

DDIV *aktuell*



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Der neue Maßstab

Energieeffizienz – so bringen Sie Gebäude, Heizung und Warmwasserversorgung auf den neuesten Stand.

■ Abwasser
Die Satzungen und Fristen

■ Im Interview
So steht der Mieterbund zum MietNovG

■ E-Mobility
Für die Zukunft gerüstet?

Der starke Energiepartner für die Immobilienbranche.

Die goldgas Gruppe ist der professionelle Businesspartner für die Immobilienwirtschaft, der Ihnen weit mehr als nur eine zuverlässige und wirtschaftliche Energieversorgung bietet.

- Sichere und faire Erdgas- und Strompreise.
- Auf Wunsch ein einziger Abrechnungstermin.
- Individuelle Rahmenverträge – marktgerecht, transparent, kosten- und zeiteffizient.



Energie- und Service-
Lösungen nach Maß!

Kontaktieren Sie unsere Spezialisten:

- ✉ vertrieb@goldgas.de
www.goldgas.de/businesskunden
- ☎ 0800 - 350 350 2

Informationsflut, Interessenvertretung und das Selbstverständnis des DDIV



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

sehen Sie sich auch einer zunehmenden Informationsflut ausgesetzt? Haus- und Immobilienverwaltungen haben es **mit immer mehr gesetzlichen Regelungen und Anforderungen**, aber auch mit neuen oder veränderten Angeboten zahlreicher Branchen-Dienstleister zu tun, die letztlich den Wohnungseigentümern

zugutekommen sollen. Wir stehen nahezu täglich vor Veränderungen auf vielen Ebenen. Um all dies verfolgen, bewerten, aber auch um im Vorfeld aktiv werden zu können, bedarf es eines Filters oder eines Warnmelders. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter und seine Landesverbände übernehmen diese Funktion und bauen **Ihre Interessenvertretung in Bund und Ländern** kontinuierlich aus. Die letzten Jahre haben diese Notwendigkeit nur allzu deutlich gezeigt. Der DDIV ist für Verwalter der anerkannte Partner in Medien, Politik und Wirtschaft. Erst kürzlich las ich in einem Beitrag der „Immobilienwirtschaft“, dass der einem Verband vorstehende Thomas Meier diesen nicht als politische Interessenvertretung versteht, sondern vielmehr Wert auf einen „außergewöhnlich offenen und herzlichen Erfahrungsaustausch unter Kollegen“, verbunden mit einem „echten Gefühl“ legt. Gut und schön, aber das reicht nicht für die Zukunft! Vielmehr gilt es, unsere Belange aktiv zu vertreten gegenüber Dienstleistern, Politik und Medien. Zur Not auch einmal „klare Kante“ zeigen.

Wie weit wären wir denn heute beispielsweise bei den Mindestanforderungen für Verwalter, der Einsichtnahme ins automatisierte Datenbankgrundbuch, der Finanzierung und Förderung für WEG bei energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau, wenn es keine Interessenvertretung, keinen entschlossenen DDIV gäbe? Wer steht für Änderungen am Mindestlohngesetz ein? Warum gibt es endlich eine Fachzeitschrift und einen DDIVnewsletter, die über zehntausende Leser erreichen? Warum verlegen wir denn ein Beiratsmagazin? Doch nur um unsere Interessen, unsere Branche zu vertreten. Aber auch um mit Nachdruck darauf hinzuweisen, was wir eigentlich leisten, welche gesamtgesellschaftliche Verantwortung wir tragen – und **dass wir als Verwalter nicht Fußabtreter unserer Eigentümer sind. Deshalb brauchen wir einen starken Interessenverband!** Und dieser steht fest auf dem Fundament der Mitgliedsunternehmen unserer Landesverbände. Gemeinsam packen wir die Zukunft an!

Ein moderner Verband braucht daher Fokussierung, Innovation, Themen-Setting und neue Plattformen. Wir brauchen aber auch unbequeme Wahrheiten; müssen Defizite klar benennen. Nur so haben wir einen richtungsweisenden Kompass.

Außerordentlich freue ich mich daher, dass wir nunmehr bereits das **3. Branchenbarometer** vorlegen können, demzufolge über 70 Prozent der befragten Unternehmen in diesem Jahr eine Erhöhung ihrer Vergütungssätze im Bestand und bei neu zu akquirierenden Objekten planen. So langsam zeichnet sich ein Umdenken und mehr Qualitätsbewusstsein in unserer Branche ab. Wie weit dieses geht, lesen Sie in **DDIVaktuell** 4/15 – also üben Sie sich noch ein wenig in Geduld. Auch der Wettbewerb **„Immobilienverwalter des Jahres“** hat begonnen. Unter dem Motto „Erfolgreiche Kundenbindung und Neukundengewinnung in Immobilienverwaltungen – wie aus Eigentümern Fans werden!“ können Sie sich bewerben und Ihre Qualität zeigen. Für außerordentliche Qualität steht auch der **23. Deutsche Verwaltertag** in Berlin. Einmal mehr schultern wir zukunftsweisende Themen, machen Sie fit für die Praxis, bieten die bundesweit größte Fachausstellung sowie ein buntes Rahmenprogramm und einen tollen Festabend. Überzeugen Sie sich selbst, die Einladung liegt dieser Ausgabe bei.

Und wenn dies Ihrer Meinung nach alles für den DDIV spricht und auch Ihre Verwaltung für Qualität steht, sollten Sie wie weit über 1 800 andere Unternehmen auch, Mitglied werden! Sie alle sind uns wichtig! Wir alle sollten unsere Zukunft gemeinsam in die Hand nehmen!

Ihr Steffen Haase

**DDIVAKTUELL
LESERUMFRAGE**

Unterstützen Sie uns,
nehmen Sie teil. Einfach
online und noch bis zum
15.05.2015 unter:
www.ddiv.de/Umfrage

Beilagenhinweis für diese Ausgabe:

- Einladung zum **23. Deutschen Verwaltertag**
- Ausschreibung zum **Immobilienverwalter des Jahres**

Inhalt



Beschlossen: die Mietpreisbremse, doch vielerorts fehlt ihr die Grundlage.



Energieverbrauch runter, Miete hoch. Wie und in welchem Maße geht das?



Handwerkerleistungen: Was sich bei der steuerlichen Abzugsfähigkeit ändert.

POLITIK & AKTUELLES

4 Interview zum MietNovG:
Lukas Siebenkotten

9 Aktuelle Meldungen

14 Veranstaltungen

TITELTHEMA

15 Energie

16 10 Tipps zum Energieeinkauf

18 Heizungssanierung:
Planung & Alternativen

20 Wärmedämmung:
Was lohnt wirklich?

23 Warmwasser:
dezentral hat Vorteile.

26 Energiemarkt:
die Leipziger Strombörse

28 BHKWs, steuerrechtlich betrachtet

31 Elektromobilität:
Lösungen für Ladepunkte

34 E-Ladestationen:
Wie ist zu beschließen?

GEBÄUDE & TECHNIK

37 Abwasser: die Satzungen der Länder

40 Fristlos: Sonderfall München

42 Nicht ganz dicht?
Innenrohrsanierung!

44 Sanierungstipp: Flächenheizungen

RECHT & STEUERN

46 Aktuelle Urteile rund um die WEG

48 Die Mieterhöhung nach
energetischer Sanierung

50 Absetzbare Kosten: Neues zu §35a

VERWALTUNG & FINANZEN

54 Versicherungen:
Schutz für Verwalter und Eigentümer

56 www.ddiv.de –
neuer Service für Verwalter

DDIV AKTUELL

57 Bayern

58 Berlin-Brandenburg

59 Rheinland-Pfalz/Saarland

60 Hessen

61 Partner des DDIV

63 Die Mitgliedsverbände des DDIV

63 Impressum

64 Die letzte Seite

ab Seite **15**

Titelthema Energie: Praktikable Lösungen für die energetische Sanierung im Bestand – für mehr Komfort und bessere Effizienz.





Hier wächst Innovation.



Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?

Nachwachsend, nachhaltig, natürlich. Das ist unsere neue Generation der Wärmedämmung. Dieses revolutionäre Dämmsystem basiert auf Hanf, einer der ältesten Nutzpflanzen der Welt. Die Nachhaltigkeit ist umfassend – die Dämmplatte besteht aus natürlichen Rohstoffen, die während ihres Wachstums erhebliche Mengen CO₂ binden und gut recycelbar sind. Produkteigenschaften wie hohe Diffusionsoffenheit oder verbesserter Schall- und Hitzeschutz werden Sie ebenfalls überzeugen.

Erfahren Sie mehr zu dieser innovativen Wärmedämmung für eine gute Zukunft unter www.caparol.de/hanfdaemmung

Qualität erleben.



? Einladung zum Gesetzesverstoß

Die Mietpreisbremse kommt. Voraussichtlich noch vor der Sommerpause. Kompromiss oder immerhin erster Schritt? Welchen Einfluss hat sie auf die im Koalitionsvertrag formulierte Amortisation von energetischen Sanierungsmaßnahmen, und droht eine Prozesswelle wegen überhöhter Mieten? Die Einschätzung der Mietrechtsnovellierung aus Sicht des Deutschen Mieterbundes, im Interview mit Direktor Lukas Siebenkotten.

Interview: Martin Kaßler

Herr Siebenkotten, es herrscht die Meinung vor, bei der Mietpreisbremse handele es sich eher um einen politischen Spielball als um eine nachhaltige Maßnahme. Sehen Sie diese Gefahr auch; ist der Mieterbund mit dem ausgehandelten Kompromiss zufrieden?

Wir sind froh, dass die Mietpreisbremse kommt, dass die Politik unsere Forderungen nach einer Begrenzung der Wie-

dervermietungsmieten aufgegriffen hat. Natürlich ist die Mietpreisbremse kein Allheilmittel gegen alle aktuellen Probleme auf den Wohnungsmärkten. Sie ist aber ein sinnvolles Instrument zur Bekämpfung der teilweise absurd hoch steigenden Mieten, die Mieter beim Abschluss eines neuen Mietvertrages in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitäts-

städten zahlen müssen. Hier liegen die so genannten Wiedervermietungsmieten im Durchschnitt 30 oder 40 Prozent und mehr über den ortsüblichen Vergleichsmieten, also den Durchschnittsmieten, die Mieter in bestehenden Mietverhältnissen zahlen müssen. Diese Tatsachen und Probleme hat auch die Politik erkannt. Alle im aktuellen Bundestag vertretenen Parteien

haben im letzten Bundestagswahlkampf angekündigt, diese Mietpreise zu bremsen, auch Bundeskanzlerin Angela Merkel sowie CDU und CSU. Wenn dann 15 Monate nach einer entsprechenden Vereinbarung im Koalitionsvertrag die Inhalte einer gesetzlichen Regelung endgültig festgelegt sind und ein politischer Kompromiss zwischen den Koalitionsfraktionen gefunden ist, dann kann aus meiner Sicht bei der Mietpreisbremse nicht von einem „politischen Spielball“ die Rede sein.

Natürlich haben wir als Deutscher Mieterbund auch Kritik an der konkreten Ausgestaltung dieser Mietpreisbremse. Wir hätten uns eine flächendeckende Lösung gewünscht. Jetzt müssen erst die Länder Verordnungen erlassen und Städte und Gemeinden festlegen, in denen künftig der Mietpreisanstieg abgebremst werden soll. Zur Umsetzung dieser Verordnungen stellt der Bund komplizierte Regelungen auf und verlangt ausufernde Begründungen. Das wird dazu führen, dass wir in den 16 Bundesländern einen Flickenteppich unterschiedlicher Regelungen und Lösungen vorfinden werden. Daneben wird aus unserer Sicht der Grundsatz der Mietpreisbremse, wonach die Wiedervermietungsmiete höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, zu oft durchlöchert. Es gibt zu viele Ausnahmen. Der Neubau ist vollständig ausgenommen, für grundsanierte Wohnungen gilt die Mietpreisbremse ebenfalls nicht, die im letzten Mietvertrag geforderte Miete darf künftig weiter verlangt werden – egal, wie hoch sie war – usw. Ein

besonderes Ärgernis für uns ist aber, dass Vermieter keinerlei Sanktionen fürchten müssen, wenn sie künftig überhöhte Mieten fordern und vereinbaren. Das ist eine Einladung, gegen das Gesetz zu verstoßen. Hier muss nachgebessert werden, spätestens bei der Umsetzung der zweiten Mietrechtstranche in dieser Legislaturperiode.

Teilen Sie die Meinung, dass mit der Mietpreisbremse neuer Zündstoff für Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter geschaffen wird, zum Beispiel, wenn der neue Mieter Auskunft über die Vormiete verlangt?

Ja und nein. Zunächst einmal bringt es jedes neue Gesetz und jede neue gesetzliche Regelung mit sich, dass auch neue Streitpunkte entstehen können. Verbände und Gesetzeskritiker neigen dazu, diese Probleme hochzuspielen oder zu überschätzen. Sieht man sich die Entwicklung der mietrechtlichen Verfahren vor den Amts- und Landgerichten in den letzten 15 Jahren an, dann sind die Prozesszahlen trotz verschiedener Mietrechtsänderungen allen Unkenrufen zum Trotz nicht gestiegen. Eher im Gegenteil, die Zahl der Mietrechtsverfahren ist zuletzt auf rund 275 000 Verfahren im Jahr gesunken. Von Prozesslawinen und Arbeitsbeschaffungsprogrammen für Anwälte kann also keine Rede sein, wenn Mietrechtsänderungen verabschiedet werden.

Unabhängig davon halten wir die Rechtsfolgen-Regelung hier allerdings für problematisch. Danach kann der Mieter nur dann die Reduzierung der Miete verlangen, wenn er einen Verstoß gegen das



**Lukas Siebenkotten,
Bundesdirektor Deutscher Mieterbund e.V.**

Der Jurist war von 1995 bis 1999 Bürgermeister der nordrhein-westfälischen Stadt Willich. Zuvor war er dort als Beigeordneter tätig. Seit 2000 arbeitete er als Rechtsanwalt in Krefeld und übernahm 2008 sein Amt im Deutschen Mieterbund. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer des DMB-Verlages, Chefredakteur der MieterZeitung und verantwortlich für den Inhalt der Informationsbroschüren und des Mieterlexikons sowie Vorstandsmitglied der DMB Rechtsschutz-Versicherung. Er gehört dem Verwaltungsrat des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) an und ist seit 2012 dessen Vorsitzender. Gleichzeitig ist er Vorstand der Deutschen Stiftung Verbraucherschutz.



IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER



Viele unserer Spezialisten sind selbst Mieter. Wir wissen also, was Mieter glücklich macht.



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 Profilösung zum wirklich günstigen Preis.

www.aareal-bank-fuer-verwalter.com



Aareal Bank

Alles aus einer Hand. Kompetent, konsequent und komplett.

Mietspiegel?



Mietpreisbremsengesetz erfolgreich gerügt hat. Diese Rüge muss alle Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Da der Mieter viele Tatsachen gar nicht kennt bzw. gar nicht kennen kann, muss er vorher Auskünfte beim Vermieter einholen, beispielsweise wie hoch die Vormiete war, ob, wann und mit welchem Ergebnis modernisiert wurde usw. Viel komplizierter geht es gar nicht mehr. Ich fürchte, diese Regelung wird viele Mieter davon abhalten, ihre Rechte überhaupt geltend zu machen und durchzusetzen.

In vielen Städten und Gemeinden fehlen Mietspiegel. Das könnte zu einem Problem bei der Bestimmung der Gebiete mit angespannter Wohnlage bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Sehen Sie die Notwendigkeit eines verpflichtenden qualifizierten Mietspiegels? Welche Auswirkung hätte dies auf die Mietpreisbremse und die Kommunen? Ist der Mietspiegel überhaupt ein geeigneter und praktikabler Maßstab für die Umsetzung der Mietpreisbremse?

Mietpreisbremse bedeutet im Grundsatz, die Miete darf beim Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der Begriff der orts-

üblichen Vergleichsmiete ist ja nicht neu. Seit Jahrzehnten gilt, dass in bestehenden Mietverhältnissen die Miete immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden darf. Obwohl es diese Regelung seit den 70er-Jahren gibt, Rechte und Pflichten rund um die Mieterhöhung in etwa 20 Millionen Mietverhältnissen auf diesem Begriff der Vergleichsmiete fußen, gibt es jetzt plötzlich Kritik an diesem System, weil die Vergleichsmiete auch als Grundlage für die Mietpreisbremse genutzt wird. Das muss man nicht verstehen – erst recht nicht, wenn man berücksichtigt, dass die Mietpreisüberhöhungs-Regelung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ebenfalls an eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete anknüpft. Auch diese Regelung gibt es jetzt seit 40 Jahren.

Die Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete und damit vielfach die

Anknüpfung der Mietpreisbremse an örtliche Mietspiegel ist in Ordnung. Zurzeit gibt es in 554 Städten und Gemeinden ab 10 000 Einwohner einen Mietspiegel. Wir würden uns eine noch größere Verbreitungsdichte wünschen. Das wird aber nur möglich sein, wenn das Aufstellen eines Mietspiegels für Gemeinden ab einer bestimmten Einwohnerzahl obligatorisch wird. Die Umsetzung dieser Forderung scheidet bisher regelmäßig an den Städten und Gemeinden. Dies wird erst recht so sein, wenn den Gemeinden auferlegt würde, qualifizierte – also relativ teure – Mietspiegel erstellen und alle zwei Jahre überarbeiten zu lassen. Deshalb war aus meiner Sicht der Versuch, die Mietpreisbremse an das Vorhandensein qualifizierter Mietspiegel zu binden, nichts anderes als der Versuch, gesetzliche Regelungen zur Mietpreisbremse auf den Sankt-Nimmerleins-Tag zu verschieben.

Zurzeit gibt es lediglich in **554 Städten** und **Gemeinden ab 10 000 Einwohner** einen **Mietspiegel**.

Die Fragen der ortsüblichen Vergleichsmiete, des Mietspiegels und des qualifizierten Mietspiegels müssen im Rahmen der zweiten Mietrechtstranche diskutiert und angepackt werden. Wir gehen diese Themen völlig ergebnisoffen an.

Rechnen Sie noch mit der Umsetzung des Koalitionsvertrages hinsichtlich der Amortisierung der Kosten nach Modernisierung? Wenn ja, wie könnte aus Sicht des Mieterbundes eine befriedigende Lösung aussehen?

Die Fragen der Gebäudeeffizienz, der energetischen Modernisierung und hier vor allem die Frage, wie deren Kosten sozial gerecht aufgeteilt werden können, werden uns mit Sicherheit in dieser Legislaturperiode noch beschäftigen.

Eine energetische Vollsanierung, die 200 Euro pro Quadratmeter kostet, führt nach der derzeitigen gesetzlichen Regelung zu einer monatlichen Mieterhöhung von 1,83 Euro pro Quadratmeter. Bei einer Durchschnittsmiete von 6,28 Euro

entspricht dies einer Mieterhöhung von knapp 30 Prozent. Eine derartige Mieterhöhung ist auch nicht ansatzweise über eingesparte Heizkosten zu finanzieren. Bei durchschnittlichen Heizkosten von 1,20 Euro pro Quadratmeter und einem Einspareffekt aufgrund der energetischen Modernisierung von angenommen 50 Prozent spart ein Mieter 0,60 Euro pro Quadratmeter. Dafür zahlt er 1,83 Euro Mieterhöhung.

Dieses Problem hat auch die CDU/CSU-SPD-Koalition erkannt. Im Koalitionsvertrag ist eine Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 10 Prozent vereinbart und eine Begrenzung der Modernisierungsumlage auf die Amortisationszeit. Die Koalitionsvereinbarung zeigt in die richtige Richtung. Die Mieterhöhungen nach energetischer Modernisierung dürfen nicht im bisherigen Umfang den Mietern auferlegt werden. Hier besteht Handlungsbedarf. Wir als Deutscher Mieterbund favorisieren aber einen etwas anderen Lösungsansatz.

Danach sollte die Regelung des § 559 BGB (11-Prozent-Umlage) ersatzlos gestrichen werden. Im Ergebnis müssen die Mieten für modernisierte Wohnungen über die ortsübliche Vergleichsmiete definiert werden. Dazu muss beispielsweise der Mietspiegel den energetischen Zustand der Wohnung wiedergeben. Bis das der Fall ist, brauchen wir eine Übergangsregelung für etwa 5 bis 7 Jahre. Hier könnte sich der Umfang der Mieterhöhung am Erfolg der energetischen Maßnahme, das heißt an den eingesparten Heizkosten, orientieren. Darüber hinaus kann man dann immer noch darüber reden, ob zusätzlich ein bestimmter Zuschlag gezahlt werden muss. Theoretisch denkbar und die vielleicht einfachste Lösung wäre es, die Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf beispielsweise 5 oder 6 Prozent zu senken. Die derzeitige Regelung, die eine Umlage von 11 Prozent der Kosten auf die Jahresmiete vorsieht, stammt aus einer Zeit, als die Finanzierungskosten für Modernisierungsmaßnahmen 8 oder 9 Prozent >

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für ausgewählte Produkte bieten wir Ihnen besondere Zinsvorteile!

Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren.

Mit unseren passenden Finanzierungslösungen fördern wir Sie bei der Modernisierung oder Sanierung Ihrer Immobilie in Berlin – gerne auch in Kombination mit Ihrer Hausbank. Unsere Berater freuen sich auf ein Gespräch.

Sprechen Sie uns an:
Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/wohnen_modernisieren

 **Investitionsbank
Berlin**

Leistung für Berlin.

betrogen. Bei dem heutigen Zinsniveau ist eine 11-Prozent-Umlage auch nicht mehr ansatzweise zu rechtfertigen.

Viele Eigentümer befürchten, dass sich ihre Investition/ihre Altersvorsorge vor dem Hintergrund immer neuer rechtlicher Regelungen nicht mehr rechnet. Teilen Sie diese Befürchtung?

Nein. Wer in den Wohnungsbau investiert, Mietwohnungen baut, insbesondere im städtischen Bereich, kann nach wie vor mit attraktiven Renditen rechnen. Oder anders ausgedrückt, wo sind die Alternativen? Nach einer Studie der Deutschen Bank (1/2015) lag auch im Jahr 2014 die durchschnittliche Mietrendite sowohl für Wohnungen im Bestand als auch für Neubauwohnungen über den Werten einer zehnjährigen Bundesanleihe und über der DAX-Dividenden-Rendite. Das ist mit einer Ausnahme (DAX 2010) schon seit über zehn Jahren so. Problematisch für Immobilieninvestitionen bzw. die Immobilienbranche sind nicht einzelne mietrechtliche Änderungen und Korrekturen. Schwerwiegender mögen sich da schon Vorgaben der öffentlichen Hand auswirken, wie beispielsweise Anforderungen an den Wohnungsneubau oder Steuererhöhungen durch Land und Gemeinde. Entscheidend ist aber letztlich die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen. Zumindest für die nächsten Jahre dürfte es dabei bleiben, dass nicht nur in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten hunderttausende von Wohnungen fehlen. Angespannte Wohnungsmärkte gibt es auch in den so genannten Mittelstädten, den Städten in der zweiten Reihe. Hier überall lohnen Investitionen in den Wohnungsbau nach wie vor.

Wo sehen Sie die größten Defizite im Verhältnis von Mieter und Eigentümer? Sind Sie der Auffassung dass die rechtliche Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter ausgewogen ist? Wo sehen Sie Verbesserungsbedarf?

Wir haben in Deutschland ein sozial ausgewogenes und gerechtes Mietrecht. Das schließt nicht aus, dass punktuell Mietrechtsänderungen bzw. -verbesserungen erforderlich sind. Das gilt für Fragen der

energetischen Modernisierung genauso wie für die Fragen der Mietpreisbremse oder der Umsetzung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung. Hier frage ich mich, wie man allen Ernstes dagegen Sturm laufen kann, dass der Gesetzgeber einen in der Wirtschaft völlig unbestrittenen Grundsatz – „Wer bestellt, der zahlt.“ – auch für Makler bei der Vermittlung von Mietwohnungen realisiert. Daneben sollte die Bundesregierung aber auch noch eine Reihe weiterer Mietrechtsänderungen in dieser Legislaturperiode auf den Weg bringen. Einige der erforderlichen Korrekturen sind bereits im Koalitionsvertrag aufgelistet. Uns geht es vor allem um folgende Punkte:

§5 Wirtschaftsstrafgesetz muss so geändert werden, dass die Regelung wieder greift. Das bedeutet, die Nachweispflichten für Mieter müssen abgesenkt werden.

Wie bereits angesprochen, gehört das Thema „ortsübliche Vergleichsmiete“ auf den Tisch. Hier geht es um Fragen des Mietspiegels, Anforderungen an Mietpiegel aus energetischer Sicht, vor allem aber auch um die Vergleichsmiete selbst, die auf eine breitere Basis gestellt werden muss.

Außerdem sollte die tatsächliche Wohnfläche Grundlage für Rechtsansprüche, beispielsweise aus Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen oder Mietfestsetzungen, sein. Letztlich ist eine gesetzliche Klarstellung erforderlich, da bisher die im Mietvertrag genannten Wohnflächen entscheidend sind und nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erst dann auf die tatsächliche Mietfläche abgestellt werden kann, wenn Abweichungen von mehr als 10 Prozent vorliegen.

Auch beim Kündigungsschutz sehen wir Nachbesserungsbedarf. Die Rechtsfolgen bei Zahlungsverzug des Mieters müssen an-

gepasst werden. Bisher kann dem Mieter bei einem Mietrückstand von zwei Monatsmieten fristlos gekündigt werden. Er kann die Folgen der Kündigung aber heilen, wenn er bis zum möglichen Räumungsprozess den Rückstand ausgleicht. Hat der Vermieter neben der fristlosen Kündigung gleichzeitig die ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist ausgesprochen, gibt es hierfür keine Heilungsmöglichkeit. Das bedeutet, wenn der Mieter den Mietrückstand ausgleicht, entfällt die fristlose Kündigung, die ordentliche Kündigung aber bleibt.

Nachdem die Rechtsprechung, insbesondere der Bundesgerichtshof, die Anforderungen an eine Vermieterkündigung wegen eines berechtigten Interesses, zum Beispiel Eigenbedarf, immer stärker aufweicht, muss auch hier nachjustiert werden. Künftig soll bei den Kündigungsgründen klargestellt werden, dass eine Kündigung nur dann möglich ist, wenn auf Seiten des Vermieters oder eines berechtigten Dritten tatsächlich Wohnbedarf besteht und die gekündigte Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

Vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Anforderungen an den Verwalter: Halten Sie es noch für angemessen, dass für den Beruf des Immobilienverwalters keine Mindestanforderungen bestehen?

Nein, für den Beruf des Immobilienverwalters – übrigens auch den des Immobilienmaklers – braucht es Mindestanforderungen und konkrete Vorgaben. Wir sind hier für die Einführung eines Sachkundenachweises und für eine Versicherungspflicht. Ich bin optimistisch, dass auch diese Fragen in dieser Legislaturperiode geklärt werden. Immerhin steht auch das im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD.

Wer in den **Wohnungsbau investiert, Mietwohnungen baut**, insbesondere im **städtischen Bereich**, kann nach wie vor mit **attraktiven Renditen** rechnen.

Bundeskabinett beschließt Wohngelderhöhung

Bundesrat und Bundestag müssen noch zustimmen.

Ab 2016 soll das Wohngeld für Arbeitslose, Rentner und Geringverdiener erhöht werden und an die Entwicklung der Einkommen, Warmmieten und Nebenkosten angepasst werden. Das Bundeskabinett hat den Entwurf von Bundesbauministerin Barbara Hendricks verabschiedet, die parlamentarischen Beratungen im Deutschen Bundestag sollen noch vor der Sommerpause zum Abschluss gebracht werden, so der Stand bei Redaktionsschluss. Bisher lag das Wohngeld-Budget von Bund und Ländern bei 845 Millionen Euro, ab 2016 sollen es 1,43 Milliarden Euro sein, von denen 870 000 Haushalte zukünftig profitieren. Die Bundesregierung legt in ihrer Haushaltsplanung u. a. mit diesem Schritt einen Schwerpunkt auf Investitionen in Klimaschutz und bezahlbares Wohnen. Im Zukunftsinvestitionsprogramm der Bundesregierung sind in den Jahren 2016 bis 2018 insgesamt 859 Mio. Euro insbesondere für Klimaschutz und Stadtentwicklung vorgesehen.

KfW erhöht Tilgungszuschüsse

5 Prozent mehr für „Energieeffizient Sanieren“

Die Tilgungszuschüsse für alle KfW-Effizienzhaus-Standards wurden um 5 Prozent erhöht. Kreditnehmer können nun von der KfW zusätzlich zu einem verbilligten Zinssatz je nach Effizienzhaus-Standard bis zu 22,5 Prozent Tilgungszuschuss erhalten. Gleichzeitig besteht von nun an bei Förderzusage in den Investitionsprogrammen ein verbindlicher Anspruch auf einen Baubegleitungszuschuss für Bauherren von 50 Prozent (max. 4.000 Euro) der Kosten für die Fachplanung und Baubegleitung durch einen unabhängigen Experten (www.energie-effizienz-experten.de).

Bestellerprinzip

Makler sammeln Geld für BGH-Klage

Gegen die Einführung des Bestellerprinzips will die Maklervereinigung BVFI gerichtlich vorgehen. Geplant ist eine Klage vor dem Bundesgerichtshof, aber auch die Durchsetzung eines einstweiligen Rechtsschutzes gegen die neue Regelung sowie eine Überprüfung, ob das Gesetz gegen EU-Recht verstößt. Zur Finanzierung der Prozesskosten von bis zu 100.000 Euro haben die Initiatoren nun zu Spenden aufgerufen. Der IVD hat bereits beim Bundespräsidenten einen Aufschub des Inkrafttretens gefordert und ein Gutachten erstellt, nach dem das Bestellerprinzip verfassungsrechtliche Mängel aufweist.

Aufzugsicherheit

Neue Betriebssicherheitsverordnung ab Juni 2015 in Kraft

Die novellierte Betriebssicherheitsverordnung enthält zahlreiche Neuerungen, die Auswirkungen auf den Betrieb von Aufzugsanlagen haben. Sie betrifft so genannte „überwachungsbedürftige Aufzugsanlagen“, also alle Aufzüge zur Personenbeförderung wie Personen-, Lasten-, Bauaufzüge und Paternoster. Aufzugsanlagen ohne Personenbeförderung sind als Arbeitsmittel definiert. Die Neuerungen beziehen sich hauptsächlich auf Hauptprüfungsintervalle, deren Dokumentation und Nachweis, bereitzustellen Kommunikationssysteme und Notfallpläne. **DDIVaktuell** wird über alle relevanten Änderungen in Ausgabe 4/15 berichten.

www.rftkabel.de

„... das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar.“

Antoine de Saint-Exupéry

Mit dem Ausbau von hochmodernen und effizienten Glasfasernetzen generiert RFT kabel leistungsstarke und zukunftssichere Breitband-Telekommunikationsstrukturen für die Wohnungswirtschaft und Unternehmen.

Als mittelständisches & inhabergeführtes Unternehmen bietet RFT kabel zudem umfassende und technologie-orientierte Services im Bereich der Breitbandkabeltechnik - alles aus einer Hand.

DER ANSCHLUSS MIT ZUKUNFT

RFT[®]
kabel[®]

DDIV *aktuell*

Beileger



MVV Energie –
Ihr Partner
auf Augenhöhe

Unsere Ideen für Ihre Energie

 **MVV** Energie



Ihre Anforderungen – unsere Lösungen

Steigende Energiekosten, steigende Nebenkosten, sich stetig ändernde energiepolitische Rahmenbedingungen, fehlende Ansprechpartner oder moderne Abrechnungssysteme – die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft verändern sich rasant. Deswegen sind flexible Lösungen und Ideen gefragt.

Wir sind seit vielen Jahren Partner der Immobilienwirtschaft und haben uns einen Namen mit nützlichen Produkten und einer flexiblen Betreuung gemacht. Die Rückmeldungen unserer Kunden zeigen, dass wir genau die Erwartungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfüllen – von neuen Beschaffungsstrategien über maßgeschneiderte IT-Schnittstellen für Abrechnungen und Reportings bis hin zu Wärmecontracting-Lösungen. Was auch immer Sie benötigen, Ihr persönlicher Ansprechpartner steht Ihnen zur Seite.

Einen kurzen Überblick über unsere Leistungen finden Sie in dieser kleinen Broschüre.

Gute Energiepreise – geringes Risiko

Wie erziele ich die besten Energiepreise? Vor dieser Frage stehen viele Verantwortliche. Nicht so unsere Kunden: Fast 70 Prozent von ihnen – von der klassischen Hausverwaltung bis hin zum großen Immobilienfond mit Property Management – nutzen seit Jahren die Vorteile unserer strukturierten Beschaffung.



Wir beschaffen für unsere Kunden die benötigte Energie in mehreren Teilmengen. Der Energiepreis ergibt sich so aus einem langfristigen Mittel. Damit werden die Energiekosten transparent und planbar. Preisschwankungen werden genutzt und das Risiko einer teuren Energiebeschaffung gestreut. Ein hoher Festpreis dagegen bleibt hoch – für die gesamte Laufzeit.

