutern.

Rechte des Mieters

Ist dem Mieter die Modernisierungsankündigung zugegangen, wird er sich überlegen müssen, ob er die Maßnahme dulden möchte. § 555 e BGB (neue Fassung) gibt dem Mieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats und damit also noch vor Beginn der Baumaßnahme zu kündigen.

Ist der Mieter der Meinung, er müsse die Modernisierung nicht dulden, so kann er sich darauf berufen, die Modernisierung stelle für ihn, ein Familienmitglied oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte dar, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist (vergleiche § 555 d BGB, neue Fassung).

Die Interessen des Vermieters können sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- > Pflege und Werterhalt seines Anwesens
- > Möglichkeit, mehr Miete oder einen höheren Verkaufspreis zu erzielen
- > Gelegenheit, die Arbeiten preisgünstig ausführen zu lassen
- > Umfangreichere und bessere Vermietbarkeit
- > Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes

>

Das Umlegen der Kosten energetischer Maßnahmen auf die Mieter ist keine leichte Sache.





Das Interesse anderer Mieter wird stets dahin gehen, einen besseren Wohnkomfort zu gewinnen beziehungsweise Endenergie einzusparen.

Achtung: Gemäß § 555 d BGB neue Fassung spielt die Höhe der zu erwartenden Mieterhöhung bei der Frage der Zumutbarkeit auf Mieterseite keine Rolle mehr, diesbezügliche Argumente dürfen nunmehr bei der nachfolgenden Mieterhöhung berücksichtigt werden. Damit kann die Maßnahme selbst nicht mehr verzögert werden.

Beruft sich also ein Mieter darauf, dass er nach seinem Einkommen eine spätere Modernisierungsumlage wirtschaftlich nicht verkraften kann, so kann der Vermieter die geplante Maßnahme dennoch durchführen, darf die Miete jedoch nicht erhöhen, sofern der Einwand berechtigt ist.

Der Abwägungsmaßstab ist derselbe geblieben. Bei den vorzunehmenden Arbeiten ist zu berücksichtigen, ob die Arbeiten aufgrund des Alters oder sonstiger persönlicher Besonderheiten des Mieters zumutbar erscheinen. Es ist zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen sich nicht nachteilig auf die Mietsache (Mieträume und gesamtes Gebäude) auswirken oder diese gar so verändern, dass etwas komplett Neues entsteht.

Hat der Mieter erst kurz vor der Modernisierung selbst Aufwendungen auf die Mieträume gemacht, die durch die Modernisierung wertlos gemacht werden, kann für ihn die Duldung eine nicht zumutbare Härte darstellen (Aufwendungen in Höhe von einer Jahresmiete sind grundsätzlich in vier Jahren abgewohnt).

Die Mieterhöhungserklärung

Nach Durchführung der Arbeiten wird der Vermieter die Mieterhöhungserklärung abgeben. Eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich. Entspricht die Erhöhungserklärung den gesetzlichen Voraus-



Entspricht die **Erhöhungserklärung** den **gesetzlichen Voraussetzungen**, kann der Vermieter damit die **Mieterhöhung** durch einseitige Erklärung bewirken.

setzungen, so kann der Vermieter damit die Mieterhöhung durch einseitige Erklärung bewirken.

Die Erklärung ist dem Mieter in Textform mitzuteilen. Der Anspruch steht dem Vermieter zu. Wird die Wohnung vor oder während der Maßnahme veräußert, geht der Anspruch auf den Erwerber über, sofern er zum Zeitpunkt des Abschlusses der Arbeiten Eigentümer ist. Der Zugang muss auch hier vom Vermieter im Zweifel nachzuweisen sein.

Die Mieterhöhung ist weder davon abhängig, ob der Mieter der baulichen Änderung zugestimmt hat, noch ob der Vermieter die Modernisierung mitgeteilt hat. Fehlt die Ankündigung des Vermieters, so verschiebt sich die Erhöhung um sechs Monate. Gleiches gilt auch, wenn der angekündigte Erhöhungsbetrag um mehr als 10 Prozent überschritten wird.

Die Ermittlung des Erhöhungsbetrags

Die Erhöhungserklärung muss eine Berechnung des Erhöhungsbetrags aufgrund der entstandenen Kosten und eine Erläuterung des Erhöhungsbetrags enthalten. Der Vermieter muss also alle einzeln angefallenen Modernisierungsmaßnahmen und die daraus entstandenen Kosten einzeln darstellen und erläutern. Er muss einen billigen Verteilerschlüssel wählen, der wiederum zu erläutern ist, sodann die Kosten nach diesem Verteilerschlüssel auf die betroffenen Woh-

nungen umlegen und den jeweiligen Betrag für die betroffene Wohnung darstellen.

Wurde gleichzeitig auch Instandhaltung beziehungsweise Instandsetzung vorgenommen, so sind diese Kosten gesondert zu ermitteln, zu erläutern und abzuziehen. Pauschalabzüge ohne Erläuterung sind unzulässig.

Rein klimaschützende Maßnahmen oder Maßnahmen wie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, deren Strom der Vermieter in das öffentliche Stromnetz einspeist, muss der Mieter zwar dulden, sie berechtigen aber nicht zur Mieterhöhung.

Das geltende Recht, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal 11 Prozent auf die Miete umgelegt werden können, wurde nicht verändert (§ 559 BGB). Die Umlagemöglichkeit wurde auch für die energetische Modernisierung nicht erhöht.

Begrenzung der Mietminderung

Energetische Modernisierungen führen für eine begrenzte Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung (§ 536 BGB). Ab dem vierten Monat tritt eine Mietminderung wie bisher ein, sofern die Baumaßnahme bis dahin nicht abgeschlossen und die Nutzung der Wohnung weiter beeinträchtigt ist. Der vorübergehende Minderungsausschluss gilt nur für energetische Modernisierungen.

Wir stehen für die Zukunft des professionellen Immobilienverwalters!



Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) vertritt mit seinen Landesverbänden bundesweit die Interessen von mehr als 1 600 Unternehmen. Neben der politischen Interessenvertretung widmet sich der DDIV vor allem der Aus-, Fort- und Weiterbildung seiner Mitglieder, um die Qualität der Immobilienverwaltung in Deutschland nachhaltig zu stärken.



**Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.**

Durch aktive Öffentlichkeitsarbeit gegenüber Mitgliedern, Eigentümern, Medien und Politik setzt sich der Verband für ein positives Image und für die Professionalisierung der Branche und ihrer Mitarbeiter ein. Der DDIV legt Wert darauf, bürokratische Hemmnisse zu beseitigen, verbindliche Qualitätsstandards zu schaffen und angemessene gesetzliche Rahmenbedingungen für die Branche zu erreichen.

Folgerichtig entscheidet sich jeden zweiten Werktag ein Unternehmen, neues Mitglied im DDIV zu werden. Werden auch Sie aktiv und engagieren Sie sich im Spitzenverband der Immobilienverwalter in der Bundesrepublik Deutschland!

Werden Sie Mitglied in unseren Landesverbänden und profitieren Sie von unseren Leistungen und Angeboten!

Firma

Ansprechpartner

Straße

Telefon

PLZ

E-Mail

Ort

Homepage

☐ Wir möchten auch in Zukunft aktuelle Informationen des DDIV e.V. erhalten.

☐ Bitte senden Sie uns einen Mitgliedsantrag zu.

Was ist Was?

Begriffe rund um die Instandhaltung und Modernisierung werden sowohl von Verwaltern als auch von Eigentümern häufig verwendet – aber oft wird etwas ganz anderes gemeint. Deshalb setzt sich dieser Beitrag mit den Begrifflichkeiten auseinander.

von Steffen Haase

Instandhaltung / Instandsetzung

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung beschließen sie nach § 21 Absatz 3 und 5 Nummer 2 WEG über „ordnungsgemäße“ Maßnahmen der Instandhaltung und -setzung hinsichtlich Art, Umfang und Durchführung durch mehrheitliche Beschlussfassung in der Wohnungseigentümer-Versammlung.

