

„Tue Gutes und rede darüber!“

## BFW-Mitglied startet Kooperations-Testphase mit ENTEGA

Ereignisse wie die Explosion auf der Ölbohrinsel „Deepwater Horizon“ und die daraus entstehenden, noch längst nicht absehbaren Folgen für Umwelt und Menschen verdeutlichen uns einmal mehr die Risiken und Grenzen der fossilen Energieversorgung. Und auch die Klimaschutzziele der Bundesregierung haben bei vielen einen Prozess des Umdenkens über unsere Energiequellen in Gang gebracht.

glieder des BFW bekennen sich zu Nachhaltigkeit und einer Verantwortung gegenüber der nächsten Generation.

Bei den Initiatoren hat das Umdenken aber schon vor längerer Zeit eingesetzt: „Wir haben drei Jahre um diese Kooperation gekämpft“, so Helga Nees. Die Kundenbeziehung zu ENTEGA hat bereits seit längerem bestanden. „Die konkrete Verhandlungsphase umfasste dann von der



**Bei der Vertragsunterschriftung: Dr. Claus Nees, Helga Nees, Isabel Anton und Jörg Jäger (von links nach rechts)**

In Hessen hat die NEES-Unternehmensgruppe der BFW-Landesbeauftragten für Hessen Helga Nees und ihrem Ehemann Dr. Claus Nees eine umfangreiche Kooperation mit der ENTEGA Vertrieb GmbH & Co. KG initiiert. ENTEGA ist einer der bedeutendsten Lieferanten von Ökostrom in Deutschland und seit 2008 atomstromfrei, bietet im Gegensatz zu reinen Ökostromanbietern aber auch eine nachhaltig ausgerichtete Versorgung rund um klimaneutrales Erdgas, Wärme und Wasser an. Dabei wird Wert gelegt auf ein Geschäftsmodell, das auf Nachhaltigkeit ausgelegt ist. Spätestens hier treffen sich die Interessen von Immobilienverwaltern und Ökostromanbietern: Auch die Mit-

Vertragsvorlage bis zur Unterschrift etwa zwei Monate im Frühjahr 2010“, sagt Isabel Anton von ENTEGA. „ENTEKA möchte Ökostrom für die breite Masse zugänglich machen.“ Dies funktioniert natürlich nur, wenn er auch erschwinglich ist. Seit dem 1. Juli gilt nun zunächst für alle WEGs der NEES Liegenschaftsverwaltung ein eigener Tarif für Ökostrom und -erdgas mit einer festen Laufzeit von einem Jahr. Während dieser Zeit „sind den Eigentümern und Mietern stabile Preise, CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas und Ökostrom gesichert“, hebt Claus Nees hervor. Die CO<sub>2</sub>-Neutralität erreicht ENTEKA durch Aufforstung und Wiederherstellung von Waldökosystemen.



Im Paket enthalten ist aber auch der (für Neukunden kostenlose) „Sorglos zu Hause-Service“: Dieser sichert über AXA im 24-Stunden-Notdienst Versicherungsfälle wie Schlüsseldienst, Dachbeschädigungen, Rohrreinigungsdienst und Einbruch ab. „Das ist ganz klar ein Zusatznutzen“, betont Nees. „Denn“, so Anton, „Unfälle passieren ja häufig nachts, und mit diesem Versicherungsschutz ist immer gewährleistet, dass umgehend ein Ansprechpartner erreicht wird!“ Der Stromtarif bleibt dabei unverändert. Betreut werden Kunden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei ENTEKA durch das Team Wohnungswirtschaft. „Wir bieten ein professionelles Energiemanagement für die Immobilienwirtschaft“, erklärt Jörg Jäger, Leiter des Teams Wohnungswirtschaft. Dazu gehören auch ein auf die Geschäftsprozesse zwischen den beiden Branchen abgestimmtes Zahlungsverkehrssystem, das die betriebswirtschaftlichen Prozesse vereinfacht sowie ein technischer Dienstleister, die ENTEKA-Haustechnik. Eine Ausweitung der Kooperation über die Grenzen Hessens hinaus und auf andere BFW-Mitgliedsunternehmen ist bereits in Planung.

