

## BFW Software Genossenschaft ist gestartet!

Einheitliche Verwaltersoftware perfektRun für Genossenschaftsmitglieder

Seit 15. März 2007 ist es amtlich: Nach der Überwindung bürokratischer Hürden ist die vor einem Jahr aus der Taufe gehobene BFW Software eG offiziell ins Genossenschaftsregister eingetragen und kann durchstarten.

„Ziel unserer Genossenschaft ist es, allen Verwalterinnen und Verwaltern nach dem Vorbild der Datev eG optimale, den juristischen und kaufmännischen Anforderungen entsprechende einheitliche Software zur Verfügung zu stellen“, erläuterte Peter Waßmann, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft.



**Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand der BFW Software eG**

Die schon auf BFW Veranstaltungen des zurückliegenden Jahres vorgestellte Software perfektRun wurde von Fördermitglied HausPerfekt GmbH & Co KG entwickelt. Sie basiert auf dem Programmpaket HausPerfekt, das seit 1994 vom Unternehmen vermarktet und inzwischen von mehr als 500 Betrieben erfolgreich eingesetzt wird. „perfektRun ist unser Produkt! Wir nehmen direkten Einfluss auf die Weiterentwicklung und kontrollieren die Qualität. Wir haben den Status eines unabhängigen Softwarehauses. Verwalter wissen damit, was sie bekommen und können sich darauf verlassen“, so Aufsichtsratsvorsitzender der Genossenschaft Dr. Klaus Nahlenz, BFW Vorstandsmitglied. „Verträge zwischen der BFW Software eG und HausPerfekt lassen uns von deren Entwicklungs-knowhow profitieren. perfektRun wird entsprechend den Bedürfnissen der Verwalter weiterentwickelt.“ Eine Genossenschaft sichert das Mitspracherecht gleichberechtigter Partner und den Einfluss aufs Produkt.

„Das herrschende Defizit ist offensichtlich, verfügt doch bislang erst ein Zehntel der Verwalterkollegen über Software, die zu ihnen und ihrem Unternehmen passt“, schätzt Peter Waßmann ein. Gleich ob ein Unternehmen größer oder kleiner sei, es benötige Software, die die Buchhaltung automatisiert, den Workflow impliziert, wählbare Arbeitskomponenten und Vernetzung ermöglicht.

### Ein Markenprodukt entsteht

Die Idee zur Gründung einer Softwaregenossenschaft entstand bereits in den 80er Jahren unter qualifizierten Immobilienverwaltern. Es brauchte jedoch bis 2006, um über die Zusammenarbeit mit HausPerfekt eine optimale Ausgangssituation zu finden.

„Die von HausPerfekt entwickelte Software perfektRun bietet alle Möglichkeiten, zu einem BFW Markenprodukt zu werden“, beschreibt Waßmann die Vorzüge. „Sie wird den Mitgliedern der Genossenschaft günstig bereitgestellt, ständiger Abgleich und Weiterentwicklung sind verbindlich vereinbart.“

„In der täglichen Praxis sieht das so aus, dass die Weiterentwicklung von perfektRun und HausPerfekt aus einem Guss ist. So profitieren letztendlich alle Anwender von dieser einzigartigen Symbiose“, erläutert Michael Klinger, Mitglied im Aufsichtsrat der BFW Software eG und Geschäftsführer von HausPerfekt. „Für die Genossenschaftsmitglieder kommen wählbare Funktionen und exklusive Nutzungen hinzu, wie das Führen von BFW Logos in zertifizierten Auswertungen.“ Qualität sieht Klinger dabei ganz oben angesiedelt. „Nur BFW Mitglieder oder Angehörige assoziierter Berufsverbände können auch Mitglied in der BFW Software eG werden und vom Angebot für die Berufsgruppe profitieren.“