Das sagt unser Kunde

Wie planen Sie Ihre Energiekosten?

„Wir haben uns für die *strukturierte Beschaffung entschieden mit MVV Energie als Partner. Das ist für uns die beste Lösung, denn sie gibt uns Sicherheit, schützt uns vor einem Kauf zum falschen Zeitpunkt und sorgt für einen kalkulierbaren, guten Preis.*“

Lutz Dammaschk, Geschäftsführer VEGIS Immobilien





Elektronische Rechnung – optimierte Datenverarbeitung

Das Controlling von Energierechnungen verursacht einen erheblichen Aufwand: Für jede Wohneinheit müssen die abrechnungsrelevanten Daten abgelesen, zugeordnet und abgeglichen werden.

Ein maßgeschneidertes Rechnungsdatenreporting hilft hier weiter. Es ermöglicht die individuelle Anpassung - alle abrechnungsrelevanten Daten sind auf einen Blick sichtbar

Das sagt unser Kunde

Was haben Sie unternommen, um den Aufwand für Bearbeitung und Kontrolle der Energieabrechnungen zu minimieren?



„Rechnungen auf Papier sind nicht mehr zeitgemäß, und sie verursachen unnötigen Verwaltungsaufwand. Wir nutzen sie nur noch zu Dokumentationszwecken. Ansonsten spielt eBilling von MVV Energie optimal mit unseren Systemen zusammen, was einen deutlichen Zeit- und damit Ressourcen-Vorteil für unsere Sachbearbeiter und damit für uns als Verwalter bedeutet.“

Lutz Damaschk

Alle Energiedaten – auf einen Blick!



Sie brauchen belastbare und verwertbare Zahlen zu Energiebedarf, -verbrauch und -effizienz? Und das für unterschiedliche Standorte? In der Regel kommen diese Daten aus unterschiedlichen Quellen und müssen mit hohem Aufwand zusammengeführt werden. Denn nur so können Sie die Energieverbräuche vergleichen und Optimierungen einleiten. Unser Standortreporting bietet Ihnen diese Transparenz tagesaktuell, Ihre Lastgänge und Beschaffungsreportings zukünftig sogar in Echtzeit einfach auf einen Klick.

Das sagt unser Kunde

Wie behalten Sie den Überblick über Ihre Verbrauchsstellen?

*„Wir brauchten ein System, das alle Daten zu unseren
Verbrauchsstellen aktuell und übersichtlich darstellt. Das
Standortreporting von MVV Energie bietet uns genau die
Möglichkeit ortsunabhängig.“*

Lutz Dammaschk



MVV Energie AG

Luisenring 49 · 68159 Mannheim

Vertrieb Immobilienwirtschaft
und öffentliche Auftraggeber

Liliana Cataldo

Telefon: 0621 290-1564

liliana.cataldo@mvv.de

www.mvv-energie.de/immobilienwirtschaft



*Metropolregion
Rhein-Neckar*

Ein Unternehmen in der
Metropolregion Rhein-Neckar



Expertendiskussion zur Zukunft des Wohnens: Helmut Rehmsen (WDR), Dr. Alexander Renner (BMWi), Axel Gedaschko (GdW), Martin Kaßler (DDIV) und Ulrich Zink (BAKA).

DDIV beim Kolloquium Zukunft Wohnen 2050

WEG und Verwalter stärker fördern

Im Rahmen der vom Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung (BAKA) im März 2015 in Berlin organisierten Veranstaltung diskutierten Politik, Immobilienwirtschaft und Praxis aktuelle Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Neben gdw-Präsident Axel Gedaschko, der u.a. die übergreifende Frage stellte, ob es ein sozialverträgliches Vermie-

ten vor dem Hintergrund hoher Baukosten überhaupt noch geben könnte, vertrat DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler die Positionen von WEG und Verwalterwirtschaft. Bis 2030 werden acht Millionen Menschen in Deutschland über 80 Jahre alt sein, doppelt so viele wie heute. 2,9 Millionen altersgerechte Wohnungen werden dafür benötigt, was einem Investitionsvolumen von umgerechnet

50 Mrd. Euro entspricht. Doch wer soll diese Investitionen aufbringen?

Der DDIV-Geschäftsführer sieht hier auch Bund und Kommunen in der Pflicht. „Es reicht nicht aus, ein Programm zum altersgerechten Wohnen aufzulegen und dieses mit einer Fördersumme von 54 Mio. Euro bis 2018 auszustatten. Das sind näherungsweise 0,1 Prozent des Investitionsvolumens.“ Vor dem spezifischen WEG-Hintergrund ist dies, auch wenn es ein richtiger Ansatz ist, deutlich zu wenig. Gleiches gelte für die neuen Förderbedingungen der BAFA zur energetischen Beratung. Auch hier werden die aufgerufenen Summen keine Eigentümer oder Verwalter signifikant in die energetische Sanierung bringen. „Solange Bund und Länder WEG und Verwalter nicht stärker in den Fokus rücken, wird die Energiewende im Gebäudebestand an Wohnungseigentümergeinschaften scheitern“, so Kaßler mit seiner zentralen Botschaft vor mehr als 200 Gästen.

Erstmalig höhere Zuschüsse zur Energieberatung

DDIV begrüßt stärkere Einbeziehung von Wohnungseigentümergeinschaften und mahnt weitere Maßnahmen an.

Vieles hat der DDIV in der Vergangenheit darauf gedrängt, Eigentümergemeinschaften stärker in die Förderpolitik der Bundesregierung einzubinden. Nun zeigen sich erste Erfolge: Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) stellt seit 1.3.2015 höhere und erweiterte Zuschüsse für die Vor-Ort-Beratung in WEG über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bereit. Laut einer Umfrage von DDIV und KfW in 2014 unter Haus- und Immobilienverwaltungen hatten im Vorjahr allenfalls die Hälfte der Befragten energetische Sanierungen in mindestens einem Fall begleitet. Als Gründe für die geringe Sanierungsrate in WEG wurden neben der schwierigen Finanzierung vor allem die Unsicherheit über die tatsächlichen Energieeinsparereffekte bei Wohnungseigentümern angegeben.

Abhilfe soll nun eine qualifizierte Energieberatung leisten, die das Energieeffizienz-Potenzial des Gebäudes ermittelt und Maßnahmen aufzeigt, wie eine erfolgreiche energetische Sanierung gelingen kann.

Eine solche Energieberatung wird nun mit höheren Fördersätzen unterstützt. So wird im Rahmen der Vor-Ort-Beratung ein Zuschuss in Höhe von 60 Prozent der förderfähigen Beratungskosten (maximal 800 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.100 Euro bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten) gewährt. Erweitert wurde das Förderprogramm der BAFA insbesondere für WEG. Sie erhalten eine Unterstützung von bis zu 500 Euro für die Vorstellung des Energieberaterberichtes in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung. Die neue Richtlinie vom 29.10.2014 ist zudem stärker an

den Bedürfnissen der Praxis ausgerichtet: Eigentümer können den Inhalt des energetischen Sanierungsberichtes selbst bestimmen und zwischen einem Konzept für eine Komplettanierung zum KfW-Effizienzhaus oder einem Sanierungsfahrplan für eine energetische Sanierung in Teilschritten mit aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen wählen.

Der DDIV begrüßt diesen Schritt, ist der Meinung, dass ohne eine breit angelegte Informationsoffensive bei WEG und Immobilienverwaltungen weder das BAFA-Programm sich durchsetzen wird, noch WEG-Sanierungen vorangetrieben werden. Weitere Informationen zu den neuen Förderkonditionen erhalten Eigentümer und Verwalter auf der Website der BAFA:

www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung

Nun also doch!

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip beschlossen

Der Bundesrat hat dem „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ zugestimmt, zugleich aber Nachbesserung im Wirtschaftsstrafgesetz gefordert. Insbesondere der so genannte Wucherparagraph zur Mietpreisüberhöhung (§ 5 Abs. 1 WiStrG) soll überarbeitet werden. Erfolgt die Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten und anschließende Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt noch im April, könnte das Gesetz zum 1. Juni in Kraft treten. Die Bundesländer entscheiden dann durch die Ausweisung der „angespannten Wohnungsmärkte“, wo die Mietpreisbremse gelten soll. Mieterhöhungen in Ballungsgebieten werden dann – für fünf Jahre befristet – auf höchstens zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Neubauten und kernmodernisierte Altbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Wer beauftragt, der bezahlt, heißt es nach dem neuen Gesetz für die Vergütung von Maklerleistungen. Kosten für die Vermittlung von Mietwohnungen sind dann von demjenigen zu tragen, der den Makler beauftragt hat – also nicht mehr automatisch der neue Mieter. Auswirken kann sich dies durchaus auch auf das Tätigkeitsfeld des Verwalters: Sie könnten stärker als bisher in der Mietverwaltung gefordert und mit der Suche nach geeigneten Nachmietern betraut werden – bei entsprechender Zusatzvergütung. Bereits heute sind nach der jüngsten DDIV-Umfrage 63 Prozent der Verwalter wohnungsvermittelnd tätig – über zwei Drittel davon im Rahmen der Mietverwaltung.



Foto: © Gulushko Sergey / Shutterstock.com

Verbraucherschutz für WEG

Grundsatzurteil des BGH

Der Bundesgerichtshof hat die umstrittene Frage der Verbrauchereigenschaft von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bei Rechtsgeschäften bejaht, unabhängig davon, ob sie von einem gewerblich tätigen Verwalter vertreten wird oder ihr mehrere gewerbliche Vermieter angehören. Sobald der WEG mindestens ein Verbraucher angehört, trifft beim Abschluss eines Rechtsgeschäfts, das weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient, die Verbrauchereigenschaft im Sinne von § 13 BGB zu. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) begrüßt die Klarstellung, weist aber auch darauf hin, dass die Entscheidung Auswirkungen auf zukünftige und bestehende Verträge einer WEG mit Dritten haben kann. Formulärmäßige Verwalterverträge fallen somit unter das AGB-Recht. Der DDIV empfiehlt die Verwendung seiner eigenen Musterverträge, die die Verbrauchereigenschaft der WEG bereits berücksichtigen.

„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter.“

Zufriedene Mieter und weniger Aufwand: als Partner der Wohnungswirtschaft kümmert sich RWE um Strom, Wärme, Leerstand und vieles mehr!

rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE

Nachfrage-Boom bei Eigentum

Deutlich mehr Baugenehmigungen in 2014

Der Neubau von Eigentumswohnungen wächst stärker als alle anderen Eigentumsformen in Deutschland: Über 72 000 neue Wohnungen wurden in diesem Segment genehmigt, 8,8 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Dagegen stieg die Zahl aller Baugenehmigungen gegenüber 2014 um 5,4 Prozent, so das Statistische Bundesamt. Mit knapp 14 500 Wohnungen mehr als im Vorjahr setzt sich zwar der 2010 begonnene Aufwärtstrend fort, verliert aber etwas an Dynamik. Die Gründe hierfür könnten sowohl in mangelnden Anreizen wie erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Bauherren zu suchen sein, als auch in steigenden Anforderungen an Neubauten. Zudem wird vielerorts das Bauland knapp. Aktuellen Zahlen zufolge können sich rund 37 Prozent der heutigen Mieter Wohneigentum leisten. Eine Ausweisung von zusätzlichem Bauland durch Städte und Gemeinden könnte vor allem in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt entspannen. Zur Entwicklung der Baugenehmigungen: 2014 wurde in Deutschland der Bau von 285 000 Wohnungen genehmigt, 5,4 Prozent mehr als im Vorjahr, mit stetigem Aufwärtstrend seit 2010. Vor allem Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nehmen zu, davon 56 Prozent für Eigentumswohnungen. Die Zahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln sich dagegen rückläufig.

Jetzt bewerben!

DDIV sucht die Besten der Branche.

Ausgezeichnete Leistung wird auch in diesem Jahr wieder prämiert. Bis zum 24. Juli 2015 läuft die Bewerbungsfrist für Anwärter auf den Immobilienverwalter des Jahres und die NachwuchsStars, die im Rahmen des 23. Deutschen Verwaltertages auf großer Bühne festlich geehrt werden.

Für gestandene Verwaltungsunternehmen geht es dabei um herausragende Konzepte zur Kundengewinnung und nachhaltigen Kundenbindung, beim beruflichen Nachwuchs um Bestnoten – allerdings mit einer Neuerung: Nicht mehr ausschließlich die besten Auszubildenden eines Jahrgangs der DIHK werden prämiert, sondern die Besten aus den Reihen der Mitglieder in den DDIV-Landesverbänden. Bewerben können sich Auszubildende, die im vergangenen oder in diesem Jahr ihre Prüfung mit Bestnoten bestanden haben. Auch Ausbilder in den Mitgliedsunternehmen können aktiv werden und die Bewerbung für den Stolz ihres Hauses einreichen. Weitere Informationen und die Bewerbungsunterlagen gibt es online:

www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

Mehr Fördergeld für kleine KWK-Anlagen

Novellierte Richtlinie setzt Maßnahme aus dem Aktionsprogramm Klimaschutz um.

Mit Beginn des Jahres wurde die Basisförderung für KWK-Anlagen im kleinen Leistungsbereich (bis 20 kWel) verbessert, eine Bonusförderung für besonders effiziente Mini-KWK-Anlagen eingeführt und die Anwendung der Richtlinie vereinfacht. Die Fördersätze für kleinere neuerrichtete Anlagen werden angehoben, um die Wirtschaftlichkeit im kleinsten Leistungssegment zu optimieren. Zudem gibt es künftig eine Bonusförderung „Wärmeeffizienz“ (+ 25 Prozent). 20 kW elektrisch entspricht in etwa dem Energiebedarf einer Wohnanlage mit 20 – 30 Wohn-

einheiten. Eine weitere Bonusförderung „Stromeffizienz“ (+ 60 Prozent) wird Impulse zur beschleunigten Markteinführung von Anlagen mit besonders hoher Stromeffizienz, z. B. Brennstoffzellen, auslösen. So erhöht sich beispielsweise die Förderung für eine besonders effiziente Anlage mit 1 Kilowatt elektrischer Leistung von 1.500 auf 3.515 Euro. Förderanträge können beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eingereicht werden. Antragsberechtigt sind auch WEGs. Den Antrag stellen können Eigentümer, Pächter oder Mieter des Grundstückes, auf dem die Anlage er-

richtet werden soll, oder ein beauftragtes Energiedienstleistungsunternehmen (Contractor). Sofern der Antrag nicht vom Eigentümer/Pächter oder Mieter gestellt wird, sondern z. B. vom Verwalter, ist eine Vollmacht erforderlich.

Weiterhin unklar ist die steuerliche Behandlung von KWK-Anlagen bei Nutzung der erzeugten Energie durch Eigentümer und Mieter. Nach Auffassung des DDIV stellt die Umsatzsteuerpflicht für Stromlieferungen aus KWK-Anlagen an Eigentümer und Mieter einer Eigentumswohnung eine Unausgewogenheit dar, die Investitionen in innovative Technologien ausbremst.

Digitale Agenda

EU-Kommissar Oettinger integriert auch die Immobilienwirtschaft.

In Brüssel verkündete der EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft gegenüber der BID: „Die Digitalisierung wird alle Sektoren und Bereiche revolutionieren. Diese Revolution wird vor der Immobilie nicht Halt machen. Der digitale Anschluss an die Welt muss allgemein gesichert sein, um im privaten und beruflichen Leben zukunftsfähig zu bleiben.“

Das Thema trifft die Immobilienwirtschaft nicht unvorbereitet. Im Wohnungswirtschaftlichen Rat, der im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und



DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler und Martin Kaßler bei den Gesprächen in Brüssel am 25.3.2015

Bauen das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit berät, steht das Thema ebenfalls auf der Agenda, insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel. Dazu muss allerdings von staatlicher Seite die Datensicherheit garantiert und der Infrastrukturausbau vorgebracht werden.

Zum Thema Energie und Ressourceneffizienz tauschten sich die Mitglieder der BID mit weiteren Vertreterinnen und Vertretern der Kommission aus den zuständigen Bereichen vor Ort aus. Für DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler war nicht erst seit diesem Treffen klar, dass Verwalterinteressen auch in Brüssel vorangetrieben werden müssen.

Gebäudemodernisierung

Bayern fordert Gesetzentwurf der Bundesregierung.

Bayern möchte die energetische Gebäudemodernisierung steuerlich besser fördern. Mit seiner Entschließung will das Land daher die Bundesregierung auffordern, einen entsprechenden Gesetzentwurf vorzulegen. Zur Begründung führt der Freistaat aus, dass die Steigerung der Energieeffizienz ein zentrales Handlungsfeld der Energiewende ist. Insbesondere im deutschen Wohngebäudebestand, der für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich sei, bestehe dringender Handlungsbedarf. Die vorhandenen Energieeinsparpotenziale würden derzeit nicht im notwendigen Umfang genutzt, um die deutschen Klimaschutzziele zu erreichen. Anzustreben sei eine Verdopplung der Modernisierungsquote. Aus diesem Grund sollten Eigenheimbesitzer gefördert werden, die energetische Modernisierungsmaßnahmen bisher nicht steuerlich geltend machen können. Zudem seien Vermietern erhöhte Abschreibungen zu ermöglichen. Noch vor einigen Wochen lehnte die CSU im Koalitionsausschuss eine steuerliche Abschreibung ab, weil dafür der Handwerkerbonus fallen sollte. In der Plenarsitzung am 27.3.2015 wurde die Vorlage zur weiteren Beratung an die Ausschüsse zurückverwiesen.

Nachfolger gesucht?

Sie möchten die Betreuung Ihrer Kundinnen und Kunden auch künftig in erfahrene und vertrauenswürdige Hände geben?



Ingo Hackforth
Geschäftsführer



Hans-Georg Kranz
Geschäftsführer

STRABAG Residential Property Services betreut seit 20 Jahren rund 24.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag von Wohnungseigentümergemeinschaften und Investoren. Mit mehr als 150 betreuten Wohnungseigentümergeinschaften gehören wir zu den Marktführern für WEG-Verwaltung in Berlin. Wir sind deutschlandweit an der Übernahme von Verwaltungsunternehmen interessiert.

DDIV *aktuell*

Beileger

23.
DEUTSCHER
VERWALTERTAG
17 | 18
SEPTEMBER
2015

ESTREL HOTEL BERLIN



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

LIEBE IMMOBILIENVERWALTER, LIEBE IMMOBILIENVERWALTERINNEN,



© Bieglheimer Wohnbau GmbH

im Namen des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände lade ich Sie herzlich zum Branchentreff des Jahres, dem 23. Deutschen Verwaltertag, nach Berlin ein.

Die Bundeshauptstadt hat sich als Austragungsort in den vergangenen Jahren bewährt. Ist es doch die unmittelbare Nähe zu Politik und Wirtschaft, die unserer Veranstaltung die richtige Mischung verleiht. So freuen wir uns in diesem Jahr besonders über hochkarätige Gäste aus der Politik, ebenso wie über bekannte Größen der medialen Öffentlichkeit. Doch ganz besonders freuen wir uns auf Sie!

Erleben Sie ein ausgewogenes und innovatives Tagungsprogramm. Profitieren Sie vom Wissen unserer Referenten, diskutieren Sie aktuelle und strittige Themen und nehmen Sie fundierte Handlungsempfehlungen in Ihr Unternehmen mit. Der Verwaltertag bietet auch die Möglichkeit, sich mit Themen auseinanderzusetzen, die erst zukünftig Einzug in den unternehmerischen Alltag halten. Nutzen Sie daher den Informationsvorsprung, den wir Ihnen bieten! Zugleich haben Sie die Möglichkeit, neue Produkte und Dienstleistungen kennenzulernen und auf der bundesweit größten Fachausstellung für Immobilienverwaltungen neue Kontakte zu knüpfen.

Auch feiern können wir! Der Anlass dafür ist unser traditioneller Festabend am Ende des ersten Veranstaltungstages. In diesem Jahr warten wir wieder mit einigen spektakulären Überraschungen auf. Sicherlich ein Höhepunkt wird der Auftritt von „Hausmeister Krause“ sein, der uns schon immer einmal die Meinung sagen wollte. Erwarten Sie zudem mit Spannung die Verleihung des olympischen Goldes der Verwalterwirtschaft: die Auszeichnung zum Immobilienverwalter des Jahres 2015.

Für die Zeit zwischen Vorträgen und Abendprogramm möchten wir Ihnen und Ihrer Begleitung außerdem das abwechslungsreiche Rahmenprogramm ans Herz legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich mit Kollegen und Branchenkennern in entspanntem Rahmen in und um Berlin auszutauschen.

Seien Sie beim 23. Deutschen Verwaltertag als Teil einer starken Gemeinschaft dabei! Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV)

DDIV - die Stimme der deutschen Immobilienverwalter!

FESTABEND IM ESTREL HOTEL BERLIN

DONNERSTAG, 17. SEPTEMBER 2015
BEGINN 19.30 UHR

Der Festabend des 23. Deutschen Verwaltertages ist ein weiteres Highlight der diesjährigen Veranstaltung. Im größten Convention Center Europas erwarten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auch in diesem Jahr den passenden Rahmen für eine Abendveranstaltung der Extraklasse.

Seien Sie dabei, wenn Comedian Tom Gerhardt die Kultfigur Hausmeister Krause zum Leben erweckt und seine Erfahrungen mit unserer Branche humorig zum Besten gibt. Auch die „Stars in Concert“ dürfen nicht fehlen: Die legendären Boney M., die stimmungswalrige Cher und der unvergessliche Freddy Mercury werden auf die große Bühne des Estrel Convention Centers zurückkehren.

Freuen Sie sich mit uns über spannende Augenblicke zwischen den Gängen eines ausgewählten Festmenüs. Dann nämlich stehen die Auszeichnungen „Immobilienverwalter des Jahres 2015“, „ImmoStar 2015“ und „NachwuchsStar 2015“ an.

Es verspricht ein spektakulärer Abend zu werden!



© Nils Bonometti



NEU IN DIESEM JAHR

Erstmals vergibt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. in Kooperation mit seinem Bildungspartner, dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zwei Stipendien.

Interessierte konnten sich sowohl für den Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) als auch zur Ausbildung im Fernlehrgang Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ) bewerben. Im Rahmen des Festabends werden die Stipendiaten exklusiv bekannt gegeben.



© Andreas Kemper [3]

PROGRAMM

DONNERSTAG, 17. SEPTEMBER 2015

- 10.00** Empfang und Eröffnung der Fachausstellung
- 10.30** Eröffnung des 23. Deutschen Verwaltertages
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.
- 10.45** Wohnungseigentümer und Verwalter im Kontext von Verbraucherschutz und Justiz
Ulrich Kelber
Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
- 11.15** Altersgerecht und energieeffizient – Wohnraum mit KfW modernisieren
Dr. Ingrid Hengster
Mitglied des Vorstandes der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Frankfurt am Main
- 11.45** Dogma, Ideologie oder Notwendigkeit? Die Klimawende
Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus
EBZ Business School, Bochum
- 12.15** Elektromobilität und Wohngebäude: Was kommt auf die Immobilienbranche zu?
Dr.-Ing. Klaus-Dieter Clausnitzer
Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung IFAM, Bremen
- 12.45** Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung
- 14.00** Die sieben Sünden im Wohnungseigentumsrecht
Stephan Volpp
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei Kehl Fuhrmann Hezinger & Volpp, Stuttgart
- 14.45** Die sieben Sünden im Mietrecht
Thomas Hannemann
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht im Deutschen Anwaltsverein, Karlsruhe
- 15.30** Das Paradies oder Himmel und Hölle: Was erwartet den Immobilienverwalter in der Zukunft?
Steffen Haase
Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.
- 16.00** Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung
- 16.30** Fachforen
- 18.00** Ende des Fachprogramms
- 19.30** Festabend

FACHFOREN

1. ZWANGSVOLLSTRECKUNG

ZWANGSVOLLSTRECKUNG UND ZWANGSVERSTEIGERUNG: WAS MUSS DER VERWALTER BEACHTEN?

Das Gros der Verwalter meint, sich mit Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung nicht beschäftigen zu müssen. Schließlich gibt es Experten, die sich bestens damit auskennen. Doch um nicht regresspflichtig zu werden, sollte auch der WEG-Verwalter über fundierte Grundkenntnisse des Zwangsvollstreckungsrechts verfügen. Dieses wichtige Basiswissen wird praxisnah im Fachforum weitergegeben.

Prof. Dr. Wolfgang Schneider
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

2. RECHTSSICHERHEIT

DER GESCHÄFTSORDNUNGSBESCHLUSS: WIE AGIERT DER VERWALTER RECHTSSICHER?

Die Eigentümer können den Ablauf einer Versammlung und die Beschlussfassung durch Geschäftsordnungsbeschlüsse regeln. Praktische Anwendungsfälle sind u.a. die Zulassung von Nichtwohnungseigentümern, die Redezeitbegrenzung und vor allem die Anweisung an den Verwalter, über einen (rechtswidrigen) „Zitterbeschluss“ abstimmen zu lassen. Was es hier zu beachten gilt, wird in diesem Fachforum praxisnah vermittelt.

Dr. David Greiner
Rechtsanwälte Dr. Greiner und Kollegen, Tübingen

PROGRAMM

FREITAG, 18. SEPTEMBER 2015

- 09.00** Karlsruhe weist den Weg:
Neueste Entscheidungen rund um das
Wohnungseigentumsrecht
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin
- 09.45** Der deutsche Mittelstand:
Bestandsaufnahme und Ausblick
Dr. Gregor Gysi
Vorsitzender der Fraktion DIE LINKE
im Deutschen Bundestag
- 10.30** Kaffeepause und Besuch der
Fachausstellung
- 11.00** Das Mietrechtsnovellierungsgesetz im Überblick
Prof. Dr. Martin Häublein
Leopold-Franzens-Universität Innsbruck
- 11.30** Das Bestellerprinzip –
Chance für den Mietverwalter?
Dr. Michael Casser
Vorstandsvorsitzender des Verbandes
der nordrhein-westfälischen Immobilien-
verwalter e. V. (VNWI)
- 12.00** Mittagsempfang und Besuch der Fachausstellung
- 13.15** Fachforen
- 14.45** Kaffeepause und Besuch der
Fachausstellung
- 15.15** Die klassischen nichtigen Regelungen
in einer Gemeinschaftsordnung
Dr. Gregor Basty
Notare Dr. Basty und Haasen,
München
- 15.45** Die namentliche Abstimmung –
Umsetzung in Praxis und Eigentümer-
versammlung
Prof. Dr. Florian Jacoby
Universität Bielefeld
- 16.15** Preisverleihung Aussteller-Gewinne
- 16.30** Resümee
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher
Immobilienverwalter e. V.



MANUELA STAMM – IHRE MODERATORIN

Durch das Tagungsprogramm und den Festabend führt Moderatorin Manuela Stamm. Die Kommunikationsexpertin bringt Ihnen Themen, Referenten und Preisträger auf charmante Art und Weise näher.

3. MIETVERHÄLTNIS

GELTENDMACHUNG VON FORDERUNGEN AUS DEM MIETVERHÄLTNIS

Der Blick in das Mietkonto deckt ein großes Delta von Soll und Ist auf, das sich aus unterschiedlichen Forderungen zusammensetzt: Darf der Verwalter den kompletten Saldo titulieren lassen, ohne ihn aufzuschlüsseln? Wie sind z. B. Teilleistungen des Mieters auf unterschiedliche Rückstände zu verrechnen? Diese und andere Problemkreise werden ebenso erörtert wie der Umgang mit außgerichtlichen und gerichtlichen Mahn- und Klageverfahren.

Ruth Breiholdt

Kanzlei W·I·R Breiholdt · Nierhaus · Schmidt, Hamburg

4. PROZESSOPTIMIERUNG

HERAUSFORDERUNG PROZESSOPTIMIERUNG IN IMMOBILIENVERWALTUNGEN

Prozessdenken sollte unverzichtbar im Unternehmen sein, schließlich sorgt es für höhere Effizienz und Rentabilität. Intelligentes Zeitmanagement, professioneller Kunden-umgang und der Abgleich betriebswirtschaftlicher Daten zählen dabei zur Grundlage einer zukunftsfähigen Ausrichtung und sind Bestandteil moderner Betriebsführung. Was es heute zu beachten gilt, um im Wettbewerb bestehen zu können, darüber informiert dieses Fachforum.

Astrid Schultheis

FOCUS Immobilienverwaltung GmbH, Brühl

RAHMENPROGRAMM TAG & NACHT BERLIN

DONNERSTAG, 17.9.

10.00 – 12.30

FLUGHAFEN TEMPELHOF FÜHRUNG

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.15/13.15



© Tempelhof Projekt GmbH

Entdecken Sie einen der geschichtsträchtigsten Orte Berlins exklusiv. Erleben Sie die Faszination Flughafen Tempelhof und erfahren Sie wissenswerte Details: Vom Nationalsozialismus über die Rüstungsproduktion bis hin zur Luftbrücke und der spannenden Frage: Was wird aus dem Areal heute?

10.00

SHOPPING AM POTSDAMER PLATZ

🕒 Abfahrt Hotel: 9.30/eigene Rückfahrt



© Panoramapunkt

Seit den 1920er Jahren ist der Potsdamer Platz einer der lebendigsten Orte Berlins. Auch heute versprüht er das unverwechselbare Flair der Hauptstadt. Shoppen Sie in der „Mall of Berlin“ oder schlendern Sie durch das beeindruckende „Sony Center“. Besuchen Sie im Anschluss das spektakuläre Panoramacafé und stärken sich bei einem Imbiss* weit über dem bunten Treiben im 25. Stock. **Ein kleiner Tipp:** Buchen Sie auch gleich die Führung durch die nahe gelegene Gemäldegalerie im Anschluss.

15.15 – 17.00

FÜHRUNG GEMÄLDEGALERIE

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 14.30/17.45

Besuchen Sie eine der weltweit bedeutendsten Sammlungen europäischer Malerei vom 13. bis zum 18. Jahrhundert und tauchen Sie in die Meisterwerke dieser Epochen ein. In der Führung erfahren Sie mehr über die Exponate u. a. von Dürer, Raffael, Tizian, Rubens und Rembrandt.

19.30

**FESTABEND MIT GALA DINNER
UND PREISVERLEIHUNG**

FREITAG, 18.9.

10.30 – 16.30

POTS DAM-TAGESTOUR

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.30/17.30

Der Tag beginnt mit einem geführten Spaziergang durch die Altstadt mit Neuem und Altem Markt und dem malerischen Holländischen Viertel. Im Anschluss können die Teilnehmer das Schloss Sanssouci besuchen oder einfach das Flair der brandenburgischen Landeshauptstadt genießen. Zurück geht es dann wieder gemeinsam Richtung Berlin.

10.00 – 12.00

FÜHRUNG TECHNIKMUSEUM

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.15/12.45

Im Berliner Technikmuseum werfen Sie dank eines fachkundigen Guides einen Blick hinter die Kulissen. Sie begegnen Biografien von Menschen, die alle einen besonderen Bezug zur Technik hatten. Erfahren Sie mehr über die Geschichten hinter unseren heutigen technischen Errungenschaften. **Buchungstipp:** Sichern Sie sich bei Interesse auch einen Platz in einem der folgenden Programmpunkte!

13.30 – 14.30

TOPOGRAFIE DES TERRORS

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 13.00/15.00

Die Dauerausstellung macht an Originalplätzen die dunkelste Geschichte Deutschlands sichtbar. Sie erhalten Einblick in die innere Struktur des NS-Regimes und erfahren, wie die Mitarbeiter des Verwaltungsapparates Gräueltaten organisierten und umsetzten. Bitte beachten Sie: Ein Teil der Führung ist im Freien. Denken Sie bitte an die passende Bekleidung.

15.30 – 17.00

FÜHRUNG GALERIE LAFAYETTE

🕒 Abfahrt/Ankunft Hotel: 14.45/17.45



© diephotoesigner.de

Lernen Sie die Galerie Lafayette in einer exklusiven Führung kennen: Erfahren Sie mehr über die neuesten Modetrends und lassen Sie sich anspruchsvolle Beauty-Produkte vorstellen. Selbstverständlich bleibt im Anschluss Zeit, um die französischen Delikatessen der Feinschmeckerabteilung zu probieren.

🕒 BITTE BEACHTEN SIE

Die Abfahrtszeiten sind dringend einzuhalten. Auf Verspätungen kann aufgrund des festen Ablaufes keine Rücksicht genommen werden. Sollten Sie den Transfer nicht in Anspruch nehmen und den jeweiligen Programmpunkt individuell ansteuern wollen, unterstützen wir Sie gern bei der Suche nach dem richtigen Weg/Verkehrsmittel.

