

Ausgabe

2 | 07



Der Immobilienverwalter

Offizielles Organ des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Jahrgang 13 | ISSN 1431-9810 | E 9308

Schwerpunkt Wasser | Die WEG-Novelle | Vorteile für professionelle Verwalter | Nebenkosten: Magnetkraft senkt Heizkosten | Neu: der energetische Standpunkt

DIV-Spezial: WEG-Reform

Politik

Verwaltertag

Recht

Gebäudetechnik

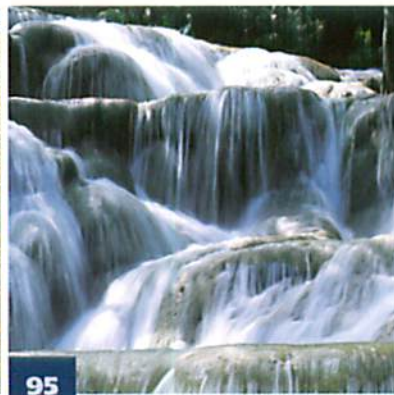
Management

- 60 Impulse für das Wohnungseigentum
- 61 Die Einsicht hat am Ende gesiegt
- 63 IMPRESSUM
- 64 Neue Abberufungsmöglichkeit
- 67 BSI begrüßt Antrag „Lageberichte sind endlich gefordert“
- 68 BSI – Neue Ausrichtung für das Jahr 2007
- 70 Garmisch-Partenkirchen: Die Perle im Süden
- 72 Das Programm
- 76 Vierter und fünfter Platz beim Immobilienverwalter des Jahres 2006
- 78 Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung
- 82 Wichtige Gründe zur sofortigen Abberufung der Verwalterin
- 84 Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse ...
- 87 Farbe – Ausbau & Fassade 2007 zeigt die aktuellen Trends
- 88 Studie zur Breitbandversorgung
- 89 Medienversorgung via Kabel
- 90 ISH 2007 – Trendige neue Lösungen mit Pfiff
- 92 Nebenkosten: Magnetkraft senkt die Heizkosten
- 94 Schwerpunkt Wasser – Die wichtigste Substanz auf der ganzen Welt
- 96 Die Trinkwasserversorgung 2001 in der Verwalterpraxis
- 99 Tag des Wassers 2007 – Wasserknappheit ein Problem in Deutschland?
- 100 Hochwasserschäden an der Immobilie
- 102 Perfekte Trinkwasseranlagen
- 103 Galvanische Wasseraufbereitung
- 104 Politik und Wasser – Der Kampf ums kühle Nass
- 106 Quellwasserqualität aus dem Zapfhahn
- 108 Verwalter als Volkszähler verpflichtet
- 110 EDV in der modernen Immobilienverwaltung
- 112 Marktübersicht – Software für Immobilienverwalter
- 116 Praxisratgeber Haushaltsnahe Dienstleistungen
- 117 Energieportal jetzt mit neuem Layout
- 118 Neue Gefahrenklassen bei der Verwaltungsberufsgenossenschaft

Teure Energie treibt die Nebenkosten in die Höhe, die immer mehr zum Wettbewerbsfaktor werden. Eine Alternative zum Austausch der Heizanlage ist Magnetkraft: Effektiv, zuverlässig, preiswert und wartungsfrei. Mehr dazu und zum Titelbild auf Seite 92.



73



95



101

Titelbild

DIV aktuell

Serien

Verbände

Über uns

- 119 Wohnkraft steigt in Ost und West
- 126 Neues vom DDIV
- 135 Termine
- 120 Der energetisch Standpunkt – Feinstaub, ein Thema in aller Munde
- 122 Der Energiereport: Bauen im Bestand – Anforderungen der EnEV
- 128 Informationen ... Aktivitäten ...
- 136 Mitgliedsverbände

Nebenkosten:

Magnetkraft senkt die Heizkosten

Seit Jahren verteuert sich Energie und treibt die Nebenkosten für Immobilien in die Höhe. Dies belastet nicht nur Mieter und Eigentümer von Wohneinheiten, sondern auch Verwaltungsgesellschaften und Facility Manager. Die Nebenkosten werden immer mehr zum Wettbewerbsfaktor. Kein Wunder, dass alle nach Wegen suchen, die Energiekosten zu senken, ohne gleich ganze Heizanlagen auszutauschen. Eine echte Alternative: Magnetkraft. Effektiv, zuverlässig, preiswert und wartungsfrei.

