

# DDIV – intern 04-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2007 mit 4 Seiten

## **DDIV-intern** **Das monatliche Informations-** **medium 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.

## **Der neue Haus & Grund-Präsident stellt seine Ziele vor**

Der neue Haus & Grund-Präsident Dr. Rolf Kornemann hat auf dem 121. Zentralverbandstag in Hamburg am 11. Mai die Ziele seiner zukünftigen Arbeit vorgestellt. So kündigte er den Widerstand von Haus & Grund gegen weitere Belastungen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer an. „Die privaten Eigentümer dürfen nicht länger als unversiegbare Finanzierungsquelle der öffentlichen Haushalte betrachtet werden“, sagte Kornemann.

Als Beispiel nannte er die geplante Neuregelung der Erbschaftsteuer. Er unterstrich die Forderung von Haus & Grund nach deren Abschaffung. Kornemann kritisierte, dass die Eigenheimzulage im Schnellverfahren gestrichen, gleichzeitig die zugesagte Einbindung der Immobilie in die staatlich

geförderte Altersvorsorge bis heute nicht realisiert sei.

Im Bereich der energetischen Sanierung ihrer Gebäude stünden die privaten Vermieter vor dem sogenannten „Investor-Nutzer-Dilemma“. „Das derzeitige Mietrecht bietet höchstens die theoretische Möglichkeit, den Mieter an den Investitionskosten zu beteiligen. In der Praxis scheitern diese Modernisierungs-Mieterhöhungen an den gesetzlichen und von der Rechtsprechung festgelegten Anforderungen“, so Kornemann weiter.

Daher gehöre das Mietrecht generell auf den Prüfstand. „Dieses Gesetz muss gründlich entrümpelt werden“, forderte der Haus & Grund-Präsident. Ansonsten stünden private Eigentümer für notwendige Investitionen im Wohnungsmarkt nur begrenzt zur Verfügung.

## **BSI fordert beim Energie-** **ausweis die zwölf monatige** **Übergangsfrist einzuhalten**



**Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft**

Die BSI hat sich dafür ausgesprochen, den Beginn der Vorlagepflicht von Energieausweisen bei Vermietung oder Verkauf auf den 1. Juli 2008 zu verschieben, so dass eine Übergangsfrist von mindestens zwölf Monaten gesichert ist. Dies war den Vermietern von der Politik in Aussicht gestellt worden. In einem Schreiben an die zuständigen Bundsratsausschüsse warnt die BSI, dass ein Festhalten am Termin

# DDIV – intern 04-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2007 mit 4 Seiten

1. Januar 2008 wegen der Verzögerungen, die bei der Novellierung der Energieeinsparverordnung eingetreten sind, insbesondere bei größeren Beständen die Vermietung von Wohnraum behindern würde. Außerdem bliebe das enorme Potenzial freiwillig ausgestellter Energieausweise ungenutzt.

„Wer an der Pflicht zur Vorlage von Energieausweisen zum 1. Januar 2008 festhält, bringt die Wohnungswirtschaft in erhebliche Vermietungsschwierigkeiten“, unterstreicht Walter Rasch, Vorsitzender der BSI. Bereits zum Stichtag der Einführung von Energieausweisen im Bestand müssten die Unternehmen, Vermieter und Eigentümer vor allem aus organisatorischen Gründen die Energieausweise für sämtliche Wohngebäude vorrätig haben.

Gerade bei größeren Wohnungsbeständen dürften Vermietungshindernisse entstehen, denn durch die erhebliche Mieterfluktuation drohe hier eine kurzfristig nicht zu befriedigende Nachfrage nach Energieausweisen. Anbieter von Verbrauchsausweisen und Softwarehersteller hielten sich laut BSI wegen der fehlenden Informationen nach dem Kabinettsbeschluss und der damit verbundenen Umsetzungssicherheit zurück, denn die Bekanntmachungen zur Energieeinsparverordnung liegen bis heute nicht vor. Für die zweite Jahreshälfte 2007 seien bereits Kapazitätsprobleme und Engpässe bei der Ausstellung von Energieausweisen absehbar.

