

Gemeinsam stark werden

Partnertreffen in Euskirchen hebt die Zusammenarbeit mit Fördermitgliedern hervor

Beim diesjährigen Partnertreffen am 7. und 8. Februar in Euskirchen wurde besonders die Zusammenarbeit des Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. und des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. mit den Partnerunternehmen betont. Im Workshop gingen sie auf die bisher gute Zusammenarbeit und die angestrebte Optimierung der Kooperation ein. Dabei stand unter anderem die BFW Software eG im Fokus.

Auch in den nächsten Jahren weiter so!

Alexander Rychter, Geschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., betonte in seinem Vortrag die Rolle der beiden Verbände für die Zukunft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.



Oben: Starke Partner: Alexander Rychter und Peter Patt bei der Besichtigung der Burg Satzvey

BFW Software eG ist zukunftsweisend

Dr. Klaus Nahlenz, BFW Vorstandsmitglied, verdeutlichte in seinem Vortrag die Rolle der BFW Software eG für den Verband. Neben dem Vorteil, dass Mitglieder der beiden BFW Verbände die BFW Software perfektRun zu besonderen Preiskonditionen erhalten, ist die Weiterentwicklung und Betreuung der Software durch die Partnerunternehmen



Thomas Meier, Dr. Klaus Nahlenz

für den Verband von großer Bedeutung. Die BFW Software eG hat mit ihrem derzeitigen Produkt perfektRun bereits die Konkurrenz auf dem Markt überholt. In Zukunft erhofft sich die Genossenschaft auf dem Gebiet der Softwareentwicklung und Dienstleistung weiter zu wachsen. Neue Produkte sollen in Zusammenarbeit mit den Partnerunternehmen entwickelt werden. Die Vorteile liegen sowohl auf Seiten der Mitglieder als auch der Partnerunternehmen.



Links: Beim Rundgang um die Burg spielte auch das Wetter mit

Dabei unterstrich er, wie wichtig es für die Zusammenarbeit sei, dass die Verbände jeweils eigene Expertisen aufweisen können und sich gegenseitig in ihrer Zusammenarbeit gut ergänzen. In Zukunft soll die Zusammenarbeit weiter wachsen, wovon die Partnerunternehmen ebenfalls profitieren werden. Als Beispiel hierzu führte er den BFW Immobilien Kongress im Mai dieses Jahres an. Der BFW Immobilien Kongress ist unter Wohnungs- und Immobilienunternehmen bereits ein Markenzeichen für Professionalität und qualitativ hochwertige Tagungsinhalte.

„Das Partnertreffen findet nun schon zum dritten Mal im Namen beider Verbände statt. Das spricht für die erfolgreiche Zusammenarbeit der beiden BFW. Auch für die

nächsten Jahre möchten wir diesen Erfolg mit unseren Partnerunternehmen fortsetzen.“ so Thomas Meier, BFW Präsident, zum Abschluss des Workshops.

Auch der fröhliche Rahmen stimmte

Das Rahmenprogramm bildeten im mittelalterlichen Ambiente eine Führung und ein Ritteressen auf der historischen Burg Satzvey. Am Freitag wurde beim ADAC Sicherheitstraining die Fahrtfähigkeit jedes Teilnehmers auf die Probe gestellt. Neben den Teilnehmerurkunden erhielten die Besten einen Pokal.

D.B.

Über das Besondere an einer Zusammenarbeit zwischen dem BFW und seinen Partnerunternehmen

BFW Vorstandsmitglied Dr. Klaus Nahlenz zur Zusammenarbeit des BFW mit Partnerunternehmen



Dr. Klaus Nahlenz

Zum Tagesgeschäft eines Verwalters gehören Geschäftsbeziehungen mit der Immobilienwirtschaft im weitesten Sinne. Aus dem Aufgabengebiet eines Verwalters ergibt sich der

Kontakt mit Produktanbietern aus Industrie und Dienstleistungsgewerbe. Es werden Gruppen- und Rahmenverträge geschlossen, um bessere Preiskonditionen zu erzielen. Das wird von vielen Verbänden auf die gleiche Weise praktiziert.