Die Entwicklung eines solchen Markenprodukts geht einher mit dem Einsatz des Fachverbandes für ein gesetzlich verbindliches Berufsrecht für Wohnungs- und Immobilienverwalter – so wie es in anderen europäischen Staaten bereits existiert. „Dabei ist Ziel, mit Hilfe einheitlicher IT- Aus- und Weiter-

bildungsmaßnahmen einen hohen Ausbildungs- und Qualitätsstandard aufzubauen, der zu einem Berufsstands-Prädikat führt.“ umreißt Waßmann eine gemeinsame Vision. „Unsere Genossenschaft wird dafür ihre Software zur Verfügung stellen.“

### Günstige Konditionen für die Genossen

Der Genossenschaft kann beitreten, wer Mitglied im BFW Fachverband oder beim Kooperationspartner BFW Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen ist. Ob andere Verbände ihren Mitgliedern das Angebot der BFW Software eG zugänglich machen wollen, wäre zu begrüßen, bleibt aber abzuwarten.

Drei Genossenschaftsanteile zu je 250 Euro müssen für die Softwarelizenz perfektRun erworben werden. Der Pflegevertrag ist obligatorisch und beinhaltet Update, Upgrade und Hotline. Die Preisliste ist nach verwalteten Einheiten und Arbeitsplätzen aufgeschlüsselt. Zusatzmodule gibt es nicht, denn perfektRun ist ein Komplettpaket. So beträgt für ein kleineres Unternehmen mit 400-599 verwalteten Einheiten der Netzwerk-Preis für zwei Arbeitsplätze 864 Euro.

„Die Genossenschaft verfolgt die wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder“, erklärt Waßmann. Verglichen mit anderen Anbietern liege perfektRun deutlich unter üblichen Marktpreisen. „Über die Softwarepflege und deren Gebühr werden mit dem BFW Arbeitskreis Workflow Vorgaben für Optimierung und Ausbau vorhandener Workflow-Elemente erarbeitet und in perfektRun umgesetzt.“

### Jetzt Mitglied werden!

„Bereits in der Vorstellungsphase von perfektRun haben viele Verwalterkolleginnen und Kollegen hohes Interesse bekundet“, sagt Waßmann. „Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, in der BFW Software eG Mitglied zu werden und alle Marktvorteile zu nutzen, die diese professionelle Verwaltersoftware bietet.“ B.E. [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de)

# Hohen Marktansprüchen mit Sachverstand begegnen

Rhein-Main-Verwalterforum 2007 vermittelte praxisnahes Verwalterwissen

Wie beim ersten Rhein-Main-Verwalterforum 2006 versprochen, lud Helga M.E. Nees, BFW Landesbeauftragte Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, am 16. und 17. März erneut zum Verwalterforum nach Mainz ein. In ihren Begrüßungsworten machte Nees deutlich, wie wichtig der permanente Informationsaustausch zwischen den Verwalterbetrieben, der Industrie und dem Handwerk geworden ist, denn nur so können moderne und zukunftsorientierte Verwalter den hohen Ansprüchen des Marktes mit Sachverstand und tiefgehendem Wissen begegnen. Gleich wichtig erachtete die Landesbeauftragte die enge Zusammenarbeit und Diskussion mit erfahrenen Juristen, um den internetkundigen Wohnungseigentümern auch in Rechtsangelegenheiten kompetent begegnen zu können.



**Ganz locker: Helga Nees mit Referenten**

Ihr Dank galt besonders den Hauptsponsoren Techem Energy Services GmbH und Kabel Deutschland, ohne deren großzügige Unterstützung eine Veranstaltung wie das jährliche Rhein-Main-Verwalterforum nicht möglich wäre. Auch die Aussteller BBT Thermotechnik GmbH JUNKERS Deutschland, Donauer & Probst GmbH & Co KG und LiftConsulting Planungsgesellschaft für Aufzüge und Fördertechnik mbH trugen mit ihrer Leistungsschau zum fachlichen Gelingen maßgeblich bei. Dicht umlagert war der Stand der BFW Software eG, viele Interessenten ließen sich registrieren. Ausgewählte Referenten, allesamt Spezialisten mit Herz für Verwalter, präsentierten aktuelle Themen anhand praxisnaher Beispiele und verarbeiteten sie in praxisgerechten Happen.

