

# Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 7



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS

## **IN DIESER AUSGABE u. a.:**

- › Vertrauensschaden-Versicherung
- › Nachhaltige Stadtentwicklung
- › Stadtumbaumonitoring

## INHALT:

---

› Schäden durch kriminelles Handeln	Seite 2
› Das Rad nicht immer neu erfinden	Seite 5
› Den Kontenplan führungsorientiert gestalten	Seite 6
› Nachhaltige Stadtentwicklung	Seite 7
› 11. Stadtumbau-Monitoringbericht für das Land Brandenburg in Arbeit	Seite 12

---

# Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 7



## Impressum

Herausgeber:  
Funk-BBT GmbH  
Versicherungsmakler für die Wohnungswirtschaft  
Budapester Str. 31 | 10787 Berlin  
fon +49 30 250092-0

v. i. S. d. P.:  
Dietmar Kalisch  
Hartmut Heidenreich  
Budapester Str. 31 | 10787 Berlin

Copyright 2017

Bildnachweise dieser Ausgabe:

Titel: elxeneize – Fotolia.com

pavel1964 - Fotolia.com, Calado – Fotolia.com, Heiko Kverling – Fotolia.com, stockwerk – Fotolia.com,

drubig-photo – fotolia.com, BBT

# › Liebe Leserinnen und liebe Leser...

ich freue mich, Ihnen die erste Ausgabe des Jahres 2017 der Funk-BBT News vorzulegen und lade Sie herzlich zur Lektüre unserer kleinen Zeitung ein.

Die Nummer 1/2017 enthält informative Artikel aus dem versicherungswirtschaftlichen Bereich zu den Themen, „Schäden durch kriminelles Handeln“ sowie „Das Rad nicht immer neu erfinden“. Der erste Artikel beschreibt Schäden durch kriminelle Handlungen von innen und/oder außen, die jedes Unternehmen fürchtet, und wie es sich durch Versicherungen absichern kann. Wie Sie Bauprojekte komplett und einfach absichern können, beschreiben die Kollegen Kalisch, Berthold und Käthe in ihrem Artikel zur Funk BauRisk-Versicherung.



hartmut.heidenreich@bbt-gmbh.net

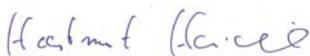
Die Kollegen der Wohnungswirtschaft informieren Sie in ihren Artikeln über die führungsgerechte Gestaltung des Kontenplans und den derzeit in Arbeit befindlichen 11. Stadtumbau-Monitoringbericht des Landes Brandenburg. In seinem Artikel „Nachhaltige Stadtentwicklung“ beleuchtet Herr Jonda den Ursprung des Prinzips Nachhaltigkeit, der heute wohl mehr Relevanz hat als vor 300 Jahren.

Noch ein kleiner Hinweis in eigener Sache: Die Funk-BBT GmbH, Ihr Spezialversicherungsmakler für die Immobilienwirtschaft in Berlin und Brandenburg, feiert am 19. Juli 2017 ihr 25-jähriges Bestehen. Folgen Sie unserer Einladung!

Für Ihre Fragen, Anregungen und Wünsche stehen die Kollegen und ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung. Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns!

Vielen Dank für Ihr Interesse und viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr



Hartmut Heidenreich

# Schäden durch kriminelles Handeln

Allein zu Beginn des Jahres 2017 wurden unserem Haus 3 Schäden mit einem Volumen von 3,2 Millionen gemeldet.

## Betrug / Unterschlagung

Dem ersten Schadenfall liegt ein „klassisches“ Szenario zugrunde.

Ein neuer Mitarbeiter des Rechnungswesens, der mit umfangreichen Vollmachten ausgestattet wurde, überweist zunächst einen größeren Betrag auf sein Konto. Da dies nicht sofort entdeckt wurde, fühlt er sich sicher und überweist im folgenden Monat 2 größere Beträge. Innerhalb nur eines Jahres steigert sich dies exponentiell bis zu seiner Entdeckung.

Im zweiten Schadenfall wird ein klassisches Medium (Briefpapier) benutzt.

Ein Unternehmen musste eine sehr hohe, offenstehende Rechnung begleichen. Zwischenzeitlich wurde dem Unternehmen auf dem Briefpapier des Gläubigers, das gefälscht war, eine geänderte Kontoverbindung aufgegeben, auf die der Betrag auch überwiesen wurde. Ob der Täter aus dem Unternehmen, vom Gläubiger oder durch das Ausspähen von IT-Kommunikation über die anstehende Zahlung wusste, ist aktuell noch unklar. Auch hatte das Unternehmen Glück. Das Geld konnte zurückerhalten werden, da der tatsächliche Gläubiger zeitnah gemahnt hat und so eine Nachforschung möglich wurde. Auch wurde das Konto des bisher unbekanntes Täters wegen eines gleichartigen Falles gesperrt.

## Fake-President

Im dritten Schadenfall wurde die „modernste“ Version angewandt - 'Fake-President'.

Der Chef des Rechnungswesens wurde durch die Fälschung von E-Mails und arrangierten Telefonaten mit dem Szenario eines sehr dringenden, sehr vertraulichen und sofort zu vollziehenden Unternehmenskaufes dazu veranlasst, eine entsprechend hohe Transaktion zu tätigen.

