



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

**Liebe
Leserin,
lieber Leser,**

... es ist geschafft,

am 19.11.2008 fand das erste Re-zertifizierungsaudit für die VOW Immobilienmanagement GmbH statt. Parallel haben sich auch alle anderen zur VOW Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften dem Zertifizierungsverfahren gestellt. Der TÜV NORD CERT bestätigte im Rahmen der Auditberichte, dass die Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2000 erfüllt wurden. Somit ist die komplette VOW Unternehmensgruppe zertifiziert. Das Qualitätsmanagement und die Kundenzufriedenheit stehen dabei im Mittelpunkt unseres Handelns.

Die Ergebnisse einer repräsentativen Kundenumfrage Ende 2008 bei ca. 1.600 Eigentümern in 40 Eigentümergemeinschaften zeigten breite Zustimmung unserer Kunden hinsichtlich:

- Organisationsstruktur (ein Objektmanager als zentraler Ansprechpartner)
- Bearbeitungsqualität
- Thematik Abrechnungen/Versammlungen / Protokoll / Umsetzung der Beschlüsse
- wesentlicher Aufgaben und Voraussetzungen eines Verwalters
- Beschwerdemanagement und
- in den Objekten vorhandener infrastruktureller Dienstleister (Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst etc.)

Besonders gefreut haben uns die positiven Antworten auf Fragen zum Vergleich mit anderen Verwaltern in Bezug auf die Parameter Professionalität, Seriosität und Preis-/Leistungsverhältnis.

Natürlich gab es in einzelnen Fällen auch kritische Anmerkungen, die dazu führen, dass auf Objektebene die eine oder andere Änderung herbeizuführen ist.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer

VOW Immobilienmanagement GmbH



Was bringt das Jahr 2009?

Chancen/Risiken, Rahmenbedingungen

Die Auswirkungen von (geplanten) gesetzlichen Neuregelungen und rechtlichen Änderungen sind speziell im Immobilienbereich spürbar. Nach Ansicht der meisten Experten ist die neue Erbschaftssteuerreform für viele Immobilieneigentümer häufig mit erheblichen Steuererhöhungen verbunden. Betroffen sind vor allem Erben vermieteter Immobilien. Auch die Erben von selbst genutzten Immobilien haben es schwer – Steuerbefreiungen gelten teilweise nur, wenn sie verheiratet sind (bzw. Kinder haben) und nach Antritt des Erbes 10 Jahre nicht umziehen. Wenn Sie davon betroffen sind, sollten Sie sich fachlich beraten lassen.

So wundert es kaum, dass Deutschland nach wie vor das Land der Mieter ist. Die Eigentümerquote beträgt lediglich 45 % (kein anderes europäisches Land hat einen ähnlich großen Mietwohnsektor; die durchschnittliche Eigentümerquote in den übrigen EU-Mitgliedsländern beträgt ca. 68 %).

Aus der derzeitigen Finanzkrise ergeben sich aber auch Chancen, die es zu nutzen gilt:

- große institutionelle Anleger (Versicherungen, Pensionsfonds etc.) werden ihre Immobilienquote deutlich erhöhen
- durch fast nicht mehr vorhandene Neubautätigkeiten sinkt mittelfristig der Wohnungsleerstand bei gleichzeitiger Steigerung des Mietpreisniveaus.

Neue Heizkostenverordnung (HKVO)

Seit dem 01.01.2009 gilt eine neue Heizkostenverordnung. Der Gesetzgeber verfolgt mit dieser neuen Heizkostenverordnung erstmalig auch direkte energiepolitische Ziele. So soll beispielsweise durch eine unter bestimmten Voraussetzungen erforderliche Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Abrechnung die Motivation der Nutzer zur Energieeinsparung gestärkt werden.

Damit wird die Wahlfreiheit teilweise eingeschränkt. Wenn alle nachstehend aufgeführten Bedingungen eingehalten sind, muss nach § 7 Abs. 1 HKVO nunmehr für alle Abrechnungszeiträume nach dem 31.12.2008 zwingend der Verbrauchskostenanteil mit 70 % zur Abrechnung gelangen:

- das Gebäude wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt
- freiliegende auf der Wand verlaufende und damit sichtbare Strangleitungen der Wärmeversorgung sind vorhanden und überwiegend gedämmt
- der Bauantrag wurde vor dem 31.12.1994 gestellt
- das Gebäude erfüllt nicht das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994.