Während der Ausweis für Vermieter oder Verkäufer von Wohnungen verpflichtend wird, ist er für die Eigentümer der übrigen 13,8 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser 2008 in der Regel nicht notwendig.

„Das sind rund zehn Millionen Eigentümer, die überwiegend nicht bereit sein werden, mehrere hundert Euro für einen Bedarfsausweis auszugeben“, so Rasch. Ein preiswerter Verbrauchsausweis, der zehn Jahre gültig ist, könnte diese Eigentümer jedoch überzeugen. Um dieses Potenzial zu aktivieren, sei eine Verlängerung der Wahlfreiheit durch eine zwölf monatige Übergangsfrist erforderlich.

Ab In-Kraft-Treten der Verordnung soll für Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wahlmöglichkeit zwischen der bedarfs- und der verbrauchsorientierten Ausweisvariante bestehen. Lediglich für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen und einem Baujahr vor 1978, die nicht mindestens auf das Niveau der ersten Wärmeschutzverordnung modernisiert wurden, wird der Bedarfsausweis zur Pflicht. Jeder Eigentümer, der sich in der Übergangsphase ab Kabinettsbeschluss den günstigen Verbrauchsausweis ausstellen lässt, kann diesen Ausweis zehn Jahre lang Miet- und Kaufinteressenten vorlegen.

Bislang ist vorgesehen, dass für Wohngebäude, die bis 1965 fertig gestellt wurden, der Energieausweis ab 1. Januar 2008 Pflicht wird, für jüngere Wohngebäude ab 1. Juli 2008 und für Nichtwohngebäude ab 1. Januar 2009.

## Jahresbericht der CEPI 2006 soeben erschienen.



Laut dem aktuell erschienenen Jahresbericht 2006 der CEPI sind Rom, Madrid, Dublin und seit 2006 Kopenhagen die teuersten Hauptstädte in

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

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

# DDIV – intern 04-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2007 mit 4 Seiten

Europa. Während in Rom Preise von 11 € pro qm erzielt werden, liegen die europäischen Durchschnittspreise bei 3 € pro qm für Wohnungen.

Die Kaufpreise in Deutschland sind im Jahre 2006 im Verhältnis zu 2005 sowohl für Häuser als auch für Eigentumswohnungen geringfügig gesunken. Andererseits sind die entsprechenden Preise in Lettland, Litauen und Dänemark rapide gestiegen.

Parallel zu dem Anstieg der Preise sind in den vorgenannten Ländern und in Polen auch die Anzahl der Transaktionen erheblich angestiegen, während in Spanien sich die Anzahl der Verkäufe reduziert hat. Da gleichzeitig eine Vielzahl von Objekten derzeit gebaut wird, kann sich dieser Trend in Spanien kurzfristig umkehren.

Auffällig sind die gravierenden Unterschiede in den Kauf- und Mietpreisen für Eigentumswohnungen in Rom, Paris, Madrid und Kopenhagen, die bis 600% betragen.

Der europäische Markt für Wohnimmobilien ist extrem vielfältig, das gilt auch für den Zugang zum Beruf der Immobiliendienstleister. Die Hälfte der Mitgliedsstaaten reguliert die Berufe der Immobiliendienstleister nicht. CEPI ist überzeugt, dass es ein Minimum an (europäisch) gemeinschaftlichen Regeln geben muss.

Der Report für 2006 hebt insbesondere die Bedeutung des Immobilienmarktes in den osteuropäischen Staaten hervor (seit ihrem Beitritt zur EU) und befasst sich auch eingehend mit der Zukunft der Immobilienverwaltung in Europa.

Den gesamten Jahresbericht finden Sie unter: [www.cepi.be](http://www.cepi.be) unter dem Menüpunkt „Annual Reports“.

Die „Conseil européen des Professions immobilières (CEPI)“ ist mit ihren Organisationen CEAB und EPAC mit aktuell 32 organisierten Verbänden und rund 200.000 Mitgliedern in 22 Nationalstaaten die größte Interessenvertretung der europäischen Immobiliendienstleister.

