

BFW Immobilien Kongress 2010 – Handeln in Zeiten des Wandels

Das Motto des BFW Immobilien Kongresses drückt aus, was die Branche fühlt. Es gehe langsam aufwärts, wichtig sei aber der weitere Weg aus der Krise, so die Meinung vieler Kongressteilnehmer. Umso wichtiger sind auch in diesem Jahr die hohe Zahl der Teilnehmer und das Interesse der Politik, woraus deutlich hervorgeht, das Engagement ist vorhanden, der Mut ebenfalls.

Nach der Begrüßung durch Thomas Meier, Präsident des Bundesfachverbandes



Thomas Meier, Patrik Döring, MdB und Wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion und Walter Rasch

Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. und durch Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. richtete Patrick Döring, wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion sein Grußwort an die Teilnehmer des BFW Immobilien Kongresses. Er betonte die Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Gesamtwirtschaft Deutschlands und die zukünftige Rolle besonders vor den Herausforderungen des Klima- und des demografischen Wandels.

Anschließend ging es im Immobilienverwalter Plenum um die aktuelle Mietrechtsprechung, das aktuelle BGH-Urteil zur Instandhaltungsrücklage und den Einsatz der Führungskraft als Coach.

Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg-Blankenese, erläuterte im Rahmen der aktuellen Mietrechtsprechung, was vertragsgemäßer Gebrauch sei? Oder einfacher: Darf der (Mieter) das? Dazu führte er aus, dass das Sterben in der angemieteten Wohnung und die Beeinträchtigung der Wohnung als Folge dieses Versterbens sind keine Über-

schreitung des Gebrauchsrechts an der Mietsache. Stellt die Beeinträchtigung eine Substanzverletzung der Wohnung dar, ohne deren Beseitigung die vertragsgemäße Rückgabepflicht verletzt wird, kann ein Schadensersatzanspruch ohne Verschulden des Verstorbenen oder seiner Erben nicht geltend gemacht werden. So das AG Bad Schwartau.

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, ging in seinem Vortrag auf das BGH-Urteil vom 4.12.2009 zur Instandhaltungsrücklage ein und erklärte, dass die Zielstellung des BGH mit dieser Entscheidung war, für mehr Transparenz zu sorgen. Er meinte dazu: „Die Entscheidung soll nur dazu bewegen, mit dem Begriff 'Ausgabe' bewusst umzugehen.“

Abschließend boten Tom Ruckerl und Eckart Fiolka den Teilnehmern die Gelegenheit, vom Chef ihres Unternehmens zum Coach zu wachsen. In kleinen Schritten gelinge es, seinen Mitarbeitern als vertrauensvolle Führungsperson zu begegnen und sie bei der Erreichung ihrer Ziele durch Informationsaustausch, Motivation und Problemlösung zu unterstützen. Dabei gelten die Grundregeln eines jeden Coachs. Zuhören 50 Prozent, Fragen 30 Prozent und Tipps und Feedback 20 Prozent.

Deniz Bolten

BFW mit neuem Namen

Die BFW-Jahreshauptversammlung am 6.5.2010 im Maritim proArte Hotel Berlin verdeutlicht, dass die Umbenennung und ein neues Logo viel diskutierte Themen sind. Der Verband entscheidet sich in der Abstimmung für den neuen Namen.

Neues für den BFW gab es aus der Mitgliederversammlung im Jahr 2010 zu berichten. Der Verband entschied, dass der Name und das Logo des Verbandes geändert werden. Nach intensiver Diskussion im Vorfeld der Mitgliederversammlung und nach Vorstellung der Beweggründe für die Namensänderung durch das BFW-Vorstandsmitglied

Thorsten Woldenga, stimmten die Mitglieder für die Änderung des Namens.

Der BFW tritt zukünftig mit dem neuen Namen Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. an. Anschließend, nach einem Auswahlverfahren und Auszählung der Stimmen, wurde das neue Logo bestimmt, das sich am „Alten“ orientiert. Wichtig war der Mehrheit der Mitglieder hierbei die Erhaltung des Daches im Logo.

