

DDIV – intern 01-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.02.2009 mit 6 Seiten

DDIV-intern **Das monatliche Informationsmedium des Dachverbandes**

Nachfolgend erhalten Sie Informationen über wesentliche Inhalte der Präsidiumsarbeit und allgemeine Informationen zu relevanten Themen der Immobilienverwaltung. Die Verbandsräte und Landesverbände können die Inhalte verwenden, um die Mitglieder zu informieren, den Gremien zu berichten oder die Internetseiten zu aktualisieren.

Anregungen oder Mitteilungen der Landesverbände werden gerne von der Geschäftsstelle des DDIV entgegen genommen.

Verbandsratssitzung am 22.01.2009 in Berlin

Auf der ersten Verbandsratssitzung des Jahres informierte das Präsidium den Verbandsrat über seine Arbeit seit der letzten Sitzung.

Im Rahmen des Immobilienwirtschaftlichen Dialogs wurden mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in 2008 zahlreiche Gespräche zum Schwerpunkt Energie- und Klimapolitik und Wohnriester geführt. Beim ersten Treffen in 2009 wird das Konjunkturpaket der Bundesregierung thematisiert werden.

Darüber hinaus wurde über die erfolgreiche Lobbyarbeit in der BSI im zurückliegenden Jahr berichtet. In den BSI-Forderungen zur Bundestagswahl 2009, die in der Anlage beigefügt sind, hat die BSI in einer ausführlichen Stellungnahme die Zielstellungen für 2009 formuliert, die am 20.01.2009 der interessierten Presse in Berlin vorgestellt wurden.

Aus Sicht des DDIV stehen in der BSI 2009 drei Themen im Vordergrund. Im zweiten Halbjahr werden über das BSI-Internetportal die Verwaltergebühren unter allen Mitgliedern der BSI-Verbände abgefragt. Alle Immobilienverwaltungsunternehmen, die sich beteiligen, erhalten die Ergebnisse im Anschluss kostenlos. Eine Benchmark-Studie soll zusätzlich eine Vergleichbarkeit der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Immobilienverwalter ermöglichen. Ein weiteres zentrales Thema bleibt die Kreditfinanzierung für große WEGs als Verbund bei umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen (ohne Grundbucheintrag). Hier sind die Banken und die zuständigen Ministerien bei einem weiteren Termin im Februar 2009 gefordert praktikable Vorschläge zu unterbreiten.

Zusätzlich wurde die weitere Ausgestaltung des Konzepts des DDIV zur Unterstützung seiner Landesverbände vorgestellt. Es sieht u.a. vor, dass der DDIV Fachseminare für seine Landesverbände organisiert. Die Landesverbände sind weiterhin aufgerufen, das Angebot wahrzunehmen.

Ferner wurden die Themen des diesjährigen 17. Deutschen Verwaltertages in Nürnberg präsentiert. Neben aktuellen Themen zur Immobilienverwaltung werden in diesem Jahr u. a. die Streitschlichtung/Mediation und das überzeugende Angebot des Verwalters thematisiert.

Die nächste Verbandsratssitzung findet am 18.06.2008 in Stuttgart statt.

Am Vorabend fand in Berlin bereits der vierte gemeinsame Jahresempfang der BSI mit über 250 Gästen statt. Der Einladung der BSI in die Vertretung des Landes Nordrhein-Westfalen beim Bund waren in diesem Jahr neben dem Präsidium, den Verbandsräten des DDIV

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607
Präsident: Wolfgang D. Heckeler
Vizepräsident: Steffen Haase
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller
E-Mail: office@ddiv.de, www.ddiv.de

Geschäftsstelle:
Mohrenstr. 33
10117 Berlin
Telefon 030-3009679-0
Telefax 030-3009679-21

DDIV – intern 01-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.02.2009 mit 6 Seiten

auch Minister Tiefensee gefolgt, der in seiner Rede die Bedeutung der Immobilienwirtschaft und die gute Zusammenarbeit im Rahmen des Immobilienwirtschaftlichen Dialogs betonte.