## Lebe jetzt und vererbe später

Den Reigen der Referate eröffnete der Karlsruher RA Thomas Hannemann, der charmant die Beendigung des Mietverhältnisses juristisch darlegte. Dr. Olaf Riecke, Amtsrichter aus dem hohen Norden, aus Hamburg-Blan-

kenese, rundete das Thema Mietverhältnis/Mietrecht anhand von aktuellen Entscheidungen der Rechtsprechung ab.



**Pausen stets mit lebhaften Gesprächen**

Einem ganz anderen Rechtsthema „Schenken oder Vererben?“ widmete sich der aus Heppenheim kommende Notar und RA Dr. Helmut Engelhard. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 17.11.2006, wonach das derzeit gültige Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz in entscheidenden Teilen für verfassungswidrig erklärt wurde, hat die Bevölkerung Deutschland aufgeschreckt. Nicht aber Dr. Engelhard, der vor übereiltem Handeln warnt und in seinem Fazit den Zuhörern folgendes mit auf den Weg gab: „Verliere niemals deine eigene Versorgung, deinen Lebensstandard aus den Augen, wenn du lebzeitig Vermö-



**Kontakte knüpfen steht ganz vornan**

genswerte überträgt. Handle egoistisch. Schenke lebzeitig behutsam und überlegt, besser zuwenig als zuviel. Bleibe vor allem Herr oder Frau im eigenen Haus und vergiss das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes. Auch im Hinblick auf die beabsichtigte Reform der Unternehmensnachfolge besteht kein übereilter Handlungsbedarf.“

## „Artenschutz“ und Dämmer-schoppen für Verwalter

Rüdiger Fritsch, RA aus Solingen, gab Hinweise zum „Artenschutz“ für Verwalter und erörterte Abwehrmöglichkeiten gegen benachteiligende Eigentümerbeschlüsse und Gerichtsentscheidungen. Kabel Deutschland, vertreten durch Herbert Nebgen, stellte „Triple Play“ und den Nutzen für Verwalter vor. Das letzte Referat des Tages hielt Prof. Dr. Florian Jacoby von der Universität Bielefeld zu Problemen bei Insolvenzen in der Eigentümergemeinschaft.

Den ersten Veranstaltungstag rundeten Dämmer-schoppen und Abendessen im festlichen Ambiente des Hotels ab.

## KfW Mittel auch für Eigentümergemeinschaften

Den zweiten Veranstaltungstag eröffnete Prof. Dr.-Ing. Martin Pfeiffer, Geschäftsführender Direktor des Instituts für Bau-forschung e.V. Hannover, mit Verkehrssi-cherungs- und Überwachungspflichten im Wohnungsbestand. Softwarepakete mit dem BFW-Gütesiegel für Immobilienverwalter stellte Peter Waßmann, Verwalterkollege aus Celle, am Beispiel von perfektRun und eqiqr dar. Peter Gerhardt von Techem Energy Services berichtete Neues vom Energieausweis und informierte über aktive Energie-einsparung.



**Peter Waßmann erklärt „perfektRun“**

„Zuschüsse aus KfW-Mitteln, auch für Wohnungseigentümergeinschaften“ war das Thema von Andreas Rennekamp von der KfW Bankengruppe. Die mit Spannung erwartete „WEG-Reform 2007“ wurde von Michael Baumgart, Vors. Richter am LG Darmstadt, erörtert.

Helga Nees entließ die Teilnehmer des zweiten Rhein-Main-Verwalterforums mit dem Versprechen, die Seminarreihe fortzuführen und 2008 wieder einzuladen. H.N.

## Werte in der Diskussion

# Pünktlichkeit



*BFW Präsident Thomas Meier stellt die in Workshops erarbeiteten Werte und Handlungsgrundsätze für den Verband vor.*

**M**al Hand aufs Herz, wie ist es denn bei Ihnen mit der Pünktlichkeit bestellt?

Sind Sie bei ihren privaten oder auch geschäftlichen Terminen immer rechtzeitig da?