Bis zur Eintragung des neuen Namens in das Vereinsregister trägt der Verband weiterhin den Namen Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter. Die



Dr. Guido Marx und Theodor Strothe bei der Auszählung der Stimmen.

Mitglieder erhalten dann per E-Mail das neue Logo und werden über dessen Verwendung informiert.

Deniz Bolten

Der zweite Kongresstag im Zeichen der Beschlüsse

Ausgehend von einem straffen Programm bot der zweite Tag des BFW Immobilien Kongresses allen Teilnehmern eine gute Mischung aus geballtem Fachwissen und humoristischen Einlagen. Mit hochkarätigen Referenten und topaktuellen Themen lockte der zweite Kongresstag wieder viele Teilnehmer ins Immobilienverwalter Plenum.

Den zweiten Kongresstag eröffnete Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht in Ber-

lin, ein besonderes Beispiel für die Umsetzung der BFW-Werte.

Oliver Tissot brachte mit seinen kabarettistischen Künsten den Saal zum Lachen. Er machte 250 Teilnehmern deutlich, weshalb der Beruf des Immobilienverwalters schwer und nur unter großer Mühe zu erledigen sei. Pointiert und akzentuiert gelangen ihm schneidige Späße über den Verwalterstand und seine Vorredner. Er kam mit seinem Vortrag hervorragend an und ließ die Teilnehmer

- Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser

Prof. Dr. Martin Häublein, Leopold-Franzens-Universität Innsbruck, wies die Vor- und Nachteile auf, einzelne Beschlussbestandteile zusammen zu fassen oder zu trennen. Er nannte die Beispiele Beschlussfassung über die Verwalterwahl und den Abschluss des Verwaltervertrages, eine Instandsetzungsmaßnahme („Ob“) und die konkrete Durchführung derselben („Wie“), eine Baumaßnahme und deren Finanzierung, den Wirtschaftsplan und eine Regelung über die Fälligkeit der Hausgeldforderungen und die Untersagung einer bestimmten Nutzung und (gerichtliche) Durchsetzung durch den Verwalter.

Als letzter Referent trat beim diesjährigen BFW Immobilien Kongress Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt in Hamburg, auf. Er klärte auf, welche speziellen Anforderungen bei Beschlüssen zu Sonderumlagen zu beachten sind. Wichtig hierbei ist, dass die Beschlusskompetenz laut § 28 Abs. 5 WEG gewahrt bleibt. Der Beschluss über eine SU muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Das ist der Fall, wenn der Beschluss inhaltlich hinreichend bestimmt ist und auch im Übrigen formell und materiell ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. § 21 Abs. 3 WEG).

Ist das nicht der Fall, wird er vom Gericht auf Antrag hin für ungültig erklärt.

Auch für das nächste Jahr ist die Vorbereitung für ein inhaltlich anspruchsvolles und



Dr. Oliver Elzer eröffnet mit seinem Vortrag den zweiten Kongresstag

lin, mit seinem Vortrag zum Thema „Die zehn typischen Beschlussanfechtungsverfahren und wie vermeide ich sie als professionelle WEG-Verwaltung?“ Dabei unterschied er zwischen formellen Beschlussmängeln, z.B. Ladungsmängel und materiellen Beschlussmängeln, wie beispielsweise Ermessensfehler, z.B. keine Einholung von Angeboten, inhaltliche Fehler, z.B. unzutreffende Ansätze beim Wirtschaftsplan, Ordnungsmäßigkeit im Übrigen, z.B. unzulässige Gebrauchsbeschränkung.

