

Software für die Genossen Verwalter

BFW hat Genossenschaft zur Vermarktung einheitlicher Verwaltersoftware gegründet

Welche Software passt zu meinem Unternehmen? Der Markt bietet eine unübersichtliche Fülle von Verwaltersoftware von teilweise zweifelhafter Qualität und nicht selten zu überzogenen Preisen. Verwalter brauchen ein verlässliches Markenprodukt. Deshalb hat der BFW am 16. März die Genossenschaft BFW Software eG gegründet, die eine von Fördermitglied HausPerfekt GmbH & Co KG entwickelte und auf die Bedürfnisse der Verwalter zugeschnittene einheitliche Software vermarktet.

„Unser Ziel ist, allen Verwalterinnen und Verwaltern optimale, den juristischen und kaufmännischen Anforderungen entsprechende einheitliche Software zur Verfügung zu stellen“, erläutert Peter Waßmann aus Celle, geschäftsführender Vorstand der neuen Genossenschaft. „Weitere Dienstleistungen werden mit erfolgreicher Etablierung der Genossenschaft folgen.“

Das allgemeine Defizit ist offensichtlich, erst 10-15 Prozent der Verwalterkollegen, schätzt Waßmann, verfügten über Software, die ihren Bedürfnissen gerecht wird. Gleich, ob ein Unternehmen größer oder kleiner sei, es brauche Software, die Buchhaltung transparent macht, den Workflow impliziert, wählbare Arbeitskomponenten und Vernetzung ermöglicht. Die neu gegründete Genossenschaft bietet einen Weg, ihren Mitgliedern künftig ein komplettes Paket zu Vorzugskonditionen anzubieten.

„Die von Fördermitglied HausPerfekt entwickelte Software bietet alle Voraussetzungen, zu einem BFW-Markenprodukt zu werden. Sie wird uns günstig bereitgestellt, ständiger Abgleich und Weiterentwicklung sind mit dem Softwarehaus verbindlich vereinbart“, erläutert Waßmann.

Im Rahmen der Genossenschaft, bestätigt auch Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Klaus Nahlenz vom BFW-Vorstand, seien Verträge und Lizenzen gesichert. „BFW-Perfekt ist ein Produkt, auf das wir Einfluss nehmen und dessen Qualität wir kontrollieren können. Verwalter werden wissen, was sie bekommen

und sich darauf verlassen können.“ Eine Genossenschaft sichere – anders als eine GmbH – das Mitspracherecht gleichberechtigter Partner und den Einfluss aufs Produkt. Jeder Genosse habe dabei eine Stimme.

Hilfe möglich. Unserer Professionalität wird das sehr nützen. Wir denken dabei auch in größerer Dimension, denn nicht nur den Mitgliedern des Fachverbandes, auch den Kolleginnen und Kollegen vom Kooperati-



Zuversichtliche Gründermütter und -väter der neuen Genossenschaft

Verlässlichkeit statt Ärgernis

In der Vergangenheit, so Peter Waßmanns Erfahrung, hätten Verwalter oft umfangreiche Pakete teuer erworben und seien dann damit sitzen gelassen worden. „Es gab kein Update, keine Wartung, keine Richtlinien, keine Anpassung an die Struktur der Unternehmen. Ein echtes Ärgernis. Dem können wir über die Genossenschaft mit unserer Markensoftware entgegenwirken.“ Das Prinzip ist auch für kleine Unternehmen günstig: Was für größere Anforderungen entwickelt wird, kommt auch ihnen zugute. Nur individuelle Sonderwünsche müssten extra vereinbart werden.

Waßmann blickt auf zukünftigen Nutzen. „Je mehr Verwalterinnen und Verwalter sich auf unsere einheitliche Software festlegen, umso besser sind Marktvergleiche, Abgleich von Benchmarks und gegenseitige

onspartner Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. soll die Genossenschaft offen stehen. Hier verstehen wir uns als Qualitätspartner zum gemeinsamen Nutzen.“

Zum BFW Immobilien Kongress im Mai folgen Details

Am Preis-Leistungsverhältnis und den genauen Konditionen wird derzeit gearbeitet. Gedacht ist, die Genossenschaftsanteile an den verwalteten Einheiten/Arbeitsplätzen auszurichten. Zusammen mit den Kosten für den Erwerb der Software soll für die Genossen ein Beitrag stehen, der deutlich unter den üblichen Marktpreisen liegt.

