

BFW diskutiert mit Mitgliedern und Gästen in Bayern

Am 27.-28. März 2009 veranstaltete der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. das zweite Mal in Folge die Münchner Verwaltertage.

Der BFW e.V. konnte sich bei seiner zweiten Veranstaltung in München weiter profilieren.

Werner Brückner, Landesbeauftragter des BFW-Landesverbandes Bayern begrüßte am Freitag die Teilnehmer in einem vollen Tagungsraum. Er ging auf die Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft ein. Neben der EnergieEinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare EnergienWärmeGesetz (EEWG), spielt auch das novellierte WEG eine wichtige Rolle. Professionelle Immobilienverwaltung bedarf daher regelmäßiger Weiterbildungsmaßnahmen.



BFW-Landesbeauftragter Werner Brückner und Fachanwalt Rüdiger Fritsch

Nach der Vorstellungsrunde durch die Fachaussteller begann Horst Müller, Rechtsanwalt aus München zu Thema „Haftungsfallen des Verwalters“ den ersten Seminartag. Ihm folgte mit einem Vortrag zur „Novellierung der Heizkostenverordnung als Bestandteil der integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung“ Gerald Bühl, ista Deutschland. Er erklärte die praktische Umsetzung der Bestimmung mit Hilfe der Produktpalette von ista.

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, befasste sich mit „Neuen Inhalten im Verwaltervertrag nach der WEG-Novelle und Durchsetzung von Sonderhonoraren“. Einerseits könne der Vertrag zwischen dem Beirat und dem Verwalter mittels Ermächtigung des Beirats durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder per

Beschluss der WEG über den Vertrag ausgehandelt werden. Die Teilnehmer tauschten Erfahrungen aus und gaben sich Hinweise.

Es menschtelt bei BFW-Veranstaltungen: Angeregte Diskussionen und reger Austausch

BFW-Präsident Thomas Meier, Pfeuffer Immobilien Verwaltung & Management GmbH aus Nürnberg, gab Anregungen zum Thema „Konflikte konstruktiv bewältigen“. Dabei stellte er Parallelen zwischen der Eigentümersammlung und dem alltäglichen Umgang mit Menschen her.

Anschließend bot Gerd Hofmann, Kabel Deutschland GmbH & Co. KG, den Teilnehmern einen Überblick über die Verkabelung der Zukunft: Mobiltelefonie soll in das Angebot aufgenommen werden.

Lutz-Christian Lange, Baubetreuung Lange GmbH aus Ulm, ließ die Teilnehmer an seinen Erfahrungen bei der „Modernisierung von Aufzügen“ teilhaben.

Prof. Dr. Martin Häublein, Freie Universität Berlin, ging im Anschluss zum praktischen Teil auf den theoretischen Teil ein und erläuterte „WEG-Reform 2007 - Welche Folgen ergeben sich daraus für die Modernisierungspraxis?“. Interessant war für viele Zuhörer, dass nicht von einer baulichen Veränderung gesprochen wird, wenn beispielsweise der Anbau eines Fahrstuhls den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder die Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt.

Schönes Wetter und ein attraktives Programm am zweiten Seminartag

Am Samstag eröffnete Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, mit „Aktuellen Fragen zur Eigentümersammlung“. Andreas Rennekamp, KfW Bankengruppe, stellte Finanzierungsmodelle seit dem 1.4.2009

für energetische Sanierungsmaßnahmen durch WEG's vor.

Rüdiger Fritsch, Fachanwalt aus Solingen, beschäftigte sich mit „Hausgeldrückständen - Was muss ich als Verwalter wie und wann machen?“. Er nannte in seinem Vortrag § 21 Abs. 7 WEG, § 27 Abs. 3 S. 1 Nr.7 WEG und § 28 Abs.5 WEG als Möglichkeiten präventiv vorzubeugen.

Zum Abschluss des Seminars bot Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, einen Ausflug in die aktuelle WEG-Rechtsprechung.



Neuigkeiten aus der Welt der Technik auch bei der Fachausstellung

Fachausstellung als Treffpunkt für Gespräche und Neuigkeiten

Die Veranstaltung bot auch den Ausstellern eine gute Möglichkeit, mit Kunden und Interessenten ins Gespräch zu kommen.

Ein großer Dank gilt den Hauptsponsoren der Veranstaltung ista Deutschland GmbH, Kabel Deutschland GmbH & Co. KG.