*Theda Bader*

Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
[www.entega.de](http://www.entega.de)  
[wohnungswirtschaft@entega.de](mailto:wohnungswirtschaft@entega.de)

## Gelungener Eigentümer- und Beiratstag von Pirelli RE in Hannover

Spannende Fachvorträge gab es anlässlich des vierten Beiratstages der BFW-Mitgliedsunternehmen Pirelli RE und der BauBeCon Treuhand am 13. März 2010 in Hannover für rund 120 Beiräte, Eigentümer und Gäste.

Der Eigentümer- und Beiratstag ist inzwischen zur festen Größe bei den Eigentümergemeinschaften von Pirelli RE in Norddeutschland geworden und hat eine hohe Akzeptanz. Auch in diesem Jahr trug eine gelungene Themenauswahl zum interessanten Ablauf des Tages bei.

Lutz Dammaschk, Geschäftsführer von Pirelli RE Property Management Deutschland GmbH sowie der BauBeCon Treuhand GmbH, und Petra Langemann, Prokuristin der Pirelli RE Property Management Deutschland

GmbH, begrüßten alle Teilnehmer herzlich und kündigten die Referenten mit ihren Fachvorträgen an.



**Dr. jur. Matthias Löffler erläutert den Teilnehmern „Die größten Irrtümer der Wohnungseigentümer“.**

Zum Thema „Die größten Irrtümer der Wohnungseigentümer“ referierten Dr. Matthias Löffler, Richter am Amtsgericht Hannover, sowie Bernd Weise, Spezialist und Fachanwalt für Wohnungseigentums- und Mietrecht aus Hannover.

Der praxisnahe Vortrag löste eine rege Diskussion unter den Teilnehmer aus. Fachkundig beantworteten die Referenten die vielfältigen Fragen im Detail.

Bernhard Schumacher, Direktor, Prokurist und Bereichsleiter Vertrieb der MW Energie AG, informierte zum Thema „Strom und Gas für die Immobilienwirtschaft“. Auch dieser Fachvortrag löste bei den Teilnehmern, besonders im Zusammenhang mit den ständig steigenden Nebenkosten, großes Interesse aus.

Pirelli RE führt neben dem Eigentümer- und Beiratstag in Hannover auch Veranstaltungen in München, Kiel und Lübeck durch.

Deniz Bolten

## Mit modernen Heizanlagen Energie-Kosten sparen und CO<sub>2</sub>-Ausstoß mindern

*Als langjähriges Fördermitglied im BFW möchte ich im Namen von Junkers den Lesern der BFW-Aktuell heute die Möglichkeit geben, sich mit dem Thema regenerative Energien auseinanderzusetzen. Es ist eine Frage, die auf jeden Hausverwalter und Hausbesitzer zukommt: Wie können wir Energie sparen und welche Möglichkeit haben wir, regenerative Energien einzusetzen. Sie sind in der glücklichen Lage, aktiv etwas für den Umweltschutz tun zu können und somit einen wesentlichen Betrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung zu leisten. Gleichzeitig werden Nebenkosten gespart und der Geldbeutel der Bewohner geschont.*

Bosch Thermotechnik hat sich auf die Fahne geschrieben Sie zu unterstützen. Deshalb sprechen Sie einen ihrer 22 regionalen Berater an, der Ihnen beim Nutzen der kostenlosen Sonnenenergie und beim Sparen hilft. Dies ist wie im folgenden Beispiel möglich, bietet aber auch für jede Bestandsimmobilie eine individuelle Möglichkeit. Setzen Sie dieses oder ein ähnliches System ein. Wir freuen uns auf einen Kontakt, den Sie über den BFW oder direkt über jens.mischke@de.bosch.com aufnehmen können.

Am 13. November 2009 öffnete das „Hotel im Kornspeicher“ in der Nähe des Marburger Südbahnhofs seine Türen. Der ehemalige Kornspeicher aus dem Jahr 1939 bietet 25 Zimmer und ist komplett barrierefrei. In den unteren Etagen eröffnete die Soziale Hilfe Marburg e.V. ihre neue Tagesstätte des „Zentrum für Arbeit und Kommunikation“.