Prof. Dr. Christian Armbrüster, Freie Universität Berlin, beschäftigte sich mit 1000 Tagen WEG-Novelle und zog eine Zwischenbilanz. Zu Beginn nannte er einige Meinungen zu der Novelle. „Zahllose Ungereimtheiten“ (Merle, ZWE 2008, 109), „... nicht geglückte Lösung“ (Drasdo, NJW-Editorial Heft 8/2010) „... dass die in der Begründung des (Gesetzes-)Entwurfs zum Ausdruck kommenden Erwägungen unzureichend sind ...“ (BGH NZM 2009, 909, 911 Rn. 22)

In seinem Vortrag zur Wahrnehmung der Umsetzung des BFW-WerteManagement-Systems (WMS) in der Praxis erklärte Thomas Meier, BFW-Präsident, welche Intention hinter der Einführung des WMS stand und wie weit der Implementierungsprozess vangeschritten ist. Er betonte das besondere Lebensgefühl, dass die Mitglieder des BFW auszeichnet und das auch BFW-Veranstaltungen präge. Der BFW Immobilien Kongress sei als die größte BFW-Veranstaltung

und Referenten gelöst in die Mittagspause. Anschließend zeigte Rüdiger Fritsch, Fachanwalt in Solingen, auf, wie Justitia die neuen Beschluss-Möglichkeiten im Bereich Instandhaltung/Instandsetzung beurteilt. Er erläuterte den Begriff der Modernisierung



Ein interessantes Publikum und spannende Fachvorträge zeichnen das Immobilienverwalter Plenum aus

nach der WEG-Novelle. Dieser bedeutet die Anpassung an den Stand der Technik und hierbei entsprechend § 559 Abs. 1 BGB:

- Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts
- Allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse auf Dauer

spannendes Immobilienverwalter Plenum im vollen Gange. Dann tritt der BFW mit neuem Namen auf und freut sich, seine Mitglieder und Gäste wieder in Berlin begrüßen zu dürfen.

Deniz Bolten

Das BGH-Urteil vom 4.12.2009 zur Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

Mit dem aktuellen Thema für die Immobilienverwaltung befasste sich auch das Immobilienverwalter Plenum beim BFW Immobilien Kongress 2010. Mit einem Referat von Prof. Dr. Florian Jacoby konnten die Teilnehmer den Sinn des Urteils und die Perspektive der Richter nachvollziehen.

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld erläutert beim BFW Immobilien Kongress den Sinn des BGH Urteils zur Instandhaltungsrücklage. Dabei ginge es den Richtern um Transparenz in der Jahresabrechnung und die Nachvollziehbarkeit für den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung eines Buchprüfers oder Sachverständigen. Mangelnde Transparenz führt zur gerichtlichen Ungültigkeitserklärung der Jahresabrechnung mit der Gefahr des § 49 Abs. 2 WEG für den Verwalter.

Bei der bisherigen Darstellung bestehen folgende Probleme.

1. Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung weder als Ausgabe

noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und



Prof. Dr. Florian Jacoby zum Thema Instandhaltungsrücklage nach dem BGH-Urteil am 4.12.2009

zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

2. Die Entlastung des Verwaltungsbeirats widerspricht einer ordnungsgemäßen

Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss (Fortführung von Senat, BGHZ 156, 19).

Jacoby geht in seinem Vortrag darauf ein, dass die Entscheidung richtig sei, ihre unmittelbare Bedeutung werde überschätzt. So seien die den Verwaltern drohenden Haftungsrisiken überschaubar und vor allem seien die Softwarehäuser gefordert. Die Entscheidung habe eine riesige Diskussion ausgelöst, die noch lange nicht abgeschlossen sei, jedoch sei das ein positives Zeichen. Denn die Diskussion ist Teil der immer weiter voranschreitenden Professionalisierung des Verwalterberufs.