Der Unterschied, den der BFW für sich beansprucht, ist, dass sich der Verband im wirtschaftlichen Handeln nach dem Wertemanagementsystem richtet. Dem fühlen sich die Mitglieder und Partner verpflicht-

tet. Das heißt in diesem Zusammenhang, dass nicht nur Rahmenverträge mit Großkunden für unsere Mitglieder akquiriert werden, sondern auch den Partnern aus Industrie und Dienstleistungsgewerbe eine echte Verbandsmitgliedschaft angeboten wird. Eine Mitgliedschaft ermöglicht eine aktive Partnerschaft, bei der an der Gestaltung von Produktangeboten mitgewirkt wird. Das ist in anderen Verbänden anders und das macht unsere Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen zu etwas Besonderem. Natürlich möchte ich, dass auch andere Verbände sich an Werten orientieren. Die BSI ist hierbei schon eine Erfolgsgeschichte. Die Immobilienwirtschaft spricht mit einer Stimme.

Jahresempfang der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)

Erfolgreiche Bilanz für 2007 und optimistische Vorausschau auf 2008

Am 30. Januar 2008 lud die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft zum Jahresempfang. Gäste aus Politik, Wirtschaft und Industrie nahmen am Empfang im historischen Gebäude der KfW Bankengruppe teil. Lutz Freitag, seit 1. Januar 2008 turnusgemäß Vorsitzender der BSI und Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen äußerte sich positiv über das vergangene Jahr der BSI unter dem Vorsitz von Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. „2007 war das beste Jahr für die BSI. Sie hat sich als schlagkräftige Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft bewährt“, erklärte Freitag.

Freitag ging unter anderem auf die Errungenschaften der Vereinigung bei den Verhandlungen um die Energieeinsparverordnung ein. Erreicht wurde ein energetischer und wirtschaftlich vernünftiger Kompromiss für den Energieausweis. Die BSI hatte sich in diesem Zusammenhang stark für die Wahlfreiheit zwischen dem Verbrauchs- und Bedarfsausweis sowie eine längere Übergangsfrist bei der Einführung des Energieausweises eingesetzt.

BSI: Klimaschutz mit wirtschaftlichem und sozialem Augenmaß und ohne Klimabürokratie

Anlässlich der Beratung über das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) im Umweltausschuss des Bundestages am 29. Januar 2008 begrüßt die BSI noch einmal ausdrücklich die Aufnahme der Wahlfreiheit

beim Einsatz erneuerbarer Energien in den Kabinettsbeschluss der Bundesregierung. „Die Bundesregierung ist damit einer zentralen Forderung der Immobilienbranche gefolgt“, so Freitag. Sie ermögliche damit die weitere Förderung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand und verzichte auf zusätzliche Umweltbürokratie.

Kritisch beurteilen die Mitgliedsverbände der BSI jedoch die im aktuellen Gesetzentwurf vorgesehene Kompetenzverlagerung

mächtigung für Gemeinden, aus Gründen des Klimaschutzes einen Anschluss- und Benutzungszwang an die Nah- und Fernwärme erlassen zu können. „Ein Anschlusszwang ist weder wirtschaftlich vertretbar, noch entspricht er den Wettbewerbserfordernissen“, erklärte der BSI Vorsitzende.

Die BSI fordert den Bundesrat auf, diese Anregungen aufzunehmen und im weiteren Beratungsverlauf zum EEWärmeG zu berücksichtigen.

Rechts: Die Führungskräfte der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft



zur Regelung der Nutzungspflicht erneuerbarer Energien im Bestand auf die Bundesländer. „Eine verpflichtende Nutzung wirkt stets modernisierungshemmend, ganz gleich, ob sie auf Länder- oder Bundesebene eingeführt wird“, erklärte Freitag.

Ebenso problematisch sehen die Verbände die in § 16 des EEWärmeG vorgesehene Er-

Von Seiten des Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter wurde begrüßt, dass Andreas Rennekamp, Abteilungsleiter der KfW Bankengruppe, sich bei den aus dem Integrierten Energie- und Klimaprogramm notwendigen Investitionen für die Förderung gerade im Bereich des Wohnungseigentums aussprach. Die Diskussion hierüber werde fortgesetzt. D.B.