Zum BFW Immobilien Kongress im Mai in Berlin soll das gesamte Projekt im Detail vorgestellt werden. B.E.

Startschuss für eine neue Tradition

Großer Zuspruch für erstes Rhein-Main Verwalterforum

Zum ersten Rhein-Main Verwalterforum bat die BFW Service Gesellschaft in Kooperation mit den Landesverbänden Hessen und Rheinland-Pfalz/Saarland am 17. und 18. März nach Mainz-Finteln. Dieser Einladung folgten viele BFW-Mitglieder und noch nicht im Verband organisierte Verwalterinnen und Verwalter. Da die Kapazität im Atrium-Hotel auf 100 Teilnehmer beschränkt war, mussten bedauerlicherweise etliche Interessenten verzichten.



Podiumspartner Brüderle, Nees, Nahlenz

BFW-Landesbeauftragte Helga Nees freute sich über den großen Zuspruch und bedankte sich bei den Hauptsponsoren Techem Energy Services GmbH und Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH & Co KG sowie den Ausstellern HausPerfekt GmbH & Co KG, Donauer & Probst GmbH & Co KG, BBT THERMOTECHNIK GmbH Junkers Deutschland, LiftConsulting Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik mbH und Caninenberg & Schouten GmbH Versicherungsmakler. Ohne sie wäre eine solche Veranstaltung in dieser Qualität nicht durchführbar. Als Gastredner konnte der stellv. FDP-Parteivorsitzende Rainer Brüderle gewonnen werden. Er ermunterte die Verwalter, sich ungeteilt ihrer enormen Verpflichtung zu stellen und die ihnen überantworteten Wirtschaftsgüter sach- und fachgerecht zu verwalten. Es sei an der Zeit, dem Verwalterberuf ein offizielles Gesicht zu geben und - wie in anderen europäischen Ländern - die Beachtung, die ihm gebührt. Dringend sei erforderlich, mit der Novellierung des WEG den gesetzlichen Rahmen für ordnungsgemäße Verwaltung anzupassen.

Gerüstet für anspruchsvolle Aufgaben

Mit ihren Sach- und Fachthemen gaben die Referenten hilfreiche Tipps. Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt in Solingen, kommentierte den BGH-Beschluss zur Teilrechtsfähigkeit

der Wohnungseigentümergeinschaft und zeigte Haftungsrisiken für Verwalter auf. Er empfahl, Inhalte der Verwalter- und Versicherungsverträge zu prüfen, ob diese kollisionsfrei mit der Organstellung des Verwalters einhergehen.

Richard Kunze aus Worms sprach auf Basis persönlicher Erfahrungen zur Unternehmensnachfolge und -bewertung bei Kauf und Verkauf. Er prognostizierte eine Bereinigung des Verwaltermarktes - einhergehend mit einem Rückgang der Zahl kleiner und mittlerer Betriebe. Europaweit agierende Firmen werden einen Großteil des Marktes besetzen und kleinere Unternehmen sich nur behaupten, wenn sie sich mit Alleinstellungsmerkmalen und Marktpräsenz auf die neue Situation einstellen. Kunze informierte über das neue BFW-Projekt Unternehmensnachfolge. Verwalter können Beratung, objektive Bewertung ihres Unternehmens und die Unternehmensbörse zur Vermittlung von Käufern und Verkäufern als Dienstleistung nutzen.

