

## 8. Potsdamer Verwaltertag leitet mit Rekordteilnehmerzahl den BFW-Herbst ein

Im Kongresshotel Potsdam am Templiner See versammelten sich am 7. September 2009 über 200 Teilnehmer. In der großzügigen Fachausstellung hatten Seminaristen und Aussteller die Möglichkeit Produktneuheiten zu diskutieren und neue Kontakte zu knüpfen. Mit Spitzenreferenten aus den Bereichen Justiz, Verwalterpraxis und Immobilienwirtschaft war das Seminar für alle Beteiligten eine erfolgreiche Veranstaltung, die auf die Herbstseminare der BFW-Landesverbände warten lässt.

In Kooperation mit dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. führte der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. den Potsdamer Verwaltertag das achte Mal in Folge durch. Bei Sonnenschein eröffneten die BFW-Landesbeauftragte des LV Berlin-Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern und die Geschäftsführerin des BFW Landesverbandes Berlin-Brandenburg die Veranstaltung in einem voll besetzten Tagungsraum.



Regina Straubel, Landesbeauftragte LV Berlin-Brandenburg / MV eröffnet den Potsdamer Verwaltertag

Dr. Oliver Elzer, Richter am KG Berlin, referierte an diesem Morgen zum Thema „Beschlüsse rechtssicher formulieren - Folgerungen für Ladung, Niederschrift und Beschluss-Sammlung“. Dabei verwies er auf die Vorteile von Anlagen in der Beschluss-Sammlung. Dazu zählten auch bauliche Unterlagen, sie förderten die Transparenz in der professionellen Verwaltung.

Anschließend widmete sich BFW-Präsident Thomas Meier den Gedanken zum Zeitmanagement. „Sich selbst und die Zeit managen“

stand im Zentrum der Ausführungen Meiers, worin es hieß, dass oft das Wichtige nicht die nötige Dringlichkeit hat und das Unwichtige meist überbewertet werde.

„Welche grundbuchmäßigen Voraussetzungen sind für einen Immobilienerwerb durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen?“, fragte Wolfgang Schneider, Rechtspfleger aus Duisburg. Er wies darauf hin, dass es nicht mehr möglich sei, die früher gebräuchliche Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus den Eigentümern ...“ zu benutzen.

In seinem Vortrag zu „Besonderen Kostenverteilungsschlüsseln nach § 16 WEG“ erläuterte Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt aus Hamburg, dass Wohnungseigentümer nicht mit rückwirkenden Veränderungen im laufenden oder gar für einen abgeschlossenen Abrechnungszeitraum rechnen müssten. Ein Verstoß gegen diese Praxis führe allerdings nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Anfechtbarkeit eines Eigentümerbeschlusses.

Zu den „Besonderheiten bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger“ äußerte sich Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar in Weimar. Er ging in seiner Ausführung darauf ein, dass die Gemeinschaft der Wohnungs-



Die Referenten beantworten den Teilnehmern im Rahmen der Podiumsdiskussion noch unbeantwortete Fragen

eigentümer nun gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte der Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen an Stelle und für die einzelnen Wohnungseigentümer geltend machen kann. Diese Ausübungsbefugnis habe Auswirkungen auf die bisherigen Erkenntnisse in diesem Bereich. Thorsten Woldenga, BFW-Vorstandsmitglied ging auf die „Durchführung der Eigentümersammlung“ ein. Er lieferte praktische Tipps, wie eine Versammlung von vornherein zum Erfolg für den professionellen Immobilienverwalter werde.

„Aktuelle WEG-Rechtsprechung“ wurde von Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese, vorgestellt.

Im Rahmen der Fachvorträge durch die Hauptsponsoren der Veranstaltung DKB Deutsche Kreditbank AG und ista Deutschland GmbH wurden „die Änderungen des Lastschriftinzugsverfahrens durch den europäischen Zahlungsverkehr SEPA“ und die Notwendigkeit von Rauchwarnmeldung erläutert.