## Neues vom Gasmarkt

Am 1. Juni ist der Wettbewerb auf dem Gasmarkt wieder einen kleinen Schritt vorangekommen. Am 30. Mai hat das Bundeskartellamt einen neuen Gaspreisvergleich veröffentlicht.

Die Bundesnetzagentur begrüßt die neue Kooperationsvereinbarung der Gaswirtschaft, die die Netzbetreiberverbände BGW, VKU und GEODE ihren Mitgliedern empfohlen hat. Sie ist zum 1. Juni 2007 in Kraft getreten.

Die neue Kooperationsvereinbarung war erforderlich geworden, nachdem die Bundesnetzagentur am 17. November 2006 wesentliche Teile der ersten Vereinbarung für unwirksam erklärt hatte. Doch auch der neue Entwurf hat Mängel. So ist die Anzahl von 16 Marktgebieten noch immer deutlich zu hoch. "Die Bundesnetzagentur erwartet, dass sich die marktgebietsaufspannenden Netzbetreiber weiterhin intensiv um die Reduzierung der Marktgebiete durch unternehmensübergreifende Kooperationen bemühen. Sollte eine freiwillige Kooperation kurzfristig nicht zu den erwarteten Reduzierungen unter zehn Marktgebiete führen, wird die Bundesnetzagentur formelle Verfahren gegen kooperationsunwillige Netzbetreiber in Betracht ziehen", betonte Präsident Kurth. "Alle Netzbetreiber sind jetzt aufgefordert, die betrieblichen sowie die administrativen Vorkehrungen zur Umsetzung der neuen Kooperationsvereinbarung zu treffen. Mit

# DDIV – intern 04-07



Eine Information des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. für seine Landesverbände und Verbandsräte vom 06.06.2007 mit 4 Seiten

der raschen Anwendung des vereinfachten Zweivertragsmodells ist ein weiterer Baustein auf dem Weg zu einer wirksamen Marktöffnung im Gasbereich gelegt."

BKartA veröffentlicht zweiten Gaspreisvergleich.

Das Bundeskartellamt hat am 30. Mai den zweiten Gaspreisvergleich für Haushaltskunden veröffentlicht. Er basiert auf den Ergebnissen der Kartellbehörden aus dem Monat März 2007. Die meisten der 739 befragten Gasversorger haben mitgeteilt, dass sie entweder zum 1. April oder 1. Mai 2007 Gaspreissenkungen vornehmen oder im Laufe des aktuellen Gaswirtschaftsjahres weitere Anpassungen beabsichtigen. Der Vergleich kann auf der Internetseite der Behörde abgerufen werden. Vor dem Hintergrund der Unternehmensproteste beim letzten Vergleich gibt das Kartellamt wohlweislich folgenden Hinweis an die Verbraucher: "Die aufgelisteten Gaspreise lassen für sich genommen noch nicht Rückschlüsse auf die Missbräuchlichkeit oder Unbilligkeit der Preise zu, da strukturelle Unterschiede auf Grund der Netzgegebenheiten der Unternehmen in den angegebenen Gaspreisen wegen ausstehender Netzentgeltgenehmigungen leider noch nicht berücksichtigt werden können."

## DDIV Kooperationspartner

Der DDIV konnte den folgenden weiteren Kooperationspartner gewinnen:

Die *MINOL Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG* ist einer der international führenden Gerätehersteller und Dienstleister für die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten. In Deutschland ist Minol mit 18 Niederlassungen und über

600 Servicestellen vertreten, im Südwesten Deutschlands unter dem Markenzeichen Minol-Brunata, in allen anderen Gebieten Deutschlands unter dem Firmennamen Minol Messtechnik.

## Fachartikel für unser Verbandsorgan „Der Immobilien-Verwalter“

Last but not least möchten wir darauf verweisen, dass die Geschäftsstelle des DDIV oder Herr Haase per E-Mail ([steffen.haase@immobilienverwaltung-online.de](mailto:steffen.haase@immobilienverwaltung-online.de)) gerne Fachbeiträge für unsere Verbandszeitschrift „Der Immobilien-Verwalter“ entgegen nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang D. Heckeler  
Präsident

Steffen Haase  
Vizepräsident

Sven-Thorsten Stiller  
Geschäftsführer