

DDIV – intern 02-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 05.03.2009 mit 5 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.

BSI-Arbeitskreis zur Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften

In der letzten Sitzung des BSI-Arbeitskreises „Finanzierung“ am 18. Februar diesen Jahres informierten Vertreter des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der KfW über die geänderten Bedingungen beim CO₂-Gebäude-sanierungsprogramm. So können seit dem 01.01.09 u. a. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentümer auch für Einzelmaßnahmen Zuschüsse über die KfW erhalten. Zusätzlich bieten Energieberater der Verbraucherzentralen ab sofort Beratungsleistungen z. B. auch für Wohnungseigentümerversammlungen an. Weitere Informationen sind hier direkt über die Verbraucherzentralen erhältlich.

Hinsichtlich der zentralen Fragestellung erteilte das Ministerium den beteiligten

Verbänden jedoch ein Absage, indem erklärt wurde, dass es aufgrund des EU-Beihilfegesetzes dem Staat nicht möglich sei, den Wohnungseigentümergeinschaften als Verband Staatsbürgschaften oder Haftungsfreistellungen bei der Aufnahme von Krediten zu gewähren. Gleichzeitig wurde vom BMVBS aber betont, dass weiterhin die Notwendigkeit einer Lösung dieses Sachverhalts gesehen wird.

Unter Mitwirkung des DDIV wurde der BSI-Arbeitskreis „Finanzierung“ gegründet, mit der Zielstellung, großen Eigentümergemeinschaften die Möglichkeiten zu eröffnen, als Verbund Kredite zur Finanzierung von umfangreichen energetischen Modernisierungen zu ermöglichen.



Aktuelle Informationen zur CEPI/ CEAB

Aktuelle Informationen zur CEPI finden Sie unter:

<http://www.ddiv.de/253>

Die aktuelle Ausgabe #33 des CEPI.eu Newsletters beschäftigt sich mit dem EU Parlamentsbeschluss des finalen Bericht zur Europäischen Service Card für Dienstleister, die die grenzüberschreitende Berufsausübung erleichtern soll. Weitere Themen sind die geplante Umgestaltung der Europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und die nationalen Regelungen zu Finanzgarantien von Immobiliendienstleistern in Frankreich.

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



BSI gegen weiter zunehmende Klimaschutz-Bürokratie Stellungnahme zum EU-Richtlinienentwurf zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vorgelegt

Mit großer Sorge sieht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Pläne der Europäischen Union, Gebäude oder Gebäudeteile von Anreizen für die Renovierung auszuschließen, sofern diese Mindestanforderungen an die Energieeffizienz nicht erfüllen. "Damit würde Energieeffizienz zum Hauptkriterium der Förderung, was den vielfältigen Ansprüchen an Wohnungen nicht gerecht wird. Eine Unterstützung zum Beispiel zum Anbau von Aufzügen oder für den barrierearmen Umbau wäre nicht mehr möglich", kritisierte der Vorsitzende der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI), Rolf Kornemann, den vom Europäischen Parlament und vom EU-Rat vorgelegten Entwurf für die Novelle der Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Ebenso kritisch seien Vorschläge zu verpflichtenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Modernisierungsempfehlungen sowie zur Veröffentlichung von Energiekennwerten in Vermietungsanzeigen zu sehen. Zusammen mit dem geplanten Wegfall des Satzes "Der Energieausweis dient nur der Information" würden hier erhebliche Rechtsrisiken für die Vermieter entstehen.

Das Europäische Parlament und der Rat versuchen darüber hinaus, mit ihrem Richtlinienentwurf ein völlig überdimensioniertes doppeltes Kontrollsystem für Energieausweise und Heizungsinspektionen einzuführen. "Es ergibt keinen Sinn, dass einerseits die Ersteller von Energieausweisen und Inspektionsberichten zerti-

fiziert werden sollen und andererseits die durch die zertifizierten Aussteller erstellten Ausweise und Berichte erneut kontrolliert werden sollen", kritisierte Kornemann. Dies führe nur zu noch mehr überflüssiger Bürokratie und höheren Kosten, die die EU selbst mit acht Milliarden Euro beziffert. Vorstellbar sei dagegen eine kostenfreie Listung der Ersteller von Energieausweisen, die entsprechend der Energieeinsparverordnung berechtigt sind, die Ausweise zu erstellen.