Weitere Aussteller waren in München: Auc-tores GmbH, BFW Software eG, Bosch Thermotechnik GmbH JUNKERS Deutschland, CCSP Süd-Ost GmbH, DOMCURA AG, DKK Deutsche Kautionsgemeinschaft AG, DONAUER & PROBST GmbH & Co. KG, FlowFact AG, JU - Metallwarenfabrik GmbH, Munters Service GmbH, Sick Gesellschaft für Rohrreinigungs- und Sanierungstechnik mbH, Sto AG, TREUREAL Gebäudeservice GmbH, WB ASSEKURANZMAKLER GmbH & Co. KG.

D. B.

Dritter Pirelli RE Eigentümer- und Beiratstag in Hannover

Rund 120 Beiräte, Eigentümer der Gesellschaft und Gäste verfolgten beim dritten Pirelli RE / BauBeCon Treuhand Beiratstag die spannenden Fachvorträge

Der Eigentümer- und Beiratstag ist inzwischen zur festen Größe bei den Pirelli-Re-Eigentümern in Norddeutschland geworden und auch in diesem Jahr trug eine gelungene Themenauswahl zum interessanten Ablauf des Tages bei.

Für Pirelli RE begrüßten Geschäftsführer Lutz Dammaschk und Prokuristin Petra Langemann zum Thema „Das neue Wohnungseigentumsrecht hinterlässt erste Spuren“ Herrn Dr. jur. Matthias Löffler, Richter am Amtsgericht Hannover.

Mit dem Fachanwalt für Wohnungseigentums- und Mietrecht Bernd Weise diskutierten die Teilnehmer nach entsprechendem Vortrag über das Thema „Rechte, Pflichten und Haftung der Beiräte“.

Von der KfW Bankengruppe informierte Michael Göttner zum Thema „Fördermöglich-



von links: Bernd Weise, Dr. jur. Matthias Löffler, Petra Langemann, Lutz Dammaschk, Axel Weishaupt

keiten der KfW Bankengruppe für die energetische Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen“, einem Thema, das der BFW schon im vergangenen Jahr immer wieder auf die Tagesordnung holte und das damit der Aktualität der Thematik entsprach.

Mit Jörg Meier und Axel Weishaupt von Kabel Deutschland GmbH konnten sich die Teilnehmer im Rahmen einer Fachaustellung sowie eines Vortrags über Produktneheiten und aktuelle Themen aus der Branche austauschen.

Im September und Oktober 2009 lädt Pirelli RE zum Eigentümer- und Beiratstag in München sowie in Kiel/Lübeck ein. Der nächste Beiratstag in Hannover findet im Frühjahr 2010 statt. P.L.

Kostenexplosion bei Heizkosten und Schimmelpilzbildung

Von November 2008 bis März 2009 stieg die Temperatursäule selten über +5 °C sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit. Die Preispolitik der Ölkonzerne erforderte, bis zu 0,95 EUR pro Liter Öl für Heizenergie aufzuwenden. In den letzten Jahren haben sich die Nutzer von Wohnraum darauf einstellen können - bedingt durch sehr milde Außentemperaturen - ihre Energiekosten wesentlich zu reduzieren. Durch gestiegene Energiekosten ist der Sparzwang im vergangenen Winter noch mehr verstärkt worden.



Zimmer im 2. OG zum ungedämmten Dachboden März 2009

Bei kalkulierten Heizkosten von 0,60 EUR pro qm Wohnfläche und Monat und einem realen Verbrauch zur Sicherstellung der Mindestwärme von bis zu 1,30 EUR entsteht eine erhebliche Finanzierungslücke, die pro

Jahr leicht 500,00 EUR je Wohnung ausmachen kann.

Was ist der Grund für Schimmelpilzbildung?

Zum Wohlbefinden muss Bauteilen wie Wand, Boden und Decke ausreichend Energie zur Verfügung gestellt werden, um ein Absinken von Wandoberflächentemperaturen unter 16 °C zu verhindern. Oftmals sind die verwendeten Baustoffe und Tapetenbeläge schadensförderlich. In der Vergangenheit wurde mit geringem Erfolg versucht, durch den Einbau von Innendämmungen die Situation zu entspannen. Bei Unterschreitung der Wandoberflächentemperaturen unter 13 °C findet, aufgrund der bauphysikalischen Rahmenbedingungen, Kondenswasserbildung zwangsläufig statt. Die Folge: Es entsteht ein Nährboden für Schimmelpilzwachstum mit den bekannten Folgen.