Oder kommt es schon mal vor, dass Sie das ein oder andere Mal die akademische Viertelstunde in Anspruch nehmen?

Müssen Sie dann ihr Gewissen mit einer guten Ausrede beruhigen? Und vor allen Dingen Ihre Freunde oder Geschäftspartner überzeugen, dass es diesmal wirklich eine Ausnahme war. Das beginnt dann meist mit dem Satz: ...es tut mir fürchterlich leid dass ich mich verspätet habe...aber ich habe keinen Parkplatz bekommen...oder ich wurde noch aufgehalten...oder, oder, oder....

Also mir ging es dabei immer so, dass ich kein wirklich gutes Gewissen hatte. Und damit nicht genug. Die Zeit vor dem Termin ist Stress, die Zeit des Hetzens ist Stress, das Suchen nach der Entschuldigung und die Zeit, bis man angekommen ist und am eigentlichen Termin teilnehmen kann, wohl auch. Im Sinne einer

wohlverstandenen Wertekultur ist es doch sinnvoll, besser mit sich selbst umzugehen und auch mit anderen Menschen, die direkt davon betroffen sind. Die Pünktlichkeit gehört mit Sicherheit zu solchen Umgangsformen. Allein schon deshalb, weil der sinnvolle Umgang mit der uns im Leben nur einmal zur Verfügung stehenden Zeit über die Qualität unseres Daseins entscheidet.

Wir als Verband stehen für den Erfolg. Erfolg als Gradmesser für das Erreichen von Zielen. Und Ziele haben immer auch eine zeitliche Dimension. Deshalb ist für uns Pünktlichkeit fester Bestandteil unserer Wertekultur. Gleich ob bei Teilnahme an Sitzungen des Vorstandes, bei Beginn der Mitgliederversammlungen, den Terminen mit unseren Geschäftspartnern und Kunden oder eben aber beim pünktlichen Beginn einer Eigentümerversammlung. Das alles gehört zusammen genommen zur Professionalität. Und dazu stehen wir als Verband und die Mitglieder unseres Verbandes.

Was denken Sie? Ist Pünktlichkeit altmodisch? Dürfen wir nicht in Zeiten von ständiger Erreichbarkeit per Handy und e-mail etwas lässiger mit Zeitfragen umgehen? Wieviel Pünktlichkeit brauchen wir wirklich? Diskutieren Sie mit, liebe Kolleginnen und Kollegen. Auf Ihre Meinungen freue ich mich!

Ihr Thomas Meier

## Mitgliederumfrage: BFW auf richtigem Weg

Im Dezember 2006 verschickte die BFW-Geschäftsstelle erstmals mit der üblichen Jahresmeldung einen Fragebogen an die Mitglieder, um deren Bedürfnisse und Wünsche zu erfahren. Diese Umfrage erfolgte auf Grundlage eines Vorstandsbeschlusses und soll die Vorstandsarbeit bei der weiteren Entwicklung unseres Fachverbandes unterstützen.



### Meinungen der Verwalter gefragt

„Die Mitglieder des Verbandes sind der Verband“ lautet eine Definition zum neu entwickelten Wertemanagementsystem des BFW. Deshalb fragen wir die Mitglieder nach ihren Vorstellungen“, erläutert das kommissarische Vorstandsmitglied Thorsten Woldenga, der für dieses Projekt verantwortlich zeichnet. Der Rücklauf beantworteter Fragebögen von fast 20 Prozent ist auf jeden Fall ein Erfolg. Quer durch die Republik konn-

ten Stimmungen, Ideen und Anforderungen aufgefangen werden. Der Vorstand des BFW dankt deshalb allen aktiven Teilnehmern dieser Umfrage.

