

DDIV – intern 07-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.07.2008 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.

Präsidiums- und Verbandsrats-sitzung am 12. Juni in Stuttgart

Das Präsidium hat am 12. Juni in Stuttgart gegenüber dem Verbandsrat des DDIV über seine Tätigkeit berichtet. So wird u.a. auf die Anregung vom DDIV in den nächsten zwei Jahren eine gemeinsame BSI Umfrage zur Verwaltergebührenkalkulation durchgeführt werden und durch die BSI das Thema Benchmarking für Verwaltungsunternehmen erarbeitet.

Zudem wurden dem Verbandsrat die Qualifizierungsmaßnahmen für Mitgliedsunternehmen aus Baden- Württemberg vorgestellt.

Hinsichtlich der letzten Generalversammlung der CEPI/ CEAB berichtete der Präsident über aktuelle Themen und Zielstellungen. Im Anschluss wurde von den Verbandsräten die Fortsetzung der Mitgliedschaft des DDIV beschlossen und die Notwendigkeit betont, auf europäischer Ebene seinen Einfluss geltend zu machen.

Darüber hinaus wurden die Jahresabschlüsse 2007 und die Wirtschaftspläne 2009 durch die Verbandsräte des DDIV beraten und der Termin für die Delegiertenversammlung festgelegt. Diese findet im Zuge des Verwaltertages am 25. September 2008 in Garmisch-Partenkirchen statt.

Ausschreibung zum Wettbewerb „Immobilienverwalter des Jahres 2008“

Bewerben Sie sich noch bis zum 20.08.2008 mit Ihrer innovativen Idee und werden Sie „Immobilienverwalter des Jahres 2008“. Die feierliche Preisverleihung findet am 25. September im Rahmen des 15. Deutschen Verwaltertages in Garmisch-Partenkirchen statt.

Einsendungen nimmt die
Verlagsmarketing Stuttgart GmbH
Postfach 10 27 44
70023 Stuttgart
Fax 0711/ 238 86-19 oder -25
entgegen.

Die Ausschreibung finden Sie in der Anlage.

Rahmenprogramm zum 16. Deutschen Verwaltertag in Garmisch-Partenkirchen

Auch in diesem Jahr bieten wir den Begleitpersonen ein umfangreiches Rahmenprogramm. Wenn Sie schon immer einmal wissen wollten, was es bedeutet, wenn Sie beim Roulette eine „Transversale pleine“ setzen, dann nutzen Sie am Donnerstag, den 25.09.2008 die Führung durch die Spielbank in Garmisch-Partenkirchen. Am

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 07-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.07.2008 mit 6 Seiten

Freitag führt Sie eine ganztägige Bustour durch die reizvolle Voralpenregion. Die Künftlervereinigung "Der blaue Reiter" mit Wassily Kandinsky, Gabriele Münter, Franz Marc und Paul Klee wird an diesem Tag ein Programmpunkt sein.

Am Samstag wird das Rahmenprogramm abgerundet mit einem Golfturnier oder als Alternativprogramm mit einer gemeinsamen Erkundung des höchsten Berges in Deutschland, der Zugspitze.



Die Aufarbeitung des erfolgreich verlaufenen Lobby-Day in Brüssel am 03./04.06.2008 (mit Besprechungen mit insgesamt 28 Mitgliedern des Europäischen Parlaments) ist in vollem Gange. Ein strukturierter Fragenkatalog wird von den teilnehmenden CEPI-Mitgliedern derzeit abgearbeitet und anschließend von der CEPI analysiert. Zur nächsten größeren Zusammenkunft der CEPI in Gent am 10.10.2008 sollen auch Parlamentarier eingeladen werden, nachdem beim Lobby-Day durch verschiedene Parlamentarier eine derartige Einladung begrüßt wurde. Nachdem die Verhaltenscodizes (Codes of Conduct / Berufsordnungen) innerhalb der Mitgliedsverbände der CEPI gesammelt worden sind, werden die darin jeweils enthaltenen Regelungen derzeit mit dem CEPI Code of Ethics abgeglichen. Ein erster Eindruck ist, dass auch in den Ländern, in denen der Beruf des Immobilienverwalters nicht gesetzlich geregelt ist, ein hohes Maß an Regelungsdichte in den entsprechenden Codes / Berufsordnungen enthalten ist. Wir werden hierüber laufend berichten.

