



Eine starke Gemeinschaft



Herzlich Willkommen zum 1. Münchner Immobilienforum



Eine starke Gemeinschaft



Eine starke Gemeinschaft ist gewachsen

- 30 Jahre erfolgreiche Verbandsarbeit
- Knapp 400 Mitglieder in Bayern
- Größter Landesverband Deutschlands
- 600.000 Einheiten im Wert von ca. 50 Milliarden Euro.



Eine starke Gemeinschaft



Eine starke Gemeinschaft bietet Ihnen Fortbildung

- ⊙ Vergünstigte oder kostenfreie Teilnahme an Seminaren
- ⊙ mehr als 65 Veranstaltungen im Jahr mit ca. 2000 Teilnehmern
- ⊙ Unterstützung bei der Lehrlingsausbildung
- ⊙ Informationsaustausch mit Kollegen
- ⊙ diverse Fachsymposien mit hochkarätigen Referenten



Eine starke Gemeinschaft



Eine starke Gemeinschaft bietet Ihnen Beratung

- ⦿ Kostenfreie juristische Beratung
- ⦿ Kostenfreie Beratung in der Verwalterpraxis
- ⦿ Beratung und Unterstützung im Bereich Werbung und Marketing



Eine starke Gemeinschaft



Eine starke Gemeinschaft bietet Ihnen Marketingvorteile

- ⊙ Das Logo des VDIV Bayern als anerkanntes Gütesiegel
- ⊙ Durch unsere Verwaltersuche (ca. 5000 Klicks im Monat) im Internet werden Sie schnell von Eigentümern gefunden
- ⊙ kostenfreier, umfassender, rechtssicherer Verwaltervertrag



Eine starke Gemeinschaft



Eine starke Gemeinschaft bietet Ihnen Aktualität

- Aktuelle News im Internet
- Kostenloses Abo der Zeitschrift „Der Immobilienverwalter“
- regelmäßige Information über die Mitgliederzeitung VDIV BAYERN AKTUELL und unseren E-Mail-Newsletter
- schnelle Verarbeitung neuer Rechtslagen



Eine starke Gemeinschaft



Jetzt ist es soweit: der Gasmarkt öffnet sich!

- Was kann der Verwalter tun?

kann er was tun???



Eine starke Gemeinschaft



Energiepreisentwicklung:

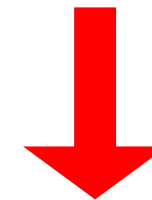
Quelle Stat.Bundesamt- HEL pro 100 Ltr., 30-50 hl Liefermenge

Jan 07	41,04	100%
Feb 07	43,18	105%
Mtz 07	43,59	106%
Apr 07	47,02	115%
Mai 07	46,41	113%
Jun 07	48,19	117%
Jul 07	49,74	121%
Aug 07	49,21	120%
Sep 07	52,72	128%
Okt 07	52,40	128%
Nov 07	57,84	141%
Dez 07	59,23	144%
Jan 08	56,82	138%
Feb 08	59,69	145%
Mtz 08	62,92	153%
Apr 08	65,95	161%
Mai 08	74,65	182%
Jun 08	77,76	189%
Jul 08	80,52	196%
Aug 08	69,77	170%



