

## Der Immobilienmarkt im Fokus des BFW Immobilien Kongresses 2008

**Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wolfgang Tiefensee eröffnet die Veranstaltung am 8. und 9. Mai mit einem Grußwort**

In ein paar Tagen ist es soweit! Mit praxisbezogenem Fachprogramm und politischer Prominenz lockt der BFW Immobilien Kongress 2008 am 8. und 9. Mai in das Maritim proArte Hotel Berlin. Den Startschuss für das zweitägige Programm gibt in diesem Jahr Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee mit einem Grußwort und anschließendem Besuch der Fachmesse. Der Kongress, der gemeinsam vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und vom Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter durchgeführt wird, zählt mit rund 600 erwarteten Teilnehmern für die Immobilienbranche zu den bedeutenden Veranstaltungen des Jahres 2008.

Erbschaftsteuerreform und Zinsschranke. Markus Grübel (CDU/CSU), Mitglied im Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend hat seine Teilnahme für den Arbeitskreis Seniorenimmobilien zugesagt, der sich mit den Herausforderungen des demografischen Wandels für die Immobilienwirtschaft befasst. Novelliertes WEG, Energieeinsparverordnung und internationale Herausforderungen an die Immobilienwirtschaft sind Themen der weiteren Arbeitsgruppen am 8. Mai.

Auch der zweite Kongresstag bietet ein vielfältiges Programm. Wolfgang Börnsen (CDU/CSU), Mitglied im Ausschuss für Kultur und Medien wird im Podium der Arbeitsgruppe

Thema Immobilienverwaltung. Besonders die Mitglieder des Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter werden beim Immobilienverwalter-Plenum in großer Zahl erwartet. Als Referenten lädt der Verband bekannte Größen aus der Immobilienverwalterpraxis und -justiz. Mit Expertise und Aktualität überzeugt das Programm des Plenums auch in diesem Jahr.

### WertManagementSystem und aktuelle Themen aus der Verwalterpraxis stehen im Zentrum des Immobilienverwalter-Plenums

Bereits am 8. Mai wird auf die Bedeutung eines WertManagementSystems für Verbände eingegangen. Der Vorstand des BFW setzt sich seit Jahren mit der Bedeutung von Werten zur Steuerung seiner Verbandskultur auseinander. Umso erfreulicher ist es, dieses Thema gleich zu Beginn der Veranstaltung zu diskutieren. Anschließend werden den Teilnehmern die Topthemen der Immobilienverwaltung nahe gebracht. Aktuelle Mietrechtsprechung, neue Herausforderungen an die Verwalterpraxis und aktuelle WEG-Rechtsprechung sind am 9. Mai nur einige Schwerpunkte, die den Kongress beherrschen werden. Daneben gibt es für die Teilnehmer auch einige Überraschungen.



BFW Immobilien Kongress · 8. bis 9. Mai 2008 · Berlin

### 15 verschiedene Arbeitsgruppen sorgen für zwei spannende Tage rund um die Immobilienwirtschaft

In 15 Arbeitsgruppen werden renommierte Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft zu aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft referieren und diskutieren. Mit Dr. Michael Meister, dem stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Reinhard Schultz, SPD, Mitglied des Finanzausschusses und Carl-Ludwig Thiele, dem stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden der FDP-Bundestagsfraktion äußern sich am ersten Kongresstag gleich drei Bundestagsabgeordnete zu den Themen

Denkmalschutz vertreten sein. Die Einführung der Eigenheimrente und die Auswirkungen der US-Subprime-Krise stehen im Panel Neue Finanzierungsinstrumente zur Diskussion. Weitere Themen am 9. Mai sind Einzelhandel, Wohnungsprivatisierung, Aus-, Fort- und Weiterbildung, PPP und Eigenbestandsverwalter.

### Arbeitsgruppe WEG/Mietrecht speziell auf die Bedürfnisse der Immobilienverwalter ausgerichtet

In der Arbeitsgruppe WEG/Mietrecht, dem Immobilienverwalter-Plenum tagen, wie bereits in den Vorjahren, die Experten zum

### 25. Jahrestag zur Gründung des BFW als krönender Abschluss am Freitag Abend

Der Vorstandsvorsitz freut sich, gemeinsam mit den Mitgliedern und der freundlichen Unterstützung von ista Deutschland GmbH und Westwood Kunststofftechnik GmbH das 25-jährige Verbandsbestehen im Berliner Admiralspalast feiern zu können. In den außergewöhnlichen Räumlichkeiten des gerade sanierten Admiralspalastes wird der Empfang zusätzlich zu einem besonderen Ereignis für Mitglieder, Gäste und den Vorstand des BFW.

