

Ausgabe  
**1|15**  
Februar

# Der Immobilien Verwalter

Verbandsübergreifend  
Das Original seit 1995

**WDV® MOLLINÉ**  
Wärmezähler, Kältezähler, Wasserzähler  
Energiesmessgeräte · Systemtechnik

## Einfach selbst ablesen und abrechnen mit walk-by Sysmess® S1

Kein Ablesetermin mit dem Bewohner erforderlich

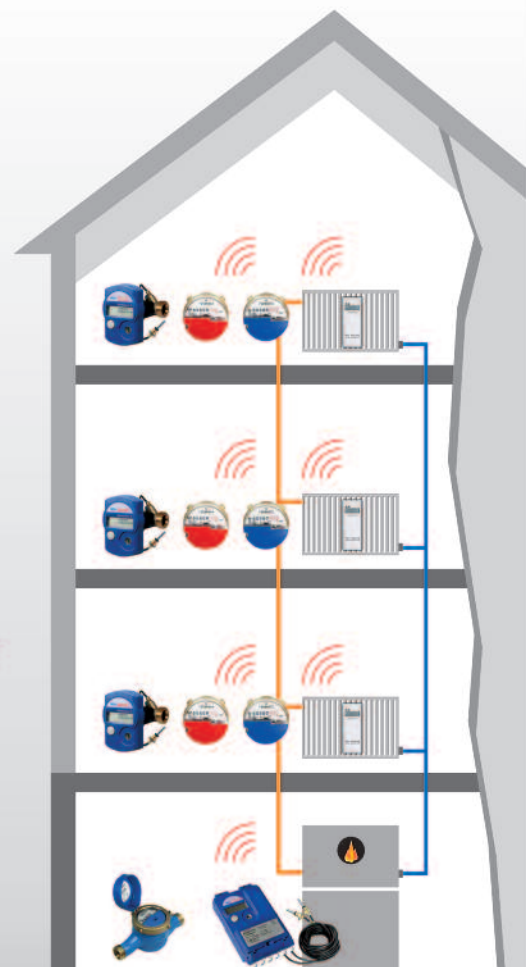
Funkzähler für alle Einbausituationen

Keine aufwändigen Kabelverlegungen notwendig

Die ideale Lösung für mobiles Auslesen von Nahwärmenetzen, Gewerbe und Wohnbau

Einfache Auslesung per Laptop oder Netbook

Sichere Übertragung der Verbrauchsdaten per AES 128-Verschlüsselung



**Akzente in der Städtebauförderung | Verschonungsregeln unverzichtbar | Brandschutz in Verwalterhand | Leere Landschaften – hohe Heizkosten | Wohnexperiment in Frankreich | Jetzt gilt die Rauchmelderpflicht**

[www.molline.de](http://www.molline.de)

Wärme-, Kälte-, Klimazähler, Wasserzähler, Strom- und Gaszähler, Heizkostenverteiler, Systemtechnik



Systeme von Vaillant sichern die Zukunft.

Und Ihren Erfolg.

Zukunftssichere Technologie lohnt sich gleich dreifach:  
für unsere Umwelt, Ihre Kunden und Sie.

**Besuchen Sie uns!**

**ISH**

10.-14. März 2015 in Frankfurt  
Halle 8, Stand B.93

**Das gute Gefühl, das Richtige zu tun.**

■ Wärme ■ Lüftung ■ Neue Energien

Weil  **Vaillant** weiterdenkt.



## Optimistischer Blick auf das neue Jahr

Dank eines intakten Marktumfelds, attraktiver Mietrenditen und steigender Preise bleiben deutsche Wohnimmobilien für private Käufer und institutionelle Anleger unverändert interessant. Das geht aus der Studie „Wohnimmobilien 2015“ des Instituts für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg im Auftrag der Deutschen Bank hervor. Die Gefahr einer nationalen Übertreibung sehen die Autoren der Studie weiterhin nicht, sie warnen aber vor Überhitzungstendenzen in regionalen Teilmärkten. Schon 2014 war die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien rege: Die Hauspreise kletterten dem Analyseunternehmen Bulwiengesa zufolge inflationsbereinigt um durchschnittlich 4,5 Prozent. Wohnungsmieten im Bestand stiegen um 2,8 Prozent und für Neubauten um 3,3 Prozent. Die Mietrenditen im Bestand betragen 4,8 Prozent und 3,8 Prozent bei Neubauwohnungen. Meiner Ansicht nach ist es sehr interessant, dass der Preisanstieg in kleineren B-Städten 2014 erstmals stärker ausfiel als in A-Städten.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft klingt das in erster Linie sehr positiv. In Ausgabe 4/14 des Immobilien-Verwalters wies ich aber auch darauf hin, dass Wohnen kein Luxus sein und werden darf. Durch die Gründung des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ soll der Entwicklung von überteuertem Wohnraum Einhalt geboten werden. Bundesbauministerin

Barbara Hendricks meint dazu, dass die großen Akteure der Wohnungspolitik, Bund, Länder und Gemeinden, Verbände und Fachexperten, gemeinsam an einen Tisch sitzen müssen, um Lösungsansätze zu finden. Wir dürfen gespannt sein, was daraus wird.

