

DDIV – intern 05-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 03.06.2010 mit 8 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.

Werden Sie „Immobilienverwalter des Jahres 2010“

Bewerben Sie sich noch bis zum 15.07.2010 zum Thema „Familienfreundliches verwalten und junges Wohnen“ und werden Sie „Immobilienverwalter des Jahres 2010“. Die feierliche Preisverleihung findet am 10. September im Rahmen des 18. Deutschen Verwaltungertages in Nürnberg statt. Neben dem Pokal für den Sieger erhalten die ersten drei Preisträger attraktive Geldpreise in Höhe von insgesamt 4.000 €.

Die Sieger kommen zudem in den Genuss einer professionellen PR-Beratung, um den Erfolg medial bestmöglich zu nutzen. Einsendungen nimmt die Geschäftsstelle des DDIV entgegen.

Die Bewerbungsunterlagen finden Sie unter:
www.immobilienerverwalter-des-jahres.de

BGH-Urteil zur Begründung einer Mieterhöhung durch "Typengutachten" über vergleichbare Wohnungen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 19.05.2010 entschieden (Az.: VIII ZR 122/09), dass der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auch durch ein sogenanntes Typengutachten begründen darf. Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter die Vergleichsmiete durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen, das zur Begutachtung Vergleichswohnungen aus dem Bestand des Vermieters herangezogen hat und sich nicht auf die Wohnung des Mieters bezogen hat, sondern auf andere Wohnungen, die nach Größe und Ausstattung vergleichbar waren. Ein solches Typengutachten versetze den Mieter in die Lage, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen.



Aktuelle Informationen zur CEPI/ CEAB

Aktuelle Informationen zur CEPI finden Sie unter: <http://www.ddiv.de/45>
im Menüpunkt „CEPI.eu Newsletter“.

Die Ausgabe #45 des CEPI.eu Newsletters beschäftigt sich ausschließlich mit dem Fortschritt der Richtlinie zur Anerkennung von Berufsqualifikationen. In diesem Zusammenhang fand am 17. März zur Vorbereitung der nun folgenden Evalu-

DDIV – intern 05-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 03.06.2010 mit 8 Seiten

ierung, ein Treffen der europäischen Kommission mit Vertretern von Berufsverbänden statt. Die CEPI machte gegenüber der Kommission ihre Schwerpunkte deutlich. Diese liegen u.a. in den Bereichen Arbeitsmarkt, Ausbildung, einer gemeinsamen Plattform und der Einführung einer „Professional-Card“.

Der CEPI-Bericht #46 setzt sich u.a. mit einer Richtlinie zu den in der EU unterschiedlichen Zahlungszielen und der damit verbundenen Liquiditätsbelastung, einem Treffen mit Vertretern der nationalen Parlamente, um den Fortschritt bei der Umsetzung der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu diskutieren und der geplanten Einführung von Maßnahmen zur Wassereinsparung in Gebäuden, die durch den Einsatz von neuen Technologien bis zu 40% betragen kann, auseinander.

Europäisches Parlament stimmt der novellierten Gebäude richtlinie EPBD 2010 zu

Die Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU-Gebäude richtlinie) wurde am 18. Mai im Plenum des Europäischen Parlaments verabschiedet. Die Richtlinie hat damit den notwendigen Entscheidungsprozess durchlaufen und wird mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Union voraussichtlich im Sommer dieses Jahres in Kraft treten. Die EU-Mitgliedsstaaten müssen die Richtlinie innerhalb von zwei Jahren national umsetzen.

Die Richtlinie sieht u. a. vor, dass Neubauten ab dem 31.12.2020 nur noch als „Fast-Null-Energie-Gebäude“ gebaut werden dürfen, also nur noch sehr wenig Energie verbrauchen und diese zum großen Teil aus erneuerbaren Energien

decken sollen. Öffentliche Bauten müssen die Auflage schon zwei Jahre früher erfüllen. Die EU gibt dabei zwar u.a. einen Rahmen für eine Methode zur Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden vor, die konkrete Ausgestaltung wird aber dem nationalen Gesetzgeber überlassen. Aufgabe des deutschen Gesetzgebers wird es insbesondere sein, einen „Niedrigst-Energie-Standard“ zu definieren, der sich mit der Anforderung der deutschen Definition des kostenoptimalen Niveaus verträgt.

Die Vorreiterrolle der öffentlichen Hand bei der Umsetzung von energetischen Anforderungen bietet die Chance, bereits ab 2018 die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Maßnahmen zu überprüfen.