Wie streng die Europäische Kommission die Umsetzung von Richtlinien überwacht, wird daran deutlich, dass die Europäische Kommission eine Rüge an 8 Mitgliedsstaaten (darunter auch Deutschland) angekündigt hat, weil diese Mitgliedsstaaten bislang nicht die vom jeweiligen Nationalstaat zu ergreifenden Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG über die Anerkennung von Berufsqualifikationen mitgeteilt haben. Es geht bei der Richtlinie darum, dass die Berufsausübung insgesamt im europäischen Binnenmarkt für die Dienstleister erleichtert werden soll. Für den DDIV ist wichtig, dass im Verbund der Staaten, die keinen reglementierten Beruf des Immobilienverwalters kennen, die Ziele der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie in erster Linie maßgebend sind, weil diese Richtlinie an die Freiwilligkeit und an eigenständige Regelungen der Berufsverbände in den Nationalstaaten appelliert. Bei der CEP wird dabei, wie bereits an anderer Stelle erläutert wurde, die Berufsordnung des DDIV quasi als „Checkliste“ für das Berufsbild des Immobilienverwalters verwendet (Joachim Schmidt, Mitglied des Vorstandes der CEAB, und Generalbevollmächtigter des DDIV in Brüssel).

GdW-Innovationskongress in Kooperation mit den BSI-Mitgliedsverbänden in Berlin zu Trends und Innovationen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Am 4. und 5. September 2008 findet im CINEMAXX Kino am Potsdamer Platz der GdW-Innovationskongress, der Branchentreffpunkt der Immobilienwirtschaft, in Kooperation mit den BSI-Mitgliedsverbänden BfW, IVD, DDIV, BfW-Bundesfachverband, vdp und VGF statt.

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 07-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.07.2008 mit 6 Seiten

Dabei stehen zwei aktuelle Themenbereiche im Vordergrund, am ersten Tag die „Energieeffizienz“ und am zweiten Tag das „Wohnen im Alter“. Der DDIV wird u.a. mit den Themen „Energetische Sanierung – Problemfelder für Wohnungseigentümergeinschaften“ und „Anforderungen für den Verwalter – Mietrecht contra Heimrecht“ vertreten sein.

Zeit für Gespräche unter den Entscheidern der Immobilienwirtschaft bietet die Abendveranstaltung über den Dächern von Berlin in der Feinschmeckeretage im größten Kaufhaus auf dem europäischen Kontingent, dem KaDeWe.

Mitgliedsunternehmen der Landesverbände erhalten Eintrittskarten zu Vorzugspreisen. Das Programm und die Anmeldung stellen wir Ihnen in der kommenden Woche zur Verfügung.

Derzeitiger Diskriminierungsschutz wirkt - BSI kritisiert Antrag der Linkspartei zur Verschärfung des AGG auch im Bereich der Wohnungswirtschaft

„Das geltende Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ermöglicht die gemischte Belegung von Wohnquartieren und wirkt der Entstehung von Ghettos entgegen“, erklärte Lutz Freitag, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI).

Das AGG (§ 19 Abs.3) erlaube eine unterschiedliche Behandlung von Mietinteressenten zum Zwecke der sozialen und kulturell-ethnischen Durchmischung der Quartiere und stelle diese nicht unter Diskriminierungsverdacht. Dies fördere das Ziel der Nichtdiskriminierung und

Integration zu schützender Personengruppen. Eine Streichung dieser Regelung – wie sie die Linkspartei in ihrem am 26.06. zu beratenden Antrag im Deutschen Bundestag fordert – wäre kontraproduktiv.

Die BSI warnt in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich vor einer weiteren Verschärfung der Antidiskriminierungsrichtlinien im Bereich der Regelungen für die Wohnungswirtschaft auf Druck der EU. Die genannte Vorschrift sei wohnungs- und gesellschaftspolitisch notwendig, um sozial stabile Bewohner- und Siedlungsstrukturen zu schaffen. Dies sei auch ein Beitrag zum Schutz vor individueller Diskriminierung. Die Verbesserung der Wohnverhältnisse verhindere die Stigmatisierung von Quartieren und Siedlungen und führe daher zu besseren Chancen im Bildungs- und Arbeitsbereich. „Deswegen ist diese Regelung unverzichtbar“, erklärte Freitag.

Ebenso kritisch sieht die BSI die von der EU erwogene Abtretbarkeit behaupteter Diskriminierungsansprüche an sogenannte Antidiskriminierungsvereine. Die Umsetzung dieser Pläne würde Abmahnvereinen auch eine Plattform für möglichen Missbrauch bieten mit der Gefahr einer unnötigen Prozessflut.