Der Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg Tobias Just blickt auch zuversichtlich auf die weitere Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt: „Zusätzliche gute Gründe für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien liefern die niedrigen Zinsen, eine hohe Zuwanderung sowie der Mangel an Alternativen für konservativ ausgerichtete Anleger.“ Und der Immobilienexperte bei Deutsche Bank Research Jochen Möbert erwartet sogar, dass die Preise für deutsche Wohnimmobilien auch im neuen Jahr zulegen: „2015 könnte der Preis von Einfamilienhäusern und Bestandswohnungen im Schnitt um 3 Prozent und von Neubauwohnungen um 4 Prozent steigen.“

Die Mietrenditen lagen 2014 bei 4,8 Prozent im Bestand und 3,8 Prozent bei Neubauwohnungen. „Angesichts der sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen bleiben die Renditeabstände zu Bundesanleihen äußerst attraktiv“, so Möbert. Selbst in A-Städten wie Hamburg oder München liegen die Mietrenditen für Neubauwohnungen aktuell nur geringfügig unterhalb des

langjährigen Mittelwerts. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum entwickelt sich regional unterschiedlich, bleibt aber erhalten: Im Schnitt liegt das Verhältnis der Hauspreise zum Einkommen rund 10 Prozent unter dem langfristigen Durchschnittswert. Die weiterhin sehr niedrigen Bauzinsen erleichtern zudem die Finanzierung von Wohnimmobilien.

Wir können positiv gestimmt ins neue Immobilienjahr 2015 schauen. Allerdings zeigt die Studie der Universität Regensburg einmal mehr, dass Politik und Immobilienwirtschaft noch stärker zusammenarbeiten sollten. Nur so lässt sich „bezahlbares Wohnen“ zukünftig sichern.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Dieter A. Kuberski

## Politik

- 5 Akzente in der Städtebauförderung
- 6 Verschonungsregeln unverzichtbar
- 6 Impressum
- 7 BFW fordert Überprüfung

## Recht

- 8 Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung
- 12 Brandschutz in Verwalterhand
- 14 Leere Landschaften – hohe Heizkosten

## Schwerpunkt

*Aus- und Weiterbildung*

- 16 Fort- und Weiterbildung
- 18 Fortbildung der Schlüssel zum Erfolg
- 19 Neues Immobilien-Berufsfachstudium
- 20 Zulassungsvoraussetzungen kommen

## Schwerpunkt

*ISH*

- 22 Exklusive Rundgänge
- 23 ISH: Neuheiten fürs Jahr 2015

### Titelbild

Zählerablesung – schnell, einfach und effektiv! Das mobile „walk-by“ Auslesesystem von WDV/Molliné bietet Funkzähler für alle Einbausituationen, die problemlos und ohne aufwändige Kabelverlegungen installierbar sind. Dabei wurde viel Wert auf eine einfache Handhabung des Funksystems gelegt.



## Gebäudetechnik

- 30 Einzelraumregelung senkt Kosten
- 32 Wohnexperiment in Frankreich
- 35 Licht und Luft per Knopfdruck
- 36 Modernisiertes Haus aus den 60ern
- 37 Energieeffizienz berechnen
- 38 Brandschutz: Aktive und passive Systeme
- 40 Jetzt gilt die Rauchmelderpflicht
- 41 Energieversorgung im Komplettpaket
- 42 Heizkosten für 2014 gehen zurück

## Messen und Termine

- 44 R+T: Energieeffizienz und Sicherheit

## Management

- 46 Leitbild oder doch Leid-Bild?
- 48 Tipp des Monats

## Verbände

- 49 Kießling als Sachverständiger
- 50 Kluge Konzepte für Konversion

Bundesbauministerin Hendricks

# Akzente in der Städtebauförderung

**Bundesbauministerin Barbara Hendricks wird mit der Städtebauförderung 2015 neue Akzente setzen: „Die Themen „Grün in der Stadt“ und „Barrierefreiheit“ liegen mir besonders am Herzen und sollen 2015 gestärkt werden“, so Hendricks. Die Ministerin hat die entsprechende Verwaltungsvereinbarung unterzeichnet. Sie tritt in Kraft, wenn auch die Länder unterzeichnet haben. Der Bund unterstützt Länder und Kommunen 2015 beim Städtebau mit 650 Millionen Euro.**



RAINERSTURM/PIXELO/IDE

Zur Förderung der Innenentwicklung von Städten sollen 2015 gut 110 Millionen Euro investiert werden.