ABENDPROGRAMM FREITAG

20.00

„ZIEMLICH BESTE FREUNDE“ IN DER KOMÖDIE AM KURFÜRSTENDAMM

 Tickets: 40,- Euro/eigene Anfahrt



© Michael Peterohn, www.polarized.de

Viele werden den Erfolgsfilm im Kino gesehen und Tränen gelacht haben. Nun ist die Geschichte um den Sozialhilfeempfänger Driss, der dem querschnittsgelähmten, wohlhabenden Philippe als dessen Pfleger wieder Lebensmut vermittelt, auch auf der Bühne zu sehen. Erleben Sie den besonderen Charme der Geschichte nun auch im Theaterformat.

BEGRENZTES KONTINGENT

Das Kartenkontingent für diese Veranstaltungen ist begrenzt und nur buchbar, solange der Vorrat reicht. Bitte beachten Sie, dass diese Veranstaltungen kostenpflichtig sind. Bei Gruppenbuchungen wird versucht, zusammenliegende Plätze zu besetzen. Eine Garantie dafür kann nicht übernommen werden.

* Speisen und Getränke müssen von den Teilnehmern selbst getragen werden.

SAMSTAG, 19.9.

10.00 – 15.30
SPREEWALDFAHRT

 Abfahrt/Ankunft Hotel: 8.45/16.45

In diesem Jahr geht es mit dem traditionellen Spreewaldkahn tiefer in die historische Kulturlandschaft mit ihrer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt. Schippern Sie rund um das beschauliche Örtchen Schlepzig und über die kleinen Kanäle in das Innere des Unterspreewaldes. Erleben Sie dort die naturbelassene, romantische Landschaft und stärken Sie sich im Anschluss in der Spreewaldbrauerei mit allerlei Deftigem*.

9.45 – 17.00

KÖPENICK-TAGESTOUR / SCHIFFFAHRT DURCH BERLINS „NEU VENEDIG“

 Abfahrt/Ankunft Hotel: 9.00/17.45



© Touristikverein, Dähl, pixelto.de

Erleben Sie einen geführten Spaziergang durch Köpenicks Altstadt und seien Sie beim Aufzug der Hauptmannsgarde vor dem Rathaus dabei. Nach der organisierten Mittagspause* genießen Sie (optional) vom Boot aus rund drei Stunden lang eine der schönsten Landschaften der Hauptstadt. Vom Großen Müggelsee aus geht es über die Müggelspree mit dem idyllischen „Neu Venedig“ auf den Gosener Kanal. Fahren Sie weiter zum Seddinsee, entlang der bekannten Internationalen Regattastrecke bei Grünau und zurück zum Hafen Treptow.

ABENDPROGRAMM SAMSTAG

20.00

„VIVALDI NACHT“ IM BERLINER DOM

 Tickets: 30,- Euro/eigene Anfahrt



© Martin Biskoping

Erleben Sie einen Abend voller venezianischer Klänge. Das Barock Orchester Berlin gibt Vivaldis Vier Jahreszeiten ebenso wie die Sinfonie Nr. 1 C-Dur und Nr. 3 G-Dur, Alla rustica und das Concerto ripieno in C-Dur im Berliner Dom am Gendarmenmarkt zum Besten. Dirigiert wird das Orchester von Stefan Bevier.

19.30

„ICH WAR NOCH NIEMALS IN NEW YORK“ IM THEATER DES WESTENS

 Tickets: 100,- Euro/eigene Anfahrt

Seit der Uraufführung 2007 in Hamburg ist „Ich war noch niemals in New York“ nun auch endlich in Berlin zu sehen. Mit einem Mix aus Leichtigkeit, Charme, Humor und nachdenklichen Momenten bringt das Musical die unvergesslichen und zeitlosen Lieder von Udo Jürgens auf die Bühne und huldigt einem der größten deutschsprachigen Künstler unserer Zeit.



© Stage Entertainment, Soeche Kre

VERANSTALTER

Tagungsleitung
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
DDIVservice GmbH
Dorotheenstraße 35, 10117 Berlin
Telefon 030. 300 9679 0
Fax: 030. 300 9679 21
info@ddiv.de
www.ddiv.de

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

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Tagungshotel und Festabend:
Estrel Hotel Berlin
Sonnenallee 225, 12057 Berlin
Telefon 030. 6831 0
www.estrel.com

Mit der Durchführung der Veranstaltung
wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

TAGUNGSHOTLINE
0174. 89 81 446

ANFAHRT

Anreise mit der Bahn

Mit dem Kooperationsangebot des Estrel Berlin, der DDIVservice GmbH und der Deutschen Bahn kommen Sie entspannt und komfortabel zum 23. Deutschen Verwaltertag. Der Preis für Ihr Veranstaltungsticket zur Hin- und Rückfahrt nach Berlin Sonnenallee beträgt mit Zugbindung in der 2. Klasse 99,- Euro und in der 1. Klasse 159,- Euro. Sie möchten flexibel reisen? Die Kosten dafür liegen in der 2. Klasse bei 139,- Euro und in der 1. Klasse 199,- Euro.

Buchen Sie Ihre Reise unter der 01806 - 31 11 53 mit dem Stichwort „Estrel“ oder direkt unter www.bahn.de/Veranstaltungsticket

Von Berlin Hauptbahnhof:
Buslinie M41 bis Haltestelle „Ziegrastraße“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 40 Min. / Taxi ca. 30 Min. (ca. 20,- Euro)
Von Berlin Südkreuz
S-Bahn-Linie S42 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 20 Min. / Taxi ca. 20 Min. (ca. 18,- Euro)
Von Berlin Ostbahnhof
S-Bahn-Linien S5, S75 oder S9 bis „Ostkreuz“, umsteigen auf
S-Bahn-Linie S41 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 20 Min. / Taxi ca. 20 Min. (ca. 16,- Euro)

Anreise mit dem Flugzeug

Flughafen Berlin Tegel (TXL)
Buslinie X9 bis „Jungfernhöhe“, umsteigen in
S-Bahn-Linie S42 (Ringbahn) bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 45 Min. / Taxi ca. 50 Min. (ca. 35,- Euro)
Flughafen Berlin Schönefeld (SXF)
Buslinie 171 bis Haltestelle „Sonnenallee“.
Fahrzeit: ÖPNV ca. 45 Min. / Taxi ca. 30 Min. (ca. 25,- Euro)

Mit freundlicher Unterstützung der DDIV-Premiumpartner



Medienpartner



ANMELDUNG 23. DEUTSCHER VERWALTERTAG

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden sie diese an:
Fax 030. 300 96 79 22 | E-Mail verwaltertag@ddiv.de



HIERMIT MELDE ICH MICH VERBINDLICH AN ZUM 23. DEUTSCHEN VERWALTERTAG 2015 IN BERLIN

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

Firma (Rechnungsanschrift)	
Adresse (Straße, PLZ, Ort)	
Mitglied im Landesverband	Telefonnummer
E-Mail	
Tagungsteilnehmer 1 (Vor-/Nachname)	
Tagungsteilnehmer 2 (Vor-/Nachname)	
Begleitperson 1 (Vor-/Nachname)	
Begleitperson 2 (Vor-/Nachname)	
Ort, Datum	Unterschrift

- Kompaktticket Verwaltertag inkl. Festabend (17.+18.09.2015)**
295,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
445,- Euro für Nichtmitglieder
- Tagesticket 17.09.2015 (Festabend nicht enthalten)**
145,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
220,- Euro für Nichtmitglieder
- Tagesticket 18.09.2015 (Festabend nicht enthalten)**
145,- Euro für Mitglieder der DDIV Landesverbände
220,- Euro für Nichtmitglieder
- Festabend Tagesteilnehmer (17.09.2015)**
95,- Euro Mitglieder/Nichtmitglieder
- Festabend Begleitperson (17.09.2015)**
95,- Euro Mitglieder/Nichtmitglieder
- Rahmenprogramm Tagungsteilnehmer**
55,- Euro Mitglieder/Nichtmitglieder
- Rahmenprogramm Begleitperson**
110,- Euro Mitglieder/Nichtmitglieder

ICH/WIR MÖCHTE/N AN FOLGENDEN FACHFOREN TEILNEHMEN

Es ist nur ein Fachforum pro Tag/pro Person möglich.

1. ZWANGSVOLLSTRECKUNG

Zwangsvollstreckung und -versteigerung: Was ist zu beachten?

- Donnerstag Freitag

3. MIETVERHÄLTNIS

Geltendmachung von Forderungen aus dem Mietverhältnis

- Donnerstag Freitag

2. RECHTSSICHERHEIT

Der Geschäftsordnungsbeschluss: Wie agiert der Verwalter rechtssicher?

- Donnerstag Freitag

4. PROZESSOPTIMIERUNG

Herausforderung Prozessoptimierung in Immobilienverwaltungen.

- Donnerstag Freitag

Teilnahmebedingungen: Alle Preisangaben gelten zzgl. 19% Umsatzsteuer. Die Anmeldung, auch für das Rahmenprogramm, ist verbindlich. Bis 14 Tage vor Beginn des Verwaltertages fallen keine Stornogebühren an, bis 7 Tage vor Beginn des Verwaltertages 50% der Teilnahmegebühr. Danach ist die volle Gebühr zu entrichten. Ersatzteilnehmer können ohne zusätzliche Kosten benannt werden. Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl beim Rahmenprogramm. Die Teilnehmer werden in der Reihenfolge der Anmeldung berücksichtigt. Die Rechnung gilt als Anmeldebestätigung. Sollten zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung keine Plätze mehr verfügbar sein, erhalten Sie Nachricht von uns. Mit der Durchführung des 23. Deutschen Verwaltertages wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

DDIVservice GmbH | Dorotheenstraße 35 | 10117 Berlin | 030. 3009679 0 | info@ddiv-service.de | www.ddiv-service.de

ANMELDUNG 2. SEITE

Fax 030. 300 96 79 22 | E-Mail verwaltertag@ddiv.de



ZIMMERRESERVIERUNG

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2015“ hält das Estrel Berlin bis 3. August 2015 ein begrenztes Abrufkontingent zu folgenden Konditionen für Sie bereit:

Zimmerpreise pro Nacht:
Einzelzimmer 129,- Euro inkl. Frühstück
Doppelzimmer 149,- Euro inkl. Frühstück

Buchungsinformationen

Estrel Berlin
Sonnenallee 225, 12057 Berlin
Telefon 030. 6831 225 22
E-Mail reservierung@estrel.com
www.estrel.com

Eine Übersicht mit weiteren Übernachtungsmöglichkeiten erhalten Sie auf Anfrage in der Geschäftsstelle unter verwaltertag@ddiv.de oder 030. 3009679 0.

ICH/WIR NEHME/N AN FOLGENDEN ANGEBOTEN DES RAHMENPROGRAMMS TEIL

Rahmenprogramm für Tagungsteilnehmer Komplettpreis für alle Tage 55,- Euro, für Begleitpersonen 110,- Euro

DONNERSTAG

	Tagungsgast 1	Tagungsgast 2	Begleitperson 1	Begleitperson 2
D1 Flughafen Tempelhof Führung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D2 Shopping am Potsdamer Platz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D3 Führung Gemäldegalerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

FREITAG

	Tagungsgast 1	Tagungsgast 2	Begleitperson 1	Begleitperson 2
F1 Potsdam-Tagestour a) Stadtspaziergang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Schloss Sanssouci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F2 Führung Technikmuseum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F3 Topografie des Terrors	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F4 Führung Galerie Lafayette	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F5 Komödie am Kurfürstendamm: „Ziemlich beste Freunde“* (zzgl. 40,- € p.P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SAMSTAG

	Tagungsgast 1	Tagungsgast 2	Begleitperson 1	Begleitperson 2
S1 Spreewaldfahrt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
S2 Köpenick-Tagestour a) Stadtspaziergang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Schifffahrt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
S3 Berliner Dom: „Vivaldi Nacht“* (zzgl. 30,- € p.P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
S4 Theater des Westens: „Ich war noch niemals in New York“* (zzgl. 100,- € p.P.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Begrenztes Kartenkontingent. Buchbar nur so lange der Vorrat reicht. Bitte beachten Sie, dass die Veranstaltungen zusätzlich kostenpflichtig sind. Bei Gruppenbuchungen wird selbstverständlich versucht, zusammenliegende Plätze zu besetzen. Eine Garantie dafür kann nicht übernommen werden.

DDIV vergibt Stipendien

Immobilienwirtschaftliche Fortbildung am EBZ

Die Förderung und Ausbildung von Fach- und Führungskräften ist dem DDIV ein besonderes Anliegen. Der enorme Bedarf an qualifizierten Verwaltern und kaufmännischen Fachkräften sowie die wachsenden Anforderungen in Verwaltungsberufen setzen neue Maßstäbe für die Ausbildung. Aus diesem Grund vergibt der DDIV nun erst-

malig zwei Stipendien für immobilienwirtschaftliche Fortbildungen. Gefördert wird je eine Weiterbildung in den Fernlehrgängen Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) sowie Geprüfte/r Immobilienverwalter/in (EBZ). In beiden Fällen sehen die Lehrpläne sowohl Präsenz- als auch Fernlernphasen vor, so dass sie sich für Berufstätige eignen.

Um die Stipendien bewerben können sich Mitarbeiter aus der Immobilienwirtschaft und Quereinsteiger in die Immobilienverwaltung. Die Ausschreibung läuft bis zum 10. August 2015. Ausschreibungsunterlagen und weitere Informationen gibt es online unter www.ddiv.de/stipendien



Foto: © Matej Kastelic / Shutterstock.com

25. Aareon Kongress:

EinBlicke – Leben, Wohnen, Arbeiten in der Welt von morgen

Es ist ein besonderes Jahr: 2015 feiert der Aareon Kongress sein 25. Jubiläum – ein Anlass, um allen Kunden Danke zu sagen. Denn seit 1990 ist er der Branchentreff für die Wohnungswirtschaft. Auf dem Jubiläumskongress dreht sich alles um die Zukunft: Wie wird sich unsere Welt in den nächsten 25 Jahren verändern? Wie werden wir in Zukunft leben, wohnen und arbeiten? Welche Herausforderungen – insbesondere im Hinblick auf die Digitalisierung – gilt es zu meistern, und welche Chancen bietet die Informationstechnologie künftig? Antworten auf diese Fragen erhalten die Kongressteilnehmer vom 17. bis 19. Juni in Garmisch-Partenkirchen.

Hochkarätige Keynote Speaker:

Besonders gespannt sein dürfen die Besucher auf die Zukunftsvisionen der diesjährigen Keynote Speaker:

Dr. Kjell A. Nordström

Er ist Autor und einer der gefragtsten Wirtschaftswissenschaftler unserer Zeit – sogar der Papst zählte zu seinen Auftraggebern.

Anja Förster und Dr. Peter Kreuz

Ihre Bücher belegten Platz 1 der SPIEGEL-Bestsellerliste. Handelsblatt, Fokus und Wirtschaftswoche berichten begeistert über die beiden Business-Querdenker.

Felix Finkbeiner

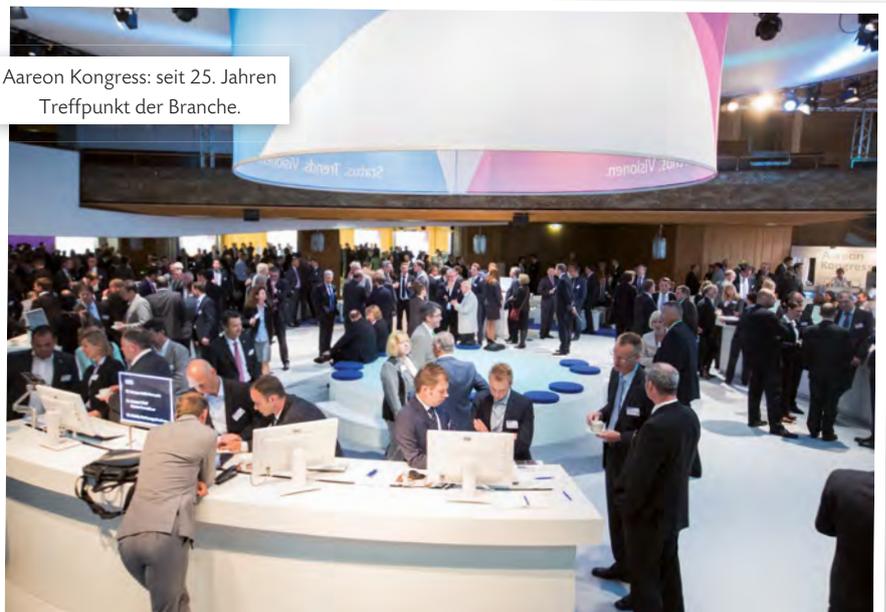
Fast 13 Mrd. Bäume wurden aufgrund seiner Initiative Plant-for-the-Planet gepflanzt. Der UN-Klimabotschafter wirbt mit seinen 17 Jahren auch für Themen, die die Zukunft von Kindern und Jugendlichen unmittelbar betreffen, wie zum Beispiel Bildungspolitik und Wahlrecht.

Mit außergewöhnlicher Besetzung verspricht auch die diesjährige Talkrunde wieder ein Highlight zu werden. Corinna Wohlfeil (n-tv) moderiert die Diskussion „Was die Zukunft ausmacht“ mit den Keynote Speakern Felix Finkbeiner, Anja Förster und Dr. Kjell A. Nordström sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko und dem Aareon-Vorstandsvorsitzenden Dr. Manfred Aflen.

Anmelden und mit etwas Glück die Teilnahme am Mittalk mit Felix Finkbeiner gewinnen unter:

www.aareon-kongress.com

Aareon Kongress: seit 25. Jahren
Treffpunkt der Branche.



Energie

Ohne sie steht alles still. Sie ist Grundlage menschlichen Lebens und Voraussetzung für das Funktionieren unserer technisierten Welt.

DDIV ZUM THEMA

Warm soll es sein, hell sowieso und heißes Wasser muss fließen, am besten jederzeit.

Ganz zu schweigen vom elektrischen Strom, der immer und überall verfügbar sein muss. Was als Grundbedürfnis und Fundament unserer heutigen technisierten Welt gilt, ist eine komplexe Materie, die zunehmend auch Wohnungs- und Immobilienunternehmen vor neue Herausforderungen stellt.

Dies beginnt mit der zentralen Frage, welcher Energiedienstleister der Beste für die Ansprüche der Eigentümer und Mieter ist: Worauf legen Wohnungsbesitzer und Eigentümergemeinschaften besonderen Wert? Was gilt es beim Anschluss von Versorgungsverträgen zu beachten? Und schließlich stellen Eigentümer wie Mieter auch immer häufiger die Frage, welchen Ursprungs die gelieferte Energie sein sollte.

Stehen Modernisierungen ins Haus, gibt es zudem eine immense Auswahl an technischen Möglichkeiten: von der Versorgung über Fernwärme bis hin zum eigenen Kraftwerk gibt es vielfältige Lösungen. Und nicht zuletzt müssen Unternehmen stets die Frage parieren: Geht es nicht auch günstiger? Viele Sachverhalte tun sich auf beim Thema „Energie“. Damit Sie sich in dieser Vielfalt nicht verlieren und den für die Eigentümer stets besten Service sicherstellen, legt diese Ausgabe ihren Schwerpunkt darauf.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie neben hilfreichen Tipps für den Einkauf von Strom und Gas auch Hinweise zu Herkunft und Abrechnung. Dienstleister, aber auch Startups, die den Energiemarkt neu zu erfinden versuchen, geben Auskunft über ihre Services. Natürlich informieren wir Sie auch zu energetischen Sanierungen und den Möglichkeiten zur Energieeinsparung.

10 Tipps

für den Einkauf von Strom und Gas

Der richtige Energieversorger, marktkonforme Preise, Vertragsgestaltung, Abrechnung, bedarfsgerechter Service – worauf ist zu achten? Das raten die Partner-Unternehmen des DDIV: die Premiumpartner EKB Energiekostenberatung GmbH und MVV Energie AG sowie der Kooperationspartner RhönEnergie Fulda GmbH.

1 Die Handlungsvollmacht

Klären Sie mit der WEG im Vorfeld die Vertretungsvollmachten und in welchem Umfang und mit welchen Laufzeiten Verträge unterzeichnet werden dürfen. So können Sie kurzfristig auf die sich immer wieder ergebenden Markt-Chancen reagieren.

2 DIE ANGEBOTSANFRAGE

Treffen Sie eine Vorauswahl in Frage kommender Lieferanten, Preismodelle, Services und Laufzeiten. Achten Sie insbesondere auf die Servicequalität und die Betreuung der Anbieter. Eine Spezialisierung mit entsprechenden Angeboten für die Wohnungswirtschaft ist von Vorteil. Je genauer die Informationen sind, die Sie einem möglichen Versorger liefern, desto passgenauer und belastbarer wird das Angebot sein – und umso sicherer die Budgetplanung. Auf jeden Fall sollten Sie neben dem Jahresverbrauch auch Anzahl und Anschrift der zu beliefernden Objekte nennen. Dazu sind der geschätzte Jahresverbrauch (anhand der Vorjahresrechnung) und der gewünschte Abrechnungstermin wichtig, bei größeren Verbrauchsstellen auch der Lastgang. Kommt es dann zum Versorgerwechsel, benötigt der neue Versorger darüber hinaus die Zählernummer oder Zählpunktbezeichnung.

DER ANGEBOTSVERGLEICH

Vergleichen Sie die Jahreskosten. Nur so sind die Konditionen objektiv zu beurteilen. Unterschiedliche Preismodelle (Grundpreise, Boni etc.) können irreführend sein. Für den Verwalter ist wichtig, dass im Angebot des Versorgers die Kostenbestandteile so detailliert wie möglich dargestellt werden. Das erleichtert den Vergleich. Tarife, die lediglich einen Arbeits- und einen Grundpreis enthalten, sind häufig intransparent und für die Eigentümer nicht gut nachvollziehbar. Detailkenntnis bei den Kosten – wie beispielsweise die Darstellung von Netzentgelten sowie Steuern und Abgaben – erspart mögliche Erklärungsnotwendigkeiten gegenüber den Eigentümern.

Die Vertragsgestaltung

Ein häufiger Fehler bei Energielieferverträgen ist, dass der Verwalter als Kunde oder Leistungsempfänger ausgewiesen wird. Vertragspartner des Versorgers ist jedoch der Eigentümer oder die WEG. Der Verwalter handelt lediglich in Vollmacht und fungiert als Rechnungsempfänger. Das muss im Vertrag auch so festgehalten sein, damit Sie als Verwalter nicht für mögliche Zahlungsausfälle haftbar gemacht werden können.



5 Der Vertragspartner

Es zahlt sich aus, beim Energieeinkauf Optionen zu haben, um kurzfristige Chancen mitzunehmen. Im Idealfall wird dieser Kurzfrist-Einkauf mit einer langfristigen Komponente kombiniert. Strukturierte Beschaffung sorgt darüber hinaus für eine Risikostreuung durch Käufe zu mehreren Zeitpunkten und vermeidet Preisspitzen. Ein Versorger sollte ebenso die Option auf grüne Energie bieten und nah an den Energiemärkten sein, um Chancen auf gute Preise weitergeben zu können.



VERTRAGS-ANPASSUNGEN

Professionelles Energiekostenmanagement zielt darauf ab, flexibel auf Änderungen im Portfolio reagieren zu können und bietet Möglichkeiten, Verträge zu bündeln und Laufzeiten zu synchronisieren. So sind Einsparpotenziale leichter zu erschließen. In Zeiten besonders niedriger Energiepreise, die von der European Energy Exchange (siehe Seite 26) tagesaktuell ausgegeben werden, kann es sich lohnen, laufende Festpreisverträge mit dem Energielieferanten vorzeitig zu den günstigeren Konditionen zu verlängern.

7 Die Abrechnung

Ähnlich wie beim Vertrag kommt es bei der Rechnung formal darauf an, dass sie korrekt ausgestellt ist. Als Leistungsempfänger (Vertragspartner) muss immer der Eigentümer und seine Hauptadresse eingetragen werden. In der Rechnungsanschrift ist richtigerweise der Verwalter aufzuführen. Möglich ist auch eine Kombination der Firmierung des Eigentümers, vertreten durch den Verwalter, und dessen Anschrift. Die Rechnung muss zudem den gesetzlichen Vorgaben zur Transparenz entsprechen. Zeitgemäß ist ferner eine elektronische Rechnungsstellung, die erheblichen Aufwand erspart.

8

PERSÖNLICHE BETREUUNG

Der günstigste Anbieter ist bekanntlich nicht immer der beste. Persönliche Ansprechpartner, die kompetent betreuen, können im Tagesgeschäft vieles erleichtern. Bestenfalls hat man es stets mit ein und derselben Person zu tun, die für Fragen, Verträge und operative Angelegenheiten zuständig ist.



9 Bedarfsgerechter Service

Die Jahresabrechnungen für Energielieferungen des Versorgers sollten dem Turnus der Betriebskostenabrechnung angepasst werden können, damit sie rechtzeitig vorliegen. Ein rund um die Uhr verfügbares Online-Portal, in dem Rechnungen, Verbräuche und Stammdaten einsehbar sind, ist von Vorteil.

10

OUTSOURCING

Es kann sich lohnen, das komplette Energiekostenmanagement in professionelle Hände zu geben. Die Marktkenntnis und Erfahrung versierter Berater führt in der Regel zur Optimierung der Versorgung mit Strom und Gas. Aufwändige Angebotsrecherchen, Ausschreibungen, Vertragsverhandlungen und eventuelle Anbieterwechsel werden so kompetent und zuverlässig erledigt, Preisvorteile durch Großabnehmerkonditionen weitergereicht.

Der Alte muss raus!

Vielen Heizkesseln schlägt laut EnEV in diesem Jahr das letzte Stündchen. Dann steht die Heizungssanierung an. Wie man sie angeht, und welche Alternativen es gibt.

Knapp ein Drittel des Energieverbrauchs in Deutschland entfällt auf Wohngebäude. Davon werden fast 90 Prozent zum Heizen der Räume und für die Erwärmung von Wasser benötigt. Das zeigt, wie wichtig es vor dem Hintergrund des Energieverbrauchs ist, dass Heizanlagen effizient arbeiten. Daher hat auch der Gesetzgeber eine Austauschpflicht für alte Heizkessel eingeführt. Mit einer Modernisierung lässt sich nachhaltig der Verbrauch reduzieren, was in der Folge zu einer Einsparung der Heizkosten von bis zu 30 Prozent führen kann. Allerdings geht eine Sanierung auch mit hohen Investitionskosten einher.

Das sagt die EnEV

Die neue Energiesparverordnung legt fest, dass Heizkessel für Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl, die älter als 30 Jahre sind und eine Leistung zwischen 4 und 400 kW haben, ausgetauscht werden müssen. Ausgenommen hiervon sind nur Niedertemperatur- und Brennwertkessel. Das ist faktisch ein Betriebsverbot für alle Konstanttem-

peraturkessel, die älter als 30 Jahre sind. Davon betroffen sind geschätzt mehr als eine Million Heizungsanlagen. Ein Verstoß gegen die Nachrüstpflicht kann mit Bußgeldern bis zu 50.000 Euro belegt werden. Darüber hinaus unterliegen die Heizungsanlagen regelmäßigen Kontrollen durch die Bezirksschornsteinfeger, so dass es sich empfiehlt, den Austausch fristgerecht durchzuführen.

Damit einer Heizungssanierung nichts im Wege steht, gilt es folgende Punkte zu beachten:

- Rechtzeitig mit der Sanierung beginnen: Ist der Heizkessel erst einmal so reparaturbedürftig, dass er komplett ausfällt, fehlt oftmals die notwendige Zeit, um aus Sicht der Effizienz und Wirtschaftlichkeit das beste Versorgungskonzept zu

finden. Somit bleiben Chancen ungenutzt, Einsparpotenziale beim Energieverbrauch zu realisieren.

- Umfassende Bestandsaufnahme: Der Verbrauch und die Kosten der letzten drei Jahre sollten genau analysiert und bewertet werden. Dabei sind alle Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die seit dem Einbau der aktuellen Heizungsanlage durchgeführt wurden (z. B. Fassadendämmung, neue Fenster, neues Dach).
- Den alten Kessel einfach nur gegen einen gleichartigen neuer Bauart auszutauschen, erweist sich oft als der falsche Weg: Viele Heizkessel in deutschen Wohnhäusern wurden eingebaut, als die Ener-



Der Autor
PETER CORELL

**Leiter Produktmarketing
Contracting, Techem Energy
Services GmbH**

Durch eine Modernisierung der Heizungsanlage lassen sich enorme Einsparpotenziale erschließen



Die **Zusammenarbeit** mit einem professionellen **Energiedienstleister** kann für **Verwalter** vieles erleichtern.

giepreise noch deutlich niedriger waren und die Knappheit nicht regenerativer Ressourcen wie Öl und Gas keine Rolle spielte. Daher wurden Wärmeerzeugungsanlagen teilweise deutlich größer dimensioniert als eigentlich notwendig. So ergeben sich mögliche Einsparpotenziale häufig allein durch eine Anpassung der Dimensionierung. Und das erst recht, wenn der Wärmebedarf durch zwischenzeitliche Sanierungsmaßnahmen an anderen Gebäudeteilen gesunken ist.

- **Professioneller Anlagenbetrieb:** In Deutschland arbeiten schätzungsweise bis zu 75 Prozent aller installierten Brennwertgeräte nicht optimal. Um das theoretisch vorhandene Energieeinsparpotenzial so gut es geht auszuschöpfen, bedarf es eines professionellen Anlagenbetriebs. Andernfalls lässt sich z. B. bei Brennwertkesseln der Brennwerteffekt nicht optimal nutzen.
- **Das richtige wirtschaftliche Konzept:** Gerade die hohen Investitionskosten in eine neue Anlagentechnik sind häufig eine Belastung für die Rücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften. Daher können Sonderumlagen notwendig sein. Verwalter sollten daher auch ganzheitliche Contracting-Modelle in Betracht ziehen.

Zusammenarbeit mit professionellem Energiedienstleister

Neben den hohen Investitionskosten sind bei der Sanierung einer Heizungsanlage und deren Betrieb eine Vielzahl an Aufgaben durch den Verwalter zu bewältigen: Organisation einer Planung der

neuen Wärmeversorgung, Einholen und Vergleich von Angeboten, Beauftragung und Vergabe des Auftrages, Überwachung und Abnahme der Leistungen, Abschluss von Lieferverträgen für den Brennstoff, Koordination von Fachfirmen für die Betriebsführung, Wartungs-, Reparatur- und Entstörungsdienstleistungen. Kein leichtes Unterfangen, wenn man kein Fachmann auf diesem Gebiet ist. Daher kann die Zusammenarbeit mit einem professionellen Energiedienstleister für Verwalter vieles erleichtern. Denn hier gibt es von der Planung über die Errichtung bis zum Anlagenbetrieb alles aus einer Hand. Darüber hinaus kann auf diese Weise auch die Erneuerung der Heizungsanlage ermöglicht werden, ohne die Rücklagen der Wohnungseigentümer zu belasten.

Eine Alternative, die sich auszahlen kann

Für Eigentümer und Immobilienverwalter kann es durchaus sinnvoll sein, auch das Wärme-Contracting in Erwägung zu ziehen. Das lässt sich beispielsweise so gestalten, dass ein Energiedienstleister (Contractor) die neue Heizungsanlage auf eigenes Risiko und eigene Kosten installiert und in der Folge auch Betrieb, Wartung und Instandhaltung übernimmt. Aus dieser Anlage versorgt der Dienstleister die Liegenschaft mit Wärme und stellt im

Gegenzug einen Grundpreis sowie einen Arbeitspreis für die gelieferte Wärme (unter Umständen auch einen zusätzlichen Messpreis) in Rechnung. Die Kosten für die gewerbliche Wärmelieferung können gemäß dem seit Mitte 2013 geltenden § 556c BGB auf die Mieter umgelegt werden, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind. Dazu zählt neben der Effizienzsteigerung auch die Kostenneutralität für Mieter. So vermeiden die Eigentümer hohe Investitionskosten, schonen ihre Liquidität und erhalten eine moderne Anlagentechnik mit Effizienzvorteilen. Die dadurch eingesparten Mittel lassen sich für weitere Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verwenden. Darüber hinaus sorgt eine Contracting-Lösung dafür, dass die Heizungsanlage technisch so effizient wie möglich betrieben wird. Das führt zu einem geringeren Verbrauch und somit zu einer geringeren Abhängigkeit von den steigenden Energiepreisen in der Zukunft. In Liegenschaften mit zentraler Warmwasserbereitung sind Blockheizkraftwerke eine interessante Versorgungslösung. Hier wird zusätzlich zur Wärme auch Strom produziert. Das ist besonders effizient im Vergleich zur getrennten Wärme- und Stromerzeugung. Außerdem kann der Strom zu günstigen Konditionen von den Bewohnern genutzt werden.

Für Immobilienverwalter ist die Zusammenarbeit mit einem professionellen Energiedienstleister schon deshalb von Vorteil, weil sie zum deutlich geringeren Koordinationsaufwand auch einen verantwortlichen Ansprechpartner für die Bewirtschaftung der Heizungsanlage haben – EnEV-konform, energieeffizient und zuverlässig im Betrieb.