Die Wohneigentumsquote liegt in Deutschland weit unter dem EU-Durchschnitt.

Unabhängig von dem gesetzlichen Erfordernis werden wir in den Eigentümergemeinschaften, in denen alle Voraussetzungen erfüllt sind und der Verteilungsschlüssel nicht 30 % Grundkosten und 70% Verbrauchskosten beträgt, anlässlich der kommenden Eigentümerversammlungen einen entsprechenden Beschluss zur Abänderung des bisherigen Verteilerschlüssels herbeiführen.

Bitte lesen Sie weiter auf Seite 2 ...

+ VOW Intern ++ VOW Intern +**Personelle Veränderungen**

Die VOW Facility Management GmbH und die VOW Contracting GmbH wollen weiter wachsen und die sich ergebenden Chancen in ihren Marktsegmenten nutzen. Dafür wurden zwei Dipl.-Ingenieure mit Wirkung ab dem 01.04.2009 eingestellt. Es handelt sich um Oliver Schöl (43), dessen Schwerpunkt auf der Versorgungstechnik und dem Energie-Contracting liegt sowie um Heiko Strömer (36), der den Bereich des Bauingenieurwesens abdeckt. Mit Beginn ihrer Tätigkeit wird uns Torsten Böttcher verlassen. Wir danken Herrn Böttcher für seinen Einsatz beim Aufbau der beiden Gesellschaften und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Als neuen Objektmanager für den Bereich Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften begrüßen wir Thomas Köhler (35). Nach erfolgreicher Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann haben wir ferner Jörg Lampe (25) als Objektmanager übernommen.

Wir wünschen allen neuen Mitarbeitern einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Erteilung von Handlungsvollmachten

Die Geschäftsleitung hat Andrea Löpertz, Petra Stoffregen und Matthias Kühn mit sofortiger Wirkung Handlungsvollmacht gem. § 54 Abs. 1 HGB erteilt, die sie berechtigt, für die VOW Immobilienmanagement GmbH mit „i. V.“ zu unterzeichnen.

Als Leiterinnen des Geschäftsbereiches Asset Management nehmen Andrea Löpertz und Petra Stoffregen übergeordnete Aufgaben wahr. Dies soll nunmehr auch in der Außendarstellung entsprechend Berücksichtigung finden.

Matthias Kühn ist für die gesamte Unternehmensgruppe u. a. als Datenschutzbeauftragter und Systemadministrator tätig. Durch die Erteilung der Handlungsvollmacht soll der mit diesen Aufgaben verbundenen besonderen Verantwortung Rechnung getragen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

Änderungen beim CO₂-Gebäude-sanierungsprogramm der KfW

In unserem Newsletter 2/2008 haben wir ausführlich über Zuschüsse zur Reduzierung der Kosten für Eigentümergemeinschaften bei der KfW berichtet. Die Programmbedingungen wurden ab 2009 geändert. So kann nun auch die Durchführung energetisch anspruchsvoller Einzelmaßnahmen (Programm 430) mit einem Zuschuss in Höhe von 5 % gefördert werden. Dabei handelt es sich um:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke
- Wärmedämmung der Kellerdecke zum kalten Keller, von erdberührten Wand- und Bodenflächen beheizter Räume

sowie von Wänden zwischen beheizten und unbeheizten Räumen

- Erneuerung der Fenster
- Austausch der Heizung
- Einbau einer Lüftungsanlage.

Grundsätzlich sind aber bei einer Einzelmaßnahme, z. B.

- Wärmedämmung der Außenwände: Alle Außenwände und nicht lediglich z. B. die Giebelseite zu dämmen
- Erneuerung der Fenster: Alle Fenster auszutauschen und nicht lediglich z. B. die Fenster der Westseite.

Ausnahmen davon sind durch einen Sachverständigen detailliert zu begründen.

Immobilien – eine langfristig sichere Anlage

Foto: Siegfried Baier | Pixelio

Wer auf Nummer sicher gehen will, wird Immobilien als Anlage und Altersvorsorge jetzt stärker berücksichtigen. Sie bieten die solide Basis für eine berechenbare Wertentwicklung.