Das nachhaltige Energiekonzept fügt sich nahtlos ein und verbindet ökologische mit ökonomischen Gesichtspunkten.

Junkers, eine Marke von Bosch Thermotechnik, war für die Planung und den Einbau des Heizsystems verantwortlich. „Das auch von der ‚Aktion Mensch‘ geförderte Projekt zeigt, was möglich ist, wenn bei den Themen Umweltschutz und soziale Verantwortung alle Beteiligten an einem Strang ziehen“, sagt Friedhelm Traut, Marketingleiter Junkers Deutschland. „Die Verantwortlichen



**Das LSS-TC (links) verbindet Solarthermie, Erdwärme und effiziente Gas-Brennwerttechnik. Links Claus Solbach, Geschäftsführer der Sozialen Hilfe Marburg e.V., rechts der Planer Javier Perugorria von Haustechnik Perugorria. (Quelle: Junkers)**

betonten von Beginn an, dass das System zu 100 Prozent zum integrativen Gesamtkonzept passen müsse.“ Junkers empfahl ein sogenanntes „Large Solar System“: Die auf Hotels, Wohnanlagen oder Mehrfamilienhäuser ausgelegte Großanlage kombiniert mehrere Energieträger für die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung. Auf dem Dach des Kornspeichers sind 20 Solarkollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie installiert. Probebohrungen lieferten überzeugende Ergebnisse für den Betrieb einer Wärmepumpe. Von den insgesamt sechs Sondenbohrungen in bis zu 130 Meter Tiefe ist heute nichts mehr zu sehen. Eine effiziente Gas-Brennwertheizung deckt den Wärmebedarf in Spitzenlastzeiten. Das komplette Wärmemanagement übernimmt dabei das Large Solar System, das alle drei Komponenten – Solarthermie, Erdwärme und Gas-Brennwerttechnik – zu einer Einheit zusammenführt und regelt.

Die Planer gehen davon aus, dass das Large Solar System im Vergleich zu einer herkömmlichen Brennwertanlage mit Öl oder Gas mindestens 30 Prozent Energie einspart. Dadurch reduziert sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um ungefähr ein Drittel, was auch zum Erreichen der Klimaschutzziele der Bundesregierung beiträgt. Anlagen wie diese amortisieren sich auch ohne Förderung in ca. 7 Jahren.

Jens Mischke/Junkers Presse  
(T. B.)

## Hein-Klaus Albrecht informiert über aktuelle Steuerfragen

# Steuergerechtigkeit



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser, heute nehme ich einmal zu grundsätzlichen Fragen der Besteuerung des Einkommens Stellung.

### Steuerdiskussionen und Steuerreformen

Anlass meiner Überlegungen ist die ewige Diskussion über Steuervereinfachungen bei gleichzeitiger Steigerung der Steuergerechtigkeit. Meiner Meinung nach – und das war schließlich auch der Grund, weshalb ich Steuerberater geworden bin – haben wir ein sehr gutes Steuerrecht, oder muss ich sagen: hatten? Ich bin überzeugt davon, dass unser Einkommensteuergesetz ein gerechtes ist oder besser war. Denn in den letzten Jahren wurde durch die Politik viel (zu viel) verändert (reformiert?), entgegen der Kritik der Fachleute, aber noch sind Reste eines ehemals gut funktionierenden Systems vorhanden.

Ein Steuergesetz mit nur wenigen festen Steuersätzen unter weitestgehendem Abschluss der individuellen Merkmale kann nicht gerecht sein. Ich will versuchen dies darzustellen.

### Besteuerung nach Leistungsfähigkeit

Unser Einkommensteuergesetz stammt aus den achtziger Jahren des neunzehnten

Jahrhunderts. Und es hat sich bewährt. Getragen wird dieses Einkommensteuergesetz vom Gedanken der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit. Nicht nur, dass wir hier den Slogan eines längst vergangenen Wahlkampfes wiederfinden „Leistung soll sich wieder lohnen!“, sondern es beinhaltet den Grundsatz einer gerechten und gleichmäßigen Besteuerung.