## Deutliche Zunahme

Den oben skizzierten Schäden ist eines gemeinsam. Sie wurden durch die kriminelle Energie von Dritten oder von Mitarbeitern aus dem eigenen Unternehmen verursacht. Gerade im Bereich von Schäden verursacht durch Dritte und insbesondere durch 'Fake-President'-Fälle ist dabei eine drastische Zunahme an Schadenfällen zu verzeichnen. Die Täter gehen dabei hochprofessionell vor und kontrollieren den Ablauf mit erheblicher Aufmerksamkeit. So wurde z. B. in einem weiteren Schadenfall eine Mitarbeiterin misstrauisch und begann Nachfragen zu stellen. Die Täter, die aber den gesamten E-Mail-Verkehr kontrollierten, schalteten sich wiederum ein, bedankten sich bei der Mitarbeiterin für die Aufmerksamkeit und führten aus, dass zur Ergreifung der Täter und zur Unterstützung der Polizeiarbeit der vermeintliche Auftrag dennoch wie vorgegeben auszuführen sei, worauf die Mitarbeiterin die Zahlung veranlasste.

Die Schäden nehmen zum Teil extreme Höhen an. So sind alleine unserem Haus mehrere Millionen-Schäden bekannt, davon bis zu einer Höhe von 40 Mio. Euro.

## Mögliche Maßnahmen

Die Überprüfung/Aktualisierung eines bestehenden oder auch die Einführung eines angemessenen Risikomanagements ist sicher die Grundlage der Absicherung des Unternehmens.

Allerdings lassen sich Schäden durch kriminelle Energie durch kein Risikomanagement vollständig ausschließen. Gerade das sehr einfache Vorgehen im zweiten Schadenfall zeigt dies deutlich. Die zugrunde liegende Rechnung hat die üblichen Regularien durchlaufen und war ja auch korrekt. Im Falle einer Rechnung gibt es immer auch inhäusig Kollegen, die den Vorgang kennen und verifizieren könnten. Die Anzeige einer Kontoänderung ist jedoch Standard. So hat z. B. das 4-Augen-Prinzip nicht geholfen, da die Fälschung des Briefpapiers nicht auf den ersten oder auch zweiten Blick zu erkennen war. Wäre die Änderung durch eine ge-



fälschte E-Mail aufgegeben worden, was zunehmend vorkommt, hätte auch eine Rückfrage per E-Mail keinen wirksamen Schutz geboten, da ja der E-Mail-Verkehr ggf. großflächig von Dritten kontrolliert wird.

Kern von „Fake-President“ ist die strenge Vertraulichkeit. Der angebliche Chef weist in seiner E-Mail gleich mehrfach auf die strenge Vertraulichkeit hin und erläutert, dass die Korrespondenz ausschließlich schriftlich stattfinden dürfe, dass sie auf keinen Fall ihre Kollegen oder ihren Chef einweihen dürfe und ihn auch bloß nicht auf dem Flur ansprechen solle, wenn sie sich begegnen sollten. Anrufen soll sie dafür eine Anwältin in einer Kanzlei, die die Übernahme in die Wege leitet. Die Kontaktdaten liefert er gleich mit. Auch bei diesen Telefonaten weist die vermeintliche Anwältin auf die hohe Geheimhaltungsstufe hin und baut so weiter Druck auf die Buchhalterin auf. Sie hält sich daran, kommuniziert rein per E-Mail, ruft nur die Anwältin an und spricht sonst mit niemandem. Der Schaden könnte nur vermieden werden, wenn die Mitarbeiterin gegen die schriftlich, vom vermeintlichen Vorgesetzten, angewiesene Vertraulichkeit verstoßen würde.

## Versicherungsschutz

Die o. g. Schadenszenarien können dem Grunde nach über eine Vertrauensschaden-Versicherung abgesichert werden. Aber auch hier gilt es einige Besonderheiten zu beachten.

So wurden z. B. durch die drastische Zunahme in diesem Bereich von einigen Versicherern „Fake-President“-Fälle vom Versiche-

rungsschutz ausgeschlossen bzw. sind diese Fälle nur mit einer geringeren (Sublimit) als der gewählten Versicherungssumme abgesichert.

Ebenfalls besteht bei einem nicht angemessenen Risikomanagement für den Versicherer die Möglichkeit, wegen grob vorsätzlicher Herbeiführung des Schadenfalles die Regulierung des Schadens erheblich bis vollständig einzuschränken. Die Versicherer berufen sich zwischenzeitlich auf diese gesetzlich festgeschriebene Obliegenheit aufgrund der extremen Schadenbelastung der Versicherer recht häufig. Dies ist nicht nur hinsichtlich einer möglichen Erstattung im Rahmen der Vertrauensschaden-Versicherung problematisch, sondern birgt eine unmittelbare Gefahr für die Geschäftsführung des Unternehmens.

Der Einwand der Obliegenheitsverletzung eines mangelhaften Risikomanagements bildet spiegelbildlich den Vorwurf einer Pflichtverletzung der Geschäftsführung bzw. des Vorstandes ab, ein angemessenes Risikomanagement nicht ordnungsgemäß eingeführt zu haben. D. h. ein wegen einer Obliegenheitsverletzung in der Vertrauensschaden-Versicherung nicht erstatteter Schaden kann sich unmittelbar als persönlicher Anspruch gegen die Geschäftsführung/den Vorstand richten, der unbeschränkt und persönlich für eventuelle Schäden haftet. Nur eine Abstimmung der relevanten Versicherungsarten kann die Absicherung der Unternehmen und auch die Geschäftsführer/Vorstände vor einer persönlichen Inanspruchnahme absichern.