Ordnungsgemäß ist eine solche Maßnahme dann, wenn sie der Erhaltung oder Wiederherstellung des ursprünglichen baulich-technischen Zustands der Anlagen oder Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums dient. Auch die erstmalige Herstellung von Anlagen und Einrichtungen nach den behördlich genehmigten Plänen beziehungsweise die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums zählt zur ordnungsgemäßen Instandhaltung oder Instandsetzung.

Geht eine Maßnahme über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinaus, bedarf sie als bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Absatz 1 WEG im Regelfall der Zustimmung aller nachteilig betroffenen im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer oder als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 22 Absatz 2 WEG eines doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschlusses (Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer nach Köpfen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile).

Modernisierungsmaßnahmen

Früher waren gemäß § 22 Absatz 1 WEG bauliche Anpassungen, Neuerungen und Anpassungen an veränderte Standards und Komfortansprüche als bauliche Veränderungen meist nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich. Heute können Wohnungseigentümer mit qualifizierter Mehrheit Maßnahmen zur Modernisierung und zur Anpassung der Wohnanlage an den Stand der Technik beschließen, selbst wenn eine Instandsetzungsbedürftigkeit noch nicht gegeben ist. Voraussetzung hierfür ist ein Mehrheitsbeschluss von drei Viertel aller Eigentümer, berechnet nach der Mehrheit der Köpfe und zusätzlich mehr als die Hälfte der von ihnen repräsentierten Miteigentumsanteile (doppelt qualifizierter Mehrheitsbeschluss).

Die neue Bestimmung des § 22 Absatz 2 WEG erfasst alle Maßnahmen, die über die Instandhaltung und -setzung sowie über die modernisierende Instandsetzung hinausgehen und zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts, der dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse, dem Einsparen von Energie und Wasser oder zum Anpassen an den Stand der Technik geboten sind. Insoweit gilt zum Beispiel der Einbau eines Aufzugs oder der

Anbau von Balkonen als mehrheitlich beschließbare Modernisierungsmaßnahme. Abgestellt wird dabei auf den mietrechtlichen Begriff der Modernisierung im Sinne des § 559 Absatz 1 BGB. Voraussetzung für eine mehrheitlich beschließbare Modernisierungsmaßnahme ist allerdings, dass durch diese Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert wird.

Auch eine unbillige Beeinträchtigung anderer Eigentümer kann einem Mehrheitsbeschluss zur Modernisierung entgegenstehen. Das kann der Fall sein, wenn durch einen Balkonanbau die Belichtung und Besonnung eines schon vorhandenen, darunter liegenden Balkons oder einer Wohnung beeinträchtigt wird. Einem einzelnen Eigentümer wird ein Anspruch auf Modernisierungsmaßnahmen nicht eingeräumt, es sei denn, dass die von ihm geplante Maßnahme als bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Absatz 1 WEG keinen der übrigen Eigentümer über das nach § 14 Nummer 1 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt. Insoweit sind auch Maßnahmen zu dulden, durch die beispielsweise ein barrierefreier Zugang geschaffen wird (Rollstuhlrampe, Schräglift im Treppenhaus). Für modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen verbleibt es allerdings



Maßnahmen wie der Einbau eines Aufzugs oder der Anbau von Balkonen gelten als mehrheitlich beschließbare Modernisierungsmaßnahme.

hinsichtlich des individuellen Anspruchs und hinsichtlich des einfachen Mehrheits-erfordernisses bei der bisherigen Rechts-auffassung (§ 22 Absatz 3 WEG).

Modernisierende Instandsetzung

Instandhaltungs- und Instandsetzungs-maßnahmen sind erforderlich, um den baulich-technischen Standard in einer Wohnanlage zu erhalten oder wiederher-zustellen. Nach den Bestimmungen des WEG fällt auch die erstmalige Herstellung eines baulich-technisch einwandfreien Zu-stands unter die Instandsetzung.

Über diese Maßnahmen beschließen die Eigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Absätze 3 und 5 Nummer 2 WEG mit einfacher Stimmen-mehrheit in der Versammlung. Handelt es sich dagegen um bauliche Veränderun-gen gemäß § 22 Absatz 1 WEG oder um Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 22 Absatz 2 WEG reicht ein Mehrheitsbe-schluss nicht aus. So bedarf beispielsweise eine Fassadensanierung zwecks Energieein-sparung durch Anbringen einer Vorhang-fassade und der damit einhergehenden baulich-optischen Veränderung als Moder-nisierungsmaßnahme gemäß § 22 Absatz 2 WEG einer doppelt qualifizierten Mehrheit (drei Viertel nach Köpfen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) oder als bauliche Veränderung gemäß § 22 Absatz 1 WEG der Zustimmung aller benachteiligten Wohnungseigentümer. Ist allerdings eine Fassadensanierung aufgrund von Feuchtig-keitsschäden als Instandsetzungsmaßnahme erforderlich und wird im Zuge dieser ohne-hin erforderlichen Maßnahme die baulich-optische Gestaltung des Gebäudes durch eine Fassadenverkleidung verändert, reicht schon nach früherer Rechtsprechung als „modernisierende Instandsetzung“ ein ein-facher Mehrheitsbeschluss aus.

Seit dem 1. Juli 2007 ist diese Rechtsauffas-sung durch § 22 Absatz 3 WEG gesetzlich normiert. Danach können „modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen“ mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, allerdings im-mer unter der Voraussetzung, dass die „Mo-

dernisierungsmaßnahme“ mit einer ohnehin erforderlichen Instandsetzung einhergeht.

Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen und Aufwen-dungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und -setzung des gemein-schaftlichen Eigentums hinausgehen, kön-nen gemäß § 22 Absatz 1 WEG von den Wohnungseigentümern beschlossen wer-den, wenn die Wohnungseigentümer zu-stimmen, deren Rechte über das nach § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Auf die Zustimmung kann verzich-tet werden, soweit die Rechte eines oder mehrerer oder aller Eigentümern nicht be-einträchtigt werden (§ 14 Nr. 1 WEG).

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Zustimmung aller Eigen-tümer immer dann erforderlich ist, wenn das Grundstück oder das Gebäude baulich optisch verändert wird. Dies gilt unter an-derem bei Balkon- oder Loggiaverglasun-gen, Errichtung von Wintergärten und bei der Errichtung von zusätzlichen Bauten, wie Garagen, Carports oder Garten-häusern auf der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche.

Beschließen allerdings die Eigentümer eine zustimmungsbedürftige bauli-che Veränderung nur mit Mehrheit trotz an sich erforderlicher Zustim-mung aller Eigentümer, ist ein solcher Mehrheitsbeschluss wirksam und vom Verwalter durchzuführen, wenn er nicht innerhalb Monatsfrist ange-fochten und durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wird. Die Ei-gentümer, die diesem Beschluss nicht zugestimmt haben, brauchen sich dann gemäß § 16 Absatz 6 WEG nicht an den Kosten zu beteiligen, dürfen allerdings auch keinen Anteil an den Nutzungen dieser Maßnahmen ha-ben. Um im Nachhinein Streitigkeiten mit den Eigentümern zu vermeiden, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, empfiehlt sich im Zweifelsfall, bei Beschlüssen über bauliche Verän-derungen eine namentliche Abstim-

mung vorzunehmen. Im Einzelfall können die Eigentümer bei baulichen Veränderun-gen aber auch durch Mehrheitsbeschluss von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer gemäß § 16 Absatz 4 WEG eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Kostenverteilung beschließen, wenn diese Dreiviertelmehrheit (nach Köp-fen) gleichzeitig mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentiert.