So ermutigt Jacoby die Teilnehmer das Urteil nicht ausschließlich als Schreckbotschaft wahrzunehmen, sondern die Vorteile darin zu sehen, dass die Jahresabrechnung in Zukunft auch für die Eigentümer übersichtlicher wird. *Deniz Bolten*

Seminar des BFW-Landesverbandes Nord zur BGH-Entscheidung zur Instandhaltungsrücklage

Zu Beginn der Veranstaltung am 12.4.2010 in Hannover referierte Dr. Elzer, Richter am Kammergericht, welcher Fall des LG Koblenz Anlass für die Entscheidung des BGH war. Er bezweifelte, dass die Entscheidung – so wie sie tatsächlich ergangen ist – gefällt worden wäre, wenn der V. Zivilsenat bereits im Dezember 2009 die dem Fall zu Grunde liegende Problematik in ihrer ganzen Bedeutung und Reichweite erkannt hätte. Ungeachtet dessen müsse die Praxis mit der Entscheidung leben. Sie könne es auch. Dr. Elzer stellte im Weiteren vor, welche gesetzlichen Bestimmungen der Entscheidung zu Grunde liegen. Im Anschluss widmete er sich den Folgen. Zahlungen auf die Rückstellung seien jetzt als Einnahmen zu verbuchen. Außerdem erweitere sich die Jahresabrechnung um eine Darstellung der gezahlten und nicht gezahlten Beiträge zur Rückstellung. Besonders wichtig war Dr. Elzer der Umgang mit der bereits durch den Wohngeldbeschluss erfolgten Zweckbindung auf die Rücklage entfallender Gelder. Hier machte er mehrere Vorschläge für den praktischen Umgang.

Aus seiner Sicht favorisiere die Praxis zurzeit eine „Liquiditätsrücklage“ in Höhe von 20 % des Gesamtvolumens des Wirtschaftsplans.

Beispiele zur richtigen Darstellung bot Rüdiger Fritsch

Im Anschluss an das erste Referat versuchte Fachanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen Lösungsansätze für eine korrekte Abrechnung zu liefern. Anhand von Musterabrechnungen zeigte er auf, wie die Einnahmen wohl richtig darzustellen sind, damit jeder Zeit erkennbar ist, was die Eigentümergemeinschaft – und aus diesem Blickwinkel ist eine Abrechnung zu betrachten – an Geldzuflüssen gehabt hat. Demgegenüber stehen die tatsächlichen Ausgaben. Die Instandhaltungsrücklage, die auch nach seiner Auffassung getrennt in der Abrechnung auszuweisen sei und nicht als Kosten gebucht werden dürfe, müsse separat ausgewiesen werden. Diese tauche zwar dann in der Rubrik Einnahmen auf, nicht aber unter den Kosten, da die Mittel nicht wieder vom Konto ab-

geflossen sind. Es ist der Vorschlag gemacht worden, eine zusätzliche Abrechnungsart „Mittelverwendung“ einzuführen, um eine saubere und ordentliche Darstellung in der Abrechnung zu gewährleisten.

In der anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass weder die Referenten noch die anwesenden Verwalter eine Patentlösung parat hatten, die sowohl für die Eigentümer verständlich und nachvollziehbar ist und gleichzeitig den Ansprüchen des BGH genügt.

Alle Hersteller und Programmierer von Hausverwaltungssoftware sind derzeit eifrig dabei, die Programme so umzuprogrammieren, sodass dem Verwalter die Arbeit wieder leichter gemacht wird. Die möglichen Abrechnungsformen, die Fritsch verwendet hat, sind bereits in der verbandseigenen Verwaltungssoftware perfektRun enthalten. Ob weitere Aktualisierungen einzuarbeiten sind, bleibt abzuwarten, bis die ersten Anfechtungsverfahren zu der Darstellungsform der „neuen Hausgeldabrechnung“ abgeschlossen sind. *Peter Waßmann*

BFW-Konjunkturumfrage und InWIS-Studie zu Grund- und Sonderleistungen von Wohneigentumsverwaltern werden vorgestellt

Im Rahmen des Pressegesprächs zum BFW Immobilien Kongress wurde die Studie zu Grund- und Sonderleistungen von Wohneigentumsverwaltern vorgestellt.

Der BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH mit der Ausarbeitung der Studie beauftragt.