Der BFW-Vorstand freut sich auf den BFW Immobilien Kongress am 8. und 9. Mai 2008 und hofft, Sie dort persönlich zu treffen.

D.B.

# BFW setzt neue Maßstäbe in München

Erstes Münchner Verwalterforum kommt gut an und wird auch 2009 stattfinden

Der BFW positioniert sich in Bayern. Am 28. und 29. März 2008 fand in München das erste Münchner Verwalterforum statt. In einer bislang nicht leichten Region für den BFW, stößt die Veranstaltung auf großen Zuspruch und Bestätigung durch die Teilnehmer. Mit 120 Teilnehmern wurden auch die Erwartungen der Veranstalter übertroffen.



Kabel Deutschland, der Sponsor im Gespräch mit seinen Kunden

## Schönes Wetter und Ferien bremsen das Interesse der Verwalter nicht

Im Münchner Holiday Inn Hotel in Schwabing war der BFW im März 2008 zum ersten Mal vertreten. Umso erfreulicher, dass die hohe Teilnehmerzahl zu einem sehr gut gefüllten Saal und einer interessierten Zuhörerschaft führte. Die breite Teilnahme aus der Region spricht besonders für die Veranstaltung. Zeigt es doch, dass eine BFW-Veranstaltung im Raum München bislang gefehlt hat. „Der BFW findet in Bayern auch neben anderen Verbänden Platz. Das habe ich beim Münchner Verwalterforum deutlich gemerkt.“, so Christian Szeibert, Geschäftsführer der gtw Weiterbildung GmbH – Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft. Der Verband freut sich über die rege Teilnahme und fühlt sich bestätigt auch im Jahr 2009 in München BFW-Maßstäbe und BFW-Standards zu verfestigen.

## Präsident und Landesbeauftragter freut das positive Echo des Münchner Verwalterforums

Thomas Meier, BFW-Präsident und Werner Brückner, Landesbeauftragter des LV Bayern waren besonders erfreut über die Kommentare und Meinungen der Teilnehmer zu der Veranstaltung. „Es ist schön, zu erfahren, dass das Münchner Verwalterforum eine Lücke für die ansässigen Immobilienverwalter schließt.“, sagt Thomas Meier über die Veranstaltung. Als Landesbeauftragter ist es für Werner

Brückner wichtig, den BFW in der Münchner Region zu stärken. Im Münchner Verwalterforum sieht er einen Schritt in die richtige Richtung. „Die Teilnehmerzahl, das Programm und die qualitativ hochwertigen Inhalte sprechen für sich als BFW-Veranstaltung und für München als Region mit viel Potenzial. Hier müssen wir in Zukunft präsent sein und den hiesigen Verwaltern mit BFW-Veranstaltungen Know-how vermitteln. Für mich war diese Veranstaltung ein positiver Start.“, so Werner Brückner über die Zukunft von BFW-Veranstaltungen in München. Auch Christian Szeibert äußerte sich positiv überrascht von der stringenten Durchführung der Veranstaltung. „Ich hatte nicht mit einer derart straffen Führung gerechnet. Das hat mich, neben den sehr guten Vorträgen und der professionellen Organisation, beeindruckt.“

## Inhalt und Referenten stehen für Qualität bei BFW-Veranstaltungen

Das inhaltliche Programm der Veranstaltung glänzte durch hochkarätige Referenten und ausgewählte Themen, die die Verwaltungspraxis betreffen. „Die Neuregelung des § 22 WEG stellt den Verwalter vor neue Herausforderungen: Was sind bauliche Veränderungen, Modernisierungen und Anpassungen an den Stand der Technik?“ Diese Frage klärte Rechtsanwalt Horst Müller und zum Thema



## RA Horst Müller erläutert neue Herausforderungen für den Verwalter

„Die neue Möglichkeit der Kostenverteilung nach § 16 WEG bei Instandhaltung und Instandsetzung. Ist jetzt alles möglich oder ist der Verwalter gut beraten nach dem Motto: Weniger ist mehr?“ referierte Rechtsanwalt Dr. Wolf-Dietrich Deckert. Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch nahm sich der noch theoretischen Problematik „Minenfeld 'Beschluss-Sammlung' – Erfahrungen und Erkenntnisse seit dem 01.07.2007“ charmant-witzig an, wohingegen Martina Schinke mit „Die Be-

schluss-Sammlung in perfektRun“ eher die praktischen Erfahrungen auslotete. Brisant wurde es als Rechtsanwalt Alexander C. Blankenstein zum Thema „Ein Miteigentümer zahlt nicht – was kann der Verwalter tun und welche Möglichkeiten eröffnet das neue Zwangsverwaltungsgesetz?“ sprach. Auch das Thema „Mit der WEG Novelle steigt auch der Anspruch an den WEG Verwalter, fachlich kompetenter zu sein. Ausgewählte Fragen zu neuen Anforderungen an den Verwalter und seine Haftung“ von Rechtsanwalt Johannes Drabek traf den Nerv der Teilnehmer. Abschließend bot Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese, eine anschauliche Übersicht über die Aktuelle WEG-Rechtsprechung.