Novellierte Heizkostenverordnung seit 1. Januar 2009 in Kraft

Durch die seit 1. Januar 2009 in Kraft getretene novellierte Heizkostenverordnung kann zukünftig der Verteilerschlüssel aus sachgerechten Gründen wie etwa einer neuen Heizanlage oder verbesserter Wärmedämmung mehrfach geändert werden. Bei einer Änderung muss der Vermieter vor Beginn der Abrechnungsperiode darüber schriftlich informieren. Für Gebäude, die vor 1994 erbaut wurden, über überwiegend gedämmte Verteilerrohre verfügen und gas- oder ölversorgt werden, schreibt die novellierte Heizkostenverordnung einen Verteilerschlüssel von 70 Prozent Verbrauchskosten und 30 Prozent Grundkosten vor. Auch hier gilt als Voraussetzung, dass der Mieter vorher schriftlich informiert wurde, erst dann kann der Verteilerschlüssel für die kommende Abrechnungsperiode umgestellt werden. Neu ist auch die Verbrauchsanalyse. Sie zeigt die Entwicklung der Heizungs- und Warmwasserkosten über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren auf, dabei können die Kosten der Verbrauchsanalyse auf den Mieter umgelegt werden. Diese Analyse soll den Mieter beim energiesparenden Heizen unterstützen.

BSI fordert auf Initiative des DDIV Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch für Immobilienverwalter

Anlässlich der Kabinettsvorlage für ein Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grund-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG) am 21. Januar 2009 hat die BSI auf Initiative des DDIV in einer Stellungnahme an das Bundesministerium der Justiz ein Einsichtsrecht in das elektronische Grundbuch für Immobilienverwalter gefordert.

Während u. a. Notare, Behörden und öffentlich bestellte Vermessungsingenieure ein Einsichtsrecht nach § 133 (2) Grundbuchordnung (GBO) haben, ist die persönliche bzw. schriftliche Einsichtnahme in das Grundbuch gem. § 12 GBO weiterhin mit einem erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand für den Verwalter verbunden.

In der Begründung zum aktuell vorliegenden Referentenentwurf heißt es, der elektronische Rechtsverkehr solle sich zu einem Kommunikationssystem entwickeln, in dem Grundbuchämter und Verfahrensbeteiligte mit dem gemeinsamen Ziel der Effizienzsteigerung zusammenarbeiten.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, ist es jedoch aus Sicht der BSI erforderlich, dass auch die Immobilienverwalter, als wichtige Verfahrensbeteiligte, ein Einsichtsrecht in die elektronische Akte im Grundbuchverfahren erhalten.

Sowohl das Wohnungseigentumsgesetz als auch die Rechtsprechung legen dem Verwalter die Pflicht auf, sich immer wiederkehrend darüber zu informieren,

DDIV – intern 01-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.02.2009 mit 6 Seiten

wer tatsächlich Eigentümer in dem verwalteten Wohnungseigentumsobjekt ist. Diese Frage ist für wesentliche und haftungsrelevante Tätigkeiten des Verwalters wie z.B. bei den Einladungen zur Eigentümerversammlung, der Wahrung der Nicht-Öffentlichkeit der Versammlung, der Feststellung der Beschlussfähigkeit und bei Wohngeldzahlungsklagen von besonderer Bedeutung.

Aus Sicht der BSI ist es nicht nachvollziehbar, warum der Berufsstand der Immobilienverwalter u. a. gegenüber Notaren, Behörden und öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren benachteiligt wird.

Damit wird dem zweifelsfrei großen Rationalisierungspotential und der Verfahrensvereinfachung nicht Vorschub geleistet, was zu einer wesentlichen Entlastung der Grundbuchämter führen würde.

Die BSI fordert deshalb, den Kreis der Berechtigten in § 133 (2) GBO um die Immobilienverwalter zu erweitern, die durch die Landesjustizverwaltung eine Genehmigung zur Einrichtung eines automatisierten Abrufverfahrens erhalten dürfen.



Aktuelle Informationen zur CEPI/ CEAB

Jedes Jahr erfasst die CEPI in Brüssel relevante Daten der Berufszweige der Immobilienverwalter wie auch der Immobilienmakler. So erfragt sie z.B. die

