

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 4



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS

IN DIESER AUSGABE u. a.:

- › Datenschutzpolice
- › Wetterschutz-Versicherung
- › Kleine Einführung
in das Finanzcontrolling
- › BBT-Mitarbeiter tüfteln Investitions-
rechner aus

INHALT:

Datenschutzpolice	Seite 2
Bauleistungs-Versicherungen	Seite 4
Urteil Ausgleichsanspruch zwischen Wohnungseigentümern	Seite 7
Wetterschutz-Versicherung	Seite 8
Kleine Einführung in das Finanzcontrolling	Seite 10
BBT-Mitarbeiter tüfteln Investitionsrechner aus	Seite 12
Transaktionsvorbereitung leicht gemacht	Seite 14
Wohnungswirtschaft setzt auf Partnerschaft	Seite 16

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 4



Impressum

Herausgeber:

Funk-BBT GmbH

Versicherungsmakler für die Wohnungswirtschaft

Budapester Str. 31

10787 Berlin

fon +49 30 250092-0

v. i. S. d. P.:

Christine Seiler

Hartmut Heidenreich

Budapester Str. 31

10787 Berlin

Copyright 2014

› Liebe Leserinnen und liebe Leser...

herzlich willkommen im Jahr 2014 und zur ersten Ausgabe der Funk-BBT News. Sie sind bestimmt Optimist? Dann liegen jetzt noch 10/12 von 2014 vor Ihnen! Außerdem werden die Tage bereits seit dem 22.12.2013 wieder länger.

Wir können auch in diesem Jahr mit interessanten Informationen aus den Bereichen Versicherungs- und Immobilienwirtschaft aufwarten.

Den Auftakt in dieser ersten Ausgabe der Funk-BBT News macht ein Artikel aus dem Bereich Versicherungswirtschaft. Seit Bekanntwerden des gigantischen Datenklaus bei Millionen deutscher E-Mail-Konten sind „Cyber-Risiken“ und mögliche Absicherungen mal wieder Gegenstand öffentlicher Diskussionen. Weitere Themen sind die Absicherung von wetterbedingten finanziellen Risiken bei Bauprojekten, Bauleistungs-Versicherungen für die Wohnungswirtschaft und eine BGH-Entscheidung zum nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch zwischen Wohnungseigentümern.



hartmut.heidenreich@bbt-gmbh.net

Die Kollegen der Wohnungswirtschaft haben zur partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen, über Transaktionsvorbereitung und das Finanzcontrolling geschrieben. Außerdem gibt es ein Interview zu dem von der BBT entwickelten Investitionsrechner.

Ich hoffe, dass Sie einige Informationen hilfreich finden und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Viele Grüße

Ihr

Hartmut Heidenreich



Datenschutzpolice

für Unternehmen der Immobilienwirtschaft

Bereits in der letzten Ausgabe sowie im BBT Round Table wurde über „Cyber Risiken“ berichtet. Aufgrund der enormen Zunahme der Internetnutzung, der rasanten Entwicklung der Informationstechnologie und Telekommunikation sowie neuer Kommunikationswege sind Datenrechtsverletzungen oder auch Hackerangriffe keine Seltenheit mehr. Immer mehr Unternehmen sehen sich dieser Gefahr aus dem Internet ausgesetzt, nicht zuletzt weil ein Hackerangriff im schlimmsten Falle den Geschäftsbetrieb außer Kraft setzen kann. Der Verlust von personenbezogenen Daten kann neben erheblichen Kosten für die Wiederherstellung der Daten und Reparatur der Webseite auch einen erheblichen Image- und Vertrauensverlust nach sich ziehen.

Funk hat nun gemeinsam mit einem Versicherer ein Bedingungsnetzwerk für seine Kunden der Immobilienwirtschaft entwickelt, das die Gefahren von Datenrechtsverletzungen und Eingriffen Dritter absichert. Diese Police wird folgende Deckungsinhalte beinhalten und ab März 2014 für unsere Kunden umsetzbar sein:

Deckungsinhalte

- **Haftpflichtdeckung für Schäden Dritter**
Bietet Versicherungsschutz bei Ansprüchen Dritter aufgrund von Vermögensschäden, insbesondere wegen
 - Verstößen gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen und/oder Geheimhaltungspflichten
 - Verletzung von Persönlichkeitsrechten, Urheberrechten
- **Eigenschadenversicherung**
Bietet den versicherten Unternehmen Versicherungsschutz für entstandene Kosten aufgrund von:
 - Datenverlust (Datenrechtsverletzungen infolge von Verlust oder Diebstahl eines Gerätes)
 - Datenschäden (z. B.: Beschädigung, Änderung oder Missbrauch der Webseite oder Daten) – auch bei outgesourcter Bearbeitung oder Speicherung überlassener Daten
 - Erpressungen

■ Finanzieller Ausfallschaden

Bietet den versicherten Unternehmen Versicherungsschutz für die Unterbrechung oder Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes des Versicherungsnehmers aufgrund von:

- Hackerangriffen
- Datenschäden

Besonderheit

Bei der Gestaltung des Versicherungsschutzes wurde beachtet, dass bereits in den herkömmlichen Deckungen (z. B. Betriebsunterbrechungs-Versicherung, Elektronik-Versicherung, Vertrauensschaden-Versicherung) diverse Bausteine der auf dem Markt erhältlichen „Cyber-Policen“ enthalten sind.

Die entwickelte Datenschutzpolice beinhaltet weitergehende Kostenbausteine und Deckungsinhalte, die gerade nicht in anderen bestehenden Versicherungsverträgen enthalten sind.

So setzt zum Beispiel die Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung einen gesetzlichen Haftpflichtanspruch voraus. Sofern jedoch vertragliche Haftpflichtansprüche beispielsweise aus der Verletzung von Geheimhaltungspflichten erwachsen, käme die „herkömmliche Deckung“ nicht zum Tragen.