Michael Pfeifer  
m.pfeifer@funk-gruppe.de



# Das Rad nicht immer neu erfinden

## Komplettabsicherung für Bauprojekte als pauschale Lösung

An der Realisierung eines Bauprojekts sind neben dem Bauherrn mit Planern, Bauunternehmen, Sonderfachleuten und deren jeweiligen Subunternehmern viele Akteure beteiligt. Die Frage nach der Qualität und dem Umfang des Versicherungsschutzes für das Gesamtprojekt lässt sich für den Bauherrn dabei kaum transparent beantworten.

Angenommen, es sollen in den kommenden Jahren mehrere Wohnquartiere mit jeweils mehreren 100 Wohnungen neu entstehen. Für den Bauherrn bedeutet dies üblicherweise im Bereich der Berufs- bzw. Betriebs-Haftpflicht-Versicherung seiner beauftragten Planer und Baufirmen einen erheblichen und immer wieder neu aufkommenden Aufwand, den Versicherungsschutz vorzugeben und zu überprüfen. Im Ergebnis führt das dennoch nur zu einer trügerischen Sicherheit – wie gut der Versicherungsschutz des Planers, des Bauunternehmers oder des jeweiligen Subunternehmers wirklich ist, zeigt sich häufig erst im Schadenfall. Was ist wirklich versichert? Ist die Deckungssumme bereits aus anderen Projekten anderer Bauherren aufgebraucht? Wurde die Prämie tatsächlich bezahlt?

Die damit einhergehende Unsicherheit bzw. das Risiko von Deckungslücken kann mit einer kombinierten Bauleistungs- und Haftpflicht-Versicherung für alle am Bau Beteiligten vermieden werden. Mit der Funk BauRisk-Versicherung ist seit 25 Jahren eine spezielle Versicherungslösung für Großbauprojekte am Markt etabliert. Umfassend und unkompliziert wird hier das gesamte Bauvorhaben mit allen Beteiligten in einem Vertrag versichert – der Bauherr erhält die volle Kontrolle und wirkliche Transparenz.

„In der Vergangenheit war dieses Spezialprodukt nur projektbezogen für Großbauvorhaben realisierbar,“ so Matthias Käthe, Abteilungsleiter für Technische Versicherungen bei Funk. Investoren und Firmen haben jedoch losgelöst von dem Investitionsvolumen Interesse an der kombinierten Versicherungslösung – schließlich können die inhaltlichen und administrativen Vorteile grundsätzlich bei jedem Bauvorhaben angewendet werden. „Da es sich hierbei an sich um eine grundsätzliche Frage der Risikophiloso-

phie handelt, sollte man die Entscheidung zum Versicherungskonzept nicht mit jedem Bauprojekt neu treffen müssen. Inzwischen können wir die Funk BauRisk-Versicherung auch als normalen Jahresvertrag gestalten, der z. B. sämtliche Neubauvorhaben automatisch versichert. Für den Bauherrn bedeutet das neben dem einmal geprüften und einheitlichen Standard eine erhebliche Vereinfachung – die Versicherungskosten sind fest vereinbart und es entfällt die aufwändige Überprüfung des Versicherungsschutzes der beauftragten Planer und Bauunternehmer.“ Für öffentliche Auftraggeber können darüber hinaus redundante Vergabeverfahren für jeweils einzelne Projektversicherungen vermieden werden.

Ein solcher Rahmenvertrag kann entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen sehr individuell ausgestaltet werden. Sogar eines der wesentlichen Risiken für den Bauherrn kann über das Versicherungskonzept abgebildet werden – durch die Verzögerung des Bauvorhabens (z. B. durch einen Wasserschaden kurz vor Fertigstellung) entgehende Mieterlöse.

„Inhaltlich ist die Qualität des Versicherungsschutzes mit der von Großbauprojekten vergleichbar. Auch kann der Bauherr mit den beauftragten Planern und Bauunternehmen die vollständige Umlage der Versicherungsprämie vereinbaren“, betont Dirk Berthold, Leiter BauRisk Management bei Funk.

Dietmar Kalisch, Geschäftsführer der Funk-BBT GmbH, hat die Vorteile der umfassenden Versicherungslösung zusammengefasst: „Policen wie die Funk BauRisk sind flexibel, einfach und unkompliziert. So spart man neben Zeit und Nerven auch Kosten und schützt seine Bauprojekte im Einklang mit der eigenen Risikophilosophie.“

Dietmar Kalisch  
d.kalisch@funk-gruppe.de  
Dirk Berthold  
d.berthold@funk-gruppe.de  
Matthias Käthe  
m.kaethe@funk-gruppe.de



# Den Kontenplan führungsorientiert gestalten



Die Buchhaltung liefert die Basisinformationen für alle strategischen und operativen Firmenentscheidungen. Dabei bestimmt der Konten- und Kostenstellenplan die Aussagekraft der Informationen maßgeblich. Eine gute Ausgestaltung ist deshalb wichtig.

## Höhere Anforderungen an das Rechnungswesen

In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft stetig verändert. Durch neue gesetzliche und betriebswirtschaftliche Vorgaben steigt dabei der Informationsbedarf der Stakeholder und Geschäftsführung. Dies bedeutet auch höhere Anforderungen an das Rechnungswesen.

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass die Finanzbuchhaltung mit der Entwicklung häufig nicht Schritt halten kann, zum Beispiel wegen ausufernder Buchhaltungsstrukturen. Das Ergebnis: Informationen können nicht in dem Detaillierungsgrad bereitgehalten werden, den ein führungsorientiertes Rechnungswesen erfordert.