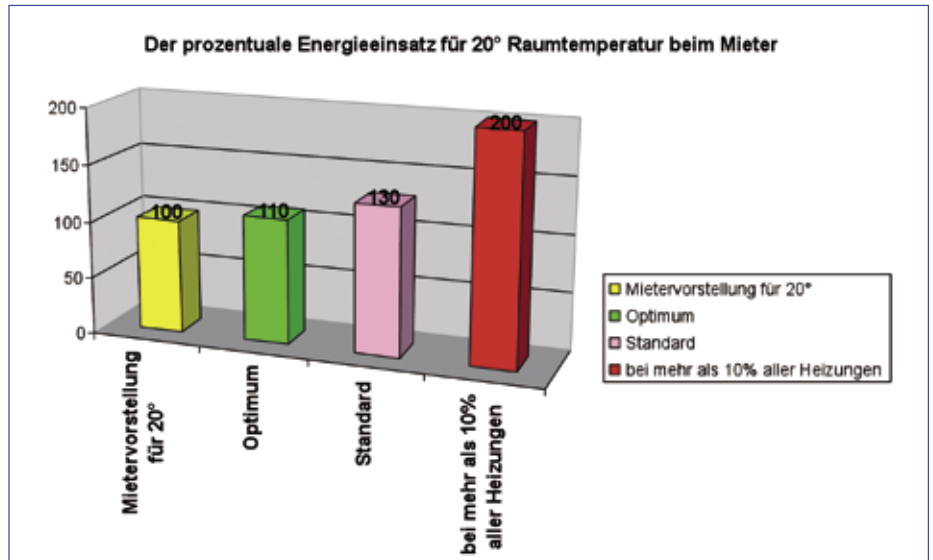
Der BFW sieht auch im nächsten Jahr dem Potsdamer Verwaltertag entgegen. Der voraussichtliche Termin dafür wird der 6. September 2010 sein. [www.wohnungsverwalter.de/veranstaltungen](http://www.wohnungsverwalter.de/veranstaltungen) D.B.

# Das Erkennen von Mängeln bei der Energieeffizienz am Beispiel Heizkosten

Die vielschichtigen Anforderungen bei der Bewirtschaftung von Immobilien und regelmäßig veränderten Randbedingungen lassen vielfach keine Zeit in die Tiefe einzelner Prozesse einzusteigen. So beträgt der weltweite Energieverbrauch für Wohnimmobilien ca. 25% vom Gesamtenergieverbrauch. Dauerbrenner bei der Bewirtschaftung bleiben die Heizkosten. Wegen der zurzeit niedrigen Energiekosten haben sich die Prioritäten verschoben. Diverse Lösungsansätze sind vielschichtig und verwirrend zugleich. Hieraus ergeben sich vielfältige Anforderungen an die Verwaltung. Die technischen Anforderungen steigen dabei stetig und werden wegen der Komplexität und der Kleinteiligkeit oftmals unterschätzt.

Zur Senkung des Energieverbrauches werden Lösung gebraucht welche wirtschaftlich schnell greifen und einfach umzusetzen sind. Die nachfolgende Auswertung zeigt Ansätze und Ergebnisse zur Optimierung des Energieeinsatzes und damit zur Senkung der Heizkosten.

Der Mieter zahlt für eine Raumtemperatur zum Wohlfühlen von ca. 20°. Es macht da-