Darüber hinaus umfassen Elektronik-Versicherungen keine Schäden durch schadhafte Codes (z. B. Viren, Würmer), die in der Regel das Mittel eines Hackerangriffs darstellen.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird der Versicherungsschutz der „Datenschutzpolice“ in Form einer sogenannten Konditionsdifferenzdeckung (DIC/DIL) für unsere immobilienwirtschaftlichen Kunden dargestellt.

Der Versicherungsschutz der Datenschutzpolice greift daher subsidiär zu den bestehenden „herkömmlichen“ Versicherungsverträgen erst dann ein, wenn diese bedingungsseitig und der Höhe nach nicht ausreichen; sie bietet also einen darüber hinausgehenden Versicherungsschutz.

Jessica Evers
j.evers@funk-gruppe.de





Bauleistungs-Versicherungen

für die Wohnungswirtschaft

Die Planungen von umfangreichen Investitionen im Bereich der Wohnungswirtschaft zur Schaffung von neuem Wohnraum sind im vollen Gange. Parallel dazu wird der Immobilienbestand weiter saniert, modernisiert und umgebaut werden. Sowohl bei den großen Bauprojekten als auch bei den unscheinbareren Baumaßnahmen trägt der Bauherr während der Bauphase das Risiko von empfindlichen Sachschäden an dem Bauprojekt in nicht unerheblichem Ausmaß und auch völlig unabhängig vom Zeitpunkt der Abnahme selbst.

Zwar ist in § 644 ff. BGB geregelt, dass der Unternehmer die Gefahr unabwendbarer oder zufälliger Zerstörung oder Beschädigung der Leistung bis zu deren Abnahme trägt – sobald jedoch die Vergabe- und Vertragsordnung (VOB) vereinbart ist, wird von einer Gefahrteilung zwischen Unternehmer und Auftraggeber ausgegangen. Das heißt, dass der Bauherr die Kosten für die Wie-

derherstellung tragen muss, wenn die Leistung vor Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere unabwendbare, vom Unternehmer nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört wird. Gerade zu den Gefahren mit erheblichem Schadenpotenzial findet also ein vorzeitiger Übergang der Vergütungsgefahr auf den Bauherrn statt.

Da diese Regelungen im Schadenfall zu Abgrenzungsschwierigkeiten führen können, ist es ratsam und auch üblich, dass der Bauherr eine Bauleistungs-Versicherung für sich und alle am Bau beteiligten Unternehmen abschließt.

Was bietet Funk?

Für den Bereich der Wohnungswirtschaft bietet Funk das speziell auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft ausgerichtete Kon-

zept der Funk-Wohnungsunternehmen-Police (FWP), als besondere Weiterentwicklung der klassischen Bauleistungs-Versicherung, an. Hier sind automatisch alle Umbau-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Neubaumaßnahmen inklusive aller Nebeneinrichtungen und dazugehöriger Tiefbaumaßnahmen abgesichert.

Generell ist in der Bauleistungs-Versicherung des Bauherrn sowohl sein Interesse und Wagnis als auch das der Unternehmer einschließlich Subunternehmer versichert. Diese Versicherung stellt eine Allgefahrendeckung dar, die Versicherungsschutz für unvorhergesehene Sachschäden bietet. Es sind also sämtliche Lieferungen und Leistungen der Bauprojekte gegen alle Gefahren, die während der Bautätigkeit auftreten können, versichert. Lediglich eng begrenzte Gefahreausschlüsse grenzen den Versicherungsschutz ein – also z. B. reine Mängel, normale Witterungseinflüsse, Krieg und Kernenergie.

Gerade für die Risiken des Bauherrn bietet das FWP-Konzept einen sehr weitgehenden Versicherungsschutz, da hier zahlreiche Erweiterungen und Verbesserungen eingearbeitet sind.

So ist beispielsweise der oben erwähnte und sonst übliche Ausschluss von Schäden durch normale Witterungseinflüsse in dem FWP-Konzept nur in einer sehr abgemilderten Form vorgesehen. Auch für Schäden im Gefahrenbereich des Unternehmers gilt der Ausschluss nicht, wenn für den Witterungsschaden eine andere versicherte Gefahr mitwirkende Ursache war oder der Schaden

trotz nach anerkannten Regeln der Technik getroffener Vorkehrungen eingetreten ist. Für ungewöhnliche oder außergewöhnliche Witterungseinflüsse besteht natürlich generell Versicherungsschutz, da hier von Umständen höherer Gewalt ausgegangen wird.

Auch bietet das FWP-Konzept Versicherungsschutz bis zur Gesamtfertigstellung des jeweiligen Bauprojektes und sorgt damit für einen reibungslosen Übergang in die Gebäude-Versicherung. Eine weitere Besonderheit ist die automatisch versicherte Nachhaftungszeit mit 12 Monaten. Dadurch sind auch nach der Gesamtfertigstellung entstehende Schäden versichert, soweit die Ursache während der versicherten Bauzeit gesetzt wurde – z. B. durch eine mangelhaft abgedichtete Wasserleitung, die erst sehr verzögert zu einem Wasserschaden führt. Auch sind hierüber Schäden versichert, wenn sie während der Erfüllung von Nacherfüllungs- oder Restarbeiten durch den Bauunternehmer entstehen. Ohne diese Erweiterung würde der Versicherungsschutz mit der Bauabnahme enden.

Entschädigungsberechnung – Mehrwertsteuer auch bei Unternehmerschäden?

Die Unterscheidung zwischen Auftraggeber- und Unternehmerschäden spielt auch in der Entschädigungsberechnung eine große Rolle. Bei einem Schaden, den ein Unternehmer zu vertreten hat, hat der Bauherr den Anspruch auf eine 100%ige Erfüllung des Bauvertrages. Da im Rahmen der Bauleistungs-Versicherung die

Was tun bei Großbauprojekten?