Die BSI begrüßt die im Richtlinienentwurf vorgesehene Beibehaltung der Wahlfreiheit für bedarfs- und verbrauchsabhängige Energieausweise. "Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in den vergangenen Jahren eine große Anzahl Energieverbrauchsausweise erstellt und aus diesen Verbrauchsdaten wesentliche Erkenntnisse zum Energieverbrauch in Gebäuden gewonnen. Verbrauchsausweise sind für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein wichtiges Instrument für Benchmarking und Monitoring", sagte der BSI-Vorsitzende. Man dürfe den Energieausweis aber nicht mit einer Energieberatung verwechseln, die im Vorfeld einer geplanten Investition durchgeführt wird. Ein Energieausweis diene lediglich der allgemeinen Information und dem überschlägigen Vergleich zwischen Gebäuden und dürfe deshalb nicht überflüssig kompliziert und teuer gemacht werden.

Anreize zur Nutzung erneuerbarer Energien ausbauen BSI plädiert für Fördermix

„Angesichts langfristig weiter steigender Preise für fossile Energie nimmt die Bedeutung erneuerbarer Energien weiter zu. Deshalb ist es gut, dass die

DDIV – intern 02-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 05.03.2009 mit 5 Seiten

Bundesregierung die entsprechenden Anreize ausbaut“, so Rolf Kornemann, Vorsitzender der BSI. Gerade in Ergänzung des bereits aufgestockten CO2-Gebäudesanierungsprogramms sei dies zu begrüßen. Mit Blick auf die aktuelle Konjunkturkrise sei allerdings zu befürchten, dass dennoch Investitionen zurückgestellt würden. Die BSI schlage daher vor, das für 2009 geplante Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) nach hinten zu verschieben. Angesichts der teilweise erheblichen Investitionskosten im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung von Wohngebäuden sei es dringend geboten, auch die steuerlichen Rahmenbedingungen zu verbessern. „Eine degressive AfA für energieeffiziente Gebäude und die Wiedereinführung von § 82a Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) sind notwendig“, sagte Kornemann. Diese erlaubten es Vermietern, erhöhte Abschreibungssätze für energiesparende und klimaschutzrelevante Investitionen in Anspruch zu nehmen. Selbstnutzer könnten entsprechende Aufwendungen im Rahmen eines Sonderausgabenabzugs geltend machen.

Entscheidend beim Einsatz erneuerbarer Energien sei zudem die Beseitigung steuerlicher Nachteile für Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie Privateigentümer: Sie könnten in vielen Fällen die Einspeisevergütung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen wegen gravierender steuerlicher Nachteile nicht nutzen und müssten daher auf die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des EEG verzichten. Das Gewerbesteuerengesetz und das Körperschaftsteuergesetz sollten entsprechend geändert werden, so dass auch Wohnungsunternehmen, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen, sowie steuerbefreite Vermietungsgenossen-

schaften Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nach EEG errichten könnten.

„Mit diesem Fördermix könnten erhebliche private Investitionen ausgelöst werden“, so Kornemann.

BSI fordert Änderungen am Konjunkturpaket II - Immobilienwirtschaft kann wichtiger Impulsgeber sein

Gezielte Förderungen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft gehören in das Konjunkturpaket II der Bundesregierung. Das forderte die BSI hinsichtlich der Abstimmung im Bundestag am 13. Februar. „Es ist schlicht nicht nachvollziehbar, warum die Große Koalition bisher das enorme Potenzial dieser Branche zur Stützung der wirtschaftlichen Entwicklung nicht nutzt. Ich fordere die Abgeordneten des Bundestages sowie den Bundesrat auf, das Paket entsprechend nachzubessern, sagte der BSI-Vorsitzende Rolf Kornemann. Konkret regte er eine bessere steuerliche Förderung energetischer Sanierungen von Wohngebäuden sowie ihres Umbaus für eine behinderten- und altersgerechte Nutzung an. Eine ermäßigte Mehrwertsteuer auf Bau- und Renovierungsleistungen im Zusammenspiel mit attraktiven KfW-Förderprogrammen könnten nach Kornemann spürbare Investitionen im Gebäudebestand und Neubau auslösen, da die Multiplikatoreffekte in diesem Bereich besonders hoch seien. Mitnahmeeffekte seien nicht oder nur in geringem Maße zu erwarten. Des Weiteren verwies er auf die angespannte Mietwohnungslage in vielen Ballungszentren. Dort sei die befristete Einführung der degressiven AfA oder von Investitionszulagen zur gezielten Ankur-