BFW-Präsident Thomas Meier aus Nürnberg stellte qualifizierte Kennzahlen für die erfolgreiche Unternehmenssteuerung vor und verwies auf das BFW-Engagement „Erfolg, mit dem Sie rechnen können“ (siehe auch BFW AKTUELL April 06). Mit Verwalterkennzahlen können alle BFW-Mitglieder ihr Unternehmen bewerten. Eine Rubrik auf der Internetseite www.verwalter-kennzahlen.de ermöglicht das „einfach und zu kleinem Geld“. Die Reaktion der Teilnehmer zeigte, dass diese Möglichkeit noch keineswegs Bestandteil unternehmerischen Planens ist. Den zweiten Veranstaltungstag eröffnete Peter Gerhardt von der Techem Energy Ser-

vices GmbH mit seinem Vortrag zum Energiepass als ein über den Eigentümergeinschaften schwebendes Damokles-Schwert. Anhand von Statistiken verdeutlichte er energetische Einsparpotenziale und gab praktische Hinweise. Michael Baumgart, Vorsitzender Richter am LG Darmstadt, sprach über neueste Rechtsprechung zum Sonder Eigentum. Klaus Fuhrmann, Rechtsanwalt in Kaiserslautern, zeigte Möglichkeiten der Beitreibung von Wohngeldrückständen auf. Besonderen Wert legte er auf „richtige Beschlussfassung“. Thomas Hannemann, Rechtsanwalt in Karlsruhe, setzte mit fundierter Präsentation zum Mietrecht einen weiteren Höhepunkt.



Viel Publikum im (zu) kleinen Saal

Nächstes Jahr im großen Saal

Als „überaus großen Erfolg“ beurteilte Helga Nees das erste Rhein-Main-Verwalterforum - bestätigt durch die Teilnehmer. Sie sieht den Startschuss für eine jährlich wiederkehrende Veranstaltung und avisierte diese für den 16. und 17. März 2007. Dann aber im großen Saal des Hotels.

Der Landesbeauftragten war zudem wichtig, den Mitarbeiterinnen der BFW-Geschäftsstelle Brigitta Elsner und Christine Witt sowie Geschäftsführer H. Michael Sparmann für die exzellente Vorbereitung der Veranstaltung zu danken.

H.N.
Fachvorträge: www.wohnungsverwalter.de

Motivation und Konsequenz überzeugen

Peter Gerhardt, Techem, über Kristin Otto, Exschwimmstar und ZDF-Sportmoderatorin: Warum haben wir als BFW-Fördermitglied Kristin Otto gebeten, auf dem Mainzer Verwalterforum aufzutreten? Was kann sie Unternehmern sagen? Ihre Konsequenz überzeugt.

Konsequent hat sie als Spitzensportlerin trainiert und sich auf Ziele orientiert. Das war von Erfolg gekrönt. Genauso konsequent hat sie dann losgelassen und ein neues Berufsbild ins Auge gefasst. Auch als Journalistin muss sie einen Grad von Perfektion erreichen. Das ZDF verlangt hartes Arbeiten. Ihre Disziplin hat ihr zu der Souveränität geholfen, die sie heute ausstrahlt. Die Parallelen, die sie zwischen sportlichem und beruflichem Fortkommen zog, die Motivationen, die sie daraus schöpfte, sind für jeden überzeugend, der ein Unternehmen zu führen hat. Erfolgsorientiert hat sie geplant und verwirklicht, was sie sich vorgenommen hat. Für mich strahlte sie weit mehr Glaubhaftigkeit aus als mancher Motivationspapst, der nur alten Wein in neuen Schläuchen verkauft.



Beiräte erneut gefesselt

Bereits zum 21. Mal lud die STADTGRUND GmbH in Düsseldorf ihre Verwaltungsbeiräte und weitere Interessenten am 25. März zu einem Halbtagesseminar in das „park-inn“ Hotel in Kaarst ein. Der Einladung folgten rund 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmer! Das Eis brach Martina Vetter, die in Düs-



Samstagsausflug zum Seminar

seldorf eine Praxis für Coaching und Psychotherapie betreibt und durch ihre Serie „Verwalter menschlich“ im Mantelteil dieser Zeitschrift bekannt ist. Sie fesselte mit dem Thema „Verwaltungsbeirat – Fluch oder Se-

gen?“ Anschließend ging Klaus Westphal, Geschäftsführer der WestWood Kunststofftechnik GmbH Petershagen zum technischen Teil über und informierte über Flüssigkunststoff. Wie Balkonsanierung damit unproblematisch und rasch abläuft, davon konnten sich die Teilnehmer in einer praktischen Vorführung überzeugen. Michael Hoffmann, Geschäftsführer der Jung Bauflächentechnik GmbH Solingen, erläuterte die Arbeitsschritte seiner Mitarbeiter.