Wir versuchen, die galoppierenden Kosten auf einem Nebengleis in den Griff zu bekommen“, erzählt Herbert-Dieter Krähling von der Wohnstätten Sindelfingen. Deswegen fiel ihm die Notiz aus einer Fachzeitschrift direkt ins Auge: „Energiesparen mit Magnetkraft“ wurde da angesprochen. Der Ecojet, so der Inhalt, reduziere den Öl- oder Gasverbrauch um rund 8 Prozent. Viel Geld für die Sindelfinger, die 4500 eigene Objekte betreiben und noch einmal 2000 verwalten. Krähling wandte sich an den Hersteller, die SCS Schneider GmbH aus Fuldabrück, und besprach die Sache mit seinem Beirat. Seit September hängen nun Ecojets an den Kesseln eines ersten Objekts mit 242 Wohneinheiten.



Marcus Schneider, Geschäftsführer von SCS Schneider

Die gemessene Einsparung liegt bisher tatsächlich bei 8 Prozent. Noch ist Krähling – auch wegen des milden Winters – ein wenig vorsichtig, doch: „Wenn diese Maßnahme Erfolg bringt, wird das einen Schneeballeffekt geben.“

Nicht nur die reale Einsparmöglichkeit motiviert, die Nebenkosten zu senken. Auch die Position im Wettbewerb der Immobilienanbieter verbessert sich. So ist Romu-

ald B. Schmidpeter von der Töginger ImmoHome stolz darauf, im Landkreis Altötting der Einzige zu sein, der auf diesem Weg Energie und damit Nebenkosten für seine Wohneinheiten spart: „Als Verwalter muss man seinen Eigentümern schließlich etwas bieten!“ Und weil es „nicht allzu viele Alternativen“ gebe, schnell und mit überschaubaren Investitionen die Heizkosten zu senken, wagte sich auch Schmidpeter an den Ecojet – und freut sich über real 8 bis 10 Prozent Ersparnis. Bei den derzeitigen Energiekosten wird sich die Installation dabei in rund einem Jahr voll amortisiert haben.

Bei der Kronseder Hausverwaltung im bayerischen Buch am Erlbach war die Motivation im Detail eine andere: Hier gibt es ein Objekt mit recht hohen Heizkosten, die Anlage ist technisch nicht mehr auf dem neuesten Stand – aber noch in gutem Zustand. Deswegen, erzählt der technische Leiter Günther Sandweger, solle diese noch ein paar Jahre laufen. Umso wichtiger wurde es für ihn, im laufenden Betrieb ohne riesige Investition die Verbrauchskosten zu optimieren. Seit Herbst 2006 ist das Objekt mit zehn Wohneinheiten mit dem Ecojet ausgerüstet, der Verbrauch sank bisher um 8,9 Prozent – Ziel erreicht. Auch im Hause Kronseder denkt



Kleines Gerät mit großer Wirkung: Der Ecojet spart mit wenig Aufwand viel Energie.

Ecojet – made in Germany

Der Ecojet wurde und wird in Deutschland entwickelt, patentiert und produziert. Die SCS Schneider GmbH in Fuldabrück beschäftigt mittlerweile rund 40 Mitarbeiter im Innen- und Außendienst. Seit der Gründung 1996 wurden rund 2500 Anlagen mit der Magnettechnologie aufgerüstet, Tendenz stark steigend. In den beiden vergangenen Jahren konnte SCS jeweils den Umsatz verdoppeln – ein Ziel, das Geschäftsführer Marcus Schneider auch für 2007 ausgegeben hat.