Gerade bei Neubauprojekten und insbesondere bei größeren Bauprojekten nehmen die Komplexität und das Schadenpotenzial deutlich zu und es müssen die verschiedenen Haftungsszenarien zwischen allen am Bau Beteiligten beachtet werden. Insbesondere die Schnittstellen zu den separaten Haftpflicht-Versicherungen der Bauunternehmen und der Planer, Architekten, Ingenieure können im Schadenfall und bei unklarer Verantwortungslage erhebliche Probleme und Verzögerungen bewirken. Daher empfiehlt sich hier auch im Bereich der Haftpflicht-Versicherung der Planer und Ausführenden ein optimaler Versicherungsschutz.

Funk hat ein Versicherungskonzept – die BauRisk-Versicherung – entwickelt, welches die Schnittstellen zwischen den verschiedenen am Bau beteiligten Parteien minimiert und damit eine bessere Rechts- und Planungssicherheit bietet. Auch können hierdurch

deutlich höhere Deckungssummen im Haftpflicht-Bereich sichergestellt werden, als es z. B. kleineren Unternehmern und Planern je möglich wäre. Bei diesem Konzept werden die administrativen Vorteile einer von dem Bauherrn kontrollierten Bauleistungspolice auch auf die Haftpflichtdeckungen aller Beteiligten übertragen und der Versicherungsschutz ist auf die individuellen Gefahren aller Baubeteiligten und Planer abgestimmt. Ein ebenfalls häufig übersehenes Risikofeld ist das der Bauverspätung. Der Bauherr hat natürlich ein großes finanzielles Interesse an der rechtzeitigen Fertigstellung eines Projektes – die drohenden Mietverluste im Falle einer Verzögerung durch einen oder mehrere Bauleistungsschäden können über eine Bauleistungs-Betriebsunterbrechungs-Versicherung versichert werden. Dieser Deckungsbaustein ist problemlos in die BauRisk-Versicherung integrierbar.

beauftragten Unternehmer mitversichert sind, haben diese im Falle eines Unternehmerschadens Anspruch auf Ersatz ihrer eigenen Aufwendungen. Die Ersatzleistung umfasst dann die Kosten, die zur Beseitigung des Schadens und zur Aufräumung der Schadenstätte erforderlich sind. Dabei hat der Unternehmer den Schaden ohne neuen Auftrag zu nachgewiesenen Selbstkosten zu beseitigen – also ohne Zuschläge für Wagnis und Gewinn oder allgemeine Baustellen- und Geschäftskosten. Auch eine Erstattung der Mehrwertsteuer ist nicht möglich, da Selbstkosten im Innenumsatz steuerfrei sind und sich ein Unternehmer selbst keine Rechnung stellen kann.

Administrativer Vorteil

Die Funk-Wohnungsunternehmen-Police bietet natürlich über den Versicherungsumfang hinaus weitere administrative Vorteile. Durch ein stark vereinfachtes Anmelde- und Anzeigeverfahren müssen die jährlichen Bausummen lediglich am Jahresanfang (Planung) und -ende (Endabrechnung) gemeldet werden – unterjährige Änderungen der Bausumme bedürfen keiner Meldung und der Versicherungsschutz besteht ohne weitere Anzeige. Ein weiterer, seltener Vorteil ist, dass keine Mindestprämie vereinbart ist und daher eine Prämienhebung nur erfolgt, wenn auch tatsächlich Baumaßnahmen stattfinden.

Der Abschluss einer Bauleistungs-Versicherung durch den Bauherrn bietet zudem die Sicherheit, dass der entsprechende Versicherungsumfang, Prämienzahlungen, Obliegenheiten, Höhe des Selbstbehaltes etc. direkt vom Bauherrn beeinflusst werden können.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt: Da auch die Risiken der Bauunternehmer mitversichert sind, sollte vertraglich mit dem Bauunternehmer vereinbart werden, dass die Prämie entsprechend umgelegt wird. Damit kann der Bauherr die Vorteile einer selbst kontrollierten Deckung nutzen, ohne einen Kostennachteil erleiden zu müssen. Egal für welche Lösung sich der Bauherr entscheidet – insgesamt bietet Funk für die Bautätigkeiten sehr ausgefeilte Versicherungskonzepte sowohl für die Absicherung der üblichen Investitionsmaßnahmen wie Instandhaltung oder kleinere Neubau-/Umbauvorhaben als auch für Großprojekte, die einer intensiveren und besonderen Betrachtung bedürfen. Für nähere Erläuterungen stehen wir natürlich jederzeit zur Verfügung.

Matthias Käthe
m.kaethe@funk-gruppe.de
Sandra Lorenz
s.lorenz@funk-gruppe.de





Urteil

Verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen Wohnungseigentümern

Mit dem Urteil vom 25.10.2013 hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs eine für das Schadenersatzrecht und das Wohnungseigentumsrecht wichtige Entscheidung getroffen.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte sich mit der Fragestellung befasst, ob Wohnungseigentümer eine Entschädigung für Vermögensnachteile verlangen können, die sie durch eine von einer benachbarten Wohnung ausgehenden rechtswidrigen Einwirkung auf ihre Wohnung erlitten haben, wenn ein Verschulden des Nachbarn nicht festzustellen ist, und ob dies auch im Verhältnis von Mietern gilt, die die Räume von Wohnungseigentümern angemietet haben.

Der Sachverhalt¹⁾

Die Beklagte betrieb im dritten Obergeschoss eines Ärztehauses ein ambulantes Operationszentrum. In dem darunter liegenden Stockwerk befand sich die Arztpraxis von Dr. W. (nachfolgend Versicherungsnehmer benannt), dessen Versicherer die Klägerin ist. Das betreffende Grundstück ist nach dem WoEiG geteilt. Sowohl der Beklagten als auch dem Versicherungsnehmer waren die von ihnen genutzten Räume, die im (Sonder-)Eigentum unterschiedlicher Wohnungseigentümer stehen, jeweils mietweise überlassen worden.

In der Nacht löste sich im Sterilisationsraum der Beklagten eine Schlauchverbindung, wodurch es zu einem Wasseraustritt und zu Schäden auch in den Praxisräumen des Versicherungsnehmers kam. Den Schaden glich die klagende Versicherung in Höhe von 165.889,76 Euro aus. Diesen Betrag verlangt sie nunmehr von der Beklagten aus übergegangenem Recht.