## ERP-Wechsel als Chance

Auch wenn Optimierung nötig ist, sollten umfangreichere Eingriffe in den bestehenden Konten- und Kostenstellenplan im laufenden Betrieb gut überlegt sein. Zahlreiche Fallstricke und manch unerwarteter Aufwand lauern. Hingegen bietet der Wechsel des ERP-Systems Wohnungsunternehmen die ideale Gelegenheit, Altbewährtes zu hinterfragen. Es ist die Chance, den Kontenplan fit für ein aussagekräftiges und bedarfsgerechtes Controlling zu machen!

## BBT checkt Ihren Konten- und Kostenstellenplan

Wir analysieren Ihren aktuellen Konten- und Kostenstellenplan hinsichtlich Ihrer Anforderungen an ein bedarfsgerechtes Controlling und zeigen Optimierungspotenziale auf. Gern erarbeiten wir für Sie auch grundlegend neue Konten- und Kostenstellenpläne.

Konstantin Augustin  
konstantin.augustin@bbt-gmbh.net

# › Nachhaltige Stadtentwicklung

Nachhaltigkeit ist heutzutage schwer in Mode. Sie ist auch ein wichtiges Thema in der Stadtentwicklung und für die Immobilienwirtschaft. Doch wer hat den Begriff eigentlich erfunden, und was genau ist gemeint? Ein paar Fakten:

## Ausgangspunkt Forstwirtschaft

Das Prinzip der Nachhaltigkeit wurde erstmals vor ca. 300 Jahren vom Oberhauptmann am kursächsischen Hof in Freiberg (Sachsen), Hans Carl von Carlowitz, formuliert. Um den Wald auch zukünftig zu erhalten, forderte er, nur soviel Holz daraus zu schlagen, wie durch planmäßiges Aufforsten, Säen und Pflanzen wieder nachwachsen konnte.

Dieser zunächst forstwirtschaftliche Begriff der Nachhaltigkeit wurde erst Ende des 20. Jahrhunderts auch in den wissenschaftlichen Sprachgebrauch übernommen. Der von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung im Jahre 1987 veröffentlichte „Brundtland-Report“ beschreibt Nachhaltigkeit als „dauerhaften Gleichgewichtszustand, der den Bedürfnissen der heutigen Generation“ entsprechen soll, „ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen“.

## Drei Aspekte bestimmen nachhaltiges Handeln

Entgegen verbreiteter Vorstellungen betrifft Nachhaltigkeit keineswegs nur ökologische Aspekte wie den Klimawandel oder die Verknappung fossiler Energien. Vielmehr wird darunter das Berücksichtigen mehrerer Faktoren verstanden, woraus in der Gesamtheit ein nachhaltiges Handeln entsteht. Das bekannteste Modell ist das „Drei-Säulen-Modell“, auch „Nachhaltigkeitsdreieck“ genannt. Es verbindet die Aspekte Ökologie, Ökonomie und Soziales miteinander, die für eine erfolgreiche, nachhaltige Entwicklung gemeinsam berücksichtigt werden müssen.

## Städte im Fokus

Städte spielen eine entscheidende Rolle für die nachhaltige Entwicklung: Sie sind vielfach Entwicklungs- und Wachstumsmotor, sozialer Brennpunkt ganzer Länder und größte Energieverbraucher.

## ■ Faktor Energieverbrauch

Derzeit werden 75 bis 80 Prozent der weltweit genutzten Energie in Städten verbraucht. Dadurch sind diese auch für ca. 85 Prozent der globalen Treibhausgase verantwortlich. Experten gehen sogar von einer Steigerung des weltweiten Energiebedarfs bis 2060 um 100 Prozent aus. Die Vorkommen fossiler Energieträger, die heutzutage noch zu einem Großteil für die Energiegewinnung verwendet werden, nehmen hingegen ab. Rohstoffanalysten sind sich einig, dass das globale Ölfördermaximum („peak oil“) in den nächsten Jahrzehnten erreicht sein und nicht durch andere fossile Energieträger wie Erdgas abgefangen wird.

## ■ Faktor Bevölkerungsdichte

Die hohe Bevölkerungsdichte und das teilweise unkontrollierte Städtewachstum bringen soziale Probleme mit sich wie z. B. die Bildung von Armenvierteln. Schließlich wollen viele Menschen von den wirtschaftlichen Vorteilen profitieren, die Städte gegenüber ländlichen Gebieten bieten, und ziehen in die Stadt. Im Jahr 2008 lebten erstmals weltweit mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Laut den Vereinten Nationen werden im Jahr 2030 voraussichtlich ca. zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben. Tendenz: weiter steigend.

Es zeigt sich, dass die Entwicklung der Städte einen immensen Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerung hat. Sie prägt deren Zukunft und übernimmt eine Schlüsselrolle in Sachen innovativer Entwicklung. Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss es also sein, den Lebensraum und dessen Grundlagen auch im Interesse der nachfolgenden Generationen zu gestalten und für deren Erhalt zu sorgen.

## Nachhaltigkeit ist staatlich gewollt

Eine nachhaltige Entwicklung ist sogar in der deutschen Verfassung verankert. In Artikel 20 a des deutschen Grundgesetzes heißt es: „Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“

#### Quellen:

Aachener Stiftung Kathy Beys; Definition. Ziele und Wege. Nachhaltige Stadtentwicklung. 2011.