Anzahl der in Deutschland tätigen Immobilienverwalter. Das Ifo-Institut ermittelt diese seit vielen Jahren zusammen mit den Volks- und Raiffeisenbanken. Im Jahre 2006 (das ist die aktuellste Zahl) waren es 23.896 Immobilienverwalter in Deutschland, die diese Berufsbezeichnung als Haupttätigkeit in ihrer Umsatzsteuererklärung angaben. Auch die Frage nach den Gesamtumsätzen der Branche wird gestellt. Der Gesamtumsatz der deutschen Immobilienverwalter belief sich im Jahre 2006 auf EUR 17,357 Mrd., was eine Steigerung gegenüber 2005 von 8,8 % darstellt. Deuten diese Zahlen auf eine durchweg gesunde Entwicklung des Berufsstands der Immobilienverwalter in Deutschland hin, so sagt dies nichts über einheitliche Tendenzen in Europa aus, im Gegenteil: Irland hat in der CEPI unter den Mitgliedsverbänden eine Umfrage gestartet mit der Frage, ob und in welcher Weise durch die Finanzkrise in Not geratenen Immobilienverwaltern in den einzelnen Nationalstaaten Unterstützung zukomme. Die entsprechenden Daten und Fakten hierzu sind möglicherweise in anderen Staaten ergiebiger als in Deutschland. Die Europäische Kommission versucht durch ihre Institutionen im Übrigen, in vielen Bereichen immer mehr Transparenz zu schaffen. Eine aktuelle Umfrage vom Januar 2009 des Europäischen Komitees für Wirtschaft und Soziales (EESC) wirft die Frage auf, welche Instrumente als besonders geeignet erscheinen, um Rechtsschranken bzw. Rechtshindernisse für den Wettbewerb und die Wettbewerbsfähigkeit zu beseitigen. Hier werden die Vor- und Nachteile der EU-Richtlinie über die Anerkennung der beruflichen Qualifikationen diskutiert, vor allem die Niederlassungsfreiheit in der EU vor dem Hintergrund völlig unterschiedlicher Anforderungen in den einzelnen Nationalstaaten an den Zugang zum Beruf. Dabei ist

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607
Präsident: Wolfgang D. Heckeler
Vizepräsident: Steffen Haase
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller
E-Mail: office@ddiv.de, www.ddiv.de

Geschäftsstelle:
Mohrenstr. 33
10117 Berlin
Telefon 030-3009679-0
Telefax 030-3009679-21

DDIV – intern 01-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.02.2009 mit 6 Seiten

entscheidendes Augenmerk darauf zu richten, dass innerhalb der EU zwei von der Basis her ganz unterschiedliche Rechtsauffassungen in den Nationalstaaten über den Zugang zum Beruf des Immobilienverwalters herrschen. In den sog. „regulierten Staaten“ sind die Zugangsvoraussetzungen gesetzlich geregelt und äußert umfassend und streng gehandhabt (z.B. in Frankreich); in den sog. „nicht regulierten Staaten“ (wie Deutschland) gibt es praktisch keine Zugangsvoraussetzungen. Dieses „Gefälle“ erschwert eine einheitliche Auffassung von dem Wert der nationalstaatlich geförderten und gewährleisteten Qualifikationen. Hier ist viel Aufklärungsarbeit, auch und gerade gegenüber den Mitgliedern der Kommission, zu leisten und wird auch derzeit in starkem Maße erbracht. Zu den Maßnahmen, die insgesamt in Europa Ansehen, wirtschaftliche Bedeutung und natürlich in erster Linie die berufliche Qualifikation zum Immobilienverwalter zu steigern geeignet sind, gehört auch die derzeit in der CEPI angestrebte Klärung der Frage, ob und in welcher Weise ein europäisches Ausbildungsmodell für den Beruf des Immobilienverwalters geschaffen werden kann bzw. soll. Der CEPI ist dabei nicht nur die hochprofessionelle Arbeit in den Mitgliedsverbänden des DDIV bekannt, sondern auch die z.T. sich ergänzende, z.T. aber auch unterschiedliche Philosophie der in Deutschland national verbreiteten Aus- und Weiterbildungsinstitute, wie Europäisches Bildungszentrum, DIA, IREBS Immobilienakademie und Fachhochschule Nürtingen. In anderen EU-Staaten sind zu nennen NVM (Niederlande), Anaci (Italien), ESI und ESPI (in Frankreich), um nur einige zu nennen. Aber natürlich auch und vor allem ist es die Tagesarbeit, und dabei insbesondere die kontinuierliche Lobby-Arbeit, die dem Berufsstand hilft, wie z.B. jüngst die Umfrage der CEPI zu den

Verpflichtungen der Immobilienverwaltung im Hinblick auf die europäische Richtlinie zur Energieeinsparung und deren Umsetzung in Deutschland vom 18.12.2008. (Joachim Schmidt)

Weitere aktuelle Informationen zur CEPI können Sie dem Newsletter „*CEPI Contact*“ unter:

http://www.cepi.be/newsletter/cepi_contact_22-decembre2008-EN.html

entnehmen.