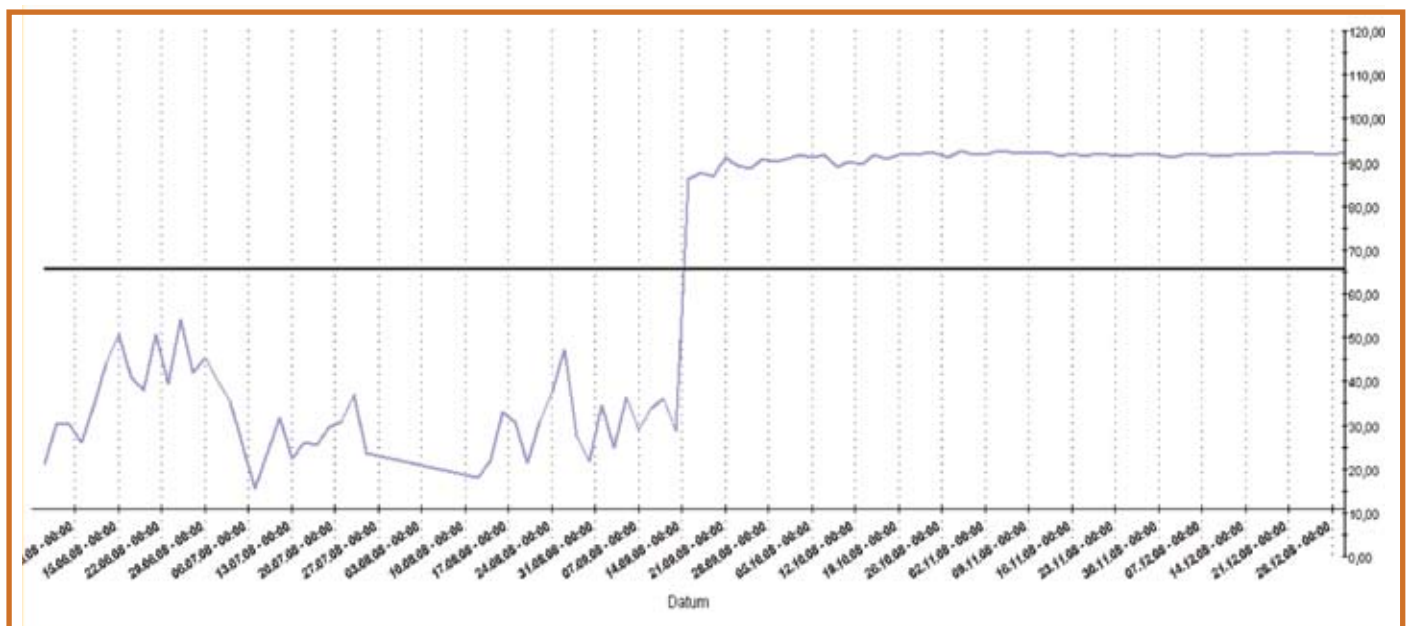
tigt, Umwandlungsverluste jedoch werden jährlich umgelegt.

Auch bei der Wärmeversorgung ist daher eine Frage nach der Qualität erlaubt.

Qualitätswärme orientiert sich an der Forderung nur soviel Wärme zu erzeugen wie

Nutzungsgrad. Der Nutzungsgrad in Prozent zeigt welcher Anteil zugeführter Energie in Wärme umgewandelt wurde.

Dabei ist es unerheblich welche Energieart, welcher Kesselhersteller oder welche Art der Verbrauchserfassung beim Mieter einge-



bei jedoch einen großen Unterschied ob der Mieter hierfür 100 % oder 200% Energie „einkauft“. Woher kommt nun diese Diskrepanz. Der Mieter lebt noch mit der Vorstellung das in der Heizkostenabrechnung nur sein Energieverbrauch dargestellt wird ist. Dem ist bekanntlich nicht so. Mit der jährlichen Abrechnung werden der Gesamtenergiebezug und die Kosten anteilig nach den gesetzlichen Vorgaben verteilt. Lagebedingte Besonderheiten werden nicht berücksich-

auch tatsächlich vom Nutzer benötigt wird. Ein laufendes Überangebot an Wärme ist dabei zu vermeiden.

Umwandlungsverluste lassen sich erheblich reduzieren. Hierzu bedarf es einer kleinteiligen Betrachtung einzelner Anforderungen bei der Wärmeversorgung. Im Rahmen einer laufenden Erfassung von Energiedaten lassen sich Einsparpotentiale wirtschaftlich darstellen und kurzfristig umsetzen.

Die entscheidende Stellschraube lautet

setzt wird. Als Orientierung sei dabei auf das Thema Jahresnutzungsgrad „im Recknagel“ hingewiesen.

Ein Verwalter kann nicht alles wissen, für ganzjährige Energiedaten gibt es [www.eBox.de](http://www.eBox.de).