Nicht die Einnahme wird besteuert (Bruttobesteuerung), sondern der Überschuss, der sich nach Abzug der notwendigen Ausgaben (Betriebsausgaben oder Werbungskosten) ergibt. Diese Abziehbarkeit von Ausgaben ist die Basis unseres Einkommensteuergesetzes und der Steuergerechtigkeit. Nur wenn die individuellen Ausgaben, die notwendig sind, um die Einnahmen zu erzielen, auch steuerlich berücksichtigt werden können, kann die Steuer gerecht festgesetzt werden. Eben nach der Leistungsfähigkeit des einzelnen.

### Steuergerechtigkeit?

Denn natürlich ist es nicht in Ordnung, ein Managergehalt von mehreren Millionen mit dem gleichen Steuersatz zu belegen wie den mühsam erwirtschafteten Gewinn von vielleicht 100.000,00 EUR bis 150.000,00 EUR eines 50–60 Stunden wöchentlich arbeitenden Freiberuflers oder Gewerbetreibenden, der auch noch das gesamte Unternehmerrisiko zu tragen hat und nicht einmal in seinen kühnsten Träumen von den Abfindungen zu träumen wagt, die ein Manager heute üblicherweise erhält, selbst dann, wenn dieser den „Karren in den Mist“ gefahren hat.

Exorbitante Altersversorgungen, Tantiemen und andere Zugaben sollen hier gar nicht erwähnt werden.

Auch das Streichen der Absetzbarkeit der individuellen, zur Erzielung der Einnahmen aber notwendigen Ausgaben, um stattdessen einen Freibetrag für alle zu gewähren, hat natürlich nicht einmal ansatzweise etwas mit Gerechtigkeit zu tun. Denn derjenige, der viel ausgeben muss, um seine Einnahmen zu erzielen, wird in diesem Fall bestraft. Und derjenige, der keine Kosten hat, wird finanziell belohnt. Wir haben es hier also mit einem krassen Fall von Ungerechtigkeit zu tun.

Teile der Politik scheinen dieses Prinzip nicht begriffen zu haben, weil sie von Schlupflöchern etc. sprechen. Sie versuchen sogar zu kriminalisieren: Derjenige, der seine notwendigen Kosten steuerlich geltend machen möchte, wird plötzlich zum Buhmann. Dass innerhalb dieses Systems über Steuersätze diskutiert werden müsste, versteht sich von selbst.

Dass dieses System vom Gesetzgeber nicht verstanden wird, zeigt die sogenannte Abgeltungssteuer, die die Einnahmen aus Kapitalvermögen (Zinsen, Dividenden, Spekulationsgewinne, Anteilsverkäufe etc.) mit einem einheitlichen Steuersatz von 25% besteuert, selbst dann, wenn derjenige für seine übrigen Einkünfte den Spitzensteuersatz zahlen muss.

### Steuergerechtigkeit!

Für mich und unsere Steuerberatungsgesellschaft bedeutet das, dass wir für die individuelle Besteuerung unserer Mandanten unter Einhaltung der altbewährten Grundsätze mit aller Macht eintreten.

*Hein-Klaus Albrecht*

## Caninenberg & Schouten GmbH Fulda feiert 10-jähriges Jubiläum

Jedes Jahr organisiert der Spezialversicherungsmakler für die Immobilienwirtschaft Veranstaltungen, auf denen er Kunden und Interessenten über Neuigkeiten aus dem Immobiliensektor informiert. Am 22. und 23. April nutzte das langjährige BFW-Fördermitglied die Gelegenheit, um im Hotel Esperanto in Fulda mit über 80 Immobilienfachleuten auch auf sein Jubiläum anzustoßen. Die Referenten – erfahrene Vertreter von Hausverwaltungen sowie Richter und Fachanwälte für das Immobilienrecht – vermittelten mit ihren Fachvorträgen nicht nur abstrakte Theorie, sondern vor allem auch viele praktische Tipps und hilfreiches juristisches Know-how. So wurden zum Beispiel die Bewertung von Immobilienunterneh-