Die Entscheidung

Im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Eigentümern benachbarter Grundstücke ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass dem beeinträchtigten Grundstückseigentümer bzw. dessen Mieter ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB zustehen kann.



Gleiches gilt im Verhältnis von Sondereigentümern (bzw. deren Mietern), weil es sich beim Sondereigentum um „echtes Eigentum“ handle. Da das Sondereigentum als eine Art Ersatzgrundstück fungiert, sind die Wohnungseigentümer insoweit wie Eigentümer benachbarter Grundstücke zu behandeln.

Der Versicherungsschutz

Diverse Versicherer haben bereits Versicherungsschutz – i. d. R. für Personen- und Sachschäden, nicht für Sowiekosten - im Rahmen der Betriebs-Haftpflicht-Versicherung bestätigt. Nachbarschaftsrechtliche Ausgleichsansprüche nach §§ 906 und 1004 BGB sind unter dem Rechtsbegriff gesetzliche Haftpflichtansprüche privatrechtlichen Inhalts subsumierbar und damit vom Versicherungsschutz erfasst.

Silvana Sand
s.sand@funk-gruppe.de
Detlev Zwintscher
d.zwintscher@funk-gruppe.de

¹⁾Quelle: Mitteilung der Pressestelle des BHG (Nr. 178/2013)



Wetterschutz-Versicherung

Absicherung von wetterbedingten finanziellen Risiken bei Bauprojekten

In den Nordstaaten der USA und in Kanada begann der Winter abrupt mit dem unerwarteten Auftreten eines Blizzards, der die Bewohner der Regionen zum Verharren in ihren Wohnungen und Häusern zwang. - 40 °C machten auch die Fortführungen der beruflichen Tätigkeiten unmöglich.

In Deutschland setzte erst mit der Zeit der Winter ein, jedoch auch hier zulande konnten die Minusgrade innerhalb eines Nachmittags für ungeordnete Verhältnisse sorgen.

Insbesondere die Fertigstellung von Bauprojekten ist abhängig von den äußeren Wetterbedingungen. Neben der zurzeit vorherrschenden Kälte können auch anhaltende Hitze-, Schnee- oder Regenperioden das Schicksal eines Bauprojektes nachhaltig beeinflussen.

Entsprechend ist das Risikomanagement der am Bau beteiligten Unternehmen und der Projektentwickler gefordert, sich heutzutage auch gezielt mit klimatischen Risikoszenarien auseinanderzusetzen und zukünftige Schadenpotenziale und deren Wirkung auf die Projektziele zu bewerten.

Funk-BBT bietet Ihnen mit der Wetterschutz-Versicherung ein Instrument zur Absicherung des wetterbedingten Betriebsausfalls.

Mit der Wetterschutz-Versicherung transferieren Sie Teile Ihrer finanziellen Risiken, resultierend aus zuvor von Ihnen festgelegten Wetterphänomenen, auf einen Risikoträger und sorgen im Schadenfall für den unbürokratischen Ausgleich Ihres Betriebsausfalls.

Die Basis für Ihre individuelle Wetterschutz-Versicherung sind eindeutig festgelegte Wetterereignisse, die von objektiven und unabhängigen Wetterstationen weltweit gemessen werden. Dieses ist durch die Wetterstationen des Deutschen Wetterdienstes gewährleistet. Projektbezogen wird eine sich in der Nähe befindliche Wetterstation für Sie ausgewählt.

Für Bauprojekte werden beispielsweise häufig folgende Wetterereignisse von Projektentwicklern abgesichert:

- Temperatur – Kälte-Unterschreitung (kälter als x °C)
- Temperatur – Wärme-Überschreitung (wärmer als x °C)
- Windgeschwindigkeiten
- Niederschlag – Regen
- Niederschlag – Neuschnee
- Niederschlag – Schneedecke max. (mehr Schnee als x cm)
- Luftfeuchte
- Pegelstände

Projektbezogen legen Sie einen zu versichernden Zeitraum fest. Tritt während dieser Absicherungsperiode das von Ihnen gewählte Ereignis auf, erhalten Sie als Versicherungsnehmer die vereinbarte Versicherungssumme ausgezahlt.

Folgendes Beispiel gibt Ihnen einen Eindruck von der Einsatzmöglichkeit unserer Wetterschutz-Versicherung:

Versicherungsbeispiel

Ein Bauunternehmen erhält kurzfristig den Auftrag für ein Bauprojekt, im Rahmen dessen der Rohbau bis Ende des Jahres fertiggestellt sein muss. Da die Rohbauarbeiten bei Temperaturen unter 0 °C nicht ausgeführt werden können, ist die Baustelle stark witterungsabhängig. Auch an Ausfalltagen laufen Kosten für Baustelleneinrichtung, technische Bearbeitung/Planung, örtliche Bauleitung und Vorhaltung von Geräten weiter. Außerdem droht die Gefahr, den vereinbarten Endtermin nicht halten zu können, was zu einer Vertragsstrafe führen würde. Das Bauunternehmen kalkuliert wie folgt:

- Geplanter Gewinn: 60.000 Euro
- Wetterkritische Bauphase: Dezember
- Möglicher finanzieller Verlust je Eistag: 5.000 Euro



Im Projektplan sind fünf Eistage einkalkuliert. Die dadurch entstehenden finanziellen Einbußen kann das Unternehmen verkraften und ist bereit, diese Kosten selbst zu tragen. Aber bei maximal 12 Ausfalltagen ist die Gewinnmarge bereits aufgebraucht und die Baustelle läuft in die roten Zahlen.