DAS SOLLTEN SIE WISSEN:

EnEV § 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden

- Gas- und Ölkessel, die vor dem 1.1.1985 errichtet wurden, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden.
- Gas- und Ölkessel, die nach dem 1.1.1985 errichtet wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind Niedertemperatur- oder Brennwertkessel sowie Anlagen mit weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.

Dämmen? Nein danke?!

Warum deutsche Hauseigentümer ungern energetisch sanieren. Zusammenfassung einer Studie zu den wesentlichen Gründen für den schleppenden Fortschritt energetischer Sanierungen.

Deutschland wird häufig als Vorreiter einer Politik zur energetischen Sanierung von Gebäuden gesehen. Allerdings liegen die jährliche Erneuerungsrate und der durchschnittliche Grad der thermischen Sanierungen hierzulande beträchtlich niedriger als erwartet. Einer der Gründe: Die politisch geforderte „ökonomische Machbarkeit“ von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt nicht den tatsächlichen Zustand der Gebäude und überschätzt vielfach die möglichen Einsparungen. Für eine erfolgreiche Sanierungspolitik bedarf es deshalb nuancierter Sanierungsschritte, die zur spezifischen Gebäudesituation und zu den Bewohnern passen.



Der Autor
DR. RAY GALVIN

Der Wissenschaftliche Mitarbeiter am Institute for Future Energy Consumer Needs and Behavior (Prof. Dr. Reinhard Madlener) des E.ON Energy Research Centers der RWTH Aachen untersucht u. a. die Auswirkungen menschlicher Einflüsse auf den Energieverbrauch in Gebäuden und im Bereich Verkehr.

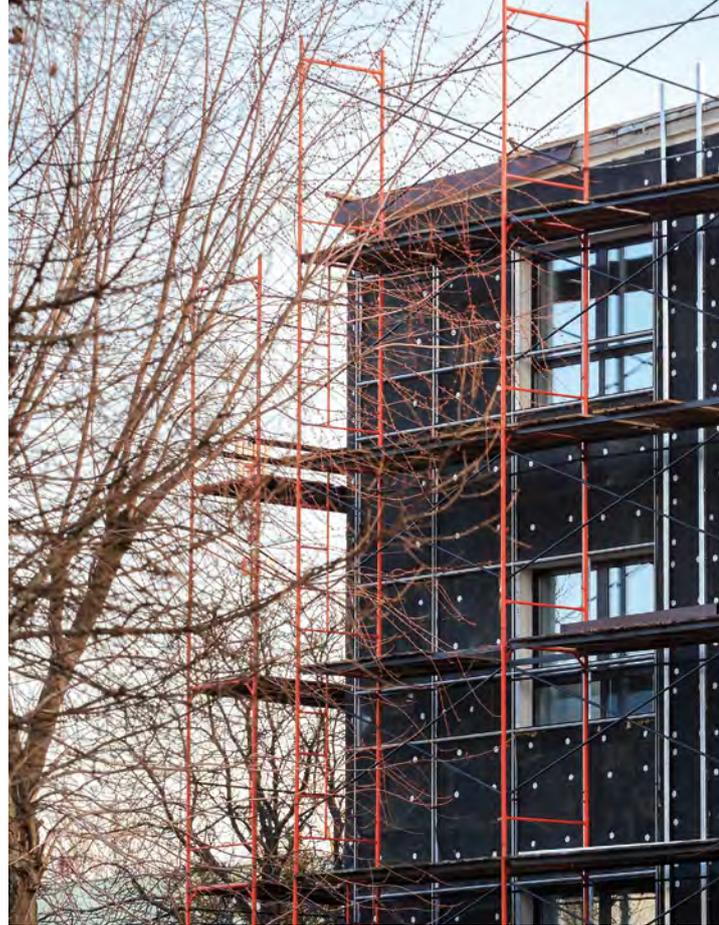
Irreführende Berechnungen als Grundlage

Ein Großteil des Scheiterns bei der Erreichung der politischen Sanierungsziele lässt sich aus den Besonderheiten der nationalen Politik erklären und weniger aus Fehlern der Hauseigentümer. Der tatsächliche Fortschritt bei der Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes durch energetische Sanierung, Kessel-

tausch und den Ersatz alter Gebäude durch neue verläuft erheblich langsamer als von der Regierung angestrebt. Setzt sich diese Entwicklung fort, werden in Deutschland die Einsparungen im Gebäudebereich im Jahr 2050 (im Vergleich zum Basisjahr 2008) allenfalls bei 25 Prozent liegen. Politisch gewollt ist jedoch eine Absenkung um 80 Prozent. Für diese Entwicklung lässt sich ein ganzes Bündel von Gründen anführen. So liegt das Einsparpotenzial meist deutlich niedriger als in der Energieeinsparverordnung (EnEV) theoretisch errechnet (Prebound-Effekt), die Kosten der energetischen Sanierung sind nicht selten mit zusätzlichen Sanierungskosten verbunden, Amortisationszeiten von 25 oder mehr Jahren sind für viele Hausbesitzer aus vielerlei Gründen nicht attraktiv, und Formen und Strukturen zahlreicher älterer Gebäude verlangen nach teuren individuellen Lösungen. Zudem können niedrige Heizkosten energieeffizienter Gebäude zu laxem oder aus anderen Gründen weniger sparsamem Nutzerverhalten mit entsprechend höheren Verbräuchen (Rebound-Effekt) führen.

Gesetzte Standards sind auf Altbauten nicht anwendbar.

Letztlich hat die deutsche Politik mit der EnEV eine Energieeinsparrichtlinie geschaffen, die nicht zu Hauseigentümern passt, die ihr Gebäude einfach nur sanieren wollen, um Energie zu sparen. Wer hingegen einen Neubau errichtet, kann ein energieeffizientes Haus zu durchaus akzeptablen Preisen bauen. Auf ältere Gebäude lässt sich dieser Ansatz jedoch nicht





einfach übertragen. Bauweise und Zustand solcher Häuser zwingen letztlich dazu, die Sache pragmatisch und weniger idealistisch anzugehen. Ziel muss es sein, flexibel auf unterschiedlichste Gegebenheiten reagieren zu können, anstatt zu diktieren, was erreicht werden kann und muss. Denn das existierende politische Regelwerk betrifft nicht allein Umweltfragen, es hat auch tiefgreifende Auswirkungen auf die soziale Gerechtigkeit. Politisch festgelegte thermische Standards führen nicht selten dazu, dass Hauseigentümer und Mieter erhebliche finanzielle Mittel aufbringen müssen. Und längst nicht alle Betroffenen können sich das leisten.

Allgemein anerkanntes Ziel ist es, die Zahl der energetischen Sanierungen im Gebäudebestand steigen zu lassen und wärmere, gesündere und komfortablere >

Pragmatische Lösungen

bringen oft mehr als **idealistische.**

Energiemanagement per Funk – die komfortable Lösung für die Immobilienwirtschaft

Funktechnologie von ista schafft Verbrauchstransparenz und ist die Basis für langfristige Energieeinsparungen. Informationen finden Sie unter: www.ista.de/EDM



ista Deutschland GmbH ■ Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02 ■ info@ista.de ■ www.ista.de

ista

Die **Striktheit der EnEV**

hemmt: Viele Hauseigentümer

schrecken vor den **unflexiblen** Regelungen

und oft zu **hoch gesetzten Standards** zurück.

Wohnungen zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die deutsche energetische Sanierungspolitik modifiziert werden. Aktuell ist es eher so, dass die Striktheit der EnEV-Vorschriften dazu führt, dass viele Hauseigentümer energetischen Sanierungsmaßnahmen ablehnend gegenüberstehen. Die Frage ist auch, ob das 80-Prozent-Ziel für den Wohngebäudebereich angemessen ist, oder ob Wohnen als ein menschliches Grundbedürfnis höher bewertet werden muss als beispielsweise der motorisierte Individualverkehr oder der Luftverkehr.

Weniger wäre manchmal mehr.

Es gibt energetische Optimierungsmaßnahmen für Bestandsgebäude, die den Wohnkomfort erhöhen und den Energieverbrauch senken können und dabei bezahlbar und daher für Besitzer und Mieter wirtschaftlich umzusetzen sind. So lässt sich beispielsweise ein ungedämmtes Dach in vielen Fällen mit einer 12-Zentimeter-Glaswolldämmung relativ einfach und kostengünstig nachträglich effektiv dämmen. Wird hingegen die politisch als „optimal“ angesehene Dämmschicht von 22 Zentimeter eingebracht, muss das Dach erneuert werden und die Kosten steigen auf ein Vielfaches. Die damit erzielbare Verbesserung der Dämmung gegenüber der einfachen und kostengünstigen Lösung ist jedoch eher gering. Die Maximalstandards werden mit der günstigen Variante zwar nicht zu 100 Prozent erfüllt, dennoch werden klare Verbesserungen erzielt. Ähnliches gilt für die Dicke von Dämmschichten an Wänden bzw. Kellerdecken oder Isolationsstreifen um Fensterrahmen, um undichte Stellen zu verhindern oder zu verringern. Derart einfache Lösungen aktivieren auch weniger einkommensstarke Besitzer und Bewohner von Bestandsgebäuden, deren Geometrie, Bauweise, Baustoffe oder Ausrichtung die Befolgung von EnEV-Standards nicht selten unerschwinglich teuer macht.

Zu viele zu strikte Vorschriften

Die Behauptung, energetische Sanierungen nach EnEV-Standards seien wirtschaftlich gangbar, ist in vie-

len Fällen fadenscheinig. Für die physikalischen Gegebenheiten einer Mehrheit von Bestandsgebäuden sind die Vorschriften zu strikt und zu unflexibel. Sie sollten überarbeitet werden und Standards setzen, die auch mit kleinerem Geldbeutel umzusetzen sind. Zudem sollten sie flexibel gestaltet werden für Fälle, in denen eine vollständige Dämmung der Gebäudehülle weder bezahlbar noch notwendig ist.

Letztlich werden viele Hauseigentümer durch die EnEV abgeschreckt, nach deren Standards und strikten Vorschriften zu sanieren. Schrittweises Vorgehen unter Berücksichtigung des Gebäudezustands, der Wärmebedürfnisse und nicht zuletzt der finanziellen Situation der Bewohner wird so verhindert. Um aus dieser Sackgasse herauszukommen, müssen die ökonomischen Widersprüche innerhalb der EnEV revidiert werden. Die Vorschriften müssen flexibler werden, um Lösungen zu finden, die zum tatsächlichen Gebäudezustand und zum Besitzer passen. Und Politiker müssen ihre Förderrhetorik aufgeben, derzufolge Sanierungen nach EnEV immer wirtschaftlich gangbar sind. Förderung ist wichtig, und es gibt schon heute zahlreiche funktionierende Elemente. Aber Forderungen und Förderungen müssen zu Sanierungsmaßnahmen motivieren, die zu Gebäuden, Besitzern und Bewohnern passen.

LESETIPP:

Dieser Artikel fasst die Thesen eines Aufsatzes zusammen, der in englischer Sprache unter www.tandfonline.com veröffentlicht wurde. Die vollständige Version in deutscher Übersetzung, in der die Ausführungen mit detaillierten Beispielen und Berechnungen hinterlegt sind, ist hier abrufbar: www.tandfonline.com/doi/suppl/10.1080/09613218.2014.882738#tabModule

Kurze Wege: eine Option für die Haustechnik?!

Bei der Warmwasserversorgung setzen seit der Energiewende und auf Grund der novellierten Trinkwasserverordnung immer mehr Planer und Investoren bei Neubau und Modernisierung auf dezentrale Lösungen.

Von Manja Zander

Unter den Aspekten Trinkwasserhygiene, Investitions- und Betriebskosten sowie Effizienz der Warmwasserbereitung kann es durchaus sinnvoll sein, bei Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand über dezentrale Lösungen für die Warmwasserversorgung nachzudenken. Das heutige Leistungsniveau elektronischer Durchlauferhitzer kann neben ökologischen und ökonomischen Vorteilen auch mehr Komfort bieten. Bei mehrgeschossigen Wohngebäuden ist es zunehmend eine Frage der Wirtschaftlichkeit, in diese Technologie zu investieren. Stellt man die zentrale Warmwasserversorgung auf den Prüfstand, kommt man um die folgenden Fakten nicht herum: Sie erfolgt überwiegend über Warmwasserspeicher, die über die Zentralheizung – meist Öl oder Gas – beheizt werden. Lange Zuleitungen zu den einzelnen Verbrauchsstellen mindern oft den guten Wirkungsgrad. Die tatsächliche Energieeffizienz ist eine Frage vieler Kostenfaktoren: Warmwasser-Zirkulation, Speicherverluste, Bereitschaftsenergieverluste, Verteil- und Anlaufverluste werden zwar selten als Warmwasserkosten erkannt, erscheinen aber zuverlässig in der jährlichen Endabrechnung.

Zum Energieaufwand der zentralen Wärmeversorgung kommen zudem vergleichsweise hohe Kosten für Frisch- und Abwasser: Lange Leitungswege machen es erforderlich, dass kaltes Wasser erst ablaufen muss, bevor es an der Entnahmestelle endlich warm wird. Darüber hinaus können sich im zentralen Leitungsnetz, in dem

Wasser nicht permanent in Bewegung ist, Legionellen bei Temperaturen zwischen 25° und 45° Celsius schnell vermehren.

Das spricht für dezentrale Lösungen

Im Unterschied dazu bringen elektronische Durchlauferhitzer das Wasser nur bei Bedarf auf Wunschtemperatur und befördern es auf kurzem Weg sekundenschnell zur Zapfstelle, und das fast ohne Energieverluste. Berechnungen haben ergeben, dass bei hochwertigen elektronischen Durchlauferhitzern die Wärmenutzenergie (Strom) bei rund 97 Prozent liegt, bei der zentralen Warmwasserbereitung dagegen bei etwa 55 Prozent (Quelle: FfE-Studie, Juli 2011). Betrachtet man die jeweils verursachten CO₂-Emissionen, liegen elektrische Durchlauferhitzer im Vergleich zu zentralen, öl- oder gasbetriebenen Systemen vorn, weil Strom zunehmend aus erneuerbaren Energien gewonnen wird.

Referenzbeispiele aus der Praxis zeigen, dass sich die mit Durchlauferhitzern erzielten Verbrauchseinsparungen und ein verminderter Wartungsaufwand schnell summieren und die Investitionskosten schon in kurzer Zeit wieder wettmachen. Darüber hinaus entscheidet sich bei der Wahl zwischen der zentralen >

Systemvergleich Dezentral Elektro und Zentral Heizöl

Energie- und Umweltvergleich		Dezentral Elektro	Zentral Heizöl
Energiebedarf Wärmeerzeuger	[kWh/a]	1464	3828
Hilfsenergien für Pumpen	[kWh/a]	0	159
Primärenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie)	[kWh/a]	4392	4688
CO ₂ -Emission	[kgCO ₂ /a]	981	1370

Umrüstung kann sich lohnen: Der direkte Systemvergleich zeigt, wo Einsparpotenziale stecken.

oder der dezentralen Warmwasserbereitung auch, inwiefern die Trinkwasserverordnung zum Schutz vor Legionellen eingehalten werden muss – bei der dezentralen Warmwasserversorgung ist die gesetzliche Untersuchungspflicht kein Thema, weil es zu keiner Stagnation von Warmwasser kommt.

Einzel- oder Gruppenversorgung

Bei der Umrüstung oder Entkopplung von der zentralen Warmwasserversorgung gibt es verschiedene Möglichkeiten. So kann jeweils ein Gerät in Küche und Bad installiert werden. Geräte zur Gruppenversorgung können für mehrere Entnahmestellen in einer Wohneinheit sogar gleichzeitig genutzt werden. Die Auslegung bzw. Dimensionierung eines Durchlauferhitzers richtet sich nach Art und Anzahl der Zapfstellen. Bei sich ändernden Haushaltsgrößen müssen keine Anpassungen vorgenommen werden. Geräte mit hoher Anschlussleistung bis zu 27 kW stellen in wenigen Sekunden auch größere Warmwassermengen bereit.

Hydraulische Durchlauferhitzer werden immer noch eingesetzt. Sie entsprechen jedoch nicht mehr dem Stand der Technik, weil sie deutlich mehr Strom verbrauchen als moderne Geräte und nicht mehr den heutigen Komfortansprüchen genügen. Bei den hydraulischen Durchlauferhitzern werden in Abhängigkeit der Durchflussmenge unterschiedliche Leistungsstufen in Abhängigkeit der Wassermenge

Moderne Elektronik spart bis zu
5 000 Liter Wasser pro Jahr,
nutzt Energie effizienter
und bietet mehr **Komfort.**

geschaltet. Das Einstellen der Wunschtemperatur wird mehr oder weniger durch das Beimischen von Kaltwasser erreicht. Das ist nicht mehr zeitgemäß, denn es wird unnötig viel Energie und Wasser verbraucht.

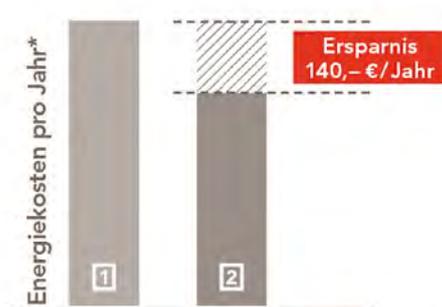
Moderne Durchlauferhitzer arbeiten anders: In Abhängigkeit von der Wunschtemperatur wird über die Elektronik die Leistung geregelt. Dabei wird immer nur die wirklich benötigte Energie/Leistung eingesetzt. Nutzern bieten sie so deutliche Einsparmöglichkeiten und mehr Komfort. Im Vergleich zu einem hydraulischen Durchlauferhitzer kann ein elektronischer Durchlauferhitzer pro Jahr bis zu 140 Euro Betriebskosten einsparen.

Trendgerechte Planung

Wohnungsunternehmen, die vorausschauend planen, ziehen auch gesellschaftliche Veränderungen ins Kal-

kül. Es geht um Lebensqualität und um langfristig bezahlbare Mieten – auch für Menschen im hohen Alter. Investitionen, die auf Mehrwerte für Mieter abzielen, weil sie z. B. Nebenkosten spürbar senken, können sich auszahlen. Die exakte Verbrauchserfassung und Berechnung von Energiekosten zur Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzern über den Stromzähler jeder Wohneinheit ist hier ein wesentlicher Aspekt.

Reduktion der Energiekosten um bis zu 30 Prozent



- 1: Hydraulischer Durchlauferhitzer
2: Elektronischer AEG Durchlauferhitzer

Vollelektronische Durchlauferhitzer sind nicht nur leicht zu bedienen, sondern auch deutlich sparsamer als hydraulische Geräte: Ein DDLE ÖKO ThermoDrive reduziert den Stromverbrauch bei der Warmwasserbereitung um bis zu 30 Prozent. Noch höher ist die Einsparung, wenn Solarstrom genutzt wird.

* Berechnung für 3-Personen-Haushalt mit personenbezogenem Nutzwasserbedarf und Nutzenergiebedarf nach VDI 2067.



Immer kompaktere Geräte lassen sich mühelos untertisch einbauen.

Vollelektronische Durchlauferhitzer bieten gerade älteren Menschen den gewünschten Bedienkomfort und oftmals mehr Sicherheit. So verfügt beispielsweise der AEG DDLE ÖKO ThermoDrive über ein großes hinterleuchtetes Display, das durch den Farbwechsel von Blau auf Rot vor Wassertemperaturen über 42 °C warnt. Auch Speichertasten zum Abrufen der Wunschtemperatur oder Drehregler, mit denen die Temperaturwahl über deutliche und unmissverständliche Symbole erfolgt, vermitteln älteren Bewohnern Sicherheit und erleichtern das Handling im Alltag. Innovativ

ist auch die mobile Anwendung per Funkfernbedienung. Sie dient der komfortablen Temperaturwahl über eine Entfernung bis 30 Meter in der Wohnung. Praktisch, wenn der Durchlauferhitzer nicht in unmittelbarer Nähe der Zapfstelle montiert ist – weil beispielsweise ein Gerät Bad und Küche versorgt – oder wenn sich der Durchlauferhitzer unter der Küchenspüle befindet, wo er für in ihrer Beweglichkeit eingeschränkte Personen schwer zu erreichen ist.



Das ErP-Effizienzlabel wird ab September 2015 zur Pflicht. Wer nachrüstet, sollte schon heute darauf achten.

FAZIT

Während Wohnungsunternehmen die Nachhaltigkeitsziele in der Vergangenheit überwiegend in kostenintensiven bauphysikalischen Lösungen gesucht haben, wird es zukünftig viel stärker auf kluge haustechnische Lösungen ankommen, vor allem bei der Modernisierung im Gebäudebestand. Die dezentrale Warmwasserbereitung mit elektronischen Durchlauferhitzern kann hier eine Option sein, die sich ohne größere Umbauten, schnell und kostengünstig realisieren lässt.

AKTUELLE STUDIE BELEGT EFFIZIENZ

Die Wohnungswirtschaft scheint immer noch Vorbehalte gegen Systeme zur dezentralen Warmwasserversorgung zu haben. Zu Unrecht, wie eine kürzlich vorgelegte Studie belegt. Die HEA – Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung ließ gemeinsam mit dem Zentralverband der Elektronikindustrie e.V. (ZVEI) und Herstellern untersuchen, inwieweit Energieverbrauch und CO₂-Emissionen durch dezentrale elektrische Warmwasserversorgung reduziert werden können. Zur Untersuchung durch die Forschungsgesellschaft für Energiewirtschaft (FFE) wurden drei unterschiedliche Gebäudetypen des Baujahrs 1960 herangezogen: ein Ein-, ein Drei- und ein Mehrfamilien-

haus mit zwölf Wohneinheiten. Die Auswertung über einen Zeitraum von 15 Jahren zeigt, wie hoch die Einsparungen nach dem Austausch mit den neuen Warmwasser-Systemen sind. Im Zwölf-Familienhaus laufen bei zentralen Systemen täglich ohne weiteres 14 Liter Wasser ungenutzt in den Abfluss. Das sind in jedem Jahr über 5 000 Liter. Im Hinblick auf die Investitionskosten ist die dezentrale Trinkwassererwärmung vor allem für Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser empfehlenswert. Langfristig ergeben sich für sämtliche Gebäudetypen Vorteile: Im Jahr 2020 liegt der Primärenergieaufwand der dezentralen Systeme deutlich niedriger als bei den zentralen Anlagen. Durchlauferhitzer können außerdem auch mit Solaranlagen gekoppelt werden, damit sind weitere Energieeinsparungen möglich.



BRAUNES WASSER? KALKABLAGERUNGEN?

Wir beraten kompetent, planen fachgerecht und setzen aus einer Hand erfolgreich um.

- Trinkwasserleitungen **zerstörungsfrei sanieren**
- Trinkwasserleitungen **durch Spülung reinigen**
- Trinkwasserleitungen **im Bestand erneuern**
- Trinkwasserleitungen **gezielt desinfizieren**



Ihr Ansprechpartner: Ingo Burreh
Bundesweite Hotline: 0800 2799700 • E-Mail: service@canexx.eu

DDIV *aktuell*

Beileger

IMMOBILIEN VERWALTER DES JAHRES 2015

Erfolgreiche Kundenbindung
und Neukundengewinnung –
wie aus Eigentümern Fans werden



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2015

Neukundenakquise, Kundenbindung und Kundenzufriedenheit sind keine Selbstläufer! Mehr denn je kommt es darauf an, als professionelle Hausverwaltung zu überzeugen. Wie überzeugen Sie?

Zeitintensiv und mühsam ist der Aufbau neuer Kundenbeziehungen. Haus- und Immobilienverwalter kennen das, denn die Akquise neuer Eigentümer und Eigentümergemeinschaften ist mit viel Aufwand verbunden.

Gerade Wohnungseigentümergeinschaften sind eine besondere Klientel: Die wenigsten wählen auf ihrer Suche nach einem neuen Verwalter den Weg der öffentlichen Ausschreibung. Vielmehr werden Verwalter über Weiterempfehlungen angesprochen und immer öfter auch über ihre Internetpräsenz ausfindig gemacht. Hat man es als Verwalter in die engere Auswahl geschafft, bekommt man trotz intensiver Vorbereitungen nicht immer den Zuschlag. Alle getätigten Vorleistungen waren dann meist vergebens.

Umso wichtiger ist die Pflege bestehender Kundenbeziehungen. Darauf setzen viele Verwaltungsunternehmen ihren Schwerpunkt, bildet doch die Verwaltung bestehender Eigentümergemeinschaften den Kern ihrer Tätigkeit. Ein Garant für zufriedene Kunden ist eine hochprofessionelle Verwaltungsleistung. Auch im Wissen, dass direkte Empfehlungen zur Erweiterung des WEG-Bestandes führen. Doch wie lässt sich eine verlässliche Kundenbindung – eventuell auch über eine örtliche Distanz zu einzelnen Eigentümern – aufbauen und pflegen? Welche Maßnahmen ergreifen Sie zur Kundenpflege und Neukundengewinnung? Wie überzeugen Sie Eigentümer von sich? Wie gehen Sie auf Ihre Kunden ein? Welche Mehrwerte bieten Sie und mit welchen Alleinstellungsmerkmalen heben Sie sich von ihren Wettbewerbern ab?

Erfolgreiche Kundenbindung und Neukundengewinnung – wie aus Eigentümern Fans werden

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) möchte im Rahmen des diesjährigen Wettbewerbs um den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2015“ von Haus- und Immobilienverwaltungen wissen, welche Maßnahmen Sie zur Neukundenakquise und Kundenbindung einsetzen. Ob Präsentationsunterlage, Website, Telefongespräch, Datenbereitstellung, Geburtstagsgrüße an den Beirat oder „Eigentümer-Events“: Zeigen Sie uns, wie es geht.

- **Wie schaffen Sie Kundenbindung im Unternehmen?**
- **Wie generieren Sie neue Einheiten/ Eigentümergemeinschaften?**
- **Welche Maßnahmen und Instrumente nutzen Sie?**
- **Wie messen Sie den Erfolg Ihrer Maßnahmen?**
- **Welche Strategie verfolgen Sie bei Bestands- und Neukunden?**

Alle Informationen auch unter
www.immobilienverwalter-des-jahres.de

ANFORDERUNGEN AN DIE BEWERBUNG

Zielgruppe

Teilnehmen können alle hauptberuflichen Immobilienverwalter in der Bundesrepublik.

Erforderliche Bewerbungsunterlagen

- Kurze Vorstellung des Unternehmens
- Begründung der Motivation zur Bewerbung
- Schriftliche Darstellung Ihrer Strategie, konkreter Maßnahmen/Instrumente, die Sie zur Kundenbindung und/oder Neukundengewinnung anwenden (max. vier DIN-A4-Seiten)

Bitte sehen Sie davon ab, zusätzliche Materialien wie Flyer oder Broschüren zu übermitteln. Auch zusätzliche Datenträger (Memory-Sticks, DVDs, CDs) fließen nicht in die Bewertung ein.

Einsendeschluss

Bewerbungsschluss ist der 24. Juli 2015.

Bewerbungen, die danach eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Kontakt

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V. (DDIV)
Dorotheenstr. 35
10117 Berlin
info@ddiv.de
www.immobilienverwalter-des-jahres.de

DIE JURY

Tayfun Atesli

EKB Energiekostenberatung GmbH

Andreas Backady

Immobilien Scout GmbH

Ronald Bosch

smmove Deutschland GmbH

Dr. Michael Casser

VNWI e.V.

Liliana Cataldo

MVV Energie AG

Wolfgang Esser

Eurofins NDSC
Umweltanalytik GmbH

Steffen Haase

DDIV e.V.

Wolfgang D. Heckeler

DDIV e.V.

Udo Hölscher

Ista Deutschland GmbH

Yvonne Hube

Deutsche Kreditbank AG

Reiner Jungnickel

Tele Columbus AG

Martin Kaßler

DDIVservice GmbH

Kristina Kröncke

PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH

Sven Kubal

Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung
GmbH und Immobilienverwalter des Jahres 2014

AUSZEICHNUNG DAS ERWARTET DIE GEWINNER

Preisverleihung

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen beim Festabend des 23. Deutschen Verwaltertages am 17. September 2015 im Estrel Hotel Berlin.

Preis „Immobilienverwalter des Jahres“

Der Gewinner trägt den Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2015“. Er erhält einen Pokal sowie ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 und 1.000 Euro. Alle Gewinner werden zudem mit einer Urkunde geehrt. Darüber hinaus erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in bekannten Fach- und Tagesmedien. Die Auszeichnung kann auch individuell als Marketingmaßnahme genutzt werden.

Sonderpreis „ImmoStar 2015“

Mit der Auszeichnung ImmoStar 2015 werden herausragende Verdienste in der Immobilienwirtschaft geehrt. Die Vorschläge für einen Preisträger kommen aus den Gremien des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und seiner Landesverbände. Die Entscheidung trifft die Jury. Der Sonderpreis ist mit 1.000 Euro dotiert.

Sonderpreis „NachwuchsStar 2015“

Diesen Preis erhält der/die beste Auszubildende, der/die eine Ausbildung in einem der DDIV-Mitgliedsunternehmen absolviert hat. Der Nachwuchspreis ist mit 500 Euro dotiert. Informationen zur Bewerbung stehen unter www.immobilienverwalter-des-jahres.de bereit.

Stefan Kühne

Telekom Deutschland GmbH

Friedemann Kuppler

Kalorimeta AG & Co. KG

Rolf-Dieter Kuhn

aravato Financial Solutions

Klaus Leuchtmann

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Werner Merkel

DDIV e.V.

Ralf Michels

DDIV e.V.

Karin Mock-Kiel

BELFOR Deutschland GmbH

Dr. Ralf Raube

TPC Betriebliche Vorsorge & Verbände

Stephan Rohloff

Aareon AG

Olaf Schürmann

Kabel Deutschland Vertrieb und
Service GmbH & Co. KG

Matthias Sommer

Goldgas SL GmbH

Brigitte Stenders

VDIV Bayern e.V.

Dietmar Strunz

DDIV e.V.

Graziella Treffler

ASTRA Deutschland GmbH

DDIV – Die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Spitzenverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und den über 1.800 Mitgliedsunternehmen spricht der Verband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Als Interessenvertretung fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für die Mitglieder ist der Dachverband Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen. Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung, bietet eine Vielzahl von Fortbildungen und ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Verwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine eigenständige wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an. Sie verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, der regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung. Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltungen in Deutschland und ist ausschließlich den Interessen eines Gewerbes verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und kompetent.

www.ddiv.de

Die Ausschreibung wird gefördert von:



Wer macht den Strompreis?

Der Handelspreis für elektrische Energie entsteht in Deutschland an der European Energy Exchange, besser bekannt als „Leipziger Strombörse“. Aber wie funktioniert das eigentlich?

Von Andrea Körner

Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Das gilt auch für den Handel mit Strom und erst recht fürs Geschäft an der Börse. Ganz ähnlich einer Wertpapierbörse fungiert auch die European Energy Exchange (EEX) als eine Art Marktplatz, auf dem Überkapazitäten angeboten und bestehender Bedarf eingekauft wird. Als elektronischer Handelsplatz für Energie und energienahe Produkte hat sich die EEX seit ihrer Gründung im Jahr 2002 zur führenden europäischen Energiebörse entwickelt. An den Märkten der EEX sind mehr als 230 Handelsteilnehmer aus 24 Ländern zugelassen, darunter Energieversorger, Stadtwerke, Industrieunternehmen, Energiehändler, Broker und Banken.

Schnäppchenmarkt und Grundbedarf

Gehandelt wird Strom an der Leipziger Börse auf zweierlei Arten: als Spot- und als Termingeschäft. Im Spotmarkt werden kurzfristige Geschäfte geschlossen. Börsenteilnehmer können in diesem Rahmen plötzlich auftretende Energieengpässe ausgleichen und Überschüsse abstoßen. Kurze Vertragslaufzeiten können Preisschwankungen nutzen, bieten aber langfristig keine Garantien.

Im Terminmarkt decken die Teilnehmer ihren langfristigen Bedarf und sichern ihre Grundversorgung für Monate oder auch Jahre. Sie sind dann allerdings auch auf lange Sicht an den vertraglich vereinbarten Beschaffungspreis, der sich am Spotmarkt orientiert, gebunden. Einer der Gründe, warum sinkende Strompreise nicht unbedingt bei den Verbrauchern ankommen.

Der Referenzpreis

Der durch die Handelsaktivitäten beeinflusste Physical Electricity Index, kurz: Phelix, ist maßgeblich für den Strompreis. Tagesschwankungen von mehreren hundert Prozent sind durchaus üblich, und die erneuerbaren Energien haben darauf erstaunlichen Einfluss: Decken konventionelle Kraftwerke durch ihren kontinuierlichen Betrieb die Grund- und Spitzenlastversorgung, kann die zusätzliche Einspeisung beispielsweise von Solarstrom an sonnigen Tagen, an denen nur wenig Strom verbraucht wird, dazu führen, dass das Angebot die Nachfrage übersteigt. In der Folge sinkt der Börsenpreis, bisweilen sogar unter Null. In diesem Fall müssen Stromanbieter Prämien zahlen, um überschüssige Energie loszuwerden. Bei Redaktionsschluss erreichte der Phelix übrigens ein nahezu historisches Tief, mit 2,6 Eurocent/kWh. Der

von der EEX ermittelte und veröffentlichte Strompreis ist der Großhandelspreis, also der für die reine Handelsware Strom. Steuern, Abgaben und Netzentgelte sind darin nicht enthalten. Nach Auskunft der EEX macht er etwa 1/4 des Endkundenpreises aus. Demzufolge hätte die Autorin dieses Beitrags Anfang März 2015 für ihren Haushaltsstrom



Seit **Jahresbeginn** ist der

Strompreis drastisch **gesunken**.