men, Mitarbeitermotivation und die neuste BGH-Rechtsprechung zur WEG-Abrechnung



Das Team des Geschäftsfeldes Immobilien

erörtert. Außerdem präsentierte das Team von Caninenberg & Schouten GmbH speziell auf die Zielgruppe Hausverwalter zugeschnittene Versicherungslösungen – darunter die Vertragsrechtsschutzversicherung für Verwaltungsbetriebe und auch die Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Mietausfalldeckungen sowie Absicherungen gegen die Veruntreuung von WEG-Geldern. Innovative Versicherungskonzepte, die federführend von Stefan Roth entwickelt wurden, dem Leiter des Geschäftsfeldes Immobilienwirtschaft im Hause Caninenberg & Schouten GmbH und der Niederlassung Fulda. Aktuell sind am Peterstor in Fulda 14 Mitarbeiter und eine Auszubildende beschäftigt. Weitere Informationen zum Unternehmen finden Sie auf [www.caninenberg-schouten.de](http://www.caninenberg-schouten.de).

*Stefan Roth*  
(Leiter Geschäftsfeld Immobilien)

Peter Patt kommentiert

## Instanzenweg



„Im Namen des Volkes“ entschied der Bundesgerichtshof am 9. Dezember 2009 zur Umlage von Hausverwaltungskosten mittels Gewerbemietverträgen. Die vereinbarte Umlage von kaufmännischen und technischen

Hausverwaltungskosten ist nach diesem Urteil weder überraschend noch unangemessen. Sie müssen auch nicht höhenmäßig begrenzt werden, wenn sie notwendig sind und sich in einem angemessenen, ortsüblichen Verhältnis zu den sonstigen Betriebskosten befinden. Natürlich dürfen sich überschneidende Kostenpositionen nicht doppelt abgerechnet werden, und abzustellen ist das Transparenzgebot auf die Erkenntnismöglichkeit eines durchschnittlichen Vertragspartners.

Ein weit reichendes Urteil. Der Instanzenweg hat sich gelohnt. Aufgrund der letztinstanzlichen Entscheidung kann man endlich vom

Konjunktiv auf ‚ist so‘ wechseln. Die Klarheit und Grundsätzlichkeit ist notwendig gewesen, denn „im Namen des Volkes“ hatten auch vorgelagerte Gerichte entschieden, aber anders und weiteren Streit provozierend. Viele mietvertragliche Regelungen mussten bereits verändert werden, weil es Unstimmigkeiten zwischen den Mietparteien gab. Stets vertraten die Vermieter die Ansicht, Kosten des Betriebs einer Immobilie seien Kosten der Mieter. Viele Mieter hatten solchen Nebenkostenregelungen zwar zugestimmt, manche letztlich aber die Zahlung verweigert. Ärgerlich, wenn so hintenherum gespielt wird, egal von wem. Wir Verwalter haben das auszubaden.

Daher wünsche ich uns die Federführung, zumindest eine Mitsprachemöglichkeit bei Mietvertragsverhandlungen. Wir können dann von Beginn an nach unseren ‚good governance‘-Grundsätzen arbeiten, die Transparenz und Fairness gebieten. Fachverwalter sollten die GEFMA/ gif 210 Betriebs- und Nebenkosten-Richtlinie bei gewerblichen Vermietungen zum Standard machen. Jetzt fehlt noch eine analog transparente und flexible Richtlinie für Wohnraum, denn die staatliche Betriebskostenverordnung ist zu schwerfällig, um rechtzeitig auf die

technischen Prozesse und rechtsgesprochenen Veränderungen in den Wohnungen zu reagieren, meint

Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

## Kurz und wichtig

### Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 50 für Andreas Bigalke, Andreas Bigalke Immobilien in 22609 Hamburg

... zur runden 40 für Alexander Fröhlich, ImmoSecuritas Immobilienverwaltungs GmbH in 76137 Karlsruhe

### Übersicht Termine Herbst 2010

06. September 2010 LV Berlin/ Brandenburg/Mecklenburg Vorpommern  
9. Potsdamer Verwaltertag im Kongresshotel Potsdam

23./24. September 2010  
LV Baden-Württemberg  
Stuttgarter Verwaltertage im Millennium Hotel Stuttgart