Unter:

<http://www.ddiv.de/45>

im Menüpunkt

„*CEPI.eu Newsletter*“

finden Sie die aktuellen Ausgaben #30 und #31 des CEPI.eu Newsletters. Die Ausgabe #31 beschäftigt sich mit dem am 13.11.2008 von der Europäischen Kommission veröffentlichten neuen Gesetzgebungsvorschlag zur Umsetzung der beschlossenen 20%igen Energieeinsparung bis 2020. In der Ausgabe #31 erfahren Sie mehr über die Auswirkungen der Finanzkrise in Europa und den Hilfestellung, die die Europäische Union anbietet.

Wechsel an der Spitze der Immobilienwirtschaft Kornemann übernimmt BSI-Vorsitz

Mit dem Jahreswechsel hat Rolf Kornemann, Präsident der Eigentümer-schutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland, turnusmäßig den Vorsitz der BSI übernommen. Er folgt damit dem Präsidenten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Lutz Freitag.

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607
Präsident: Wolfgang D. Heckeler
Vizepräsident: Steffen Haase
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller
E-Mail: office@ddiv.de, www.ddiv.de

Geschäftsstelle:
Mohrenstr. 33
10117 Berlin
Telefon 030-3009679-0
Telefax 030-3009679-21

DDIV – intern 01-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.02.2009 mit 6 Seiten

„In diesem Jahr werden mit zahlreichen Landtagswahlen, der Europa- und Bundestagswahl viele Weichen neu gestellt. Als BSI werden wir dafür eintreten, dass die Rahmenbedingungen für das Wohnen, Vermieten und Bauen wieder attraktiver werden. In erster Linie wird es darum gehen, im Bereich der Energie- und Klimapolitik dafür zu sorgen, dass die Wohnungsanbieter und Selbstnutzer die Herausforderungen finanziell bewältigen können“, so Kornemann. Als weiteren Schwerpunkt nannte er die Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedingungen einer alternden Gesellschaft. Auch das Eigentum müsse den ihm in unserer Gesellschaft gebührenden Rang wiederbekommen. Die BSI hat ihre Forderungen an die politischen Parteien zur Bundestagswahl 2009 im Rahmen einer Pressekonferenz am 20. Januar in Berlin vorgestellt. Die ausführlichen Forderungen der BSI finden Sie in der Anlage.

DDIV-Partnerkreis DDIV Kooperationspartner

Eine aktuelle Übersicht aller Partner des DDIV sowie die Sonderkonditionen für Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV finden Sie in der Anlage.

Aktuelle Veranstaltungen

Baden-Württemberg

05. -07.03.2009

3.Premium-Workshop

Kontakt: Frau Uschi Schneeweis
Tel.: 07142/ 76-296

Bayern

13.01.2009

Fachseminar: „WEG-Novelle – Erste Erfahrungen und Urteile“ in Nürnberg

14.01.2009

Fachseminar: „Rechtssichere Erstellung einer Wohngeldabrechnung“ in München

20.01.2009

Fachseminar „Der Verwaltervertrag des DDIV“ in Nürnberg

21.01.2009

Fachseminar „Die Eigentümerversammlung“ in München

27.01.2009

Fachseminar: „Einführung in die Buchhaltung“ in München

03.02.2009

Fachseminar: „Der Immobilienverwalter am Markt“ in Nürnberg

04.02.2009

Fachseminar: „Stimmt die Heizkostenabrechnung? – Theorie & Praxis“ in München

Kontakt: 089/59 10 91
www.vdiv-bayern.de

Nordrhein-Westfalen

7.02.2009

„X. Kölner Verwalterforum“

Kontakt: Frau Stephanie Kaldenbach
Tel.: 0241/8901200
www.vnwi.de

Schleswig-Holstein/ Hamburg/ Mecklenburg-Vorpommern

6.02.2009

Seminar in der IHK Akademie
"Mietwertgutachten" in Kiel

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607
Präsident: Wolfgang D. Heckeler
Vizepräsident: Steffen Haase
Geschäftsführer: Sven-Thorsten Stiller
E-Mail: office@ddiv.de, www.ddiv.de

Geschäftsstelle:
Mohrenstr. 33
10117 Berlin
Telefon 030-3009679-0
Telefax 030-3009679-21

DDIV – intern 01-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.
für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 02.02.2009 mit 6 Seiten

Kontakt: Herr Wolfgang Mattern
Tel.: 0431/84757

DDIV

17.09. bis 19.09.2009

17. Deutscher Verwaltertag in Nürnberg

5.-07.10.2009

EXPO REAL in München

Kontakt: Tel.: 030/ 30096790
www.ddiv.de

Wir wünschen Ihnen einen erfolgreichen
Start im neuen Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Steffen Haase
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller
Geschäftsführer