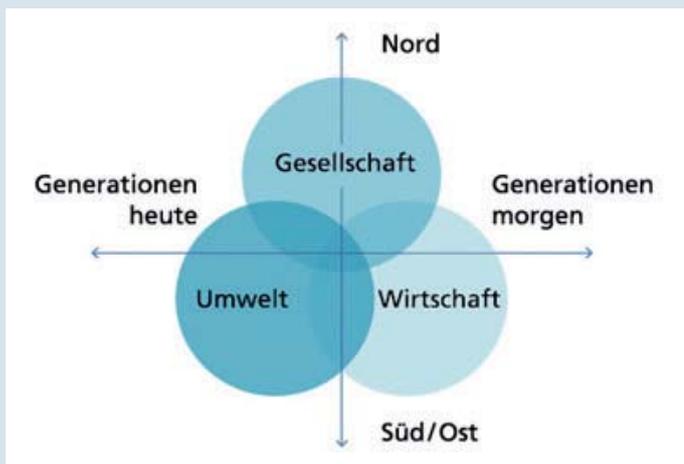
Aachener Stiftung Kathy Beys; Brundtland-Report: Unsere gemeinsame Zukunft, 1987. Weltpolitik. Abkommen und Bündnisse vor 1992. Nachhaltige Stadtentwicklung. 2011.

Bartol, Arne und Dr. Herkommer, Erwin; Nachhaltigkeit. In: Der aktuelle Begriff vom Wissenschaftlichen Dienst des deutschen Bundestages. 2004.

Bundesministerium der Justiz; Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland. Artikel 20a. Stand: 21.07. 2010.

Department of Economic and Social Affairs; World Urbanization Prospects: The 2005 Revision – Executive summary. New York. 2006.

Schindler, Jörg und Zittel, Werner. Fossile Energiereserven (nur Erdöl und Erdgas) und mögliche Versorgungsempässe aus Europäischer Perspektive (Endbericht). Ottobrunnen. 2000.



Die politischen Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung:

### Konferenzen als Wegbereiter der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik

Eine wichtige Rolle für die nationale Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, die daraus resultierende Gesetzgebung und das staatliche Handeln in Bezug auf den sozialen Wohnungsbau sind Konferenzen – sowohl auf nationaler wie internationaler Ebene. Im Folgenden werden die hierfür richtungsweisenden Konferenzen vorgestellt.

### 1976: Habitat 1

Die erste, im Jahr 1976 in Vancouver/Kanada ausgerichtete Konferenz der UN zum Thema menschliche Siedlungen (Habitat 1) legte den Grundstein für die internationale, politische Auseinandersetzung mit Wohnraumversorgung und Wohnungsnot.

Als Folge der Konferenz wurde 1978 von der UN das Zentrum für menschliche Siedlungen (UNCHS/HABITAT) gegründet. 2002 wurde es in das Programm für menschliche Siedlungen (UN-HABITAT) überführt.

Zentrale Ziele des UN-HABITAT-Programms:

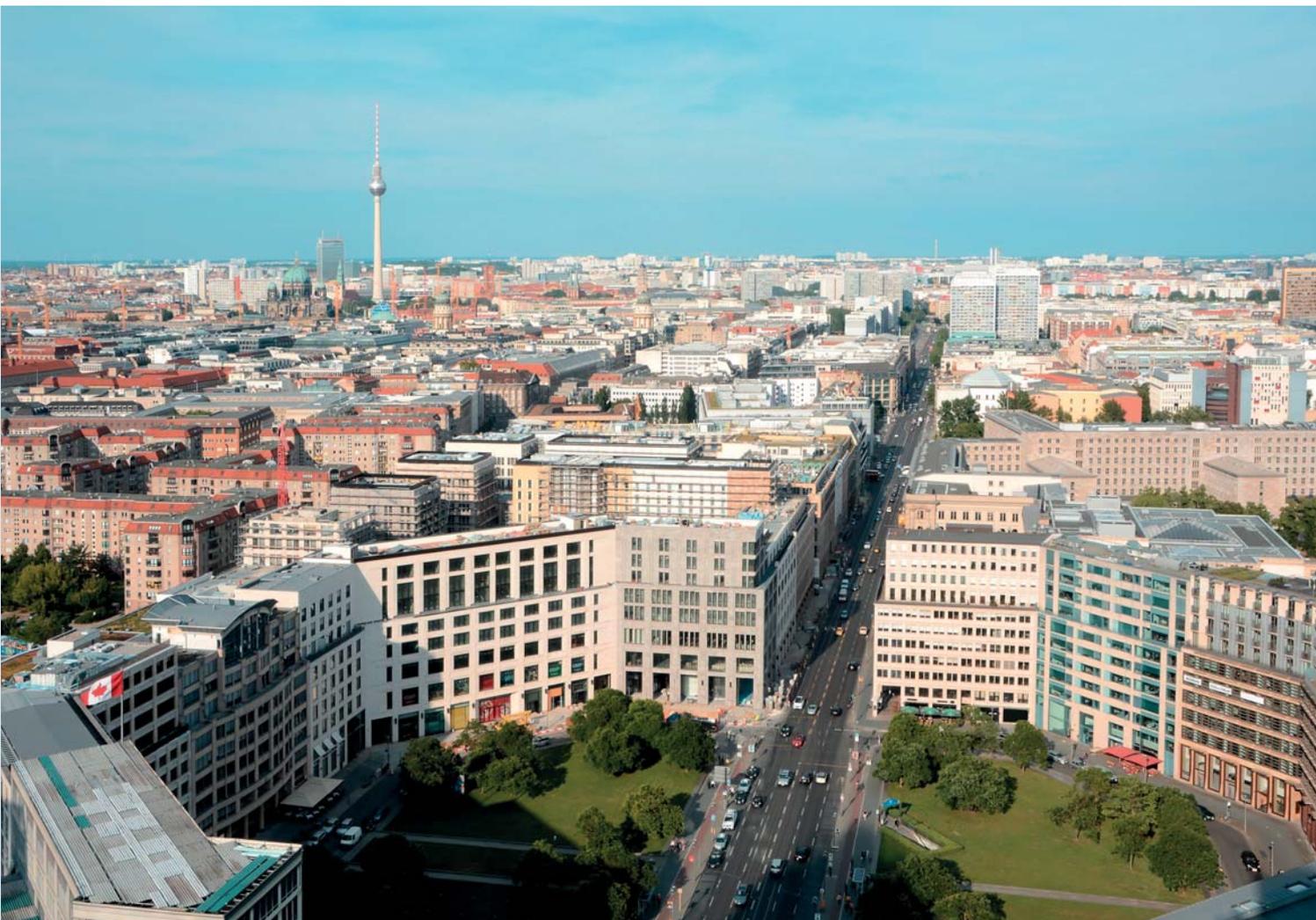
- Angemessene Unterkunft und Wohnraum für alle
- Nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung
- Verbesserung der Lebensqualität durch Bekämpfung von Armut, Hunger, Umweltzerstörung und Kriminalität
- Förderung des Aufbaus von lokal-demokratischen Strukturen (Dezentralisierung, kommunale Selbstverwaltung, Finanzautonomie)