BSI: Verbände legen Vorschläge für Mietrechtsnovelle vor - „Leinen los für Klimaschutz“

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) hat am 11. Mai in Berlin im Rahmen einer Pressekonferenz ein Positionspapier mit Vorschlägen für eine Novelle des Mietrechts vorgelegt. Im Fokus steht dabei die ausgewogene Lastenverteilung auf Vermieter und Mieter bei klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen. „Es geht darum, energetische Sanierung im Mietrecht leichter zu machen. Es muss für einen Eigentümer möglich sein, dass er ein Haus energetisch saniert, ohne dass dies den Anspruch des Mieters begründet, die Miete zu mindern. Wir brauchen hier ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern, um gemeinsam den Klimaschutz im Gebäudebereich voranzubringen“, sagte der BSI-Vorsitzende Walter Rasch, bei der Präsentation der

DDIV – intern 05-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 03.06.2010 mit 8 Seiten

Mietrechtsvorschläge. Die BSI vertritt bundesweit die Interessen von sieben immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbänden, die nahezu die Hälfte aller Mietverhältnisse in Deutschland repräsentieren.

Die BSI appellierte an die Politik, trotz der veränderten politischen Konstellation im Bundesrat nach der Wahl in Nordrhein-Westfalen wichtige Vorhaben nicht auszubremsten. „Gerade bei der energetischen Sanierung besteht die Möglichkeit einer Win-Win-Situation für alle Beteiligten: Mieter können künftige Heizkostensteigerungen abmildern, Vermieter die Zukunftsfähigkeit ihrer Bestände erhöhen. Wer Klimaschutz möchte, muss aber auch die Lasten gleichmäßig verteilen. Die Novellierung des Mietrechts wie sie im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und FDP vorgesehen ist, darf daher kein Lippenbekenntnis bleiben. Wir brauchen mehr Spielraum, um ökologisch und ökonomisch sinnvolle Maßnahmen verstärkt durchführen zu können“, sagte der BSI-Vorsitzende Rasch.

Die BSI legte außerdem Novellierungsvorschläge zu den Themen Duldung von energetischen Sanierungen, Wärmecontracting, „Mietnomaden“ und Schönheitsreparaturen vor.

„Es kann nicht sein, dass nicht mehr zeitgemäße juristische Regelungen zu Rechtsunsicherheiten führen und deshalb die Duldung von innovativen energetischen Maßnahmen und Modernisierungen erst im Instanzenweg erstritten werden muss. Hier ist auch das energieeffiziente Wärmecontracting zu nennen, welches eine vorteilhafte Lösung für Mieter, Vermieter und Umwelt ist“, betonte Lutz Freitag. Es müsse nun eine gesetzliche Regelung kommen, die für die vor 1989 geschlossenen Mietverträge ein rechtssicheres Contracting ermöglicht. Bei

Wärmelieferungsverträgen – dem sog. Wärmecontracting – kann der Vermieter mit Hilfe eines Dienstleisters, dem „Contractor“, die Energieeffizienz seiner Bestände verbessern. Durch die modernisierten Heizungsanlagen werden die Mieter weniger durch zukünftige Energiepreissteigerungen belastet. Der Vermieter wiederum hat die Möglichkeit, energieeinsparende Maßnahmen auch dann zu vollziehen, wenn er als Eigentümer nicht in der Lage ist, die notwendigen Investitionsmittel kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Jens-Ulrich Kießling äußerte sich zum Thema „Mietnomaden“: „Mietnomaden sind nicht nur eine finanzielle Gefahr für Kleinanbieter, die systematische Schädigung durch das Ausnutzen von formalen und prozessualen Rechtsstellungen mindert auch das Vertrauen der Bürger in den Rechtsstaat“, erklärte er. Es bedürfe daher Mittel und Wege um Mietnomaden zu erkennen, ihre Rechtspositionen zu schwächen und den Vermieter durch eine beschleunigte Räumung vor größeren Schäden zu bewahren.

Auch im Bereich Schönheitsreparaturen sieht die BSI Nachbesserungsbedarf: „Wenn die Verkehrssitte den ursprünglichen gesetzlichen Rechtsgedanken überholt oder sogar in das Gegenteil verkehrt hat, so kann der Gesetzgeber sich dem nicht verschließen, sondern muss entsprechende Anpassungen vornehmen. Dass dies im Bereich der Schönheitsreparaturen längst der Fall ist, wird wohl kaum jemand bestreiten“, so der BSI-Vorsitzende Rasch.

Das Positionspapier mit den konkreten Vorschlägen zur Mietrechtsnovellierung ist im Internet unter www.bsi-web.de einsehbar.

