

Ausgabe
2|17
März

Der Immobilien Verwalter

Verbandsübergreifend
Das Original seit 1995

2/17 März | Jahrgang 24 | ISSN 1431-9810 | E 9308



Modernisierungstau in Heizungskellern | Die ordnungsgemäße Einberufung |
Medienversorgung im Miet- und WEG-Recht | Kälteres Wetter führt zu Mehr-
verbrauch | Ein Leichtgewicht für den Schallschutz | Prozessbremse Wärmedienst



Wenn auf Ihren Baustellen alles
„just in time“ laufen soll, dann
brauchen Sie ..mehr als Farbe.

Der Brillux Objekt-service

**Behalten Sie in jeder Bauphase den Überblick.
Mit dem Brillux Objekt-service.**

Unsere Technischen Berater sorgen dafür, dass auf Ihrer Baustelle immer alles rund läuft – ganz ohne Informations- und Reibungsverluste zwischen den ausführenden Handwerkern, Planern, Architekten oder Vertretern der Wohnungswirtschaft. Als Bindeglied vor Ort koordinieren wir auch komplexe Aufgaben. Genauso zuverlässig und direkt hilft der Brillux Objekt-service auch bei der Baustellenlogistik. Z. B. mit unserem Lieferservice oder mit leistungsfähiger Misch- und Fördertechnik, die zeitraubende und kräftezehrende Handarbeit sowie teure Rüstzeiten überflüssig macht. Rufen Sie uns einfach mal an: 0251/7188-8824

www.brillux.de/objektservice

 **Brillux**
..mehr als Farbe



Wahlkampf gegen Klimaschutz

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) sollte die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vereinen. Den Gesetzesentwurf dafür stellten die Bundesministerien für Wirtschaft und Energie sowie Umwelt in der Verbändeanhörung am 31. Januar vor. Der GIH-Bundesverband als Interessenvertretung für Energieberater findet die Zusammenlegung der verschiedenen Regelwerke und die dadurch verbundene Vereinfachung richtig. Er präsentierte zudem den Bundesministerien – aus meiner Sicht nötige – Verbesserungsvorschläge.

Der konservative CDU/CSU-Flügel hat die für Februar geplante Verabschiedung des neuen Gesetzes durch das Bundeskabinett blockiert. Somit ist die sinnvolle Umsetzung des Gesetzes wohl auf die Zeit nach der Bundestagswahl verschoben.

Laut Berliner Tagespiegel schrieben acht konservative Unionspolitiker an Kanzleramtsminister Peter Altmaier (CDU) einen Brief, in dem sie den Gesetzesentwurf grundlegend kritisierten. Daraufhin soll er von der geplanten Tagesordnung des Kabinetts genommen worden sein. Dadurch ist im Gesetzgebungsverfahren eine Verabschiedung vor der Bundestagswahl im Herbst kaum mehr möglich. GIH-Vorsitzender Jürgen Leppig geht nun von einer noch längeren Verzögerung aus. Bis sich eine Koalition nach der Wahl gefunden hat und an die Arbeit macht, wird es schnell 2018.

Zum 1. Januar des nächsten Jahres sollte eigentlich das Gesetz in Kraft treten, in der die verpflichtende Vorgabe aus der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) umgesetzt werden sollte, den Niedrigstenergiegebäudestandard für öffentliche Nichtwohngebäude zu definieren. Dieser wurde im Gesetzesentwurf entsprechend des KfW-Effizienzhausstandards 55 festgelegt und sollte ab 2019 gelten. Genau diesen kritisieren die Unionsabgeordneten. Das „Gebot der Wirtschaftlichkeit“ sei verletzt. Dies erscheint mehr als scheinheilig. Die Ministerien haben im Entwurf errechnet, dass es durch das GEG zu einer Baukostensteigerung von höchstens 2,5 Prozent kommt. Bei steigenden Energiepreisen wird diese schnell wieder kompensiert. Durch dieses kurzfristige vom Wahlkampf geprägte Denken entstünden den Kommunen höhere Energieverbräuche und somit Mehrkosten in der Zukunft.

Der Ansatz, den Baustandard zu senken, ist der falsche Weg. Zudem hat der Bundesrat die aktuelle EnEV im Oktober 2013 nur unter der Auflage genehmigt, dass die Bundesregierung das Gesetz und die Verordnung zusammenführt. Nach dem Aussetzen des 10.000-Häuser-Programms in Bayern ist dies ein weiterer Schritt des konservativen Flügels der Union, verbindliche und in Brüssel gemeinsam verabschiedete Vorgaben in der Heimat zu unterlaufen.