Werden bauliche Veränderungen am ge-meinschaftlichen Eigentum durch einzelne Eigentümer ohne die erforderliche Zu-stimmung der übrigen Eigentümer vorge-nommen, kann jeder einzelne Eigentümer oder auch die rechtsfähige Wohnungsei-gentümergeinschaft bei entsprechen-der mehrheitlicher Beschlussfassung der Versammlung die Beseitigung dieser Bau-maßnahme verlangen, auch wenn diese bereits durchgeführt worden ist. Bei einem nachträglichen Beseitigungsverlangen ist allerdings die dreijährige Verjährungsfrist zu beachten, innerhalb derer der Anspruch geltend zu machen ist.

Vorsprung durch Weiterbildung

Die AWI bietet ein speziell auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zugeschnittenes Weiterbildungsangebot an:

- **Geprüfte/r Immobilien-Vermittler/in (AWI)**
- **Immobilien-Verwalter/in (AWI)**
- **Geprüfte/r Bestandsmanager/in (AWI)**
- **Fachkraft für immobilienwirtschaftliches Rechnungswesen (AWI)**
- **Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) und/oder Immobilienwirt/in (AWI)**
- **Immobilien-Ökonom/in (GdW)**
- **Immobilien-Techniker/in (AWI)**
- **Geprüften Fachkraft für Gebäudemanagement (AWI)**



Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

AWI · Hohe Straße 16 · 70174 Stuttgart
Tel.: 0711 16345-601 · Fax: 0711 16345-699
info@awi-vbw.de · www.awi-vbw.de



Privatgericht für Wohnungseigentum

Das Deutsche ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentumssachen ist das erste private Gericht für Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander und für Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern.

Interview: Martin Kaßler

Die Institution wurde im Jahr 1998 gegründet. Gründungsmitglieder sind neben dem DDIV, dem ESWiD und dem Bundesverband für Wohnungseigentum und Stadtentwicklung (vhw), zahlreiche Richter und Rechtsanwälte, deren Anliegen eine schnelle und gütliche Einigung zwischen den streitenden Parteien ist. Auch Rechtsanwalt Johannes Drabek engagiert sich seit der Gründung im Ständigen Deutschen Schiedsgericht für Wohnungseigentum. Seit 2010 ist er Präsident.

Herr Drabek, wie bewerten Sie die Arbeit des Schiedsgerichts in den vergangenen Jahren und wie schätzen Sie seine Zukunft ein?

Das Schiedsgericht hat sich bewährt. Seit es vor rund 15 Jahren seine Arbeit unter der Präsidentschaft von Dr. Hanns Seuß aufnahm, wurden über 80 Verfahren anhängig. Nahezu 70 Verfahren sind durch Antragsrücknahme, Vergleich oder Schiedsspruch abgeschlossen worden. Die Organisation des Schiedsgerichts wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten stets weiterentwickelt und

als Basis einer dauerhaften Einrichtung strukturiert. Das Schiedsgericht hat so eine gute Perspektive. Weil die Anwendbarkeit der Regeln eines Schiedsgerichts in der Eigentümergemeinschaft oder zwischen den dort Beteiligten von einer Vereinbarung abhängig ist, wird die Geltung des Schiedsgerichts überwiegend nur über die Gemeinschaftsordnung neu begründeter Eigentümer-

Streitigkeiten zwischen Verwalter, und Eigentümern oder Eigentümergemeinschaft werden vor dem **Schiedsgericht** noch relativ selten ausgetragen.

gemeinschaften eingeführt. Nicht immer gelingt es bestehenden Gemeinschaften, nachträglich die Schiedsgerichtsbarkeit einzuführen. Das Erfordernis der Mitwirkung aller Beteiligten muss respektiert werden, behindert aber zugleich eine raschere Verbreitung.

Lässt sich eine Zunahme der Verfahren feststellen und was ist möglicherweise dafür ausschlaggebend?

In den letzten zwei Jahren konnte eine Zunahme der Verfahren festgestellt werden. Die Ursache ist objektiv nicht kontrollierbar. Es ist nicht bekannt, wie viele Eigentümergemeinschaften die Geltung des Statuts dieses Schiedsgerichts vereinbart haben. Die Zunahme an Verfahren liegt wohl auch daran, dass inzwischen am Entscheidungshorizont der Aufteiler, Bauträger und Notare dieses Schiedsgericht präsenter ist und deswegen eingeführt wurde. Außerdem wurden in einigen Gemeinschaften bereits mehrere Verfahren geführt. Dies zeigt, dass die Eigentümer über das Schiedsgericht einen akzeptierten Weg zur Lösung der anstehenden Probleme gefunden haben.

Wie ist die prozentuale Gewichtung der Verfahren: Gibt es mehr Schlichtungen zwischen Wohnungseigentümern untereinander oder mehr zwischen Eigentümern und Verwaltern?

ZUR PERSON



Johannes Drabek, Jahrgang 1953, ist seit 1981 als Rechtsanwalt tätig. Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht arbeitet seit über 20 Jahren auf dem Gebiet und ist bundesweit ein gefragter Referent und Autor verschiedener Veröffentlichungen zum WEG sowie Mitautor bei Fachkommentaren. Seit Oktober 2011 ist er Präsident des Deutschen ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentum.

Es gibt deutlich mehr Streitverfahren zwischen den Eigentümern untereinander beziehungsweise der Eigentümergemeinschaft und einzelnen Eigentümern. Streitigkeiten zwischen Verwalter und Eigentümern oder der Gemeinschaft werden vor dem Schiedsgericht noch relativ selten ausgetragen. Dies ist bedauerlich, weil Eigentümergemeinschaft und Verwalter die Bewältigung von Streitigkeiten im Einzelfall dem Schiedsgericht vorlegen könnten, wenn Sie dies vereinbaren. Auf diesem Weg können Missverständnisse und damit verbundene Vertrauensstörungen auf kurzem Weg beseitigt werden. Vermutlich ist diese Möglichkeit im Bewusstsein der Eigentümer und Verwalter noch nicht ausreichend vorhanden. Vorrangig versucht das Schiedsgericht eine gütliche Vereinbarung unter den Parteien herbeizuführen. Dies kann auch als Schlichtung bezeichnet werden. Gelingt keine gütliche Regelung, entscheidet das Schiedsgericht auf Grundlage des Gesetzes beziehungsweise der Vereinbarungen oder Beschlüsse der Eigentümer durch Schiedsspruch, der letztlich vollstreckbar gemacht werden kann.

Welche Vorteile bietet das Schiedsgerichtsverfahren gegenüber dem gerichtlichen Verfahren?

Das Schiedsgericht kommt zügig zu einem abschließenden Ergebnis, weil es in nur einer Instanz entscheidet. Die Schiedsrichterliste ist mit Fachleuten des Wohnungseigentumsrechts besetzt, nachlesbar auf der Homepage. Je nach Zusammensetzung des Schiedsgerichts und abhängig vom Streitwert kann wegen der verkürzten Entscheidungswege das Verfahren billiger als beim staatlichen Gericht werden. Aufgrund der Kompetenz und der damit einhergehenden Überzeugungskraft

Weil dieses Schiedsgericht **permanent** existiert, ist es auch für **Beschlussanfechtungsverfahren** tauglich.

der Schiedsrichter sind gütliche Einigungen nicht selten.

Unter welchen Voraussetzungen kann das Schiedsgericht angerufen werden?

Eine Eigentümergemeinschaft kann generell – oder die streitenden Parteien müssen im Einzelfall – die Geltung des Statuts dieses Schiedsgerichts vereinbaren. Ein Mehrheitsbeschluss reicht dafür nicht. Ohne entsprechende Öffnungsklausel haben die Eigentümer dafür keine Beschlusskompetenz. Weil dieses Schiedsgericht permanent existiert, ist es auch für Beschlussanfechtungsverfahren tauglich. Die beiden Monatsfristen gemäß §46 WEG, um einen Beschluss anzufechten und den Antrag zu begründen, können durch Anrufung des ständigen Schiedsgerichts eingehalten werden. Muster, Anwendungshilfen und Antworten zu weiteren Fragen zum schiedsgerichtlichen Verfahren sind unter www.schiedsgericht-wohnungseigentum.de zu finden.