„Der Verband will damit Klarheit schaffen, in welchen Bereichen sich die Honorare für Grund- und Sonderleistungen bewegen. Das dient auch der besseren Orientierung für Eigentümer bei der Bestellung eines neuen Verwalters.“, meint Dr. Klaus Nahlenz auch auf die Frage hin, an wen sich die Studie richtet.

Neben der Höhe der angemessenen Vergütung hat sich in der Praxis häufig Dissens darüber entwickelt, welche Arbeiten als Grundleistungen bereits mit der Verwaltervergütung abgedeckt sind und welche Zusatz- oder Sonderleistungen gesondert in Rechnung gestellt werden können. Darunter leidet auch die Vergleichbarkeit von Angeboten mehrerer Anbieter in einem Aus-



Das Podium steht für Fragen nach der Vorstellung der InWIS-Umfrage zur Verfügung

schreibungsverfahren und trägt in der Regel nicht zur Zufriedenheit von Kunden bei. Folgende Fragestellung sollte dabei geprüft werden: Kann ein Verwaltungsbetrieb durch ein zu niedrig angesetztes Verwalterentgelt ein nachhaltiges betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielen und ist der Betrieb überhaupt in der Lage im Sinne seiner Leistungsmöglichkeiten eine „Vertragstreue“ einzuhalten? Kann dann noch die Idee be-

züglich einer ordnungsmäßigen Verwaltung gewährleistet werden?

„Preis und Leistung funktionieren nur als mathematische Gleichung! Es freut mich, dass die InWIS-Studie diese Aussage nun deutlich bestätigt.“, äußert sich Thorsten Woldenga zu den Ergebnissen der Studie.

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen stellte beim Pressegespräch die Konjunkturumfrage des BFW vor. Walter Rasch, Präsident des BFW, erläuterte: „Für mehr als die Hälfte unserer Mitglieder ist es schwieriger geworden, Kredite zu erhalten. Die Eigenkapitalanforderungen sind gestiegen, Kreditklauseln wurden verschärft, Zinssätze erhöht, es werden zunehmende Sicherheiten gefordert und gleichzeitig die Laufzeiten verkürzt.“ Das übe sich negativ für die Branche aus. Denn Investitionen seien gerade jetzt durchaus wichtig auch für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Insgesamt sei aber zu sagen, dass die Branchenerholung sich weiter fortsetze und das Stimmungsbild sich weiter aufhelle.

Deniz Bolten

Stimmen zum BFW Immobilien Kongress 2010:

„Die BFW-Jahreshauptversammlung hat mir gezeigt, dass der Verband dynamisch und zukunftsorientiert ist. Die Diskussion über die Änderung des Verbandsnamens war ebenso spannend wie sachlich und das Abstimmungsergebnis eindeutig. Die Gestaltung des neuen Verbandslogos wurde heiß diskutiert und mit einem für alle Beteiligten akzeptablen Ergebnis abgeschlossen. Insgesamt ist das für mich ein Beleg dafür, wie stark sich die einzelnen Mitglieder mit dem Verband und seinen Werten identifizieren.“

Rüdiger Fritsch, beratendes Mitglied des BFW und Fachanwalt aus Solingen

„Ein Grund für unsere regelmäßige Teilnahme als Aussteller und Sponsor beim BFW Immobilien Kongress ist unser gutes Verhältnis zu beiden BFW-Verbänden. Die Verbände stellen eine Brücke zur Immobilienwirtschaft dar, die wir nutzen können, um den Kontakt zu Neukunden herzustellen oder die bestehenden Kontakte zu pflegen.“

Marika Baier, Vattenfall Europe Sales GmbH

„Im Juni 2010 wird unser Unternehmen 5 Jahre jung. Vor vier Jahren war die BFW Veranstaltung in Berlin unser erster öffentlicher Auftritt: völlig unbekannt, eher befremdend und distanziert begutachtet, ergaben sich kaum Gespräche an unserem Stand. Jetzt, vier Jahre später, hat sich gezeigt, dass die BFW-Familie wirklich existiert. Viele bekannte und vertraute Gesichter, gute Gespräche und Kontakte haben gezeigt, dass wir akzeptiert und aufgenommen wurden. Auch wenn die Veranstaltung für ein wachsendes mittelständisches Unternehmen einen enormen Kraftaufwand bedeutet, hat die Veranstaltung aber gezeigt, dass der so wichtige Kundenkontakt gegeben ist und wir versuchen werden, im nächsten Jahr wieder dabei zu sein.“