Tipp: Festpreisverträge jetzt abschließen.

10,4 Eurocent pro Kilowattstunde zu zahlen. Es wäre schön, denn tatsächlich ist es weit mehr als das Doppelte.

Eine Referenz wofür?

Dafür gibt es neben der erwähnten langfristigen Bindung der Stromversorger an preislich ungünstige Lieferverträge noch einen weiteren Grund: Lediglich ein Bruchteil des Gesamthandelsvolumens für Strom wird an der Börse umgeschlagen. Im Jahr 2013 waren es knapp 20 Prozent. Das Gros der Geschäfte wird im so genannten OTC-Handel getätigt. OTC steht hier für Over The Counter,

also „über den Ladentisch“ und bezeichnet außerbörsliche Geschäfte im direkten Kontakt zwischen Stromerzeugern bzw. -händlern und -abnehmern. Dem OTC-Handel liegen in der Regel allerdings die Börsenpreise zugrunde.

An diesem Punkt gerät die Leipziger Strombörse bisweilen in die Kritik, weil auf dem elektronischen Markt eben nur eine verhältnismäßig kleine Anzahl von Marktteilnehmern agiert, für die es insofern einfach wäre – mit zwar verbotenen Absprachen – die Preise in ihrem Sinne zu beeinflussen.

EUROPEAN ENERGY EXCHANGE

Strombörsen wurden in Folge der Liberalisierung der europäischen Strommärkte ins Leben gerufen, um Vertragsabschlüsse zu marktgerechten Preisen zu ermöglichen. Die heutige EEX in Leipzig ging aus der Fusion der im Jahr 2000 gegründeten Frankfurter EEX und der Leipziger Power Exchange hervor. Sie wird als Aktiengesellschaft privatrechtlich geführt und unterliegt dem deutschen Börsengesetz. Das Handelsvolumen für Strom aus Spot- und Termingeschäften lag im Jahr 2013 bei 1 609,9 Terawattstunden.

Tagesaktuell **informiert:** Die

Entwicklung des **Phelix** lässt sich

online live verfolgen > www.eex.com



KALO

einfach persönlicher.

Mit KALO die Meldepflicht für neue oder erneuerte Messgeräte richtig umsetzen:

- **Kein Aufwand:**
Automatische Meldung für Kunden mit Miet- oder Garantiewartungsvertrag.
- **Kein Risiko:**
Keine Gefahr eines Bußgeldes bei ausbleibender oder nicht fristgerechter Meldung.
- **Wirtschaftlich:**
Es entstehen Ihnen keine Kosten für den KALO Meldeservice*.

„Ihr Plus bei KALO: Kostenlose Übernahme des Meldeverfahrens nach § 32 MessEG – dafür sorgen wir persönlich.“

Fred Baumann, Mitglied der Geschäftsleitung und verantwortlich für den Bereich Dienstleistungen bei KALO

* Dieser kostenfreie Service bezieht sich auf alle KALO-Mietzähler sowie auf gekaufte Zähler mit Garantiewartungsvertrag

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 9000
info@kalo.de · www.kalo.de

„Unternehmen“ BHKW

Mit der technischen Entwicklung von Mini- und Mikro-Blockheizkraftwerken wird Kraft-Wärme-Kopplung für Immobilien immer interessanter. Damit steigt auch die Zahl der Anfragen zur steuerlichen Behandlung des Betriebs solcher Anlagen.

Auf Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Ausbau der KWK-Anlagen teilte die Bundesregierung in Ihrer Antwort (BT-Drucks. 18/1119 vom 10.04.2014) mit, dass im Jahr 2013 insgesamt 6181 Anlagen neu in Betrieb genommen wurden, 2012 waren es 5691 und 4665 Anlagen im Jahr 2011. Mit der zwischenzeitlich veränderten Technik in Bezug auf die Herstellung auch von Mini- und Mikro-Blockheizkraftwerken scheint der Einsatz zur Erzeugung von Strom und Wärme (Kraft-Wärme-Kopplung) für den Immobilienbereich immer interessanter zu werden. Damit steigt dann allerdings auch die Zahl der Anfragen zur steuerlichen Behandlung des Betriebs solcher Anlagen. In der Vergangenheit schienen die steuerlichen Probleme im Wesentlichen durch entsprechende Verwaltungsanweisungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau der Photovoltaikanlagen, geklärt zu sein. Eine erneute Verunsicherung zeigt

te sich jedoch nach der Entscheidung des BFH vom 12.12.2012 (XI R 3/10, BStBl 2014 S. 809) zur Bemessungsgrundlage der Entnahme von Strom und Wärme für den Eigenbedarf im Hinblick auf die Berechnung der Umsatzsteuer. Das Bundesministerium für Finanzen nimmt in einem ausführlichen Schreiben ebenfalls nochmals Stellung zur umsatzsteuerrechtlichen Behandlung von Photovoltaik- und KWK-Anlagen unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das vorgenannte Urteil des BFH (BMF vom 19.09.2014 – IV D2 – S 7124/12/10001-02; BStBl 2014 I S. 1287). Gleichzeitig werden damit auch die entsprechenden Verwaltungsanweisungen im Umsatzsteuer-Anwendungserlass, insbesondere im Abschnitt 2.5 UStAE, geändert.

Umsatzsteuerliche Behandlung der Stromerzeugung

Der Betreiber einer Anlage zur Stromgewinnung wird unternehmerisch tätig i. S. des § 2 Abs. 1 UStG, soweit der erzeugte Strom ganz oder teilweise, regelmäßig und nicht nur gelegentlich in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird. Das Betreiben einer solchen Anlage ist daher unabhängig von der leistungsmäßigen Auslegung der Anlage und dem Entstehen von Stromüberschüssen eine nachhaltige Tätigkeit und begründet die Unternehmereigenschaft. Seit der Änderung des Erneuerbare-Energiengesetzes zum 01.01.2009 gilt dies auch dann, wenn die Anlagenbetreiber den produzierten Strom ganz oder teilweise direkt selbst verbrauchen. Auch



Der Autor

WOLFGANG WILHELMY

**Der Steuerberater betätigt sich
auch als Autor und Referent im
Wohnungseigenumsrecht.**

www.steuerberater-wilhelmy.de



Wer selbst erzeugten Strom ins Netz einspeist, gilt als **unternehmerisch tätig.**

nach der EEG-Novelle 2014 ergibt sich für KWK-Anlagen keine Änderung hinsichtlich der Förderung des dezentral verbrauchten Stroms, so dass dieser weiterhin unverändert förderungsfähig ist. Der gesamte von den Anlagenbetreibern erzeugte Strom gilt damit weiterhin als an den Netzbetreiber geliefert, womit folglich eine Lieferung des dezentral verbrauchten Stroms an den Netzbetreiber und dessen Rücklieferung an den Anlagenbetreiber fingiert wird. Hierdurch entfällt dann zwangsläufig auch die Besteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe für den Fall, dass dezentral verbrauchter Strom für unternehmensfremde Zwecke verwendet wird.

Umsatzsteuerliche Behandlung der Wärmeerzeugung

Im Gegensatz zur Behandlung des dezentral verbrauchten Stroms steht die nicht unternehmerische Verwendung der selbst erzeugten Wärme. Hierbei hält sich die Finanzverwaltung entgegen ihrer früheren Auffassung nunmehr streng an den Wortlaut des § 10 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 UStG, wonach primär der fiktive Einkaufspreis maßgebend ist und die Selbstkosten nur subsidiär anzusetzen sind (Abschn. 2.5 Abs. 20 UStAE). Dies wurde auch mit der eingangs erwähnten Entscheidung des BFH vom 12.12.2012 ausdrücklich klargestellt. Weiterhin ist der fiktive Einkaufspreis nur dann anzusetzen, wenn die Wärme zum Zeitpunkt der Entnahme für den KWK-Anlagenbetreiber ebenso erreichbar und einsetzbar ist wie die selbst erzeugte Wärme. Damit ist der Ansatz eines vergleichbaren Fernwärmepreises nur dann möglich, wenn auch tatsächlich ein Anschluss an das Fernwärmenetz eines Energieversorgungsunternehmens vorhanden ist. Ist ein fiktiver Einkaufspreis unter den o.g. Voraussetzungen nicht feststellbar, sind somit nachrangig die Selbstkosten anzusetzen, wobei alle vorsteuerbelasteten (z. B. Anschaffungs- und Herstellungskosten,

laufende Aufwendungen) und nicht vorsteuerbelasteten Kosten (z. B. Finanzierung) mit einzubeziehen sind.

Die gesamten Selbstkosten sind aufgrund der gekoppelten Produktion von Strom und Wärme im Verhältnis der erzeugten Mengen an elektrischer und thermischer Energie in der einheitlichen Messgröße kWh aufzuteilen (sog. energetische Aufteilungsmethode). Obwohl die teilweise erheblichen Preisunterschiede zwischen Wärme und Strom damit nur unzureichend Berücksichtigung finden, lässt die Finanzverwaltung andere, z. B. die energetische Allokations- oder Marktwertmethode, als Aufteilungsmaßstab nicht zu. Alternativ kann für die Bemessung der unentgeltlichen Wertabgabe aus Vereinfachungsgründen von dem bundesweit einheitlichen durchschnittlichen Fernwärmepreis des jeweiligen Vorjahres auf Basis der jährlichen Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (sog. Energiedaten) ausgegangen werden (Abschn. 2.5 Abs. 22 Satz 8 UStAE). Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass zur Frage der Berechnung und Aufteilung der Bemessungsgrundlage bei Entnahme von Strom und Wärme im Zusammenhang mit dem Betrieb eines BHKW derzeit noch ein weiteres Revisionsverfahren anhängig ist (BFH V R 51/14).

Vermeidung der umsatzsteuerrechtlichen Folgen

Die Zuordnung zum Unternehmensvermögen i. S. des § 2 Abs. 1 UStG würde zunächst zwingend in vollem Umfang für den Fall erfolgen, dass die erzeugte Energie vollständig oder teilweise in das Netz des Netzbetreibers eingespeist bzw. im eigenen Unternehmen dezentral verbraucht wird. Bei einer teilunternehmerischen Nutzung, z. B. durch Einspeisung in das Netz des Netzbetreibers und einer Verwendung für unternehmensfremde (z. B. private) Zwecke, hat der Anlagenbetreiber >

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl • Erdgas • Strom • Schmierstoffe • Kraftstoffe • Flüssiggas • Solar • Pellets

Als Energie-Partner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- Günstige Energie-Preise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte.

Vertrauen Sie uns - einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahre Markterfahrung.
www.montana-energie.de



Wechseln Sie jetzt! >
089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

das Wahlrecht, die Anlage entweder vollumfänglich oder nur entsprechend dem unternehmerisch genutzten Teil seinem Unternehmensvermögen zuzuordnen, soweit die unternehmerische Nutzung mindestens 10 Prozent beträgt. Alternativ kann er auch insgesamt auf eine unternehmerische Zuordnung verzichten.

Einkommen- und Gewerbesteuer

Ertragsteuerlich ergibt sich die grundsätzliche Einordnung der Anlagen-Betreiber in die Einkunftsart „Gewerbebetrieb“ aus der Definition des § 15 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG), der die laufenden Einkünfte einer natürlichen Person erfasst. Gewerbebetrieb ist hiernach eine selbstständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, die weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung selbstständiger Arbeit anzusehen ist und den Rahmen privater Vermögensverwaltung überschreitet. Ein Gewerbebetrieb liegt, wenn seine Voraussetzungen im Übrigen gegeben sind, auch dann vor, wenn die Gewinnerzielungsabsicht nur ein Nebenzweck ist.

Soweit hiernach eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, kann die jährliche Gewinnermittlung (GE) in der vereinfachten Form der Gegenüberstellung von Betriebseinnahmen und Betriebsausgaben erfolgen, soweit der Gewinn nicht mehr als 50.000 Euro im Wirtschaftsjahr beträgt. Mit wenigen Ausnahmen ist für diese auch als Überschussrechnung bezeichnete Form der Gewinnermittlung das Zu- und Abflussprinzip des § 11 EStG zu beachten. Seit dem Jahr 2005 muss die GE grundsätzlich nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck (Anlage EÜR) der Steuererklärung beigefügt werden. Die Nichtabgabe des Vordrucks EÜR wird jedoch von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, wenn die jährlichen Einnahmen unter der Grenze von 17.500 Euro liegen. Im Fall der vereinfachten GE besteht zwar keine Buchführungspflicht, wohl aber die Verpflichtung zur geordneten Sammlung und Aufbewahrung der Belege.

Zunächst sind die Einnahmen in Höhe der in dem jeweiligen Kalenderjahr tatsächlich

geleisteten Zahlungen des Energieversorgungsunternehmens (EVU) in die Gewinnermittlung aufzunehmen. Hinsichtlich möglicher Abschlagzahlungen wäre anzumerken, dass regelmäßig wiederkehrende Einnahmen, die innerhalb von 10 Tagen vor Beginn oder nach Beendigung eines Kalenderjahres, zu dem sie wirtschaftlich gehören, zugeflossen sind, dem Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit zuzuordnen sind. Die gleichen Grundsätze gelten auch für regelmäßig wiederkehrende Ausgaben.

Für den Fall, dass im Zusammenhang mit der Investition des Anlagenbetreibers Zuschüsse von dritter Seite gezahlt werden, ist grundsätzlich wieder zu unterscheiden, ob es sich um öffentliche Investitionszuschüsse handelt oder solche, die als private Zuschüsse durch das jeweilige EVU geleistet werden. Ein Wahlrecht, die privaten Zuschüsse entweder als Betriebseinnahmen anzusetzen oder aber erfolgsneutral zunächst mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Anlage zu verrechnen, ist in der Regel dann ausgeschlossen, wenn ein unmittelbarer wirtschaftlicher Zusammenhang mit einer Leistung des Zuschussempfängers verbunden ist.

Vereinnahmte Umsatzsteuerbeträge sowie die durch das Finanzamt erstattete Vorsteuer und Mineralölsteuer gehören ebenfalls zu den Betriebseinnahmen, ferner die als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe auf den Entnahmewert des Direktverbrauchs entfallende Umsatzsteuer.

Auf der Ausgabenseite ist für die Berechnung der Abschreibung bei einem Blockheizkraftwerk von einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 10 Jahren auszugehen. Die Abschreibung ist hierbei linear auf den Zeitraum der Nutzungsdauer zu verteilen. Für den Fall, dass es sich bei der Installation der Anlage nicht um eine erstmalige Errichtung im Zuge einer

Neubaumaßnahme handelt, sondern um den Ersatz für eine bereits bestehende Heizungsanlage, können die gesamten Kosten jedoch im Jahr der Zahlung als Erhaltungsmaßnahme steuerlich berücksichtigt werden. So hat das Finanzgericht Rheinland-Pfalz in seinem Urteil vom 23.09.2014 (3 K 2163/12; EFG 2015 S. 19) entschieden, dass es sich bei dem Blockheizkraftwerk in einem zu Wohnzwecken vermieteten Objekt um einen Gebäudebestandteil handelt und nicht um eine selbstständig zu beurteilende Betriebsvorrichtung, die in erster Linie dem „Gewerbebetrieb Stromverkauf“ dient. Nachdem gegen dieses Urteil seit dem 21.01.2015 die Revision beim Bundesfinanzhof anhängig ist, bleibt abzuwarten, wie die Entscheidung des BFH ausfällt (BFH IX R 36/14). In einer Verfügung der OFD Niedersachsen vom 15.12.2010 (S 2240 – 186 – St 221/St222) war die Finanzverwaltung noch davon ausgegangen, dass Blockheizkraftwerke als selbstständige, vom Gebäude losgelöste bewegliche Wirtschaftsgüter zu behandeln sind.

Zu den weiteren Ausgaben gehören im Wesentlichen die Aufwendungen für den Einkauf der Brennstoffe zum Betreiben des Motors, Reparatur- und Wartungskosten sowie evtl. die Kosten der Finanzierung.

Für Wohnungseigentümergeinschaften wäre im Fall der Gewinnerzielungsabsicht zu beachten, dass die gemeinschaftlichen Einkünfte aus dem Betrieb des BHKW im Rahmen des § 180 AO einheitlich und gesondert festzustellen sind. Da es sich nach dem Idealbild einer WEG jedoch um einen Zusammenschluss von Wohnungs- und Teileigentümern im Regelfall ohne Gewinnerzielungsabsicht handelt, ergibt sich bei einem Tätigkeitsumfang der WEG im Rahmen des Idealbilds keine steuerliche Relevanz.

Im **Kalenderjahr** geleistete

Zahlungen des Energieversorgers sind

in die **Gewinnermittlung aufzunehmen.**

Energie tanken

Zukünftig werden immer mehr Ladepunkte mit Abrechnung für Elektrofahrzeuge in Mehrfamilienhäusern benötigt.

Bis zum Jahr 2020 sollen eine Million Elektrofahrzeuge (einschließlich sog. Plug-in-Hybrid-Fahrzeuge) auf Deutschlands Straßen fahren, so die Strategie der Bundesregierung. Diese Fahrzeuge werden laden müssen, und zwar vor allem auch im privaten Umfeld – zu Hause oder am Arbeitsplatz.

Entsprechender Bedarf an Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern (MFH) ist absehbar. Da Eigentümer und Verwaltung der Wohneinheiten den von Elektrofahrzeugen geladenen Strom nicht verschenken wollen und dürfen, benötigen sie geeignete Infrastruktur, die die Messung und Abrechnung des Stroms ermöglicht. Eine pauschale Erfassung und Abrechnung über den Hausstrom wird nicht ausreichen, da sie keine nutzergerechte Zuordnung ermöglicht und insofern – wohl zu Recht – auf den Widerstand anderer Mieter bzw. Wohnungseigentümer stoßen würde. Es bedarf also zwangsläufig einer transaktions- bzw. nutzergenauen Abrechnung.

Die Technik, die diesen Anforderungen an eine rechtssichere Lösung entspricht, muss im Interesse beider Seiten wirtschaftlich sein. Hinzu kommt schließlich noch, dass die bereits bestehende Infrastruktur kostengünstig und mit geringem Aufwand erweiterungsfähig sein sollte, wenn der Bedarf im Laufe der Zeit steigt.

Die Installation konventioneller Ladestationen ist teuer

Viele der heute verwendeten Ladestationen (Ladesäule bzw. Wallbox) sind für Vermieter und Eigentümer weniger geeignet, die aufgezeigten Probleme zu lösen. Dadurch, dass jede einzelne dieser Ladestationen einen Stromzähler (das zentrale Element der energiewirtschaftlichen Messung und Erfassung des verbrauchten Stroms) und die entsprechende Autorisierungs- und Abrechnungstechnologie beinhaltet, um den vom jeweiligen Nutzer entnommenen Strom transaktionsgenau und unabhängig vom Ladeort zuordnen und abrechnen zu können, sind sie in der Anschaffung teurer. Aber erst wenn transaktionsgenau abgerechnet wird, kann jeder Mieter an jeder Dose laden. Einzelne

Ladeplätze müssen nicht fest zugeordnet werden; alle dürfen überall laden. Hinzu kommen laufende Kosten für den Service der Autorisierung, Messung, Abrechnung und Kommunikation. Diese Kosten sind für jede einzelne Ladestation aufzubringen, unabhängig davon, ob und wie viel sie überhaupt genutzt wird. Sowohl die einmaligen als auch die laufenden Kosten für diese Art der Ladeinfrastruktur sind meist >



Dr. Frank Pawlitschek



Knut Hechtfischer

Die Autoren

DR. FRANK PAWLITSCHKE

KNUT HECHTFISCHER

**Gründer und Geschäftsführer der
ubitricity Gesellschaft für verteilte
Energiesysteme mbH**

WEIL SIE BESSERES ZU TUN HABEN

Mit unserer **Full Service-Lösung** versorgen Sie die Immobilien Ihres Portfolios mit amtlichen Energieausweisen nach EnEV 2014:

bequem, rechtssicher und bundesweit – schon ab 48 Stunden.

Gerne beraten wir Sie persönlich unter Tel +49 221 29 29 80.

www.energieausweis48.de/ihrvorteil

IM APRIL
NEUKUNDEN-
VORTEIL
NUTZEN

ENERGIE
AUSWEIS | 48

- ✓ garantiert EnEV 2014 konform
- ✓ geprüfte Objektbesichtiger
- ✓ Plausibilitätsprüfung
- ✓ Zusatznutzen für Akquise und Kundenbindung

Mobile Metering macht den Stromzähler mitsamt der Kommunikations- und Autorisierungstechnologie mobil.

unwirtschaftlich und führen dazu, dass sich die hohen Kosten regelmäßig auf der Seite des Ladepunktanbieters kumulieren.

Alternative: Systeme auf Grundlage mobiler Stromzähler

Einen neuen Ansatz nutzen Systeme auf Grundlage mobiler Abrechnungstechnik: „Mobile Metering“ macht den Stromzähler mitsamt der Kommunikations- und Autorisierungstechnologie mobil. Zwei Varianten sind dabei möglich: Entweder wird die Technologie ab Werk in das Fahrzeug eingebaut oder – das ist momentan gängige Praxis – in ein intelligentes Ladekabel integriert. Es reduziert den Ladepunkt auf eine möglichst einfache und kostengünstige Systemsteckdose, die lediglich noch in der Lage sein muss, mit dem Kabel zu kommunizieren. Das intelligente Ladekabel „weiß“, wo es eingesetzt wird.

Die Steckdose ist in solchen Systemen nicht mehr für die Autorisierung, Messung, Kommunikation und Abrechnung verantwortlich. Diese Aufgaben übernimmt das Kabel. Wesentlich geringere Kosten für Anschaffung und Installation der Systemsteckdosen sind die Folge. Zudem verursachen diese auch geringere Kosten im Betrieb, und die in einem MFH angebotene Infrastruktur lässt

sich einfach erweitern: Weitere Ladepunkte können eingerichtet werden, ohne dass Stromzähler und Abrechnungstechnologie erneut hohe Kosten verursachen. Dazu werden lediglich zusätzliche Aufputzsteckdosen installiert, die auch mit Hausstrom versorgt werden können. Gerade dieser Punkt ist für geringe Installationskosten in vielen Fällen entscheidend.

Nutzergerechte Kostenverteilung

Weil sich die „Intelligenz“ nun im Ladekabel des Verbrauchers befindet, trägt im Mobile Metering System derjenige, der sein Auto lädt, als Verursacher der Kosten für Messstellenbetrieb und Abrechnung diese nun

selbst. Dasselbe gilt für den von ihm verbrauchten Strom: Er wird transaktionsgenau erfasst und dem Besitzer des Elektrofahrzeugs in Rechnung gestellt. Das Besondere für den Besitzer des Elektroautos: Da Verträge zur Strombelieferung immer mit dem Stromzähler verknüpft sind, kann er den Stromanbieter und -tarif selbst wählen. So lädt er – wo und wann auch immer das Fahrzeug geladen werden soll – zu denselben Konditionen. Immobilienverwalter bzw. -eigentümer, die im Mobile Metering System als Ladepunktanbieter fungieren, haben dabei nur noch einen Vertragspartner, mit dem sie den bei ihnen geladenen Strom abrechnen – unabhängig davon, wie viele Mieter oder Wohnungseigentümer die Ladepunkte nutzen. Der Verwaltungsaufwand ist minimal, und die Freiheit für E-Autofahrer geradezu grenzenlos.

So funktioniert die Abrechnung

Die Systemsteckdose wird beim Mobile Metering System hinter dem bereits vorhandenen stationären Zähler angeschlossen. Der mobile Zähler im Ladekabel ist



daher ein „nachgelagerter“ Zähler. Für die Abrechnung gibt es nun zwei Varianten, die den Aufwand für den Ladepunktanbieter rechtssicher minimieren, wenn am Hausstrom geladen wird:

- Der von den mobilen Stromzählern erfasste Stromverbrauch wird dem Ladepunktanbieter automatisch und zuverlässig in voller Höhe rückerstattet – monatlich und transaktionsgenau.
- Der von den mobilen Stromzählern erfasste Stromverbrauch wird in Zusammenarbeit mit dem Netzbetreiber vom beim Messstellenbetreiber hinterlegten Zählerstand des stationären Stromzählers abgezogen, so dass auf der Stromrechnung für den festen Zähler lediglich der Stromverbrauch ohne den Ladestrom erscheint.

Weitere Vorteile

Die Umgehung pauschaler Abrechnung verhindert, dass Kosten umgelegt werden, die nicht umgelegt werden dürften. So wird eine ganze Reihe (wohnungseigentums-)rechtlicher Herausforderungen unterschiedlichster Eigentums- oder Vermietungskonstellationen einfacher lösbar. Beispiele sind hier die benötigten und sich häufig als problematisch herausstellenden Zustimmungsbeschlüsse der Eigentümerversammlung zur Installation von Ladeinfrastruktur oder eben die Kostenverteilung: Die Beschlussfassung wird in jedem Fall vereinfacht, wenn bestimmte Probleme vorab technisch gelöst sind.

Im Ergebnis können Wohneigentümern bzw. Mietern, aber auch deren Gästen wirtschaftliche Ladepunkte mit Abrechnung bereitgestellt werden, ohne Kompromisse an die Rechtssicherheit.

Für Verwalter und Hauseigentümer gibt es einen weiteren erheblichen Vorteil: Beim Mieterwechsel bleibt der Eigentümer nicht auf teurer Technik mit laufenden Kosten „sitzen“, sondern es bleibt nur die Steckdose an der Wand zurück. Auch wenn der nächste Mieter, der den Stellplatz nutzt, kein Elektrofahrzeug hat, spielt das finanziell keine große Rolle. Für ein dort geparktes Elektrofahrzeug wiederum lässt sich das intelligente Ladekabel über den neuen Vertrag des Mieters leicht beschaffen.

Was heute noch nach Zukunftsmusik klingt, beispielsweise lokales Lastmanagement für optimalen Eigenverbrauch von Solarstrom vom Dach, ist durch den mobilen Zähler ebenfalls möglich. Das Kabel hat eine eigene Internetverbindung (Mobilfunk) und steuert das Auto im Prinzip genauso wie eine viel teurere intelligente Ladebox.



Partner für
Immobilienverwalter
und -vermieter

**Zahlen ändern sich.
Werte bleiben.**

Seit über 60 Jahren steht der Name der Unternehmensgruppe MINOL bei Verwaltern und Vermietern für Zuverlässigkeit, Transparenz, Flexibilität und Pünktlichkeit in Sachen Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Heute ist MINOL auch Ihr zuverlässiger Partner für Rauchwarnmelder und die Legionellenprüfung.

minol.de

 **Minol**
Alles, was zählt.



Zukunft Elektromobilität

Was hat der Verwalter zu beachten, wenn Nutzer von Elektrofahrzeugen in der Wohnanlage eine Ladestation einrichten wollen?

Fahrzeuge, die zumindest auch über einen Elektro-Antrieb verfügen, finden vor allem in den Städten zunehmend Interessenten. Damit geht die Suche nach Lademöglichkeiten einher. In Mehrfamilienhäusern stößt deren Einrichtung rasch an rechtliche Grenzen. Während Mieter sich vor allem mit ihren Vermietern ins Benehmen setzen müssen, stellt sich in Wohnungseigentumsanlagen die Frage nach einem entsprechenden Gestattungserfordernis.



Der Autor
 PROF. DR. MARTIN HÄUBLEIN
*Der Verfasser lehrt Bürgerliches
 Recht sowie Wohn- und Immobilien-
 recht an der Universität Innsbruck.*

Muss ein Beschluss gefasst werden?

Erste Anlaufstelle für die Eigentümer ist insofern der Verwalter. Oft besteht Unsicherheit darüber, ob ein Beschluss gefasst werden muss und wenn ja, welche Mehrheiten hierfür erforderlich sind. Auf den ersten Blick könnte man meinen,

es handele sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, die nach § 22 Abs. 1 WEG zustimmungsbedürftig ist. Der Nachteil für die anderen Eigentümer, der das Zustimmungserfordernis auslöst, könnte sich etwa aus der optischen Beeinträchtigung ergeben (Ladesäule auf dem Grundstück) oder aber aus einer Mehrbelastung des – vielleicht ohnehin altersschwachen – Stromnetzes in der Anlage. Immer wieder äußern Eigentümer auch die Befürchtung, die Brandgefahr werde erhöht. Dafür gibt es bislang aber keine belastbaren Nachweise. Eine Nachfrage beim Gebäudeversicherer, zu der dem Verwalter in jedem Fall zu raten ist, schon um eine Obliegenheitsverletzung durch Gefahrerhöhung zu vermeiden, wird in aller Regel ergeben, dass das Risiko dort als gering eingeschätzt wird. Auf den zweiten Blick hängt das Beschlusserfordernis aber sehr von den Umständen in der konkreten Anlage ab und selbstverständlich auch davon, wie die Ladestation beschaffen sein soll: Welche Ausmaße sie hat, ob Dreiphasenwechselstrom („Drehstrom“) oder einfacher „Hausstrom“ benötigt wird, wo sie an das Stromnetz angeschlossen werden kann, damit der Verbrauch zuverlässig erfasst werden kann usw. Das macht die Sache rechtlich diffizil.

Was sagt die Gemeinschaftsordnung?

Bevor er sich zur Zulässigkeit einer Ladestation äußert, muss der Verwalter in jedem Fall die relevan-

ten Umstände sorgfältig aufklären. Hierzu gehört in jedem Fall die Gemeinschaftsordnung. Zumindest in den nächsten Jahren werden Gemeinschaftsordnungen, die die Ladeproblematik regeln, z. B. einen Anspruch auf Einrichtung durch die Gemeinschaft oder zumindest eine Pflicht zur Duldung einer Ladestation, sicherlich eine seltene Ausnahme sein. Es gibt sie aber bereits heute! Nicht nur deswegen muss ein Verwalter, der die Rechtslage feststellen möchte, zunächst einmal dort hineinschauen.

Dabei kann er auf Vereinbarungen stoßen, die bauliche Veränderungen in der Anlage durch einfache oder qualifizierte Mehrheit zulassen oder sie gar einzelnen Eigentümern gestatten. Letzteres ist etwa der Fall, wenn Inhabern von Sondernutzungsrechten an Kfz-Stellplätzen die Befugnis eingeräumt wird, ihren Abstellplatz durch eine Absperrvorrichtung zu sichern oder einen Carport zu bauen. Das hat zwar auf den ersten Blick nichts mit einer Ladesäule zu tun. Jedoch muss man sich fragen, ob eine ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung vorzunehmen ist, insbesondere wenn das Phänomen elektrisch betriebener Fahrzeuge zum Zeitpunkt, als die Gemeinschaft entstand, noch Zukunftsmusik war. Obwohl im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen streng, vor allem nach ihrem Wortlaut ausgelegt werden, gestattet der BGH unter bestimmten Voraussetzungen eine Ergänzung. Sofern die von einer Ladeeinrichtung ausgehenden Beeinträchtigungen für die Miteigentümer nicht größer sind als die, die von der gestatteten Veränderung ausgingen, liegt eine ergänzende Auslegung nahe. Allerdings sollte unbedingt die Stellungnahme eines Fachmanns zur konkret betroffenen Gemeinschaftsordnung eingeholt werden, bevor die Arbeiten aufgenommen werden.

Liegt eine Modernisierung vor?

Fehlen einschlägige Vereinbarungen, richtet sich die Rechtslage also ausschließlich nach dem Gesetz, muss der Verwalter bedenken, dass die erforderlichen Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum eine Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG sein könnten. Das mag zunächst abwegig klingen, ist es aber >

Gemeinschaftsordnung:

Eine **ergänzende Auslegung**

ist mitunter möglich.



Anzeige

deutscheteleka – Die Zukunftsnetzer

Die Zukunft des Wohnens hat längst begonnen. In atemberaubendem Tempo wachsen die Standards für Wohnkomfort: Die Bewirtschaftung, Verwaltung und Erhaltung immobiler Werte stellt höchste Anforderungen an die Wohnungswirtschaft.

Ein stabiles Fundament ist die Voraussetzung für Kundenattraktivität und Leistung auf dem Gebiet der vernetzten Kommunikation. Vertrauen Sie auf die moderne Medienversorgung und leistungsfähige Infrastruktur von deutscheteleka. Für Ihre bestmögliche Versorgung haben sich 2014 mit der DTK Deutsche Teleka GmbH und der PrimaCom Berlin GmbH zwei innovative Unternehmen der Branche zusammengeschlossen. So gelingt es uns, Kompetenzfelder aus zukunftsorientierten Netzkonzepten, kundennahen Serviceleistungen und über 30 Jahren Erfahrung im nationalen Multimedia- und Telekommunikationsgeschäft mit Wohnungsunternehmen unter der Marke deutscheteleka erfolgreich zu bündeln.

