



Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Adventszeit hatten wir Sie bereits auf den heutigen Newsletter bzw. weitere Themen mit Bezug auf die Immobilienwirtschaft hingewiesen. Mit Spannung verfolgen wir nicht mehr nur die sich nahezu täglich verändernden Maßnahmen rund um die Corona-Pandemie, sondern zwischenzeitlich auch die Ukraine Krise. Nicht vergleichbar und dennoch in einer hohen Schlagzahl entwickeln sich Themen in der Immobilienwirtschaft, die für Sie als Eigentümer und uns als Verwalter von Relevanz sind. Über einige wesentliche Neuerungen bzw. Themen möchten wir Sie heute unter anderem informieren.

1. Zensus 2022
2. Grundsteuerreform
3. Novelle der Heizkostenverordnung
4. WEG-Reform - Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach WEG (ZertVerwV)

Bei Fragen können Sie sich gerne direkt an Ihre Ansprechpartner in unserem Hause wenden.

Auch möchten wir in eigener Sache auf folgende Themen hinweisen:

1. Digitaler Postversand
2. Umstellung der Homepage und des Eigentümerportals
3. Rückblick zum Beiratswebinar am 09.02.2022

Wir hoffen Ihnen mit unseren Ausführungen weiterhelfen zu können und wünschen viel Spaß beim Lesen dieses Newsletters.

Für die Treubau Verwaltung GmbH

Ihr Marco Schöner



“Der **Zensus 2022** umfasst eine Bevölkerungszählung, eine Gebäude- und Wohnungszählung, eine Haushalbefragung auf Stichprobenbasis und Erhebungen an Wohnheimen und Gemeinschaftsunterkünften.“, so das Bundesinnenministerium auf dessen Homepage.

Stichtag für die Erhebung der Daten wird der **15. Mai 2022** sein. Wir hatten bereits im Jahr 2020 über den bevorstehenden Zensus innerhalb eines Newsletters berichtet. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde dieser um ein Jahr in nun 2022 verschoben.

Was hat das mit Ihnen und uns zu tun? Einige von Ihnen werden sich an den letzten Zensus im Jahr 2011 erinnern. Das damalige Vorgehen wurde nun geändert bzw. angepasst und zwar wie folgt:

- Zunächst finden sog. “Vorbefragungen zur Gebäude- und Wohnungszählung” statt. Diese haben bereits im September 2021 begonnen. Dabei wird ermittelt, wer zum vorgenannten Stichtag Auskunftspflichtiger gegenüber den statistischen Landesämtern sein wird. Vorgabe ist, dass sowohl die abgefragten Gebäude- (bspw. Gebäudetyp, Baujahr, Anzahl der Wohnungen, Energieträger u.a.) als auch Wohnungsmerkmale (bspw. Nutzungsart, Leerstandsgründe, Wohnfläche, Nettokaltmiete u.a.) nur noch aus einer Hand kommen sollen, also ein Auskunftspflichtiger.
- Diese Anfragen hatten wir erhalten uns mussten in Konsequenz dessen die Eigentümerstammdaten u.Ä. an die Landesämter melden.
- Für Wohnungseigentümergeinschaften bedeutet dies, dass Sie als Eigentümer der Auskunftspflichtige sind, da nur Sie über die Wohnungsmerkmale verfügen.
- Wir als Verwalter werden Ihnen die Gebäudemerkmale entsprechend zur Verfügung stellen. Dies werden wir auf einem dafür konzipierten Zensus-Datenblatt vornehmen. Die Bereitstellung wird Ihnen gesondert mitgeteilt.

Da der Zensus für uns als Verwalter einen erheblichen Mehraufwand darstellt, werden wir dafür eine Gebühr erheben, die sich an der Berechnungsgrundlage der Empfehlung des vdiv (Verwalterverband Deutschland) orientiert und auf den Gesamtbestand angepasst wurde. Diese Gebühr werden wir in der Abrechnungsperiode 2022 einstellen.