Ein gebanntes Publikum in München

## Fachausstellung bietet Immobilienverwaltern vielseitiges Know-how

Die Fachausstellung beim Münchner Verwalterforum überzeugte die Teilnehmer zudem. Viele für die Immobilienverwaltung relevante Aussteller boten ihnen Interessantes und Neues rund um die moderne Verwaltung von Immobilien. Beim Münchner Verwalterforum waren als Aussteller WB Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Triflex Beschichtungssysteme & Co. Kommanditgesellschaft, KALORIMETA AG & Co. KG, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG, Auctores GmbH, BFW Software eG, IMMOBILIEN SCOUT GmbH, thermotex Gesellschaft für Fernwärme mbH, Allianz Vertretung und Techem Energy Services GmbH vertreten. Der gesonderte Dank gilt den Hauptsponsoren ista Deutschland GmbH und Kabel Deutschland Vertrieb Service GmbH & Co. KG. Beim vorabendlichen Dämmeressen in der Ausstellung mit einem Biersponsoring von Kabel Deutschland und einem Imbiss konnten Seminaristen und Aussteller vertiefende Gespräche führen.

D.B.

# Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter strahlt mit neuem Gesicht

BFW-Vorstand stellt die neue Werbemittellinie auf dem BFW Immobilien Kongress am 8. Mai 2008 vor

Der BFW hat sich im vergangenen Jahr intensiv dem Entwurf und der Ausgestaltung einer neuen Werbemittellinie verschrieben. In Kooperation mit der Berliner Werbeagentur Kaiserwetter hat sich der Vorstand zum Ziel gesetzt, Modernität, Flexibilität und Kreativität des Verbandes auch über sein äußeres Erscheinungsbild zu vermitteln. Nach einem Jahr steht das Ergebnis in Form einer Imagebroschüre und einer Werbeflyer-Serie, Tagungsmappen und Veranstaltungsböcken nun pünktlich zum Kongressauftakt in den Startlöchern. Mit der Neugestaltung der BFW-Homepage zu Anfang des Jahres bietet sich den Mitgliedern und Gästen des BFW eine Menge anzuschauen.

## Mehr Transparenz und Leichtigkeit mit weniger Farbe

Der große Unterschied zur bisherigen Werbemittellinie des BFW ist die bewusst sparsame Verwendung von Farben. Statt auf viel Farbe zu setzen, wird in der neuen Linie eine dezente Farbsetzung verfolgt. Leichtigkeit und Transparenz des Verbandes werden dadurch deutlich nach außen getragen. Ebenso die Farbwahl weicht von der bisherigen Werbelinie ab. Die neuen Farben betonen den professionellen Auftritt des BFW. „Weniger ist manchmal mehr“ heißt hier die Devise und überzeugt mit dezenter Eleganz. Mit kunstvollem Satz und extravaganen Bildern ist das Lesen der BFW Imagebroschüre und der Werbeflyer ein zusätzlicher Augenschmaus. Auch die Tagungsmappen und die Blöcke schmiegen sich in die neue Linie stilvoll ein.



## Inhaltlich ausgewogen fügt sich der Text in die neue Linie

Auch beim Inhalt gaben sich alle Beteiligten viel Mühe. Informativ nicht plakativ, verständlich nicht verwirrend sollte die neue Werbelinie den Stil der alten Linie zwar beibehalten gleichzeitig aber aufwerten. Ein Interview mit BFW-Präsident Thomas Meier und Zitate von BFW-Mitgliedern und anderen geben der Imagebroschüre eine persönliche Note und informieren gleichzeitig umfassend. Der Fokus liegt in der Werbeflyer-Serie verstärkt auf Experteninformationen. Zu den vier Bereichen Eigentümerversammlung, Professionelle Immobilienverwaltung, Mitgliedschaft und Preis-Leistung sind

die Flyer je nach Bedarf einsetzbar. Wichtig hierbei ist, dass sich nur der Flyer über die Mitgliedschaft an Immobilienverwalter richtet. Die anderen drei Flyer richten sich an den Immobilieneigentümer. Ein Novum, da der Eigentümer bislang nicht als Hauptzielgruppe behandelt wurde. Diese Wendung deckt sich mit dem Vorstandsbeschluss, dass der Endverbraucher intensiver in das Zentrum des Interesses des BFW gebracht werden soll. Der Verband richtet sich mit seinen Botschaften in der neuen Werbelinie auch an den Endverbraucher, den Eigentümer. Alle Werbeprodukte der neuen Linien können BFW-Mitglieder über die BFW-Homepage beim BFW Shop bestellen. [www.wohnungsverwalter.de](http://www.wohnungsverwalter.de) D.B.