Der Bund steht zu seiner Verantwortung, den Kommunen zusammen mit den Ländern notwendige Investitionen in ihre Stadtentwicklung zu ermöglichen“, so Hendricks. „Die erfolgreichen Programme der Städtebauförderung werden fortgeführt, die Themen „Grün in der Stadt“ und „Barrierefreiheit/Barrierearmut“ haben wir für die Förderung 2015 besonders beachtet. Eine besondere Unterstützung gewährt der Bund zudem Kommunen in Haushaltsnotlagen. Für einige dieser Kommunen kann der Eigenanteil an der Förderung abgesenkt werden“, so Hendricks weiter.

Für das Förderjahr 2015 stehen folgende Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung zur Verfügung:

- „Stadtumbau“ zur Anpassung an den demografischen und strukturellen Wandel in Ost (105 Millionen Euro) und West (105 Millionen Euro)
- „Soziale Stadt“ zur Förderung benachteiligter Quartiere (150 Millionen Euro)
- „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Förderung der Innenentwicklung (110 Millionen Euro)

- „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zum Erhalt historischer Stadtkerne und Stadtquartiere in Ost (70 Millionen Euro) und West (40 Millionen Euro)
- „Kleinere Städte und Gemeinden“ zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen und dünn besiedelten Raum (70 Millionen Euro)

## Hintergrund

Im Programmjahr 2014 wurden mit Bundesmitteln der Städtebauförderung in

Deutschland in über 1850 Gemeinden rund 1940 städtebauliche Maßnahmen gefördert. Die Städtebauförderung hilft Städten und Gemeinden, sich an den wirtschaftlichen, sozialen, demografischen und ökologischen Wandel anzupassen. Mit den Bundesmitteln werden nachhaltige Investitionen angestoßen. Aufgrund der meist kleinteiligen Aufträge sind die regionalen Beschäftigungswirkungen hoch. 1 Euro Förderung von Bund und Land stößt 7 Euro Investitionen an.

[www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de)

## Das technische Handbuch für Hausverwalter,

Hier werden die erforderlichen Prüfungs- und Wartungsintervalle von technischen Anlagen dargestellt, sowie die erforderlichen Überprüfungsmaßnahmen an Anlagen aufgezeigt. Die wichtigsten technischen Begriffsbestimmungen von Gründung, Wand und Dach sind bildlich dargestellt und kurz beschrieben. Weiterhin ist die mittlere technische Lebensdauer von Materialien aufgelistet, die eine optimale Investitionsplanung für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand zeitlich gewährleisten. Eine optimale technische Bearbeitung von laufenden und zu

### Das technische Handbuch für Hausverwalter und Objektbetreuer

- Definition des Gesamtobjektbezugs
- Definition des Sonderpostens
- Leitfaden für die Abnahme des Gesamtobjektbezugs
- Leitfaden für die Abnahme des Sonderpostens
- Staatliche Grundkennlinie
- Richtlinien bei der Vergabe von Bauplänen
- Bauelemente
- Bauelemente
- Energieeffizienzverordnung (EnEV) bei Arbeiten im Bestand
- Mängelregeln nach VOB bzw. BEB
- Technische Wartungsregeln
- Dienstleistungen für den Hausverwalter
- Technische Objektbeschreibung
- Staatliche Bescheinigung
- Checkliste

**Objektbetreuer und interessierte Verwaltungsbeiräte/Eigentümer gibt dem Leser schnell einen umfassenden, gut strukturierten und verständlichen Einblick in eine effiziente Betreuung von Immobilien.**

planenden Arbeiten am Gebäudebestand sind hier ebenfalls beschrieben. Hierzu wird auch auf die Baustellenverordnung sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei Sanierungsmaßnahmen eingegangen, die unbedingt einzuhalten bzw. zu berücksichtigen sind. In dem Fachbuch mit insgesamt 320 Seiten, sind noch Checklisten, Musterschreiben, Abnahme- und Überprüfungsprotokolle und Musterverträge aufgeführt, die das tägliche Arbeiten erleichtern. Das Handbuch 2. überarbeitete Auflage Mai 2014 mit 332 Seiten ISBN 978-3-00-026468-9 kostet **nur € 19,90 zzgl. € 2,40 Porto** und ist unter folgender E-Mail-Adresse zu erhalten: [bau-sv.wandi@kabelmail.de](mailto:bau-sv.wandi@kabelmail.de)