Ab 2021 müssen auch private Neubauten als Niedrigstenergiegebäude errichtet

werden. Die Definition dessen war – im Gegensatz zu den öffentlichen Nichtwohnbauten – im Gesetzentwurf noch nicht einmal definiert, wie auch der GIH kritisierte. Die Begründung der Unionspolitiker, dass eine „Vorbildfunktion“ der öffentlichen Gebäude das Bauen unbezahlbar mache, ist hinreichend widerlegt. Laut Leppig ist die These von der „steigenden Energieeffizienz als natürlicher Feind des kostengünstigen Bauens“ nicht haltbar und wird beispielsweise durch die Ecofys-Studie widerlegt. Letztendlich profitierten nicht nur die Verbraucher durch die gewonnene größere Unabhängigkeit von Energiekostensteigerungen bei gleichzeitiger Kosteneinsparung, sondern auch die Umwelt.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

Politik

- 5 Modernisierungstau in Heizungskellern
- 6 Praxisnah und kompetent
- 8 Flexibles und bedarfsgerechtes Bauen
- 8 Impressum

Recht

- 9 Medienversorgung im Miet- und WEG-Recht
- 12 Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung
- 16 Die ordnungsgemäße Einberufung

Gebäudetechnik

- 21 Neue Wertschöpfungsketten
- 24 Effizienzgewinne gemeinsam heben
- 27 „Zeitnah und korrekt“
- 28 Kälteres Wetter führt zu Mehrverbrauch
- 30 Ein Leichtgewicht für den Schallschutz

Schwerpunkt

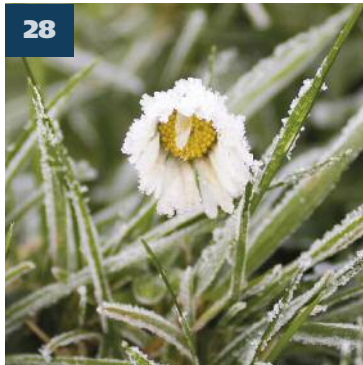
Heizung, Klima, Lüftung

- 33 Energieeffizienz trifft auf Komfortgewinn
- 34 Ventilatoren tauschen, Energiekosten senken

Titelbild

Die Weltleitmesse ISH in Frankfurt: Auch 2017 präsentiert Viessmann innovative Produkte und ein komplettes Dienstleistungsangebot. Besucher haben die Möglichkeit, die vielen digitalen Systeme im Detail kennenzulernen und auch auszuprobieren. Weitere Informationen auf Seite 43

28



34



42



Schwerpunkt

Balkone

- 37 Schutz vor Lärm, Kälte und Regen
- 38 Größere Balkone bei Passivhäusern
- 40 Flexibler Balkon

Messen und Termine

- 41 Treffpunkt der Immobilienwirtschaft
- 42 ISH: Energieeffizienz und Komfort
- 44 Neuheiten zur ISH 2017

Management


- 46 Sicherheit und viel Komfort
- 47 Baugenossenschaft setzt auf Software
- 48 Prozessbremse Wärmedienst

Zahlen, Daten, Fakten

- 50 Statistiken und Grafiken

Ordnungsrecht in Baden-Württemberg

Modernisierungstau in Heizungskellern



Das Bundesland Baden-Württemberg ist bei der Heizungsmodernisierung vom bundesweiten Spitzenreiter zum Schlusslicht abgerutscht und lässt damit immense Effizienz- und CO₂-Minderungspotenziale ungenutzt.

PIXABAY

Eine aktuelle Multimomentaufnahme des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) zeigt ein deutliches Zurückfallen der Heizungsmodernisierungen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Nach einer ersten Hochrechnung ist der Heizungsmarkt in dem Bundesland in 2016 um rund 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr geschrumpft. Damit hat sich der dortige Markt deutlich schlechter entwickelt als der Bundesdurchschnitt.

Ein wesentlichen Grund hierfür sieht der BDH in der Verschärfung der Nutzungspflichten für erneuerbare Energien bei Heizungsmodernisierungen. Diese sind im Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg verankert. „Nutzungspflichten qua Ordnungsrecht im Bestand im Falle von Bestandssanierungen wirken kontraproduktiv und zementieren den seit Jahren

anhaltenden Modernisierungstau. Das Bundesland Baden-Württemberg ist bei der Heizungsmodernisierung vom bundesweiten Spitzenreiter zum Schlusslicht abgerutscht und lässt damit immense Effizienz- und CO₂-Minderungspotenziale ungenutzt. Anstelle von Geboten und Verboten brauchen wir attraktive Anreize, um den veralteten Anlagenbestand auf Vordermann zu bringen“, sagt BDH-Präsident Manfred Greis.