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei:
Isabella Gnirß, Mediaberatung
Tel.: 089 419694-32 • ignirss@avr-verlag.de

Immobilienverwaltung (JU ca. 130 000) sucht Nachfolger im Raum Köln.

Bei Interesse Zuschrift unter
Chiffre IG310520 an AVR Agentur für
Werbung und Produktion GmbH •
Weltenburger Str. 4 • 81677 München

Immobilienökonom bietet stille/ aktive Teilhaberschaft an Immobilienverwaltung.

Bei Interesse Zuschrift unter
Chiffre IG310521 an AVR Agentur für
Werbung und Produktion GmbH •
Weltenburger Str. 4 • 81677 München

9. Münchner Mietrechtssymposium



Am 6. März 2013 lud der VDIV Bayern bereits zum neunten Mal ins Künstlerhaus am Lenbachplatz zum Mietrechtssymposium ein. Knapp hundert Richter, Rechtsanwälte und Immobilienverwalter ließen sich aus erster Hand zu aktuellen Entwicklungen im Mietrecht und der Praxis vor Gericht informieren. Moderator Prof. Dr. Bub führte dabei gewohnt souverän durch die zahlreichen Themengebiete.

Carmen Fröhlich

Das Podium war auch in diesem Jahr stark besetzt. Neben Hubert Fleindl, Vorsitzender der Berufungskammer für Mietrecht (14. Zivilkammer) und Vorsitzender Richter am Landgericht München, der zum ersten Mal zum Podium gehörte, nahmen auch sein Kollege Jost Emmerich, Richter am Amtsgericht München Platz. Auch durften der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins, Rudolf Stürzer, sowie Rechtsanwältin Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mieter-Vereins und Stadträtin, und der Verbandsjustiziar des VDIV Bayern, Marco J. Schwarz nicht fehlen.

Ein weiteres Highlight im großen Seminarangebot des VDIV Bayern ist das Fachsymposium WEG-Recht aktuell. Ein gut aufgelegter Prof. Dr. Bub informierte die knapp 100 Teilnehmer über die neueste Rechtsprechung und hatte wieder einige spannende Urteile mit im Gepäck.

Das ausgearbeitete Script umfasst 135 Seiten. Es kann für einen Unkostenbeitrag von 30 Euro in der Geschäftsstelle unter info@vdiv-bayern.de bezogen werden.

1

Prof. Dr. Wolf Rüdiger Bub führte souverän durch die verschiedenen Themengebiete des Mietrechtssymposiums.

1. Nürnberger Immobilienforum

In München ist das Immobilienforum bereits zu einer festen Institution geworden. Warum nicht auch in Nürnberg, dachte sich das Führungsgremium des VDIV Bayern. In diesem Jahr fand erstmalig das Nürnberger Immobilienforum für Verwalter, Verwaltungsbeiräte und Hausmeister statt. An zwei Tagen kamen fast 250 Besucher, Laien wie Fachleute, um sich rund um die Wohnimmobilie und ihre Verwaltung zu informieren.

Der Freitag stand ganz im Zeichen des „Münchner Immobilienforums“, und gliederte sich in eine Vortragsreihe für Hausmeister sowie für Verwalter. Die Themen für die Hausmeister reichten vom Wärmedämm-Verbundsystem über

die Abfallentsorgung bis hin zu den neuen Maschinentrends im Außenbereich. In den Pausen war auch hier die Fachausstellung der VDIV-Partner bestens besucht.

Nicht minder kompakt waren die Fachinformationen für die Immobilienverwalter an diesem Tag: Der Mieter stört – was

kann der Verwalter tun? Die Todsünden beim Wärmedämm-Verbundsystem und ein Update zur Eigentümerversammlung sind nur ein Auszug aus dem strammen Tagungsprogramm. Den ganzen Tag lang bekamen die Verwalter Informationen aus erster Hand und natürlich reichlich Gelegenheit für Rückfragen und zum Gedankenaustausch.

7. Verwaltungsbeiratstag

Carmen Fröhlich

Erfahrungsgemäß bestens besucht war dann auch der mittlerweile 7. Nürnberger Verwaltungsbeiratstag am Samstag. Nach wie vor ist bei Verwaltungsbeiräten und denen, die es werden wollen, die Nachfrage nach kompetenten Fachinfor-

mationen groß. Die Fachvorträge behandelten Themen wie „Welcher Beschluss braucht welche Mehrheit?“, „Wie erkenne ich Gebäudeschäden?“, „Legionellenbefall - Erfahrungen aus der Praxis“ und „Energieeinsparung – was ist effektiver als Wärmedämm-Verbundsysteme“. Natürlich durfte am Schluss die aktuelle Rechtsprechung nicht fehlen. Wie groß der

Informationsbedarf ist und wie sehr die Themen die Anliegen der Verwaltungsbeiräte trafen, zeigte deren Diskussionsfreude – auch und gerade an den Ständen der begleitenden Fachausstellung der Partner des VDIV Bayern.

Das 2. Nürnberger Immobilienforum findet vom 24. bis 25. Januar 2014 statt.

Frühlingsgruß in der Flachau

Erstmalig veranstaltet der VDIV Bayern sein Winterwochenende im März und hatte das Glück auf seiner Seite.

Carmen Fröhlich

Besseres Wetter konnten sich die Mitglieder und Partner des VDIV Bayern nicht wünschen. Gerade für die Schneeschuhwanderer war die Bekleidungsfrage nicht leicht zu beantworten. Der Fahrtwind fehlte und es ging stetig bergan, so dass zufriedene aber doch schweißgebadete Schneeschuhwanderer zur Einkehr auf der Rodel Alm eintrafen. Skifahrer, Schneeschuhwanderer und die Wellness-Fraktion trafen sich hier zum entspannten Sonnenbad und zum Energietanken für das bevorstehende Hochleistungsrennen.

Der 11. Verwalter-Cup startete unter besten Bedingungen. Den Start machten die Kinder, die allesamt gut ins Ziel gekommen sind. Nach ein paar Jahren Abstinenz war in diesem Jahr mal wieder die ehemalige DSV-Kaderfahrerin Maria Bräuer mit am Start. Den Damen war klar: wenn sie durchkommt, haben wir keine Chance. Sie fuhr mit der Tagesbestzeit auch allen Herren davon. Bei den Herren kam es kurz vor Ende des ersten Durchgangs leider zu einem



folgenreichen Sturz. Ausgerechnet ein Franke wollte zu hoch hinaus – und musste mit dem Akia ins Krankenhaus abtransportiert werden. Es geht ihm mittlerweile wieder besser.

Um das Winterwochenende gerade für Nichtskifahrer und Familien attraktiver zu gestalten, wird das nächste Winterwochenende des VDIV Bayern in Seefeld/Tirol vom 14. bis 16. März 2014 stattfinden. Impressionen unter:

www.bildergalerien.vdiv-bayern.de/Winterwochenende_2013

Mit perfekter Rennhaltung beeindruckte die ehemalige DSV-Kaderfahrerin Maria Bräuer die Konkurrenz und fuhr beim 11. Verwalter-Cup allen davon.

1

**Ärger mit der Versicherung?
Keine Lust mehr auf
Wasserschäden?**

**Wir helfen Ihnen:
TRINKWASSERLEITUNGEN
SANIEREN STATT ERSETZEN**

Wasserrohrbrüche und Lochfraß machen Ärger und verursachen Kosten. Wir helfen Ihnen weiter, wenn Ihre Versicherung schon mit Selbstbeteiligung droht oder Sie nicht mehr versichert sind.