BSI: Schornsteinfegerwesen braucht mehr Wettbewerb Gesetzentwurf der Regierung verfehlt selbstgesteckte Ziele

„Das Schornsteinfegerwesen in Deutschland braucht mehr Wettbewerb und weniger Bürokratie“, erklärte Lutz Freitag, Vorsitzender der BSI anlässlich der Beratungen am 27.06. im Deutschen Bundestag. Nur so könnten größere Belastungen für Mieter und Eigentümer vermieden wer-

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 07-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.07.2008 mit 6 Seiten

den. Der aktuelle Gesetzentwurf verfehle diese Ziele aber völlig.

In Deutschland habe sich mittlerweile ein intransparentes System mit überhöhten Anforderungen an die Feuerungsanlagen und undurchsichtigen sowie ständig steigenden Gebühren entwickelt. „Das ist nicht verbraucherfreundlich und für Wohnungsunternehmen und Privateigentümer nicht mehr nachvollziehbar“, kritisierte Freitag. Um dieser Entwicklung zu begegnen, müsse eine Neuregelung die Anforderungen an Feuerungsanlagen sowie die vom Mieter bzw. Selbstnutzer zu zahlenden Gebühren reduzieren. So sei beispielsweise eine Überwachung der Feuerungsanlagen alle fünf Jahre vollkommen ausreichend.

Gerade bei der Beurteilung der Anforderungen habe sich der Staat bisher im Wesentlichen auf die Expertisen der Schornsteinfeger verlassen. Neutrale Erhebungen fehlten bislang. „Hier sollte es eine unabhängige Kommission unter Beteiligung von Sachverständigen, Geräteherstellern, Energiewirtschaft und Eigentümern geben“, forderte der BSI-Vorsitzende.

Zudem müsse auch die Überwachung der Anlagen dem Wettbewerb geöffnet werden. Der jetzige Gesetzentwurf baue zwar einerseits das Überprüfungsmonopol der Schornsteinfeger ab, errichte aber gleichzeitig eine neue Kontrollbürokratie durch die Ernennung sogenannter Bezirksbevollmächtigter. „Das ist kontraproduktiv“, so Freitag. Die BSI fordert den Bundestag auf, den Gesetzentwurf grundsätzlich zu verändern.

Die ausführliche Stellungnahme der BSI zur Neuregelung des Schornsteinfegerwesens finden Sie unter www.bsi-web.de.

BSI begrüßt Verabschiedung des Eigenheimrentengesetzes

„Mit der Verabschiedung des Eigenheimrentengesetzes durch den Bundestag ist die große Koalition endlich ihrem Versprechen aus dem Koalitionsvertrag gefolgt, die Immobilie diskriminierungsfrei in die staatlich geförderte Altersvorsorge einzubeziehen“, erklärte Lutz Freitag.

Das Eigenheimrentengesetz soll rückwirkend zum 1. Januar 2008 in Kraft treten. Riester-Vermögen sollen ganz oder teilweise zum Erwerb einer Wohnimmobilie, von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften oder von Dauerwohnrechten genutzt werden können. Dies sei eine weitere attraktive Möglichkeit für die private Altersvorsorge, so der BSI-Vorsitzende.

Besonders positiv zu werten sei die Reduzierung der geplanten „Strafsteuer“ bei Veräußerung der mit Hilfe des Riester-Vermögens gekauften Immobilie im Rentenalter. „Damit wird eine zentrale Forderung der BSI umgesetzt“, so Freitag.

Weiterhin zu niedrig angesetzt sei der Steuerrabatt bei der Möglichkeit einer Einmalzahlung zur Abgeltung der Einkommensteuer bei Renteneintritt. Ein weiteres Manko stelle die noch fehlende Einbeziehung des vermieteten Wohneigentums dar. Die Wahlfreiheit der Bürger bei der privaten Altersvorsorge werde so eingeschränkt.

Die BSI appelliert nun an den Bundesrat, das Gesetz schnell zu verabschieden.