Zweites Werkstattgespräch im Rahmen des Immobilienwirtschaftlichen Dialogs

Energieeinsparverordnung und Heizkostenverordnung rücken ins Zentrum der Diskussion

Beim Ablauf des zweiten Werkstattgesprächs Ende Januar 2008 bildeten die Energieeinsparverordnung und die Heizkostenverordnung Kernpunkte der Diskussion. Den ersten Themenblock eröffnete Dr. Jürgen Stock, Referatsleiter „SW 12 Gebäudebezogenes Baurecht, Recht der Energieeinsparung in Gebäuden“, mit einem Vortrag über die Änderung des Energieeinspargesetzes und der Energieeinsparverordnung. Weiter ging es mit einem einleitenden Vortrag von Sabine Bohndick, Referatsleiterin „SW 35 Recht des Wohnungswesens, Wohneigentumsrecht, Mietrecht“ über die Heizkostenverordnung. Neben der Diskussion um die Bauteilanforderung, die Ausweitung einzelner Nachweisverpflichtungen, die Außerbetriebnahme von Heizkesseln, dem Kürzungsrecht sowie der Vermeidung von Umweltbürokratie, setzt die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) auf die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen. „Veränderungen und Neue-

rungen müssen wirtschaftlich vertretbar sein und dürfen nicht einzelne Sparten benachteiligen.“ so Thomas Meier, BFW Präsident und Mitglied der BSI. Insgesamt müsse man



Geschäftsführer diskutieren über das IEKP

auf die Bedingungen und die Maßnahmen für Veränderungen und Neuerungen achten, bevor man einen Beschluss fassen könne. Dem Ministerium lagen zum Werkstattgespräch noch nicht alle Gutachten vor. Ver-

bände und Vereine können sich aber auch nach dem Werkstattgespräch in die Diskussion um das Integrierte Energie- und Klimaprogramm (IEKP) einbringen, bevor im Mai 2008 die Bundesregierung einen Beschluss über die Umsetzung des Programms fasst. Für April 2008 ist ein abschließendes Gespräch auf Präsidenten Ebene geplant.

Gutes Fazit für Verwalter

Für Verwalter ist der Immobilienwirtschaftliche Dialog bisher gut verlaufen, führten doch die besprochenen Änderungen nicht zu Einschnitten oder Verschlechterungen des Verwalteramtes. Hingegen wächst die Verantwortung des Verwalters als Berater gegenüber den Eigentümern. Der Aufklärungsbedarf der Eigentümer steigt entsprechend den Maßnahmen zur Erfüllung des IEKP. Dieser Herausforderung muss der Verwalter professionell entgegengetreten können. *D.B.*

Transparenz und Einheitlichkeit im Immobilienmanagement

epiqr®, das Verfahren zur gezielten Bestandsaufnahme von Gebäuden

Die Wohnungswirtschaft vollzog in den letzten Jahren einen bedeutenden Wandel. Heute versteht sich ein Wohnungsverwalter mehr denn je als Dienstleister für seine Eigentümer und deren Mieter. Oft machen erheblicher finanzieller Druck und immer knapper werdende Budgets die Situation noch komplexer.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat die Europäische Kommission das Verfahren epiqr® entwickeln lassen. Es bietet ein schlankes und einheitliches System

mit geringem Pflegeaufwand zur Optimierung des technischen Managements von Bestandsimmobilien. In Deutschland ist die Firma CalCon als Ausgründung der Fraunhofer-Gesellschaft mit der Weiterentwicklung und Vermarktung des Verfahrens betraut. Die Software epiqr® bietet Wohnungsverwaltern präzise Informationen über den aktuellen Zustand des Gebäudes, schnelle und verlässliche Kostenkalkulationen von Instandsetzungsmaßnahmen sowie eine optimale Verteilung des Instandhaltungsbudgets. Die

Anwendung von epiqr® gliedert sich in zwei Hauptbereiche: Die objektive Bewertung des technischen Zustands mit automatischer Ermittlung des Instandhaltungsbedarfs und die schnelle Maßnahmen- und Budgetplanung. So kann gezielt gespart werden, vor allem aber kann endlich eine proaktive statt einer reaktiven Instandhaltung erfolgen, was wiederum eine langfristige Wertsteigerung des Immobilienportfolios bedeutet.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.calcon.de *C. W.*

ARGE Unternehmerischer Verwalter setzt auf Absicherung

ARGE Sitzung am 23. Januar 2008 bringt Diskussion über den Verwaltervertrag voran