Vernetzen Sie Ihre Immobilien mit dem Glasfasernetz von deutscheteleka und legen Sie den Grundstein für innovative Lösungen und ein effizientes Objektmanagement. Mit Hilfe zukunftssicherer Technologien für stabile Fernseh-, Internet- und Telefonversorgung steigern Sie das Sicherheitsgefühl und den Wohnkomfort für Ihre Mieter. Gern unterstützen wir Sie auch bei der Suche nach telemetrischen Lösungen zur Komplettierung Ihrer Immobilien. Hierbei stehen wir Ihnen jetzt und in Zukunft als langfristiger, verlässlicher und erfahrener Partner der Wohnungswirtschaft beratend zur Seite.

deutscheteleka

Eine Marke der primacom-Gruppe.

Messe-Allee 2

04356 Leipzig

www.deutscheteleka.de

wohnungswirtschaft@dtk-primacom.de

wegen des unlängst vom Gesetzgeber erweiterten Modernisierungsbegriffs überhaupt nicht. Seit dem 1.5.2013 verweist das WEG auf § 555b BGB, nach dessen Nr. 2 auch solche baulichen Veränderungen eine Modernisierung sind, „durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird“. Dazu muss man wissen, dass die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie nicht notwendig das Gebäude betreffen muss, was bereits ein Vergleich mit § 555b Nr. 1 BGB nahelegt und sich aus der Begründung des Gesetzes klar ergibt. Wenn man also davon ausgeht, dass (1.) Elektroautos dazu beitragen, fossile Energieträger zu schonen und ihre Motoren ohnehin einen höheren Wirkungsgrad haben als Verbrennungsmotoren, und (2.) solche nur angeschafft werden, wenn man sie auch dort laden kann, wo sie die meiste Zeit stehen, nämlich am Wohnort, erscheint es durchaus sachgerecht, eine Modernisierung anzunehmen. Freilich steckt die juristische Diskussion hierzu noch in den Kinderschuhen und es fehlen Entscheidungen, an denen man sich verlässlich orientieren kann.

Ist das Gemeinschaftseigentum überhaupt betroffen?

Darüber hinaus sind sogar Sachverhalte denkbar, in denen ein Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum, der im Zuge der Errichtung des Ladepunktes einer Gestattung bedürfte, gar nicht erforderlich oder zumindest eher unbedeutend ist. Letzteres kann zu einem Anspruch auf Zustimmung gem. § 22 Abs. 1 WEG führen. Ein solcher kann wohl selbst dann von demjenigen, der die Ladestation errichten möchte, geltend gemacht werden, wenn eine Modernisierung vorliegt und damit an sich statt § 22 Abs. 1 WEG des-

sen Abs. 2 einschlägig ist. Das kann hier nicht vertieft werden und hat bislang überraschender Weise auch keine Diskussion im Schrifttum ausgelöst. Dass ein Zustimmungsanspruch des bauwilligen Eigentümers jedenfalls bestehen könnte, sollte der Verwalter dessen ungeachtet aber deswegen wissen, weil diese



Ladestationen können Modernisierungsmaßnahmen zur **Einsparung von Energie** und für den **Klimaschutz** sein.

Information für die anderen Eigentümer wichtig sein kann. Manch einer wird lieber einem Gestattungsbeschluss zustimmen, als das Risiko einzugehen, von seinem elektromobilitätsbegeisterten Miteigentümer verklagt zu werden.

Jedenfalls scheidet eine optische Beeinträchtigung der Miteigentümer aus, wenn die Ladevorrichtung in einer Garage installiert werden soll. Gehört diese dem Nutzer des Elektrofahrzeugs, steht auch der Putz in seinem Sondereigentum, weshalb eine Installation „auf Putz“ keine Veränderung des Gemeinschaftseigentums wäre. Jedoch können die Leitungen, an die die Station angeschlossen werden soll, im Gemeinschaftseigentum stehen.

Wessen Leitung wird angezapft?

Zur eigentumsrechtlichen Zuordnung von Leitungssystemen gibt es aktuelle Rechtsprechung des BGH, die der Verwalter kennen muss. Aus ihr ergibt sich, dass entgegen der früher herrschenden Ansicht eine Leitung nicht allein deswegen im Sondereigentum steht, weil sie nur die Garage versorgt. Von selbst sollte sich verstehen, dass der Eigentümer nicht einfach die durch sein Sondereigentum verlaufende Hauptversorgungsleitung „anzapfen“ darf. Außerdem müssen die Miteigentümer sicherlich keine Stromentnahme auf Kosten der Gemeinschaft dulden. Erst wenn die Entnahme gemessen und dem Eigentümer zur Kompensation zugewiesen werden kann, käme wohl eine Zustimmungspflicht in Betracht.

Die im Detail komplizierte Rechtslage kann sich als Hemmschuh für die gewünschte Verbreitung von Elektroautos erweisen. Lehre und Rechtsprechung können zwar versuchen, Schützenhilfe zu leisten und die Ladestation etwa als „Herstellung eines Energieversorgungsanschlusses“ nach § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG zu interpretieren. Ob sich das letztlich bis zum BGH durchsetzen könnte, steht aber in den Sternen. Nur der Gesetzgeber kann insofern für klarere Vorgaben sorgen und zeigen, wie ernst es ihm mit dem für 2020 ausgegeben Ziel von 1 Mio. Elektroautos ist.

Alles dicht?!

Das Wasserhaushaltsgesetz nimmt Hauseigentümer in die Pflicht, private Abwasserleitungen auf Dichtheit zu prüfen – mit regionalen Unterschieden.

Von Dr. Birgit Maria Lachenmaier

Zu den Pflichten der Hauseigentümer und Grundstücksbesitzer gehört es, Grundstücksentwässerungsanlagen zu warten. Das umfasst die regelmäßige Dichtheitsprüfung der privaten Abwasserleitungen. Alle im Erdreich liegenden schmutzwasserführenden Abwasserleitungen eines Grundstücks, oder solche, die unzugänglich verlegt sind, müssen kontrolliert und auf ihre Dichtheit hin überprüft werden. Das schreibt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor.

Zweck des WHG ist es, „durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. In diesem Sinne müssen alle Abwasseranlagen nach den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ errichtet, betrieben und unterhalten werden. Erfüllen sie diese Anforderungen nicht, so sind die dafür erforderlichen Maßnahmen (Sanierungen) innerhalb angemessener Fristen durchzuführen (§ 60 WHG).

Stand der Technik

Welche Anforderungen an den ordnungsgemäßen Zustand bestehen, sowie Hinweise zu allgemein anerkannten Regeln der Technik finden sich in erster Linie im technischen Regelwerk DIN 19860-30. Hier sind die Anforderungen an die Dich-

theit der Rohre und die Prüfung neuer und alter Abwassergrundleitungen sowie Sanierungsstandards festgelegt. 2012 wurde die DIN 1986-30 dahingehend geändert, dass die Frist für die Erstprüfung bereits vorhandener Grundleitungen bis zum 31.12.2015 gestrichen wurde. Die Fristsetzung ist nun Aufgabe der Kommunen. Die DIN gilt nur für Abwasserleitungen und Anschlusskanäle, die nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlage sind.

Landesrechtliche Umsetzung unterschiedlich

Die Regelungen zur Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen sind nicht bundesweit einheitlich, sondern können durch Länder und Kommunen konkretisiert werden. Das WHG ermächtigt die Länder, Einzelheiten durch Landeswassergesetze und kommunale Satzungen zu regeln und bundesrechtliche Vorgaben auszuführen.

Rechtsgrundlagen für die Dichtheitsprüfung:

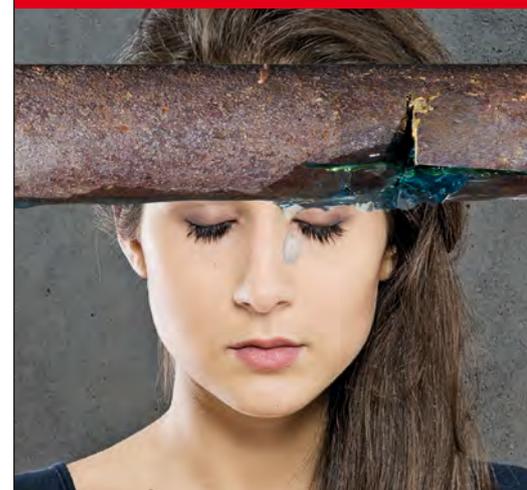
- WHG des Bundes
- Landeswassergesetze
- Satzungen von Städten und Gemeinden
- DIN-Normen, Arbeitsblätter

Die Gesetzeslage ist also hinsichtlich der Pflicht der Hauseigentümer sehr unterschiedlich. Sollten nicht alle Länder über eine eigene Regelung verfügen, gilt immer das WHG.

Welche Leitungen sind betroffen?

Sofern kommunale Satzungen eine Prüfungspflicht vorschreiben, müssen Leitungen ab der Grundstücksgrenze bis zum öffentlichen Kanal auf Dichtheit überprüft werden. Das sind die sog. Grundstücks- >

Nicht ganz dicht?



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 0800-97 97 300
www.rohrhavarie.de

Das **Wasserhaushaltsgesetz** schreibt in § 60 WHG lediglich vor, dass die **Dichtheitsprüfung** innerhalb einer „angemessenen Frist“ erfolgen muss.

entwässerungsleitungen. Sie führen das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende häusliche Schmutz- und Regenwasser dem öffentlichen Kanalnetz zu und bestehen aus Grundleitungen, die unzugänglich verlegt sind. Leitungen im Gebäudeinneren sind von der Überwachungspflicht nicht umfasst, ebenso wenig wie Regenwasserleitungen (sofern sichergestellt ist, dass kein Fremdwasser in die Mischwasserkanalisation gelangt).

Gehört die Abwasserleitung vom Grundstück zum Abwasserkanal der öffentlichen Kanalisation, ist der Eigentümer nur für

die Leitungen bis zum Kontrollschacht oder der Grundstücksgrenze verantwortlich. Bei Gemeinschaftsleitungen oder Leitungen, die über fremde Grundstücke gehen, sind auch die vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Welche Frist gilt?

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schreibt in § 60 WHG lediglich vor, dass die Überprüfung innerhalb einer „angemessenen Frist“ erfolgen muss. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine erste Dichtheitskontrolle direkt nach der Herstellung der Abwasserlei-

tungen durchzuführen. Vielerorts werden auf kommunaler Ebene im Rahmen von Entwässerungssatzungen weitere Konkretisierungen zu Prüfungsverfahren festgeschrieben und an die Kommunen und Gemeinden übertragen. Aber nicht alle Bundesländer verfügen über eigene Regelungen. Teilweise werden durch die jeweiligen Verordnungen kleine häusliche Abwasseranlagen ausdrücklich von einer Prüfpflicht ausgenommen (siehe dazu auch aufgeführte Liste).

Die für Sie verbindlichen Fristen und Durchführungsvorschriften können Sie bei der Stadt oder Gemeinde erfragen. Hier findet man eine Übersicht, die jedoch keine Rechtsgewähr bieten kann. Genaueres, auch zu den empfohlenen Prüffirmen und den Prüfmethode ist dort ebenfalls zu erhalten. Hilfreich ist auch die Broschüre „Private Abwasserleitungen“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, die bestellt werden kann.

BUNDESLAND	GELTENDE SATZUNG	BESONDERHEITEN
Baden-Württemberg	Abwasserbehandlungsanlagen für häusliches Abwasser unter 8 Kubikmeter sind von der Eigenkontrolle ausgenommen (§ 1 EigenkontrollVO). § 51 WG Abs. II: Überprüfung nach 5 bzw. 10 Jahren von Abwassersammelanlagen	WG vom 3.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (GBl. Nr. 24, S. 777), in Kraft getreten am 1.1.2015
Bayern	Es gilt die DIN 1986-30 der DIN Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke. Es gilt die Eigenüberwachungsverordnung. Die „Wiederkehrende Überprüfung privater Abwasseranlagen“ (Frist) wird in Bayern durch die örtlichen Entwässerungssatzungen der jeweiligen Gemeinden/Städte geregelt (i. d. R. Erstprüfung innerhalb 10, dann nach 25 Jahren).	BayWG vom 25.2.2010, berichtigt am 5.3.2010 (GVBl 2010, S. 130), zuletzt geändert am 16.2.2012 (GVBl 2012 Nr. 3, S. 40)
Berlin	Es gilt das WHG. Nur in Wasserschutzgebieten besteht eine ausdrückliche Pflicht zur Dichtheitsprüfung.	BWG in der Fassung vom 17.6.2005 (GVBl. S. 357, 2006 S. 248, 2007 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.2008 (GVBl. S. 139)

BUNDESLAND	GELTENDE SATZUNG	BESONDERHEITEN
Brandenburg	Es gilt das WHG i. V. m. DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes. § 75 BbgWG: Selbstüberwachungspflicht	BbgWG vom 2.3.2012, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.7.2014
Bremen	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus. Es gilt DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes.	BremWG vom 24.2.2004 (Brem.GBl. S. 45), außer Kraft am 30.4.2011 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.4.2011 (Brem. Gbl. S. 262)
Hamburg	Nach § 18b Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. DIN 1986-30 die Pflicht für Grundstückseigentümer einer Erstprüfung sämtlicher Abwasserleitungen und Schächte	HmbAbwG vom 24.7.2001, letzte berücksichtigte Änderung: § 21 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2013 (HmbGVBl. S. 540, 542) – Frist: 31.12.2015 Nichtbeachtung ist eine OWi und kann zu Bußgeldstrafe führen. Dichtheitsnachweise sind bei den Bauprüfungen der Bezirks- oder Ortsämter vorzulegen.
Hessen	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus. Es gilt DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes.	EKVO Abwassereigenkontroll-Verordnung (EKVO) vom 23.7.2010, seit März 2012 ausgesetzt! Die Landesregierung hat die privaten Zuleitungskanäle, die häusliches Schmutzwasser und/oder Niederschlagswasser transportieren, aus dem Anwendungsbereich der Abwassereigenkontroll-Verordnung herausgenommen.
Mecklenburg-Vorpommern	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus. Es gilt DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes.	LWaG vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4.7.2011 (GVOBl. M-V S. 759)
Niedersachsen	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus. Es gilt DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes.	NWG vom 19.2.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 28 geändert, Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.12.2014 (Nds. GVBl. S. 477)
Nordrhein-Westfalen	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus. Es gilt DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes.	LWG vom 25.6.1995, geändert mit Wirkung zum 16.3.2013, insb. § 53, der Gemeinden Satzungsermächtigung erteilt, auch für Fristsetzungen. Gemeinden sind demnach verpflichtet, Grundstückseigentümer über Pflichten aufzuklären.
Rheinland-Pfalz	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus. Es gilt DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes.	LWG vom 22.1.2004, letzte berücksichtigte Änderung: § 89 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
Saarland	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus. Es gilt DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes.	SächsWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), außer Kraft am 8.8.2013 durch Artikel 16 Abs. 1 des Gesetzes vom 12.7.2013 (SächsGVBl. S. 503)
Sachsen-Anhalt	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus. Es gilt DIN 1986-30 des Wasserschutzgesetzes.	LSA vom 16.3.2011, letztmalig geändert am 17.6.2014
Schleswig-Holstein	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus.	Landeswassergesetz vom 11.2.2008, insb. §§ 30, 31 LWHG, Ermächtigung für Gemeinden zum Satzungserlass.
Thüringen	Keine speziellen Ausführungsbestimmungen über das WHG hinaus.	ThürWG vom 18.8.2009, insb. § 60 ThürWG, Ermächtigung der Wasserbehörde zu weiteren Anordnungen.

Sonderfall München

Auch die Münchner Entwässerungssatzung sah vor, dass private Abwasserleitungen bis spätestens 31.12.2015 erstmals zu prüfen seien. Die Vollversammlung des Stadtrates beschloss allerdings 2013, die Fristen zu streichen. Was steckt dahinter? Stadtrat Marian Offman im Interview.

Herr Offman, wie kam es dazu, dass man in München gegen die Fristsetzung aktiv wurde?

Im März 2012 wurde vom Innenministerium eine neue bayerische Muster-Entwässerungssatzung veröffentlicht. Die Vorschriften zur Dichtigkeitsprüfung wurden darin erheblich gelockert. Insbesondere gibt es keine Pflicht, die Prüfung, wie in der Münchner Satzung vorgeschrieben, zum 31.12.2015 festzulegen. Da Siedlervereine und Hausverwaltungen wegen der großen Schwierigkeiten und einer großen Verunsicherung ob der Möglichkeiten, den festgesetzten Termin bis Ende 2015 einzuhalten, auf uns zugekommen sind, hat am 9.10.2012 die CSU-Fraktion beantragt, für die Dichtigkeitsprüfung eine bürgerfreundliche Übergangsfrist nach 2015 festzulegen. In einer Vorlage für den Stadtentwässerungsausschuss vom 16.4.2013 unterbreitete die Referentin erfreulicherweise den Vorschlag, die Erstprüfungsfrist zum 31.12.2015 samt Wiederholungsfrist von 20 Jahren bis auf

weiteres ersatzlos zu streichen. Der Stadtrat folgte dieser Vorlage.

Auf welcher rechtlichen Grundlage basierte die Satzungsänderung?

Rechtliche Grundlage war die vom bayerischen Innenministerium erlassene Muster-Entwässerungssatzung, welche eine Prüfungspflicht bis zu einem festgelegten Zeitpunkt nicht mehr vorschreibt.

Welche sachlichen Argumente gab es dafür?

Hausverwaltungen und Hauseigentümer waren mit dieser Terminsetzung völlig überfordert. Zudem mangelte es an der erforderlichen Zahl qualifizierter Fachfirmen für die Dichtigkeitsprüfung und in der Folge natürlich für die Kanalsanierungen. Zudem fehlten im Baureferat die Personalkapazitä-

Hausverwaltungen und Eigentümer waren mit der **Terminsetzung völlig überfordert**, es mangelte an **Fachfirmen**.



Marian Offman

Der Geschäftsführer einer mittelständischen Hausverwaltung mit dem Schwerpunkt auf WEG-Verwaltung ist seit 13 Jahren im Münchner Stadtrat. Als sozial- und energiepolitischer Sprecher der CSU befasst er sich vorwiegend mit Sozial- und Kulturpolitik und widmet sich darüber hinaus Themen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung.

ten, um zu kontrollieren, ob man wirklich bei allen Häusern die Hausanschlusskanäle bis 2015 überprüft hätte. Tatsächlich geht es darum, an die Eigenverantwortlichkeit von Hauseigentümern zu appellieren.

Ist die Auflage zur Dichtigkeitsprüfung für Eigentümer damit generell aufgehoben, und gibt es Ausnahmen, in welchen Fällen?

Natürlich ist die Auflage nicht aufgehoben. Es sollte unbestritten das Anliegen aller Hauseigentümer sein, dass Abwasser nicht vorschriftswidrig ins Grundwasser gelangen. Deshalb sind Hauseigentümer verpflichtet, die Leitungen stets in baulich gutem Zustand und vollkommen betriebsfähig zu halten, in einer Weise, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des Abwassers stets gewährleistet ist. Deshalb werden in München auch nach wie vor unter gewissen Umständen Dichtigkeitsnachweise behördlich vorgeschrieben. Bei neu hergestellten oder bearbeiteten Leitungen, bei Leitungen mit gewerblichen Abwässern, in Wasserschutzgebieten und dann, wenn bei Hausanschlusskanälen im Rahmen der Untersuchung des städtischen Kanals Schäden festgestellt wurden.

Welche Konsequenzen hat die Satzungsänderung für Eigentümer, und was ist zu empfehlen?

Zunächst gibt es für die Hauseigentümer keine behördlich vorgeschriebenen Fristen für die Kanalsanierung mehr. Dennoch kann im Zusammenhang mit der Überprüfung von Stadtkanälen die Stadtentwässerung Schäden am Hausanschlusskanal feststellen und sehr kurzfristig deren Beseitigung verlangen. Deshalb sollte gerade bei älteren Häusern und bei möglichen Hinweisen auf eine Undichtigkeit eine Dichtigkeitsprüfung erwogen oder beschlossen werden.

In vielen älteren Häusern wird nach wie vor Niederschlagswasser in das Abwassersystem eingeleitet. Dieses ist in München bei Neubauten satzungsrechtlich nicht zulässig. Altbauten genießen mit Einschränkungen Bestandsschutz. Im Zuge einer baulichen Änderung des Abwassersystems im Haus wäre auch der Hausanschlusskanal zu überprüfen.



Seit 30 Jahren sind wir erfolgreicher Partner der Wohnungswirtschaft. Unsere Philosophie: Funktionelle Technik und zuverlässiges Handwerk.

Mit unserem gewerkübergreifenden Komplettkonzept sind wir auf den Austausch von Fenstern und Haustüren in bewohnten Wohnanlagen spezialisiert. Unsere Leistungsversprechen: RAL-zertifizierte Fenstertechnik, sorgfältige Planung und Montagedurchführung bei zuverlässiger Termineinhaltung. Auf diese zehn Punkte können Sie sich jederzeit verlassen:

1. Kostenlose und fachmännische Beratung im Vorfeld der Entscheidungsfindung
2. Kostenloser Ausschreibungsservice mit individueller Beschreibung der technischen Details
3. Ausarbeitung eines unverbindlichen Kostenvoranschlags
4. Übernahme der Terminierung für die Aufmaßaufnahme mit den Wohnungseigentümern und Mietern
5. Aufmaß für jedes Fenster und jede Tür unter Berücksichtigung der technischen Anschlussdetails
6. Koordination und Festlegung der Einbautermine in Abstimmung mit allen Beteiligten
7. Sorgfältige Montagevorbereitung
8. Zügige und termingerechte Durchführung der kompletten Montage innerhalb eines Tages
9. Einweisung der Wohnungseigentümer und Mieter in die sachgerechte Nutzung der Fenster mit Aushändigung einer Lüftungs- und Pflegeanleitung
10. Eigener Kundendienst für spätere Wartungs- und Serviceleistungen



Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter
Bayern e.V.

PORSCHÉ
Fenster und Türen

Ein Unternehmen der WERU GmbH

PORSCHÉ GmbH · Gewerbestraße 3 · 87448 Waltenhofen-Hegge
Telefon 0831/5 22 62-0 · Telefax 0831/5 22 62-21
info@porsche-fenster-tueren.de · www.porsche-fenster-tueren.de

Wenn die Prüfung Lecks aufweist

Rund 93 Prozent aller bundesweit existierenden Hausanschlüsse sollen undicht sein. Besonders Anlagen, die bis Mitte der 70er-Jahre gebaut wurden, sind betroffen.

Die Dichtigkeitsprüfung bringt es in vielen Fällen an den Tag: Alte Tonrohre, die damals mit Teerstricken abgedichtet und mit Teer vergossen wurden, haben inzwischen ihre Dichtung verloren. Wurzelwerk hat sich, vom Abwasser angezogen, inzwischen seinen Weg in die Rohre gebahnt. Die Kamerafahrt zur Dichtigkeitsprüfung zeigt Scherben, Wurzeln und durch Löcher eingedrungenes Erdreich. Durch das defekte Rohr tritt Schmutzwasser ins umliegende Erdreich und ins Grundwasser aus. Grundstückseigentümer, die nichts dagegen unternehmen, begehen eine Ordnungswidrigkeit.

Zur Sanierung gibt es nun im Wesentlichen zwei Möglichkeiten: Man kann die bis zu 3,50 m tief liegenden Rohre ausgraben und komplett erneuern. Zum Teil liegen sie aber auch unter dem Fundament, und dann wird es schwierig. Zum Glück gibt es auch die Methode der Rohrrinnensanierung durch sogenannte Schlauch-Liner. Mit dieser wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Technik können beschädigte bzw. undichte Anschluss- und Grundlei-

tungen, auch Bögen und Kanäle mit Dimensionswechsel sowie Abzweige saniert werden. Das Verfahren kann zur fachgerechten Beseitigung von Rissen, einwachsenden Wurzeln mit vorhergehenden Fräsarbeiten oder anderen Undichtigkeiten eingesetzt werden.

Ablauf der Sanierung mittels Hausanschluss-Liner

Zur Feststellung des Ist-Zustandes wird eine Reinigung des Hausanschlusskanals mit anschließender TV-Inspektion durchgeführt. Diese kann vom Hauptkanal sowie über vorhandene Reinigungs-



Der Autor

DIPL.-ING. THOMAS FRISCH

Geschäftsführender Gesellschafter der Frisch & Faust Tiefbau GmbH, Berlin



- 1 Vorbereitende Arbeiten: Reinigung des Hausanschlusskanals zur Feststellung des Ist-Zustands mit Kamerafahrt.
- 2 Einbringung des flexiblen Textilschlauches und Andruck mit Wasser oder Luft.
- 3 Neue Auskleidung: Der Inliner dichtet nach dem Aushärten den alten Kanal statisch tragfähig und dauerhaft ab.

öffnungen in der Grundleitung erfolgen. Nach Auswertung der TV-Inspektion wird ein Sanierungskonzept sowie ein Kostenangebot erstellt. Zur Vorbereitung der durchzuführenden Arbeiten werden eventuelle Hindernisse wie Wurzeln, Ablagerungen oder einragende Dichtungen sowie Muffenversätze unter Einsatz von Fräsrobotern oder Kettenschleudern entfernt. Vorhandene Schadensbilder im alten Hausanschlusskanal werden dann durch Auskleidung mit dem Schlauchliner auf kompletter Länge behoben. Dazu wird ein mit Harz getränkter flexibler Textilschlauch in den vorhandenen Kanal eingezogen und mit Luft- bzw. Wasserdruck an die Innenwände angeedrückt. Nach

ca. drei Stunden ist das Harz ausgehärtet und bildet ein statisch tragfähiges und dichtes Neurohr im bestehenden, schadhafte Hausanschlusskanal, und man kann von einer Lebensdauer von mindestens 50 Jahren ausgehen. Nach dem Einbau des Schlauchliners erfolgt eine Druckprüfung sowie eine TV-Inspektion mit Prüfzeugnis zur Vorlage

bei den Behörden. Die Sanierung kann auf diese Weise bei den Nennweiten von DN 100 bis DN 250 und mit Bögen bis 90 Grad sowie mit Dimensionswechseln erfolgen und eignet sich zur Behebung nahezu aller Schadensbilder. Ein professionelles Sanierungsteam wird mit dieser Methode ein bis zwei Hausanschlusskanäle pro Tag erneuern.

VORTEILE DER INLINER-SANIERUNG

- nur geringe Beeinträchtigung während der Arbeiten
- wesentlich geringere Kosten als bei offener Bauweise
- minimale Baustelleneinrichtungsflächen

DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

- alle 14 Tage die wichtigsten Neuigkeiten aus **Politik, Wirtschaft und Rechtsprechung** speziell für **Haus- und Immobilienverwalter** aufbereitet
- **kostenfrei, digital** und für **mobile Endgeräten** optimiert
- **übersichtlich, aktuell** und **nützlich** für Ihre **Alltag**.

Über 12.000 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

www.ddiv.de/newsletter



Böse Überraschung unterm Estrich

Hunderttausende Fußbodenheizungen, die in den 70er- bis Anfang der 90er-Jahre verlegt wurden, bestehen aus Kunststoffrohren, die sich heute quasi unter den Füßen auflösen. Es besteht Handlungsbedarf.

Das Problem war seinerzeit noch nicht abzusehen: Die damals überwiegend verbauten Polyethylen-Rohre enthalten Stabilisatoren, die im Laufe der Zeit verloren gehen. Die Leitungsrohre werden spröde und bekommen Risse. Als Ursache dafür ist der permanente Sauerstoffeintrag zu sehen. Er durchdringt den Kunststoff von außen und gerät auch mit dem Heizungswasser ins System. In der Folge entstehen Korrosionsprozesse, sodass sich zusätzlich Rost in den Leitungen abgelagert. Ein schleichender Prozess, der aber in der Regel nicht unbemerkt bleibt: Betroffene Räume werden nicht mehr richtig warm, und mit dem zusätzlichen Energieaufwand steigen die Kosten. Die Anlage heizt nicht mehr effizient – schlimmstenfalls droht der Totalausfall des Systems. Schätzungen zufolge arbei-

ten lediglich 30 Prozent der im genannte Zeitraum installierten Fußbodenheizungen heute noch einwandfrei.

Wer Wohnungsnutzern den lieb gewordenen Komfort einer Fußbodenheizung nicht entziehen oder im Zuge einer ohnehin fälligen Sanierungsmaßnahmen ergreifen will, setzt bisher auf das Durchspülen

der Leitungen mit Wasser. Fachleute raten davon inzwischen ab, weil dies das Problem noch verschlimmern kann. Durch die Spülung dringt weiterer Sauerstoff ins System. Zudem ist die Gefahr eines Rohrverschlusses durch freigesetzte Ablagerungen hoch – und dann bleibt nur noch die Totalsanierung.



Der Autor
MARCO FRÖHLICH
**Der SHK-Meister ist Prokurist
der TGA Rohrrinnensanierung.**





Aus alt mach neu

Als Alternative bietet sich bereits seit dem Jahr 2005 ein innovatives Verfahren an, das die maroden Leitungen von innen saniert und nachhaltig auf den heutigen Stand der Technik bringt. Im Unterschied zu den damals verwendeten Kunststoffleitungen haben heutige Heizungs-PE-Rohre u. a. eine Sperrschicht aus Ethylen-Vinylalkohol-Copolymer (EVOH), die die Sauerstoffzufuhr zuverlässig unterbindet. Bei der neuen Rohrrinnensanierung wird auch in alte Heizungssysteme ein Innenbeschichtungsmaterial aus viskosem Harz eingetragen, das eine zuverlässige Sauerstoffbarriere bildet. Im Rohrrinnern wird somit weitere Verschlammung verhindert, die mit der Beschichtung versiegelte Heizschlange ist wie neu – und arbeitet wieder effizient.

Gezielte Diagnose

Selbst Sachverständige haben es Jahre nach dem Einbau oft schwer, den wahren Zustand einer Fußbodenheizung von außen einzuschätzen. Ohne bauliche Maßnahmen werden zuverlässige Ergebnisse bei der Zustandsanalyse daher am besten

durch die Kombination verschiedener Diagnoseinstrumente erzielt. Mit einem mobilen Labor werden alle Daten aus der Fußbodenheizung erkundet, um genaue Schlussfolgerungen über Alterung und Zustand der Kunststoffrohre treffen zu können. Zusätzlich zur Wasser- und Zustandsanalyse hilft bei vorhandenen Undichtigkeiten nur der „tiefere“ Einblick. Mit einer thermografischen Analyse erhält der Fachmann eine Art „Röntgenbild“ der Fußbodenheizung. Mit Know-how kann zwischen altersbedingten Schäden und Installationsmängeln differenziert werden. Beginnen die Kunststoffrohre zu verspröden, lässt sich ihr Totalersatz durch eine Sanierung verhindern. Der Estrich muss währenddessen nicht aufgerissen, die Wohnung nicht geräumt werden.

Reinigung von innen und Beschichtung

Zur Sanierung wird zunächst sämtliches Restwasser mit Druckluft aus dem Heizungssystem geblasen. Anschließend werden die Rohrrinnenflächen mit einem Abrasivgemisch von Schlammrückständen und Verkrustungen gereinigt. In die nun

blanken Rohrleitungen wird die Beschichtungsmasse per Luftstrom in den Heizschlangen feinverteilt und mit Hilfe eines Kalibrierwerkzeugs gleichmäßig hauchdünn auf die Innenwände aufgetragen. Nach ca. 48 Stunden ist das Material ausgehärtet, im alten Rohr ein neues entstanden, das die Lebensdauer der Fußbodenheizung um bis zu 25 Jahre verlängern kann. Das Verfahren eignet sich für Fußbodenheizungen aus Kunststoff ab 10 mm Innendurchmesser, sofern noch mindestens 20 bis 30 Prozent der Stabilisatoren darin enthalten sind, und ist nach zwei bis drei Tagen pro Wohnung abgeschlossen. Die Heizungsanlage bleibt dabei in Betrieb. Die Kosten belaufen sich auf etwa ein Fünftel bis ein Drittel der herkömmlicher Sanierungen und sind derzeit mit bis zu 10 Prozent durch KfW-Mittel förderungsfähig.

- 1 Rissig und spröde gewordene PE-Rohre mit Ablagerungen
- 2 Sandgestrahltes und innen neu beschichtetes PE-Rohr nach der Sanierung

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei: Isabella Gnirß, Mediaberatung
Tel.: +49 89 419694-32, ignirss@avr-verlag.de

Verwalterausbildungen:

Staatlich geprüfte Fernlehrgänge
und/oder
Immobilien-Berufsfachstudium
nach dem Rahmenstoffplan der IHK
Infos: www.immobiliensinstitut.de

Entscheidungen rund um das Wohneigentum

Darf ein Verwalter Bonitätsnachweise von Käufern einer Wohnung aus einer Eigentümergemeinschaft verlangen? Ist es einer Wohnungseigentümergeinschaft erlaubt, mit einer Kamera-Attrappe den Eindruck einer Überwachungssituation herzustellen? Muss ein Eigentümer Hausgeldzahlungen auf ein Treuhandkonto des Verwalters zahlen? So entschieden die Gerichte.