DDIV – intern 07-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.07.2008 mit 6 Seiten

BSI begrüßt Verzicht auf Kürzungsrecht für Mieter

Zweites Klimapakett erreicht Grenze der wirtschaftlichen Tragbarkeit

„Mit der Verabschiedung des zweiten Klimapakets im Bundeskabinett sind weitgehend praxisgerechte und – im Gegensatz zum EEWärmeG – prinzipiell auch wirtschaftliche Lösungen gefunden worden“, begrüßte Lutz Freitag, Vorsitzender der BSI. Positiv werte die BSI vor allem den Verzicht auf Nachrüstverpflichtungen für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, auf eine umfangreiche Erweiterung von Nachrüstpflichten in Mehrfamilienhäusern sowie auf ein Kürzungsrecht für Mieter bei den Heizkosten. Dies ermögliche weiterhin zielgerichtete Investitionen der Gebäudeeigentümer in den Klimaschutz.

„Mit diesen ab 2009 geltenden Mindestanforderungen an die Energieeffizienz bei Neubau und Modernisierungen ist das Ende der Fahnenstange erreicht“, so Freitag. Eine weitere Erhöhung energetischer Mindestanforderungen wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Schon jetzt würde die Verschärfung der Anforderungen um 30 Prozent zu deutlichen Mehrkosten führen, das ohnehin sehr kostenintensive Bauen und Modernisieren werde damit noch teurer.

Maßnahmen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes müssten sich jedoch rechnen. Eine Refinanzierung von Investitionen in Energieeinsparung im vermieteten Bestand könne nicht über eingesparte Energiekosten, sondern nur über Mieterhöhungen erfolgen. Geschehe die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Investitionen auf dieser Basis, würden sich

etliche Maßnahmen als unwirtschaftlich erweisen. Größte Sanierungshemmnisse seien fehlende Mieterhöhungsspielräume im vermieteten Bestand und fehlende Finanzierungsmöglichkeiten für die hohen Investitionssummen bei selbstgenutztem Wohneigentum.

Mit Blick auf die anspruchsvollen energetischen Mindestanforderungen an Gebäude sei es an der Zeit, die Rahmenbedingungen für die Investitionen zu verbessern. Dies gelte auch für die Verlässlichkeit von Förderkrediten.

BSI-Stellungnahme zum Konsultationspapier der Europäischen Kommission „Überarbeitung der geltenden Rechtsvorschriften zu ermäßigten Mehrwertsteuersätzen“

Die BSI hat in seiner Stellungnahme an die Europäische Kommission für den gesamten Wohnungsbausektor die generelle Möglichkeit der Anwendung ermäßigter Mehrwertsteuersätze gefordert. Dies gelte nach Ansicht der BSI sowohl für den Neubau von Wohnungen als auch für Maßnahmen im Bestand wie Umbau und Modernisierung von Wohnungen.

Eine Anwendung von ermäßigten Mehrwertsteuersätzen würde zu einer erheblichen Reduzierung der Investitionskosten im Wohnungsbau führen und hätte damit auch eine erhebliche mietpreisdämpfende Wirkung, im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen vor allem im Bereich der Wohnnebenkosten.

DDIV – intern 07-08



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 08.07.2008 mit 6 Seiten

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

11.07.2008

Abendstammtisch zu den Themen:
Aktuelle Rechtsprechung und Fragestunde
Multimedia, Netzebene 3 und 4 in
Ravensburg

23.07.2008

Thementag vdivService GmbH & Co. KG:
„Energetische Sanierung von Wohn- und
Nutzgebäuden nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Informationen über
Fördermöglichkeiten“ in Bietigheim-
Bissingen

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

Bayern

9.07.2008

Grundlagenseminar:
Die häufigsten Problemfälle im Mietrecht
in München

16.07.2008

Grundlagenseminar:
Der Verwaltervertrag in München

23.07.2008

Grundlagenseminar:
Zeit- und Zielplanung – Effizientes
Arbeiten in der Immobilienverwaltung in
München

25.07.2008

11. Golf-Cup der Immobilienverwalter in
Starnberg

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

Nordrhein-Westfalen

15./16.08.2008

Seminar Zwangsverwaltung in Rösrath

Kontakt: Frau Stephanie Kaldenbach
Tel.: 0241-8901200

DDIV

04.-05.09.2008

GdW-Innovationskongress in Kooperation
mit BSI-Mitgliedsverbänden in Berlin

25.09 bis 27.09.2008

16. Deutscher Verwaltertag in Garmisch-
Partenkirchen mit **Festakt 20 Jahre
Dachverband Deutscher Immobilien-
verwalter e.V.**

06. bis 08.10.2008

EXPO-REAL in München

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

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler
Präsident

Steffen Haase
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller
Geschäftsführer

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