Der BDH führt die Multimomentaufnahme über den Absatz von zentralen Wärmeerzeugern (Gas-, Öl-, Holz-Heizkessel und Wärmepumpen) sowie thermischen Solaranlagen in Baden-Württemberg seit 2008 durch. Ziel ist es, die Marktentwicklung in dem Bundesland gegenüber dem Bundestrend langfristig darzustellen. In den Jahren 2010 bis 2015 lag in Baden-Württemberg der Modernisierungsindex im Schnitt rund 13 Prozent unter Bundesdurchschnitt. Die Entwicklung der erho-

benen Marktzahlen verdeutlicht: Heizungsmodernisierer in Baden-Württemberg begegnen ordnungsrechtlichen Zwängen durchaus rational. Sowohl vor Einführung (2009) als auch vor der Novellierung des EWärmeG (2015) führten drohende Kostensteigerungen zu vorgezogenen Modernisierungsspitzen, wobei Investitionen in Wärmepumpen, solarthermische Anlagen oder Holzcentralheizungen ausblieben. Nach den Stichtagen kam es jeweils zu anhaltenden Markteinbrüchen. Aufgrund der erhobenen Daten sieht sich der BDH in seiner Grundeinschätzung bestätigt, dass sich gesetzlich verordnete Nutzungspflichten insgesamt negativ auf den Modernisierungsmarkt auswirken. Das Ursprungsziel des EWärmeG, den Anteil der erneuerbaren Energien gegenüber dem Bundesschnitt zu steigern, wird deutlich verfehlt.

www.bdh-koeln.de



Der direkte Zugang zur Immobilienwirtschaft
Praxisnah und kompetent

Den 30. Mai 2017 sollten sich innovative Immobilienverwalter schon jetzt im Kalender ankreuzen: Im Rahmen der DIM präsentieren namhafte Referenten das Thema „Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft“.

BVFI

Erfahrene Unternehmer und erfolgreiche Immobilienpraktiker haben mit dem Bundesverband für die Immobilienwirtschaft (BVFI) einen modernen, dynamischen und innovativen Verband gegründet. Der BVFI stellt Praxis, Unterstützung, Qualität und Ausbildung in den Mittelpunkt. Die geballte Erfahrung seiner Mitglieder aus den unterschiedlichsten Teilbereichen der Immobilienwirtschaft kumuliert sich im BVFI. Bereits über 13.000 Mitglieder nutzen die Vorteile einer Mitgliedschaft. Nun hat der Verband einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Zukunft getan: Zusätzlich gibt es nun eine Mitgliedschaft speziell für Immobilienverwalter.

Die Immobilienbranche in Deutschland ist in Bewegung. Vielerorts steigen die Immobilienpreise. Die schon seit Jahren andauernde Niedrigzinsphase veranlasst viele, aus Renditeaspekten ihre Festgeldanlagen aufzulösen und in Immobilien zu investieren. Gefördert wird dies durch den Wunsch nach einer wertstabilen Anlage.

Doch all diese Zeichen und Indikatoren positiver Entwicklungen können nicht über ein wesentliches, vielleicht sogar das größte Manko der Branche hinwegtäuschen: Viele Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft haben ein denkwürdig schlechtes Imageproblem (siehe Ranking der Immobilienzeitung vom 13. Dezember 2012). Ursächlich ist meist ein gewaltiges Qualitäts- und Ausbildungsdefizit, verbunden mit einem weit verbreiteten Akquisitions-

, Kooperations- und Dienstleistungsdefizit. Deshalb braucht die Immobilienwirtschaft neue wegweisende und zudem praxisorientierte Lösungen sowie eine noch mehr an den Kundenbedürfnissen orientierte Ausbildung. „Das Gebot der Zukunft ist es also, Wissen zu bündeln, sich effizient zu vernetzen und Erfahrungen auszutauschen, zu veröffentlichen, zu teilen und einem breiten Publikum zugänglich zu machen“, erklärt Jürgen Engelberth, Geschäftsführer des BVFI. „Wer informiert, wird die Zukunft gestalten.“

Der BVFI bietet allen Teilnehmern der Immobilienwirtschaft hilfreiche Dienstleistungen und geldwerte Vorteile. Sogar mit der (beitragsfreien) Akkreditierten Vereinsmitgliedschaft können schon Grundleistungen abgerufen werden. Und für einen niedrigen Beitrag haben alle ab der Basis-Mitgliedschaft uneingeschränkter Zugang zu den vielfältigen Verbandsleistungen. Der BVFI ist ständig dabei, weitere vorteilhafte Mehrwerte seinen Mitgliedern zugänglich zu machen. Ganz nach dem Motto: „Fange nie an aufzuhören – und höre nie auf anzufangen!“