Die Lösung

Das Bauunternehmen entscheidet sich für eine Wetterschutz-Versicherung und reduziert so sein Risiko. Folgende Konditionen werden vereinbart:

- Risikozeitraum: 01.12. bis 31.12. (= 25 Werktage, Mo. bis Sa.)
- Zeitlicher Selbstbehalt: fünf Werktage
- Auszahlung je Eistag (Temp. < 0 °C): 5.000 Euro
- Maximale Auszahlung: 100.000 Euro
- Einmalprämie: 14.000 Euro
- DWD-Wetterstation: Flughafen (Bauort)

Ergebnis

Im Dezember wurden an der benannten Wetterstation 18 Werk-tage als Eistage gemessen. Der Unternehmer hätte Aufwendungen in Höhe von 90.000 Euro zu tragen gehabt. Damit wäre der kalkulierte Gewinn nebst zusätzlichem Eigenkapital aufgezehrt worden.

Durch die abgeschlossene Wetterschutz-Versicherung blieb das Unternehmen trotz des harten Winters in der Gewinnzone.

Gerne berät Sie die Funk-BBT bei der Absicherung von wetterbedingten Risiken. Ein Angebot zur Wetterschutz-Versicherung ist innerhalb weniger Tage erstellt und sollte bei jeder Projektplanung abgefordert werden, um etwaige wirtschaftliche Risiken zu erfassen und zu transferieren.

Angelika Seeböhm
a.seeböhm@funk-gruppe.de
Robert Dallmann
r.dallmann@funk-gruppe.de



Kleine Einführung in das Finanzcontrolling

Finanzcontrolling unterstützt das Finanzmanagement

Das Finanzcontrolling unterstützt das Finanzmanagement und zielt auf eine ganzheitliche Steuerung der Finanzen ab. Die Beschaffung und Auswertung finanzrelevanter Informationen sowie die Finanzplanung sind die Kernaufgaben des Finanzcontrollings. Um sie zu bewältigen, sollten auch Wohnungsunternehmen ein professionelles Finanzcontrollingsystem nutzen.

Ohne Informationen kein Controlling

Bei der Implementierung eines immobilienwirtschaftlichen Finanzcontrollingsystems sind zunächst folgende Fragen zu klären:

■ Welche Informationen sind finanzwirtschaftlich (steuerungs)relevant?

Dies sind u. a. Informationen zum Finanzstatus (Kassenbestand, Geldanlagen, Wertpapiere), zu Kreditlinien, Cashflow- oder Liquiditätsentwicklungen.

■ Wie können die Informationen gewonnen, systematisch aufbereitet und ausgewertet werden?

Sie lassen sich aus internen Systemen (z. B. ERP-Systemen) sowie aus externen Informationsquellen (Marktinformationen u. a. zu Zinsentwicklungen) generieren.

■ Welche Empfänger gibt es, und welche Informationen benötigen sie zu welchem Zeitpunkt?

Der grundsätzliche Informationsbedarf hängt von diversen Unternehmensfaktoren ab, z. B. Rechtsform, Größe und Art des Unternehmens.

Verschiedene Empfänger/Empfängergruppen innerhalb und außerhalb des Unternehmens möchten unterschiedliche Informationen in unterschiedlichen Reportingfrequenzen aus dem Finanzcontrolling generieren. Während Darlehens-, Zins- und Tilgungsentwicklungen z. B. von der jeweiligen Fachabteilung permanent überwacht werden, benötigen Vorstand oder Aufsichtsrat Finanzreports oft nur quartalsweise oder halbjährlich.

Kernaufgabe Finanzplanung

Eine weitere Aufgabe des Finanzcontrollings besteht in der Durchführung kurz-, mittel- und langfristiger Planungen.

■ Im Rahmen der mehrjährigen **strategischen Finanzplanung** sind langfristige Investitionsentscheidungen abzustimmen, z. B. Baumaßnahmen oder Kauf von Investitionsobjekten. Wichtige Instrumente der langfristigen Planung sind

So kann ein Finanzreport aussehen (zwei Ausschnitte)

The image shows two screenshots of financial reports. The left screenshot displays a balance sheet (GuV) with columns for 2013 KW00, 2013 KW01, Δ VP, Δ VP %, @ 13 Period., and Δ zu @ 13 Period. The right screenshot displays a cash flow statement (CASH FLOW) with columns for Wert (TEUR), 2013 KW01, 2013 KW02, Δ VP, Δ VP %, @ 13 Period., and Δ zu @ 13 Period. Both reports use color-coded bars to indicate positive and negative changes.

Abb. 1: Beispiele Finanzreports

etwa Planbilanzen zur Bilanzstrukturplanung, Bewegungsbilanzen und Kapitalflussrechnungen.

- Das **operative (kurzfristige) Finanzcontrolling** dient dazu, eine detaillierte Gliederung und den genauen zeitlichen Ablauf der Planungsgrößen zu erstellen. Hierzu gehört u. a. die Planung von Mieten oder Zahlungsausfällen. Zur Erstellung der kurzfristigen Finanzplanung kann z. B. ein Finanzplan genutzt werden.

Integrierter Einsatz verschiedener Instrumente

Ein erfolgreiches Finanzcontrollingsystem zeichnet sich durch den Einsatz unterschiedlicher Instrumente aus, die unbedingt integriert im Unternehmen einzusetzen sind.

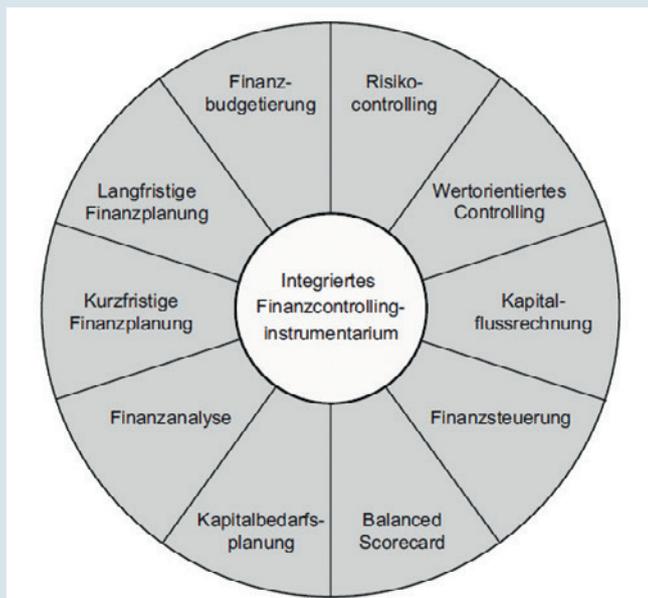


Abb. 2: Instrumente des Finanzcontrollings

Quelle: Prättsch/Schikorra/Ludwig; Finanzmanagement – Lehr- und Praxisbuch, 4. Auflage, 2012, S. 249

die Durchführung von Planungs- und Forecastberechnungen oder die Erstellung von Szenarien.

Die von der BBT entwickelte Software **avestrategy®** ist ein solches Tool, welches in der immobilienwirtschaftlichen Branche für die Bereiche Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement sowie Risikomanagement zum Einsatz kommt.

Wir unterstützen Sie gern mit unserem Knowhow bei der Implementierung oder Weiterentwicklung Ihres Finanzcontrolling-systems.

Dr. Claudia Wagner
claudia.wagner@bbt-gmbh.net

Um die Datenbasis für das Finanzcontrolling zu vereinheitlichen und Redundanzen zu vermeiden, ist es sinnvoll, IT-Systeme bzw. spezifische Softwarelösungen zu implementieren.

Diese ermöglichen, die Daten empfänger- und themenorientiert sowie zeitpunktgerecht aufzubereiten. Zudem ermöglichen diese



› BBT-Mitarbeiter tüfteln Investitionsrechner aus

Immer wieder stellt sich Immobilieneigentümern die Frage, ob, in welchem Umfang und wann sich Investitionen in Leerwohnungen rentieren. BBT-Berater Christian Michaelis hat mit Kollegen einen praktischen Leerstands-Investitionsrechner entwickelt. Im Interview erläutert er, wie das Excel-basierte Tool funktioniert und was es leistet.

Herr Michaelis, können Sie uns in einem Satz die wichtigsten Funktionen des Leerwohnungs-Investitionsrechners erklären?

Der Investitionsrechner errechnet aus den erforderlichen Investitionen und den dazugehörigen Kosten sowie der erzielbaren Marktmiete für die einzelnen Leerwohnungen, wie schnell sich diese Investitionen amortisieren.

Worin liegt der konkrete Nutzen?

Wenn ich dieses Verfahren für alle Leerwohnungen durchführe, weiß ich, wo Investitionen sinnvoll sind und wo nicht. Die erforderlichen Leerwohnungsinvestitionen können nach Rentabilitäts Gesichtspunkten geordnet werden, wodurch die Gefahr von Fehlinvestitionen eliminiert wird.

Diese Ergebnisse aus dem Leerwohnungs-Investitionsrechner müssen natürlich in die Leerstandsliste zurückgespiegelt werden. Nur dann können die Vermieter die Interessenten im Zuge der Beratung und Angebotsauswahl gezielt in diejenigen Wohnungen lenken, in denen mit relativ geringem Mitteleinsatz hohe bzw. angemessene Marktmieten erzielt werden können.

Benötigt man viele Daten/Informationen für diese Rentabilitätsberechnung von Leerwohnungsinvestitionen?

Ja und nein. Natürlich muss man wissen, welche Marktmiete für die betreffende Wohnung realisierbar ist bzw. ob für diese Wohnung aufgrund ihrer Lage-, Standort- oder Ausstattungsqualitäten eventuell ein höheres Sanierungsniveau in Betracht kommt.

Aber es gehört ja zu den Aufgaben eines guten Vermietungsmitarbeiters, sich mit der lokalen Wohnungsmarktsituation zu befassen und ein Gefühl zu entwickeln, was der Markt gerade „hergibt“.

Darüber hinaus müssen die Maßnahmen für die Leerwohnungs aufwertung und die dahinterstehenden Kosten bekannt sein und in die Berechnung einfließen. Die Investitionskosten können in der Regel mit relativ geringem Aufwand bestimmt werden, da die meisten Wohnungsunternehmen mit Einheitspreiskatalogen arbeiten.

Wie aufwändig ist es, den Leerwohnungs-Investitionsrechner in das IT-System eines Wohnungsunternehmens zu integrieren?

Da es sich um eine Excel-basierte Anwendung handelt, gibt es hier quasi keine technischen Beschränkungen oder Voraussetzungen. Vor allem für kleinere Wohnungsunternehmen, die nicht das Vermietungsmodul ihres ERP-Systems oder eine spezielle Vermietungssoftware nutzen, bietet es sich an, den Leerwohnungs-Investitionsrechner mit der Leerstandsliste zu verknüpfen.

Wurde das Tool bereits in der Praxis eingesetzt?

Ja, wir haben den Investitionsrechner erfolgreich bei der Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig (Anhalt) implementiert. Dadurch hat das Unternehmen ein leistungsfähiges Werkzeug erhalten, um einerseits erfolgreich vermieten zu können und andererseits die Leerwohnungsinvestitionen gezielt zu steuern.

Was genau leistet der Leerwohnungs-Investitionsrechner bei der WBG Coswig?

Die WBG Coswig, für die wir bis Ende 2013 die Betriebsführung übernommen hatten, agiert in einem sehr schwierigen Marktumfeld und kämpft auch mit strukturellen Leerständen. Viele der Leerwohnungen befinden sich in schlechtem Zustand. Gleichzeitig ist das Budget für Leerwohnungsinvestitionen äußerst knapp bemessen. Unter diesen Bedingungen muss jede Investition kurzfristig Wirkung zeigen.

Wir haben daher zwei Ausstattungsniveaus (Standard bzw. Komfort) definiert und für jede Leerwohnung die hierfür erforderlichen Maßnahmen und entsprechenden Kosten zusammenstellen lassen. Im zweiten Schritt haben wir für den gesamten Bestand die Marktmieten für beide Ausstattungsniveaus festgelegt. Der Leerwohnungs-Investitionsrechner ermittelt zunächst, ob die Standard- oder die Komfortvariante für das Unternehmen kurz- und mittelfristig vorteilhafter ist.

Anschließend verglichen wir die Leerwohnungen unter Rentabilitäts Gesichtspunkten der Investitionen miteinander und bildeten drei Wohnungsgruppen: In der ersten Gruppe rechnen sich die erforderlichen Investitionen bereits kurzfristig. Deshalb sind die Vermieter gehalten, Interessenten vorrangig in diese Wohnungen

zu lenken. Investitionen in Leerwohnungen der zweiten Gruppe können hingegen nur nach interner Rücksprache erfolgen. In den Wohnungen der dritten Gruppe sind meist hohe Investitionen erforderlich. Da sich diese aber aufgrund der geringen Marktmieten nur langfristig rechnen, werden sie momentan nicht aktiv vermietet.

Der Rechner bietet Vermietern also Handlungssicherheit: Sie wissen, welche Wohnungen sie bevorzugt vermieten sollen und welche Aufwertungsmaßnahmen sie zusagen können.

Macht sich der Einsatz des Investitionsrechners schon in den Vermietungszahlen bemerkbar?

Eindeutig ja - wobei er Teil eines ganzen Maßnahmenpakets ist: Wir haben in den vergangenen sechs Monaten die Vermietungsorganisation der WBG Coswig personell aufgewertet, die Geschäftsprozesse neu definiert, eine aussagekräftige und nutzerfreundliche Leerstandsliste mit automatisierter Angebotserstellung implementiert und daran den Investitionsrechner gehängt.

So ist es den Mitarbeitern vor Ort gelungen, im IV. Quartal 2013 den Leerstand im Segment der vermietbaren Wohnungen um über 11 % zu reduzieren!

Ist der Rechner auch für Wohnungsunternehmen sinnvoll, die in einem günstigeren Marktumfeld agieren?

Auf jeden Fall. Wenn Unternehmen die erforderlichen Leerwohnungsinvestitionen transparent darstellen und gleichzeitig das Risiko von Fehlinvestitionen minimieren können, ist das ein wesentlicher Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagements. Zudem lassen sich aus diesen Erkenntnissen auch Handlungsspielräume für die Vermieter festlegen. So können Vermieter etwa im Rahmen einer Wohnungsbesichtigung dem Interessenten geplante Aufwertungsmaßnahmen verbindlich zusagen. Dies erhöht wiederum die Chance auf einen erfolgreichen Vertragsabschluss deutlich.

Christian Michaelis
christian.michaelis@bbt-gmbh.net



Transaktionsvorbereitung leicht gemacht

Professionelle und gut gemanagte Vorbereitung beschleunigt Transaktionsprozess

Immobilientransaktionen sind komplexe Prozesse, die sich zuweilen über einen sehr langen Zeitraum erstrecken. Damit die Transaktionsabwicklung für alle Beteiligten zu einem Erfolg wird, bedarf der Transaktionsprozess einer strukturierten Vorbereitung. Wir erläutern die fünf aus Verkäufersicht wesentlichen Schritte: Planung (1), Strategie (2) und Datensammlung (3), das Prüfungs- und Analyseverfahren Due Diligence (4) sowie die Kaufpreisindikation (5) als Grundlage der Investorensprache.

Eine professionelle und gut gemanagte Vorbereitung beschleunigt den gesamten Transaktionsprozess.

1. Planung Verkaufsprozess

Definieren Sie zuerst die Transaktionsziele (Optimierung des Verkaufserlöses, Transaktionsdauer u. ä.). Sodann muss ein Projektplan erarbeitet werden. Da im Transaktionsprozess diverse interne und externe Experten, wie Anwälte, Steuerberater und Immobilienexperten mitwirken, sind auch Verantwortlichkeiten, Kapazitäten und der Zeitaufwand exakt zu planen.

2. Entwicklung Transaktionsstrategie

Ausgehend von den vorher definierten Transaktionszielen wird die bestmögliche Vermarktungsstrategie entwickelt. Hierzu ist der Verkaufsgegenstand genau zu definieren. Mögliche Strategien sind:

- Einzelverkauf von Immobilien
- Portfolioteilverkauf (Verkauf von Immobilienteilpaketen)
- Globalverkauf (Verkauf eines fest definierten Gesamtpaketes)

Gegebenenfalls bedarf es nach dem Analyse- und Prüfungsprozess (Due Diligence) einer Anpassung der Strategie.

3. Datensammlung

Eine zentrale Rolle spielt das Datenmanagement. Um eine Kaufpreisindikation erstellen zu können, sind zahlreiche Daten zu sammeln, aufzubereiten und zu strukturieren. Hierfür können physische oder digitale Datenräume genutzt werden. Digitale Datenräume bieten den Vorteil einer flexiblen Dokumenten- und Benutzerverwaltung: Eine Vielzahl an Benutzern kann zeit- und ortsunabhängig auf die hinterlegten Dokumente zugreifen. Dies

erleichtert die anschließende Due Diligence-Phase für die Käufer wie für die Verkäuferseite.

4. Due Diligence

Im Rahmen der Due Diligence werden die im Vorfeld gesammelten Daten systematisch analysiert und geprüft, um alle Chancen



und Risiken rund um das Verkaufsobjekt aufzudecken. Die Immobilie bzw. das Portfolio wird aus folgenden Blickwinkeln beleuchtet:

- **Rechtliche Aspekte:**
Grundbuch, Verträge
- **Steuerliche Aspekte:**
Asset oder Share Deal
- **Kaufmännische Aspekte:**
Immobilienmarkt, Immobilienstandort
- **Technische Aspekte:**
Gebäudestruktur, -zustand, -technik
- **Umweltaspekte:**
Bestehende Altlasten, umweltspezifische Risiken
- **Finanzielle Analyse:**
Hierbei werden die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage betrachtet, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Analysegegenstandes zu ermitteln.

Alle finanzrelevanten Daten werden in Zahlungsströmen (Cash-Inflows und Cash-Outflows) abgebildet.