Im rechtlichen Teil brannte Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht aus Solingen, ein rhetorisches Feuerwerk ab. Er berichtete über unglaubliche, aber wahre und durch Rechtsprechungszitate belegte Urteile zu Beiräten als „Prügelknaben“ oder als „Schlichter im Dauereinsatz“.

In den Pausen war Gelegenheit, mit Beschäftigten der STADTGRUND sowie der Aussteller ish, techem-Lehnen, GAS-Control und eben der Firmen WestWood und Jung sowie der Heyne & Partner Versicherungsmakler ins Gespräch zu kommen. Nachfrage auch Informationen vom Team des

Architekturbüros Kaiser aus Düsseldorf zu baulichen Anforderungen des Energiepasses. Dass schließlich die vorgesehene Seminardauer überschritten wurde, zeigte, dass die Veranstaltung als ausgesprochen positiv empfunden wurde. Nicht zuletzt veranlass-



Alles easy mit Flüssigkunststoff

ten Gespräche mit Beiräten – neben den eigenen nahmen rund 70 noch nicht von der STADTGRUND betreute Beiräte teil – Thomas Vetter zu dem Versprechen, zu weiteren Seminaren in absehbarer Zeit einzuladen. T.V.

Willkommen dem neuen Fördermitglied

Caparol: Glanz im Baufarbenbereich

Seit 111 Jahren hat die Caparol-Unternehmensgruppe ihren Firmensitz im südhessischen Ober-Ramstadt. Dazu gehören die Marken Caparol mit Farben, Lacken, Lasuren, Putzen für den dekorativen Bereich, Disbon mit bauchemischen Produkten für Boden, Dach, Beton und Gewässerschutz, Capatect mit Wärmedämm-Verbundsystemen zur Energieeinsparung und Alpina mit Farben für den Heimwerker. Alpinaweiß ist Europas meistverkaufte Innenfarbe. Die Caparol-Gruppe beschäftigt ca. 3700 Mitarbeiter – 1300 davon am Stammsitz, wo in Spitzenzeiten pro Tag bis zu 1400 Tonnen Farbe hergestellt werden.

Seit kurzem ist das Unternehmen, das 1992 auch die Lacufa AG Lacke und Farben in Berlin übernahm und modernisierte Produktionsstätten in Fürstenwalde, Nerchau und Köthen betreibt, Fördermitglied im BFW. „Wir wollen“, sagt Manfred Dondorf von der Geschäftsleitung der Caparol Farben Lacke Bautenschutz GmbH, „unsere Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft nutzen und hoffen, BFW-Mitglieder besser über unsere Produkte und Serviceleistungen informieren zu können.“

Mit ausgefeiltem Service soll Verwaltern professionelle Unterstützung bei Renovierung, Sanierung und Modernisierung von Immobilien gegeben werden. „Genauso suchen wir aber auch“, betont Dondorf, „den Meinungs- und Erfahrungsaustausch. Nur so bekommen wir Hinweise aus der Praxis auf Probleme, zu deren Lösung wir beitragen können.“ Wo immer „möglich und sinnvoll“ will das Unternehmen Verwalter informieren und sein Angebot präsentieren.

Auf dem BFW Immobilien Kongress im Mai soll über Erfahrungen mit regenerativen, in die Wärmedämm-Verbundsysteme der Fassade integrierte Systeme berichtet werden. „Wir sind sicher“, zeigt sich Dondorf überzeugt, „dass die Mitglieder des BFW aus unserer Innovationskraft deutlichen Nutzen ziehen können.“

Internationales Agieren von Gewicht

Die Caparol-Firmengruppe sieht sich als viertgrößtes Unternehmen der Branche in Europa unter den ersten Adressen der Bautenanstrichmittelhersteller. Seit langem hat

sie die Internationalisierung vorangetrieben und ist heute mit eigener Produktion in Österreich, Italien, Schweden und Frankreich sowie Vertriebsstützpunkten in der Schweiz, in Benelux, Portugal, Spanien und fast al-



Sichtbares Zeichen der 1996 eröffneten, europaweit modernsten Caparol-Dispersionsfarbenfabrik im vorderen Odenwald: der 46 m hohe Turm

len osteuropäischen Ländern einschließlich Rußland vertreten. Auch in der Türkei dominiert das Unternehmen mit Bautenanstrichmitteln. Der Produktionsstandort in Dubai bedient Kunden im arabischen Raum und in Afrika. In China wurde erst kürzlich ein zweites Joint-Venture gegründet. www.caparol.de

Peter Patt kommentiert Heuschrecken II

Nun ist es durch, worüber bei Drucklegung der letzten Ausgabe noch keine Klarheit herrschte: Dresden hat seinen kommunalen Wohnungsbestand verkauft und sich damit vollständig entschuldet. Eine außergewöhnlich umfangreiche Sozialcharta sichert den Mietern fairen Umgang. Doch die Angst vor ‚Renditehaien‘ ist hoch, das politische Lager entzweit. Die wirtschaftlichen Überlegungen der Investoren, die keine Zaubereien oder Auspres-sungen sind, habe ich im April dargestellt. Ein Wohnungsmarkt mit 20 Prozent Leerstand rechtfertigt auch keine staatliche Fürsorge durch Eigengestellung von Wohnraum. Ökonomisch sinnvoller und generationsgerechter ist die Vermeidung von Schulden. Es kommt jetzt darauf an, dieses Versprechen verfassungsrechtlich abzusichern, dann besteht die Chance, das ‚Tafelsilber‘-Gerede auf die Füße ökonomischer Vernunft zu stellen.

Dresden ist nur ein Beispiel für die derzeitigen Einkäufe internationaler Investoren auf dem zinsniedrigen deutschen Markt. Weitere Kommunen und Portfolios werden folgen. Welche Chancen haben wir Verwalter dabei?

Kerngedanke ausländischer Investoren ist das Asset-Management als Bindeglied zwischen operativem Facility-, Property- und strategischem Portfolio-Management. Immobilien sind für diese Fonds eine von vielen Anlagemöglichkeiten (Assets), die je nach Markt ge- und verkauft werden. Erfolgsentscheidend ist das Management, das über ‚Verwaltung‘ hinausgeht. Eine vollständige Datenbasis für Portfolioentscheidungen muss erstellt und gepflegt werden, Ertrags-

und Wertsteigerungspotenziale sind zu ermitteln und zu heben, die Dienstleister rund um die Immobilie bedürfen fachlichen Controllings. Aufgrund der Verzahnung mit den strategischen Anlageinteressen wurde das Asset-Management bislang meist von den Investoren selber abgedeckt. Aber dort fehlen Marktkenntnisse, das Klein-klein der täglichen Verwaltung. Das ist eine Chance für unsere Zunft, den Aufgabenbereich auszuweiten. Wer im Umgang mit finanzmathematischen Kalkulationsmethoden, internationalen Bewertungsverfahren und Exit-Strategien ebenso fit ist wie bei Kennzahlen wie Cashflow, internem Zinsfuß und Yield-gap, hat als Dienstleister mit englischsprachigem Berichtswesen Chancen. Immobilienmanagement umfasst auch Budget- und



Risikomanagement, Marktanalyse, Controlling von Dienstleistern und Baumaßnahmen. Der Leistungsumfang geht also über unsere klassische Immobilienverwaltung (Property Management) hinaus und verzahnt sich mit den Ertrags- und Portfolio-Zielsetzungen des Anlegers.

Die Zusammenarbeit orientiert sich grundsätzlich am Investor, das Objekt kommt erst nachrangig. Ein enges Vertrauensverhältnis führt zu längerer Zusammenarbeit als die reine Bearbeitung der einzelnen Immobilie. Die Vergütungen orientieren sich am Objektwert und am Erfolg des Wertzuwachses. Aber auch wenn ein solcher Großauftrag nicht erreicht werden kann: Die Präsenz ausländischer Investoren sorgt für zunehmende Professionalisierung unserer Branche und eine Verbreitung internationaler Managementstandards. Wir tun also gut daran, uns darauf einzustellen.

Good luck, wünscht
Ihr Peter.Patt@Wohnungsverwalter.de

BFW Versorgungswerk – Mehrwert für Mitglieder

Am 7. April wurde in Wiesbaden das BFW Versorgungswerk e.V. ins Leben gerufen. Partner dafür ist die COR bAV Services GmbH, die Verwaltungsunternehmen beraten wird. Zum Konzept gehören eine betriebliche Altersversorgung (bAV) mit Gruppen-Unterstützungskasse und einer Direktversicherung über Gruppenverträge. Die können auch auf privater Basis erfolgen, umfassen eine eigene Berufsunfähigkeitsrente und ein Riester-Rente-Zulagenmodell. Winterthur bietet in Verbindung mit Swiss Life Versicherungen und der Stuttgarter Versicherung dem BFW gute Konditionen. Die Versicherer garantie-

ren vereinfachte Gesundheitsprüfung und Risikoschutz ohne Bürokratie. Hintergrund für das Versorgungswerk ist die seit 1.1.2006 geltende rechtliche Regelung, nach der Beschäftigte vom Arbeitgeber verlangen können, für sie rentenwirksame Anlagen zu tätigen.

„Der Arbeitgeber muss darauf reagieren, mit unserem Versorgungswerk machen wir ein Angebot, auf das alle Verbandsmitglieder zurückgreifen können“, erläutert BFW-Geschäftsführer H. Michael Sparmann. „Klar strukturierte Verbandsregelungen sorgen für Transparenz und entlasten unsere Mitgliedsunternehmen. Ihnen wird ein Mehrwert geboten, den sie im Interesse ihrer Beschäftigten nutzen sollten.“

Kurz und wichtig

Nächste Basisseminare I

18.5.-19.5. Dortmund, 1.6.-2.6. Münster, 8.6.-9.6. Duisburg, 15.6.-16.6. Leipzig, 22.6.-23.6. Altötting, 29.6.-30.6. Hamburg
Anmeldungen: www.wohnungsverwalter.de

Neue Fördermitglieder

Sick Gesellschaft für Rohrreinigungs- und Sanierungstechnik in 73092 Heiningen
InRaCon GmbH in 82438 Eschenlohe

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 40 für Thomas Meier, Pfeuffer Immobilien Verwaltung & Management GmbH in Nürnberg.

Ebenfalls 40 werden Ronald Hebecker, Hebecker Hausverwaltungs GmbH in Halle und Hajo Oertel, ORION Hausverwaltung GmbH in Bremen
Der BFW gratuliert, wünscht Gesundheit und Erfolg!

Zum 40. Dienstjubiläum gratuliert der BFW Frank-Detlef Korsmeier von der Proenergy Contracting GmbH & Co. KG Bochum.



1. April - fröhliche „QM“-ler, doch kein Aprilscherz: Der TÜV Süd überreichte vier BFW-Verwaltungsfirmen – der Becker & Döring GmbH Sprockhövel, der Stenmanns Immobilienverwaltung Radevormwalde, der City Immobilien GmbH Wuppertal und der EN Wohnungsverwaltung GmbH Schwelm – und drei weiteren Verwaltungen die Urkunden zur erfolgreichen Gruppenzertifizierung nach DIN ISO 9001:2000. Der BFW wünscht Erfolg beim Qualitätsmanagement.

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: Bettina Erdmann
Pressebüro transit berlin.pro media
Torstraße 177 · 10115 Berlin · Tel.: 0 30/61 30 96 63
www.pressebuero-transit.de

Bildnachweis: Fotos BFW, Firmenarchive
Druck: v. Stern'sche Druckerei GmbH & Co KG
Zeppelinstraße 24 · 21337 Lüneburg

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.