Verlangen eines **Bonitätsnachweises** vor Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung

Was war passiert: Die Klägerin, Eigentümerin zweier Wohnungen in einer WEG, ersuchte die beklagte Verwalterin um deren Zustimmung zur Veräußerung ihrer Wohnungen. Die Verwalter-Zustimmung war nach den Bestimmungen der WEG zur Veräußerung erforderlich. Weil in der Wohnungseigentümergeinschaft Sanierungen mit einem Kostenvolumen von mehreren Millionen Euro anstanden, teilte die Verwalterin der Eigentümerin mit, dass sie erst Erkundigungen über die Solvenz und Bonität der Erwerber einziehen müsse, und bat die



Die Autorin
CLAUDIA OTTLO

Die Rechtsanwältin ist in der Kanzlei „Sibeth Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater“ schwerpunktmäßig auf den Gebieten Miet- und WEG-Recht tätig.
www.sibeth.com

Eigentümerin um die Vorlage entsprechender Unterlagen. Die Erwerber teilten daraufhin lediglich mit, dass sie den Kauf finanzieren könnten, ohne jedoch auf die Sanierungsmaßnahmen einzugehen. Der Verwalterin wurde sodann lediglich eine Schufa-Auskunft vorgelegt, jedoch weder Einkommensnachweise noch sonstige Informationen über die Zahlungsfähigkeit der Erwerber. Die Eigentümerin erhob schließlich Klage gegen die Verwalterin auf Zustimmung zur Veräußerung.

Die Meinung des Gerichts: Nach Ansicht des Gerichts war die Beklagte nicht in Verzug mit der Erteilung ihrer Zustimmung. Sie hatte als Verwalterin ein berechtigtes Interesse daran, im Hinblick auf die bevorstehenden kostenintensiven Sanierungs-



maßnahmen die Bonität der Erwerber zu klären. Gemäß § 12 Abs. 2 WEG darf der Verwalter seine Zustimmung zur Veräußerung aus wichtigem Grund versagen, was nach den Ausführungen des Gerichts dann gegeben ist, wenn unklar ist, ob der Erwerber seinen Beitrags- und Finanzierungsverpflichtungen nachkommen kann.

Dokumentation: LG Köln, Beschluss vom 08.09.2014 – 29 T 96/14 = NZM 2015, 57

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Wenn wie in dem vom Landgericht zu entscheidenden Fall bereits absehbar ist, dass die WEG in naher Zukunft erheblichen Finanzierungsbedarf haben wird, darf der Verwalter ein besonderes Augenmerk auf die Zahlungsfähigkeit von potenziellen Erwerbern legen. Es ist im Interesse der WEG, deren Finanzkraft sicherzustellen. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn auch neue WEG-Mitglieder ihren Verpflichtungen nachkommen können. Sofern also eine Veräußerung von Wohnungseigentum nur mit Zustimmung des Verwalters erfolgen kann, darf dieser belastbare Informationen zur Bonität der Erwerber verlangen, wenn bereits einigermaßen konkret absehbar erhebliche finanzielle Belastungen auf die WEG zukommen.

Anbringung einer Kamera-Attrappe



Was war passiert: Die Parteien des Rechtsstreits bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagten haben an der Außenwand ihrer Garage auf dem gemeinschaftlichen Grundstück eine Kamera-Attrappe angebracht. Die Kamera war auf das im Gemeinschaftseigentum stehende Grundstück gerichtet. Die Kläger verlangten die Entfernung der Kamera-Attrappe.

Die Meinung des Gerichts: Das Gericht bejahte auch in zweiter Instanz den Beseitigungsanspruch der Kläger. Es führte aus, dass auch eine Kamera-Attrappe die Kläger gem. §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG benachteilige, weil weder für die Kläger, noch für Besucher der WEG-Anlage ersichtlich sei, ob es sich nicht doch um eine

funktionsfähige Überwachungsanlage handle. Der durch die Attrappe erzeugte Überwachungsdruck sei nicht geringer zu beurteilen als bei einer echten, funktionsfähigen Kamera.

Dokumentation: LG Düsseldorf, Urteil vom 28.11.2013 – 19 S 25/13 = ZMR 2014, 472

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Das an die Aufstellung „echter“ Videoüberwachungsanlagen strenge Vorschriften geknüpft sind, wurde bereits höchstrichterlich entschieden (siehe DDIV 03/14). Aber auch bei der Anbringung von Kamera-Attrappen im Gemeinschaftseigentum ist noch der Maßstab der §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG zu beachten: Einer Beschlussfassung müssen dann alle Eigentümer zustimmen, die über das gem. § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Dies können (neben der Beeinträchtigung durch die optische Veränderung, die die Anbringung einer Video-Kamera mit sich bringen kann) alle von dem erzeugten Überwachungsdruck betroffenen Wohnungseigentümer sein. Dennoch kann grundsätzlich die Anbringung einer Attrappe gegenüber einer echten Videoüberwachungsanlage das „mildere Mittel“ sein, bei dem dann jedenfalls auch nicht die strengen Vorgaben von § 6b BDSG beachtet werden müssen.

Keine Hausgeldzahlung auf Treuhandkonto des Verwalters

Was war passiert: Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft stritten über rückständige Hausgeldzahlungen des beklagten Miteigentümers. Der Miteigentümer wurde wiederholt von der Verwalterin zur Zahlung des Hausgeldes aufgefordert. Das Konto, auf das der Miteigentümer die Hausgeldzahlungen hätte leisten sollen, war ein offenes Treuhandkonto, dessen Inhaber der Verwalter war. Der Miteigentümer verweigerte zunächst die Zahlung auf dieses Konto.

Die Meinung des Gerichts: Das Amtsgericht wies die Klage ab. Es entschied, dass der beklagte Miteigentümer berechtigt war, den Zahlungsaufforderungen der Verwalterin keine Folge zu leisten, weil die Verwalterin nicht Zahlung auf ein eigenes Konto der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern auf ein offenes

Treuhandkonto der Verwalterin verlangt hatte. Ein Wohnungseigentümer ist nach Ansicht des Gerichts nicht verpflichtet, eine Zahlung auf ein nicht unmittelbar der Wohnungseigentümergeinschaft zustehendes Konto zu erbringen, wenn

die Zahlungsfähigkeit der WEG durch die Zahlungsrückstände nicht gefährdet wird.

Dokumentation: AG Hamburg, Urteil vom 25.07.2014 – 10 C 24/14 = BeckRS 2014, 16108.

RATSCHLAG FÜR DEN VERWALTER:

Nach § 27 Abs. 5 S. 1 WEG hat der Verwalter einer WEG die eingenommenen Gelder von seinem Vermögen getrennt zu halten. Er darf sie weder mit eigenen Mitteln vermischen, noch mit den Geldern einer anderen WEG. Da die Wohnungseigentümergeinschaft selbst rechtsfähig ist, sind die Konten auf den Namen der WEG zu führen. Eine Kontoführung auf eigenen Namen entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Wohnungseigentümer dann nicht gleichermaßen bei einer Zwangsvollstreckung gegen den Verwalter oder einer Insolvenz des Verwalters vor einem Zugriff auf WEG-Vermögen geschützt sind.

MIETERHÖHUNG

Nach energetischer Sanierung ist sie durchaus rechens. Aber was ist dabei zu beachten?

Um in einem laufenden Mietverhältnis über Wohnraum die Miete erhöhen zu können, sieht der Gesetzgeber grundsätzlich zwei Möglichkeiten für einen Vermieter vor:

Der Vermieter kann sich einerseits auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder einen



Der Autor
STEPHEN LIETZ

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Berliner Kanzlei Joswig & Kollegen Rechtsanwälte und Notare.
www.joswig-kollegen.de

qualifizierten Mietspiegel berufen und den Mieter gemäß § 558 BGB dazu auffordern, einer Mieterhöhung zuzustimmen. Erhält er die Zustimmung nicht, kann er den Klageweg beschreiten.

Andererseits darf der Vermieter gemäß § 559 BGB 11 Prozent der aufgewendeten Kosten einer Modernisierung auf die Jahresmiete umlegen. Dabei unterscheidet das Gesetz in § 555b BGB die Fälle der energetischen Modernisierung von allen anderen Modernisierungsleistungen.

Die energetische Modernisierung

Als energetische Modernisierung definiert das Gesetz „bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird“.

Anders als bei allen anderen Modernisierungsmaßnahmen, kommt es bei der energetischen Modernisierung nicht da-

rauf an, ob sich der Gebrauchswert der Wohnung für den Mieter erhöht hat oder sich die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Alleiniges Kriterium ist die Einsparung von Primärenergie. Der Gesetzgeber hat hier die politisch gewollten Klimaschutzziele quasi per Gesetz zu Zielen der Mietvertragsparteien erhoben. Um die aufgewendeten Kosten tatsächlich und schnellstmöglich auf die Miete umlegen zu können, sind die folgenden Schritte zu beachten:

Die Ankündigung einer Modernisierung

Der Vermieter hat dem Mieter gemäß § 555c BGB die Modernisierungsmaßnahme drei Monate vor deren Beginn in Textform anzukündigen. Art und Umfang der Arbeiten müssen dabei beschrieben werden, ebenso wie der voraussichtliche

Alleiniges **Kriterium** für **energetische Modernisierungen** ist laut Gesetz die **Einsparung von Primärenergie.**

Beginn und der Abschluss der Maßnahme und die zu erwartende Mieterhöhung. Der Vermieter hat auch plausibel zu begründen, dass durch die geplante Maßnahme nachhaltig Energie oder Wasser eingespart wird. Je nach geplanter Maßnahme ist dabei unterschiedlicher Begründungsaufwand erforderlich. Bei einer Verbesserung der Wärmedämmung durch die Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen und Erneuerung der Fenster darf von einer energetischen Sanierung ausgegangen werden. Bei einer Umstellung der Heizungsart, z. B. auf Fernwärme, Wärme-Contracting oder nur durch Einbau einer moderneren Heizungsanlage, ist die Primärenergieeinsparung anhand konkreter Vergleichsberechnungen darzulegen. Allerdings darf der Vermieter dabei auf allgemein anerkannte Pauschalwerte in Bezug auf die energetische Qualität seiner verwendeten Bauteile Bezug nehmen. Es genügt also etwa die Angabe entsprechender Verbrauchswerte eines Heizungsherstellers.

Der Mieter ist auch darauf hinzuweisen, dass ihm eventuell der Einwand einer unzumutbaren Härte zusteht, sodass er die Modernisierungsarbeiten nicht dulden muss. Eine solche Härte kann in einer schweren Krankheit begründet liegen, aber auch in einer momentanen beruflichen Situation, die es unmöglich macht, die Durchführung der Arbeiten zu erdulden. Dabei handelt es sich regelmäßig um vorübergehende Umstände, da die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen

11 Prozent der für eine **Modernisierung** aufgewendeten **Kosten** können auf die **Jahresmiete umgelegt** werden.

grundsätzlich zu dulden ist und der Vermieter, aber auch die Allgemeinheit ein überwiegendes Interesse an der Durchführung der Maßnahmen hat. Lediglich momentane, besonders schwerwiegende Hinderungsgründe kommen daher als besondere Härte im Sinne des § 555d Abs. 3 BGB in Betracht.

Kündigt der Vermieter die Modernisierung nicht in dieser Art oder nicht rechtzeitig an, oder erhöhen sich die angekündigten Kosten um mehr als 10 Prozent, kann er gemäß § 559b Abs. 2 BGB die Mieterhöhung erst sechs Monate verzögert geltend machen.

Ein Verwalter, der diese Regelungen nicht beachtet, kann sich gegenüber dem Eigentümer schadensersatzpflichtig machen.

Die Modernisierungskosten

Von den Modernisierungskosten sind vor deren Umlage diejenigen Kosten in Abzug zu bringen, die für Erhaltungsmaßnahmen ohnehin aufzuwenden gewesen wären, denn diese Kosten trägt der Mieter nicht. Dies können z. B. die Kosten für die ohnehin nötige Instandsetzung der Fenster sein. Es kann dann lediglich der Kos-

tenanteil umgelegt werden, der über die Kosten einer notwendigen Instandsetzung hinausgeht.

Ebenso können verwendete Drittmittel, also Gelder, die als öffentliche Förderung ausgereicht und verwendet wurden, gemäß § 559a BGB nicht mit umgelegt werden.

Die Erhöhungserklärung

Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Mieter die Mieterhöhung schriftlich zu erklären. D. h., die Erhöhungserklärung muss die aufgewendeten Kosten auflisten und anhand der Umlagemöglichkeit von 11 Prozent, gemessen an der Wohnungsgröße, die verlangte Erhöhung nachvollziehbar erläutern.

Die Mieterhöhung wirkt mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung (§ 559b Abs. 2 BGB).

Entsprach die Modernisierungsankündigung nicht den oben beschriebenen Kriterien, wirkt die Mieterhöhung erst sechs Monate später.

Das Sonderkündigungsrecht

Dem Mieter steht nach § 555e BGB das Recht zu, nach Erhalt der Modernisierungsankündigung das Mietverhältnis außerordentlich, mit Ablauf des übernächsten Monats, also mit einer Zweimonatsfrist zu kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ende des Monats erfolgen, der auf die Modernisierungsankündigung folgt.

Kosten für ohnehin **nötige Instandsetzung** und **verwendete Fördermittel** sind von den **Gesamtkosten abzuziehen**.

iX-Haus

Die Softwarelösung für die Immobilienverwaltung

**JETZT
NEU:**

**WEG-Abrechnung
nach VNWI-Muster**

NEMETSCHKE Crem Solutions GmbH & Co. KG // Kokkolastraße 2 // 40882 Ratingen
Tel.: +49 2102 5546 0 // Fax: +49 2102 5546 404 // info@crem.nemetschke.com



Der § 35a EStG

Er beschäftigt die Verwalter nun seit 2006, denn es geht um die steuerliche Absetzbarkeit haushaltsnaher Dienstleistungen und Handwerkerleistungen.

Von Steffen Haase



Die Neuerungen ergeben sich jeweils aus dem aktuellen Anwendungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF). Insbesondere bei Neubaumaßnahmen und Schornsteinfegerleistungen gibt es seit Januar 2014 beachtenswerte Änderungen.

Mit Schreiben vom 10.1.2014 hat das BMF seine bisherigen Anwendungsregeln zur Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen (§ 35a EStG) überarbeitet. Auch wenn das BMF in weiten Teilen an seinen Aussagen aus dem Vorgängerschreiben vom 15.2.2010 (BStBl 2010 I, S. 140) festhält, gibt es doch einige Neuerungen, die im Folgenden (auszugsweise) dargestellt werden.

Handwerkerleistungen auch bei Nutzflächenerweiterung begünstigt (Rz. 20)

Zwar geht das BMF nach wie vor davon aus, dass handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme nicht als Handwerkerleistungen i. S. d. § 35a Abs. 3 EStG abgezogen werden können. Die Definition der Neubaumaßnahme hat sich jedoch im Vergleich zum Vorgängerschreiben geändert: Bisher hatte das BMF darunter alle Maßnahmen gefasst, die in Zusammenhang mit einer Nutz- oder Wohnflächenschaffung bzw. -erweiterung stehen (frühere Rz. 20). Im neuen Schreiben definiert das BMF eine Neubaumaßnahme nun als alle

„Maßnahmen, die in Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung“ anfallen (neue Rz. 21). Ob es sich bei den Kosten ertragsteuerrechtlich um Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand handelt, ist unerheblich. Das BMF weist ausdrücklich darauf hin, dass nun auch Maßnahmen im Zusammenhang mit einer neuen Wohn- bzw. Nutzflächenschaffung in einem vorhandenen Haushalt steuerlich begünstigt sind (Rz. 20). Handwerkerleistungen dürfen auch dann nicht (mehr) aberkannt werden, wenn die Baumaßnahme den Gebrauchswert der Immobilie nachhaltig erhöht.

PRAXISTIPP: Diese Ausführungen sind für die Praxis sehr bedeutsam, denn sie begünstigen nun z. B. auch Handwerkerleistungen in Zusammenhang mit einem Dachausbau oder der Errichtung eines Wintergartens!

Gutachtertätigkeiten und Schornsteinfegerleistungen (Rz. 22, 58)

Nach wie vor können Aufwendungen für Gutachtertätigkeiten nicht im Wege des § 35a EStG abgezogen werden. Das BMF fasst hierunter nun ausdrücklich Mess- und Überprüfungsarbeiten, Legionellenprüfungen, Kontrollen von Aufzügen oder Blitzschutzanlagen, Feuerstättenschauen und andere technische Prüfdienste – auch wenn sie durch Kaminkehrer oder Schornsteinfeger erbracht werden.

Daran anknüpfend formuliert das BMF folgende Übergangsregelung für Schorn-

Kosten für Maßnahmen zu Erhaltung und Herstellung sind gleichgestellt.

Seit 2014 sind Handwerkerleistungen begünstigt, Gutachterleistungen allerdings nicht.

steinfegerleistungen: Bis einschließlich 2013 können die Leistungen eines Schornsteinfegers noch in voller Höhe als Handwerkerleistung abgezogen werden. Ab 2014 ist eine Aufteilung in begünstigte Handwerkerleistungen (Kehr-, Reparatur- und Wartungsarbeiten) und nicht begünstigte Gutachtertätigkeiten (Mess- und Überprüfungsarbeiten, sowie Feuerstättenschauen) erforderlich.

Öffentlich geförderte Maßnahmen (Rz. 24, 25)

Nach § 35a Abs. 3 Satz 2 EStG können Kosten für Handwerkerleistungen nicht abgezogen werden, sofern sie auf öffentlich ge-

förderte Maßnahmen entfallen (= Förderung durch zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse); dieser Ausschluss gilt seit dem Veranlagungszeitraum 2011. Das BMF greift dieses Abzugsverbot nun erstmalig auf und erklärt, dass auch bei einer nur teilweise geförderten Baumaßnahme (z.B. wegen Übersteigens des Förderhöchstbetrags) ein Abzug der Handwerkerkosten komplett ausgeschlossen ist. Die Kosten können somit nicht anteilig für den ungeforderten Teil der einzelnen Baumaßnahme abgezogen werden. Anders ist der Fall gelagert, wenn mehrere Einzelmaßnahmen durchgeführt werden (z.B. geförderte Heizungserneuerung und ungeforderte Fassadendämmung).

In diesem Fall ist ein Kostenabzug für den ungeforderten Teil erlaubt.

Überarbeitete Aufzählung (Anlage 1)

Das BMF hat seine beispielhafte Aufzählung begünstigter und nichtbegünstigter Kosten in Anlage 1 des Schreibens um einige Punkte ergänzt. Demnach sind als Handwerkerleistungen grundsätzlich folgende Arbeiten begünstigt (auf dem privaten Grundstück):

- Errichtung von Außenanlagen,
- Wegen,
- Zäunen und Stützmauern,
- Dachgeschossausbau,
- Kamineinbau,
- Kellerausbau und
- Terrassenüberdachungen.

Nicht begünstigt sind ausdrücklich

- Dichtigkeitsprüfungen von Abwasseranlagen,
- Haushaltsauflösungen und
- Leistungen zur Tierbetreuung.

SIND SIE RECHTSSICHER UNTERWEGS?

Nutzen Sie die Musterverträge und Praxishilfen des DDIV für einen rechtssicheren und kompetenten Auftritt. Unser geprüftes Fachwissen steht allen Immobilienverwaltern schnell und unkompliziert unter www.ddiv.de oder per E-Mail an bestellung@ddiv.de zur Verfügung. Die Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände finden die Verträge kostenfrei abrufbar im Intranet www.ddiv.de.

Muster-Verwalterverträge (Stand April 2014)

Zum Download | Für DDIV-Mitgliedsunternehmen kostenfrei



WEG-Verwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen
(in einer Lang- und einer Kurzfassung)
€ 89 (zzgl. MwSt.)



Mietverwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Wohngebäuden
€ 59 (zzgl. MwSt.)



SE-Verwaltung

Vertrag über die Verwaltung von Sondereigentum
€ 59 (zzgl. MwSt.)

DDIV-Praxishilfen



ZMR Sonderheft 2011

Musterabrechnung für Wohnungseigentümergeinschaften
€ 15 (zzgl. MwSt.)



Kompendium Energetische Sanierung

2., überarbeitete Auflage,
Februar 2014
kostenfrei



POLITISCHE STELLUNGNAHME

Keine Kürzung des Handwerkerbonus'

Aktuelles zu § 35a EStG: eine politische Stellungnahme zur geplanten Begrenzung der Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen zugunsten energetischer Sanierung.

Seit 2006 können Arbeitskosten von Handwerkerrechnungen, die im Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, mit bis zu 1.200 Euro pro Jahr von der Steuerschuld abgezogen werden. Zu diesen handwerklichen Tätigkeiten zählen u. a. die Arbeiten an Innen- und Außenwänden, Arbeiten am Dach oder der Fassade, Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen, Streichen und Lackieren der selbigen, auch von Wand-schränken und Heizkörpern, Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen, Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen und Sanitärinstallation, Modernisierung oder Austausch der Einbauküche, Gartengestaltung und Pflasterarbeiten und vieles mehr.

Bekämpfung der Schwarzarbeit

Die SPD stellte diese steuerliche Absetzbarkeit infrage und brachte eine 300-Euro-Bagatellgrenze in die Diskussion. Handwerkerrechnungen sollen demnach



Der Autor

DR. OTMAR BERNHARD

**Der Rechtsanwalt und Staatsminister a. D. ist
Mitglied des bayrischen Landtags.**

überhaupt nicht mehr steuerlich berücksichtigt werden. Stattdessen sollte die energetische Gebäudesanierung steuerlich gefördert werden. Diesen Vorschlag halte und hielt ich für falsch. Denn gerade für kleinere und mittlere Einkommen käme die Kürzung oder Abschaffung des Handwerkerbonus einer Steuererhöhung gleich. Dadurch würde z. B. die Renovierung eines Hauses oder einer Wohnung massiv teurer. Zudem ist der Handwerkerbonus' ein wichtiges Instrument zur Bekämpfung der Schwarzarbeit. Er ist eine Konjunkturstütze, weil er kleine und mittlere Handwerksbetriebe fördert.

Steuerpolitisch kontraproduktiv

Die Abschaffung des Handwerkerbonus' wäre auch steuerpolitisch kontraproduktiv. Denn jeder Euro, auf den der Staat verzichtet, löst acht bis zehn Euro an Investitionen aus, was wiederum Steuer- und Sozialabgaben bringt. Ebenso führt jede Steuererhöhung zu einem volkswirtschaftlichen Wohlfahrtsverlust. Der Koalitionsausschuss hat jetzt auf Druck der CSU richtigerweise entschieden, dass es keine steuerlichen Anreize auf Kosten des Handwerkerbonus' geben wird.

Die Steuer- und Abgabenlast ist ohnehin sowohl für kleine und mittlere Unternehmen als auch für abhängig Beschäftigte zu hoch. Deshalb muss das Problem der leistungsfeindlichen kalten Progression schnell gelöst werden und mit der Abschmelzung des Solidaritätszuschlages endlich begonnen werden. Wer es mit dem Klimaschutz ernst meint, sollte selbstverständlich steuerliche Anreize für die energetische Gebäudesanierung schaffen, aber eben nicht auf Kosten des Handwerkerbonus'. Davon würden alle profitieren: die Umwelt, ausführende Unternehmen, die Gebäudeeigentümer sowie die Steuer- und Sozialkassen.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

EIGENTÜMER VERTRAUEN AUF SIE. VERTRAUEN SIE UNS!

DDIV – die Stimme der Immobilienverwalter in Deutschland
Bei uns stehen allein Sie und Ihre Interessen im Mittelpunkt!
Werden Sie jetzt Mitglied im Berufsverband für Haus- und Immobilien-
verwalter und sichern Sie sich zahlreiche Wettbewerbsvorteile.

www.ddiv.de

Unverhofft kommt oft

Komplexe Aufgaben, vielfältige Risiken.

Wohl dem, der hinreichende
Vorsorge getroffen hat – mit
Versicherungen für
Immobilienverwalter.



Der Autor
RONNY NEHMITZ
**Der Vertriebsdirektor der
RheinLand Versicherungs
AG verfügt über 25 Jahre
Erfahrung in der
Versicherungsbranche.**

Versäumnisse werden erst dann bewusst, wenn sie sich als Schaden verwirklicht haben. Ohne Versicherungsschutz kann dies die Existenz – unter Umständen nicht nur die berufliche – des Hausverwalters ruinieren. Sie sind deshalb gut beraten, für sich ausreichenden Versicherungsschutz einzukaufen. Darüber hinaus gehört es zu den Pflichten des Hausverwalters, im Interesse der Eigentümer für hinreichenden Versicherungsschutz zu sorgen.

Hier zunächst ein Überblick über die wichtigsten Versicherungen

GRUNDSÄTZLICHES ZU DEN VERSICHERUNGSARTEN

1. Haftpflicht-Versicherungen

Derjenige, der einem anderen einen Schaden zufügt, ist ihm nach dem Gesetz zum Ersatz des Schadens verpflichtet. Diese Verpflichtung kann jeden treffen und dies zufällig. Hierbei ist häufig unklar, ob das Verhalten des in Anspruch Genommenen den Schaden wirklich verursacht hat bzw. welchen Anteil es an der Entstehung des Schadens hatte. Mit anderen Worten: In welchem Maße trifft den in Anspruch Genommenen die Verantwortung für den Schaden? Wie weit haftet er? Haftpflichtversicherungen bieten dem Versicherungsnehmer bzw. den versicherten Personen einen Mehrfachschatz bei Schadenersatzansprüchen!

Der Versicherer prüft zunächst die Haftpflichtfrage. Das heißt, er untersucht, ob die Ansprüche dem Gesetz nach berechtigt sind, also die Versicherten gesetzlich verpflichtet sind, einen Schaden zu ersetzen und wie viel sie ggf. ersetzen müssen. Kurz: Der Versicherer prüft, ob die Versicherten haften und wenn ja, in welchem Umfang.

Je nach Ergebnis dieser Prüfung:

- wehrt der Versicherer für die Versicherten unbegründete Ansprüche ab (Rechtsschutzfunktion betreffend Schadenersatzansprüchen) oder
- er kommt im Rahmen der vereinbarten Versicherungssumme(n) für die Entschädigung auf, die die Versicherten an den Geschädigten zu zahlen haben.

Sollte es zu einem Rechtsstreit über den Anspruch kommen, führt der Versicherer auf seine Kosten den Rechtsstreit im

VERSICHERTE UND INTERESSEN	ART DER VERSICHERUNG	
	HAFTPFLICHT-VERSICHERUNGEN	SACH-VERSICHERUNGEN
Wer hat Versicherungsschutz bzw. wer ist Versicherungsnehmer/versicherte Person?	Schützt vor Schadenersatzansprüchen Dritter	Ersetzt dem Versicherungsnehmer bei Verlust oder Beschädigung versicherter Sachen, den Schaden, der durch eine versicherte Gefahr verursacht wurde.
HAUSVERWALTER	<ul style="list-style-type: none"> ■ Betriebshaftpflicht-Versicherung ■ Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Betriebs-Inhaltsversicherung ■ Geschäfts-Gebäudeversicherung (wenn im eigenen Gebäude tätig) ■ Ertragsausfall-(Betriebsunterbrechungs-) Versicherung
EIGENTÜMER / EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT	<ul style="list-style-type: none"> ■ Haus-/Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ (Wohn-)Gebäudeversicherung

Namen der Versicherten. Der Hausverwalter selbst kann sich mit zwei Haftpflichtversicherungen umfassend schützen:

Die Betriebshaftpflicht-Versicherung

Sie bietet im Wesentlichen Deckung für die Haftpflicht wegen Personenschäden (Tötung, Verletzung des Körpers oder Schädigung der Gesundheit von Menschen) und Sachschäden (Beschädigung, Verderben, Vernichtung von Sachen), die aus dem Betriebsstättenrisiko des Versicherungsnehmers (in der Regel Bürobetrieb) oder in Ausübung der Tätigkeit als Hausverwalter entstanden sind.

Die Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung

Sie bietet dem Hausverwalter Deckung für den Fall, dass er wegen eines in Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit begangenen Verstoßes von einem anderen aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für einen Vermögensschaden verantwortlich gemacht wird. Das sind Schäden, die weder Personenschäden noch Sachschäden sind und sich auch nicht aus solchen herleiten. Ein Vermögensschaden kann u. a. aus Fehlern beim Abschluss von Mietverträgen oder durch Fristversäumnisse bei der Geltendmachung von Ansprüchen für die Eigentümer/Eigentümergeinschaft entstehen.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung

Diese Versicherung muss der Hausverwalter in der Regel für die Eigentümer abschließen. Sie bietet den Eigentümern – wie die Betriebshaftpflicht-Versicherung dem Hausverwalter – ebenfalls Deckung für Personen- und Sachschäden, und zwar für solche, die aus der Verletzung von Pflichten resultieren, die den Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Gebäude- oder Grundstücksbesitzer obliegen (z. B. bauliche Instandhaltung, Beleuchtung, Reinigung, Streu- und Schneeräumdienst auf Gehwegen).

2. Sachversicherungen

Sie schützen den Versicherungsnehmer bei Schäden an seinen eigenen Sachen, die durch die im Versicherungsvertrag vereinbarten und dort definierten Gefahren entstanden sind. Für den

Hausverwalter am wichtigsten sind die Geschäftsinhaltsversicherung und die Geschäftsgebäudeversicherung. Auch eine Ertragsausfall-(Betriebsunterbrechungs-) Versicherung kann sich als sinnvoll erweisen.

Die Inhaltsversicherung

Mit ihr werden die technische und kaufmännische Betriebseinrichtung, einschließlich Waren, Vorräten und Mietereinbauten, allgemeinen Anwenderprogrammen oder Programmen für Betriebssysteme der elektronischen Datenverarbeitung sowie Gebrauchsgegenstände der Betriebsangehörigen versichert. Nicht eingeschlossen sind zulassungspflichtige Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuganhänger und Zugmaschinen sowie Automaten mit Geldeinwurf (einschl. Geldwechsler) und Geldausgabeautomaten inkl. Inhalt; es sei denn, es handelt sich um Waren und Vorräte. Diese Sachen lassen sich gegen bestimmte Gefahren versichern, die grundsätzlich im Versicherungsvertrag einzeln zu vereinbaren sind. Und darum geht es: Feuer, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl, Vandalismus nach Einbruch, Raub, Glasbruch, Sturm und Hagel sowie weitere Elementargefahren wie Überschwemmung und Erdbeben, Schneedruck und Lawinen. Erwähnt seien noch die so genannte Extended Coverage sowie Elektronik- und Transportgefahren.

Die Gewerbe-Gebäudeversicherung

Sie versichert die im Versicherungsschein bezeichneten Gebäude und die hierzu gehörenden Gebäudebestandteile (technische und sonstige) sowie Mietereinbauten, Zubehör im Gebäude oder außen angebrachte Sachen und sonstige Grundstücksbe-

Im Interesse der Eigentümer sorgt der Verwalter für hinreichenden Schutz.

standteile. Der Begriff „Gebäude“ umfasst demnach alle Bauwerke, einschließlich Fundamenten, Grundmauern, Kellermauern. Auch Um-, An- und Neubauten gehören dazu. Die versicherten Gefahren entsprechen denen der Inhaltsversicherung. Da es sich bei den versicherten Sachen jedoch um Gebäude bzw. deren Bestandteile handelt, entfallen hier die Gefahren Einbruch-Diebstahl, Transport und Elektronik. Für Privatpersonen finden vorgenannte Versicherungen in abgewandeltem Umfang ihre Entsprechung in der Hausratversicherung und der Wohngebäudeversicherung. Der Hausverwalter wird bei Wohnungseigentum im Interesse der Eigentümergemeinschaften regelmäßig für die Beschaffung einer Wohngebäudeversicherung sorgen müssen.

Die Ertragsausfallversicherung

Auch sie ist nicht ganz unwichtig. Bei einer Betriebsunterbrechung infolge eines Sachschadens entschädigt der Versicherer den daraus entstehenden Ertragsausfallschaden (fortlaufende Kosten und den Betriebsgewinn, der wegen der Betriebsunterbrechung nicht erwirtschaftet werden kann) im Rahmen der vereinbarten Versicherungssumme für den vereinbarten Zeitraum (Haftzeit). Die versicherten Gefahren entsprechen denen der Gebäudeversicherung (also ohne Transport- und Elektronikgefahren).