Unstreitig ist, dass Schimmelpilze in Wohnungen nichts verloren haben und unterstellt werden muss, dass hiervon für einen bestimmten Personenkreis eine gesundheitliche Gefährdung ausgehen kann. Hiervon sind Kleinkinder, ältere Menschen und Menschen, die in ihrem Immunsystem beeinträchtigt sind, besonders betroffen.

Was kann getan werden?

Aus Sachverständigensicht sollte von Seiten der Energiedienstleister ein „Warnsystem“

für Verwalter und Nutzer installiert werden, die bei Veränderung bzw. Reduzierung der Energieverbräuche von mehr als 30 Prozent bei Erstellung der Heizkostenabrechnung einen Warnhinweis an die Betroffenen geben, da nach den abgerechneten Einheiten ein Fehlverhalten vorliegen kann. Erfahrungsgemäß ist dies spätestens ein halbes Jahr nach Ende der Heizperiode möglich, so dass vor Beginn der folgenden Heizperiode präventiv Maßnahmen durch Aufklärung ggf. durch Änderung der technischen Installationen einem Schimmelschaden vorbeugen können.

Sowohl das Heiz-Lüft-Verhalten als auch die Baustoffwahl können das Schadenrisiko reduzieren. Der Einsatz von gesteuerten Ventilatoren und Zwangsentlüftungen sollten ebenfalls in die Überlegungen mit einbezogen werden. Voraussetzung bleibt jedoch, dass ausreichend geheizt und gelüftet wird. Sollten Überlegungen hinsichtlich der Verbesserung des Wärmeschutzes der Gesamtkonstruktion geplant werden, so müssen alle Details einer Prüfung unterzogen werden, damit ein ganzheitliches Konzept entwickelt werden kann. Es ist wohl bekannt, dass eine energetische Ertüchtigung nur über längere Zeiträume umsetzbar ist, da wirtschaftliche Zwänge dies oft schwierig gestalten. Bei derartigen Überlegungen sollte der Rat des Sachverständigen gesucht werden.

Frank Deitschun
Beiratssprecher GTÜ

Hein-Klaus Albrecht informiert über aktuelle Steuerfragen KfW-Sonderprogramm 2009

Unternehmenskredite für mittelständische Unternehmen zur Finanzierung von Vorhaben in Deutschland



Das KfW Sonderprogramm – Mittelständische Wirtschaft bietet eine befristete Erweiterung des Finanzierungsangebots im Auftrag des Bundes zur Sicherung der Kreditversorgung der Wirtschaft. Angeboten werden Kredite zu Marktkonditionen zur mittel- und langfristigen Finanzierung von „Vorhaben“ in Deutschland. Die KfW Bankengruppe stellt hierbei die durchleitenden Hausbanken von der Haftung frei.

Die Kredite für Investitionen in Deutschland können von freiberuflich Tätigen, mittelständischen Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Handel und sonstiges Dienstleistungsgewerbe) beantragt werden, die sich mehrheitlich im Privatbesitz befinden.

Maßgeblicher Feststellungszeitpunkt ist der 01. Juli 2008. Nach diesem Stichtag sind Unternehmen, die auf Grund der Finanz- und Wirtschaftskrise in Schwierigkeiten geraten sind, dennoch im Rahmen dieses Förderprogramms antragsberechtigt.

Finanziert werden

- Investitionen, die einer mittel- und langfristigen Mittelbereitstellung bedürfen und

einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lassen und

- Betriebsmittel (Warenlager, sonstiger Liquiditätsbedarf, z. B. Anschlussfinanzierungen, Prolongationen).

Der Umfang der Finanzierung beträgt bis zu 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten bzw. der Betriebsmittel. Der Kreditbetrag beläuft sich auf max. 50 Millionen Euro. Bei Betriebsmitteln beträgt der Kreditbetrag maximal 30 Prozent der letzten Bilanzsumme oder 30 Prozent des letzten Jahresumsatzes bei nicht bilanzierenden Unternehmen oder Freiberuflern.

Die Laufzeiten für Investitionen betragen max. fünf bis acht Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr. Die Laufzeiten für Betriebsmittel betragen max. 5 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr. Die Mindestkreditlaufzeit beträgt jedoch mindestens ein Jahr, bei Kreditlaufzeiten bis zu drei Jahren kann auf Wunsch ein endfälliges Darlehen gewählt werden.