§§ 9-10 Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)

In Deutschland existieren keine flächendeckenden Register für Wohnungen und Gebäude mit Wohnraum, die alle Daten enthalten, die für die Erfüllung der entsprechenden EU-Richtlinie erforderlich sind. Analog zum Zensus 2011 muss folglich eine Vollerhebung bei allen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gebäude- und Wohnungsverwaltungen durchgeführt werden. Erhebungseinheiten sind hier Gebäude mit Wohnraum, bewohnte Unterkünfte und Wohnungen.

Als Gebäude mit Wohnraum wird dabei jedes Gebäude eingeordnet, das wenigstens eine Wohnung aufweist. Damit sind auch Gebäude eingeschlossen, die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Bewohnte Unterkünfte umfassen unter anderem Wohnwagen, Wohncontainer oder Campingplätze. Ausgenommen von der GWZ sind Kasernen sowie Liegenschaften ausländischer Streitkräfte oder Wohnungen, die ausschließlich von Angehörigen ausländischer Vertretungen bewohnt werden.

Die abzufragenden Erhebungsmerkmale umfassen für Gebäude unter anderem das Baujahr, den Gebäudetyp (zum Beispiel freistehendes Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus) und die Anzahl der Wohnungen sowie die Heizungsart. Gegenüber dem Zensus 2011 neu aufgenommen wurde der Energieträger (zum Beispiel Öl, Gas). Für Wohnungen werden unter anderem die Fläche der Wohnung und die Zahl der Räume sowie ein möglicher Leerstand erfasst. Gegenüber dem Zensus 2011 neu hinzugekommen sind Leerstandsgründe und -dauer sowie die Nettokaltmiete. Die Neuaufnahme dieser (nationalen) Merkmale durch den Gesetzgeber ergänzt den Überblick über die regionale Wohnungsmarktlage.

Wie Sie sicherlich den Medienberichten bereits entnehmen konnten, tritt ab dem 01.01.2025 die neue Grundsteuer in Kraft. Auf Haus- und Grundstückseigentümer kommt bereits in diesem Sommer eine Art zusätzliche Steuererklärung zu. Die seitens der Finanzämter benötigten Informationen zum Grundstück, Haus oder zur Wohnung sollen durch die Eigentümer zwischen den 1. Juli und dem 31. Oktober elektronisch dort eingereicht werden.

Aktuell erreichen uns zu dieser Thematik vermehrt Fragen durch verunsicherte Eigentümer. In Folge dessen haben wir nachfolgend für Sie die grundlegendsten Informationen zur Grundsteuerreform zusammengefasst. Die Daten die notwendig werden, müssen nicht durch uns als WEG-Verwalter bereitgestellt werden. Hier ist jeder Eigentümer / jede Eigentümerin selbst in der Pflicht. Die abgefragten Daten sollten Ihnen auch bereits vorliegen oder sind eigenständig einzuholen.

Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.

In einer Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen nur folgende wenige Angaben erforderlich:

- **Lage des Grundstücks**
- **Grundstücksfläche > Infos hierzu erhält man bei Vermessungs- oder Katasteramt oder www.geoportal.de**
- **Bodenrichtwert > siehe hierzu Ermittlungsplattform BORIS D (kostenpflichtig) <https://www.bodenrichtwerte-boris.de>**
- **Gebäudeart > im WEG-Bereich i.d.R. überwiegend Wohnen**
- **Wohnfläche > Quelle: Teilungserklärung**
- **Baujahr des Gebäudes > Quelle: Teilungserklärung**

Diese Angaben müssen Sie als Grundstückseigentümer*innen in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt übermitteln. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022.

Wichtig: Grundstückseigentümer*innen mussten nicht bereits zum 1. Januar 2022 aktiv werden. Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 1. Juli 2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022.

Die Länder werden die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen.

Weitere Informationen gibt es hier:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

<https://grundsteuerreform.de/>

<https://ivd.net/newsroom/grundsteuer/>

Baden-Württemberg: <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>

Rheinland-Pfalz: <https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer>

Hessen: <https://finanzamt.hessen.de/Grundsteuerreform>

Für weitergehende Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an Ihren



Novelle der Heizkostenverordnung

Sicherlich haben einige von Ihnen bereits medial erfahren, dass seit Dezember letzten Jahres die Heizkostenverordnung umfassend novelliert wurde. Die Grundlage für die Novelle ist die EU-Richtlinie 2012/27 zur Energieeffizienz, die somit in nationales Recht umgesetzt wurde.