R&Z Rohrsanierung GmbH | Kaiser Wilhelm Ring 27-29
50672 Köln | Tel.: 02 21 / 5 69 44 46 | www.rz-rohrsanieung.de



Hauptsitz:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Gausebrink 41
48607 Ochtrup

Niederlassung in Hannover:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Podbielskistr. 333
30659 Hannover
Tel.: 05 11 / 5 40 64 19

Niederlassung in Nürnberg:
R&Z Rohrsanierung GmbH
Zeltnerstr. 1-3
90443 Nürnberg
Tel.: 09 11 / 88 19-73 04

7. Premium-Workshop

Rund 1100 Verwaltungsbeiräte und Immobilienverwalter haben sich auf dem 7. Premium-Workshop des Verbands der Immobilienverwalter (VDIV) Baden-Württemberg über aktuelle Themen rund um das Wohnungseigentum informiert. Die dreitägige Veranstaltung fand vom 21. bis 23. Februar 2013 im Stuttgarter SI-Centrum statt.

Ganz besonders aufmerksam hörten die Beiräte dem Stuttgarter Rechtsanwalt Stephan Volpp zu, der aktuelle Entscheidungen rund um das Wohneigentum erklärte. Der Freitag war den professionellen Immobilienverwaltern vorbehalten. Dass der VDIV BW auch politisches Gewicht hat, beweist der Besuch von Helmfried Meinel, Ministerialdirektor im baden-württembergischen Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, und von Lutz Freitag, dem ehemaligen GdW-Präsidenten.

„Wie die Richter heute auslegen: ja, mein Gott, mein Gott“, kommentierte WEG-Experte Wolf-Dietrich Deckert aus Starnberg einige Urteile zur Kostenverteilung bei Instandhaltung und Instandsetzung bei Garagen und Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen. Höchst

unterhaltsam gestaltete sich auch der Vortrag seines Kollegen von der Innsbrucker Universität, Prof. Dr. Martin Häublein. Er zeigte Stolpersteine bei der Vertretung von Wohnungseigentümern in der Versammlung auf, die Verwaltern teuer zu stehen kommen können.

Weitere Referenten waren der Extremsportler Joey Kelly, die Geschäftsführerin des Versicherungsmaklers VDIV INCON, Sabine Grieger-Leipziger (Haftungsrisiken), Ottmar Wernicke, Geschäftsführer von Haus & Grund Württemberg (Mietrecht), Jörg Hofmann, Geschäftsführer eines Ingenieurbüros für Bauwesen (Schadstoffe), Hans-Jürgen Mohr von der Aareal Bank (SEPA).

1 Rund 1100 Verwaltungsbeiräte und Immobilienverwalter haben sich auf dem 7. Premium-Workshop in Stuttgart informiert.

Jahresauftakt zu Mietrechtsreform und SEPA

Sylvia Pruß

Die Vorstandsvorsitzende des VDIV Berlin-Brandenburg, Sylvia Pruß, betonte zum Auftakt des 5. Winter-Workshops des Verbands am 21. Februar 2013, dass zwar die Ausbildung durch das Engagement von IHK, Universitäten, Fachhochschulen und Fachschulen gesichert wird, den Verbänden der Immobilienwirtschaft jedoch die Aufgabe der Fortbildung ihrer Mitgliedsunternehmen obliegt. Der VDIV-BB hat deshalb seine Workshops entwickelt, die seit dem Jahr 2008 erfolgreich stattfinden. Der Schlüssel zum Erfolg liegt in der Auswahl topaktueller Themen und hochkarätiger Referenten, die in offenen Diskussionen dem Verwalter

wertvolle Praxisinformationen liefern. Auch die nunmehr fünfte Auflage des Workshops in den Räumen der VEGIS Immobilien drehte sich um aktuelle Verwalterfragen.

Im ersten Beitrag der Veranstaltung informierte Thilo Jurisch (Deutsche Kreditbank, Berlin) über die anstehende Einführung der SEPA-Logistik im Bankwesen. Er zeigte klar und verständlich auf, welche Aufgaben der Verwalter im Transaktionsservice zu beachten hat und welche Voraussetzungen zeitnah bei Verwaltern, Mietern und Eigentümern umzusetzen sind. Anschließend referierte Rechtsanwalt Volker Grundmann (Kanzlei Grundmann/Schüller, Berlin) über die Änderungen der Mietrechtsreform. Schwerpunkte waren Modernisierung und Mieterhöhung, Umstellung auf Wärmecon-

tracting, Kündigungsregelung und -schreiben sowie Zahlungs- und Räumungsklagen. Im zweiten Teil seines Vortrags beschäftigte sich Grundmann vorwiegend mit WEG-Themen wie Belegprüfung, Versammlungsvorbereitung und aktuellen Beschlussanforderungen. Bernd Schneider (StadtArt Hausverwaltung, Berlin) entwickelte danach in einem mitreißenden Vortrag Modelle zur optimalen Zeitplanung und Prioritätensetzung in der Immobilienverwaltung, die von den anwesenden Verwaltern intensiv diskutiert wurden. Nach Abschluss der Veranstaltung bot sich für die über 40 Teilnehmer die Gelegenheit, den Workshop mit Referenten, Verwalterkollegen und Partnern in angenehmer Atmosphäre bei Wein und Sandwichs ausklingen zu lassen.

Erfolgreicher Start ins Jahr 2013

Beim VDIV Hessen hat sich im ersten Quartal allerhand getan. Das Beiratsseminar am 23. März war mit über 200 Teilnehmern wieder ein toller Erfolg.

Interessante Themen wie die Entwicklung der Energie bis zum Jahr 2020, der Modernisierungsförderung speziell für WEGs, Reinigung und individuelle Systemerhaltung bei Trinkwasseranlagen, den Folgekosten der Modernisierung, einer Beschlussagenda für die Eigentümerversammlung 2013 für die Bereiche Recht und Technik sowie rechtliche Anmerkungen zur Notwendigkeit von Rauchwarnmeldern, standen auf der Agenda.

Auch innerhalb des VDIV Hessen tut sich einiges. Zurzeit ist ein neuer Web-Auftritt in Planung. Im Vordergrund der Überarbeitung stehen mehr Aktualität und Nutzen und ein modernes Erscheinungsbild. Dass

der Verband nicht nur für Verwalter immer attraktiver wird, zeigt der Zuwachs bei den Partnern. Am Rande des Beiratsseminars unterzeichnete der Vorstand des VDIV Hessen einen Premium-Kooperationsvertrag mit Tobias Baumann, Geschäftsführer der Rainbow International GmbH. Ebenfalls neu ist die seit Februar bestehende Kooperationspartnerschaft mit der StoCretec GmbH aus Kriftel.

Vorschau auf kommende Veranstaltungen

Am 16. Mai 2013 veranstaltet der VDIV Hessen mit der Postbank im Bad Homburger Hofgut Kronenhof ein Abendseminar zum Thema SEPA. Am 5. Juni 2013 findet mit dem Verwalterforum in Bad Homburg die jährliche Highlight-Veranstaltung des Verbands bereits zum 10. Mal statt.

Auch in diesem Jahr setzen die hessischen Verwalter die erfolgreiche Fachseminarreihe in Zusammenarbeit mit dem DDIV fort:

- > **Verwalteralltag – Optimierung muss sein. Sie verdienen mehr** • Viernheim
• 9. April 2013
- > **Kalkulation der Verwaltervergütung und Verwaltervertrag** • Fulda
• 30. April 2013
- > **Baurecht für WEG-Verwalter** • Kassel
• 12. Juni 2013
- > **Feuchtigkeit, Schimmel, Fogging – Ursachen, Erscheinungen und mietrechtliche Konsequenzen** • Gießen
• 8. Oktober 2013
- > **Unternehmenskauf, -verkauf und Unternehmensnachfolge** • Frankfurt
• 9. September 2013

13. Verwalterforum in Leipzig

Am 7. März 2013 veranstaltete der VDIV Mitteldeutschland sein 13. Verwalterforum im Ramada Hotel in Leipzig. In diesem Jahr konnte der Verband die Zahl der Teilnehmer um satte 25 Prozent steigern. Das lag sicher auch an den hochkarätigen Experten.