Qualität und Niveau der BFW-Veranstaltungen wurden ausnahmslos gelobt. Auch das breite Angebot an Praxishilfen wie Rechtsberatung oder Rahmenverträge wurde hervorgehoben. „Obwohl hier noch Aufklärungsbedarf besteht,“ meint Woldenga, „denn einigen Rücksendern war gar nicht bewusst, dass oder auf welchen Wegen der BFW diese Möglichkeiten bietet.“ Der Vorstand will hier Werkzeuge für die tägliche Praxis anbieten und für mehr „Angebots-transparenz“ sorgen.

Nach wie vor ungebrochen ist unter den Mitgliedern der Wunsch nach Aufwertung des Berufsbildes Immobilienverwalter und größerem Gewicht des Verbandes in der Öffentlichkeit bei politischen, juristischen und wirtschaftlichen Themen. „Das spricht für die Kooperation mit unserem Partnerverband, dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, denn gemeinsames Handeln macht stark“ folgert Woldenga. Aber es gab auch Kritik. Der verwirrende Ablauf des BFW Immobilien Kongresses 2006 in Berlin wurde bemängelt. Beispielsweise stieß die zeitgleiche Durchführung des für die Verbandsmitglieder wichtigen Plenums und eines wohnungseigentumsrechtlichen Workshops auf wenig Verständnis. Hier wur-

de bereits reagiert: Beim Kongress 2007 im Mai wird das Thema WEG ausschließlich im Plenum angesetzt (siehe auch Seite 4).



### Mitglieder sind mit Verband zufrieden

Insgesamt kann festgehalten werden, dass große Zufriedenheit und hohe Identifikation mit dem Verband unter den Mitgliedern vorhanden ist. Der BFW ist also auf dem richtigen Weg. Was fehlt oder verbesserungsbedürftig zu sein scheint, kennt der Vorstand nun. Das wird bei künftigen Planungen Berücksichtigung finden. „Übrigens“, bemerkt Thorsten Woldenga schmunzelnd, „ich verstehe die Forderung einiger Mitglieder, die Fischener Fachgespräche praxisbezogener zu gestalten. Aber diese Veranstaltung organisiert immer noch das Evangelische Siedlungswerk und nicht der BFW!“ T.W.

Peter Patt kommentiert

## Geldverzehr

Kennen Sie das? Erst meldet sich der Bauträger insolvent, dann greift ein Insolvenzverwalter in die Trickkiste. Was bleibt für die Geschädigten?

Die Vorgeschichte war schlimm genug: Mit erheblichen Vorauszahlungen auf die Verfahrenskosten, Ausdehnen der Klage auf die Geschäftsführer wegen Insolvenzverschleppung und Einschalten eines Detektivs zum Aufspüren verschobener Vermögenswerte usw. wurde endlich ein sechsstelliger Betrag der Insolvenzmasse zugeführt.

Stufe 2: Die Gläubiger fragen, welche Zahlungen aus der Insolvenzmasse erfolgen. Zunächst wird der Insolvenzverwalter einen erheblichen Teil als seine Kosten herausziehen, dazu die Masseverbindlichkeiten, die nach Verfahrenseröffnung eingegangen wurden. Der Rest stünde zur quotalen Befriedigung zur Verfügung. Voraussetzung ist, ob und inwieweit die Forderungen zur Insolvenztabelle festgestellt worden sind.

Forderungen der öffentlichen Hand werden regelmäßig festgestellt. Andere sind wegen Falschheit zu bestreiten. Es bleibt meist eine große Zahl von Forderungsanmeldungen, die zunächst vorläufig – der guten Ordnung halber? – bestritten werden. Natürlich muss geprüft werden. Prüfung kostet Zeit und Aufwand. Ist kein Geld im Topf, macht das dem Insolvenzverwalter keine Freude.