Dr. Ernst J. Baumann, AllTroSan GmbH

„Ich finde den BFW Immobilien Kongress immer wieder eine tolle Veranstaltung. Ich nutze die Veranstaltung auch für den Kontakt zu meinem Landesverband. Viele Mitglieder des

LV-West sind in Berlin regelmäßig dabei. In diesem Jahr war es uns ein wichtiges Anliegen bei der Entscheidung über das neue Logo des Verbandes dabei zu sein.“

Martina Schinke, BFW-Landesbeauftragte des LV-West

„Der BFW Immobilien Kongress bietet eine hervorragende Plattform für die Vorstellung von Produktneuheiten und Dienstleistungsangeboten. Auch die Abendveranstaltung hat sich in diesem Jahr sehr gut dazu geeignet. Neben dem dynamischen Ablauf war auch die Stimmung locker und entspannt. Dadurch kam man schnell ins Gespräch mit den Leuten.“

Michael Commans, Best Versicherungsmakler GmbH & Co. KG

„Beim BFW Immobilien Kongress ist in diesem Jahr eine Menge passiert. Ein neuer Name für den Verband, Besucherzahlenrekord und eine Abendveranstaltung mit Tanz. Mir hat die Veranstaltung sehr gut gefallen.“

Verena Michels, BFW-Mitglied

Die Fachausstellung zum BFW Immobilien Kongress

Auch in diesem Jahr nahmen wieder viele Partner beider BFW-Verbände an der Fachausstellung zum BFW Immobilien Kongress teil. Die Fachausstellung trägt wiederholt einen großen Teil zum Gelingen dieser mittlerweile gut etablierten Veranstaltung in Berlin bei. Unter den Ausstellern ist man sich einig, dass die Präsenz in der Fachausstellung und der Kontakt zu den Teilnehmern des Kongresses von nachhaltigem Wert für ausstellende Firmen sind. An beiden Tagen erwarteten die Aussteller rund 500 Teilnehmer. Der BFW Immobilien Kongress bietet daher eine besondere Plattform für die Immobilienwirtschaft. Nur wenige Veranstaltungen bieten einen gleichermaßen hohen qualitativen Anspruch sowie die Möglichkeit zu Networking und Gedankenaustausch.

Wir danken den Ausstellern des Jahres 2010 und freuen uns auf weitere gute Zusammenarbeit im kommenden Jahr.

AllTrosan Baumann+Lorenz Trocknungsservice GmbH & Co. KG, auctores GmbH,

BEST Versicherungsmakler GmbH & Co KG, BFW Software eG, Bosch Thermotechnik GmbH JUNKERS Deutschland,

Caninenberg & Schouten GmbH Versicherungsmakler, Dipl.-Ing. M. Jung Bauflächentechnik GmbH + Co. KG,

DOMCURA AG, DONAUER & PROBST GmbH & Co. KG, EuroKauton Service EKS GmbH, Franz Kaldewei GmbH & Co. KG Objektmanagement, Hammonia Verlag GmbH für die Wohnungswirtschaft, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, HausPerfekt GmbH & Co.