Immobilien werden oft als die Königsklasse der Geldanlage bezeichnet. Hier investiert man in einen stabilen Sachwert und nicht in vergängliches Papier. Von der Börse erwarten Finanzexperten dagegen auch 2009 weitere böse Überraschungen. Wer seine Altersvorsorge allein auf Aktien oder Fonds aufbaut, kann als Rentner leicht mit leeren Taschen dastehen – die Entwicklungen der Märkte sind nun einmal vom Zufall abhängig. Wer kann schon wissen, ob der Marktwert

der Papiere gerade zum Zeitpunkt des Rentenbeginns einen Verkauf erlaubt? Sichere Geldanlagen wie Sparkonten oder Bundesschatzbriefe werfen kaum Zinsen ab – und wenn große Summen investiert werden, sind auch erhebliche Steuern zu zahlen. Immobilien können dagegen im Alter selbst bewohnt oder vermietet werden. Ihre Wertentwicklung ist von Lage und Zustand abhängig – Faktoren, die der Investor beeinflussen kann.

Bald 42 Quadratmeter Wohnfläche für jeden

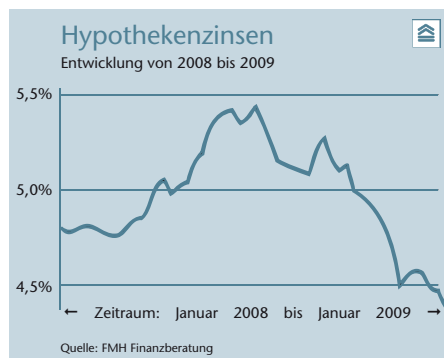
Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist nach Berechnungen des ifs Berlin bis zum Ende 2007 auf 41,9 m² angestiegen. Spitzenreiter ist das Saarland mit 47,7 m², Schlusslichter im Vergleich der Bundesländer sind Sachsen mit 38,4 m² und Hamburg mit nur 36,1 m². Die Zahlen für die alten und neuen Bundesländer haben sich weiter angenähert auf 42,6 m² im Westen und 39 m² im Osten.

Wohnnebenkosten weiter gestiegen

Im Jahr 2008 sind die Wohnnebenkosten stärker gestiegen als im Vorjahr. Die durchschnittliche Steigerung lag im Jahr 2007 bei 2,7 Prozent, im Jahr 2008 bei 7,6 Prozent gegenüber den Vorjahreswerten. Vergleicht man die Steigerungsraten mit denen aus 2003, kommt man sogar auf einen Anstieg von 32,5 Prozent. Zum Vergleich: Die allgemeinen Lebenshaltungskosten stiegen in den letzten fünf Jahren nur um 10,1 Prozent. Hauptsächliche Kostenverursacher bei den Nebenkosten sind die Energieträger. Im Jahresdurchschnitt 2008 ist der Heizölpreis um 32,4 Prozent gestiegen, der Gaspreis um 9 Prozent. Die Strompreise haben sich um 6,9 Prozent erhöht. Die Mieten zogen im Jahresdurchschnitt um 1,3 Prozent an.

Hypothekenzinsen weiterhin günstig wie nie

Die Zinsen für Hypotheken sind derzeit weiter auf niedrigem Niveau. Ende 2008 lag der Durchschnitt bei 4,49 Prozent. So günstige Zinsen gab es seit 2006 nicht mehr. Eine Statistik, für die Daten von 182 Baufinanzierern ausgewertet wurden, kam für das ganze Jahr 2008 auf einen durchschnittlichen Hypothekenzins von 4,37 Prozent. Wer derzeit finanzieren will, sollte auf eine möglichst lange Festschreibung des Zinssatzes achten. Längerfristig ist mit Zinssteigerungen zu rechnen.



Mehr absetzen bei haushaltsnahen Dienstleistungen

Der Gesetzgeber hat die steuerliche Absetzbarkeit haushaltsnaher Dienstleistungen verbessert. Die deutlichste Erhöhung betrifft haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse: Ab dem 1. Januar 2009 können bei Aufwendungen bis maximal 20.000 Euro 20 Prozent abgesetzt werden – höchstens also 4.000 Euro. Bei geringfügig beschäftigten Haushaltshilfen können bei Aufwendungen von bis zu 2.550 Euro ebenfalls 20 Prozent abgezogen werden, höchstens 510 Euro. Bei Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können wie bisher höchstens 20 Prozent des Arbeitslohns abgesetzt werden. Allerdings wird die Höchstgrenze auf 6.000 Euro verdoppelt: So können nun bis zu 1.200 Euro direkt von der Steuer abgezogen werden.