Berücksichtigt und von der Hausbank festgelegt werden die wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers (Bonität) sowie der Werthaltigkeit der gestellten Sicherheiten. Es erfolgt die Einordnung in eine von der KfW vorgegebene Bonitätsklasse und Besicherungsklasse.

Die Einzelheiten zur Ermittlung des kundenindividuellen Zinssatzes sind der Anlage der Kon-

ditionenübersicht für Investitionskreditprogramme der KfW zu entnehmen. Diese behält sich bei Krediten mit Haftungsfreistellung vor, die Zuordnung zu überprüfen und die Bonitätseinschätzung gegebenenfalls anzupassen. Der Zinssatz ist für drei Jahre festgeschrieben. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird der Zinssatz neu vereinbart. Die Auszahlung beträgt 100 Prozent, die Bereitstellungsprovision 0,25 Prozent pro Monat, beginnend zwei Bankarbeitstage und einen Monat nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre in gleichhohen vierteljährlichen Raten.

Der Kreditnehmer muss bankübliche Sicherheiten stellen. Der Inhalt der Besicherung wird im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Antragsteller und seiner Hausbank vereinbart. Bei Krediten mit Haftungsfreistellung ist eine Absicherung durch eine Bürgschaft von Bürgschaftsbanken, Bund, Ländern oder anderen öffentlichen Institutionen ausgeschlossen. Bei Investitionsvorhaben ist Haftungsfreistellung des durchleitenden Kreditinstituts von 90 Prozent oder optional 50 Prozent, für die Finanzierung von Betriebsmitteln ist eine Haftungsfreistellung des durchleitenden Kreditinstituts von 60 Prozent möglich.

Die Voraussetzung ist mindestens ein Jahresabschluss oder bei nicht bilanzierenden Unternehmen / Freiberuflern eine Überschuss-Rechnung für ein vollständiges Geschäftsjahr.

Weitere Informationen finden Sie unter www.kfw-mittelstandsbank.de und auf den Merkblättern der KfW.

BFW Immobilien Kongress · 7. und 8. Mai 2009 · Berlin

Trends der Immobilienbranche – Chancen im Superwahljahr 2009

Zwischen Finanzmarktkrise und Klimaschutz

Maritim proArte Hotel Berlin · Friedrichstraße



Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.



Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter e.V.

Peter Patt kommentiert

Mobilität



Verwalter sind mobil. Ich höre von vielen Kollegen, die ihre Mandanten zu Eigentümerversammlungen am Sitz der Investoren besuchen – statt am Sitz der Verwaltung oder des Objekts. Das spart manche Kosten,

wenn nur einer fahren muss. Ein besonderer Kundenservice.

Fachverwalter sind besonders mobil. Ob Potsdam, Münster oder jetzt Berlin: wenn der BFW zu Kongressen einlädt, ist der Saal voll. Gespannte Aufmerksamkeit, hoher Wissendurst, guter Erfahrungsaustausch. Und die Geschäftsstellen-Mitarbeiter um Herrn Sparmann laufen auf Hochtouren. Wenn der Rahmen stimmt, konferiert man besser. Ob wir solchen fachlichen und geselligen Rahmen auch mal für Eigentümerversammlungen einsetzen sollten? Das wäre ein neues Marketing für die nur jährlich stattfindenden Eigentümergegnisse – wo sonst kann man für sich werben?

Und auch die Wohnungsbewohner sind mobil. Deutsche wechseln Wohnungen häufiger als je zuvor, titelte das Techem Magazin vor einiger Zeit. Wobei Mobilität für die Wohnungsbranche immer hohe Kosten verursacht: Ummeldungen, Renovierungen, Nachnutzersuche usw. 202 Städte wurden untersucht, die Mobilität anhand der Heizkostenabrechnung-Ummeldungen bei Wohnungswechsel eingeschätzt. Gab es 1990 noch 6,8 Prozent Haushaltswechsel, waren es 2007 schon 12,7 Prozent; Tendenz steigend. Die Ursachen sind nicht so leicht interpretierbar, scheinen aber vorwiegend beruflich bedingt. Wobei die hohen Modernisierungsanstrengungen zu höherer Verbleibensquote beitragen. Und meine Heimat Chemnitz liegt da sehr ordentlich, nur 9,8 Prozent der Haushalte zogen nach der Techem-Studie um. Von wegen Abwanderung im Osten. Wer Informationen zu seiner Stadt sucht, meldet sich bei

Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

Kurz und wichtig

Herzlichen Glückwunsch

...zur runden 40 für Thomas Fritz, Thomas Fritz Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in 31655 Stadthagen.