Am 23. Januar 2008 trafen sich im hessischen Fulda die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Unternehmerischer Verwalter, um den Entwurf für einen Verwaltervertrag weiter voran zu treiben. Unter dem Vorsitz von Thomas Opitz wurde der Vertragsentwurf auf Herz und Nieren getestet. Die Diskussion wurde hitzig als es bei der Ausarbeitung des Entwurfs um die Verwaltervergütung ging. Die Fragen, was sind Standardleistungen und was zählt un-

ter die Rubrik Sondervergütungen waren Knackpunkte der Sitzung. Es wurde deutlich, wie unterschiedlich Leistungen von jedem Verwalter bewertet werden. Umso wichtiger ist die Einführung einer einheitlichen Vertragsbasis zur Regelung der Vergütung von Grund- und Sonderleistungen. Nach einem ergebnisreichen Gespräch und der Einigung auf den Wortlaut wurde die Sitzung abgeschlossen. Die letzten Abstimmungen und Änderungen nimmt Peter

Waßmann als Schriftführer der Arbeitsgemeinschaft vor und stellt sie noch vor der nächsten Sitzung den ARGE Mitgliedern zur endgültigen Prüfung zur Verfügung. Der Vertragsentwurf wird den Mitgliedern nach Fertigstellung auf der BFW Homepage im internen Bereich als Download bereitgestellt. Mitglieder haben dann die Möglichkeit, den Verwaltervertrag auch für Ihre Dienstleistungen zu verwenden. *D.B.*

Peter Patt kommentiert

Vertikal fairer Umgang



Verwalter im Bietverfahren können schon mal auf die Wettbewerbspauke hauen. Lieferanten im Wettbewerb auch. Im BFW haben wir Regeln für unser Miteinander am Markt aufgestellt und unterziehen uns diesen freiwillig. Partnerschaftlichen Umgang pflegen wir auch mit unseren Fördermitgliedern. Ist das eigentlich selbstverständlich? Unsere Lieferanten und Fördermitglieder haben auch andere Kunden. In drei Gruppen möchte ich diese aufteilen: Bestandshalter, Temporäreigentümer und Fremdverwalter. Sie unterscheiden sich nach Größenordnung und Herangehensweise bei Auftragsvergaben. Große Nachfrager können Rahmenverträge mit Mengendegressionen durchsetzen. Planungsänderungen werden dann oft mit kurzfristiger Profitorientierung zulasten der ohnehin knapp kalkulierten Preise auf den Lieferpartner gedrückt. Die mit den Investoren vereinbarte Rendite steht als Maß aller Dinge im Vordergrund. In unserer Branche ist aber nicht vieles standardisierbar, was zu entsprechenden Preisnachlässen führen könnte. Die Immobilie als ‚Home and Castle‘ lebt von Individualität und Individualisierung. Auf diese einzugehen lohnt sich aber erst mit längerfristigem

Investitionsinteresse, kurzfristig orientierte Anlegergruppen ziehen ihr Programm nach Standards durch. So sehen die Immobilien dann auch aus, so fühlen sich die Menschen oft: als auswechselbare Nummer. Unsere Fördermitglieder leben also im Spagat zwischen dem Mengeninteresse, welches sie meist durch andere Auftraggebergruppen bedient bekommen, und dem Nachhaltigkeitsinteresse, für welches BFW-Fachverwalter gerade stehen. Wir bekommen nicht die besten Preise, aber bestimmt die intensivere Betreuung. Nicht der schnelle Großauftrag steht im Vordergrund, sondern die langfristig belastbare Zusammenarbeit. Neue Lösungen für die Immobilienbranche entwickeln wir nicht durch mit Hungerkonditionen ausgesaugte Verträge, sondern durch effizientes Ineinandergreifen unserer Aufgabenbereiche im Dienst am Bewohner. Das vertikale Branchentreffen des BFW mit seinen Fördermitgliedern aus Industrie, Handwerk und wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen auf unsere Einladung hin verdeutlicht den Stellenwert, den unsere Partner bei uns haben. Erst auf einer solchen vertraulichen und persönlichen Umgangsbasis lassen sich Weiterentwicklungen von Produkten und Leistungen für unsere Kunden erreichen. Nur die Besten einer Branche können Fördermitglieder beim BFW werden, nur mit den Besten wollen wir Markt und Marken ausbauen. Was Du willst, was man Dir tut,, denk Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

BFW Strategieworkshop – Was nimmt sich der Verband vor?