## KfW Bankengruppe zur Umsetzung der Energetischen Einsparverordnung

### Veranstaltungsreihe richtet sich in acht Seminaren an 1.200 Immobilienverwalter

Bei der Eröffnungsveranstaltung der KfW Bankengruppe in Berlin ging es um die Möglichkeiten der Umsetzung der EnergieEinsparverordnung (EnEv) für Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). BFW-Präsident Thomas Meier und BFW-Vorstandsmitglied Thorsten Woldenga, brachten in die Veranstaltungsreihe den fachlich-juristischen Aspekt ein. Rainer Feldmann ging als technischer Sachverständiger der KfW auf die Schwachstellen im Gebäudebestand ein und erläuterte

anhand von Beispielen, was bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden technisch sinnvoll und möglich ist. Andreas Rennekamp, Abteilungsdirektor der KfW Berlin berichtete anschließend über die Förderung in der neuen Zuschussvariante des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms. In 2007 konnten Zuschüsse in Höhe von EUR 1,8 Mio. direkt an Wohnungseigentümergeinschaften gewährt werden. Im Anschluss erläuterte Thorsten Woldenga, die Veränderungen im § 22 Wohnungseigentumsgesetz. Von der

Vergabe von Krediten an WEGs geht dabei eine große Bedeutung aus. Die Hausbank München vergibt Kredite bis zu einer Höhe von EUR 200.000 an WEGs nachdem Mitarbeiter der Bank die WEG und die Rahmenbedingungen für eine Kreditvergabe abgeschätzt haben. Wichtig hierbei sind der Zustand des Objektes, weitere bauliche Maßnahmen in der Zukunft und die Größe der WEG. Als BFW-Fördermitglied ist die Hausbank München auf vielen BFW-Veranstaltungen vertreten. Bei der Veranstaltungsreihe der KfW Bankengruppe werden qualitativ hochwertige Seminare geboten, die sowohl für Immobilienverwalter als auch für WEGs Informationen bereithalten, mit denen die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen leichter fällt. D.B.

## Peter Patt kommentiert Veränderte Nachfrage

Der Neubau generiert zusätzliche Nachfrage nach Verwaltung, Wohnungsverkäufe sind Anlässe für den Wechsel von Verwaltung.

Zwischen 1998 und 2006 stiegen die Wohnungsbestände um rd. 2,1 Mio. Einheiten an. Dazu wechselten rd. 1 Mio. Einheiten den Eigentümer, überwiegend durch Verkäufe der öffentlichen Hand (gut 60 %) sowie durch Weiterverkäufe von Investoren (ca. knapp 30 %). Insgesamt gab es, wie die jüngste

Studie zum deutschen Wohnungsmarkt des Bundesamtes für Bauwesen darstellt, zum 30.06.2006 rd. 39,6 Mio. Wohnungen. Davon entfallen 37 % auf private Kleineigentümer (darunter 9,1 Mio. Geschosswohnungen in WEG und Miethäusern), 40 % auf Selbstnutzer (darunter 3,1 Mio. Geschosswohnungen, also WEG) und 23 % auf professionell-gewerbliche Eigentümer (Öffentliche Hand, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Banken, Kirchen, Fonds etc.). Die beiden Geschosswohnungsbereiche von privaten Vermietern und Selbstnutzern (9,1 Mio. und 3,1 Mio.) sind originäre Zielkunden unserer

Branche. Insbesondere durch Neubau und Mieterprivatisierung haben sie sich um 1,2 Mio. Einheiten erhöht.