Direkte Auswirkungen
auf den Erdgaspreis mit
zeitlichen Verzug

6-Monats-Koppelung



Drastischer Anstieg der
Energiekosten im Jahr
2008/09

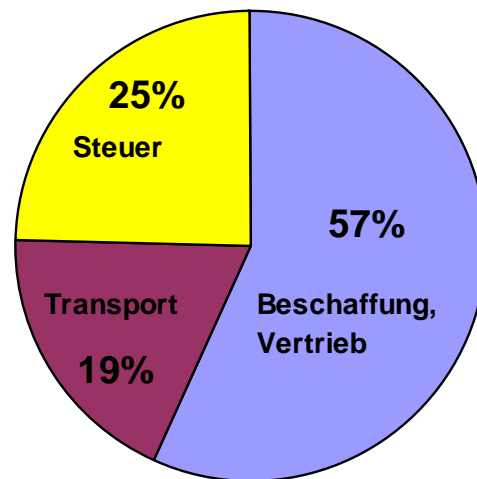


Eine starke Gemeinschaft



Gaspreiszusammensetzung

Beispiel: Jahresverbrauch 40.000 kWh



Verdoppelung
der Heizölpreise



ca. 60%
Steigerung im
Erdgaspreis

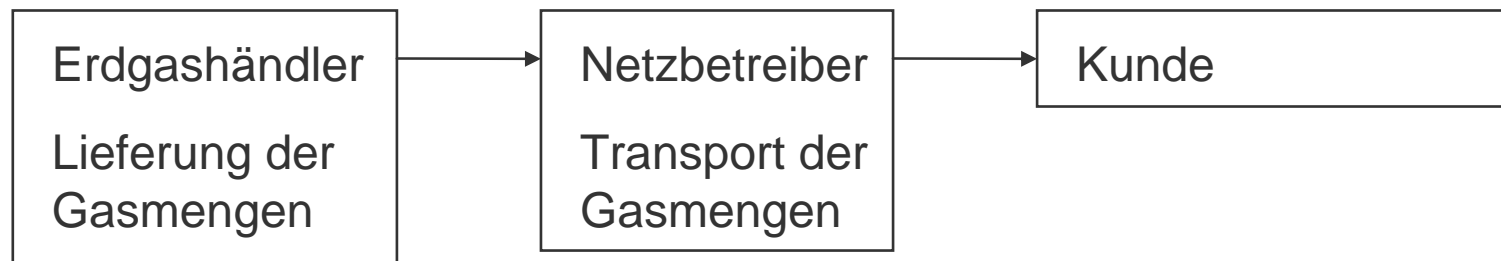


Eine starke Gemeinschaft



Theorie: die rechtlichen Voraussetzungen für den Wettbewerb am Erdgasmarkt sind durch die Bundeskartellbehörde bzw. Bundesnetzagentur umgesetzt!

- „Unbundling“
 - Trennung von Netzgesellschaft und Vertriebsgesellschaft
 - Gleichbehandlung der Erdgas-Vertriebsgesellschaften durch die Netzbetreiber





Eine starke Gemeinschaft



Problemsituation bei der Preisfindung:

- Oligopol bei Erdölfirmen (Wenige Große)
(offiziell keine Preisabsprachen, jedoch Gewinnerzielabsicht, Geldvermögen, und Lobbyarbeit)
- Politischen Interessen der grossen Erdöl- und Erdgas-erzeugenden Ländern (OPEC; Russland,..)
- Kapitalstarkes globales Erdöl- und Ergaskartell
- Spekulationsinteressen mit variablen Szenarien
 - + zeitliche Reichweite von Öl und Gas
 - + eingespieltes oder faktisches Nachfrageverhalten
 - + Klimawechsel, polit. Ereignisse



Eine starke Gemeinschaft



Praxisprobleme:

- Nationalstaat D
- Verflechtung zwischen Politik und Wirtschaft (Energie)
- Angenehmes Staatsvolk mit geringem Wechselverhalten (Erfahrung bei der Öffnung des Strommarktes)

Folgerung:

- Zähe Entwicklung bei Nutzungsentgelten und Entwicklung einer Wettbewerbssituation