In Fulda wurde über die Zukunft des Verbandes im Jahr 2008 diskutiert

Am 24. und 25. Januar 2008 fand der mittlerweile traditionelle BFW Strategieworkshop in Fulda statt. Bei der diesjährigen Diskussion ging es um die Ausrichtung sowie die Positionierung des Verbandes im Jahr 2008. Im Vordergrund stand, einen Schwerpunkt auf Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

zu legen. Der Verband soll verstärkte Präsenz gegenüber dem Verbraucher, dem Wohnungseigentümer, einnehmen, um damit Qualitätsarbeit zu vermitteln, die dem BFW Verwalter zu Gute kommt und die Mitgliedschaft im Verband zu einem Markenzeichen in der Branche macht. BFW Verwalter können sich dadurch vom Durchschnitt der Verwalter abgrenzen. Die Verbraucher wissen, wenn sie einen BFW Verwalter beauftragen, wird sich ihre Investition mit Qualität auszahlen. Für die neu gegründete Projektgruppe „Presse- und Öffentlichkeitsarbeit“ heißt es, dieses Ziel in den Arbeitsalltag des Bundesfachverbandes zu implementieren. Mit Spannung wird die Entwicklung von Seiten der Landesbeauftragten und dem Vorstand des Verbandes erwartet. Unter dem Motto „Wo BFW draufsteht, ist auch BFW drin!“ werden die Ziele und Grundsätze des BFW und seiner Mitglieder an den Verbraucher herangetragen.

Kurz und wichtig

Vom 8. bis 10. Mai findet in Berlin der jährliche BFW Immobilien Kongress statt.

Die wichtigsten Termine für BFW-Mitglieder:

Donnerstag, 8. Mai 2008

10:00 Uhr

BFW Jahreshauptversammlung
Maritim pro Arte

Donnerstag, 8. Mai 2008

Freitag, 9. Mai 2008

BFW Immobilien Kongress
Maritim pro Arte

Donnerstag, 8. Mai 2008

Gemeinsame Abendveranstaltung beider Verbände

E-Werk

Freitag, 9. Mai 2008

25 Jahre BFW, Stehempfang
Admiralspalast

Samstag, 10. Mai 2008

Segelcup, Besichtigungstour, Grillparty
Potsdam

Neues Mitglied

Objekt plus Immobilienverwaltung
GmbH, 65205 Wiesbaden

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 60 für Inge Eilers,
VBV mbH in 41406 Neuss

... zur runden 50 für Klaus Jürgen
Berg, Klaus Jürgen Berg Hausverwaltung
in 38108 Braunschweig

... zur runden 50 für Rainer Stoffel,
CASA CURA GmbH in
53757 Sankt Augustin

Der BFW gratuliert, wünscht Gesundheit
und Erfolg.

Neben neuen Themen gingen die Teilnehmer auch auf alte Aufgabenfelder ein. Wichtig war vor allem die Umsetzung des Wertemanagementsystems. „Das Wertemanagementsystem ist auch heute noch das Merkmal, das uns wesentlich von anderen Verbänden unterscheidet.“, so Thomas Meier, BFW Präsident. „Deshalb müssen wir weiter dafür Sorge tragen, dass es sich in unserem Verband durchsetzt.“ Den Prozess, wie sich das Wertemanagementsystem von einer Idee zur heutigen Handlungsprämisse entwickelte, erläuterte Karl-Heinz Nägele auf dem BFW Immobilien Kongress am 8. und 9. Mai 2008 in Berlin. Unter seiner Moderation war der Workshop in Fulda für alle Beteiligten menschlich angenehm und erfolgreich. Zum Abschied lobte er die Gruppe: „Sie alle haben zu dieser sehr guten Entwicklung beigetragen und ich kann nur sagen „Bravo!““ *D.B.*

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 Service Gesellschaft mbH
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Tel.: 030 / 23 45 76 68 · <http://www.bfw-service.de>
deniz.bolten@bfw-service.de

Bildnachweis: Fotos BFW, Firmenarchiv
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.