Immer mehr für die „zweite Miete“

Anstieg der Wohnnebenkosten von 2000 bis 2006* in %



Herstellers SCS Schneider, kennt die Lobbyisten: „Der Ecojet funktioniert, spart Energie, muss nicht gewartet werden und überlebt jeden Heizkessel. Das ist Fakt und wird auch nicht ernsthaft bestritten. Aber für einen Fachbetrieb ist die Wertschöpfung bei einer neuen Heizanlage selbstverständlich ungleich größer. Deswegen müssen wir Überzeugungsarbeit in kleinen Schritten leisten. Doch der Erfolg gibt uns mehr und mehr Recht.“

Das Prinzip der Magnetkraft ist einfach und wirkungsvoll: Der Ecojet wird vor den Brennern auf die Zuleitung montiert, wirkt auf das durchströmende Erdgas oder Öl und optimiert so den Verbrennungsprozess. Durch die zielgerichtete Magnetkraft können sich bei der Verbrennung Sauerstoff-

man nun darüber nach, weitere Objekte zeitnah aufzurüsten.

Dass bei so überzeugenden Argumenten und schneller Amortisation Systeme wie der Ecojet nicht längst Standard im Heizungsanlagenbau sind, hat viele Gründe. Marcus Schneider, Geschäftsführer des

moleküle besser anlagern, ein Prinzip, das auf die Arbeiten des Schweizer Felix Bloch und des US-Amerikaners Edward Mills Purcell zurückgeht. Die beiden erhielten 1952 „für ihre Entwicklung verfeinerter und vereinfachter Methoden zur Messung magnetischer Kraftfelder im Atomkern“ den Nobelpreis für Physik. In Laborversuchen hatten sie die Wirkung von Magnetfeldern auf gasförmige, flüssige und feste Moleküle untersucht. Durch den Einfluss der zielgerichteten Magnetkraft haben Moleküle eine größere Oberfläche und können – chemisch gesehen – effektiver reagieren. Je vollständiger eine Verbrennung, desto effektiver ist sie.

Auch wenn das Prinzip, mit Magnetkraft Energie zu sparen, zunächst esoterisch klingt: Hinter der Entwicklung des Ecojet stehen naturwissenschaftliche Erkenntnisse und die konsequente Ausnutzung von Naturgesetzen. Das belegen auch die Messungen vor und nach der Installation, angelehnt an die strenge DIN 4702-8, durchgeführt mit moderner digitaler Messtechnik, nachvollziehbar und transparent. Marcus Schneider ist sich seiner Sache so sicher, dass er zuvor berechnete Einsparpotenziale garantiert. Erst wenn die Nachmessungen ergeben, dass das Versprechen eingehalten wurde, wird die Anlage berechnet.

Guido Augustin

Die Entdeckung der Magnetkraft

- 1778 Brugmanns: Abstoßung von Material durch Magnetismus
- 1845 Faraday: alle Materialien reagieren auf äußere Magnetfelder – „Diamagnetismus“
- 1902 Zeemann + Lorentz: Entdeckung der magnetischen Resonanz/ Physiknobelpreis
- 1922 Stern + Gerlach: Atome richten sich im Magnetfeld parallel oder antiparallel aus
- 1925 Uhlenbeck + Goudsmit: Eigendrehimpuls von Elektronen (Spin)
- 1944 Rabi: Registrierung von kernmagnetischen Eigenschaften/ Physiknobelpreis
- 1952 Bloch + Purcell: Verfahren der nuklearen Magnetresonanz/ Physiknobelpreis
- 2004 SCS Schneider patentiert den Ecojet

Komplettlösungen
für das
Immobilien-
management



wir helfen Ihnen
Zeit zu sparen

www.alco-immobilien.de

Fon 040 - 673 66 220
Rahlstedter Str. 73-75
22149 Hamburg

Maler Makler Service
Ihr Immobilien Dienstleister

Wir bieten:

-Handwerkervermittlung
Für alle Bereiche

-ThermoShield
Energiesparfarbe für
Fassade + Wohnräume

-Nano Veredelungen für alle
Flächen (Lotuseffekt)

-Schimmelgutachten
Rein Biologische
Schimmelsanierungen
mit 3 Jahren Garantie

**maler
makler
service**
Tel. 0711 / 88 79 200
www.malermaklerservice.de

Unsere Anzeigen-Hotline:

Telefon 07 11/2 38 86 22

Karin Navaei