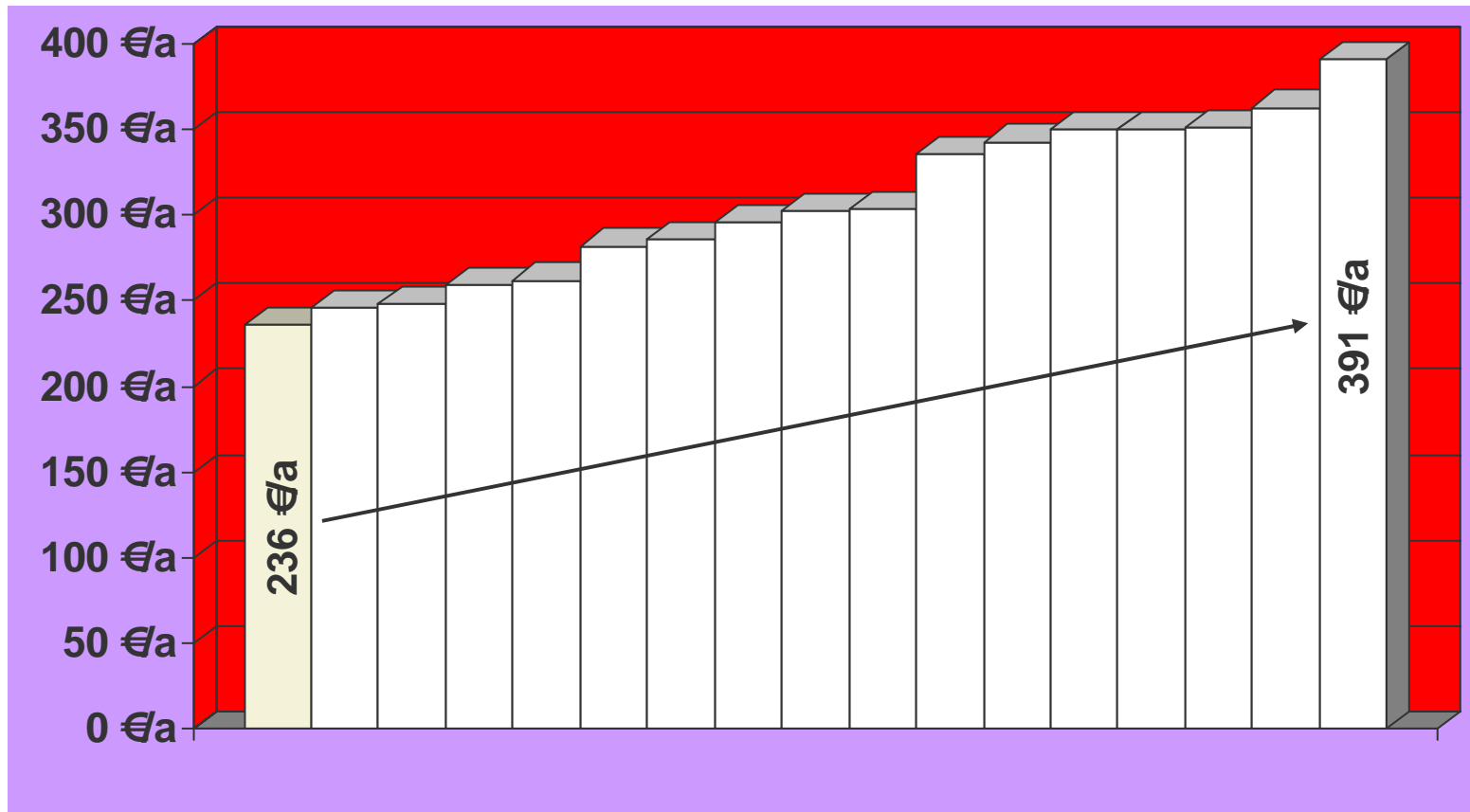


Eine starke Gemeinschaft



Hindernis Netznutzungsentgelt

Netzentgelte verschiedener Netzbetreiber im südbayerischen Raum bei einem Jahresverbrauch von 25.000 kWh/a





Eine starke Gemeinschaft



Aktuelle Wettbewerbssituation

- < 20 GWh pro Jahr:
Wettbewerb nur vereinzelt
- > 20 GWh pro Jahr:
mehrere Wettbewerber am Markt aktiv
=> Wettbewerb funktioniert
- Haushaltskunden
Bundesweit kein Internetanbieter
vereinzelt in Großstädten mehrere Wettbewerber
(z. B. Hamburg, Berlin)



Bisher keine Alternative zum bestehenden Versorgungsunternehmen!



Eine starke Gemeinschaft



Anbieterproblem und Transparenz im Internet:
www.verivox.de/www.toptarif.de

- Lieferzuverlässigkeit
- Laufzeiten(12 Monate)/Kündigungsfristen(3Monate)
- Sonderkündigungsrecht bei Preisänderungen
- Achtung: Vorkasse/-kauf (Mengenfestlegung)
- Regionale Beratung vor Ort
- Beratung: Klarheit im Tarifdickicht/Spezialtarife
- Erfahrung mit Wohneigentumsanlagen



Eine starke Gemeinschaft



Stand München 12. November 2008: (100000 kWh)

• SWM	EG Internet	6170,89	-559,75
12 Monate Vorkasse			
• Montana	Opti	6307,86	-422,78
• SWM	Erdgas M	6361,74	-368,90
• SWM	Vollversorgung	6730,64	
• SW DAH	Vario W Spar plus	7625,72	+895,08
• E wie einf.	Mein Klima Tarif	8194,24	+1463,60
12 Monate Preisgar. /Klimagas			

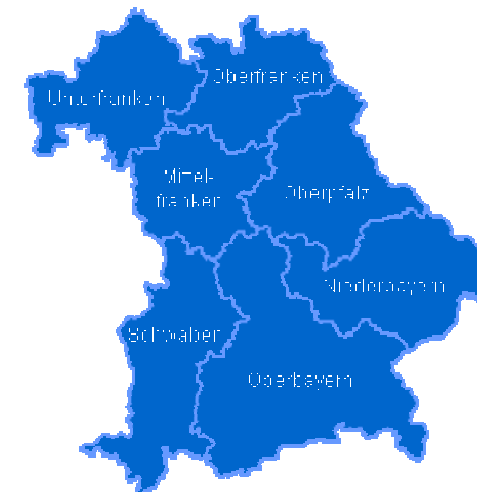


Eine starke Gemeinschaft



- seit Mai 2008:
spezielle Versorgungsangebote für
 - Immobilienwirtschaft
 - Gewerbe- und Industriekunden
 - Kommunale Liegenschaften
- Oktober 2008 16.000 Kunden
- Ziel (mittelfristig):
Erdgasversorgung in ganz Bayern

MONTANA GAS





Eine starke Gemeinschaft



Neuer Partner im Gasmarkt: Montana Gas

- Konditionen: 8-12% unter business tarif der SWM
- auch für Wohnungseigentumsanlagen
- Kurze Vertragsbindung: (Laufzeit 12 Monate)
- Derzeit: SW München (Stadt, Region), Erdgas Südbayern, SW Dachau, GV Germering, GV Haar, GV Ismaning, GV Dorfen, REWAG (Regensburg), Erdgas Schwaben, SW Augsburg, SW Bad Tölz, E.ON-Bayern
- Planung (bis 1.10.2009):Nürnberg, Holzkirchen, Freising, Erding, Ingolstadt, und Traunstein



Eine starke Gemeinschaft



Versorgerwechsel durch den Verwalter:

- Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung
+ aus der Ermächtigung des Verwaltervertrags
oder
+ aufgrund Beschluss
- Laufzeit max. 3 Jahre
- Sonderkündigungsrecht bei Preisänderungen

Aber:

- Lokale Energieversorger sichern Arbeitsplätze, der Gewinn fließt der Kommune zu (Ersatzeinnahmen)



Eine starke Gemeinschaft



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**

Haben Sie noch Fragen?