05./06. November 2010 LV Nord  
BFW-Seminar LV Nord im Landhotel Schnuck in Schneverdingen

12./13. November LV West  
BFW-Seminar LV West im Kongresszentrum Oberhausen

18./19. November 2010 LV Bayern  
BFW-Seminar LV Bayern im MARITIM Hotel Nürnberg

26./27. November 2010 LV Rheinland-Pfalz/Saarland und Hessen  
Frankfurter Verwaltertage im Holiday Inn Frankfurt Airport-North

## Potsdamer Verwaltertag am 6.9.2010

Bereits zum neunten Mal laden Regina Straubel, BFW-Landesbeauftragte LV Berlin-Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern, und Hiltrud Sprungala, Geschäftsführerin des Landesverbandes Berlin/Brandenburg e.V. vom Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), zum Verwaltertag nach Potsdam. Bei der Veranstaltung treffen sich Verwalter aus Berlin und Brandenburg mit Experten aus Justiz und Praxis. Steigende Besucherzahlen und ein topaktuelles Programm sprechen dafür, dass die Branche in Bewegung und der Austausch über die aktuelle Rechtsprechung sowie spezielle Verwalterthemen gewünscht ist.

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht in Berlin eröffnet die Veranstaltung mit dem Thema „Wie weit müssen die Pflichten der Verwaltung bei der Feststellung der Anwesenheit zu Beginn einer Wohnungseigentümersammlung gehen?“

„Professionelle Immobilienverwaltung“ richtet sich nach Erfolgsfaktoren. Diese zeigt Thomas Meier, Präsident des BFW e.V. in seinem Beitrag auf. Und auch die Vorträge von Prof. Dr. Martin Häublein (Leopold-Franzens-Universität Innsbruck) zur „Anwendung der Subtraktionsmethode bei der Stimmentauszahlung“ sowie von Dr. Georg Jennißen, Rechtsanwalt in Köln, zum „Zusammenspiel von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung“

bieten – neben weiteren spannenden Beiträgen – Know-How zur Professionalisierung der eigenen Verwalterpraxis.

Abschließend haben die Teilnehmer die Möglichkeit, die Referenten des Tages in einer Diskussionsrunde zu individuellen Problemstellungen zu befragen. Moderiert wird der 9. Potsdamer Verwaltertag vom BFW-Vorstandsmitglied Thorsten Woldenga.

Der BFW dankt den Hauptsponsoren ista Deutschland GmbH und Deutsche Kreditbank AG für die Unterstützung zum Gelingen der renommierten Veranstaltung.

Die Anmeldungen stehen auf der BFW-Website unter <http://wohnungsverwalter.de/hp1779/Veranstaltungen.htm> als Download zur Verfügung.

Theda Bader

## Ankündigung: Münster 2011

Die kommende Münsteraner Verwalterkonferenz wird vom 21.-22. Januar 2011 im Mövenpick Hotel Münster stattfinden. Der 2. Tag ist dem Themenkomplex „Verwalterpflichten nach dem WEG“ gewidmet.

### Impressum

Herausgeber: BFW Bundesfachverband  
Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.  
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin  
Tel.: 0 30/30 87 29 17

Verlag: Hammonia-Verlag GmbH  
Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg  
Postfach 62 02 28 · 22402 Hamburg

Redaktionelle Betreuung:

Theda Bader  
BFW e.V.  
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin  
Tel.: 030/23 45 76 68  
<http://www.wohnungsverwalter.de>  
[service@wohnungsverwalter.de](mailto:service@wohnungsverwalter.de)  
Bildnachweis: Fotos BFW, Firmenarchive

Druck: rewi-Druckhaus, Reiner Winters GmbH  
Wiesenstraße 11 · 57537 Wissen

Vorbehalt: Alle Berichte und Informationen sind nach bestem journalistischen Fachwissen zusammengetragen und recherchiert worden, eine Garantie für die Richtigkeit und eine Haftung kann nicht übernommen werden.