

## Neue Stufe der Gemeinsamkeit

Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft als neue Interessenvertretung präsentiert

Mit scharfem Profil will die neue Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) künftig in der Öffentlichkeit agieren. Der Gemeinschaftsstand auf der Münchner Expo Real war Zeichen für die qualitativ weiterentwickelte Kooperation in der Immobilienwirtschaft.



Eröffnung des BSI Gemeinschaftsstandes auf einer der weltgrößten Immobilienmessen

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Haus & Grund Deutschland, der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW), der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) und der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) bauen mit der neuen Bundesvereinigung ihre Zusammenarbeit aus. Als nachdrückliche Interessenvertreterin für die in ihrer Bedeutung oft unterschätzte Immobilienwirtschaft stellte sich die BSI auf der Münchner Expo Real Ende Oktober vor. Mit deutlicher Stimme wird sich die Bundesvereinigung für die Verbesserung der politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingung der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einsetzen, kündigte der derzeitige BSI Vorsitzende Rüdiger Dorn, Präsident von Haus & Grund Deutschland, an.

Unter Wahrung der Selbstständigkeit der einzelnen Mitgliedsverbände wird die BSI

immobilienwirtschaftliche Diskussionen mit Forschungsergebnissen und statistischen Grundlagen unterstützen. Gemeinsame Stellungnahmen zu wichtigen, die Branche betreffenden Fragen werden erarbeitet. Parlament und Ministerien sollen zu ihrer Politik beraten werden. Um den sozialen und wirtschaftlichen Stellenwert der Immobilienwirtschaft zu verdeutlichen, wird die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit intensiviert.

### Klare Orientierung, potente Partner

Schon auf der Messe konnten sich Besucher ein Bild vom vereinten Auftreten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft machen. Auf dem Gemeinschaftsstand waren nicht nur die Spitzenverbände vertreten, sondern auch namhafte Partner aus dem Bildungsbereich und der Industrie. Darunter die Bankakademie Frankfurt,



In der Pressekonferenz wurden Konzept und Programm des neuen Spitzenverbandes vorgestellt

die Berlin Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (BBA), der Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung (vhw), die Deut-

sche Immobilienakademie an der Universität Freiburg (DIA), das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), die u.a. ihre Fortbildungsangebote vorstellten.



Immobilienwirtschaftlicher Marktplatz: 1550 Unternehmen aus 55 Ländern waren auf der 9. Expo Real

Dazu ista International, Kabel Deutschland, Vattenfall Europe und die Wolf GmbH mit Informationen zu ihrem Leistungsangebot für die Immobilienwirtschaft.

Es gab lebhaftes Diskussionen zu allen Fragen der Weiterentwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zu zahlreichen Veranstaltungen kam prominenter Besuch aus der Landes- und Bundespolitik – so zur Ständeröffnung und zur Verleihung des

Forschungspreises für die Immobilienwirtschaft durch die DIA. BFW Präsident Thomas Meier äußerte sich zufrieden über die neue Ebene der Zusammenarbeit. „Wichtige Lobbyarbeit erhält durch die Bundesvereinigung weitaus größeren Nachdruck. Positionen werden für die Immobilienwirtschaft gemeinsam erarbeitet. Es gibt eine klare Satzung und ein Arbeitsprogramm fürs nächste Jahr. Das ist finanziell untersetzt und bietet allen Verbandsmitgliedern Sicherheit.“

Als ersten Auftritt im neuen Jahr wird die BSI am 31. Januar 2007

zum Jahressmpfang in den Leibniz-Saal der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften an den Berliner Gendarmenmarkt einladen.

# Anfang einer guten Partnerschaft

## 13. Mitteldeutsche Immobilientage in Dresden erstmals als gemeinsame BFW-Veranstaltung mit 200 Teilnehmern

Glückszahl 13: Die 13. Mitteldeutschen Immobilientage vom 11. bis 12. Oktober in der sächsischen Landeshauptstadt waren die ersten, die der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen e.V. und der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., Landesverbände Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen gemeinsam ausrichteten.

BFW-Landesverbandsvorsitzender Berndt Dietze sprach angesichts politischer Wahrnehmung, reger Resonanz und fachlichem Vollprogramm mit wechselndem Focus auf beide Verbände vom „Anfang einer guten Ehe.“ BFW-Landesbeauftragter Sachsen Andreas Lang bestätigte: „Wir sind auf Augenhöhe, um uns gemeinsam den Veränderungen in der Immobilienwirtschaft zu stellen.“



Der Tagungsraum im Dresdner RAMADA Treff Hotel füllt sich

Was auf Bundesebene mit dem BFW Immobilien Kongress bereits praktiziert wird, soll auf Landesebene ebenfalls klappen: gemeinsame Veranstaltungen, vereintes Agieren beider Verbände. Die Mitteldeutschen Immobilientage entwickeln sich mit Unterstützung vieler Partner wie der IHK und namhafter Fachaussteller zum Verbandstag für die ganze Branche in der Region.

Schrittweises Zusammenrücken von Verwaltern und Bauträgern sei in wirtschaftlich schwieriger Zeit von Vorteil, denn die Immobilienwirtschaft brauche stabile Unternehmen, betonte Berndt Dietze. Dabei verschiebe sich das Gewicht von den Bauträgern zu den Verwalterunternehmen. Gute Wohnungsverwaltung sichere den Zustand der Gebäude. Man müsse aber auch Mut haben, etwas Neues zu schaffen, für Alte oder junge Familien zu bauen. Die ins Haus stehende Mehrwertsteuererhöhung belastete die Unternehmen seines Verbandes sehr und schwäche die Kaufkraft weiter, so Dietze. Für Marktbelebung seien reduzierte Bau-standards und strategische Partnerschaften notwendig.

Gemeinsames Denken und gemeinsame Positionen führten zu gemeinsamem Handeln. Nur so könne man sich Wettbewerbsvorteile verschaffen und am Markt bestehen, beschwor auch Andreas Lang den Geist der beiden Tage. Bei großen strukturellen Woh-



### Wohin zuerst in der Fachausstellung?

nungsl Leerständen im Land gelte es, Mieter mit ihren veränderten Ansprüchen zu halten. „Verwalter sind ein Garant für nachhaltige Bewirtschaftung und Werterhalt der Immobilien.“ Bei zunehmenden persönlichen Problemen von Eigentümern und Mietern komme ihnen oft die Rolle eines Seelsorgers zu. Dazu müssten sie sich auf Veränderungen im Miet- und WEG-Recht einstellen und seien mit einer kaum noch verständlichen Rechtsprechung konfrontiert. „Für die Meisterung der Alltagsprobleme wollen wir den Mitgliedern unserer Verbände gutes Rüstzeug an die Hand geben.“



Staatsminister Dr. Albrecht Buttolo (Mi.) mit den regionalen BFW-Chefs Andreas Lang (li.) und Berndt Dietze (re.)

### Konjunkturimpulse durch die Wohnungswirtschaft?

Der Gretchenfrage, wie hältst Du es mit der Immobilie, stellten sich Staatsminister Dr. Albrecht Buttolo und die wohnungspolitischen Sprecher im Sächsischen Landtag Dr. Jürgen Martens für die FDP und René Fröhlich für die Linkspartei/PDS.

Stichworte Buttolo: Komplizierter Stadtbau – bis 2006 schon 60 000 Wohnungen im Freistaat abgerissen, 140 000 weitere folgen. Stabile Stadtstrukturen sollen entstehen. Förderung für Eigentümer, die kurz vor der Rente stehen und durch Arbeitslosigkeit in finanzielle Not geraten, sollte überlegt werden, damit sie ihre Immobilie als Altersvorsorge halten können. Immobilienbranche trägt zur sozialen Zufriedenheit der Bürger und damit zur inneren Sicherheit bei. Konjunkturimpulse aus Immobilienwirtschaft ja, aber anders als in den 90er Jahren.

Stichworte Martens: Mittel für Stadtbau halten nicht mal Anwachsen der Leerstände auf – bis 2020 von 400 000 auf 420 000. Leerstand dreht Spirale schnell nach unten, deshalb hat Rückbau Priorität vor Aufwertung. Mehrwertsteuererhöhung kann nicht weitergegeben, von den Unternehmen auch nicht weggesteckt werden. Entlastung von überzogenen Baustandards dringend geboten. Soziales Problem: Wer kann sich noch eine Immobilie leisten? Private Eigentümer in Stadtbau einbinden, dafür Arbeitsgemeinschaften schaffen.



Immer im Disput: Rechtsexperte Riecke (re.)

Stichworte Fröhlich: Nur 2500 neue Wohnungen 2005 gebaut. Stadtentwicklungskonzepte müssen gemeinsame für Stadt und Land sein. Aber: Prioritäten setzen! Infrastruktur kann bei Entvölkerung vielerorts nicht mehr vorgehalten werden – deren Rückbau in Konzepte einbinden. Förderprofile anders gestalten, bis 2019 fließen noch EU-Mittel. Nicht nur abreißen, auch entwickeln, für solche Bauflächen Grundsteuer erlassen.

### Konzentrierte Thementage

Der erste Tagungsnachmittag war mit seinen Arbeitskreisen Denkmalschutz, Gebäudeenergiepass, Immobilienrecht und Wohnungs- und Immobilienmakler vorrangig auf Schwerpunkte des Partnerverbandes ausgerichtet. Der zweite Tag zielte explizit auf die Interessen der Verwalterinnen und Verwalter in beiden Verbänden.

Den aktuellen Stand der Novellierung des WEG umriss Rechtsanwalt **Horst Müller**. Nach Einarbeitung Teilrechtsfähigkeit WEG-Gemeinschaften, 1. Lesung Bundestag und Anhörung Rechtsausschuss Mitte September „schweigt der Gesetzgeber.“ Müllers Prognose: Gesetz wird kommen, aber frühestens zum 1.7.07, keinesfalls zum 1.1.

**Dr. Olaf Riecke**, Hamburger Amtsrichter, beschäftigte sich mit Schönheitsreparaturen als „erheblicher Negativerfahrung“ für Verwalter und „Unwort“ des Mietrechts. Eine einheitliche Linie sei schwerlich zu finden. Durchgesetzt hätten sich allenfalls die bekannten 3,5,7-Jahresfristen.

Wie umgehen mit Eigentümern in der Insolvenz? Rechtsanwalt **Dr. Bernd Nenninger** gab hilfreiche Tipps zu Deeskalierungsmaßnahmen. Verwalter könnten vieles im Vorfeld erkennen. „Sprechen Sie die ‚wackelnden‘ Eigentümer an. Es gibt Lösungen.

Rechtsanwalt **Rüdiger Fritsch** erläuterte Strategien im Umgang mit steigenden Mietforderungen und ausfällen. Tagungsskripte: [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de)



**Berndt Dietze (li.) und Andreas Lang auf Augenhöhe**

## Fazit der Landescheffs: gelungenes Experiment

**Berndt Dietze:** Die Tagung war gut ausgewogen zwischen beiden Verbänden. Themen berührten Probleme der Bauträger und der Verwalter als unserer gemeinsamen Schnittmenge. Aussteller merkten: Hier steckt Leistungskraft dahinter. Viele Mitglieder sind gekommen und haben sich bedankt. Ich habe keine Bauchschmerzen mehr. Auch im nächsten Jahr wollen wir hinter diesem Auftakt nicht zurückstehen.

**Andreas Lang:** Ich bin froh. Das Experiment einer gemeinsamen Tagung dieser Größenordnung ist gelungen. Wir haben als gleichberechtigte Partner agiert und unserem Kooperationsgedanken Qualität verliehen. Der Zuspruch von rund 200 Tagungsbesuchern gibt uns recht. Wiederholung 2007? Unbedingt! *Text u. Fotos: Bettina Erdmann*

## Energieeinsparung im Focus

Bereits zum siebenten Mal luden die Nahlenz- und NEES Firmengruppen in Rheinland-Pfalz/Saarland und Hessen am 7. Oktober eigene und „fremde“ Beiräte und Eigentümer zum Seminar. Das war mit Unterstützung der BFW Service Gesellschaft als Thementag Energieeinsparung konzipiert und fand passenderweise in einer denkmalgerecht sanierten alten Umschaltstation in Darmstadt statt.



**Glücklich über die Resonanz: BFW-Landesbeauftragte Helga Nees und Dr. Klaus Nahlenz (Mitte)**

Rund 100 interessierte Beiräte und Eigentümer folgten dem Angebot der beiden großen Verwaltungsunternehmen zur Wissensvermittlung. Alle Themen hatten die Energie im Focus. Explosiv steigende Energiekosten ziehen, so zeigte die rege Nachfrage, ein wachsendes Interesse nach Aufklärung zum rationellen Umgang nach sich. „Vor allem wollten Verwaltungsbeiräte über Haftungsrisiken und Methoden der energetischen Sanierung informiert werden“, berichtete Geschäftsführer Dr. Klaus Nahlenz, BFW-

Vorstandsmitglied. Welche gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten, wie wirtschaftlich kann Instandsetzung mit energetischen Maßnahmen betrieben werden, worauf müssen wir bei der Haftung achten?

Bei BFW-Unternehmen sind Beiräte über die Verwalterhaftpflicht mit abgesichert. Bei aller Verantwortung, die sie im Zuge von Sanierungs- und Instandsetzungsentscheidungen übernehmen wollen oder sollen: Die Kompetenzen müssen geregelt sein. Beiräte sind beratend und nicht handelnd tätig. Das stellte Michael Baumgart, Vorsitzender Richter am Landgericht Darmstadt klar. Erstmals machte der Jurist die Beiräte auch mit dem BGH-Entscheid zur Stärkung der Organstellung des Verwalters im Zusammenhang mit der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bekannt. Die Auswirkungen seien so komplex, dass sie noch nicht in vollem Umfang zu überschauen seien.

Architekt Thomas Jarmer aus Ladenburg gab aus baufachlicher Sicht wertvolle Hinweise zur Planung und Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und zum Part, den Beiräte dabei zu spielen haben.

### Anregender Workshopcharakter

Der Workshopcharakter ließ Zeit zu Diskussionen und bot durch die Fachvorträge der Aussteller und Tagungspartner genügend Anregung. „Ecotech-Heizkostenerfassung mit aktiver Energiesparfunktion“ von Techem Energy Services und auch „Balkonsanierung – Probleme, Ursachen, Lösungen“ von CAPAROL Farben, Lacke, Bautenschutz brachten manchem Eigentümer echte „Aha-

Erlebnisse“. Dr. Uwe Wullkopf, Leiter des hessischen Institutes für Wohnen und Umwelt, konnte auf eine alte Tradition der Energieeffizienz verweisen: Sein Institut hatte bereits zu Beginn der 50er Jahre ein Niedrigenergiehaus entworfen. Jetzt aber wird das Thema mit dem geforderten Energieausweis spannend. Wie und wann sich energetische Investitionen amortisieren, machte Wullkopf an Beispielen deutlich.



**Andrang am Stand von CAPAROL. Auch die anderen Aussteller erfreuten sich reger Nachfrage und notierten im Kalender reichlich Beratungstermine.**

An den Verband erging die Bitte, auf politischer Ebene Einfluss zu nehmen, dass KfW Mittel zu energetischen Maßnahmen für private Nutzer auch auf die Wohnungseigentümergeinschaften ausgedehnt werden.

„Das Klima des Seminars zeigte: Die Beiräte erwarten handfeste Hinweise,“ zog Nahlenz ein Fazit. „So konkret, und dann wieder auf aktuelle Erfordernisse ausgerichtet, werden wir in Zusammenarbeit mit der NEES Gruppe auch im nächsten Jahr die Beiratstagung planen.“ *B.E.*

Peter Patt kommentiert

## GbR-Verwaltungen in der Klemme

Verwalterhonorare gelten unsere Haftung unzureichend ab. Durch die Aufgabenvielfalt in unserer Branche - von steuerlichen und rechtlichen Fragen bis zu Anlagentechnik und Bauqualitäten - entstehen nicht unerhebliche Haftungsgefahren, die Streitwerte und Gebührenmultiplikatoren sind bei WEG-Verfahren immens, (noch geltender) Amtsermittlungsgrundsatz sowie die Streitsucht mancher Eigentümer verstärken die Risiken. Die Wahl der ‚GmbH‘ als Rechtsform hat also einen Grund, wobei Eigentümer durch eine bei BFW-Fachverwaltern verpflichtende Vermögensschadenhaftpflicht angemessen abgesichert sind. Verwalter in der Rechtsform Einzelfirma, KG, oHG oder GbR übernehmen die persönliche Haftung für ihre Betriebe. Aber selbst das wird von der Gerichtsbarkeit nicht immer gutgeheißen. Der BGH hat am 26.01.2006 (V ZB 132/05) klargestellt, dass eine GbR nicht Verwalterin nach WEG sein kann. Damit sind auch Bestellungen von GbR-Verwaltern unheilbar nichtig, da nur natürliche oder juristische Personen im Sinne des WEG handlungsfähig sind. Eine korrigierende Verwalterbestellung ist rückwirkend nicht mehr



möglich, die Eigentümergemeinschaften waren und sind somit verwalterlos. Und haften nicht auch mehrere Gründer einer Verwaltungs-GmbH analog einer GbR für alle betrieblichen Tätigkeiten, die sie vor der GmbH-Registereintragung vorgenommen haben? Folgen: Alle durch die GbR als vermeintliche Verwalterin vorgenommenen Rechtshandlungen sind regelmäßig unwirksam, also alle Prozesshandlungen, Durchsetzung von Gewährleistungs- oder Zahlungsansprüchen usw. Wenn der GbR-Verwalter Grundbuchauflassungen bei Eigentümerwechseln zugestimmt hat, kann jetzt z.B. der Insolvenzverwalter eines Bauträgerverkäufers die Korrektur des Grundbuchs verlangen und das Objekt pfänden - sofern die Schutzwirkung der Auflassungsvormerkung zwischenzeitlich gelöscht wurde. Also müssen in den betreffenden Verwaltungen GbR und GmbH i.G. jetzt alle alten Beschlüsse - sofern noch auffindbar - bestätigend wiederholt werden. Zustimmungen zu Erwerbsvorgängen müssen nachgeholt, die ehemaligen Eigentümerverhältnisse dabei evtl. berücksichtigt werden etc. Über

Kosten und Regress möchte ich nicht nachdenken. Das hat man nun davon, wenn man die persönliche Haftung übernimmt ..., denkt Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

### Kurz und wichtig

#### Vormerken: Münster!

Die Münsteraner Verwalterkonferenz 2007 findet vom 19. bis 20. Januar im Hotel Mövenpick der westfälischen Universitätsstadt statt. Schwerpunkt: WEG Novellierung. Verbindliche Anmeldung bis 5. 1. 2007. Näheres und weitere Veranstaltungen unter [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de)

#### Herzlichen Glückwunsch

...zur runden 60 für Klaus Haberland, Haus und Grund Verwaltungsgesellschaft in 84048 Mainburg.

... zur runden 40 für Andreas Mernberger, DEWAG Immobilien GmbH in 99084 Erfurt.

Der BFW gratuliert, wünscht Gesundheit und Erfolg!

#### Neues Gastmitglied

Peiss-Kerckhoff Immobilien & Service in 45701 Herten

## Fränkisches Bauen einst und heute

Als Ergebnis der Fischener Gespräche hat sich ein gesamtdeutsches Treffen von Verwaltern etabliert, die aus allen Verbänden stammen oder nicht organisiert sind. In diesem Jahr lud mitten im heißen Juli die Hausverwaltung Brückner aus Fürth ein.

Das Seminar startete mit einem Vortrag über altentümliche Bauweisen im Frankenland. Gezeigt wurde die Entwicklung und Architektur von Wohngebäuden - beginnend mit dem Barock über Jugendstil bis zur Moderne. Die anschließende Wanderung durch fränkische Weinberge ließ körperliche Flüssigkeitspegel derart sinken, dass bei der Weinprobe weitaus mehr Wasser als Wein konsumiert wurde.

Am nächsten Tag lernten die Teilnehmer auf einer Führung durch Nürnberg die Erhaltung und Instandsetzung alter Bausubstanz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes kennen. In Felsenkellern, die sich von der Nürnberger Burg bis zum Hauptbahnhof erstrecken, wurde erklärt, wie bereits vor mehreren hundert Jahren Aushub und Statik aufeinander abgestimmt waren. Diese Gewölbe wurden als Lager für Bier, Gurken, Kartoffeln, Kraut und während des Zweiten Weltkrieges auch als Luftschutzbunker benutzt. Der Höhepunkt war im wahrsten Sinne des Wortes der Besuch des höchsten Nürnber-

ger Gebäudes, des Business Towers. Der im Jahr 2000 gebaute, mehr als 100 m hohe Geschäftsturm ist mit seinen 35 Etagen der Hauptsitz der Nürnberger Versicherungsgruppe. Diese hatte zu einem Vortrag über mögliche neue Versicherungsformen eingeladen. Besonders interessant war jedoch die Auffahrt zur Aussichtsplattform. Von dort genießt man einen imposanten Blick über die



### Malerische Stadt: altes und neues Bauen live besichtigt

Stadt. Der Hausarchitekt konnte sämtliche Fragen zu Fundamentgründung, Bauweise, Gebäudesicherheitstechnik und anderen baulichen Spezifika beantworten. Der letzte Tag führte auf den in der bayerischen Region einmaligen Führer „Solarberg“:

Der ehemalige Müllberg wurde bei einer Investition von 4,7 Mio. Euro mit 5.600 Solarmodulen zur Erzeugung von ca. einer Million kWh pro Jahr bestückt.

Zum Seminarschluss erfreuten sich die Teilnehmer noch an den Schönheiten der Altstadt mit ihren historischen Baustilen. Gerade für die Verwalter aus dem Norden waren die fränkische Bauweise und die gut erhaltene Altbausubstanz hoch interessant. Ein nächstes Treffen im kommenden Jahr ist angedacht.

Werner Brückner

#### 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](http://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.