Ilona Kühnel

Prof. Dr. Martin Häublein von der Universität Innsbruck machte mit dem Thema „Beschlussfassung zu Baumaßnahmen“ deutlich, dass für die gegenwärtig 6,5 Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland viele Probleme nicht ausreichend geregelt sind. Dazu gehören die Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft gegen Mieter oder die Haftung des Vermieters gegenüber seiner Mieter sowie Maßstäbe bei der Betriebskostenabrechnung oder die Duldung von Baumaßnahmen durch den Mieter. Rechtsanwalt André Leist (Rechtsanwälte

Piwarz & Leist, Dresden) referierte sehr lebhaft zur Protokollierung der Eigentümerversammlung und stellte Haftungsfallen für Verwalter anschaulich dar: Karl-Heinz Weiß, Vorsitzender des Regionalverbands IVD Region Mitte/Ost gab mit seiner Marktanalyse einen Überblick zur Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Mitteldeutschland sowie wissenswerte Fakten und Schlussfolgerungen. Weitere wichtige Themen des Tages waren die Einsichtnahme in das Grundbuch durch den Verwalter und der Immobilienverwalter der Zukunft. Die Arbeitsgruppen beschäftigten sich mit den Auswirkungen der Novellierung der Heizkostenverordnung durch den Einbau eines Wärmemengenzählers zur BKA 2014 und der Protokollierung der Eigentümerversammlung. >

14. Kölner Verwalterforum

Auch das 14. Kölner Verwalterforum des VNWI wurde seinem Ruf als herausragende Veranstaltung gerecht: Hochaktuelle Themen, hochkarätige Referenten und ein erstklassiges Kabarett begeisterten die mehr als 500 Teilnehmer. 45 Fachausssteller bereicherten mit ihren informativen Angeboten die Veranstaltung.

Engagiert und juristisch fundiert trat Dr. Michael Casser, der Vorsitzende des VNWI, der sich einschleichenden Übertragung der Verantwortung der Eigentümer auf die Verwalter entgegen. Motto: „Verwalter haften nicht für ihre Eigentümer“. Mit seinem Vortrag „Von der Kreisklasse in die Bundesliga: Der Immobilienverwalter der Zukunft“ veranschaulichte Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV, den Verwaltern die Notwendigkeit der Professionalisierung und Imagepflege.

Es folgte der Bericht zur aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Wohnungseigentumsrecht durch Richter am BGH Prof. Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch. Aus der Fülle der im vergangenen Jahr getroffenen Entscheidungen hatte der BGH-Richter zwölf wichtige Fälle ausgewählt, die er mit praktischen Hinweisen für den Wohnungsverwalter versah. Marc Prömper von der Deutschen Bank informierte die Verwalter über alle notwendigen Maßnahmen für die SEPA-Umstellung, die spätestens zum 1. Februar 2014 abgeschlossen sein muss. Der Architekt Prof. Johannes Kister wagte mit seinem Vortrag „Nichts hat Bestand – Der städtebauliche Wandel“ den Blick über den Tellerrand.

Nach der Mittagspause begeisterte der Finanz-Kabarettist Chin Meyer mit seinem Programm „Ohne Miese durch die Krise“ als „Sigmund von Treiber, Steuerfahnder vom Finanzamt und ich soll hier mal fahnen“ die Teilnehmer. Das Finanzamt wurde kurzerhand zur Cash-Agency und der Immobilienverwalter selbst zum Property Solution Designer. Ebenfalls unterhaltsam erläuterte Thomas Hannemann, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltsverein, die Mietrechtsreform.

Besondere Aktualität durch das BGH-Urteil vom 8. Februar 2013 (V ZR 238/11) hatte das Thema „Rauchwarnmelder“. Auch wenn der BGH eine Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft bejaht hat, warnte Marcus Greupner, Rechtsanwalt aus Bremen, vor der Verführung. Wie soll der Verwalter wissen, welche Zimmer als Schlafräume dienen und den regelmäßigen Zugang in die Wohnungen gewährleisten? Er empfahl daher, Ausstattung und Wartung von Rauchwarnmeldern den Sondereigentümern zu überlassen.

Die neue Kommunikation via Internet macht auch vor der Hausverwaltung nicht halt. Schlussredner Prof. Dr. Florian Jacoby untersuchte das Thema „Verwaltung per Internet, von E-Mails bis zur Online-Versammlung – ist das technisch Machbare auch zulässig?“ Oft ja, denn oft ist die Textform (per E-Mail) ausreichend. Gut gelaunt wurden die Teilnehmer verabschiedet und direkt eingeladen – zur Jubiläumsveranstaltung, dem 15. Kölner Verwalterforum am 22. Februar 2014. Frühzeitige Anmeldung empfiehlt sich, denn auch in diesem Jahr konnten zahlreiche Anmeldungen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Präsentationen der Referenten können unter www.vnwi.de nachgelesen werden.

Die neue Kommunikation via Internet macht auch vor der Hausverwaltung nicht halt. Schlussredner Prof. Dr. Florian Jacoby untersuchte das Thema „Verwaltung per Internet, von E-Mails bis zur Online-Versammlung – ist das technisch Machbare auch zulässig?“ Oft ja, denn oft ist die Textform (per E-Mail) ausreichend.

Gut gelaunt wurden die Teilnehmer verabschiedet und direkt eingeladen – zur Jubiläumsveranstaltung, dem 15. Kölner Verwalterforum am 22. Februar 2014. Frühzeitige Anmeldung empfiehlt sich, denn auch in diesem Jahr konnten zahlreiche Anmeldungen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Präsentationen der Referenten können unter www.vnwi.de nachgelesen werden.

••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER ••• KOOPERATIONSPARTNER •••

Die SEPA-Einführung einfach gemacht

ALCO HOUSE bietet eine einfach und intuitiv zu bedienende integrierten Systemlösung. Die Verwaltungs-Software bietet zur Umstellung der Kontodaten auf IBAN und BIC eine integrierte Systemlösung und eine externe Lösung.

Was ALCO HOUSE für sie erledigen kann:

- > Umstellung einzelner Konten auf den SEPA-Standard für einen schrittweisen Umstieg möglich
- > Integrierte (automatisierte) Umrechnung von Kontonummern und Bankleitzahlen auf die IBAN-Nummer.
- > Umrechnung von Kontonummer und Bankleitzahlen auf die IBAN-Nummer, auch durch externe Anbieter

- > Automatische Umrechnung von Kontonummern und Bankleitzahlen auf IBAN (sowie umgekehrt), zum Beispiel bei der Eingabe von Rechnungen
- > Es macht keinen Unterschied, ob zum Beispiel der Handwerker auf seiner Rechnung noch keinen IBAN/BIC angegeben hat oder das Verwaltungskonto des Mandanten noch nicht auf SEPA umgestellt wurde.



Energie sparen und Schimmelpilz vermeiden

Mieter und Hauseigentümer merken es jedes Jahr an der Nebenkostenabrechnung: Die Kosten für Energie steigen. Martin Rau, Leiter Messtechnik bei BELFOR Deutschland, gibt Tipps zum sparsamen Heizen und richtigen Lüften. So können nicht nur die Heizkosten gesenkt, sondern auch die Gefahr von Schimmelbildung gebannt werden. „Jedes Grad weniger Raumtemperatur bringt circa 6 Prozent Energieersparnis, wobei die Räume nicht unter 16 °C abgekühlt werden sollten.“ Durch richtiges Lüften können Sie den Energieverbrauch noch weiter senken:

- > Heizung auch bei Abwesenheit nie ganz abstellen. So kann die Gefahr von Schimmelbildung durch Kondensat an abgekühlten Wänden minimiert werden.
- > Auf gemäßigte Raumtemperaturen von 20 °C in Wohnräumen, 22 °C im Bad und 18 °C im Schlafbereich achten.
- > Energiesparendes Lüften (Stoßlüften) mehrmals täglich für 5 bis 10 Minuten mit

- weit geöffneten Fenstern und Durchzug.
- > Keine permanente Kippstellung der Fenster, denn Fensterlaibungen und Wandflächen kühlen zu stark ab und die Gefahr der Schimmelbildung steigt.
- > Zusätzliches Lüften nach dem Baden, Duschen, Kochen, Bügeln nicht vergessen und Luft nach draußen abführen.
- > Ausreichende Luftzirkulation zwischen Möbeln und kritischen Wänden sicherstellen (5 bis 10 Zentimeter Abstand); Heizkörper nicht durch Verkleidung oder lange Gardinen verdecken.