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 02-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 05.03.2009 mit 5 Seiten

belung des brachliegenden Wohnungsneubaus sinnvoll. Als problematisch erweise sich zudem, dass für Wohnungsinvestitionen weder der mit 15 Milliarden Euro ausgestattete Schirm zur Sicherung der Kreditversorgung der Wirtschaft über die KfW noch das mit 100 Milliarden Euro ausgestattete Bürgschaftspaket für Unternehmen genutzt werden könne. „Um einen Investitionseinbruch in der Wohnungswirtschaft zu verhindern, muss die Politik handeln“, forderte Kornemann abschließend.

DDIV-Partnerkreis

ista Deutschland informiert: Ab Mitte 2009 gilt die Energieausweispflicht für alle Nichtwohngebäude.

Von Juli 2009 an müssen Immobilienbesitzer den Energieausweis auch für Nichtwohngebäude auf Verlangen vorzeigen. Eigentümer haben uneingeschränkt die Möglichkeit, zwischen der verbrauchs- und der bedarfsorientierten Variante zu wählen. Die Erstellung des bedarfsorientierten Ausweises ist für diese Gebäudeart allerdings wesentlich aufwendiger und somit auch kostspieliger. Der Preis kann schnell mehrere tausend Euro betragen. Der Verbrauchsausweis hingegen wird kostengünstig auf Basis der letzten drei Heizkosten- und Stromabrechnungen von ista Deutschland erstellt.

Zur Beauftragung eines Verbrauchsausweises für Nichtwohngebäude finden Sie den Datenerhebungsbogen unter:

http://www.ista.de/fileadmin/media_ista/germany_de/dienstleistungen/Energieausweis/Downloads/Digitaler_Datenerhebungsbogen_Nichtwohngebäude_V.1.2.pdf

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“ in Stuttgart

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

Bayern

10.03.2009

„5. Münchner Mietrechtssymposium“

17.03.2009

Fachseminar: „Sondereigentum/
Gemeinschaftseigentum, was ist was?“
in München

18.03.2009

Fachseminar: „Der Verwaltervertrag des
DDIV“ in München

24.03.2009

Fachseminar „Mietsonderverwaltung“ in
München

25.03.2009

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

31.03.2009

Fachseminar: „Was muss man bei der
Lehrlingsausbildung beachten?“ in
München

01.04.2009

Fachsymposium: „WEG-Recht aktuell“
in München

DDIV – intern 02-09



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.
für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 05.03.2009 mit 5 Seiten

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

Berlin/ Brandenburg

7.04.2009

„Mitgliederversammlung“ in Berlin

Kontakt: F. Roswitha Pihan-Schmitt
Tel.: 030/279070-90

Hessen

7.03.2009

„Beiratsseminar“ in Mainz

23.03.2009

„Mitgliederversammlung“ in Frankfurt a. M.

Kontakt: Tel.: 0700-20050030
Herr RA G. Lipka
Tel.: 069-9130540

Sachsen-Anhalt

26.-27.03.2009

„XXI Naumburgseminar - Mietrecht aktuell“
in Naumburg/ Saale

Kontakt: Herr Axel Balzer
Tel.: 0391-5558948
0172-3940239

Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

11.03.2009

„Verwalterforum Mietrecht“ in Frankenthal

Kontakt: Frau Marga Beyer
Tel.: 0391-53554-12

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

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Kfm. Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Steffen Haase
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller
Geschäftsführer