Grundlage der UN-HABITAT-Ziele sind die Agenda 21 und die Habitat-Agenda (s. u.). Die Ziele werden vom UN-HABITAT in finanzieller und beratender Form verfolgt. Dabei sind die Förderprogramme so konzipiert, dass das UN-HABITAT politische Entscheidungsträger und Gemeinden in städtebaulichen Fragen sowie bei der Formulierung nachhaltiger und umsetzbarer Lösungen stets als Berater unterstützt.

### 1992: Rio-Konferenz verabschiedet Agenda 21

Die 1992 in Rio de Janeiro/Brasilien veranstaltete Konferenz für Umwelt und Entwicklung der UN endete mit der Verabschiedung eines Aktionsprogramms: der Agenda 21. Sie wurde von mehr als 170 Staaten unterzeichnet, u. a. von Deutschland, und stellt einen völkerrechtlichen Vertrag dar. Durch die Unterzeichnung verpflichteten sich die Staaten, politische Rahmenbedingungen zu schaffen, um die gesetzten Ziele zu verfolgen, nämlich der weiteren Verschlechterung der Situation des Menschen und der Umwelt entgegenzuwirken und eine nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen sicherzustellen.

Die Agenda 21 umfasst eine Vielzahl ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele. Oberstes Ziel der Siedlungspolitik ist dabei „[...] die Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen und der Umweltqualität in städtischen und ländlichen



Siedlungen sowie in der Lebens- und Arbeitswelt aller Menschen, insbesondere der städtischen und ländlichen Armutsgruppen“.

Ferner benennt sie Ziele, Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung in folgenden Programmbereichen:

- Angemessene Unterkunft für alle
- Verbesserung des Siedlungswesens
- Förderung einer nachhaltigen Flächennutzungsplanung und Flächenwirtschaft
- Förderung einer integrierten Umweltschutz-Infrastruktur zur Bereitstellung einer Trinkwasserversorgung
- Abwasserbeseitigung, Kanalisation und Abfallentsorgung
- Förderung umweltverträglicher Energieversorgungs- und Verkehrssysteme in Städten und Gemeinden
- Förderung der Siedlungsplanung und -politik in von Naturkatastrophen bedrohten Gebieten
- Förderung eines umweltverträglichen Bauens

## **Bundesrepublik ist den Agenda 21-Zielen verpflichtet**

Für die Überwachung der Zielumsetzung sowie die Fortentwicklung der Agenda 21 wurde die Kommission für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (CSD) gegründet. Alle nationalen Aktionspläne der Bundesregierung müssen in einer vorgegebenen Berichtsstruktur an die CSD übergeben werden. Dadurch wird die Bundesregierung verpflichtet, sich bei der nationalen sowie der internationalen Zusammenarbeit zur Formulierung von Förderprogrammen nach der Agenda 21 zu richten. Insbesondere die o. g. Ziele der Agenda 21 sind richtungsweisend für die Formulierung nationaler stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Förderprogramme.

## **1994: Europäische Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden**

Die 1994 in Aalborg/Dänemark ausgerichtete Europäische Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden war die eu-

europäische Reaktion auf die Agenda 21. Sie diene dazu, politische Rahmenbedingungen für die Zielerreichung der Agenda 21 auf europäischer Ebene zu diskutieren. Dabei galt es, Vorgehensweisen zur nachhaltigen Stadtentwicklung der europäischen Nationen auf kommunaler Ebene in einem Beschluss festzulegen, um das Leitbild der Agenda 21 in konkrete lokale Ziele und Maßnahmen zu übersetzen.

#### Ergebnis: **Die Aalborg-Charta.**

Sie wurde von 80 europäischen Kommunen und 253 Vertretern internationaler Organisationen, nationaler Regierungen, wissenschaftlicher Institute, Berater und Einzelpersonen unterzeichnet. Diese verpflichteten sich damit, einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklungspolitik nachzugehen. Ferner sollte eine Kampagne europäischer zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden initiiert und die Kommunen verpflichtet werden, in den Prozess der lokalen Agenda 21 einzutreten, so dass kommunale Handlungsprogramme für eine nachhaltige Zukunft entwickelt werden.