Sie möchten diese Informationen an Ihre Mieter verteilen? Bestellen Sie den Flyer „Richtig Heizen, richtig lüften“ unter sandra.nauen@de.belfor.com.

Sollte es dennoch zu einem Schadensfall kommen, bietet BELFOR professionelle Unterstützung. „Fachgerechte Schimmelpilzbekämpfung erfordert neben der Oberflächenbehandlung die gründliche Beseitigung der Pilzursachen“, so Martin Rau. Der sichtbare Befall wird so entfernt, dass keine giftigen Schimmelpilzsporen in

die Luft gelangen. Alle betroffenen Materialien werden desinfiziert, kontaminierte Trägermaterialien (Tapeten, Holz, Verputz, Beton) entfernt, die betroffenen Stellen getrocknet. Im Anschluss wird die Luft vollständig gereinigt und alle entfernten Bauteile werden rekonstruiert. Nur so kann der Wert eines Gebäudes erhalten und die Gesundheit seiner Bewohner langfristig gesichert werden. **www.belfor.de/** **Dienstleistung für Privatkunden/Schimmelpilzbekämpfung**



Fachgerechte Schimmelpilzbekämpfung erfordert neben der Oberflächenbehandlung die gründliche Beseitigung der Pilzursachen.

Neue Angebote für Verwalter

Auf der DKB-Verwalterplattform hat sich viel getan. Mit dem neuen Umsatz-Manager können Sie Ihre Immobilienbestände jetzt noch einfacher selbst verwalten. Es ist kein manuelles Aushaken der Kontoauszüge mehr notwendig. Ihre Kontoumsätze werden automatisch den von Ihnen gewählten

immobilienwirtschaftlichen Umsatzarten zugerechnet. Sie können jederzeit eine Einnahmen-/Ausgaben-Übersicht pro Konto auf Grundlage der erfolgten Zuordnungen erstellen. Mit der integrierten Einnahmenplanung können Sie erwartete Zahlungseingänge überwachen und sich per E-Mail benachrichtigen lassen, wenn diese nicht wie geplant eingegangen sind oder ein Lastschriftinzug wieder zurückgebucht wurde.

Ab sofort bieten wir exklusiv für die Kunden der DKB-Verwalterplattform professionelle Unterstützung bei der gericht-

lichen und außergerichtlichen Realisierung wohnwirtschaftlicher Forderungen. Jede Leistung kann als Baustein zum Festpreis einzeln oder kombiniert eingesetzt werden. Darüber hinaus können Sie sich auch die aufwändige Langzeitüberwachung vorhandener Titel abnehmen lassen. Möchten Sie uns testen? Dann senden Sie einfach eine E-Mail an verwalter@dkb.de.

Selbstverständlich steht Ihnen die DKB-Verwalterplattform für Ihre professionelle Immobilienverwaltung weiterhin wie gewohnt kostenfrei zur Verfügung. Informieren Sie sich unter **www.DKB.de/verwalterplattform** oder rufen Sie uns an unter 030 120 300 30. Wir beraten Sie gern.

Neue Fristen und Pflichten bei der **Trinkwasseranalyse**

Für die Kontrolle der Trinkwasserqualität in Mehrfamilienhäusern gelten mit der zweiten Novelle der Trinkwasserverordnung neue Fristen und Pflichten. Um die Wohnungswirtschaft, Installateure und Labore zu entlasten, wurde der Stichtag für die Erstbeprobung vom 31. Oktober 2012 auf den 31. Dezember 2013 verschoben. Erneute Engpässe sind jedoch bereits absehbar, sobald der neue Stichtag näher rückt. Daher empfiehlt der Essener Energiedienstleister ista Verwaltern, jetzt die Zeit für eine rechtzeitige Trinkwasseranalyse zu nutzen.

Zudem sieht die Novelle eine Verlängerung des Prüfindervalls für die orientie-

rende Trinkwasseranalyse auf drei Jahre vor. Überdies entfällt die Anzeigepflicht der Trinkwasseranlage beim zuständigen Gesundheitsamt. Eine Meldung der Legionellenbelastung an die Behörde ist nur noch bei Überschreiten des technischen Maßnahmenwerts von 100 koloniebildenden Einheiten (KBE) pro 100 Milliliter Trinkwasser vorgeschrieben. Dann müssen Vermieter allerdings sofort Maßnahmen einleiten.

Betroffen von der neuen Verordnung sind die meisten Mehrfamilienhäuser mit zentraler Trinkwassererwärmung. Um Vermieter bei der Umsetzung der Novelle zu unterstützen, bietet ista deutschlandweit Komplettpakete für die fristgerechte Abwicklung an. Das Leistungsspektrum

reicht dabei von der Montage der Probennahmestellen über die Probennahme und Analyse in einem akkreditierten Labor bis hin zur Desinfektion der Anlagen. Ebenfalls dazu gehören sämtliche Melde- sowie Informationspflichten und die Archivierung der Daten über zehn Jahre. Die Trinkwasseranalyse kann einfach unter **www.ista.de/twabestellen** beauftragt werden.



Energie + Service = **Mehr Vorteile!**

Die Immobilienbranche hat spezielle Anforderungen beim Thema Energie. Das Mannheimer Energieunternehmen MVV Energie hat ein Energie- und Servicepaket geschneidert, das von der Energiebeschaffung über die effiziente und reibungslose Abrechnung bis zur Optimierung des Leerstands-Managements reicht.

Bei der Energiebeschaffung können Unternehmen ihre Bezugsmengen bündeln und werden von MVV Energie bundesweit beliefert. Wer dabei Strom oder Gas über den Energiefonds von MVV Energie bezieht, kann über die marktorientierte Beschaffungsstrategie das Risiko der Preisschwankungen am Energiemarkt minimieren – auf Wunsch auch mit grüner Energie. Außerdem schafft die Bündelung der Energieversorgung Synergien in der Verwaltung.

Hohes Einsparpotenzial bietet auch die Verwaltung von Immobilien. Experten von MVV Energie bieten für jeden Kunden individuell Rechnungs- und Reporting-Systeme mit einheitlichen, stichtagsgenauen Abrechnungszeiträumen und übersichtlichen Rechnungen an. Darüber profitieren Kunden von MVV Energie durch das BK01 immoconnect von automatisiertem

Zahlungs- und Buchungsprozessen, die die Betriebskostenabrechnung effizienter und schneller machen.

Auch für den Mieterwechsel hat MVV Energie eine passende Lösung. Mit dem Service LEMA von MVV Energie zur Abwicklung des Leerstands lässt sich der Aufwand drastisch reduzieren, denn über ein Portal müssen nur Aus- und Einzüge gemeldet werden, alles Weitere übernimmt das Team Wohnungswirtschaft. Automatische An- und Abmeldungen der Energieversorgung und nur noch eine Sammelrechnung vereinfachen die Leerstandsverwaltung nachhaltig.

www.mvv-energie.de





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Tel. 030-3009697-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142-76-296
info@vdiv.de
www.vdiv.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Elisenstraße 3 • 80335 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführer: Walter Plank

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.