Die wesentlichen Neuregelungen umfassen die **Fernablesbarkeit von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung** sowie die **unterjährig Verbrauchsinformation (UVI)**.

1. Fernablesbarkeit von Ausstattung zur Verbrauchserfassung

Neue messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, also Zähler und Heizkostenverteiler, die ab Dezember 2021 eingebaut werden, müssen fernablesbar sein, an ein sog. „Smart-Meter-Gateway“ angebunden werden können und interoperabel sein. Hierbei geht es um das Gesamtsystem und nicht um einen Austausch möglicher defekter „konventioneller Zähler“. Für die Umrüstung von alten, noch nicht fernablesbaren Zählern, ist eine Frist bis Ende 2026 gesetzt. Wir prüfen bereits, wo, wann welche Verträge auslaufen, um dies für alle Eigentümergemeinschaften zu berücksichtigen.

2. Unterjährig Verbrauchsinformation

Hierin liegt die größere Herausforderung und die Branche stellt fest, dass sich alle Beteiligten bzw. der gesamte Markt (Verwalter, Heizkostenfirmen und sicherlich auch Juristen und Gerichte) diesbezüglich weiter orientieren müssen.

Grundsätzlich heißt es, dass Gebäude- und Wohnungseigentümer, die ihre Einheiten vermieten und deren Wohnungen mit fernablesbaren Geräten ausgestattet sind, ihre Mieter monatlich über deren individuellen Verbrauch von Heizung und Warmwasser zu informieren haben.

Fernablesbar bedeutet neben dem o.g. „Smart-Meter-Gateway“ auch die bisher als „Funk“ verstandenen Methoden „Walk-By“ und „Drive-By“. Also all jene Methoden, bei denen der Mitarbeiter der Heizkostenfirma nicht mehr in die Wohnung zum Ablesen muss. Der vdiv überlasst hierzu folgende Stellungnahme: *„Es wird daher aktuell aus Sicht vieler Messdienstleistungsunternehmen argumentiert, dass die wirtschaftliche*

Vertretbarkeit zum Erfüllen dieser Pflicht für die bestehenden Walk-By und Drive-By-Anlagen flächendeckend nicht gegeben ist, auch wenn stets eine Einzelfalluntersuchung durchzuführen ist. Gestützt wird diese Sichtweise auf die Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung in § 6 iVm § 5 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wonach etwaige Einschränkungen über die Kosteneffizienz Klausel zu prüfen sind.“

Derzeit prüfen wir gemeinsam mit den Messdienstleistern, wo und wie die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation umgesetzt werden kann. Dies werden vorrangig Objekte mit den „Smart-Meter-Gateways“ sein. Hierzu kommen wir auf die betroffenen Eigentümer/innen gesondert zu.



Zertifizierter Verwalter

Auch relevant und dennoch erst in Kraft ab Dezember dieses Jahres ist die **Zertifizierung von Verwaltungsunternehmen**. Die Grundlage bildet die WEG-Reform Ende 2020 (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG), wonach Sie als Wohnungseigentümer ab dem 01.12.2022 als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen können, einen zertifizierten Verwalter mit Sachkundenachweis zu bestellen. Ausnahmen gibt es bei Kleingemeinschaften (bis zu 8 Einheiten) mit Eigenverwaltung.

Auch im Dezember vergangenen Jahres wurde mittels der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter (ZertVerwV) nun festgeschrieben, welche „Kriterien“ erfüllt sein müssen, um als zertifiziert zu gelten.

Diesem jetzt anstehenden Zertifizierungs-Prozess schauen wir zuversichtlich entgegen, da man als Verwalter/in (Mitarbeiter/innen die Eigentümerversammlungen leiten) entweder eine Ausbildung oder ein Studium im immobilienwirtschaftlichen Bereich vorweisen oder eine Prüfung vor der IHK ablegen muss. Da der überwiegende Teil unserer betroffenen Belegschaft über eine solche Ausbildung oder ein Studium verfügt und nur wenige Mitarbeiter, jedoch mit teils jahrzehntelanger Praxiserfahrung, die Prüfung absolvieren müssen, sehen wir diesbezüglich keinerlei Probleme und werden Ihnen somit künftig als zertifizierter Verwalter zur Seite stehen.