Foto: Rainer Sturm | Pixello

Der Staat belohnt haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und die Beauftragung von Handwerkern. Der Steuerpflichtige muss die Originalrechnung des Handwerksbetriebs mit aufgeschlüsselten Arbeitskosten sowie den Bankauszug mit der entsprechenden Abbuchung vorlegen können. Barzahlungen sind nicht steuerbegünstigt.

Eigentumswohnung als Geldanlage

Die vermietete Eigentumswohnung bleibt als Geldanlage beliebt. Sie unterliegt nicht den immensen Schwankungen der Aktienmärkte, die man gerade in letzter Zeit wieder gut beobachten konnte. Ein tatsächlich vorhandener Wert ist gegenüber der Hoffnung auf Gewinne aus immer komplizierteren Anlageprodukten oft vorzuziehen. Ab 2009 wird für viele andere Kapitalanlagen die 25%ige Abgeltungssteuer eingeführt. Immobilien betrifft sie nicht. Die vermietete Wohnung hat gegenüber der selbst genutzten Wohnung den Vorteil regelmäßiger Mieteinnahmen. So kann das für ihren Erwerb aufgewendete Fremdkapital zügiger zurückgezahlt werden als bei einer Eigenutzung. Besonders wichtig für eine rentable Anlage sind jedoch die Lage, der Zustand und nicht zuletzt die richtige Mieterauswahl. Eine gewisse Absicherung bieten sogenannte Mietpools, in denen sich mehrere Vermieter im Mehrfamilienhaus Risiko und Gewinn teilen.

Auch örtliche Gasversorger unterliegen Kontrolle

Die Preisgestaltung vieler Gasversorger in Deutschland ist in der Kritik. Ausufernde Preiserhöhungen und undurchschaubare Preispolitik sorgen bei Verbrauchern und Hauseigentümern für Verstimmung. Den Preisumtrieben von Konzernen sind allerdings durch das Kartellrecht gewisse Grenzen gesetzt. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass auch örtliche Energieversorger – hier die Stadtwerke Uelzen – als lokale Inhaber einer marktbeherrschenden Position der Missbrauchsaufsicht der Kartellbehörden

unterliegen. Konsequenz: Das Landeskartellamt kann z.B. einen Energieversorger dazu verpflichten, zu viel gezahlte Beträge an die Kunden zurückzuerstatten. Das Urteil (BGH, 10.12.2008, Az. KVR 2/08) verbessert die Situation vieler Gasverbraucher, die zwar einerseits kaum eine Wahl hinsichtlich ihres örtlichen Versorgers haben, deren Versorgungsbetrieb aber bisher glaubte, nicht an kartellrechtliche Einschränkungen gebunden zu sein.

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2009

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller,

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Platz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Thomas Traub

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Deutsche werden immer mobiler

Im Jahr 2007 sind 12,7 Prozent aller Haushalte umgezogen. Nach einer Studie von Techem auf der Datenbasis von 202 Städten ist damit die Mobilität der Bürger auf einen neuen Höchststand seit 1985 gestiegen. Allein gegenüber 2006 beträgt die Steigerung 1,8 Prozent. Im innerdeutschen Vergleich lagen die Bürger in den neuen Bundesländern bei Umzügen 2007 mit 13,9 Prozent klar vorn, in den alten Ländern zogen 12,3 Prozent um.

U-Wert

Der U-Wert (früher k-Wert) ist das Maß für die Wärmedurchlässigkeit eines Bauteils. Er ist von Material und Stärke des Baustoffes abhängig. Seine Maßeinheit ist $W/m^2 \times K$ (= Watt pro Quadratmeter mal Grad Kelvin). Angegeben wird, welche Wärmemenge durch einen Quadratmeter eines Bauteils in einer Stunde bei einem Temperaturunterschied von $1^\circ K$ entweicht. Die Energieeinsparverordnung 2007 gibt für Bauteile verschiedenartiger Gebäude maximal zulässige U-Werte vor. Abgewandelte Bezeichnungen wie U_g und U_w werden für die U-Werte bestimmter Baustoffe oder Bauteile benutzt. So bezieht sich U_g auf Glasflächen und U_w auf komplette Fenster inklusive Rahmen. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser.