DDIV – intern 05-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 03.06.2010 mit 8 Seiten

Verwaltersuchanfragen

Im internen Bereich auf der Website des DDIV unter:

www.ddiv.de

finden Sie bei Interesse die folgenden Verwaltersuchanfragen aus dem Mai 2010:

- 1 Objekt mit 4 Wohnungen, 3 Gewerbebetrieben und 16 Garagen in Bochum
- 16 WEG-Einheiten in Königsbrunn
- 42 WEG-Einheiten in Kornwestheim
- 3 Einheiten Mietshausverwaltung in Stelle

DDIV-Partnerkreis

In einer aktuellen Umfrage hat ImmobilienScout24 2.427 Menschen nach ihrer Wohnsituation und den Einrichtungsvorlieben befragt. Den Ergebnissen zufolge ist die verbreitetste Wohnkonstellation in Deutschland der Partnerhaushalt (45%), gefolgt vom Familienhaushalt mit Kindern (28%) und rund 18 Prozent der Befragten leben allein.

Die meisten Haushalte (64%) bieten jedem Mitglied ein eigenes Zimmer als Rückzugsmöglichkeit.

Beim Einrichtungsstil liegt die Einbauküche voll im Trend – 89 Prozent der Befragten besitzen eine. Ein Drittel der deutschen Wohnzimmer (32%) ist mit einem Parkettboden ausgestattet. Ebenfalls beliebt sind Laminat (20%), Fliesen (18%) und Auslegware (14%). Wohnzimmerwände erstrahlen zumeist in weiß (57%) oder beige/vanillegelb (19%). Nur

selten findet man gemusterte Tapeten in deutschen Wohnräumen.

BRUNATA-METRONA zieht nach 100 Tagen eine positive Bilanz zur umlagefähigen Verbrauchsanalyse. Das neue Instrument stellt Verbrauchsverläufe nutzerspezifisch übersichtlich dar und macht sie für den Verwalter untereinander vergleichbar. In einem speziellen Internet-Portal gewinnen Verwalter einen schnellen Überblick über den Energieverbrauch und die Kostenentwicklung aller ihrer Liegenschaften – auch unter Berücksichtigung der lokalen Klimaverhältnisse. Dadurch können über umfangreiche Analysefunktionen alle verwalteten Liegenschaften miteinander verglichen werden. Nicht zuletzt bietet die Verbrauchsanalyse wertvolle Entscheidungshilfen für mögliche Sanierungsmaßnahmen. Mieter und Wohnungseigentümer erhalten durch die übersichtliche Darstellung ihrer Verbrauchsdaten über einen längeren Zeitraum mehr Transparenz zu ihrem eigenen Verbrauchsverhalten und damit direkte Anreize zum Sparen von Energie und Warmwasser.

Eine aktuelle Übersicht aller Partner des DDIV sowie die Sonderkonditionen für Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV finden Sie am Ende des DDIV-intern.

Aktuelle Veranstaltungen

Baden-Württemberg

09.06.2010

3. Seminar „Finanzierung von WEG's“
In Bietigheim-Bissingen

25.06.2010

Golfturnier in Donzdorf

DDIV – intern 05-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 03.06.2010 mit 8 Seiten

25.06.2010
Zertifizierung in Bietigheim-Bissingen

14.07.2010
*6. Seminar vdiv Service GmbH & Co. KG -
Thementag in Bietigheim-Bissingen*

Kontakt: Frau Christiane Freund
Tel.: 07142/ 76-225

Bayern

07.06.2010
Verwalterstammtisch in München

09.06.2010
*Fachseminar „Lehrlinge 2: Effizientes
Zeitmanagement“ in München*

16.06.2010
*Fachseminar „Die häufigsten Probleme im
Mietrecht“ in München*

17.06.2010
*Hausmeisterseminar „Betreuung der
Außenanlagen“ in München*

22.06.2010
*Fachseminar „Der Verwalter und die
Verordnungen im Bereich Haustechnik“ in
München*

23.06.2010
*Hausmeisterseminar: „Der Hausmeister
als Visitenkarte des Wohnungsunter-
nehmens“ in München*

30.06.2010
*Hausmeisterseminar: „Der Hausmeister im
Spannungsfeld zwischen Mieter und
Vermieter“ in München*

06.07.2010
*Fachseminar „Zeit- und Zielplanung -
Effizientes Arbeiten in der Immobilienver-
waltung“ in Nürnberg*

07.07.2010
*EnEV 2009 und Energieausweis -
Energieeffizienz in der WEG-Verwaltung in
München*