Ein weiterer Sektor ist für einige größere Wohnungsverwalter interessant: Mit Full-Service oder auch nur mit individuellen Teilleistungsangeboten stehen sie den professionell-gewerblichen Vermietern zur Verfügung. 4,1 Mio. Wohnungen von Privaten müssen bewirtschaftet werden. Im Zeit-

raum 1998-2006 wurden von 1,3 Mio. Wohnungen in größeren Chargen 1 Mio. durch private Investoren gekauft, wobei Unternehmen aus dem angelsächsischen Ausland mit 0,7 Mio. zunehmend dominierten. Für die Verwalter, die möglicherweise als Dienstleister zum Zuge kommen wollen, bedeutet das andere Ansprüche an das Management. Reporting und Rechnungslegung nach internationalen Standards, andere Zeiträume in der Renditeanalyse, Einordnung von Asset-, Property- und Facility-Management, fremdsprachliche Kommunikation mit den Eigentümern, Transparenz der Bestandsda-

ten usw. Das Geschäft kann lohnend sein – customers get what they pay for, but do we have enough potentials to be paid for?

Welche Chancen für neue Leistungsansätze, freut sich Ihr

Peter.Patt@wohnungsverwalter.de

## Kurz und wichtig

### Neue Mitglieder

A4RES GROUP Grüber & Hensel KG,  
02625 Bautzen, ordentliches Mitglied  
Geiseltaler Hausverwaltungs GmbH,  
06242 Braunsbedra,  
ordentliches Mitglied

### Ausschluss

FACILITYCONCEPT Immobilienbetreuungs- u. Verwaltungs GmbH, 50676 Köln

### Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 30 für Doreen Krüger,  
APEX - Hausverwaltung GmbH & Co. KG  
in 03046 Cottbus  
Der BFW gratuliert, wünscht Gesundheit  
und Erfolg.

## necora als Alternative zur bekannten Sanierung von Doppelparkern

Als „Aufzugsdoktor“ hat sich Reinhard Muth, Geschäftsführer der LiftConsulting GmbH aus Wiesbaden, lange Jahre mit dem Thema Doppelparkanlagen befasst. Als technische Empfehlung zur Sanierung von Doppelparkern ist er von necora überzeugt.



### Warum empfehlen Sie zur Sanierung von Doppelparkern necora?

Pkws bringen mit dem Schlepplwasser auch Streusalz auf die Doppelparker. Dort zerfrisst das Salz das Metall. Man spricht von Chlorid- oder Salzfraß. Die üblichen verzinkten und/oder lackierten Bleche bieten nur vorübergehenden Schutz. Das belegen anerkannte Langzeittests wie der Salzsprühnebeltest (EN-ISO 9227-NSS). Blech verliert nach ca. 16 Jahren seine Tragfähigkeit. Rost entsteht, die Fläche sieht unansehnlich aus.

### Was ist necora?

necora ist ein eigens für Doppelparkanlagen entwickeltes Profil aus Vollaluminium. Es besteht aus einer speziellen Legierung, die für Salzwassereinsatz geeignet ist. Das macht es mindestens dreieinhalb Mal langlebiger als

herkömmliches Blech. Dieses Versprechen erhält der Kunde schriftlich durch eine „50 Jahre Salzfest Garantie“.

### Reicht die Erneuerung der Oberfläche aus?

Das kommt auf den Zustand der technischen Konstruktion an. Beim fortgeschrittenen Rostbefall sollten Mittel- und Seitenträger professionell saniert und vor Korrosion dauerhaft geschützt werden. Das geschieht in drei Schritten:

1. Rostentfernung je nach Zustand vor Ort, mit Demontage und Montage oder mit Teilerneuerung.
  2. Rostverhinderung mit einem speziellen Metallschutz, basierend auf Nano-Technologie.
  3. Versiegelung der Konstruktion mit einer zweifachen Kaltverzinkung.
- Und dabei muss die vorhandene Bühne nicht umgebaut werden. Die Profile werden an den vorhandenen Bohrungsstellen mit einer kontaktkorrosionsfreien Klemmbefestigung aus V4A Edelstahl fixiert.

### Lohnt sich die Investition einer Doppelparkersanierung für den Eigentümer?

Ja, denn es ist eine Sanierung durch Selbstfinanzierung. Für eine Fahrfläche aus necora ALU PROFIL werden lediglich EUR 600,- je Parkplatz mehr investiert in Qualität. Danach spart man Kosten und hat 50 Jahre Ru-

he. In dieser Zeit würde eine konventionelle Blechoberfläche mindestens drei Mal saniert werden. Somit ergibt sich für den Kunden eine Einsparung in Höhe von mehr als EUR 3.000,-.

necora steht für bessere Funktions- und Werterhaltung:

- es ist leiser und leichter befahrbar,
- es ist sicher begehbar, da schuhfreundlich und
- es hat eine pflegeleichte Oberfläche und eine saubere, attraktive Anmutung.

Detaillierte Informationen erhalten Sie über [www.necora.de](http://www.necora.de) Quelle: LiftConsulting GmbH

### 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](mailto:deniz.bolten@bfw-service.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.