Die Charta von Aalborg ist wie die Agenda 21 richtungsweisend für eine nachhaltige Stadtentwicklung, da bei Änderung bzw. Schaffung neuer Gesetze stets die Auswirkung auf die nachhaltige Entwicklung betrachtet werden soll.

### **1996: Habitat 2**

Bei der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen für Wohn- und Siedlungswesen (Habitat 2) 1996 in Istanbul/Türkei ging es um adäquate Unterkünfte für alle und nachhaltige Siedlungsformen in einer verstädterungsgeprägten Welt. Als Ergebnisse präsentierte die Konferenz die Istanbul-Deklaration und die Habitat-Agenda. Beide Dokumente wurden wiederum von mehr als 170 Staaten unterzeichnet.

#### Ergebnis 1: **Istanbul-Deklaration**

Die Istanbul-Deklaration stellt eine unverbindliche Absichtserklärung der unterzeichnenden Staaten dar. Als Hauptziele werden genannt: Die „adäquate Unterkunft für alle“ sowie die „Verbesserung der Bedingungen in menschlichen Siedlungen“, u. a. durch die Verbesserung der Sicherheit, der Gesundheit sowie der Lebensbedingungen. Inhaltlich ähnelt die Istanbul-Deklaration sehr stark der Agenda 21.

#### Ergebnis 2: **Habitat-Agenda**

Die Habitat-Agenda hingegen ist ein völkerrechtlicher Vertrag, der auf die Verbesserung von menschlichen Siedlungen unter so-

zialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten abzielt. Im Mittelpunkt stehen dabei „adäquate Unterkünfte für alle“ und „nachhaltige Siedlungsformen in einer verstädterungsgeprägten Welt“.

- Erstmals erkennen die unterzeichnenden Staaten „Wohnen unter menschenwürdigen Bedingungen“ als Menschenrecht an. Sie akzeptieren damit, dass angemessene Unterkünfte das Fundament für das physische, psychische, soziale und wirtschaftliche Wohlergehen der Menschen darstellen.
- Mit der Unterzeichnung verpflichteten sich die Staaten, regionale und nationale Aktionspläne, Förderprogramme und politische Rahmenbedingungen zu schaffen, um unter der Beachtung der sozialen, ethnischen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkte die Hauptziele zu erreichen.
- Die Habitat-Agenda benennt folgende Zielgruppen: in Armut lebende Menschen, Obdachlose, Frauen, Ältere, indigene Völker, Flüchtlinge, Vertriebene und Menschen mit Behinderungen. Besondere Aufmerksamkeit gilt den Bedürfnissen und Lebenslagen von Kindern.
- Allen Staaten ist klar, dass die Immobilienwirtschaft in der modernen Welt ein produktiver Wirtschaftssektor ist und angemessener Wohnraum Geld kostet. Daher verpflichteten sich die Staaten zusätzlich, die nationale und regionale Wirtschaft zu fördern, um Anreize für den Bau von angemessenem Wohnraum zu setzen. Ebenso soll der Kreditzugang für die Bevölkerung erleichtert werden, um den selbstständigen Bau einer angemessenen Unterkunft zu fördern.
- Darüber hinaus weist die Habitat-Agenda explizit darauf hin, dass sie im Einklang mit den Zielen der Agenda 21 steht und demzufolge die gesetzten Ziele ebenfalls unter nachhaltigen Gesichtspunkten betrachtet.

### **2007: Informelles EU-Ministertreffen formuliert Leipzig-Charta**

Das informelle Ministertreffen der für Stadtentwicklung zuständigen Minister der EU-Mitgliedsstaaten 2007 in Leipzig stand unter dem Motto „Die europäische Stadt und ihre Region stärken - Wettbewerbsfähigkeit, sozialen und territorialen Zusammenhalt in den Städten und Regionen Europas entwickeln“.

Die Ergebnisse wurden u. a. in der Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt zusammengefasst.

- Ausgehend von den ökonomischen, sozialen, demografischen und kulturellen Herausforderungen der Städte formulierten die Minister in der Leipzig-Charta insbesondere folgende aktuelle Stadtprobleme: den demografischen Wandel, die soziale Ungleichheit, die Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungsgruppen sowie den Bedarfsmangel an preisgünstigen und geeigneten Wohnungen. Eine Lösung der Probleme, die es den Städten ermögliche, ihrer Funktion gerecht zu werden, sei nur realisierbar, wenn die Städte ihr soziales Gleichgewicht bewahren.
- Die Minister verpflichteten sich mit der Leipzig-Charta, die europäischen Städte unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu schützen, zu stärken und weiter zu entwickeln. Maßgebliche Ziele der Leipzig-Charta sind die Stärkung integrierter stadtentwicklungspolitischer Programme sowie die Berücksichtigung benachteiligter Stadtteile.