KG, Holter GmbH Sanierungstechnik, Immobilien Scout GmbH, INCON GmbH & Co. Assekuranz KG Versicherungsmakler, Innotec Abfall-Management GmbH, InRaCon International Rating and Consulting GmbH, ista Deutschland GmbH, JU - Metallwarenfabrik GmbH, KONE GmbH, Limatec AG, Möhlenhoff Wärmetechnik GmbH, Munters Service GmbH, Proenergy Contracting GmbH & Co. KG, QVS GmbH, Schindler Deutschland GmbH, Sto AG, svt Brandsanierung GmbH, Techem Energy Services GmbH, Tele Columbus GmbH, Telekom Deutschland GmbH, TÜV SÜD Management Service GmbH, Vattenfall Europe Sales GmbH, WestWood Kunststofftechnik GmbH, WRS Verlag WIRTSCHAFT, RECHT & STEUERN



Als einer der Hauptsponsoren des BFW Immobilien Kongress war ista Deutschland GmbH mit einem kompetenten Team vor Ort



Marika Baier und Kai Schmidt betreuten Kunden und Interessenten von Vattenfall Europe Sales GmbH

BFW-Jahresempfang im angesagten U3-Tunnel

Der BFW-Jahresempfang 2010 fand diesmal im U3-Tunnel am Potsdamer Platz statt. Die Besonderheit dieser Räumlichkeiten zeichnet sich dadurch aus, dass der Tunnel als regulärer U-Bahntunnel angelegt, jedoch nicht in Betrieb genommen wurde. Daraus ergibt sich der charmante Reiz eines Rohbaus gemischt mit jeder Menge Möglichkeiten der anspruchsvollen Inszenierung. Beim BFW-Jahresempfang entschieden sich die Organisatoren für eine warme Beleuchtung mit LED-Lichtern und Kerzenschein. Der Bahnhofstunnel verlor dadurch seinen kühlen Zug und präsentierte sich als Eventlocation für ein geselliges Beisammensein. Bereits beim Empfang im vorderen Bereich des U-Bahntunnels wurden die Gäste mit ei-



Walter Rasch und Thomas Meier (v.l.) begrüßen die Gäste im U3-Bahnhof und machen auf einen besonderen Abend aufmerksam

nem Glas Prosecco begrüßt. Immonet GmbH sponserte diese nette Geste und half damit, den Abend in guter Atmosphäre beginnen zu lassen.

Als Unterhaltungseinlage boten beide BFW-Verbände den Teilnehmern eine Lasershow. Unschwer zu erkennen war, dass die Bildmotive aus der aktuellen Werbelinie von ista Deutschland GmbH entnommen waren. Präsentiert wurde die Lasershow mit sehr freundlicher Unterstützung von ista.

Den Rest des Abends konnten die Gäste nach einem reichhaltigen Buffet im Barbereich oder auf der Tanzfläche ausklingen lassen. Die schön beleuchtete Bar in passenden Farbtönen präsentierte Vattenfall Europe Sales GmbH.



Die charakteristische Architektur des U-Bahntunnels passte gut zum BFW-Jahresempfang. An verschiedenen Buffetstationen konnten die Gäste kulinarische Feinheiten genießen und den Kontakt zu den Kollegen suchen.

Zu späterer Stunde waren dann auch die Gäste gefragt, die gern die Tanzfläche nutzen. Insgesamt war es ein gelungener BFW-Jahresempfang, der wegen der Wahl der ausgefallenen Räumlichkeiten und des abwechslungsreichen Programms bei vielen Gästen

für sehr positive Resonanz sorgte. Die Veranstalter danken der Unterstützung der Sponsoren des Abends ista Deutschland GmbH, Vattenfall Europe Sales GmbH und Immonet GmbH.

Deniz Bolten

Peter Patt kommentiert

Familien



Mobilität oder Zusammenhalt? Der räumliche Zusammenhalt von Familien sprengt mithilfe der heutigen Mobilitätsmöglichkeiten immer mehr auseinander. Das kulturelle Gefüge