Dr. Adams Consulting

Haus- und Wohnungsverwaltungsunternehmen gesucht

für etablierte und bonitätsstarke Kaufinteressenten.
Bei absoluter Diskretion und Vertraulichkeit sind wir spezialisiert auf:

- Alters- / Nachfolgeregelungen für Haus- und Wohnungsverwalter
- Vermittlung von Hausverwaltungs- und Wohnungsverwaltungsbeständen
- Finanzierung von Unternehmenskäufen und Bestandskäufen
- Unternehmensbewertungen und Gutachten.

Dr. Adams Consulting GmbH & Co KG
www.dr-s-adams.com
Tel. + 49 (0) 6196 400 108

Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung

Modern und praxisnah

www.ddiv.de – der Online-Auftritt des Dachverbands wurde umfassend überarbeitet und ist nun mit neuem Gesicht und neuen Funktionen am Start.

Von Stephanie Benusch



Noch mehr „Fakten! Fakten! Fakten!“, einfach, übersichtlich, benutzerfreundlicher – das war das Ziel der Überarbeitung der DDIV-Website, von der auch die Landesverbände und ihre Mitglieder profitieren:

Optimierte Struktur

Design und Aufbau der Website wurden neu gestaltet. Nutzer führt die klare Struktur zielgruppengenau zu den für sie relevanten Themen und direkt zu gesuchten Informationen – allgemeinen Angaben zu Immobilienverwaltungen, Verband, Veranstaltungen, News oder Branchendaten. Neue Meldungen finden sich auf der Startseite und im Bereich „Aktuelles“, gebündelt nach Relevanz und nach Zielgruppen (Verwalter-News, Pressemitteilung, Rechtsprechung).

Der 14-tägige kostenfreie DDIVnewsletter, der mittlerweile über 12 000 Abonnenten erreicht, ist in die Website eingebunden. So ist er wie die Meldungen immer direkt abrufbar - wie die gesamte Website für mobile Endgeräte optimiert leserfreundlich auch auf Smartphone und Tablet.

Technische Weiterentwicklung

Die modular aufgebaute Technik stammt von Auctores und verknüpft im Hintergrund verschiedene Systeme miteinander: Redaktions-Server, Newsletter-System, Seminarbuchungstool, Nutzerverwaltung, Mitgliederbereich und Praxisforum. Das bereits bestehende Umfragesystem ist integriert, ein komfortabler Online-Shop, und die neue Website der DDIVservice

GmbH, die Veranstaltungen im Auftrag des DDIV durchführt, wird über das System gepflegt, das auch externe Websites, die auf dem gleichen System basieren, mit Textelementen und Neuigkeiten versorgen kann.

Intranet und Praxisforum – neuer Mehrwert

Ausgebaut wurde der interne Bereich für Mitglieder der Landesverbände. Die im Januar versandten individuellen Zugangsdaten erlauben ihnen und registrierten Mitarbeitern den Zugriff auf eine Vielzahl praktischer Unterlagen: Handlungsempfehlungen, Muster-Verwalterverträge, Gutachten, Publikationen und wie gehabt auf aktuelle Eigentümeranfragen (Verwaltergesuche), Partnerangebote und Hotelverbandsraten. Individuelle Benutzerkonten ermöglichen bequeme Bestellungen aus dem Shop oder Seminarbuchungen.

Ab 20. April geht auch das „Praxisforum von Verwaltern für Verwalter“ online. Hier können Mitgliedsunternehmen Fragen stellen und beantworten, kommentieren und

über Verwalterthemen diskutieren. Der ausschließlich auf Mitgliedsunternehmen beschränkte Zugang bietet einen geschützten Raum, der die Kommunikation untereinander fördern wird. Bereits registrierte Mitgliedsunternehmen können übrigens beliebig viele Mitarbeiter für das Intranet freischalten lassen. Die individuellen Zugänge können im Intranet unter „Mitarbeiterregistrierung“ beantragt werden.

Landesverbandsplattform verfügbar

Zur besseren Vernetzung der Landesverbände wurde eine zusätzliche Plattform geschaffen, zum Austausch interner Dokumente, für Terminkündigungen und -koordination.

Externe Nutzung von Inhalten

Landesverbände und ihre Mitglieder können Inhalte des DDIV-Internetauftritts kostenfrei für ihre Websites übernehmen, bei entsprechender Quellenangabe – entweder über interne Einbindung bei Verwendung des gleichen Systems oder wie gewohnt per RSS-Feed.

WICHTIGE LINKS

- Zugang zum internen Bereich erhalten Mitglieder der DDIV-Landesverbände über die E-Mailadresse: www.ddiv.de/login
- Vergessene Passwörter können unter dem Login mithilfe des Buttons „Passwort vergessen“ angefordert werden.
- Die Anmeldung zum Abonnement des DDIVnewsletters erfolgt unter: www.ddiv.de/newsletter
- Fragen zur Registrierung beantwortet Ihr Landesverband und die DDIV-Geschäftsstelle. Letztere steht Ihnen auch für allgemeine Fragen, Lob und Kritik zur Verfügung: info@ddiv.de / 030.3009679-0

VDIV Bayern

Sonne satt in Seefeld Tirol!

Die bayerischen Immobilienverwalter tanken Energie für die Versammlungssaison! Bereits zum 13ten Mal fand in diesem Jahr das Winterwochenende des VDIV Bayern statt. Eine liebgewordene Tradition mit einer stetig wachsenden Teilnehmerfamilie. Diesmal fanden sich knapp 90 Teilnehmer im idyllischen Seefeld in Tirol ein. Skirennen, Wanderungen und Wellness standen auf dem Programm.

Voller Vorfreude auf ein schönes gemeinsames, erholsames Wochenende versammelten sich am Freitagabend Verwalter, Vertreter der Partnerunternehmen und die Verbandsführung zum Begrüßungscocktail und Abendessen. Nachdem alle Teilnehmer sich auch am vielfältigen Nachspeisenbuffet bedienen konnten, wurden die „Laiberl“ für das Skirennen gelost. Zum Ausklang des Abends fanden sich alle Teilnehmer in einer geselligen Runde an der Bar in der Hotel-Lobby wieder.

Auch dieses Jahr war Petrus der Veranstaltung wohlgesonnen. Bestes Winterwetter beglückte am Samstag. Spürbar unter Adrenalin standen die Rennteilnehmer schon beim Frühstück und der anschließenden Busfahrt zum Skilift. Währenddessen

machten sich die Zuschauer ganz gemütlich mit Pferdekutschen auf den Weg zum spannenden Rennen am Gschwandtkopf. Schon seit einigen Jahren gibt es bei den Herren zwei verschiedene Wertungen, da es unter den Partnern einige sehr professionelle Teilnehmer gibt. Erstmals nahm in diesem Jahr der ehemalige DSV-Rennläufer und langjährige Sponsor Rainer Strobel am Rennen teil – und gewann prompt. Doch auch die Verwalter brauchten sich nicht zu verstecken. Bester wurde Daniel Prester, bei den Damen Marion Lederer und bei den Kindern setzte sich in diesem Jahr Tobias Reich durch. Nach dem erfolgreich absolvierten Skirennen konnten sich alle Teilnehmer auf der Sportalm für den restlichen Tag stärken und das schöne Wetter in vollen Zügen genießen.

Der Nachmittag stand frei zur individuellen Gestaltung. Skifahrer nutzten den Ganztageskipass, um bei strahlendem Sonnenschein die Pisten unsicher zu machen. Für Nicht-Skifahrer bot sich die Möglichkeit, auf die Wildmoosalm zu wandern und sich dort mit Kaffee und Kuchen oder dem vielseitigen Wellness-Angebot im Hotel verwöhnen zu lassen.



Die Pokale und Urkunden für die Gewinner des Skirennens wurden beim Abendessen von allen voller Freude entgegengenommen. Für die sportbegeisterten Mitglieder bot sich im Anschluss die Möglichkeit, sich im Sport-Pup des Hotels nochmals bei Tennis, Kegeln oder Billard zu verausgaben.

So ging wieder ein wunderschönes Winterwochenende am Sonntag zu Ende. Auf ein Wiedersehen im kommenden Jahr vom 04. – 06. März in Oberstdorf!

1 Pures Vergnügen auch ohne Ski: Die Entourage der Rennläufer auf Winterwanderung.

2 Professionelle Kurvenlage: Rainer Strobel fährt den Sieg ein.

3 Bester Verwalter: Daniel Prester (Mitte) bei der Siegerehrung mit Laura Schroth und Carsten Philippi.

Interaktiver Winter-Workshop zum Schadensmanagement

In Fortführung des innovativen Fortbildungskonzeptes des VDIV B-B wurde im Rahmen des „Winter-Workshops“ am 17.02.2015 ein neues Modell der aktiven Diskussion zwischen Mitgliedern und Referenten etabliert. Kurze Impulsvorträge führten in die Thematik ein, die anschließend in einer Podiumsdiskussion zwischen Referenten und Zuhörerschaft anhand eines realen Falles fortgeführt wurden. Die Veranstaltung fand in den großzügig geschnittenen und technisch exzellent ausgestatteten Konferenzräumen des VDIV-Premiumpartners Tele Columbus in Berlin-Charlottenburg statt. Mit 78 Teilnehmern war der Workshop sehr gut besucht und bot somit ein großes Forum für lebhaftes Diskussions. Nach kurzen Eröffnungsreden von Sylvia Pruß (Vorstandsvorsitzende, VDIV B-B) und Jens Opitz (Vertriebsdirektor, Tele Columbus) übernahm Bernd Schneider (Vorstand, VDIV B-B) die Einstiegsmoderation mit der Schilderung eines großen Brandschadens in einer von ihm verwalteten

Berliner Wohnungseigentumsanlage.

Er berichtete über den Ablauf der Sofortmaßnahmen, die Dokumentationspflichten sowie die spätere Kontaktaufnahme mit den Regulierern. „Neben der im Vordergrund stehenden Schadensbehebung durch Feuerwehr und Rettungskräfte muss bereits beim Eintritt des Schadens auch an die Folgemaßnahmen gedacht werden“, so RA Volker Grundmann (Vorstand, VDIV B-B) im folgenden Impulsreferat. Nur mit einer schnellen und korrekten Schadensdokumentation ist eine möglichst treffende Zuordnung zu Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum möglich. Die Abgrenzung zwischen beiden Eigentumsformen sei ohnehin eine Herausforderung, die der systematischen Bewertung anhand der Rechtsprechung folgen muss. Beispielhaft ging er auf den von Herrn Schneider geschilderten Brand in einer Dachgeschosswohnung ein, der



Konstruktiver Workshop: Mirko Jahn moderiert die Expertenrunde: Rechtsanwalt Volker Grundmann, Bernd Schneider und Sabine Leipziger (v. l. n. r.)

durch einen Schmelbrand ausgelöst wurde – vermutlich durch vorangegangene Schleifarbeiten am Fußboden der Wohnung. Der folgende Brand und die Folgeschäden aus den Löscharbeiten mit Wasser und Schaum führten zu einem Schaden von über einer halben Millionen Euro.

Wesentlich für die Regulierung sei auch die Notwendigkeit einer Vollmacht des Verwalters für die Tätigkeit im Sondereigentum bei Eintreten eines Schadens. Nur so kann er diesen für beide Eigentumsformen adäquat regulieren. Sabine Leipziger (VDIV INCON) erläuterte den geschilderten Brandschaden aus Sicht der Versicherer. Wesentliche Themen waren hierbei die Inhalte der Versicherungspolizen sowie die gutachterlichen Dokumentationen.

Mirko Jahn (Vorstand im VDIV B-B) moderierte den zweiten Teil der Veranstaltung. In Form einer fiktiven Eigentümerversammlung konfrontierten die Teilnehmer des Workshops die Referenten mit den Fragen, die sich typischerweise für die Betroffenen und die im Schadensfall Beteiligten ergeben. Es entspann sich eine äußerst produktive und auf fachlich hohem Niveau geführte Diskussion zu vielfältigen Problemstellungen bei der Abwicklung von Schäden in der Eigentumsanlage. Schwerpunkte der Diskussion waren unter anderem die Pflichtaufgaben des Verwalters, die Beteiligung der Eigentümer und die Zuständigkeit der Versicherer. Nach neunzig Minuten intensiver Diskussion endete ein äußerst erfolgreicher Workshop mit positiver Resonanz der Beteiligten.



Realer Fall: verheerender Dachgeschossbrand mit Folgeschäden der Löscharbeiten als anschauliches Beispiel für die Teilnehmer.



Gelungenes Verwalterforum in Frankenthal

Am 25.02.2015 präsentierte der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. sein erstes Verwalterforum dieses Jahres. Veranstaltungsort dieser beliebten Informationsreihe war das CongressForum im pfälzischen Frankenthal. Auf dem Programm standen zwischen 9:00 und 17:30 Uhr das „Aktuelle Mietrecht aus Sicht der Verwalterpraxis“ und die vielen kleinen Fragezeichen rund um Betriebskosten, Mietkaution oder Widerrufsrecht für Mieter. Ein weiteres vieldiskutiertes Tagesthema war die Mietpreisbremse und die daraus resultierenden Rechte von und für Mieter. Die zahlreichen Fachvorträge sollten die Teilnehmer unterstützen, künftig Fehler zu vermeiden, Streitigkeiten zu minimieren und im Verwalteralltag immer auf der sicheren Seite zu stehen. Beispielsweise sorgte der Kölner Rechtsanwalt Dr. Klaus Lützenkirchen für Aufklärung im Bereich „Renovierungspflicht des Mieters bei nicht renovierter Wohnung“ und beim „Widerrufsrecht für Mieter im Wohnraum- und Gewerbemietverhältnis“. Darüber hinaus erhielten die Besucher in der begleitenden Fachaussstellung interessante Einblicke in das Angebot verschiedener Dienstleister aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft. Das positive Resultat: Der VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland verschaffte Immobilienverwaltern aus der Region mit dem ganztägigen Verwalterforum Durchblick im Mietrecht. Mehr als 100 Teilnehmer nutzten diese Gelegenheit, sich über Themen des Verwalteralltags zu informieren oder um sich mit Kollegen und Fachexperten auszutauschen. Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender des VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. zog für den Erfolg der Frankenthaler Veranstaltung folgendes

Fazit: „Durch die Umsetzung der Verbraucherrichtlinien der EU ergeben sich für Vermieter etwa bei Abschluss oder Änderung von Mietverträgen und bei der Immobilienrückgabe erhebliche Risiken. Die Teilnehmer unseres Verwalterforums haben in kompakter Zeit von Experten erfahren, wie sie diese Punkte umgehen oder zumindest minimieren können. Dazu ergab der aktuelle Gesetzesentwurf der Großen Koalition zur Mietpreisbremse einen zusätzlichen Tagesordnungspunkt, den wir sofort thematisieren und diskutieren konnten.“

Die möglichen Folgen der Mietpreisbremse beurteilt der VDIV übrigens schon heute kritisch. Der Verband befürchtet u. a. vorgezogene Mieterhöhungen. Dies hätte zur Folge, dass die Mietpreise auch in Städten wie Speyer bald die 10-Euro-Grenze pro Quadratmeter durchbrechen könnten.

Bei den regelmäßigen Veranstaltungen des VDIV in verschiedenen Städten in Rheinland-Pfalz und im Saarland haben Mitglieder und Nichtmitglieder die Gelegenheit, sich in kurzer Zeit nützliche Tipps und Tricks zu

aktuellen, verwalterrelevanten Themen zu holen. Wer das Verwalterforum in Frankenthal verpasst hat, kann sich auf der Internetseite des Verbands der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. über weitere Veranstaltungen informieren. Auch Einladungen und Anmeldeformulare zum Download finden sich dort: www.vdiv-rps.de/veranstaltungen, oder telefonisch unter 0391/61194328.

1 Zufriedene Gesichter nach einer gelungenen Veranstaltung: Der Vorstand des VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.: v.l. Markus Herrmann, Geschäftsführender Vorstand; Wolfgang Ries, Vorstand Rheinland-Pfalz; Oliver Philipp Kehry, Vorstandsvorsitzender, Jutta Holberg, Axel Ewen, Vorstand Saarland.

2 Rechtsanwalt Dr. Klaus Lützenkirchen klärt auf: Wann müssen Mieter renovieren, wie steht es um das Widerrufsrecht?



Fachseminar Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung

Gemeinsam mit dem DDIV veranstaltete der Landesverband Hessen am 12.02.2015 ein Fachseminar unter Leitung von Astrid Schultheis im Lindner Hotel & Sports Academy, Frankfurt am Main. Die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für WEG-Verwaltung zeigte sich erneut als versierte Referentin und Kennerin der Materie in Theorie und Praxis. Ihr Vortrag führte in die grundsätzlichen Details einer Abrechnung in der WEG-Verwaltung ein und ging des Weiteren auf die damit verbundenen Notwendigkeiten bei der Verbrauchskostenrechnung, die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung sowie des Verwaltungsvermögens ein.

Durch die gute Teilnehmerzahl und das hohe Interesse der Seminarbesucher blieb es nicht bei einer herkömmlichen Frontal-Schulung, sondern es ergaben sich vielfältige Frage-Antwort-Diskussionen. Praktische Anwendungsbeispiele der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen konnten gut mit den individuellen Anliegen und Fragen der Teilnehmer verbunden und stets in Bezug zum eigenen Unternehmen gebracht werden. Sowohl die Referentin als auch die Teilnehmer nutzten die Pausen für den angeregten Austausch über teils neue, teils aufgefrischte Kenntnisse und deren Umsetzung in der eigenen Abrechnungssoftware.

Der Nachmittag bot u. a. Raum für eins der immer wieder besonders spannenden Themen: „Besonderheiten

bei Behandlung von Verwaltungskosten sowie die nach Abrechnungsfertigstellung erforderliche Prüfung durch den Verwaltungsbeirat.“

Im Ergebnis bot der Verband der Immobilienverwalter in Hessen e.V. in Kooperation mit dem DDIV und der Referentin eine lehrreiche Fachveranstaltung sowohl für langjährige Verwalter und deren Mitarbeiter als auch für diejenigen, die noch in den Startlöchern stehen. Die Fortsetzung der Seminarreihe verfolgt auch weiterhin das Ziel der Unterstützung und Förderung der Mitglieder, um den stetig steigenden Anforderungen und Qualitätsmerkmalen an den professionellen Immobilienverwalter gerecht zu werden.

Schon im Vorfeld zeigte sich enormes Interesse am Thema des Fachseminars durch die zahlreichen Anmeldungen. Grund genug, die so erfolgreiche Veranstaltung zu wiederholen: Anfang März und am 05.11.2015.



Kennerin der Materie und versierte Referentin: Astrid Schultheis, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für WEG-Verwaltung.

Frühlings-Profitreffen des VdIV Hessen

Am 19.02.2015 fand in der Stadthalle in Oberursel das Frühlings-Profitreffen des VdIV Hessen statt. Von den unterstützenden Firmen Bosch Thermotechnik GmbH Buderus, Innotec Abfallmanagement GmbH und den Stadtwerken Oberursel (Taunus) GmbH wurden die Referenten Markus Haan (Key Account Manager Wohnungswirtschaft der Bosch Thermotechnik GmbH Buderus), Florian Kinzenbach (Produktmanager Service der Bosch Thermotechnik GmbH), Swen Reinisch (Regionalleiter Süd der Innotec Abfall-

management GmbH) und Stefan Kunkel (Leiter Energiewirtschaft der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH) gestellt. Als weitere wichtige Referenten konnten Thomas Giel (Professor für technische Gebäudeausrüstung an der Fachhochschule Mainz) und Prof. Dr. Stephan Ruhl (Vorstand der ratioservice AG) gewonnen werden.

Rainer Marcus, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des VdIV Hessen, eröffnete die Veranstaltung mit einer umfassenden Information zur digitalen

Nutzung in der Wohnungswirtschaft sowie einigen wichtigen Informationen zum vorliegenden Branchenbarometer des Dachverbandes. Er rief die zahlreich anwesenden Verwalterkollegen dazu auf, auch an der anonymen Datenerhebung für das Branchenbarometer 2015 teilzunehmen.

Prof. Giel informierte umfassend, sozusagen „im Fluge“, über die geltenden Gesetzesänderungen zur energetischen Sanierung. Zahlen belegten eindrucksvoll, dass nicht jede heute geplante Sanierungsmaßnahme auch wirklich sinnvoll ist.

Anschließend widmete sich Prof. Dr. Ruhl in einem interessanten Vortrag dem Thema „Der Buderus Energie-Verbrauchs-Check – ohne Heizungs-EKG keine Einsparung?!“. Er legte dar, dass nur eine genaue, auf einem umfassenden Gebäudetechnik-Check basierende Planung zu einer sinnvollen Sanierung führt, bei der neue Komponenten Verwendung finden, die zum Gebäude passen, anstatt durch nutzlose Maßnahmen Investitionen zu verschwenden.

Nach der Kaffeepause informierten Vertreter der unterstützenden Unternehmen über ihre Angebote und die Vorteile für die Wohnungswirtschaft. Abfallmanagement, Energieversorgung und Heizungstechnik standen dabei im Fokus. Zukünftig wird Bosch Thermotechnik GmbH Buderus auch zwei- bis dreistündige Nachmittagsseminare zu unterschiedlichen Themen an-

bieten. Der VdIV Hessen wird Mitglieder und registrierte Interessenten rechtzeitig über diese Veranstaltungen informieren und dazu einladen.

Das Profitreffen klang bei einem leckeren kalt/warmen Buffet mit hessischen Spezialitäten und einer ebenso guten wie angenehmen musikalischen Begleitung, spendiert vom Firmenkonsortium, aus.

Handschlag auf ein gelungenes Treffen: Markus Haan, Bosch Thermotechnik GmbH Buderus Deutschland, Kooperationspartner des VdIV Hessen, und Rainer Marcus, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des VdIV Hessen.



••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER ••• PREMIUMPARTNER •••

EKB – Ihr Partner für effizienten Energieeinkauf

Steigende Energiepreise trieben in den letzten Jahren die Betriebskosten für Mieter deutlich in die Höhe. Da die umlagefähigen Kosten für Allgestrom und Gaszentralheizung im Verantwortungsbereich der Hausverwaltung liegen, gelten sie auch als Qualitätskriterium für ihre Tätigkeit. Insofern zahlt es sich aus, den Energieeinkauf gezielt zu optimieren.

Als Marktführer auf dem Gebiet der Energiebeschaffung bietet die EKB für Verwaltungsunternehmen von Wohn- und Gewerbeimmobilien einen umfassenden professionellen Service: Ein Team von Experten analysiert mit Erfahrung und Marktkenntnis bestehende Verträge mit Energieversorgern, vergleicht marktübliche Angebote und trägt so zur Optimierung des Energieeinkaufs bei. Die lieferantenunabhängige Betreuung umfasst alle Schritte von der Ausschreibung über die Vertragsverhandlung bzw. -ge-

staltung, eventuelle Anbieterwechsel und ggf. Bündelung und Harmonisierung der Laufzeiten von Verträgen bis zum langfristigen Vertragsmanagement. So entstehen individuelle Einkaufsstrategien für Strom und Gas, die das bestmögliche Verhältnis von Kosten und Service bieten.

Die Vorteile für Immobilienverwalter liegen auf der Hand: Sie profitieren vom geringeren Personalaufwand im eigenen Unternehmen und stellen sowohl Kunden als auch Mieter durch attraktive Energiepreise und garantierte Versorgungssicherheit zufrieden. Als direkter Vertragspartner des jeweiligen Energielieferanten behalten Sie stets alles im Griff und können jederzeit auf kompetente Beratung und Betreuung zählen – ohne dass dafür Kosten entstehen. Sprechen Sie mit uns

über Ihre individuelle Beschaffungsstrategie für Ihre Liegenschaften.

www.ekb-online.de

ekb
energie kompetent beschaffen



Das Kabelnetz:

Garant für eine zukunftsfähige Multimediansversorgung

Der Stellenwert einer zuverlässigen und schnellen Medienversorgung hat in den letzten Jahren sehr stark zugenommen. Moderne Multimediansdienste werden mehr und mehr nachgefragt. Daher bietet eine Kooperation mit Kabel Deutschland für die Immobilienwirtschaft angesichts des sich verändernden Medienverhaltens vieler Bewohner enorme Wettbewerbsvorteile. Denn neben einer hohen Bandbreite zur Nutzung mehrerer Endgeräte und einer vielfältigen Produktauswahl ist für potenzielle Bewohner ausschlaggebend, dass sie auch in Zukunft am Puls der Zeit sind – von der Grundversorgung bis zum Premiumpaket, und das alles aus einer Hand.

Select Video, das Video-on-Demand-Angebot von Kabel Deutschland, ist das beste Beispiel dafür, dass die Immobilienwirtschaft nicht nur heute von einer Multimediansversorgung durch Kabel Deutschland profitiert, sondern damit dauerhaft gut gerüstet ist. Denn zeitunabhängiges Fernsehen ist der aktuelle Top-Trend im TV-Bereich. Dabei kommt Select Video nicht per Internet-Stream, sondern direkt über das Kabelnetz zum Mieter nach Hause – also ohne Zwischenspeicherung und ohne Herunterladen von Dateien. Bis zum Frühjahr dieses Jahres plant Kabel Deutschland, 90 Prozent der Kabelkunden mit Select Video auszustatten. Die Immobilienwirtschaft kann sich also auch weiterhin auf

die Zukunftsfähigkeit des Glasfaser-Koaxialnetzes und die Innovationskraft von Kabel Deutschland im Bereich Fernsehen, Internet und Telefon verlassen.



Kabel Deutschland
Ein Vodafone Unternehmen.

Energie-Partner auf Augenhöhe

MVV Energie: Produkte und Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft

Das Thema Energie gewinnt in der Immobilienwirtschaft immer mehr Gewicht. Der steigende Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten fordert neue Lösungen und Ideen – von neuen Beschaffungsstrategien über IT-Schnittstellen für Abrechnungen und Reportings bis zum Wärme-Contracting. Für Entwicklung und Umsetzung dieser Ideen braucht die Immobilienwirtschaft kompetente Energie-Partner, die Erfahrung mit den Anforderungen der Branche haben. Eine Partnerschaft auf Augenhöhe gibt beiden Seiten die Sicherheit, die für eine stabile Kooperation nötig ist.

Das Mannheimer Energieunternehmen MVV Energie ist seit vielen Jahren Part-

ner der Wohnungswirtschaft und hat sich einen Namen mit Produkten gemacht, die an den Ansprüchen der Branche ausgerichtet sind. So hat das Unternehmen die Vorteile einer strukturierten Beschaffung von Energie, nämlich ein gutes Preisniveau bei geringem Risiko und hoher Markttransparenz, der Immobilienwirtschaft zugänglich gemacht. Eine elektronische Rechnungserstellung (eBilling) bietet zusammen mit dem vielseitigen Standort-Reporting einen kompletten Überblick über Beschaffung, Verbräuche und Abrechnungen für alle Abnahmestellen – online und auf einen Blick. Und mit der Tochtergesellschaft MVV Enamic bietet MVV Energie maßgeschneiderte Contracting-Lösungen speziell für die Wohnungswirtschaft an.

Solche Lösungen entstehen, weil MVV Energie mit persönlichen Ansprechpartnern im Dialog mit den Kunden steht und gezielt deren Anforderungen umsetzt.

Für Fragen rund um die Lösungen von MVV Energie für die Immobilienwirtschaft steht Liliana Cataldo unter der Telefonnummer 0621/290-1564 zur Verfügung.

Mehr Informationen erhalten Sie auch unter: www.mvv-energie.de/immobilienwirtschaft





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Geschäftsstelle:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
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
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.

Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-553916
info@immobilienverwalter-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Steffen Haase

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
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.

Dreiherrensteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel
Stv. Vorstandsvorsitzender: Rainer Marcus

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
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

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

Vaalsler Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-8901200
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

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

Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638

Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.

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

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
Vorsitzender: Axel Balzer

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@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

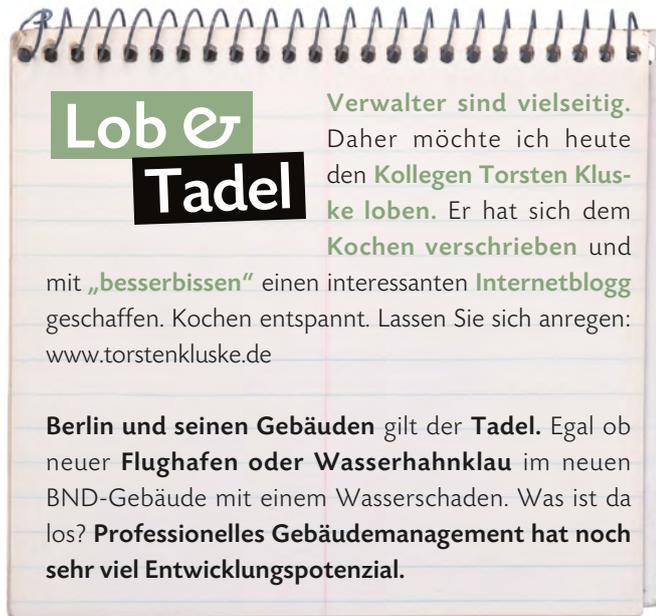
Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) Dorotheenstraße 35 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und 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:	Andrea Körner koerner@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:	Stephanie Benusch, Dr. Otmar Bernhard, Peter Corell, Thomas Frisch, Marco Fröhlich, Dr. Ray Galvin, Steffen Haase, Prof. Dr. Martin Häublein, Knut Hechtfischer, Martin Kaßler, Andrea Körner, Dr. Birgit Maria Lachenmaier, Stephen Lietz, Ronny Nehmitz, Claudia Ottlo, Dr. Frank Pawlitschek, Wolfgang Wilhelm, Manja Zander
Anzeigenleitung:	Isabella Gnirß Tel.: +49 89 419694-32 ignirss@avr-verlag.de
Art Direction:	Patricia Fuchs
Stellv. Art Direction:	Sonja Vorbeck
Grafik:	Marius Kauer, Simone Popp
Assistenz der Kreation:	Anna Spinnen-Riemath, Lea Thielemann
Composing:	Udo Karohl, Stefan Samabor
Titelbild:	© Jiri Hera / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × Jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
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 € 54,- (inkl. Versand, MwSt.) (8 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 eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.



Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: redaktion@ddivaktuell.de



DDIVaktuell 4/15

erscheint am 2. Juni mit dem Titel

Finanzierung und den folgenden Themen:

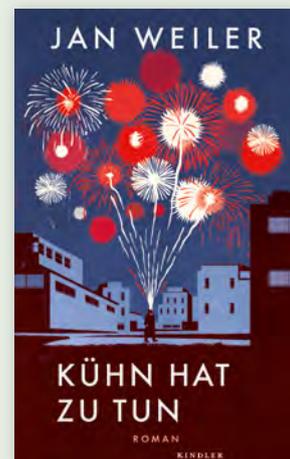
- WEG-Kredite
- KfW-Förderprogramme
- Altersgerechtes Wohnen
- Dachsanierung
- Betriebssicherheitsverordnung für Aufzüge
- Rauchmelder
- Mietkautionsversicherung
- E-verwaltung
- DDIV Branchenbarometer

Buchbesprechung

■ **Kühn hat zu tun von Jan Weiler**
Endlich! Nach seinen Bestsellern „Maria, ihm schmeckt’s nicht“ und „Das Pubertier“ legt Erfolgsautor Jan Weiler seinen neuen Roman vor:

Martin Kühn ist 44, verheiratet und hat zwei Kinder. Er wohnt auf der Weberhöhe, einer Neubausiedlung nahe München. Früher stand dort mal eine Munitionsfabrik. Aber was es damit auf sich hatte, weiß Kühn nicht so genau. Es gibt ohnehin viel, was er nicht weiß: Zum Beispiel, warum von seinem Gehalt als Polizist nach allen Abzügen ein verschwindend geringer Betrag zum Leben bleibt. Wieso sich alle Frauen Pferde wünschen. Ob er sich ohne Scham ein Rendezvous mit seiner rothaarigen Nachbarin vorstellen darf. Warum er jeden Mörder zum Sprechen bewegen kann, aber sein eigener Sohn nicht mal zwei Sätze mit ihm wechselt. Welches Geheimnis er vor sich selber verbirgt. Und vor allem, warum sein Kopf immer so voll ist. Da wird ein alter Mann erstochen aufgefunden. Das Opfer liegt gleich hinter Kühns Garten in der Böschung. Und Kühn hat plötzlich sehr viel zu tun. Wer gerade seinen Italienurlaub plant, der sollte gleich „Maria ihm schmeckt’s nicht“ mit bestellen. Das richtige Buch zum Abschalten.

Jan Weiler: Kühn hat zu tun • Kindler 2015
• 320 Seiten Hardcover • ISBN 978-3-463-40643-5 • 19,95 Euro





Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Der DDIV wird unterstützt von
zahlreichen Partnern der Wirtschaft

DDIV Premium-Partner



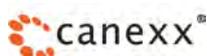
DDIV Bildungspartner



DDIV Vorsorgepartner



DDIV Kooperations-Partner





- Zuverlässige Wärmelieferung
- Hocheffiziente Heiztechnik
- Weniger Aufwand

Alles aus einer Hand.



Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 08 00/9 07 05 05 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice



techem
Näher sein. Weiter denken.