Für Fragen und Wünsche steht Ihnen unter 0234-9442375 oder über [utz.gessner@pro-energie.de](mailto:utz.gessner@pro-energie.de) Herr Utz Gebner zur Verfügung.

U.G.

# Liberalisierung auf dem Erdgasmarkt – alternative Erdgaslieferanten auch für die Immobilienwirtschaft

Nach Jahrzehnten der Monopolstellung von Erdgasversorgungsunternehmen ist jetzt die Liberalisierung des Erdgasmarktes umgesetzt. Viele Privatkunden nutzen bereits die Möglichkeit von günstigeren Erdgaspreisen zu profitieren und wählen zwischen den neuen Anbietern auf dem Markt. Großabnehmer wie Hausverwaltungen sind in der Regel an langfristige Erdgaslieferverträge gebunden. Doch auch für diese gilt, die eigenen Konditionen zu prüfen, bestehende Verträge zu kündigen und sich so alle Optionen für die nächsten Preisverhandlungen mit den Erdgasanbietern offen zu halten. Neben den Stadtwerken und regionalen Versorgern bieten neue Anbieter wie MONTANA GAS in Bayern oftmals günstigere Preise und darüber hinaus faire Vertrags-Konditionen.



**Montana bietet erstmals eine Alternative zu den bisherigen Monopolisten in Bayern**

## Preis und Preistransparenz entscheiden

Die Gründe für einen Wechsel sind vielfältig. Natürlich ist es vor allem der Preis. Sämtliche Anbieter erwerben das Gas auf Basis der Weltmarktpreise. Sie sind dabei allen Schwankungen ausgeliefert, ein Spielraum ist kaum vorhanden. Der Gaspreis ist an den Ölpreis gekoppelt. Alle Versorger können je nach Marktentwicklung die Preise erhöhen bzw. senken. Aber nicht immer auf das gleiche Niveau. Weiterhin gibt es große Unterschiede – beispielsweise zwischen den Tarifen der Alt-Monopolisten und deren neuer privater Wettbewerber. Das zeigt, wie wichtig neben dem Einkaufspreis für Gas ein weiterer Faktor ist: Die individuelle Kostenstruktur – und die jeweilige Effizienz des Unternehmens. Für Monopolisten hingegen war „Wettbewerb“ bis 2007 ein Fremdwort – und damit in vielen Fällen auch „effiziente, marktgerechte Kosten- und Verwaltungsstrukturen“. Das gleiche gilt für die Kundenbindung: Wer seit Jahrzehnten um jeden

Auftrag kämpfen muss, weiß, wie wichtig zufriedene Kunden sind.

## Neben dem guten Preisniveau ist der Service ausschlaggebend

Vor allem das Angebot von wettbewerbsfähigen Preisen und einem Top-Service ist für den Kunden wichtig. Montana hat beispielsweise ein spezielles Versorgungskonzept für die Wohnungswirtschaft erarbeitet. Es beinhaltet neben besonders attraktiven Preisen durch Bündelverträge auch einen Service, der den Verwaltungsaufwand beim Bezieher minimiert. So erledigt Montana nicht nur alle Wechselformalitäten für die Kunden, sondern bietet auch persönliche Ansprechpartner und eine kompetente Beratung in allen Energiefragen. „Man muss davon ausgehen, dass die Kosten für Energie – Öl, Gas, Pellets und Strom – auf lange Sicht steigen werden. Umso wichtiger ist es, den Verbraucher darin zu beraten, wie er mit dem wertvollen Rohstoff effizient umgeht. Etwa durch das richtige Heizen mit modernen Heizanlagen in einem gut gedämmten Haus. Hat er eine Frage zu diesen Themen, muss ihn sein Energieversorger schnell und kompetent beraten.“ meint Stefan Koburger, Geschäfts-



**Stefan Koburger ist seit 2001 geschäftsführender Gesellschafter der MONTANA Gruppe**

führer der MONTANA. Dies stellt heutzutage einen echten Mehrwert dar und ist damit zu einem wichtigen Faktor für den Erfolg eines Energieunternehmens geworden.