Stufe 3: Jetzt ist Geld im Topf, die Kosten für die Beschaffung haben die Eigentümer selber getragen. Wie kann man als Insolvenzverwalter da heran kommen? Probates Mittel ist das endgültige Bestreiten der Forderungen – außer der öffentlichen und ausgewählter anderer natürlich. Denn damit werden die Gläubiger gezwungen, erneut aktiv zu werden oder die Forderung endgültig auszubuchen. Nur eine Feststellungsklage ermöglicht die Aufnahme in



die Insolvenztabelle. Es kommt zu – vorrangig zu bedienenden – Sachverständigen-, Gerichts- und endlich Anwaltskosten. Und welche Sozietäts-befreundeten Anwälte wird der Insolvenzverwalter wohl zur Klage'abwehr' einschalten? Die Verfahrenskosten werden auf die volle Forderung erhoben, auch wenn nur

Aussicht auf geringe Quote besteht. Am Ende ist die mühsam erstrittene Insolvenzmasse verbraucht, das Geld in den Kassen der Rechtsvertreter gelandet. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird mehr Kosten als Schaden haben. Hätte sie die Mühen nicht auf sich genommen, hätte sie viel Geld sparen können, wäre kein Recht entstanden, hätten die insolventen Unternehmen mehr beiseite schaffen können. Und im konkreten Fall hätten die Anwälte halt weniger verdient.

Weniger Rechtskompliziertheit und mehr ökonomische Vernunft wünscht sich Peter. Patt@wohnungsverwalter.de

## Kurz und wichtig

### Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 50 für Michael Hölter, HÖLTER GmbH in 40237 Düsseldorf.

... zur runden 40 für Peter Oesterhelweg, HVG GmbH in 33330 Gütersloh. Der BFW wünscht Gesundheit und Erfolg!

### Neue Mitglieder

#### Ordentliche Mitglieder

Dr. Walter Huth Immobilien Nachfolger OHG, 10711 Berlin

WVG Wohnungsverwaltung e.K., 58509 Lüdenscheid

Lüdenscheider Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, 58509 Lüdenscheid

## BFW Immobilien Kongress am 10. und 11.5. in Berlin

### WEG Immobilienverwaltung im Plenum:

Änderungen des WEG, Wohnungseigentümer und ihr Verband, Verwaltung nach § 24 WEG, AGG, bauliche Veränderungen nach § 22 WEG, ZPO Verfahren, Haushaltsnahe Dienstleistungen und Pflichten für Verwalter, KfV Programme für Eigentümergeinschaften ...

**Parallel laufen Arbeitskreise des Bundesverbandes:** Marketing, Steuern, Seniorenimmobilien, Bauträger, Energiepass, EU-UEPC, Wohnungsprivatisierung, Neue Finanzierungsinstrumente, Denkmalschutz, PPP, Verband geschlossener Fonds.

Anmeldung: [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de)

## Draußen alles top?

### GrünWert rät:

### Rasenschnitt so früh wie nie

Der Winter zeigte in diesem Jahr ein mildes Gesicht. Der Rasenschnitt ist deshalb früher als sonst notwendig geworden. Verwalter



### Rasenkanten sorgfältig bearbeiten

müssen darauf achten, dass Rasenflächen „funktional gehalten werden.“ Eine Verpflichtung, die BFW Fördermitglied Grün-



### Große Maschinen für große Flächen

wert AG übertragen werden kann. Deren Fachleute sorgen das ganze Jahr über für gleichmäßig kurzen Schnitt. Dabei wird nicht nach einzelnen Rasenschnittleistungen abgerechnet, sondern im Sinne sicherer Kostenplanung pauschalisiert. Über die reinen Schnittdurchgänge hinaus ist in der Leistung das Stechen von Kanten an Wegerändern und auch die Entsorgung des Herbstlaubes enthalten. Auf den Rasenflächen verbleibt die gemulchte Schnittmäh. Damit entwickelt sich Bodengare, die ein

Düngen weitgehend überflüssig macht. Sollte das nicht gewünscht sein, kann das Abräumen der Schnittmäh vereinbart werden. GrünWert bietet jede gewünschte Lösung für Ihre Rasenflächen.

### 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: 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.