Aus der Praxis für die Praxis ist das Credo der BVFI-Akademie. Dies spiegelt sich im Ausbildungsangebot und den erfahrenen Referenten eindrucksvoll wider. Die Referenten beweisen mit hohen Umsatzprovisionen nachhaltig, dass sich das vermittelte Wissen sofort erfolgreich in die Praxis umsetzen lässt. Das Ausbildungsangebot der Akademie schafft zudem die Basis für den kommenden Sachkundenachweis.

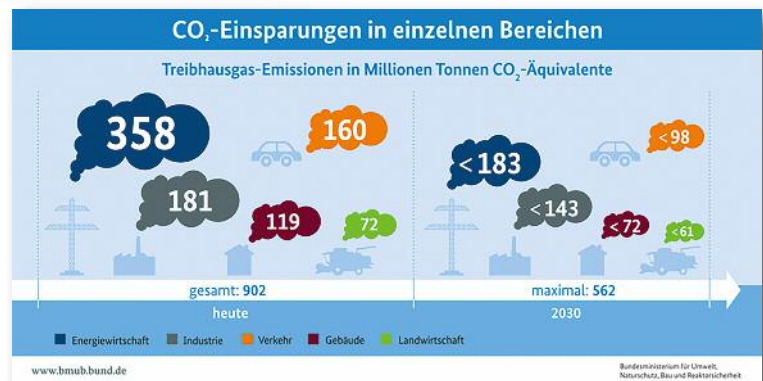
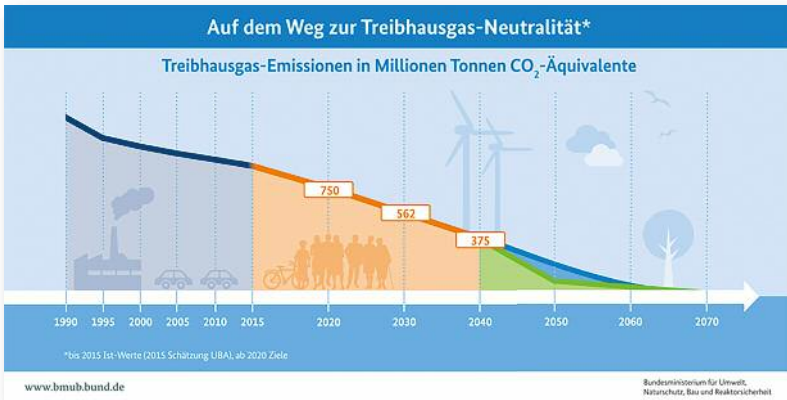
Zur Kompetenzerweiterung gibt es innerhalb des BVFI nun einen Bereich, der speziell für Immobilienverwalter entwickelt wurde. Für moderne Immobilienverwaltungen ergeben sich durch eine Mitgliedschaft zahlreiche Vorteile: ein geringer Mitgliedsbeitrag, aktuelle Brancheninformationen in Print und Web und vergünstigte Fortbildungsmöglichkeiten. Außerdem erhält man eine Zertifizierung des Verbands und darf auch das Logo zu öffentlichen Zwecken nutzen. Mit einem moderneren Ansatz ist der BVFI für Immobilienverwaltungen als Branchenverband von wesentlicher Bedeutung.

Als Mitglied erhält man zusätzlich Zugang zur Deutschen Immobilien-Messe (DIM), die am 30. und 31. Mai wieder in den Westfalenhallen in Dortmund stattfindet. Im Gegensatz zu anderen Branchenveranstaltungen stehen nicht die großen Konzerne und internationalen Großprojekte im Fokus. Vielmehr ist die gesamte Messe auf das Rückgrat der deutschen Immobilienwirtschaft ausgerichtet: die Mittelständler.