## Einfacher Wechsel mit Versorgungssicherheit

Zum Service gehört auch, den Wechsel zum neuen Anbieter so einfach wie möglich zu gestalten. Die Erdgasqualität und die durchgehende Versorgung sind bei einem Anbieterwechsel selbstverständlich sicher gestellt. Genauso wie Privatkunden nutzen die Abnehmer aus der Wohnungswirtschaft wei-

DEUTSCHES INSTITUT  
FÜR SERVICE-QUALITÄT

**1. PLATZ**  
**Bester**  
**Gasanbieter**  
**München**

TEST 04/2009

Im Vergleich: 8 Unternehmen

[www.disq.de](http://www.disq.de)  
DISQ GmbH & Co. KG

terhin die bereits vorhandene Infrastruktur. Auch ein Austausch der Gaszähler ist nicht nötig.

## MONTANA GAS: Die Alternative für die Immobilienwirtschaft in Bayern

Die Immobilienwirtschaft in Bayern hat mit Montana erstmals eine echte Alternative zu den bisherigen Monopolisten. 2008 war Montana der erste Privatanbieter in Bayern, der nach der Liberalisierung des Marktes seinen Kunden neben Heizöl auch Erdgas lieferte. Die schlanke Organisationsstruktur und mehr als 50 Jahre Erfahrung auf dem Energiemarkt ermöglichen es Montana, mit den bisherigen Monopolisten zu konkurrieren und sie regelmäßig zu unterbieten. Bis heute sind bereits mehr als 20.000 Abnehmer von ihrem bisherigen Versorger zu Montana gewechselt.

Dabei haben sie nicht nur die Preise, sondern auch die Service-Philosophie von Montana überzeugt. Das hat auch das unabhängige Deutsche Institut für Service-Qualität in einer Gasanbieter-Studie belegt: Montana wurde im April 2009 als bester Gasanbieter Münchens ausgezeichnet.

## Machen Sie sich schlau

MONTANA GAS ist erreichbar unter [www.montanagas.de](http://www.montanagas.de) oder unter der Telefonnummer 0180/ 55 55 484 (14 Ct./Min. aus dem Netz der Dt. Telekom, abweichender Mobilfunktarif).

Peter Patt kommentiert

## Bürokratie



Amtsschimmel und Bürokratie werden viel zitiert. Häufig sehr unkonkret. Aber Manches ginge tatsächlich leichter. Wie wäre es, der Verwalter müsste nicht die Gehwegreinigungskosten aus den Hausmeisterrechnungen heraus rechnen (lassen), da diese seit Neuestem nicht mehr als haushaltsnahe Dienstleistungen gelten und entsprechend anders auszuweisen sind? Oder der Eigentümer könn-

te nach dem Zahlungsflussprinzip einfach die gesamten Hausgeldzahlungen inklusive Instandhaltungsrücklagenzuführung - zumindest bis zu einer nicht missbräuchlichen Größe - als Aufwand aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend machen, statt die Instandhaltungskosten erst bei Verwendung für Erhaltungsaufwendungen ansetzen zu dürfen? Diese Detailverliebtheit der Verwaltung im vermeintlichen Dienste einer wie auch immer definierten ‚Gerechtigkeit‘ macht es uns Bürgern schwer. Selber erschweren wir uns das Leben durch manches Anrufen der Gerichte beim Gefühl von Ungerechtigkeiten im Bagatellbereich, aber des Prinzips wegen.

Wundern wir uns also nicht, meint

*Peter.Patt@wohnungsverwalter.de*

## Der Herbst steht vor der Tür, das bedeutet Seminarzeit für den BFW

Ab September begrüßt der BFW seine Mitglieder und Teilnehmer zu den BFW-Herbstseminaren der Landesverbände. Neben den bewährten Seminarreihen findet in diesem Jahr auch eine neue Veranstaltung in Baden-Württemberg statt.

Den Auftakt bildeten der Potsdamer Verwaltertage und die Baden-Württembergischen Verwaltertage im September. Damit ist die Herbstsaison für den BFW eröffnet und die emsige Seminarzeit im Herbst 2009 kann beginnen.