Paul Jonda  
paul.jonda@bbt-gmbh.net

**Quellen:**

- UN-HABITAT; UN-HABITAT Brochure 2011: A Mission for the 21st Century, 2012, <http://www.unhabitat.org/pmss/getElectronicVersion.aspx?nr=3097&alt=1>.
- Vereinte Nationen; Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt im Juni 1992 in Rio de Janeiro - Dokumente -: Agenda 21, Bonn, 1992, [http://www.bundestag.de/bundestag/europa\\_internationales/gph/un\\_habitat\\_agenda/agenda21.pdf](http://www.bundestag.de/bundestag/europa_internationales/gph/un_habitat_agenda/agenda21.pdf).
- Unbekannt; Lokale Agenda 21, 15.11.2012, [http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/aalborg\\_chartalokale\\_agenda\\_21\\_651.htm](http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/aalborg_chartalokale_agenda_21_651.htm).
- Murfeld, Egon (Hg.); Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Hamburg, Hammonia-Verl., 2006, S.4.
- Hanesch, Walter (Hg.); Die Zukunft der Sozialen Stadt: Strategien gegen soziale Spaltung und Armut in den Kommunen. VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2011, S.219.
- Bundesministerium für Wohnungsbau; Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz: 2.BV, 23.11.2007, S. 2-3.





# 11. Stadtumbau-Monitoringbericht für das Land Brandenburg in Arbeit

Alljährlich unterstützt die BBT GmbH das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) bei der Erstellung des Monitoringberichts zum Stadtumbau im Land Brandenburg. Aktuell ist der 11. Monitoringbericht 2017, Berichtsjahr 2015, in Vorbereitung, der im Frühjahr 2017 durch das LBV veröffentlicht wird. Das Monitoring dient als Beobachtungs- und Steuerungsinstrument für die Entwicklung der am Programm Stadtumbau-Ost beteiligten Städte und Gemeinden.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg führte im Jahr 2005 das jährliche Monitoring zum Stadtumbau ein. Durchgeführt wird es vom LBV. Ziel ist es, konkrete Aussagen zur Wirkungsweise und zum Erfolg des Stadtumbauprogramms zu evaluieren.

## Umfangreiche Datenanalyse

Für die Analyse der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung werden verschiedene statistische Daten für insgesamt 35 der 52 Gemeinden, die bis 2015 in das Programm Stadtumbau-Ost aufgenommen wurden sowie der Wohnungswirtschaft ausgewertet. So lässt sich anhand der jährlichen Statistik des Verbandes Berlin-Brandenburgi-

scher Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) beurteilen, wie sich die Wohnungsbestände innerhalb der organisierten Wohnungswirtschaft entwickeln.

Als Tochterunternehmen des BBU übernimmt die BBT GmbH seit Einführung des Stadtumbau-Monitorings in Brandenburg regelmäßig die Erfassung und Aufbereitung der statistischen wohnungswirtschaftlichen Daten und der Wohnungsbestandsdaten der Wohnungsunternehmen und stellt diese dem LBV zusammengefasst zur Verfügung. Die Daten für das Berichtsjahr 2015 werden aktuell ausgewertet und bilden eine Grundlage für den Monitoringbericht 2017.

Monitoringberichte zum Stadtumbau im Land Brandenburg sowie weitere Informationen und Ergebnisse zum Thema Stadtumbau stehen auf der Homepage des LBV ([www.lbv.brandenburg.de](http://www.lbv.brandenburg.de)) zur Verfügung.

Monitoringberichte zum Stadtumbau im Land Brandenburg sowie weitere Informationen und Ergebnisse zum Thema Stadtumbau stehen auf der Homepage des LBV ([www.lbv.brandenburg.de](http://www.lbv.brandenburg.de)) zur Verfügung.

Johannes Jakobsmeier  
[johannes.jakobsmeier@bbt-gmbh.net](mailto:johannes.jakobsmeier@bbt-gmbh.net)





# Kontakte

**Alles auf einen Blick. Funk-BBT GmbH.  
Ihr Versicherungsmakler für die Wohnungswirtschaft.**



## **Funk-BBT GmbH**

Budapester Str. 31 · 10787 Berlin  
fon +49 30 250092-0 · fax +49 30 250092-755  
E-Mail: [info@funk-gruppe.de](mailto:info@funk-gruppe.de)  
[www.funk-gruppe.com](http://www.funk-gruppe.com)

### **Geschäftsführung**

Hartmut Heidenreich  
Claudius Jochheim  
Dietmar Kalisch  
Silvana Sand

### **Kundenberatung**

Christoph Hasenohr  
Uwe Beske  
Stefan Cichon  
Gestina Kabeschat  
Christian Mattheus  
Olaf Mauga  
Madlen Laut  
Felix von Treuenfels  
Dagmar Usadel

### **Vermögens-Haftpflicht-/ Rechtsschutz-/ D&O-Versicherungen**

Michael Pfeifer  
Dominik Foth  
Susanne Neugebauer

### **Haftpflicht-/ Unfall-Versicherungen**

Michaela Kreß

### **Altersversorgung**

Carsten Weidemann

### **Sach-Versicherungen**

Norbert Töpfer  
Oliver Jakubith  
Ricarda Wenke

### **Technische Versicherungen**

Matthias Käthe  
André Krebs  
Sandra Mauga

### **Kraftfahrt-Versicherungen**

Reinhard Schulz  
Bernd Stürmann

### **Immobilienwirtschaft**

Hartmut Heidenreich  
Dr. Henri Lüdeke

### **Kundenbetreuung IT- Versicherungsmanagement**

Michael Zwingelberg

### **Schaden-Management- Service**

Jana Fischer  
Arne Schröter





Budapester Str. 31 • 10787 Berlin  
fon +49 30 250092-0  
fax +49 30 250092-755

Bernburger Str. 30/31 • 10963 Berlin  
fon +49 30 26006-0  
fax +49 30 26006-200