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

Hessen

30.06.2010
*7. Verwalterforum in Bad Homburg
Erstmalig mit verschiedenen Workshops
und einer Podiumsdiskussion*

Kontakt: Herr Rainer Marcus
Tel.: 0700/20050030

Nordrhein-Westfalen

11.06.2010
*Informationsveranstaltung des VNWI zum
Zensus 2011 auf der WOWEX
(10. – 12.06.2010) in Köln*

15.06.2010
*Kurzseminar „Die Eigentümerversamm-
lung“ in Bielefeld*

08.07.2010
*Kölner Verwalterstammtisch in
Mönchengladbach*

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

Rheinland-Pfalz/ Saarland

23.06.2010
*Verwalterforum Mietrecht und Wohnungs-
eigentumsrecht in Saarbrücken*

Kontakt: Frau Marga Thea Beyer
Tel.: 0391/5355412

DDIV – intern 05-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.
für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 03.06.2010 mit 8 Seiten

Schleswig-Hollstein/HH/Meckl.-Vorpom.

16.06.2010

Fachseminar „Die häufigsten Probleme im Mietrecht“ in Hamburg

08.07.2010

Fachseminar „Die häufigsten Probleme im Mietrecht“ in Warnemünde

Kontakt: Frau Elke Förner
Tel.: 030/30096790
Herrn Wolfgang Mattern
Tel.: 0431/84757

DDIV

09.09. bis 11.09.2010

18. Deutscher Verwaltertag in Nürnberg

4.-06.10.2010

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

DDIV – intern 05-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 03.06.2010 mit 8 Seiten

Unsere aktuellen Premium-Partner:



Immobilien Scout GmbH

Andreasstraße 10
10243 Berlin
Tel.: 030 / 24301-1222
Fax: 030 / 24301-1110
wowi@immobilienscout24.de
www.ImmobilienScout24.de

Mit dem Verweis auf die bestehende Premiumpartnerschaft mit dem DDIV erhalten alle Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV die folgenden Sonderkonditionen:

- 15% Rabatt auf alle Produkte von Immobilien Scout
- Unter:
www.ImmobilienScout24.de/ddiv
kann Immobilien Scout 99 Tage kostenlos getestet werden



Kalorimeta AG & Co. KG

Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 / 23 77 5-194
Fax 040 / 23 77 55 -8194
Friedemann.Kuppler@kalo.de
www.kalo.de

Informationen unseres Premiumpartners Kalorimeta zum verbrauchsorientierten

Energieausweis finden Sie unter:
<http://www.kalo.de/leistungen/dienstleistungen/energieausweis/>



ista Deutschland GmbH

Grugaplatz 2
45131 Essen
Deutschland
Tel.: 0201 / 459 - 02
Fax: +0201 / 459 - 3630
info@ista.de

Die Mitgliedsunternehmen der Landesverbände des DDIV erhalten über ista 25% Rabatt auf den Listenpreis von Cycle Systems für bedarfsorientierte Energieausweise. Weitere Informationen finden Sie unter:

<http://www.ista.de/dienstleistungen/zusatzservices/energieausweis2/index.html>



Aareon AG

Isaac-Fulda-Allee 6
55124 Mainz
Tel.: 06131 / 301-0
Fax: 06131 / 301-419
Info@Aareon.com
www.aareon.com



Kabel Deutschland

Kabel Deutschland GmbH

Betastraße 6 - 8
85774 Unterföhring
Tel.: 0180 / 52 333 25
kundenservice@kabeldeutschland.de
www.kabeldeutschland.com

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 05-10



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 03.06.2010 mit 8 Seiten

Unsere aktuellen Kooperationspartner :



Aareal Bank

www.aareal-bank.com



www.alco-immobilien.de



www.brunata-metrona.de



Deutsche Kautionskasse

www.kautionskasse.de



www.dkb.de



www.inform.at



www.keimfarben.de



www.minol.de



www.pluggit.com



www.sykosch.de



www.telecolumbus.de



VDIV-INCON GmbH
Versicherungsmakler

www.vdiv-incon.de



www.uwe.greul.victoria.de

Informationen zu den Sonderkonditionen für Mitgliedsunternehmen zu:

- Vermögensschaden-Haftpflicht- und
- Betriebshaftpflichtversicherungen

finden Sie im Mitgliederbereich unter:
www.ddiv.de bzw. erhalten Sie unter
Tel.-Nr.: 09128/91183-0 sowie per E-Mail an: Uwe.Greul@victoria.de

Sitz: 10117 Berlin, AG Berlin-Charlottenburg VR 20607
Präsident: Wolfgang D. Heckler
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