Für viele Teilnehmer, Mitglieder und selbstverständlich auch Nichtmitglieder des Verbandes, warten wieder spannende Themen, aktuelle Problemlösungen und vielseitige Rahmenprogramme. Die Planung und Organisation hat bereits begonnen. Sobald die Programme vorliegen, können Interessierte sich über die BFW-Homepage anmelden. Es lohnt sich, einen Blick auf [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de) zu werfen.

Der Verband beginnt seine Landesverbandsveranstaltungen am 4.11.2009 in Freiburg. Der Landesverband Baden-Württemberg lädt zum 6. Freiburger Verwaltertage im So-

lar Info Center Regio und knüpft an eine regelmäßig durchgeführte Veranstaltungsreihe an. Am 6.-7.11.2009 folgt die Veranstaltung des Landesverbandes Nord im Seminaris Hotel Heidehof in Hermannsburg. Anschließend geht es am 13.-14.11.2009 in den Landesverband West, der in diesem Jahr im Lindner Hotel BayArena in Leverkusen tagt. Der Landesverband Bayern tagt traditionsgemäß im Maritim Hotel Nürnberg am 19.-20.11.2009. In Nürnberg erwartet die Teilnehmern neben hochklassigen Referenten aus den Bereichen Justiz und Immobilienwirtschaft die Firma MONTANA Erdgas GmbH & Co. KG mit einem spannenden Vortrag zum Thema Erdgasnutzung und.

Den Abschluss der Herbstseminare bilden in diesem Jahr die Frankfurter Verwaltertage am 27.-28.11.2009 im Holiday Inn Frankfurt Airport-North.

Der Verband und die BFW-Landesbeauftragten freuen sich auf einen ereignisreichen November. Auf der BFW-Homepage sind alle Veranstaltungen übersichtlich aufgelistet. [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de)

*D.B.*

## Souveränität statt Frust

„Was sind die Erfolgsfaktoren für Profis in der Immobilienverwaltung?“ So der Titel der Workshopreihe, die der BFW im Herbst 2009 an elf Standorten bundesweit mit der KALO Gruppe als Kooperationspartner anbietet.

Wodurch entsteht Stress? Wie gehe ich mit Konflikten um? Was muss ich tun, um zufrieden und ausgeglichen reagieren zu können? Das sind die Fragen, die Thorsten Woldenga, BFW-Vorstandsmitglied und Trainer beantwortet und für die er Lösungen aufzeigt.

Erfolg ist lernbar – kurzfristige Anmeldungen sind noch möglich. Die Teilnehmerzahl ist jedoch stark begrenzt. *T.W.*

## Kurz und wichtig

### Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 60 für Dipl.-Kfm.

Richard Kunze, KUNZE Beteiligungen und Verwaltung AG in 67547 Worms

... zur runden 60 für Harry Schliep,

Bremer Verwaltungs und Betreuungsgesellschaft mbH Meyer & Schliep in 28195 Bremen

### Neue Mitglieder

FDS Gewerbebetriebesgesellschaft mbH

der Fürst Donnersmarck-Stiftung

in 12247 Berlin, ordentliches Mitglied

Friesecke Immobilienverwaltungs GmbH

in 85298 Scheyern-Fernhag,

ordentliches Mitglied

Erwin Führer Immobilien GmbH in

34117 Kassel, ordentliches Mitglied

### Veranstaltungen

04. November 2009, LV Baden-Württemberg 6. Freiburger Verwaltertage im Solar Info Center Regio Freiburg

06./07. November 2009, LV Nord 26. BFW-Seminar LV Nord im Seminaris Hotel Heidehof Hermannsburg

13./14. November 2009, LV West BFW-Seminar LV West im Lindner Hotel BayArena Leverkusen

19./20. November 2009, LV Bayern BFW-Seminar LV Bayern im MARITIM Hotel Nürnberg

27./28. November 2009, LV Hessen Frankfurter Verwaltertage im Holiday Inn Frankfurt Airport-North

### 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: Deniz Bolten BFW e.V.

Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin Tel.: 030 / 23 45 76 68 <http://www.wohnungsverwalter.de> [deniz.bolten@wohnungsverwalter.de](mailto:deniz.bolten@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.