Neue Grünstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdiv-Berlin-Brandenburg.de
www.vdiv-Berlin-Brandenburg.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreierherrensteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 0700-20050030
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Geschäftsführender Vorstand:
Gerald Lipka

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.

Gneisenaustraße 10 • 30629 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick

Verband der nordrhein-west- fälischen Immobilienverwalter e. V.

Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de
www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender:
Dr. Michael Casser

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirnstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirnstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de
www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-
mitteldeutschland.de
Vorsitzender: Dr. Joachim Näke

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.

Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de
www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand:
Peter Wild

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:

Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757

Geschäftsstelle Hamburg:

Friedrich-Ebert-Damm 111 A •
22047 Hamburg
Tel. 040-69691168

Geschäftsstelle

Mecklenburg-Vorpommern:

Zur Asbeck 26 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immovalter.org
www.immovalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Dorotheenstraße 35 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009697-0 Fax: +49 30 3009697-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke, Alfred Schwan
Redaktionsleitung:	Oliver Mertens mertens@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Tayfun Atesli, Stephanie Benusch, Nathalie Frank, Steffen Haase, Prof. Martin Häublein, Andrea Huss, Martin Kaßler, Friedemann Kuppler, Wolfgang Mattern, Oliver Mertens, Linda Ostermann, Marco J. Schwarz, Dr. Susanne Schießler, Ronny Suske, Dr. Burkhard Touché, Stephan Volpp
Anzeigenleitung:	Isabella Gnirß Tel.: +49 89 419694-32 ignirss@avr-verlag.de
Art Direction:	Patricia Fuchs
Stellvertretende Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Simone Popp
Composing:	Stefan Samabor
Titelbild:	© Masson / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	7 × Jährlich Januar, März, Mai, Juli, August, September (zum Verwaltertag), November
Druck:	MayrMiesbach GmbH Am Windfeld 15 83714 Miesbach
Auflagenhöhe:	12 500 Exemplare
Vertrieb:	Print: Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter Digital: eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis € 8,- (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland € 49,- (inkl. Versand, MwSt.) (7 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die
Meinung der Redaktion wieder.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder
sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit
Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert einge-
sandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.

© AVR GmbH 2013

WIR LIEBEN FEEDBACK



Steffen Haase
Chefredakteur

und freuen uns über ihre Reaktionen. Kaum ist die nächste Ausgabe bei Ihnen angekommen – wird sie kritisch gelesen. Es freut mich, dass Diskussionen in der Fachwelt entstehen aber die Artikel auch von den Lesern kritisch hinterfragt werden. In einer Zuschrift stand: „Abschließend möchte ich noch erwähnen, dass ich die Arbeit des Verbandes in den letzten Jahren als sehr gut empfinde und wir immer vorbildlich gegenüber unseren Mitbewerbern informiert sind.“ So soll es sein! Wir werden weiter wichtige Themen für den Verwalter aufgreifen und praxisnah berichten.

Ausblick

In der nächsten Ausgabe beschäftigen wir uns mit dem Thema **Finanzierung**. Themen werden hierbei sein: **Kredite für WEGs, KFW-Förderprogramme, Bankenvergleich und Unternehmensfinanzierung**. Aber auch das Thema **Rechtsberatung** wird uns beschäftigen. Seien Sie gespannt auf die Ausgabe 4, die am **5. Juli** erscheint.

Buchbesprechung

> WEG – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht mit weiterführenden Vorschriften

Der „Berliner Kommentar WEG“ in seiner 2., neu bearbeiteten und wesentlich erweiterten Auflage umfasst das gesamte Recht des Wohnungseigentums einschließlich begleitend kommentierter Prozessrechtsnormen sowie ergänzender Verordnungen und Verwaltungsvorschriften. Das seit der WEG-Novelle zum 1. Juli 2007 völlig geänderte Verfahrensrecht ist unter Berücksichtigung der Erfahrungen der letzten fünf Jahre eingehend neu bearbeitet worden.

Die Jahresabrechnung und der Wirtschaftsplan werden Ihnen in diesem Buch in einzigartiger Breite und Tiefe erläutert. Zusätzlich erleichtern Ihnen zahlreiche Gliederungsbeispiele und Muster mit Hinweisen das Verständnis und die praktische Handhabung dieser anspruchsvollen Materie.

Durch seine umfangreiche und hochgradig ins Detail gehende Auswertung der Rechtsprechung zum WEG bietet Ihnen das Werk bestmögliche Unterstützung für rechtssichere Entscheidungen und Gestaltungsmöglichkeiten.

ISBN 978-3-503-13682-7



> Um nach der Eigentümerversammlung abzuschalten, empfehle ich Ihnen Herzblut.

Kommissar Klüftinger ist sich sicher: Bei einem anonymen Handyanruf, der ihn ausgerechnet während einer der gefürchteten Pressekonferenzen seines Chefs erreicht, wird er Zeuge eines Mordes. „Alpträume von zu viel Schweinsbraten“, tun seine Kollegen diesen Verdacht ab. Klüftinger ermittelt auf eigene Faust und findet am vermeintlichen Tatort jede Menge Blut, aber keine Leiche. Da überschlagen sich die Ereignisse: Mehrere brutale Mordfälle, anscheinend ohne Zusammenhang, erschüttern das Allgäu. Als dann doch noch der Großteil des abgängigen Toten auftaucht und Klüftinger endlich herausfindet, was all die Verbrechen verbindet, ist es fast schon zu spät... Dabei steht er auch privat unter Druck: Seit Tagen leidet er unter heftigem Herzstechen und befürchtet sofort das Schlimmste. Eine demütigende Untersuchung bei Erzfeind Doktor Langhammer scheint das zu bestätigen. Doch der Kommissar ist entschlossen, das Ruder noch einmal herumzureißen. Aber ob fleisch- und kässpatzenarme Ernährung und ein Yoga-kurs da die richtigen Mittel sind?



Lob & Tadel

Mein Lob ist heute eine Freude. Ich freue mich, dass sich nach einem langen und kalten Winter nun endlich der **Frühling** einstellt, wieder die Sonne scheint und bei den Menschen hoffentlich ein allgemeines **Glücksgefühl** entsteht. Denn mit glücklichen Eigentümern und Mietern ist auch der Verwalter glücklich. Und ist es nicht **herrlich**, bei **wärmeren Tagen** die Biergartensaison zu genießen?



Mein Ärger gilt heute der **E-Mail Hektik**. Weit verbreitet ist die Ansicht, dass **Mails besonders schnell beantwortet werden müssen**, auch **abends und am Wochenende**. Noch störender ist der Anruf direkt nach Mailversand. „Sie haben sie bekommen? Warum habe ich noch keine Antwort?“ Ich ärgere mich aber auch über mich selbst, wenn ich am Wochenende Mails abrufe und nicht richtig abschalte. **Ein Fluch der modernen Handys**. Aber auch hier kann man über das Wochenende das Abrufen der Mails ausschalten. Ein Schritt in die richtige Richtung.

Das neue Fachmagazin für den Immobilienverwalter

DDIV_{aktuell} im Abo!



Sieben mal im Jahr alle **aktuellen Informationen**
rund um die **Immobilienverwaltung** bequem
frei Haus: www.ddivaktuell.de/abo



Das neue offizielle Organ des
Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Der Marktführer wird am intensivsten genutzt.

Im zweiten Halbjahr 2012 haben im Durchschnitt 13 Mio. Unique Visitors pro Monat die Kategorie Immobilien (Real Estate) für die Suche nach ihrer Traumimmobilie genutzt. 57 % der Nutzungszeit pro Monat verbrachten die Suchenden bei ImmobilienScout24. Damit liegt ImmobilienScout24 mit großem Abstand vor vergleichbaren Marktplätzen.

Quelle: comScore MMX, Deutschland Home & Work, monatliche Durchschnittswerte Juli bis Dezember 2012



www.immobilienscout24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24

Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien