Ausgabe 02 - 2022 | 14. Jahrgang

BVI · MAGAZIN

Das Fachmagazin des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

bvi-magazin.de

Schwerpunktthema

STEIGENDE ENERGIEPREISE

Politik & Aktuelles

REFORMIERTE GRUNDSTEUER

Zertifizierter Verwalter

KURSE ZUR PRÜFUNGSVORBEREITUNG

So viel mehr Wert.

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

Die Immobilienverwalter Deutschlands

Erdgaspreis steigt auf historisches Hoch

Ihre Lösung? Schreiben Sie Ihre Energiemengen – Gas und Strom – jetzt selbst aus und partizipieren Sie von den aktuellen Börsen- und Einkaufspreisen unserer Energieversorger.

Wo? Bei SCABU.de – das Ausschreibungsportal für Immobilienverwalter. Wir freuen uns auf Sie.

Praktisch, schnell, digital:
Energie kostenfrei einkaufen.

SCABU.de

SCABU das Energieportal
FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Steigende Energiepreise: Rasches Handeln der Politik ist gefragt

Liebe BVI-Mitglieder,

mehr als 100 Tage ist die neue Bundesregierung jetzt im Amt – und damit die Schonzeit vorbei. Tatsächlich haben sich SPD, Grüne und FDP viel vorgenommen für die kommenden dreieinhalb Jahre. Und die Zeit drängt. Vor allem an einer Stelle muss die Ampelkoalition aus meiner Sicht jetzt schnell anpacken: bei der Energie. Denn angesichts der steigenden Preise für Strom, Gas und Heizung in den vergangenen Monaten fragen sich nicht nur wir Immobilienverwalterinnen und -verwalter, wann diese Kostenspirale endlich aufhört, sich weiter nach oben zu drehen. Was kann hier die Politik leisten, um den Energiemarkt zu regeln – und wie sieht eine verlässliche und langfristig bezahlbare Versorgung aus? Wir haben im Bundestag nachgehakt und lassen uns einerseits von der Koalition und andererseits von der Opposition ihre Vorstellungen zur Energieversorgung von heute und von morgen schildern. Was sich erfreulicherweise in jedem Fall festhalten lässt: Die Dringlichkeit des Themas ist in Berlin angekommen.

Ein weiteres, für uns sehr bedeutendes Thema, dessen sich das politische Berlin annehmen will, ist die Einführung eines echten Sachkundenachweises für WEG-Verwalter. Schon jetzt ist im Wohnungseigentumsgesetz die IHK-Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter verankert – ein Meilenstein für unsere Branche. In dieser Ausgabe finden Sie dazu einen informativen Beitrag, der die breiten Weiterbildungsmöglichkeiten des BVI vorstellt. Meistern Sie mit unserer Hilfe die Prüfung und profitieren Sie von unserer jahrelangen Expertise! Selbstredend finden Sie auch für andere Themen, die Sie als Immobilienverwalter interessieren, brandaktuelle Brancheninformationen und das erforderliche Know-how, mit dem Sie Ihr Wissen erweitern können – seien es Grundsteuerreform, Mietrecht oder Paketstationen.

Zum Schluss noch etwas, das mich ganz besonders freut: In diesem Jahr können wieder vermehrt Präsenzveranstaltungen stattfinden. So waren der diesjährige Münchner und der Dresdner Verwaltertag sehr gut besucht – ein Hoffnung gebendes Signal, dass wir auf mehr Normalität zusteuern. Vielleicht begegnen wir uns also demnächst wieder persönlich, zum Beispiel auf dem Deutschen Immobilienverwalter Kongress im Mai?

Herzlich
Ihr

Thomas Meier

Präsident des BVI Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e. V.

INHALT

6 POLITIK & AKTUELLES

6 Kolumne des Vorstands
Cybersicherheit – ein ungeliebtes Kind
Martin Metzger

8 Steigende Energiepreise
3 Fragen an Fördermitglieder
BVI e. V.

16 Interview mit Anne König MdB
BVI e. V.

20 Interview mit Bernhard Herrmann MdB
BVI e. V.

22 Grundsteuerreform
Jürgen Lindauer

25 WEG- & MIETRECHT

25 Errichtung von Ladestellen
RA Florian Kniffert, LL. M.

27 Laufzeitklauseln im Verwaltervertrag
Dr. Rüdiger Fritsch

29 MANAGEMENT & FÜHRUNG

29 Interview BVI-Management-Training
BVI e. V.

31 DIENSTLEISTUNGEN

31 Mehr Komfort, weniger Verkehr
Dominic Hoffmann

33 AUS- UND WEITERBILDUNG

33 Zertifizierter Verwalter
Massimo Füllbeck

36 BVI FÜR SIE

36 Wechsel in der BVI-Kommunikation
BVI e. V.

36 Cornelia Hopf-Lonzen neue BVI-Landesvorsitzende Mitte
BVI e. V.

36 Neue BVI-Fördermitglieder
BVI e. V.

37 BVI-VERANSTALTUNGEN

37 Münchner Verwaltertag
Katrin Kim Karcher, MBA

41 Dresdner Verwaltertag
Dr. Robert Borsch

42 Gewinner der Twitter-Aktion zum MVT und DVT
BVI e. V.

43 5. Münsteraner Immobilienforum für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer
Jörg Wenningmann

44 BVI-TERMINE

45 IMPRESSUM

Foto: © petrmalinak / shutterstock

Kolumne des Vorstands

MARTIN METZGER

Cybersicherheit – ein ungeliebtes Kind

Als die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines Immobilienverwaltungsunternehmens am Morgen des 20. März 2019 das Büro betraten, ahnten sie noch nicht, was ihnen bevorstehen würde. Doch schon nach dem Hochfahren der PCs schwante dem Team Böses, denn der Zugriff auf sämtliche Computerdateien war nicht mehr möglich. Darüber hinaus wiesen alle Dateien – gleich welchen Formats – die Endung „no more ransom“ auf. Der Krimi nahm seinen Lauf.

Um 10:00 Uhr wurden vier IT-Experten hinzugezogen. Ihre Feststellung trieb der Geschäftsführung den Schweiß auf die Stirn, denn sämtliche auf dem Server vorhandene Dateien einschließlich Spiegelplatten sowie alle Windows-Schattenkopien ließen sich nicht mehr öffnen. Auch ein Zugriff auf die Arbeitsplätze war nicht mehr möglich.

Das Ausmaß des Cyberangriffs ließ die Unternehmer verzweifeln – die vorhandene externe Datensicherung war unbrauchbar. Darüber hinaus konnte das Onlinebanking nicht mehr bedient werden, ein Zugriff auf die Stammdaten war nicht mehr möglich, Outlook sowie weitere Kommunikationsprogramme waren gesperrt, Terminkalender nicht mehr abrufbar. Die Geschäftsführung musste sich nun eingestehen, dass das Unternehmen nicht mehr handlungsfähig war.

Um 12:30 Uhr wurde das Landeskriminalamt über die Cyberattacke informiert. Gegen 13:15 Uhr stellten zwei Ermittler vor Ort in der Firma fest, dass sie solch einen Fall noch nie gesehen hatten. Eindringlich rieten sie der Geschäftsführung davon ab, zum unbekannten Absender einer E-Mail Kontakt aufzunehmen oder gar auf Lösegeldverhandlungen einzugehen.

Die Bemühungen der Cyber-Experten und Informatiker blieben – so deren Einschätzung – jedenfalls absehbar erfolglos. Erst die Einigung mit dem Täter führte zur Entschlüsselung. Das Immobilienverwaltungsunternehmen kam im wahrsten Sinne des Wortes mit einem blauen Auge davon. Zurück blieben – neben einem großen Schock – die folgenden Erkenntnisse:

a) Die eigene Datensicherheit war mangelhaft.
b) Das Thema IT-Sicherheit wurde unterschätzt und vernachlässigt.
c) Wären die Dateien nicht entschlüsselt worden, wäre die betroffene Firma im Wettbewerb um ein bis zwei Jahre zurückgeworfen worden.
d) Mehr als 10.000 Arbeitsstunden wären nötig gewesen, um den Schaden aufzufangen.
e) Der Imageschaden konnte gar nicht bewertet werden.

Was ist seitdem passiert?

Die betroffene Firma hat sich des Themas Datenschutz angenommen und dieses ganz oben auf ihre Agenda gesetzt. Neben einer intensiven Mitarbeitersensibilisierung und entsprechenden Schulungen wurde ein umfangreiches Datenschutzkonzept umgesetzt:

1. Die Daten werden in der Cloud gesichert.
2. Zusätzlich werden die Daten auf einem externen Server gesichert.
3. Eine externe, vom System abgekoppelte Datensicherung erfolgt nun laufend und zeitnah.
4. Ein Datenschutzbeauftragter ist benannt.
5. Die vorhandenen Antivirus-Programme werden laufend aktualisiert.

Das betroffene Verwalterbüro kann heute damit werben, in der Kundendatenverarbeitung sensibel und umsichtig vorzugehen.

Prävention ist alles!

Cybersicherheit ist in vielen Verwaltungsbüros ein ungeliebtes Thema, obwohl die Folgen für das eigene Unternehmen existenziell sein können. Drastisch, aber zutreffend ausgedrückt: Ein Cyberangriff dieser Art kann eine Firma im schlimmsten Fall ruinieren.

Prävention erscheint dagegen verhältnismäßig unkompliziert. Neben weiterer Investitionen in Hard- und Software braucht es außerdem ein Datenschutzkonzept. Der BVI bietet ein solches in Zusammenarbeit mit der Firma DSB Okon & Meister an. Zur Beratung gehört selbstverständlich auch das Thema Datensicherheit.

Des Themas Cybersicherheit haben sich auch viele Spezialversicherer angenommen. Die jährliche Prämie scheint im Verhältnis zum Risiko überschaubar. Daher gehört auch eine Cyberversicherung unbedingt zur Grundabdeckung im Verwalterbüro.

MARTIN METZGER
Mitglied im BVI-Vorstand

imovion

Verantwortung. Vertrauen. Verlässlichkeit.

Wir sind spezialisiert. Unsere umfassende Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft und Zusammenarbeit mit Immobilienverwaltern spricht für sich.

- Gutachten-Erstellung
- Marktplatz
- Professionelle Beratung
- Finanzierungsvorbereitung

Sie suchen eine Immobilienverwaltung oder wollen Ihre Immobilienverwaltung verkaufen?
Wir beraten Sie diskret und unverbindlich.

Aktuelle Angebote und mehr Information finden Sie unter: www.imovion.de

imovion GmbH | Ernst-Gnoß-Str. 24 | D - 40219 Düsseldorf | T: +49 211 33999 200 | info@imovion.de | www.imovion.de

Foto: © Lichtblick

Steigende Energiepreise – 3 Fragen an unsere Fördermitglieder

Wir haben bei verschiedenen Energieversorgern nachgefragt, wie sie angesichts der steigenden Preise für Strom, Gas und Heizung die derzeitige Lage auf den Energiemärkten bewerten und was Verwalterinnen und Verwalter von Immobilien dahingehend heute und in Zukunft beachten müssen.

„Aktuell erleben wir so etwas wie einen perfekten Sturm, eine maximale Katastrophe“

LichtBlick gehört zu den größten Energieversorgern Deutschlands. Das auf Ökostrom spezialisierte Unternehmen hat seinen Sitz in Hamburg.

BVI-Magazin: Wie schätzen Sie die derzeitige Lage auf den Energiemärkten mit Blick auf die steigenden Energiepreise ein?

LichtBlick: Die Energiemärkte sind derzeit unter anderem aufgrund des furchtbaren russischen Angriffskriegs von nie

dagewesenen Kapriolen betroffen. Extreme Preise, Preisschwankungen, unvorhersehbare Entwicklungen und viel Marktunsicherheiten führen dazu, dass Energie heute so teuer ist wie noch nie.

Aktuell erleben wir daher insgesamt so etwas wie einen perfekten Sturm, eine maximale Katastrophe, die aus zahlreichen Faktoren zu diesen historisch hohen Preisniveaus führt. Zum einen sind – auch in Folge des Ukraine-Krieges – die Versäumnisse und die Ausbremsung der letzten Jahre beim Ausbau der erneuerbaren Energien zu spüren. Deutschland ist dadurch leider nicht so gut auf den Ausstieg aus fossiler Energie vorbereitet. Das führt zu einer starken Abhängigkeit von Russland, zu einer generellen Knappheit im Strommarkt und damit zu höheren Preisen. Heute fehlen eben jene Kraftwerke, die auf die Abschaltung des letzten Atomkraftwerks und den Einstieg in den Kohleausstieg vorbereiten sollten.

Ein wichtiger Stromlieferant sind nach wie vor Gaskraftwerke. Gas selbst hat sich aber ebenfalls massiv verteuert, insbesondere seit Beginn des Ukraine-Krieges. Hier kommt eine wichtige Mechanik des Strommarktes ins Spiel – das letzte Kraftwerk, das noch benötigt wird, um die Nachfrage zu decken, bestimmt den Preis an der Strombörse. Strom aus dem aktuell wegen vieler Krisenfaktoren teurem Gas treibt also auch insgesamt die Strompreise in die Höhe. Außerdem wirken sich die aktuell niedrigen Gasreserven ebenfalls preistreibend aus und bleiben ein dauerhaftes Problem.

Weitere Gründe sind die erhöhte Energienachfrage aufgrund einer schnelleren Erholung der Wirtschaft nach dem Corona-Tief 2020. Auch der private Energiebedarf ist gestiegen. Hinzu kommt, dass 2021 wetterbedingt weniger Wind- und Solarstrom produziert wurden als zuvor. Immerhin waren die ersten Monate des Jahres besonders wind- und sonnenreich. Die neue Regierung schlägt jetzt den richtigen Weg ein: massiver Ausbau der erneuerbaren Energien und Investitionen in eine höhere Flexibilität des Stromsystems.

BVI-Magazin: Inwieweit ist Ihr Unternehmen von den derzeitigen Entwicklungen betroffen?

LichtBlick: Die hohen Energiepreise führen aktuell zu einer Marktbereinigung. Seriös aufgestellte Versorger wie LichtBlick – Deutschlands größter reiner Ökostromanbieter und Nummer 5 im Strommarkt – können die Situation dauerhaft gut meistern. Aufgrund der angestiegenen Energiepreise sind die Beschaffungskosten allerdings stark gestiegen. Während in den vergangenen Jahren Beschaffung und Vertrieb für etwa 25 Prozent des Preises verantwortlich waren, lag der Anteil im Januar bei knapp 38 Prozent. Das heißt, aufgrund der hohen Preise entfällt auch ein immer größerer Teil des Strompreises insgesamt auf die Beschaffung. Bleiben die Einkaufspreise dauerhaft so hoch, werden die Verbraucherpreise weiter steigen. Wir fordern daher von der Politik eine weitere Entlastung der Bürger bei Steuern und Abgaben.

Um für die Zukunft auch weiterhin auf alle Eventualitäten aufgestellt zu sein, investieren wir bei LichtBlick daher verstärkt in eigene Erzeugung. In den vergangenen Monaten haben wir Direktlieferverträge mit über 100 Wind- und Solarparks in ganz Deutschland geschlossen und können damit rund 312.000 Haushalte versorgen.

Außerdem bauen wir unsere Produktpalette aus – neben Strom und Gas bieten wir auchSolaranlagen, Batterien, Wallboxen und künftig auch Wärmepumpen an.

BVI-Magazin: Worauf sollten Immobilienverwalter jetzt und künftig achten?

LichtBlick: Es wird für Verwalter immer wichtiger sein, sich einen Versorger zu suchen, der eine gewisse Größe hat und im Markt etabliert ist, um eine Situation, wie wir sie gerade erleben, unbeschadet zu überstehen. Sich bei der Wahl des Versorgers nur für die kostengünstigste Variante zu entscheiden, kann Gefahren mit sich bringen. Die Marktbereinigung kann im Zweifel dazu führen, dass vermeintlich günstige Versorger insolvent gehen und nicht mehr in der Lage sind, Kunden mit Strom zu beliefern. Betroffene Kunden fallen dann unter die Strom-Grundversorgung und müssen sich mit Themen wie der Preisspaltung auseinandersetzen – wie es zuletzt beim Energieversorger Mainova geschah, als von Neukunden in der Grund- und der Ersatzversorgung höhere Preise verlangt wurden. Dagegen ging LichtBlick gerichtlich vor und bekam recht. Doch auch wenn die Preisspaltung gegen das Energiewirtschaftsgesetz verstößt, gehören Beispiele wie diese zur Realität dazu. Daher sollte die Wahl auf einen seriösen Versorger fallen, der in seinem Portfolio Themen rund um die Energiewende und Digitalisierung wie E-Mobilität, Photovoltaik, Smart Meter berücksichtigt und aus einer Hand anbietet.

Stand: 29. März 2022

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Foto: © Süwag

„Dass die Preise in Zukunft mehr schwanken als in der Vergangenheit, darüber sind sich die Experten einig“

Die Süwag Energie AG ist ein regionaler Energieversorger mit Sitz in Frankfurt am Main und beliefert Kunden in Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern.

BVI-Magazin: Wie schätzen Sie die derzeitige Lage auf den Energiemärkten mit Blick auf die steigenden Energiepreise ein?

Süwag: Es sind stürmische Zeiten am Energiemarkt: Die Preise für Energie sind in den letzten Wochen und Monaten rasant gestiegen. Dabei sind die Einflussfaktoren auf den Energiepreis vielfältig. Die Verfügbarkeit von Wind, Sonne, Wasser und konventionellen Kraftwerken ist schwer prognostizierbar. Die Konjunkturentwicklung, globale Krisen und geopolitische Geschehnisse haben Einfluss auf die Nachfrage. Kurzum: Wie sich die Energiepreise langfristig entwickeln, kann keiner mit absoluter Sicherheit vorhersagen. Dass die Preise in Zukunft mehr schwanken als in der Vergangenheit, darüber sind sich die Experten einig.

BVI-Magazin: Inwieweit ist Ihr Unternehmen von den derzeitigen Entwicklungen betroffen?

Süwag: Viele Energieversorger mussten in den letzten Monaten Insolvenz anmelden oder deren Bilanzkreis wurde

geschlossen. In Folge dessen wurden sie lieferunfähig und die Verbraucher hatten keinen Versorger mehr. Umso wichtiger, dass man in schwierigen Zeiten auf seinen Energielieferanten zählen kann.

Die Süwag ist ein verlässlicher Partner und erfüllt selbstverständlich auch in diesem turbulenten Marktumfeld all ihre vertraglichen Lieferpflichten. Darüber hinaus haben wir knapp 25.000 Kunden, die von den Lieferstopps der Wettbewerber betroffen waren, in die sichere und zuverlässige Grund- und Ersatzversorgung aufgenommen. Eine vorausschauende und langfristige Beschaffungsstrategie macht dies auch in den aktuellen Zeiten möglich.

BVI-Magazin: Worauf sollten Immobilienverwalter jetzt und künftig achten?

Süwag: Wer sich erst kurz bevor der aktuelle Vertrag ausläuft, um einen neuen kümmert, hat nicht mehr viele Handlungsmöglichkeiten. Deshalb ist es sinnvoll, vorausschauend zu agieren und sich früh mit dem Thema zu beschäftigen. So können Preistäler gezielt ausgenutzt werden.

Aber den Markt ständig zu beobachten ist aufwendig und es braucht Know-how. Wem dies zu lästig ist, für den gibt es von uns die Möglichkeit, sich das langfristige Marktniveau zu sichern – ähnlich wie man das vielleicht von seinem Sparplan bei der Geldanlage kennt. Dieses Vorgehen ist spekulationsfrei und bietet Sicherheit in unruhigen Marktphasen. Man muss sich nicht darum kümmern, wann der optimale Beschaffungszeitpunkt ist. Die Abwicklung läuft vollautomatisch; Hochpreisphasen auf dem Energiemarkt werden dadurch vermieden. Und die Kunden haben größtmögliche Preistransparenz durch börsennotierte, veröffentlichte Preise.

Stand: 24. Februar 2022

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

SICHERHEIT FÜR IHRE IMMOBILIEN
Versicherungslösungen für die Wohnungswirtschaft

Unsere neuen Versicherungskonzepte für Hausverwalter und Wohnungsunternehmen

Informieren Sie sich jetzt!
www.domcura.de

DOMCURA | KSH

Foto: © istock.com / Pogotskiy

„Die Energiewelt steht kopf“

Die RhönEnergie Fulda GmbH gehört zu den größten Energie- und Wasserversorgungsunternehmen in Hessen und zählt zu den 50 größten in Deutschland. Sie versorgt rund 300.000 Menschen und zahlreiche Unternehmen sowohl in Osthessen als auch in ganz Deutschland mit Strom und Erdgas.

BVI-Magazin: Wie schätzen Sie die derzeitige Lage auf den Energiemärkten mit Blick auf die steigenden Energiepreise ein?

RhönEnergie Fulda: Die Energiewelt steht kopf: Waren in den letzten Jahren Energiepreise historisch auf einem sehr niedrigen Niveau, stiegen die Preise seit Mitte 2021 an den Energiemärkten in einer noch nie dagewesenen Preisexplosion zum Ende des Jahres 2021 um mehr als 300 Prozent.

Überraschend? Der Preisanstieg eher nein, die Preisexplosion eher ja! Der sukzessive Rückbau von Kohlekraftwerken sowie der vollständige Atomausstieg in Deutschland bis Ende 2022 bedeuten den Abbau grundlastfähiger Kraft-

werkskapazitäten. Diese müssen derzeit mit dem Zubau teurer Gaskraftwerke oder dem Zukauf aus den europäischen Nachbarstaaten kompensiert werden. Diese Tatsache, gepaart mit niedrigen Füllständen der Gasspeicher, die Sorge vor einem kalten Winter und die wieder anspringende Wirtschaft sorgten für einen höheren Bedarf am Gasmarkt. Auch die erneuerbaren Energien konnten nicht helfen: Hinzu kam ein windschwaches und sonnenschwaches Jahr 2021. Das Wetter kann man leider (noch) nicht beeinflussen – solche Ereignisse fallen deshalb unter die Kategorie „unvorhergesehen".

Dagegen steht das Bestreben des überproportional starken Ausbaus von Windkraft und weiteren alternativen Energieumwandlungsarten, um die Lücke des konventionellen Kraftwerkabbaus zu kompensieren. Die großen Herausforderungen sind dabei der Energietransport, die fehlende Infrastruktur bei Abnehmern und in Gebäuden, das nicht prognostizierbare Abnahmeverhalten von Endkunden und nicht zuletzt der Natur- und Artenschutz.

Zusätzlich müssen Energieverbraucher seit dem 1. Januar 2021 für den Bezug von Erdgas den CO_2-Preis zahlen. Dieser Preis ist im Brennstoffemissionshandelsgesetz verankert und soll Verbraucher zum bewussten Umgang mit Energie animieren. Der CO_2-Preis soll zunächst schrittweise bis zum Jahr 2025 steigen. Wie es danach weitergeht, ist noch nicht final entschieden. Der jüngste Preisanstieg tut sein Übriges, sodass die Maxime gilt: Die günstigste Kilowattstunde ist die nicht verbrauchte.

Gerade vor dem Hintergrund der Auseinandersetzung zwischen der Ukraine und Russland als Energieexportnation wird es oberste Priorität haben, den Grundbedarf der Bevölkerung in Deutschland bezahlbar zu decken.

BVI-Magazin: Inwieweit ist Ihr Unternehmen von den derzeitigen Entwicklungen betroffen?

RhönEnergie Fulda: Mit der diversifizierten Kundenstruktur und den Schwerpunkten der regionalen Energieversorgung in Osthessen sowie der überregionalen bundesweiten Energielieferung für die Wohnungswirtschaft ist die RhönEnergie Fulda GmbH sehr gut positioniert.

Ebenso vielfältig ist auch ihre Erzeugungs- und Beschaffungsstruktur. Als Betreiber einer der größten deutschen Biomethan-Anlagen, mit Investitionen in erneuerbare Energien und der Streuung von Erdgas-/Strombezugsquellen ist das Unternehmen perfekt für die Zukunft aufgestellt.

BVI-Magazin: Worauf sollten Immobilienverwalter jetzt und künftig achten?

RhönEnergie Fulda: Die Energiekunden, die sich gestern für langfristige Laufzeitverträge mit Planungssicherheit entschieden haben, sind heute klar im Vorteil. Sie nutzten niedrige Preise und konnten Energieverträge sogar bis Ende 2025 fixieren. Kunden, die spekulativ auf Kurzfristpreise gesetzt haben, sind aktuell die Leidtragenden: Eine Planungssicherheit gibt es bei solchen Verträgen nämlich nur für genau einen Tag. Politische Spannungen oder geopolitische Ereignisse können so sehr schnell sehr teuer werden. Besonders ärgern dürften sich Kunden, die bei der Wahl des Energieanbieters auf unseriöse Lieferanten hereingefallen sind. Letztere haben Kunden Preissicherheit versprochen, aber ihre Laufzeitverträge nicht mit eingekauften Energiemengen abgesichert. Das Resultat war eine Welle von Lieferstopps und Insolvenzen im Herbst und Winter 2021. Aus Sicht der meisten Marktteilnehmer war das eine notwendige und überfällige Marktbereinigung.

Den Schaden haben derzeit die betroffenen Kunden, die sich dann in der teuren Ersatzversorgung wiederfanden, sowie die Grundversorger, die keine Möglichkeit hatten, die zusätzlich benötigten Energiemengen rechtzeitig zu beschaffen.

Für Eigentümer und Hausverwaltungen lohnt sich ein Blick in die Vertragsbedingungen. Denn viele vorzeitige sowie einseitige Vertragsbeendigungen sind nicht rechtens. Der entstandene Schaden kann in solchen Fällen oft geltend gemacht werden.

Derzeit ist auch ein Blick auf den langfristigen Energiemarkt interessant. Die Preise steigen für kurze Laufzeiten überproportional. Die Chance liegt immer noch bei den langfristigen Kontrakten. Dort liegt das Preisniveau im Jahre 2025 beispielsweise mehr als 50 Prozent unter den aktuellen Notierungen.

Stand: 1. März 2022

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Foto: © Montana

„Verbindliche Aussagen, wann sich die Preise auf einem stabilen Preisniveau bewegen, fallen selbst gestandenen Energiemarktspezialisten schwer“

Das 1964 gegründete mittelständische Familienunternehmen MONTANA mit Sitz in Grünwald bei München beliefert mehr als 600.000 Kunden in Deutschland und Österreich mit Strom, Erdgas, Mineralölprodukten und regenerativen Energien sowie mit technischen Serviceleistungen.

MONTANA
Voller Energie

BVI-Magazin: Wie schätzen Sie die derzeitige Lage auf den Energiemärkten mit Blick auf die steigenden Energiepreise ein?

MONTANA: Der Energiemarkt scheint auch 2022 nicht zur Ruhe zu kommen. Der Krieg in der Ukraine, Sanktionen gegen Russland und der vorläufige Stopp von Nord Stream 2 geben wenig Hoffnung auf eine baldige Entspannung der Großhandelspreise für Gas und Strom. Verbindliche Aussagen, wann sich die Preise auf einem stabilen und somit kalkulierbaren Preisniveau bewegen, sind rein spekulativ und fallen selbst gestandenen Energiemarktspezialisten schwer.

Wo in der Vergangenheit ein Wechsel des Energieversorgers schnell zu einer deutlichen Entlastung führte, stehen Hausverwaltungen aktuell vor komplexen Fragestellungen. Unabhängig davon, ob sie ihren Energieversorger wechseln wollen – oder müssen: Sicher ist nur, dass das Motto „Im günstigen Einkauf liegt der Gewinn“ der Vergangenheit angehört.

Geopolitisch sorgten vor allem der „Corona-Nachholeffekt“ der Industrie gepaart mit einer ungewohnt hohen Nachfrage aus Asien weltweit für einen enormen Bedarf an Energie. In Deutschland führte der verschleppte Ausbau der erneuerbaren Energien sowie der Ausstieg aus der Kohleverstromung und Kernkraft dazu, dass wieder vermehrt Gas für die Stromproduktion eingesetzt werden musste. Auch die Einführung der CO_2-Steuer in 2021 ist, bei aller Notwendigkeit der EU-Klimaziele für 2030, ein Faktor, der auch weiterhin zu einer Preisbelastung beitragen wird, wie das folgende Rechenbeispiel zeigt: Während für eine WEG mit 25 Wohnungseinheiten und einem geschätzten Energieverbrauch von 200.000 kWh durch die jährlich steigende CO_2-Bepreisung im Erdgas die Kosten für CO_2 2021 noch bei ca. 920 Euro netto lagen, werden sie sich 2022 auf 1.100 Euro netto erhöhen. Das heißt: Allein in einem Jahr ist mit Mehrkosten für CO_2 in Höhe von 15 bis 20 Prozent zu rechnen.

Vor allem Anbieter, die lange mit hohem Risiko am Markt agierten und in ihre Beschaffungsstrategie auf fallende Preise gesetzt hatten, sahen sich spätestens Ende 2021 mit Liefermengen konfrontiert, die sie nicht mehr decken konnten. Es folgte die Insolvenz oder der komplette Lieferstopp. Damit begann ein fataler Kreislauf. Tausende von Kunden fielen in die Grund- oder Ersatzversorgung. Viele Grundversorger waren auf diesen Neukunden-Ansturm nicht vorbereitet und mussten zusätzliche Energiemengen teuer am Markt zukaufen.

BVI-Magazin: Inwieweit ist Ihr Unternehmen von den derzeitigen Entwicklungen betroffen?

MONTANA: Auch für ein wirtschaftlich stabiles und erfolgreiches Unternehmen ist die Sicherstellung der eigenen Liquidität von oberster Priorität. Im 1. Quartal eines jeden Jahres hinterlegt MONTANA hohe Sicherheitsleistungen gegenüber Vorlieferanten. Entsprechend ist das Unternehmen selbst auf Zahlungen von Kunden angewiesen und kann ihnen nicht mit reduzierten Abschlagszahlungen entgegenkommen, zumal das eine hohe Nachzahlung am Jahresende für Kunden zur Folge hätte.

Dennoch steht MONTANA seinen Geschäftskunden auch in der Krise zur Seite: Das Unternehmen legt großen Wert darauf, die aktuellen Marktentwicklungen transparent darzustellen und seinen Kunden entsprechende Handlungsoptionen aufzuzeigen. Dabei ist jede Hausverwaltung unterschiedlich zu bewerten: Je nach Kunde kann beispielsweise die Fixierung von Preisen mit flexiblen Produktangeboten oder eine Kombination aus Fix- und Flex-Preisen passend sein. Doch von der Vorstellung, im Energieeinkauf ein Schnäppchen zu machen, müssen sich in Zukunft wohl alle Beteiligten verabschieden.

BVI-Magazin: Worauf sollten Immobilienverwalter jetzt und künftig achten?

MONTANA: Geschäftskunden mit flexiblen, börsenindizierten Verträgen profitieren nicht mehr wie noch bis Mitte 2021 von fallenden Preisen; aber auch Fix-Verträge sorgen für große Unsicherheit. Denn wo der Marktpreis steht, wenn der Vertrag ausläuft, ist völlig unklar. Entsprechend geraten immer mehr Hausverwaltungen unter Druck. Steigende Energiekosten, Nachzahlungen und Abschlagszahlungen belasten die WEG-Konten, die nur noch über Umlaufbeschlüsse befüllt werden können. Durch den Ausfall von Eigentümerversammlungen sind viele Hausverwaltungen zudem gezwungen, sich am letztgültigen Wirtschaftsplan der Eigentümergemeinschaft zu orientieren.

Darauf sollte man achten, wenn man seinen Energieversorger wechselt:

1. Prüfen Sie, ob lange Laufzeiten wirklich etwas für Sie sind. Mit Fix-Verträgen haben Sie zwar Planungssicherheit, aber Sie können nicht flexibel auf den Markt reagieren.

2. Wählen Sie Ihren Anbieter sorgfältig aus. Prüfen Sie Bonität, Renommee und Bewertungen – auch und gerade in der Immobilienwirtschaft.

3. Denken Sie daran, das günstigste Angebot ist nicht unbedingt das billigste. Prüfen Sie: Agiert der Anbieter risikoaffin? Gibt es Service-Fallen? Verläuft der Wechselprozess reibungslos?

Stand: 3. März 2022

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Foto: © istock.com / Mlenny

Interview mit Anne König MdB

Teures Tanken, teures Heizen – die Preise gehen durch die Decke. Diese Entwicklung stellt vor allem für Verbraucherinnen und Verbraucher mit geringerem Einkommen zunehmend ein Problem dar. Wie die CDU die Explosion bei den Energiepreisen bekämpfen und Konsumenten zeitnah wirksam und gerecht entlasten will – darüber haben wir mit Anne König MdB gesprochen.

BVI-Magazin: Viele Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer klagen über die stark steigenden Energiepreise. Welche Ursachen hat die Preisentwicklung?

Anne König: Von den explodierenden Energiepreisen sind besonders die Haushalte mit geringen Einkommen betroffen. Aber auch Wohnungseigentümer, die breite Mittelschicht sowie Unternehmen und Kommunen spüren die immensen Auswirkungen. Im Lichte des aktuellen russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine und den damit verbundenen Sanktionen gegen Russland zeichnet sich auf dem Energiemarkt auch leider keine Entspannung ab. Im Gegenteil: Weitere kurzfristige Preissteigerungen sind wahrscheinlich. Aber schon Anfang letzten Jahres sind die Preise für Gas und Heizöl in ganz Europa gestiegen. Die europäische Inflationsrate lag im Dezember 2021 bei fünf

Prozent. Die Hälfte hiervon ist auf die hohen Energiepreise zurückzuführen. Die Energiepreise sind allein in diesem Winter um bis zu 40 Prozent gestiegen. Zum einen kam es zu einer erhöhten globalen Nachfrage nach Gas, nachdem die Wirtschaft sich von der Corona-Pandemie erholte und wieder mehr produzieren konnte. Die Stände der Gasspeicher in der EU waren zudem niedriger als in den Vorjahren. Das hing damit zusammen, dass Russland bereits seinerzeit deutlich weniger Erdgas geliefert hat. Darüber hinaus gab es im letzten Winter (2020/21) Kälterekorde, die zusätzlich die Energiereserven verknappten.

BVI-Magazin: Welche Konsequenzen sollte die Bundesregierung Ihrer Meinung nach aus der Preisentwicklung ziehen?

Anne König: Um die Preisentwicklung zu stabilisieren, brauchen wir eine kluge Politik mit kurz-, mittel- und langfristigen Lösungen, die ineinandergreifen. Gerade die langfristigen Entwicklungen im Energiesektor erfordern, dass die Politik die Kosten im Blick behält und in extremen Situationen wirksam eingreift. Strom, Gas, Heizöl und Benzin gehören zur Grundversorgung und müssen deshalb für alle bezahlbar bleiben. Das ist meine klare Erwartungshaltung an die Bundesregierung.

Anders als Deutschland haben andere europäische Staaten bereits nach der Verständigung auf EU-Ebene entsprechend der Empfehlungen der EU-Kommission vom 13. Oktober 2021 gehandelt. Die CDU/CSU-Fraktion hat einen eigenen Vorschlag in den Bundestag eingebracht. Unser Antrag beinhaltet 25 Maßnahmen, u. a. die zügige Abschaffung der EEG-Umlage, die Senkung der Umsatzsteuer bei Strom und Gas und die Anhebung der Pendlerpauschale. Rund drei Viertel des Strompreises werden in Deutschland nicht durch die Energiekosten, sondern durch Steuern, Umlagen und Netzentgelte bestimmt.

Die Bundesregierung hat nun ein eigenes Maßnahmenpaket zur Entlastung vorgestellt. Jedoch gehen mir die Maßnahmen an einigen Stellen nicht weit genug. Denn nicht nur Bezieher von Wohngeld, sondern die allermeisten Familien, Wohnungseigentümer und hier gerade auch der ländliche Raum sind besonders stark belastet. Auch beim Heizkostenzuschuss hätte ich mir daher eine bedarfsgerechtere Ausweitung vorstellen können. Von der Ampel-Regierung erwarte ich, dass sie die Mitte der Gesellschaft stärker in den Blick nimmt. Und der Gesetzgeber muss klar regeln, dass die vereinbarten Entlastungen an die Verbraucher weitergegeben werden.

MONTANA
Voller Energie

„Mit Erdgas und Strom bin ich bestens versorgt!“

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle für Erdgas und Strom
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice
- ✓ Digitales Kundenportal
- ✓ Projektbegleitung bei Konzeption und Einbau gemeinschaftlicher Ladeinfrastruktur
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 60 Jahren Markterfahrung.
www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de

Der Krieg in der Ukraine hat den weltweiten Energiesektor zusätzlich ins Wanken gebracht. Das hat für Deutschland unmittelbare Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit und die Bezahlbarkeit. In diesen Zeiten sind zügige, aber auch umsichtige Entscheidungen erforderlich. Alles muss auf den Prüfstand gestellt werden. Dazu zählen die Laufzeitverkürzung in der Kohleverstromung, der Gasreservemechanismus, die Laufzeit der verbleibenden Kernkraftwerke, aber auch die Ausbaugeschwindigkeiten bei den erneuerbaren Energien einschließlich des Leitungsnetzes.

BVI-Magazin: Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden bietet weiterhin großes Potenzial für den Klimaschutz. Welche Schritte schlagen Sie vor, um den Energieverbrauch im Gebäudebestand künftig zu verringern?

Anne König: Der Gebäudesektor ist für das Gelingen der Energiewende und für die Erreichung der Klimaschutzziele ein zentraler Baustein. Auch im Rahmen des europäischen Green Deals wird über eine neue „Richtlinie für Gesamteffizienz von Gebäuden“ diskutiert, die u. a. eine Dämmpflicht für Wohnhäuser mit niedrigem Energiestandard vorsieht. Die Ampel-Regierung hat sich zudem die Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2050 zum Ziel gesetzt. Das sind sehr ambitionierte Vorhaben.

Der Energieverbrauch kann durch den Austausch von Fenstern und Türen, von Heizungsanlagen oder durch das Dämmen von Fassaden deutlich verringert werden. Diese Maßnahmen sind jedoch sehr teuer. Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden kann nur mit einer vernünftigen Kosten-Nutzen-Analyse bezahlbar bleiben. Beispielsweise bedeutet viel und dicker dämmen nicht automatisch, dass mehr Energie eingespart wird.

In diesem Zusammenhang hat der sofortige KfW-Förderstopp für effiziente Gebäude für großes Kopfschütteln in der Branche gesorgt und hat manchem Bauherrn gleichsam über Nacht die wirtschaftliche Grundlage seines Traums von den eigenen vier Wänden unter den Füßen weggezogen. Auf massiven Druck der Antragssteller und unserer Fraktion wurde dieser zwar in Teilen zurückgenommen, aber viele Fragen sind bis heute offengeblieben. Meine Fraktion versucht derzeit im Interesse der Betroffenen, Licht ins Dunkel zu bringen mit einer Kleinen Anfrage an die Bundesregierung und einer öffentlichen Anhörung im Bundestag mit Sachverständigen im April. Wir brauchen schnellstmöglich Klarheit, welche Bauvorhaben unter welchen Bedingungen künftig noch gefördert werden. Die neuen Förderprogramme müssen Anreize schaffen und dürfen die Schwellen für die Bauherren nicht zu hoch setzen. Energiewende gelingt nur zusammen mit den Menschen und braucht Verlässlichkeit und Planungssicherheit.

Stand: 7. März 2022

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

ANNE KÖNIG
Mitglied des Deutschen Bundestages

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

INFORMATION

ANNE KÖNIG sitzt seit Oktober 2021 als direkt gewählte Abgeordnete des Wahlkreises Borken II im Deutschen Bundestag und ist ordentliches Mitglied im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen und im Ausschuss für Klimaschutz und Energie. Die 1984 in Münster geborene Lehrerin ist Mitglied der CDU.

ANZEIGE

Im FOCUS – Optimierte Energiebeschaffung mit Versorgungssicherheit

In den vergangenen Wochen wurden viele Energieverträge mit Festpreisgarantie unabhängig von der vereinbarten Vertragslaufzeit einfach fristlos gekündigt, sodass die betroffenen Objekte dadurch bei den örtlichen Grundversorgern landeten.

Was war das Problem? Die Versorger mit Discount-Angeboten konnten aufgrund der stetig steigenden Energiepreise nicht mehr zu den vereinbarten Konditionen Energie beschaffen. Die geschlossenen Kundenverträge konnten dadurch nicht mehr erfüllt werden und wurden in der Folge gekündigt. Der Vertrieb wurde eingestellt oder es wurde sogar Insolvenz angemeldet.

Selbst Experten empfehlen den Verbrauchern aktuell erstmalig nicht mehr über die sogenannten Vergleichsportale Verträge abzuschließen, um eben diesen Gefahren auszuweichen, sondern stattdessen Energiemakler zu beauftragen und somit die Energieverträge in Zukunft mit solventen und zuverlässigen Energieversorgern abzuschließen.
Energieforum Deutschland kooperiert ausschließlich mit Energieversorgern die seriös, liquide und zuverlässig sind, sodass die beauftragte Energiemenge über die komplette Vertragslaufzeit mit Angebotsannahme sofort beschafft wird und damit für unsere Kunden auch die vereinbarte Festpreisgarantie bis zum Vertragende sichergestellt ist.

Sie möchten zukünftig – auch deshalb – Ihr Energie-Management in die Hände eines verlässlichen Dienstleisters geben? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Erfahren Sie mehr über den Nutzen unserer Dienstleistungen und die Mehrwerte für Sie als Verwalter; besuchen Sie unsere Homepage www.energieforum-deutschland.de.

Foto: © istock.com / Christian Ader

Interview mit Bernhard Herrmann MdB

Die Energiepreise schießen in die Höhe und treiben viele Verbraucherinnen und Verbraucher in die Not. Das BVI-Magazin hat sich dazu mit Bernhard Herrmann MdB von der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen über die Ursachen ausgetauscht und nachgefragt, welche Lösungen die Grünen für diese Situation sehen.

BVI-Magazin: Viele Wohnungseigentümer klagen über Energiepreise auf Rekordniveau. Warum steigen die Energiepreise zurzeit?

Bernhard Herrmann: Die steigenden Energiepreise sind eine Herausforderung für viele Verbraucherinnen und Verbraucher. Das gilt für Eigentümer genauso wie für Mieter, aber natürlich auch für Unternehmen. Sprechen wir über die Gründe für steigende Energiepreise, gilt es allem voran zu benennen, dass wir uns ganz klar in einer fossilen Versorgungskrise befinden. Das galt bereits vor dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und hat sich seitdem weiter verschärft. Deutschland bezieht ca. 50 Prozent seines Gasverbrauchs aus russischen Importen. Etwa ein Drittel deutscher Rohölimporte stammt aus Russland. Unsere noch zu starke Abhängigkeit von fossilen Energieträgern ist verantwortlich für unsere Betroffenheit von den aktuellen Preisexplosionen. Der Krieg hat die angespannte Preissituation nur zusätzlich befeuert. Bereits vor dem Ukraine-Krieg war die Lage auf dem Gasmarkt kritisch und das Spekulieren bei Preisen enorm.

BVI-Magazin: Was ist zu tun, damit Energie für private Verbraucherinnen und Verbraucher bezahlbar bleibt?

Bernhard Herrmann: Im Grunde sind die Pläne und Maßnahmenpakete, mit dessen Umsetzung das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz bereits vor Beginn des Ukraine-Kriegs begonnen hatte, aktueller und drängender denn je geworden. Hier gilt es bei allen Prozessen auf Beschleunigung zu setzen, damit wir unsere Ziele schneller erreichen und unserer Abhängigkeit von teuren fossilen Energieträgern endlich ein Ende bereiten. Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist hier ganz klar der entscheidende Schlüssel. Der Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz packt den Ausbau bereits aktiv an. Derzeit bereitet die Bundesregierung im Akkordtempo die nächste EEG-Novelle vor. Geplant ist ein Solarbeschleunigungspaket. Die notwendigen Flächen für Windenergie an Land sollen zügig erschlossen und der Anteil von Erneuerbaren im Wärmebereich erhöht werden. Mit einem stetig wachsenden Anteil an erneuerbaren Energien sorgen wir immer mehr für eine sichere, saubere und vor allem bezahlbare Stromversorgung. Auf kurze Sicht gilt es zunächst einmal diejenigen angemessen zu unterstützen, die von den Energiepreisen besonders stark betroffen sind. Das sind vor allem Menschen mit kleinerem Einkommen wie Empfänger von Wohngeld, Auszubildende oder Studierende. Die neue Bundesregierung hat vor Kurzem erst den Heizkostenzu-

schuss auf den Weg gebracht und greift damit Betroffenen unter die Arme. Folgen sollen der Kindersofortzuschlag, die Abschaffung der EEG-Umlagekosten beim Strompreis sowie eine faire Beteiligung von Vermietern am CO_2-Preis. Aufgrund der besonders angespannten Preissituation werden weitere Entlastungsmaßnahmen unter Hochdruck vorbereitet. Das Verbot kurzfristiger Kündigungen und gleiche Tarife für Neu- wie Bestandskundschaft in der Energieversorgung stärken den Verbraucherschutz. Zudem stellen wir uns steigenden Preisen auch damit entgegen, dass wir unsere Versorgungssicherheit mit Energie im Blick behalten. Dazu werden wir unsere Gasimporte so schnell wie möglich diversifizieren müssen. Ein neues Gesetz ist bereits auf dem Weg, das für einen ausreichenden Füllstand der Gasspeicheranlagen bis zur nächsten Heizperiode sorgt. Und wir werden den Fokus sehr stark auf die Anhebung der Energieeffizienzpotenziale im Gebäudebereich und in der Industrie legen müssen.

BVI-Magazin: Über die Sanierung von Bestandsgebäuden resultieren erhebliche Energieeinsparpotenziale. Nach wie vor ist die Sanierungsquote in Deutschland jedoch niedrig. Was wird die Ampel-Koalition im Bund unternehmen, um die Potenziale der Gebäudesanierung für das Erreichen der Klimaziele zu nutzen?

Bernhard Herrmann: Mit unserer Abhängigkeit von russischen Gasimporten wird unter der gegebenen weltpolitischen Situation der enorme Handlungsdruck insbesondere im Gebäudebereich deutlich. Die Hälfte des nationalen Gasverbrauchs fällt in Gebäuden an. Gleichzeitig wissen wir, dass im Gebäudebereich enorme Einsparpotenziale beim Energieverbrauch erreicht werden können. Etwa zwei Drittel aller Wohngebäude wurden vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1979 errichtet. Sie sind oft schlecht gedämmt und verbrauchen bis zu fünfmal mehr Energie als Neubauten. Energetische Modernisierung im Bestand ist aufwendig, aber notwendig. Deshalb packen wir auch die energetische Modernisierung in dieser Legislaturperiode endlich an. Schon ab 2023 legen wir ein neues Förderprogramm zum klimafreundlichen Modernisieren und Bauen auf. Die Eigenenergieerzeugung am Haus werden wir unkompliziert und wirtschaftlich attraktiv gestalten. Auch beim Gebäudeenergiegesetz sind weitreichende Änderungen vorgesehen. So soll jede ab 2025 neu eingebaute Heizung auf Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden. Ab 2024 wird das Niveau für Ausbau, Umbau und Erweiterungen von Bestandsgebäuden auf EH 70 erhöht. Die Neubau-Standards werden ab 2025 an den KfW-EH 40 angeglichen. Wir werden mit der Wohnungswirtschaft die begonnene Innovationspartnerschaft wieder aufgreifen und den Quartiersansatz und die Innovationsklausel fortschreiben. Die alte Bundesregierung hat die Wärmewende verschlafen. Das fällt uns in der gegenwärtigen Situation stark auf die Füße. Wir stehen jetzt besonders unter Zeitdruck und werden weitere Sanierungspakete und Effizienzmaßnahmen prüfen müssen. Klar ist: Alles muss und wird noch schneller als zuvor gehen.

Stand: 17. März 2022

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Foto: © Grüne im Bundestag, S. Kaminski

BERNHARD HERRMANN
Mitglied des Deutschen Bundestages

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

INFORMATION

BERNHARD HERRMANN, ist seit 2021 Mitglied im Deutschen Bundestag für Bündnis 90/Die Grünen. Er ist Mitglied im Ausschuss für Klimaschutz und Energie und in seiner Fraktion zuständig für die Themen der Gebäudeenergie, Mieterstrom und Bürgerenergie. Sein Wahlkreis ist das Chemnitzer Umland und das Erzgebirge.

Foto: © istock.com / filmfoto

Grundsteuerreform: Was Wohnungsunternehmen und Immobilienverwalter jetzt beachten sollten

Seit Jahresbeginn greift die Grundsteuerreform. Für Wohnungsunternehmen sowie Immobilienverwalterinnen und Immobilienverwalter ist die Einführung mit zusätzlichem Aufwand verknüpft: Sie müssen detaillierte Immobiliendaten zusammenstellen und bereits in diesem Sommer eine Steuererklärung beim Finanzamt einreichen.

Laut einer KPMG-Studie von Ende 2021 haben sich Immobilienbesitzer vor Inkrafttreten der Grundsteuerreform nicht gut informiert gefühlt, waren nicht ausreichend vorbereitet und hatten notwendige Prozesse noch nicht angestoßen. Die rund 300 Studienteilnehmer, unter denen die Immobilienbranche mit rund 21 Prozent den größten Anteil hat, beanstanden vor allem die nach Bundesländern unterschiedlich ausgerichteten Grundsteuermodelle. Diese sind insbesondere für Immobilienbesitzer mit Eigentum in verschiedenen Bundesländern herausfordernd.

Unterschiede in den Berechnungsmodellen von Bund und Ländern

Wohnungsunternehmen und Immobilienverwalter sollten sich jetzt umgehend mit den heterogenen und komplexen Regelungen vertraut machen: Während sich Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen für vorwiegend wertunabhängige Ländermodelle entschieden haben, gilt in den übrigen Bundesländern das wertabhängige Bundesmodell, mit regionalen Abweichungen.

In allen Modellen gilt jedoch als Hauptfeststellungszeitpunkt für die Wertermittlung der 1. Januar 2022. Einheitlich ist auch der Zeitraum, in dem die Immobilienbesitzer Steuererklärungen in elektronischer Form einzureichen haben (1. Juli bis 31. Oktober 2022). Im Bundesmodell und den Ländermodellen Baden-Württemberg und Hessen gibt es nach dem 1. Januar 2022 einen turnusgemäßen Hauptfeststellungszeitpunkt, auf den flächendeckend für alle Immobilien neue Erklärungen abzugeben sind. Im Bundesmodell und Baden-Württemberg erfolgt dies alle sieben, in Hessen alle 14 Jahre. Hamburg, Bayern und Niedersachsen verzichten darauf.

Im Zuge der Reform müssen in allen Modellen Immobilienbesitzer unterschiedliche Immobiliendaten zusammentragen. Für die eigenen Immobilien kann der Vermieter immer eine Erklärung erstellen und einreichen. Der Immobilienverwalter kann dies laut Finanzverwaltung ebenso: Grundstücks- und Hausverwaltungen sollen befugt sein, bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte die Erklärung abzugeben und Bescheide entgegenzunehmen.

Art und Umfang der Immobiliendaten sind abhängig von der Lage des Grundstücks und dem damit anzuwendenden Länder- bzw. Bundesmodell. Für alle gilt, dass allgemeine Lagedaten wie die Adresse zu erklären und Flächen des Grund und Bodens anzugeben sind. Bei den Gebäudeflächen ist zu differenzieren: Baden-Württemberg fordert nur bei gemischter Nutzung, d. h. sowohl zu Wohn- als auch Nichtwohnzwecken sowie bei teilweise bestehender Grundsteuerbefreiung eine Angabe der Gebäudeflächen. Im Bundesmodell und weiteren Ländermodellen ist die Angabe immer erforderlich. Dabei wird bei der Wohnnutzung auf die Gebäudefläche nach der Wohnflächenverordnung abgestellt. Diese kann bei vermieteten Wohneinheiten in der Regel den Mietverträgen entnommen werden, wenn die Mietfläche nach der Wohnflächenverordnung ermittelt wurde. Aber Achtung: Bei Abweichungen können Diskussionen mit Mietern folgen, die bei geringeren Flächenangaben geringere Mietzahlungen oder eine rückwirkende Erstattung fordern können.

Was jetzt zu tun ist – die wichtigsten Schritte

- Grundbuchauszug anfordern, um die entsprechenden Daten (Grundbuchblatt, Flur, Flurstück, Zähler, Nenner) in die Steuererklärung aufnehmen zu können.
- Flächengrößen zusammenstellen: Grundstück und Gebäude (Ausnahme Baden-Württemberg: nur Grundstück), Mietflächenangaben
- Bundesmodell: Baujahr, sofern nach 1949 errichtetes Gebäude, ermitteln
- Angaben Anzahl Kfz-Stellplätze

Besonderheiten beim Bundesmodell

Das Bundesmodell fordert zudem Daten zu Gebäudeart und Baujahr. Wurde das Gebäude kernsaniert, kann dies zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer führen, sodass von einem späteren Baujahr auszugehen ist. Als kernsaniert gelten Gebäude, die bis auf die Grundmauern zurückgebaut und anschließend instandgesetzt wurden.

Die Grundsteuer ermittelt sich als Produkt aus: Grundsteuerwert x Messzahl x Hebesatz. Der Hebesatz kann autonom von der Gemeinde festgesetzt werden. Politischer Wille ist, dass er so angepasst wird, dass die Grundsteuerbelastung nach der Grundsteuerreform in etwa der vor der Reform entspricht. Dies ist allerdings nur für das Gesamtaufkommen der Gemeinde möglich. Demnach wird es wohl Gewinner und Verlierer geben. Für bestimmte Wohnungsbaugesellschaften kann es zu einer Reduktion der Steuermesszahl um bis zu 25 Prozent kommen. Sofern eine Gemeinde auch Grundsteuer C erhebt, können unbebaute, aber baureife Grundstücke mit einem höheren Hebesatz belastet werden, um Eigentümer zur Bebauung anzuregen.

Vorsicht bei Gewerbeimmobilien

Bei der betrieblichen Nutzung sieht das Bundesmodell die Angabe der Brutto-Grundfläche des Gebäudes unter Anwendung der DIN 277-1:2005-02 vor, was im Normalfall den Außenmaßen des Gebäudes entspricht. Diese Angabe kann oftmals nur den Bauunterlagen entnommen werden. Gewerbliche Mietverträge enthalten meist keine entsprechenden Angaben. In den Ländermodellen ist die Bemessungsgrundlage bei betrieblicher Nutzung nicht die Brutto-Grundfläche, sondern die Nutzfläche. Diese ergibt sich aus der um die Konstruktions-, Technik- und Verkehrsflächen reduzierte Brutto-Grundfläche.

JÜRGEN LINDAUER
home.kpmg/de

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

INFORMATION

JÜRGEN LINDAUER ist Steuerberater bei der KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft AG. Er ist Experte für die Immobilienbesteuerung und insbesondere die Grundsteuerreform und berät vermögende Privatpersonen, Unternehmen und gemeinnützige Stiftungen in allen steuerlichen Belangen.

Foto: © istock.com / clu

Der Anspruch des Mieters auf Errichtung von Ladestellen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

Seit dem 1. Dezember 2020 gilt der neue § 554 BGB, nach dem der Mieter bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes verlangen kann, die u. a. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Der Anspruch entfällt nur, wenn die bauliche Veränderung unter Abwägung der beider-seitigen Interessen unzumutbar ist. Die Vorschrift gilt auch für Geschäftsraummietverhältnisse und kann nicht vertraglich abbedungen werden.

Die Vorschrift ist im gesamtpolitischen Zusammenhang zu sehen, nach dem der Klimaschutz eine immer größere Bedeutung gewinnt. Daher wollte der Gesetzgeber mit der Vorschrift den privaten Ausbau der Ladestationen für E-Mobilität fördern (Begründung zum Gesetzesantrag vom 21. Juni 2016, Bundesrat-Drucksache 340/16, S. 3). Aus diesem Grund wird der Anspruch des Mieters regelmäßig bestehen und eine Unzumutbarkeit beim Vermieter besondere Gründe erfordern.

Voraussetzungen

Im Ausgangspunkt ist es nur erforderlich, dass der Mieter einen Stellplatz gemietet hat (im Rahmen des Wohnraummietvertrages oder separat, vgl. Bundesrat-Drucksache 347/19, S. 11; dazu Scheidler, DAR 2019, 603/605) und er diesen mit einer Ladevorrichtung ausstatten möchte. Der Anspruch umfasst auch die Verbesserung eines vorhandenen Anschlusses, der z. B. eine kürzere Ladezeit ermöglicht. Eine (Rückbau-)Sicherheit des Mieters ist nicht geschuldet (kann aber in der Interessenabwägung Bedeutung erlangen).

Ausnahmsweise unzumutbar?

Bei der Interessenabwägung ist stets das Erhaltungsinteresse des Vermieters am baulich unveränderten Zustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Auf Mieterseite ist das Veränderungsinteresse beachtenswert. Ein Großteil der Ladevorgänge von Elektrofahrzeugen findet an privaten Ladepunkten statt. Daher sind nach der Gesetzesbegründung beim Veränderungsinteresse auch die Belange des Klima- und des Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen.

In welchen Ausnahmefällen dem Vermieter der Einbau unzumutbar ist, wird die Rechtsprechung der kommenden Jahre zeigen müssen. Denkbar wären z. B. ganz erhebliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz. Das Mieterinteresse könnte im Einzelfall unterliegen, wenn es andere geeignete und zumutbare Lademöglichkeiten in unmittelbarer Nähe gibt. Als drittes Beispiel sei genannt, dass der Mieter die Maßnahme nicht durch ein Fachunternehmen, sondern eine unqualifizierte Person durchführen lassen möchte.

Rechtsfolgen

Der Mieter hat gegebenenfalls Anspruch auf Erlaubnis; er darf nicht eigenmächtig bauen. Er muss Erlaubniserteilung verlangen, wie etwa bei der Untervermietung.

Der Mieter hat keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, dass dieser den Einbau durchführt. In aller Regel wird ein Mieter nicht in der Lage sein, solche Arbeiten fachgerecht selbst durchzuführen, sondern ein Elektro-Fachunternehmen beauftragen müssen.

Grundsätzlich ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zum Rückbau verpflichtet. Aber: Ein solches Rückbauverlangen kann treuwidrig sein. Der Gesetzgeber bezieht sich als Beispiel insbesondere auf das Rückbauverlangen geschaffener Ladeinfrastruktur. Denn sie kann nach dem Auszug des Mieters noch verwendet werden (Bundestag-Drucksache 19/18791, S. 87, erster Absatz).

Vermieter kann dem Mieter zuvorkommen

Vielfach wird es sich aus Vermietersicht anbieten, einem Erlaubnisantrag des Mieters mit eigenen Baumaßnahmen zuvorzukommen oder zu entgegnen.

Wenn der Vermieter die Ausführung der vom Mieter begehrten baulichen Veränderung innerhalb einer zumutbaren Frist zusagt und keine berechtigten Zweifel an der Erfüllung dieser Zusage bestehen, wird das Veränderungsinteresse des Mieters regelmäßig gegenüber dem Erhaltungsinteresse des Vermieters unterliegen. So wird dem berechtigten Interesse des Vermieters Rechnung getragen, bauliche Veränderungen an der Mietsache selbst durchzuführen (Begründung des Regierungsentwurfs, Bundestag-Drucksache 19/18791, S. 89).

Der Vermieter hat die Baumaßnahmen dann in der eigenen Hand. Ferner kann es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handeln, deren Kosten (im Rahmen eines Wohnraummietvertrages) teilweise gesetzlich umlegbar wären. Wird ein vermieteter Stellplatz erstmals um eine Lademöglichkeit erweitert, so erhöht dies die Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstandes.

Checkliste praktischer Maßnahmen

- Anzeige des Vorhabens beim zuständigen Energieversorger/Netzbetreiber und Erkundigung zu den einzuhaltenden technischen Voraussetzungen und etwaigen Genehmigungsvoraussetzungen
- Beschaffung von Angeboten durch Fachunternehmen
- Ermittlung und Beantragung von Fördermöglichkeiten
- Erkundigung beim Gebäudeversicherer zu Informationspflichten und Prämienerhöhungen
- Gegebenenfalls Ankündigung der Baumaßnahme als Modernisierungsmaßnahme oder Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Beachtung/Übertragung der Verkehrssicherungspflicht im Gebäude während und nach den Arbeiten
- Sicherstellung funktionierender Verbrauchserfassungsgeräte
- Wenn der Mieter ausführt: Anforderung aller erforderlichen Dokumente, Nachweis Fachunternehmen/Versicherungsschutz

RA FLORIAN KNIFFERT, LL. M.
wir-wanderer.de

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

Foto: © istock.com / banusevim

Laufzeitklauseln im Verwaltervertrag

Verbraucherschutz versus Wohnungseigentumsrecht

Nach der zur früheren Rechtslage ergangenen Entscheidung des BGH (Urt. v. 20.6.2002 – V ZB 39/01, ZMR 2002, 766) war § 309 Nr. 9 BGB (betreffend das Verbot einer den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindenden Vertragslaufzeit) auf den WEG-Verwaltervertrag nicht anwendbar, da § 26 Abs. 1 S. 2 WEG a. F. regelte, dass die Bestellungsdauer des Verwalters (und damit auch die Laufzeit des Verwaltervertrags) für eine Festlaufzeit von drei Jahren (Erstbestellung bei Begründung des Wohnungseigentums) bzw. für eine Festlaufzeit von fünf Jahren festgelegt werden durfte. Hieraus wurde geschlossen, dass die Regelungen des § 26 WEG als vorrangige Spezialnormen § 309 Nr. 9 BGB verdrängten.

Mit Inkrafttreten des WEMoG ist indes streitig geworden, ob die o. g. Entscheidung des BGH noch anwendbar ist. Auch ist für Verlängerungsklauseln in Verwalterverträgen zu berücksichtigen, dass ab dem 1. März 2022 eine verschärfte Fassung des § 309 Nr. 9 BGB in Kraft getreten ist.

1. Erstlaufzeit des Verwaltervertrags

Teilweise wird die Auffassung vertreten, dass mit Inkrafttreten des WEMoG die o. g. Entscheidung des BGH nicht mehr einschlägig sei, da gem. § 26 Abs. 3 S. 1 WEG n. F. die Wohnungseigentümer den Verwalter ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit abberufen können, woraus folge, dass nun § 309 Nr. 9 BGB auf den WEG-Verwaltervertrag anwendbar sei. Dass in § 26 Abs. 2 S. 1 WEG n. F. nach wie vor ausdrücklich geregelt ist, dass die Festlaufzeit der Bestellung drei bzw. fünf Jahre betragen darf, sei mit Blick auf die Möglichkeit der jederzeitigen Abberufung des Verwalters gleichgültig. Der Gesetzgeber habe durch die Bestimmung der Festlaufzeit der Bestellungsdauer nur noch beabsichtigt, die Wohnungseigentümer in regelmäßigen Abständen zu einer Willensbildung über die Person des Verwalters anzuhalten (so: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 537 ff.; Först, ZWE 2021, 155).

Folgt man dieser Rechtsauffassung, so ist die Vereinbarung einer anfänglichen Vertragslaufzeit von mehr als zwei Jahren gem. § 309 Nr. 9 BGB unzulässig. Ein Verstoß gegen § 309 Nr. 9 BGB führt dazu, dass der Verwaltervertrag jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von zwei bzw. max. vier Wochen (bei Vergütung nach Monaten: Kündigung zum 15. des Monats zum Monatsende) gem. §§ 675, 612 Nr. 3 BGB kündbar ist.

Dieser Auffassung steht die übrige Rechtsliteratur schwankend bis ablehnend gegenüber (vgl. BeckOK WEG/Elzer, 47. Ed. 1.1.2022, WEG § 26 Rn. 202; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 9 Rn. 25; Grüneberg/Wicke, BGB, 81. Aufl. 2022, § 26 Rn. 17; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 26 Rn. 206; Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 26 Rn. 141; MüKoBGB/Zschieschack, 8. Aufl. 2021, WEG § 26 Rn. 90; Wicke, ZWE 2021, 21).

Eine Anwendbarkeit des § 309 Nr. 9 BGB auf den Verwaltervertrag ist mit den Argumenten der ablehnenden Auffassung richtigerweise zu verneinen. § 26 Abs. 2 S. 1 WEG n. F. regelt nach wie vor ausdrücklich, dass die Festlaufzeit der Bestellung drei bzw. fünf Jahre betragen darf.

Hätte der Gesetzgeber etwa Abweichendes regeln wollen, so hätte er dies in den Gesetzeswortlaut aufnehmen müssen. Die Gesetzesbegründung lässt aber keinen abweichenden Regelungswillen gegenüber der bisherigen Rechtslage erkennen und geht selbst davon aus, dass eine der Bestellungsdauer entsprechende Vertragslaufzeit vereinbart werden kann. Schließlich weist die Gesetzesbegründung selbst auf dem Verwalter im Falle der vorzeitigen Kündigung des Vertrags zustehende Vergütungsansprüche für die Vertragsrestlaufzeit hin (vgl. BT-Drucks. 19/22634, S. 45).

Abgesehen davon regelt § 26 Abs. 3 S. 2 WEG n. F. ausdrücklich, dass der Verwaltervertrag ungeachtet einer vereinbarten Festlaufzeit im Falle der Abberufung des Verwalters ohne wichtigen Grund kraft Gesetzes nach sechs Monaten endet, ohne dass es überhaupt einer Kündigungserklärung bedürfte. Hierin liegt sogar eine Besserstellung der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber § 309 Nr. 9 BGB, der eine anfängliche Festlaufzeit von zwei Jahren erlaubt, was im Falle einer vorzeitigen Kündigung zu Ansprüchen auf entgangene Vergütung von mehr als sechs Monaten führen kann. An der Richtigkeit der Argumentation des BGH in dessen Entscheidung vom 20. Juni 2002 hat sich somit hier vertretener Auffassung nach nichts geändert. § 309 Nr. 9 BGB tritt nach wie vor hinter die speziellen, die Gemeinschaft besserstellende Bestimmungen des § 26 WEG zurück.

2. Verlängerungsklauseln im Verwaltervertrag

Ergänzend ist, hält man § 309 Nr. 9 BGB auf die anfängliche Laufzeit des Verwaltervertrags für anwendbar, zu bedenken, dass der Verwalter sich dann vernünftigerweise auch nur noch für max. zwei Jahre bestellen lassen sollte. Denn lässt sich der Verwalter für eine längere Dauer bestellen (z. B. für fünf Jahre) und läuft sein Vertrag aber zunächst nur max. zwei Jahre, erfordert dies jeweils nach Ablauf von zwei Jahren einen erneuten Vertragsschluss, will der Verwalter nicht für die Restlaufzeit seiner Bestellung vertragslos verwalten. Kommt es nicht zu einer Einigung, müsste der Verwalter die Niederlegung des Verwalteramts erklären. Aufgrund der mit Wirkung zum 1. März 2022 in Kraft getretenen Änderung des § 309 Nr. 9 BGB (Gesetz für faire Verbraucherverträge) ist auch die Vereinbarung einer stillschweigenden Vertragsverlängerung mit einer festen Laufzeit nicht mehr möglich.

Hiernach kann wirksam nur noch vereinbart werden, dass sich der Vertrag stillschweigend als auf unbestimmte Zeit geschlossen verlängert, also als jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündbar. Diese gesetzliche Kündigungsfrist kann vertraglich nur durch eine Kündigungsfrist von max. einem Monat ersetzt werden, was praktisch keine Verbesserung bedeutet.

3. Fazit

Da valide Rechtsprechung zur Frage der Anwendbarkeit des § 309 Nr. 9 BGB auf die Erstlaufzeit des Verwaltervertrags noch nicht vorliegt, sollte der Verwalter die Vertragslaufzeit unter Abwägung des Risikos, das aus einer möglichen Übernahme der erstgenannten Auffassung durch die Rechtsprechung für die Kündbarkeit seines Vertrags folgt, wählen.

Weil § 309 Nr. 9 BGB n. F. (mangels Regelung in § 26 WEG) auf eine Klausel zur stillschweigenden Verlängerung des Verwaltervertrags unmittelbar anwendbar ist, dürfte aus den o. g. Gründen auf solche Vertragsgestaltungen nunmehr zu verzichten sein.

DR. RÜDIGER FRITSCH
krall-kalkum.de

Foto: © istock.com / Cecilie_Arcurs

Ein Angebot für Führungskräfte im Juni 2022

BVI-Management-Training

Der BVI bietet wieder das beliebte BVI-Management-Training mit Thorsten Woldenga an, BVI-Landesvorsitzender Nord und Business-Coach/-Trainer aus Hamburg. Los geht's mit einer Sonderausgabe am 9. und 10. Juni 2022 in Fulda. Das haben wir zum Anlass genommen, um in einem Interview mit ihm Näheres zu erfahren.

BVI-Magazin: Die Seminare des BVI-Management-Trainings sind stets ausgerichtet auf Führungsthemen. Deshalb sind wir neugierig: Worum wird es im Juni 2022 gehen?

Thorsten Woldenga: Die vergangenen beiden Jahre haben alle im Ausnahmezustand verbracht, gerade auch die Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft. Das war außerordentlich belastend und hat viele Schwachstellen aufgezeigt, die bisher vielleicht im Verborgenen lagen. Unerwartet haben sich aber auch Potenziale eröffnet, die Basis künftiger Erfolge sein könnten. Da will ich mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ran.

BVI-Magazin: Das heißt, das BVI-Management-Training ermöglicht, nun Erkenntnisse zu ziehen und daraus Ansätze für künftiges Handeln zu finden und zu definieren?

Thorsten Woldenga: Richtig. In der üblichen Hektik ist selten die Gelegenheit, das Erlebte angemessen zu analysieren, den Fokus zu erweitern und das Pro und Contra geeigneter Lösungen abzuwägen, geschweige denn eine weitreichendere Strategie zu entwickeln. Das wird das BVI-Management-Training – quasi als Insel im Alltag – den Teilnehmern nun bieten.

BVI-Magazin: Bei diesem Veranstaltungsformat handelt es sich ja nicht um ein Vortrags-, sondern um ein interaktives Konzept. Was können Interessierte also erwarten?

Thorsten Woldenga: Genau, ich halte kein Referat, sondern moderiere einen professionellen Workshop. Die Kollegen bringen sich mit ihrem Wissen, ihren Erfahrungen und natürlich ihren Problemen und Fragen ein. Mit meiner Kompetenz und meinen Methoden sorge ich dann dafür, dass alle mit Ideen und den dafür erforderlichen Werkzeugen für den künftigen Führungsalltag ausgestattet werden.

BVI-Magazin: Das hört sich anstrengend an!

Thorsten Woldenga: Ja, bei diesen Veranstaltungen wird richtig gearbeitet. Dafür sind aber auch alle sehr stolz auf ihr Ergebnis. Doch der Spaß kommt ebenfalls nicht zu kurz: Unser Partnerunternehmen Howden Caninenberg sorgt in Fulda für ein tolles Ambiente und lädt am Vorabend zu einem Get-together ein – die ideale Gelegenheit, um „anzukommen“ und sich miteinander einzustimmen.

BVI-Magazin:
Dann wünschen wir viel Erfolg beim BVI-Management-Training 2022. Thorsten Woldenga, vielen Dank für das Gespräch.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie in der Veranstaltungsübersicht unter bvi-verwalter.de

BVI e. V.
bvi-verwalter.de

Foto: © istock.com / AntonioSolano

Mieterinnen und Mietern einen zusätzlichen Service bieten und ungenutzte Flächen in Servicefläche umgestalten

Mehr Komfort, weniger Verkehr

Eine DHL Packstation auf dem eigenen Gelände? Mit diesem Extraservice punkten Immobilienbesitzer nicht nur bei ihren Mietern, sondern unterstützen zudem die emissionsarme Paketzustellung – und das ohne zusätzliche Kosten.

Fast 100 Milliarden Euro Umsatz – so lautet dem Branchenverband bevh (Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e. V.) zufolge die Bilanz des Onlinehandels für 2021. Bestellen liegt im Trend. Verbraucher lassen sich zunehmend Dinge des alltäglichen Lebens direkt nach Hause liefern, weil es bequem und praktisch ist. Doch nicht jeder ist den ganzen Tag daheim oder möchte, dass Sendungen bei den Nachbarn abgegeben werden. Für diese Personen sind Packstationen die optimale Lösung. Rund um die Uhr können hier Pakete abgeholt oder versendet werden – und auch die Zustellung wird erleichtert: vergebliche Klingelaktionen, bis der Empfänger erreicht ist, fallen weg und mehrfache Anfahrtswege werden überflüssig.

Warum also die Packstationen nicht noch näher an die Menschen und ihr Zuhause bringen? Eine Lösung sind Packstationen in Wohnkomplexen. Denn auch für Wohnungsbaugesellschaften und Vermietende bringen die praktischen Module einen Vorteil: Sie bieten mit diesem Service ihren Mietern einen echten Mehrwert und heben sich vom Wettbewerb ab – und das ohne eigenen Aufwand oder Kosten.

Für jeden Standort geeignet

Schon eine Fläche von 5,25 Quadratmetern plus Servicefläche reicht, um eine Packstation aufzustellen. Entscheidet sich ein Eigentümer, eine Packstation auf seinem Gelände

errichten zu lassen, übernimmt DHL die komplette Planung und Umsetzung: Angefangen bei den Genehmigungen durch das Bauamt über die Fundamenterstellung und eigentliche Errichtung der Packstation bis hin zur regelmäßigen Wartung. Kosten für den Grundstückseigentümer entstehen dabei nicht.

Ein modulares System im Baukastenprinzip ermöglicht zudem flexible Lösungen für unterschiedliche Standortvoraussetzungen. So kann eine Packstation zum Beispiel als geschlossene Reihe an der Hauswand stehen oder am Rande einer Grünfläche. Die Tiefe der Module beträgt 65 Zentimeter, in der Länge sind dreieinhalb bis fünf Meter möglich.

Im Betrieb selbst ist die Packstation vollkommen autark: Die Stromversorgung erfolgt in der Regel über integrierte Solarpaneele. Zur Steuerung wird das bestehende Mobilfunknetz genutzt.

Packstationen: beliebt und etabliert

Für die Akzeptanz von Packstationen bei Mietern sprechen die Zahlen: Bereits über 16 Millionen Nutzer sind bei DHL registriert und nehmen regelmäßig den Service von Packstationen in Anspruch. Insbesondere die zeitliche Flexibilität sowie die kontaktlose Bedienung gehören zu den Eigenschaften, die immer gefragter sind. Darüber hinaus rückt auch das Thema Nachhaltigkeit bei den Endverbrauchern zunehmend in den Fokus. Und auch hier punkten die Packstationen: Sie werden zumeist mit Solarenergie betrieben und reduzieren Anfahrtswege sowohl für die Abholenden als auch für die Zustellenden. Auch deshalb wächst die Nachfrage nach neuen Packstationsstandorten stetig. Gut 9.000 gibt es bereits in Deutschland und jeden Tag kommen fünf weitere hinzu. Damit ist das Modell „Packstation“ seit dem Start 2003 eine echte Erfolgsgeschichte.

Immobilienbesitzer, die sich für eine Packstation auf dem eigenen Gelände entscheiden, folgen also nicht nur dem Trend und erhöhen den Komfort für ihre Mietenden, sondern tragen zu einer nachhaltigen Lebensweise bei. Und nicht zuletzt stimmt auch die finanzielle Bilanz: Denn für jede Packstation zahlt DHL eine monatliche Standmiete an den Grundstückseigentümer. Ein Win-win-Geschäft also.

DOMINIC HOFFMANN
Deutsche Post DHL Group
dhl.de/eigene-packstation

Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk

INFORMATION

VORTEILE EINER PACKSTATION AUF DEM GRUNDSTÜCK:

- Mehr Service für die Bewohner
- Umweltfreundliche Logistik im Wohnquartier
- Reduzierung von Verkehr für zufriedene Mieter
- Sinnvolle Nutzung von freien Flächen
- Unterstützung einer nachhaltigen Lebensweise

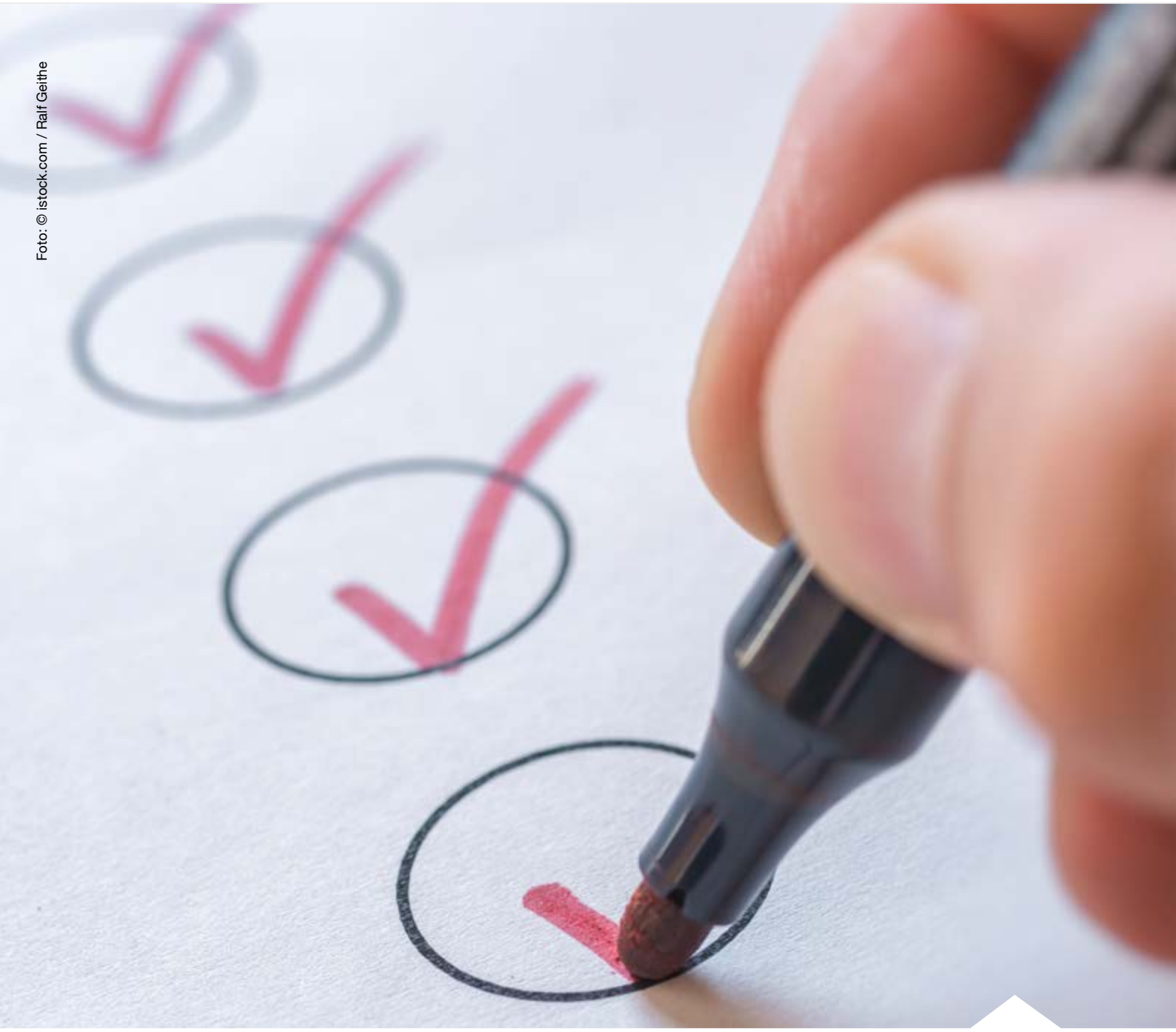


Foto: © istock.com / Ralf Geithe

Wo und wie kann ich mich oder mein Unternehmen zertifizieren lassen?

Zertifizierter Verwalter – wie geht es jetzt weiter?

Bereits in den jüngsten Ausgaben des BVI-Magazins haben wir ausführlich über die neue Verordnung zum zertifizierten Verwalter berichtet. Die Verordnung ist im Dezember 2021 in Kraft getreten, und heute möchten wir Ihnen Möglichkeiten vorstellen, wie Sie sich auf die Prüfungen zum zertifizierten Verwalter vorbereiten können, um erfolgreich die IHK-Prüfung abzulegen.

Bevor Sie allerdings in die Überlegungen einsteigen, wie, wo und wann Sie die Prüfung zum zertifizierten Verwalter ablegen möchten, wollen wir die wichtigsten Punkte zusammenfassen, die bei Ihrer Planung berücksichtigt werden müssen:

Für wen gilt die Regelung? Muss ich mich zertifizieren lassen?

Vorweg: Es gibt keine „Alte-Hasen-Regelung". Befreit sind nur Personen, welche die Befähigung zum Richteramt, die Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann (vorher Kfm. d. Grundstücks- und Wohnungswirtschaft), Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in oder ein Hochschulstudium mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt abgeschlossen haben.
Juristische Personen, Personengesellschaften und Einzelunternehmen dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, **die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind,** die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Was ist bei juristischen Personen / Personengesellschaften / Einzelunternehmen zu beachten?

Problematisch bleibt stets die Frage, welche Beschäftigten mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind. Denn daraus ergibt sich letztlich die Anzahl der Beschäftigten, die entweder die Prüfung ablegen müssen oder von der Prüfung befreit sind (vgl. hierzu Interview mit Rechtsanwältin Cathrin Fuhrländer, Ausgabe 01/2022, S. 17/18). Es muss zunächst geprüft werden, in welchem Umfang Ihr Unternehmen von der Zertifizierung betroffen ist. Gerne unterstützen der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter und das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum Sie bei der Analyse.

Fristen (§ 48 Abs. 4 WEG)

Eine öffentlich-rechtliche Frist gibt es nicht. Der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter besteht ab dem **1. Januar 2022** (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). Sollten Sie bereits am 1. Dezember 2021 Verwalter einer WEG gewesen sein, gelten Sie gegenüber dieser WEG bis zum **1. Juni 2024** als zertifizierter Verwalter.

Ablauf der Prüfung

Aktuell steht noch nicht final fest, welche weiteren Inhalte die Industrie- und Handelskammern in die Prüfungsordnung integrieren werden. Insbesondere der genaue Ablauf der mündlichen Prüfung und die Besetzung der Prüfungsausschüsse ist noch offen. **Aktuell gehen wir davon aus, dass die ersten Prüfungen im Spätsommer 2022, ggf. sogar Herbst, durchgeführt werden können.**

Bei welcher IHK muss die Prüfung abgelegt werden?

Jede IHK in Deutschland kann die Prüfung zum zertifizierten Verwalter anbieten, muss es aber nicht. Auch hier ist noch nicht klar, welche IHKs die Prüfung anbieten werden.

Zur Erlangung des Zertifikats gibt es derzeit folgende Möglichkeiten:

1. **Durchführung der Prüfung bei einer IHK Ihrer Wahl ohne Vorbereitung**

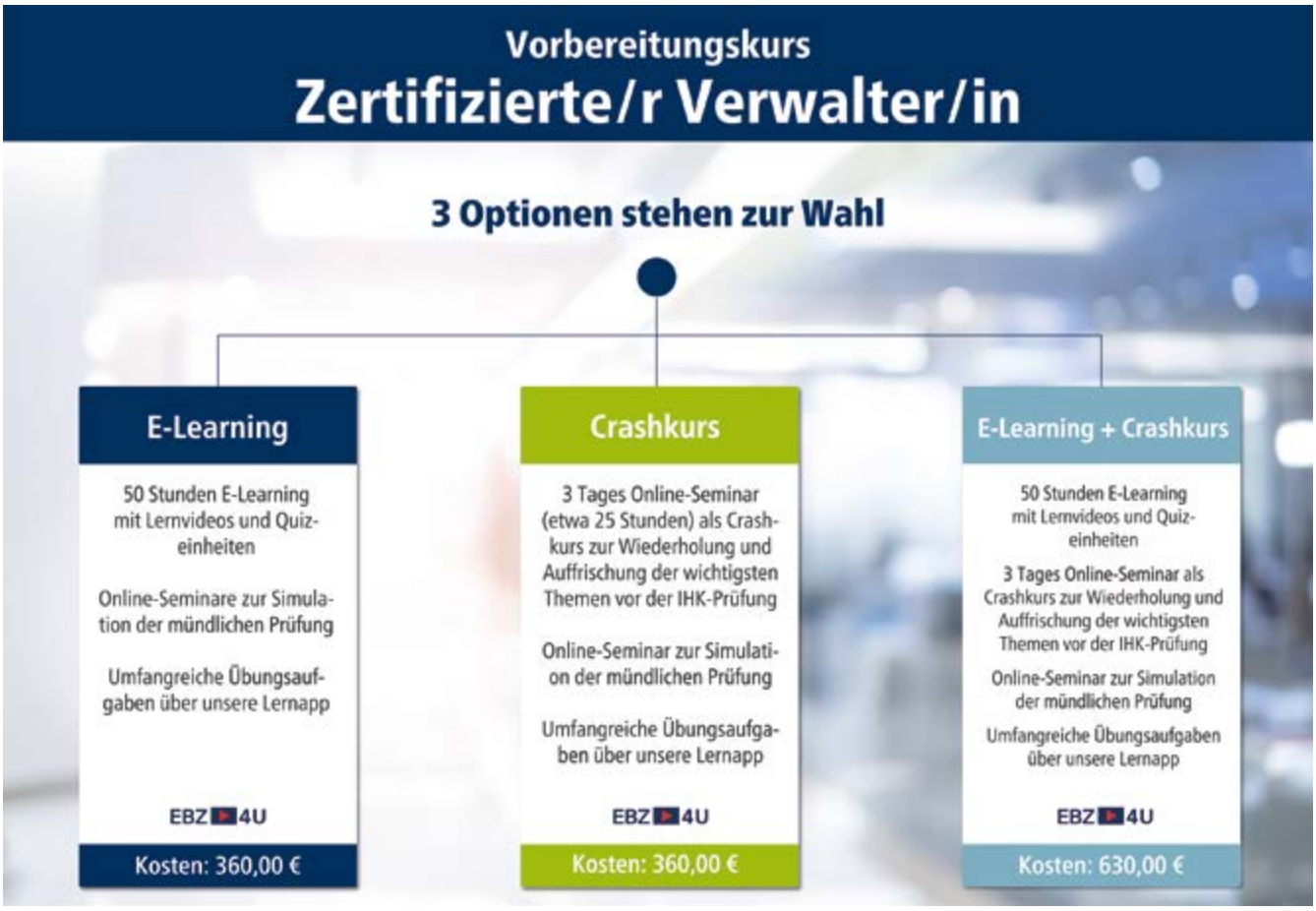
   Sie können sich auch ohne Vorbereitungskurs bei einer IHK Ihrer Wahl anmelden, die die jeweilige Zertifizierung anbietet.

2. **Durchführung der Prüfung bei einer IHK Ihrer Wahl mit Vorbereitung auf die bundeseinheitliche Prüfung**

   In Zusammenarbeit mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum – unterstützt der BVI seine Mitgliedsunternehmen gerne dabei, sich adäquat auf die bundeseinheitliche Prüfung vorzubereiten.

   Das EBZ unterhält enge Verbindungen zur IHK Mittleres Ruhrgebiet und wird in Zusammenarbeit mit dieser versuchen, mehrere Prüfungsausschüsse zu bilden, sodass es nach dem Vorbereitungskurs möglich ist, sich zur Prüfung in Bochum anzumelden. Damit liegt der gesamte Zertifizierungsvorgang in einer Hand.

   Die nachfolgenden Module sind so aufgebaut, dass für jeden Geschmack etwas dabei ist (z. B. reines E-Learning oder lediglich Durchführung eines Crashkurses). Sämtliche Bildungsangebote werden von Experten erstellt und begleitet, die auf den Prüfungsgebieten sachkundig und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet sind.



BVI-Mitglieder erhalten auf die nachfolgenden Produkte (Kosten gelten pro Person) einen Rabatt von 10 Prozent pro Teilnehmer. Um den Rabatt bei der Online-Buchung zu erhalten, ist die BVI-Mitgliedsnummer anzugeben.

Im Einzelfall kann es auch möglich sein, dass für einzelne Unternehmen individuell konzipierte Vorbereitungskurse angeboten werden müssen (z. B. weil zehn Mitarbeiter – bei heterogener Struktur des Unternehmens – gleichzeitig betroffen sind). Entsprechende Angebote und Möglichkeiten können allerdings nur in einem persönlichen Gespräch geklärt werden.

Sollten Sie Interesse oder Fragen zu den oben genannten Angeboten haben, wenden Sie sich gerne per E-Mail an service@bvi-verwalter.de.

Es ist damit zu rechnen, dass ein hohes Interesse an der Zertifizierung besteht, sodass wir Ihnen empfehlen – sofern Sie Interesse an einem der Produkte haben –, uns eine kurze E-Mail zu schreiben. Wir werden Sie dann zeitnah über das weitere Vorgehen informieren, insbesondere über den Zeitpunkt, ab wann die Produkte gebucht werden können.

Weitere Informationen zu den Vorbereitungskursen erhalten Sie über den regelmäßigen Mitglieder-Newsletter des BVI.

Wir entwerfen im Rahmen einer Online-Beratung ein für Ihr Unternehmen maßgeschneidertes Angebot. Sprechen Sie uns gerne an unter M.Fuellbeck@e-b-z.de.

MASSIMO FÜLLBECK
M.Fuellbeck@e-b-z.de

Wechsel in der BVI-Kommunikation

Katrin Kim Karcher übergab am 17. März 2022 die Verantwortung der BVI-Kommunikation an Dr. Robert Borsch, um sich neuen Herausforderungen zu stellen.

Wir wünschen Frau Karcher alles Gute für ihren neuen Lebensabschnitt und Herrn Dr. Borsch viel Erfolg in seiner neuen Position als Referent für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

Auf eine gute Zusammenarbeit!

Cornelia Hopf-Lonzen neue BVI-Landesvorsitzende Mitte

Auf der Mitgliederversammlung des BVI-Landesverbands Mitte am 7. März 2022 in Dresden wurde Cornelia Hopf-Lonzen, Cornelia Hopf Immobilien, Erfurt, einstimmig zur neuen Landesvorsitzenden gewählt. Sie folgt auf Andreas Lang, Mietplan GmbH, Dresden, der den BVI-Landesverband Mitte als dessen Gründungsvorsitzender seit 2013 leitete.

Vorstand und Geschäftsführung des BVI wünschen Cornelia Hopf-Lonzen in ihrer neuen Aufgabe viel Erfolg und eine stets glückliche Hand und danken Andreas Lang sehr herzlich für sein insgesamt 16 Jahre währendes ehrenamtliches Engagement für den Verband. Er hat mit seiner Expertise den BVI stets bereichert und sich auch darüber hinaus vielseitige Anerkennung erworben.

Neue Fördermitglieder

VULCAVO

Vulcavo – die Softwarelösung für digitale Eigentümerversammlungen
Vulcavo ermöglicht Ihnen, Versammlungen ortsunabhängig durchzuführen. Online- und Vor-Ort-Teilnahme verschmelzen und der gesamte Ablauf wird optimiert: Ergebnisse in Echtzeit, automatische Nachbereitung u. v. m. sparen Zeit bei jeder Versammlung.
Vulcavo.de

Fotos: © BVI e. V.

Die Wertschöpfungspartner des BVI präsentierten sich zahlreich in der Fachausstellung des Münchner Verwaltertages 2022

Qualifiziert? Zertifiziert? Praxisgerechtes Wissen zielgerichtet vermittelt

Münchner Verwaltertag 2022

Live, in Farbe und sicher unter 2G-Plus fand am 18. Februar 2022 der Münchner Verwaltertag statt – und das nach einer pandemiebedingten Pause endlich wieder in Präsenz. Die zahlreich erschienenen Teilnehmerinnen und Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, mit Experten hinsichtlich aktueller Fragestellungen der Rechts- und Verwaltungspraxis ins Gespräch zu kommen.

Zweifelsfrei bleibt die Wohnungseigentumsverwaltung auch 2022 ein spannendes und zugleich herausforderndes Geschäft. Umso wichtiger ist es, dass Verwalter optimal auf die rechtlichen Rahmenbedingungen, mit denen sie auch in diesem Jahr intensiv konfrontiert sein werden, vorbereitet sind.

Nach der Begrüßung der Anwesenden durch Ferdinand Lenzenhuber, Vorsitzender des BVI-Landesverbands Bayern, sowie einem Grußwort des BVI-Präsidenten Thomas Meier leitete BVI-Geschäftsführer Dr. Oliver Möllenstädt auf das Thema IHK-Prüfung zum zertifizierten Verwalter über. Ein besonders wichtiger Punkt für die Immobilienverwalterbranche, denn in diesem Jahr wird erstmals eine verpflichtende Sachkundeprüfung für WEG-Verwalter eingeführt – ein wichtiger Meilenstein zur Sicherung einer hohen Qualität in der Wohnungseigentumsverwaltung, für deren Einführung sich Präsident Meier in den vergangenen Jahren intensiv eingesetzt hat. Ein weiteres Thema, das die Immobilienverwalter intensiv beschäftigt, ist die E-Mobilität. Unser BVI-Vorstandsmitglied Martin Metzger erörterte, wie bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben rechtssicher für die Eigentümergemeinschaften umgesetzt werden können.

Ferdinand Lenzenhuber, Landesvorsitzender des BVI-Landesverbands Bayern, führte routiniert durch den Tag

BVI-Geschäftsführer Dr. Oliver Möllenstädt informierte über die IHK-Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter

Das neue WEG-Recht – Sanierungen und Modernisierungen

Der Freiburger Rechtsanwalt Nico Bergerhoff informierte über die Rechtsprechung zum neuen Wohnungseigentumsgesetz. Dabei legte er den Schwerpunkt in seinem Vortrag auf Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und beleuchtete die Chancen und Risiken für Wohnungseigentümer. Überdies erläuterte er, welche neuen Haftungsrisiken sich durch das neue WEG für Verwalter ergeben.

Bericht aus Berlin

Natürlich durfte ein Bericht aus Berlin auf dem Münchner Verwaltertag nicht fehlen. BVI-Geschäftsführer Dr. Oliver Möllenstädt und Dirk Lamprecht, Geschäftsführer der BVI Service Gesellschaft mbH, legten den Fokus in ihrem Vortrag auf das Thema Fortbildungsangebote, Studiengänge und Qualifizierung. Denn gerade in diesem Jahr sind sowohl die Weiterbildung als auch die Berufsqualifizierung aufgrund des im November 2021 eingeführten Sachkundenachweises für WEG-Verwalter für die Branche von großer Bedeutung.

Die neue Heizkostenverordnung

Ein weiteres Thema, das in der Immobilienverwalterbranche ganz oben auf der Agenda steht, ist die Novelle der Heizkostenverordnung, die am 1. Dezember 2021 in Kraft trat und mit etlichen Änderungen bezüglich messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung einhergeht. Über Lösungen für die Praxis und was es zu beachten gilt,

Rechtsanwalt Nico Bergerhoff referierte zu Sanierungen und Modernisierungen im neuen WEG

Rechtsanwältin Henrike Butenberg sprach zur Umsetzung des novellierten Telekommunikationsgesetzes

referierte der Rechtsanwalt Dr. Rüdiger Fritsch. Denn gerade für Immobilienverwalter stellt sich seit Inkrafttreten der Novelle die Frage, wie sie jetzt professionell umstellen können.

Das neue Telekommunikationsgesetz

Die praktische Umsetzung des neuen Telekommunikationsgesetzes – dieses trat am 1. Dezember 2021 in Kraft – stand ebenfalls auf dem Programm des Münchner Verwaltertags. Über die Folgen für die Praxis und was Immobilienverwalter, Eigentümer und Mieter jetzt beachten beziehungsweise wissen müssen, sprach die Rechtsanwältin Henrike Butenberg in ihrem Vortrag.

WEG-Rechtsprechung – von Abrechnung bis Grundbuch

Den Abschlussvortrag des Münchner Verwaltertags 2022 hielt der in Hamburg ansässige Richter a. D. Dr. Olaf Riecke. Er informierte die Anwesenden zum Thema „WEG-Rechtsprechung – von Abrechnung bis Grundbuch“. Die BGH-Rechtsprechung zum WEG ist vielfältig. Umso wichtiger ist es, dass Immobilienverwalter auf diesem Gebiet gut informiert sind – nicht zuletzt, weil sie in ihrer täglichen Arbeit regelmäßig damit konfrontiert sind. Dr. Riecke ist hier ein langjähriger und äußerst zuverlässiger Partner des BVI.
Das Feedback der Teilnehmer bezüglich des diesjährigen Münchner Verwaltertags fiel durchweg positiv aus. Darüber hinaus zeigte sich einmal mehr, dass die Verbandsarbeit vom persönlichen Austausch lebt. In diesem Sinne hoffen wir im wahrsten Sinne des Wortes auf ein Wiedersehen im kommenden Jahr!

KATRIN KIM KARCHER, MBA
bvi-verwalter.de

Ausgebucht bis auf den letzten Platz – großes Interesse bestand an den Themen des Münchner Verwaltertages 2022

Landesvorsitzender Andreas Lang begrüßt die Teilnehmenden

Auch der Dresdner Verwaltertag fand unter strenger Einhaltung der 2GPlus-Regeln statt

Experten-Talk: Online-Teilnahme und Versammlungsleitung in der praktischen Umsetzung mit Reinhold Okon, Mark Zimni und Andreas Lang

Dr. Olaf Riecke informiert über Beschlussvorlagen zum WEG

Mark Zimni und Dr. Oliver Möllenstädt dankten Andreas Lang für die langjährige Aufbau-Arbeit als Landesvorsitzender des BVI-Landesverbands Mitte

Zufriedene Aussteller in der begleitenden Fachausstellung

Acht Stunden geballtes Programm

Dresdner Verwaltertag am 7. März 2022

Andreas Lang, Vorsitzender des BVI-Landesverbandes Mitte, und BVI-Vorstandsmitglied Marc Zimni begrüßten am 7. März 2022 die zahlreich erschienenen Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Dresden zum lang ersehnten Informations- und Meinungsaustausch über die aktuellen Entwicklungen der Immobilienwirtschaft. Gesprächsstoff gab es reichlich – nachdem der Verwaltertag als Präsenzveranstaltung ein Jahr pandemiebedingt pausieren musste.

„Endlich wieder in Präsenz!“ Das war der wohl meistgehörte Satz im Internationalen Congress Center Dresden. Nachdem im vergangenen Jahr der Verwaltertag nur als Online-Veranstaltung möglich war, konnten dieses Jahr die Gäste mit ausgesuchten Experten erfreulicherweise wieder in großer Runde und vor allem direkt, von Angesicht zu Angesicht, aktuelle Branchenthemen erörtern und ihr Fachwissen erweitern.

Die Digitalisierung im Blick

So informierte gleich zu Beginn Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld über die Digitalisierung der Eigentümerversammlungen, die aufgrund sich verändernder Lebens- und Arbeitsgewohnheiten immer mehr an Bedeutung gewinnen wird. Das zeigte auch der anschließende Expertentalk, bei dem Mark Zimni, Geschäftsführer der Führer und Brungs Hausverwaltung in Kassel, und Reinhold Okon, Datenschutzbeauftragter des BVI, nützliche Praxistipps für Verwalter vermittelten.

Verwaltervertrag und Heizkostenverordnung in der Diskussion

Nicht minder wichtig auf der gut besuchten achtstündigen Veranstaltung waren die rechtlichen Themen wie die Rechtsprechung zum neuen WEG, dem sich Dr. Olaf Riecke, Richter a. D., routiniert und kenntnisreich widmete, der Verwaltervertrag, über dessen Anpassungen Martin Metzger, geschäftsführender Gesellschafter der Alpina Immowelten in Rosenheim, kundig informierte, und die neue Heizkostenverordnung, in deren Praxis Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt der Solinger Kanzlei Krall, Kalkum & Partner, souverän einführte.

Podium zum neuen WEG

Beim Publikum ebenso auf großes Interesse stieß der Vortrag von Rechtsanwältin Cathrin Fuhrländer, Kanzlei WIR Jennißen und Partner in Köln, die die hochaktuelle Frage der Zertifizierung des WEG-Verwalters ins Zentrum ihrer Ausführungen rückte, bevor André Leist, Rechtsanwalt der Dresdner Kanzlei Leist & Piwarz, detailliert über Pflichten vermietender Wohnungseigentümer für die Immobilienverwaltung referierte. Die lebhafte und für alle fruchtbare Podiumsdiskussion zum neuen WEG bot dann den gelungenen Abschluss des diesjährigen Dresdner Verwaltertags, der mit großem Lob der Teilnehmer einherging. Auf ein Wiedersehen im nächsten Jahr!

DR. ROBERT BORSCH
bvi-verwalter.de

Gewinner der Twitter-Aktion zum Münchner und zum Dresdner Verwaltertag

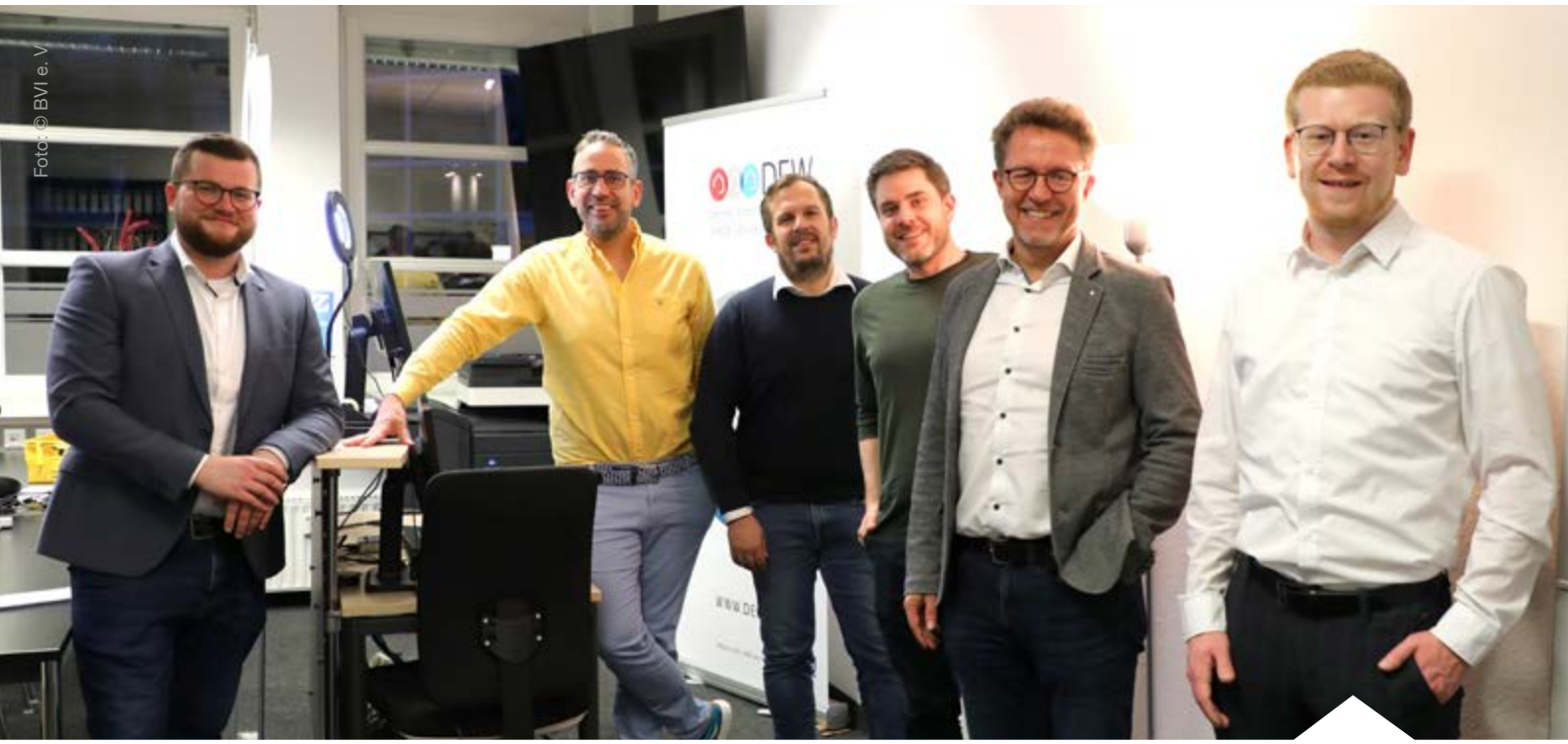
In diesem Jahr konnten die Verwaltertage in München und Dresden endlich wieder in Präsenz stattfinden. Wir nahmen das zum Anlass für eine Social-Media-Aktion mit Gewinnspiel: Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren aufgerufen, ihre Impressionen auf Twitter zu teilen. Zu gewinnen gab es jeweils sechs BVI-Gin-Gläser. Herzlichen Glückwunsch an die Gewinner!

EverReal GmbH, München, & Casavi GmbH, Berlin (gemeinsames Bild)

Anke Toberer-Fischer, Ferdinand Lenzenhuber GmbH, Neu-Ulm

Elisabeth Langenbach, drecasa GmbH, Dresden

Patrick Lahr, Mietplan GmbH, Dresden



5. Münsteraner Immobilienforum für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer

Am 18. Februar 2022 und bereits zum fünften Mal lud die DEW Immobilienverwaltung GmbH zum Immobilienforum für Verwaltungsbeirätinnen und Verwaltungsbeiräte sowie Wohnungseigentümer ein. Diese unter Wohnungseigentümern etablierte und äußerst populäre Fachveranstaltung wurde aufgrund der pandemischen Lage auch in diesem Jahr wieder in digitaler Form durchgeführt.

Die circa 180 anwesenden Teilnehmer erwartete ein praxisorientiertes Programm rund um die komplexen Themen WEG-Novelle, E-Mobilität, privilegierte bauliche Veränderungen sowie die neue Heizkostenverordnung. Im Anschluss an die Fachbeiträge standen die Referenten Thorsten Woldenga und Jürgen Hock, Verkaufsleiter bei ista Deutschland GmbH, den Teilnehmenden Rede und Antwort. Überdies stellte Marvin Kösters das neue Segment der DEW-Familie vor. Der Schwerpunkt liegt bei der Vermittlung von Immobilien. Vor allem die Veräußerung der Immobilie, von der Markteinschätzung bis zum Notarvertrag, steht hier im Fokus.

Auch in diesem Jahr fiel das Feedback für die Veranstaltung durchweg positiv aus. Großer Dank gilt an dieser Stelle dem Organisator und Moderator Hajo Oertel, der wesentlich zum Erfolg des Immobilienforums beigetragen hat.

Die Organisatoren bedanken sich außerdem bei den Ausstellern ista Deutschland, Westwood, ERGO-Versicherung Olaf Garms sowie DEW Consult GmbH für ihre Teilnahme. Nach dem Forum ist vor dem Forum. Das nahmen die Organisatoren wörtlich und verabschiedeten die Teilnehmer mit dem Versprechen, dass das Immobilienforum auch 2023 wieder stattfinden wird.

Jörg Wenningmann

*Neu auf **bvi-verwalter.de** – in der **Mediathek unter dem Reiter „Aktuelles“** finden Sie Videos aus der Reihe „Nachgehakt!“ zu aktuellen Themen der Hausverwaltung.*

Hier geht es zur Anmeldung!

BVI-Termine:

Deutscher Immobilienverwalter Kongress 2022
Ort: Berlin
Start: Dienstag, 10. Mai 2022
Ende: Mittwoch, 11. Mai 2022

Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag 2022
Start: Montag, 5. September 2022

Herbstversammlung LV West (NRW)
Start: Donnerstag, 15. September 2022
Ende: Freitag, 16. September 2022

Nürnberger Verwaltertag
Start: Freitag, 7. Oktober 2022

Stuttgarter Verwaltertag
Start: Donnerstag, 13. Oktober 2022

Hamburger Verwaltertag
Start: Mittwoch, 9. November 2022

Titelbild: © iStock.com / Waldemarus

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

Die Immobilienverwalter Deutschlands

IMPRESSUM

Hinweis:

Das BVI-Magazin ist die Verbandspublikation des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V. für seine Mitglieder. Mitglieder im BVI erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Das BVI-Magazin erscheint jeden zweiten Monat und berichtet über branchenrelevante Themen, Programm & Veranstaltungen des BVI ebenso wie über Angebote & Innovationen, Projekte & Lösungen von Partnern und Mitgliedern. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, jedoch nicht unbedingt diejenige der Herausgeber wieder.

Fotos:

Siehe Einzelbildnachweis. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Herausgeber vom Verfasser alle Rechte, insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch die elektronische Verwertung, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Der Herausgeber haftet nicht für die Eigenschaften der beschriebenen Produkte.

Herausgeber:

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.
Littenstr. 10
10179 Berlin
Tel.: +49 (0) 30 30 87 29 – 17
Fax: +49 (0) 30 30 87 29 – 19
service@bvi-verwalter.de

Geschäftsführer des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.
Dr. Oliver Möllenstädt

Ansprechpartner Redaktion
Katrin Kim Karcher, MBA
kim.karcher@bvi-verwalter.de

Dr. Robert Borsch
Tel.: +49 (0) 30 28 04 60-07
robert.borsch@bvi-verwalter.de

Verantwortlich i. S. d. P.:
Dr. Oliver Möllenstädt

Technische Betreuung und Anzeigenabwicklung:

BVI Service Gesellschaft mbH
Littenstr. 10
10179 Berlin
Tel.: +49 (0) 30 30 87 29 – 18
Fax: +49 (0) 30 30 87 29 – 19
info@bvi-service.de

Geschäftsführer der BVI Service Gesellschaft mbH
Dirk Lamprecht

Anzeigenschaltung:
Dirk Lamprecht
Tel.: +49 (0) 30 30 87 29 – 18
dirk.lamprecht@bvi-verwalter.de

Druck:
Druck- und Verlagshaus
Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 420 90 30
team@zarbock.de

Sehr geehrte BVI-Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Immobilienverwalter Kongress ist wieder da – mit einem hochattraktiven Vortragsprogramm. In diesem Jahr haben Sie die Wahl: Sie können den Kongress vor Ort in Berlin erleben und mit Verwalterkolleginnen und -kollegen nach Herzenslust netzwerken. Sie können die Veranstaltung aber auch live und in Farbe via Zoom vom Büro oder von zu Hause aus verfolgen.

Im Mittelpunkt der Vorträge und Expertengespräche unseres Kongresses stehen die unternehmerischen Herausforderungen, vor denen viele Verwaltungsbetriebe derzeit stehen. Einerseits bereiten Verwalter Ihre Eigentümergemeinschaften auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen vor. Das gilt vor allem für altersgerechtes Wohnen durch Smart Living und bauliche Veränderungen wie die Errichtung elektrischer Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge im Wohngebäudebestand. Andererseits stehen viele Immobilienverwaltungen vor einem Generationenwechsel. Das betrifft die Unternehmer, die angestellten Fachkräfte und die Kunden. Daraus ergeben sich unter anderem neue Anforderungen an eine zeitgemäße Ansprache potentieller Kunden und Bewerber, beispielsweise über die sozialen Netzwerke. Und selbstverständlich gehen unsere Referenten auf Neuigkeiten aus der Gesetzgebung und der Rechtsprechung ein: die aktuelle Rechtsprechung zum WEG, die Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter und die reformierte Grundsteuer.

Wir freuen uns darauf, Sie beim Deutschen Immobilienverwalter Kongress 2022 begrüßen zu dürfen!

Herzlichst

Thomas Meier

Präsident des BVI Bundesfachverbandes
der Immobilienverwalter e. V.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Die Immobilienverwalter Deutschlands

DEUTSCHER IMMOBILIEN VERWALTER KONGRESS

Deutscher Immobilienverwalter Kongress 2022

10. und 11. Mai 2022

in **Berlin**
Hotel Titanic Chaussee Berlin | Chausseestraße 30 | 10115 Berlin
und **online**

Das Programm und weitere Informationen zum Kongress finden Sie unter bvi-verwalter.de/veranstaltungen

Jetzt online buchen:

Einfach den QR-Code mit dem Smartphone oder dem Tablet scannen oder https://bit.ly/3txfe4x aufrufen!

Preise (inkl. USt. 19%):

Mitglied 332,01 € (netto 279,– €)

Nicht-Mitglied 391,51 € (netto 329,– €)

Auszubildender (Mitglied) 0,00 €

Auszubildender (Nicht-Mitglied) 77,35 € (netto 65,– €)

Gleich mitbuchen: Abendveranstaltung „Mit dem BVI über den Dächern Berlins“ am 10. Mai 2022, 19 Uhr

Genießen Sie den Kongress-Abend gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus unserer Branche auf dem Fernsehturm, dem höchsten Bauwerk Deutschlands, mit einem unvergesslichen Blick.

Ticketpreise: Mitglied 129,71 € (netto 109,– €) • Nichtmitglied 153,51 € (netto 129,– €) • Azubi 59,50 € (netto 50,– €)

Anmeldung unter https://bvi-verwalter.de/veranstaltungen

Veranstalterin: BVI Service GmbH • Littenstraße 10 • 10179 Berlin • Tel. 030 308729-18
info@bvi-service.de • https://bvi-verwalter.de

HAUFE.

OHNE EUCH IST ES NUR SOFTWARE ...

„... weil Eure Begeisterung unser Betriebssystem geworden ist.“

Pia Westerwalbesloh
Business Development Managerin

Jetzt 25 Jahre Haufe PowerHaus entdecken!

25 DANKE FÜR 25 JAHRE HAUFE POWERHAUS

Eine Idee ist nur dann richtig gut, wenn aus ihr etwas Großes entsteht: So wie Haufe PowerHaus. Dank Euch konnte die Software Erfolgsgeschichte schreiben und zum Marktführer für Verwaltungssoftware werden. Wir sind stolz auf 25 gemeinsame Jahre Haufe PowerHaus – und freuen uns schon auf die nächsten!
25jahre.powerhaus.de