Aus Ihrer Verwaltung



TREUBAU

IMMOBILIENVERWALTUNG

seit 1971 – 50 Jahre Erfahrung

Digitaler Postversand

Schon lange nicht mehr in aller Munde und dennoch präsent in unserem Alltag ist die Digitalisierung verschiedener Prozesse. Mit der Regierungskoalition in Ampel-Form nehmen die Themen Energieeffizienz und Reduktion des CO₂-Ausstoßes Fahrt auf, was auch der Digitalisierung neuen Schwung verleiht.

Neben dem vorgenannten Aspekt ist die WEG-Reform 2020 ebenfalls entscheidender Taktgeber für den **digitalen Postversand**, denn nunmehr ist in den §§ 23 und 24 WEG (Eigentümerversammlung und deren Einberufung) die Textform gem. § 126 BGB zulässig.

Auch wurden die Kundenanfragen nach dem digitalen Versand immer häufiger verzeichnet und zudem mussten wir zuletzt mehr und mehr feststellen, dass die Postlaufzeit extrem hoch ist und wir so Fristen für die Einladung zur Eigentümerversammlung unterlaufen hätten. Der digitale Postversand macht uns hier wesentlich sicherer und flexibler.

Die Nutzung der E-Mail-Adresse erfolgt nach und nach für Anschreiben informativer Art sowie der Korrespondenz im Rahmen bestehender Vertragsverhältnisse (bspw. Protokolle der Eigentümerversammlungen u.Ä.).

Selbstverständlich erhalten all diejenigen, die keine E-Mail-Adresse angegeben haben, oder den digitalen Versand nicht wünschen, die Post weiterhin analog in den „echten“ Briefkasten.

umfassend. zuverlässig. transparent.

Diese Attribute prägen seit mehr als 50 Jahren die Entwicklung der Treubau-Unternehmensgruppe, die kontinuierlich gewachsen ist und den hohen Qualitätsanforderungen an ein zeitgemäßes Immobilienmanagement gerecht wird.

...neuer Glanz kommt bald...

In 2022 werden wir unsere **neue Homepage** und im Zuge dessen unser **neues Eigentümer- und Beiratsportal** fertigstellen. Neuer Glanz erhält Einzug, die Bedienbarkeit wird vereinfacht und die Zugriffsmöglichkeit auf Dokumente wird erhöht. Hierzu erfolgt zu gegebener Zeit ein separater Newsletter.



Rückblick - Webinar mit Beiräten am 09.02.2022

Unser erstes **TREUBAU WEBINAR 2022** wurde erfolgreich mit Herrn RA Oliver Letzner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht der Kanzlei Wingendorf & Weissschuh, durchgeführt.

Wir bedanken uns bei allen Beiräten für die rege Teilnahme und das zahlreiche positive Feedback im Nachgang der Veranstaltung. Das bestätigt uns auf unserem Weg und zeigt die Relevanz für Ihren Beiratsalltag.

Wir freuen uns auf weitere gemeinsame Veranstaltungen, die wir bereits planen...



Kompetenzen im Verbund



GEWOMAX
Vermietung • Verkauf • Consulting

Immobilienangebote

Ganz egal ob Sie eine Immobilie (ver-)kaufen oder (ver-)mieten möchten, bei den Maklern unseres Tochterunternehmens GEWOMAX werden Sie kompetent und zielgerichtet beraten.

Weitere Informationen und Immobilienangebote finden Sie unter: www.gewomax.de

Treibau Verwaltung GmbH

Am Exerzierplatz 6
68167, Mannheim

Geschäftsführer: Marco Schöner
Verantwortlich: Jannik Ulmer

Diese E-Mail wurde an {{contact.EMAIL}} gesendet.
Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie sich für den Newsletter angemeldet haben.

[Abbestellen](#)