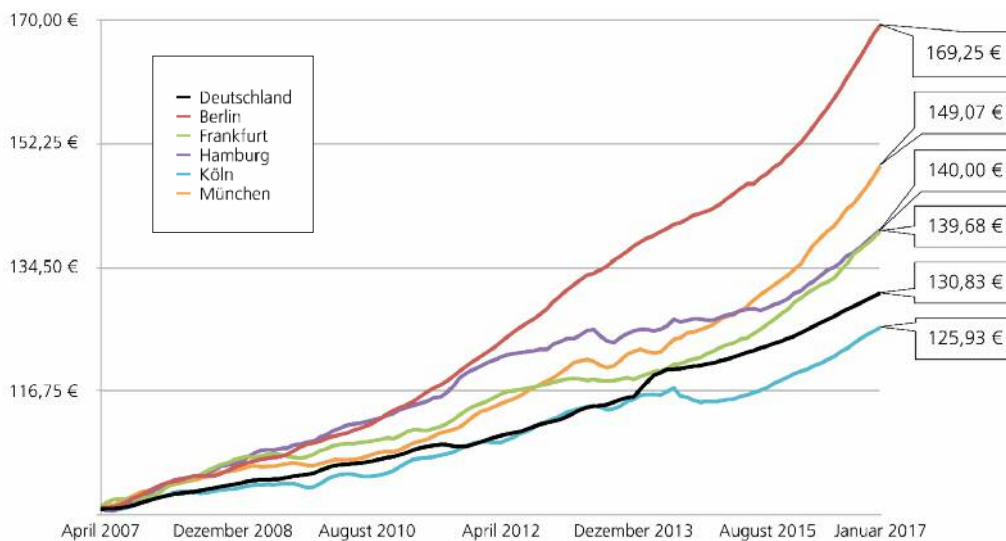
Im Rahmen der Messe ist am 30. Mai der Deutsche Verwalter-Kongress vorgesehen, den der BVFI zusammen mit dem Magazin Der Immobilien-Verwalter veranstaltet. Schon 2016 fand der Kongress großen Anklang. Auf der ganztägigen Veranstaltung referieren zahlreiche Experten aus der Branche rund um das Thema „Immobilienverwaltung 4.0“.

www.bvfi.de

Auf dieser Seite stellt Ihnen Der Immobilienverwalter einige Zahlen, Daten und Fakten aus der Branche bereit. So erhalten Sie regelmäßig in Statistiken und Tabellen einen Überblick der für Immobilienverwalter relevanten Entwicklungen sowie den IMX – Angebotsindex für Immobilien in Deutschland.



IMMOBILIEN ENTWICKLUNGEN IMX MIETWOHNUNGEN DEUTSCHLAND UND TOP5 SCOUT24 (März 2007 entspricht 100)



Damit wird **Verwalten** einfacher!



Viele Gründe sprechen dafür:

- verbandsübergreifend
- vielseitige Berichterstattung
- aktuelle Rechtsprechung kompetent analysiert



Ja, ich möchte **Der ImmobilienVerwalter** abonnieren. Hiermit bestelle ich ab sofort 6 Ausgaben jährlich, einschließlich Versand und MwSt. in Deutschland. Versand ins Ausland auf Anfrage. Kündigungsfrist 1 Monat zum Ende des Kalenderjahres.

Wir gewähren Schülern/Studierenden/Auszubildenden und Lehrenden einen Rabatt von 50 Prozent auf den Abo-Preis.

- Print-Abo** zum Preis von **€ 60,-**
- Digital-Abo** (PDF per E-Mail) zum Preis von **€ 18,-**
- Kombi Print/Digital-Abo** (PDF per E-Mail) zum Preis von **€ 65,-**
- reduzierter Abo-Preis (Nachweis bitte beifügen)

Meine Anschrift:

Name, Vorname _____

Branche _____

Straße, Hausnummer _____

PLZ, Ort _____

E-Mail _____

Datum _____ Unterschrift _____

Gewünschter Zahlungsweg (bitte ankreuzen):

- bequem und bargeldlos durch jährlichen Bankeinzug:

IBAN _____

BIC (optional) _____

Geldinstitut _____

- gegen Rechnung

Widerrufsgarantie: Mir ist bekannt, dass diese Vereinbarung innerhalb einer Woche widerrufen werden kann. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an die Verlags-Marketing Stuttgart GmbH, Postfach 102 744, 70023 Stuttgart.

Ich bestätige dies mit meiner 2. Unterschrift.

2. Unterschrift _____

Bitte einsenden an: **Verlags-Marketing Stuttgart GmbH**
Postfach 102 744, 70023 Stuttgart

Jetzt QR-Code scannen und bequem online unter www.verlagsmarketing.de bestellen.



M

it M-net Kabelfernsehen gut beraten

*„Von der Projektvorbereitung bis hin zur heutigen
fortlaufenden Betreuung aller Angelegenheiten hat M-net sein
Können und seine Serviceorientiertheit durchgehend
bewiesen.“ Martin Leopold, Bauverein Giesing*

Ihre
persönliche
Beratung unter
0800 66493 36



m-net
Mein Netz