Wärmebrücken

Wärmebrücken sind Bauteile oder Bereiche eines Bauwerks, die Wärme schneller nach außen weiterleiten als die übrigen Gebäudeteile. Man unterscheidet konstruktive und geometrische Wärmebrücken. Konstruktive Wärmebrücken entstehen durch die Verwendung von Bauteilen mit höherer Wärmeleitfähigkeit oder fehlender Dämmung – z.B. wenn ein Stahlbetonbauteil eine gedämmte Außenwand durchstößt. Bei einer geometrischen Wärmebrücke fließt zu viel Wärme ab, weil die Außenfläche des Bauteils größer ist als die Innenfläche – etwa bei Vorsprüngen oder Ecken eines ansonsten gleichmäßig gestalteten Bauteils. Bei Wärmebrücken sinkt die Oberflächentemperatur des Bauteils schneller ab, was oft aufgrund einer Tauwasserbildung zu Schimmelbefall führt. Als Wärmebrücken kommen insbesondere Balkone, Gebäudeecken, Rollladenkästen, Heizkörpernischen und ungedämmte Stahlbetonteile in Betracht.

Für Sonderleistungen kann der Verwalter eine Sondervergütung vereinbaren

Grundsätzlich ist die Vergütung des Verwalters frei vereinbar. Die mit dem Abschluss des Verwaltungsvertrages üblicherweise vereinbarte Vergütung umfasst dabei das Entgelt für die Tätigkeit des Verwalters im Rahmen der ihm nach dem Gesetz obliegenden „Kardinalpflichten“. Grundsätzlich kann ein Verwalter aber auch eine Sondervergütung verlangen, wenn er Aufgaben wahrnimmt, die nicht zur eigentlichen Verwaltungstätigkeit gehören und einen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand verursachen. So geht beispielsweise eine Ausschreibung und die Bauleitung bei umfangreichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder bei baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen weit über das vom Verwalter vertraglich geschuldete Einholen von Kostenvorschlägen hinaus und rechtfertigt eine Sondervergütung. Dabei ist eine Sondervergütung von sechs Prozent der Bausumme angemessen, wenn die Vergabe dieser Leistungen an Dritte deutlich teurer wäre (AG Hamburg-Harburg, 28. 12. 2007, 611 C 146/07).

Pendlerpauschale und Immobilienkauf



Die Treibstoffpreise werden mittelfristig weiter steigen – was den Anreiz erhöht, in die Stadt bzw. in Arbeitsplatznähe umzuziehen. Immobilienfachleute sehen daher weiterhin Preisrückgänge bei ländlichen Eigenheimen und stärker steigende Preise bei Stadtwohnungen und -häusern voraus – insbesondere in Ballungsgebieten.

Die Pendlerpauschale von 30 Cent pro Kilometer ist wieder in Kraft gesetzt worden. Bis der Gesetzgeber eine Neuregelung geschaffen hat, wird die Pauschale des § 9 Abs. 2 Satz 2 EStG ohne die Beschränkung auf Entfernungen ab dem 21. Kilometer angewendet. Das zu versteuernde Einkommen kann pro Kalenderjahr um maximal 4.500 Euro gekürzt werden. In Deutschland gibt es 30 Millionen Berufspendler – viele davon wohnen auf dem Land. Für diese Personengruppe wird der Kostendruck nun etwas entschärft. Jedoch fangen die Steuerersparnisse die hohen Benzinrenten nicht auf.

Rauchwarnmelder sind Gemeinschaftseigentum

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist aufgrund landesrechtlicher Vorschriften inzwischen in zahlreichen Bundesländern auch im bestehenden Gebäudebestand – wenn auch mit Übergangsfristen – verpflichtend vorgeschrieben, so u.a. in Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Hessen.



Foto: St. Poost | pixelio

Die Einbaupflicht gilt auch für Wohnungseigentumsanlagen, so dass die Wohnungseigentümer nicht mehr über das „Ob“ entscheiden können, sondern nur noch über das „Wie“ und gegebenenfalls über einen früheren Zeitpunkt vor Ablauf der Übergangsfrist. Bei den Rauchwarnmeldern handelt es sich um Gemeinschaftseigentum, auch wenn die Anbringung – wie vorgeschrieben – in den Räumen des Sondereigentums zu erfolgen hat (AG Ahrensburg, 25.9.2008, 37 C 11/08). Da es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt, sind die Kosten für die erstmalige Installation im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen, sofern nicht nach der neuen Regelung gemäß § 16 Abs. 4 WEG eine abweichende Kostenverteilung mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen wird. Die Kosten für die regelmäßige Wartung sind als Betriebskosten entweder ebenfalls nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen oder nach einem abweichenden Verteilungsschlüssel, der gemäß § 16 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden kann.