passt in vielen, meist städtischen Bereichen nicht mehr. Die Anonymität großer Wohnformen arbeitet gegen die positiven Seiten der sozialen Kontrolle fester Gemeinschaften. Verwahrlosung alter Menschen in der Nachbarschaft, streunende Schlüsselkinder, Missbrauchsfälle, Einbrüche und Überfälle – all das sind Zeichen für das Fehlen von festen und starken Beziehungen der Bewohner untereinander. Großeltern haben ein Recht auf Enkel, Enkel auf Großeltern. Doch die Generationen wohnen immer getrennter. Und da fehlt es dann an so einfachen Kulturgrundlagen wie: Wer bringt den Kindern Kochen und Backen bei (was mehr ist als Technik, nämlich auch Erfahrung, Erzählung, Geruch, Heimat), wer pflegt die älter werdenden Alten (als selbstverständliche ‚Rückzahlung‘ für das von dieser Generation an uns gutes Getane)? Vieles andere mehr hat sich in unserem täglichen Leben verändert, und sehnsuchtsvoll erinnern wir uns an ‚früher‘. Familie kann diese Suche und diese Ansprüche erfüllen, sie schafft das aber über räumliche Distanzen selten. Wer keinen Nachwuchs hat, steht am Ende meist

allein dar. Wer keinen haben kann, dem sei die Gesellschaft wohl gesonnen, wer keinen wollte, soll die Folgen selber tragen. Und so fordern viele, sei es aus der Not heraus, sei es aus unbedachter Bequemlichkeit, von der staatlichen Gemeinschaft den hilfswisen Ersatz fehlenden intergenerativen Angebots. Nicht nur, dass das teuer ist und über Steuern letztlich von allen bezahlt werden muss, man bleibt im Grunde auch weiterhin anonym. Daher sollten wir uns auf die Wärme von Familie besinnen und versuchen, in der von uns Fachverwaltern verantworteten Nachbarschaft Bindungen zu initiieren, die fehlende Familie bestmöglich ausgleichen. Solche Bindungen müssen aktiv sein, eine Bereitschaft zum Mitwirken reicht nicht. Es geht auch nicht um ‚Ehrenamt‘ mit all seinen Ansprüchen auf Vergeltung, sondern schlicht um zwischenmenschliche Selbstverständlichkeiten. Der Staat soll diese nicht erbringen, wir müssen und wollen es selber tun, wenn wir noch Leben erleben wollen, wenn wir noch Familie – im weiteren Sinne – spüren wollen, wenn wir nicht in dem Verantwortung-hin-und-her-Delegieren untergehen wollen. Mehrgenerationenhäuser, Spielplätze und Seniorentreffs in Nachbarschaftswohnanlagen, Altersheime mit Kindergarten – die Möglichkeiten bereits der Wohnformen sind vielfältig. Gut gehende Familien sollen hier aus ihrer Kraft abgeben, damit sowohl der Wunsch nach Kindern weiter steigt und andererseits auch

Kurz und wichtig

Herzlichen Glückwunsch

... zur runden 80 für Heinz Durst, FILDER WOHNBAU Scharnhausen GmbH & Co. KG in 73760 Ostfildern

... zur runden 60 für Jürgen Hammermeister, Hammermeister & Partner Immobilienverwaltungs- GmbH in 12169 Berlin

... zur runden 60 für Jutta Goedecke, Jutta Goedecke Hausverwaltung in 32657 Lemgo-Brake

... zur runden 50 für Dr. Klaus Nahlenz, IMOVEWA GmbH in 64646 Heppenheim

... zur runden 50 für Karin Feuchter, Gaildorfer Hausverwaltungs GmbH in 74405 Gaildorf

... zur runden 50 für Ulrike Zinßmeister, Ökonomische Hausverwaltung Ulrike Zinßmeister in 23554 Lübeck

... zur runden 40 für Thomas Ortwein, Ortwein Immobilien GmbH in 50321 Brühl

Neue Mitglieder

Hausverwaltung Dagmar Jung-Namyslo in 61381 Friedrichsdorf, ordentliches Mitglied

DOMIZIL GmbH in 50321 Brühl, ordentliches Mitglied

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.

die Anerkennung von Erziehungsleistungen vorwegnehmend erfahren wird – hilfsweise eben von den ‚Nenn-Großeltern‘ und ‚Pflege-Enkeln‘.

Familie ist der Kern für Lösungen großer Aufgaben, spürt

Peter.Patt@wohnungsverwalter.de