Fünftes Beiratsseminar der GRUVA GmbH

„Partnerschaft und Zusammenarbeit können nur auf Augenhöhe gut funktionieren.“ Das ist die Maxime, die für die Geschäftsführer der GRUVA GmbH, Gerd Breder und Thomas A. Vetter Anlass war, zu einem weiteren Beiratsseminar einzuladen. Über 200 Teilnehmer besuchten das Halbtagesseminar. Als Referenten durften – nach einem eisbrechenden Vortrag von Martina Vetter – Volker Bielefeld, Geschäftsführer des Josef-Humar-Instituts und Herausgeber der Zeitschrift „Der Wohnungseigentümer“, Frank Marquardt, Fa. Immobilien Service Deutschland, Dipl.-Ing. Reinhard Muth, Fa. LiftConsulting GmbH, Dipl.-Ing. Bernd Espeter und RA Rüdiger Fritsch begrüßt werden.

Informationen zu zukünftigen Veranstaltungen finden Sie unter: www.gruva.de.

T. V.

Verwalterfrühstück des BFW-Landesverbandes Bayern

Der BFW-LV Bayern veranstaltete Ende Februar zum wiederholten Male ein Verwalterfrühstück. Grund des Verwalterfrühstücks war nicht nur der gesellschaftliche Moment, sondern die Tatsache, dass den Verwaltern die Netzebene Vier, also die Kabel vom Übergabepunkt bis zur ersten Antennendose in den Wohnungen mehr und mehr Sorgen bereitet.

Vom BFW-Landesbeauftragten Werner Brückner wurde deshalb Christian Müller von der Firma Wowikom aus Mannheim gebeten, darzulegen, welche Probleme für Verwalter auftreten und wie solche zu beseitigen sind. Mit Unterstützung einer Mitarbeiterin von Kabel Deutschland und einem hinzugezogenen Antennentechniker konnten interessante Erkenntnisse über die Feststellung des Status eines im Objekt verlegten Netzes sowie die notwendigen Aufrüstmaßnahmen dargelegt werden. Insbesondere bereitet die Neuverlegung von Kabeln in bestehenden Gebäuden Schwierigkeiten, da hierbei häufig durch die Wohnungen selbst gebohrt und die Kabel in Kabelkanälen verlegt werden müssen. Weitere Möglichkeiten zur Kabelverlegung bieten die Außenfassaden, bei welchen gerade bei bevorstehenden Sanierungs- und damit

zusammenhängenden Dämmmaßnahmen die verlegten Kabel unter der Dämmung verschwinden können.

Um die Angelegenheit nun auch noch aus rechtlicher Sicht zu beleuchten, wurde Rechtsanwalt Ulf Kneiß von der Anwaltskanzlei Fries & Partner aus Nürnberg gebeten, die Verwalter aufzuklären. Als größte rechtliche Schwierigkeit dürfte sich die Verpflichtung zur Duldung neuer Kabelführungen durch Wohnbereiche von Mietern und Wohnungseigentümern darstellen. „Letztendlich, so Kneiß, kann die Duldung zur Durchführung solcher Maßnahmen wohl zwischenzeitlich auch gerichtlich eingeklagt werden, da es sich hierbei um eine Anpassung der Objekte an den Stand der Technik und somit als eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 WEG handelt.“

Inwieweit es sich bei der Neuverlegung von Kabeln zum Breitbandanschluss als modernisierende Instandhaltung oder gar als Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG handelt, muss wohl von Fall zu Fall entschieden werden, wobei die Rechtsprechung mehr und mehr dazu tendiert, die Abstimmung mit einfachen Mehrheitsverhältnissen und nicht nach qualifizierten Mehrheiten anzuerkennen. Als

bauliche Veränderung kann die Aufrüstung von Verwaltungsobjekten mit Breitbandkabel jedoch keinesfalls bezeichnet werden. Brückner konstatiert zu guter Letzt, dass Umrüstmaßnahmen notwendig sind, um die moderne Kommunikationsvielfalt innerhalb der Objekte zu gewährleisten.

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:

Deniz Bolten
BFW e.V.
Schiffbauerdamm 8 · 10117 Berlin
Tel.: 030 / 23 45 76 68
<http://www.wohnungsverwalter.de>
deniz.bolten@wohnungsverwalter.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.