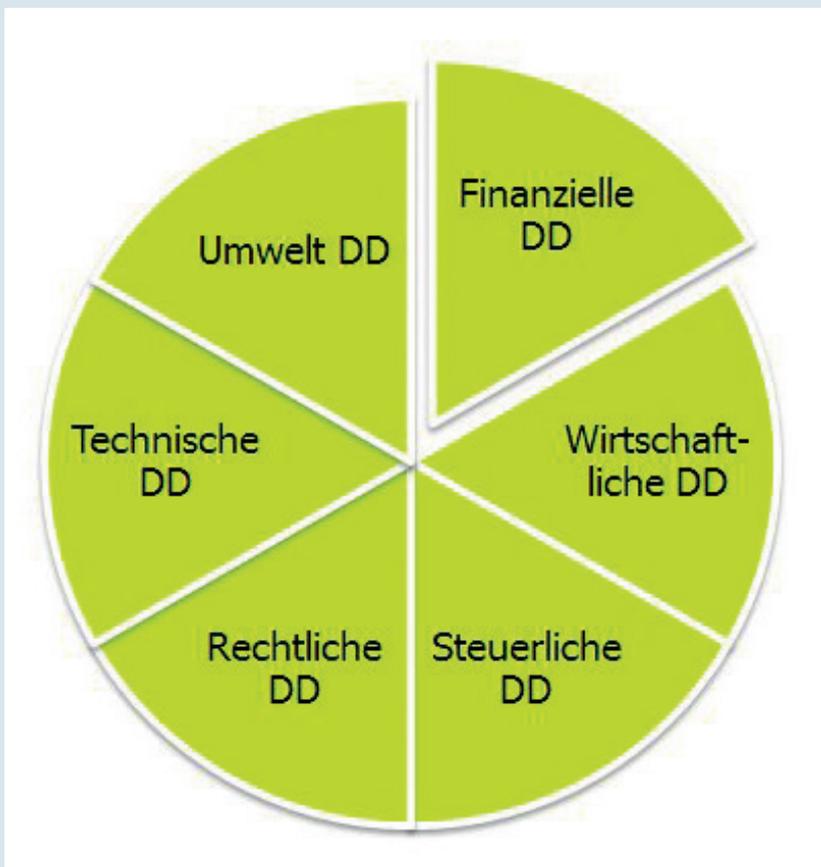
Die Due Diligence kann sowohl käufer- als auch verkäuferseitig (Buyer, Vendor Due Diligence) durchgeführt werden.

5. Kaufpreisindikation

Die Bestimmung eines marktgerechten Angebots-/Verkaufspreises ist für die Ansprache von Investoren unerlässlich. Bei dieser Kaufpreisindikation handelt es sich nicht um eine Ermittlung der Verkehrswerte gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Basis für die Berechnung der Kaufpreisindikation sind die Aussagen und Unterlagen des Verkäufers. Als Ermittlungsmethode für den Marktwert der Objekte wird z. B. das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) angewendet. Der so ermittelte Preis ist in der Durchführungsphase die Verhandlungsgrundlage für den Verkäufer.

Gern unterstützen wir Sie bei Ihren Transaktionsprozessen.

Dr. Claudia Wagner
claudia.wagner@bbt-gmbh.net



Wohnungswirtschaft setzt auf Partnerschaft

Steigerung von Kooperationen zu beobachten

In der Wohnungswirtschaft ist eine Steigerung von Kooperationen zu beobachten. Nach dem Motto „Partnerschaft statt Wettbewerb“ werden etwa Projekte gemeinsam umgesetzt und Synergien genutzt, um die Marktposition zu stärken oder die Kosten zu senken. Doch Kooperationsentscheidungen und -prozesse erfordern gute Vorbereitung und professionelle Steuerung.

Das Marktumfeld, in dem die Wohnungswirtschaft agiert, wird durch diverse Faktoren wie Bevölkerungsentwicklung, Haushaltgröße, Veränderung der Marktanforderung, Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes und Energiewende geprägt. Deswegen sind die Marktteilnehmer gezwungen, andere Strategien zu verfolgen, um neuen Marktanforderungen gerecht zu werden.

Nach dem Motto „Partnerschaft statt Wettbewerb“ werden unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit immer mehr praktiziert, um Synergieeffekte auszuschöpfen. Die Befragung der Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Wohnungen bestätigt die Aussage „Wohnungsunternehmen können wirtschaftliche Vorteile generieren“. Dem stimmen 66 % der befragten Wohnungsunternehmen eher und 21 % voll zu. (Quelle: GdW Unternehmenstrends 2020 - Unternehmensbefragung).

Unternehmensgrößenklassen in WE	Stimme voll zu	Stimme eher zu
15.000 und mehr	21%	45%
10.000 - 15.000	20%	41%
5.000 - 10.000	20%	38%
1.000 - 5.000	18%	40%
500 - 1.000	18%	34%
100 - 500	17%	33%
Gründer	17%	30%

Die BBT hat bereits mehrere Unternehmen zum Thema Zusammenarbeit beraten. Dabei haben wir unter anderem folgende Kooperationsformen analysiert und begleitet:

- Verschmelzung
- Übernahme von Dienstleistungen durch ein Unternehmen (Geschäftsbesorgung)
- Spaltung der Unternehmen in eine Besitz- und Betriebsgesellschaft

Der Prozess vom Finden der besten Form der Zusammenarbeit bis zur Umsetzung umfasst drei Phasen:

Entscheidungsvorbereitung

- Grobcheck beider Unternehmen hinsichtlich Marktumfeld, Immobilienbestand, finanzieller Situation, Unternehmensstruktur und -prozesse
- Prüfung unterschiedlicher Alternativen der Zusammenarbeit und deren Wirtschaftlichkeit
- Simulation der potenziellen Form der Zusammenarbeit

Abschließende Entscheidungsfindung

- Klärung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen
- Detaillierte Analyse der finanzwirtschaftlichen Situation (ggf. Due Diligence)
- Gespräche mit den Gremien

Umsetzung

- Vorbereitung der Unterlagen für Gremienentscheidungen
- Durchführung/Gremienentscheidungen
- Umsetzung der steuerlichen und rechtlichen Voraussetzungen

Im Anschluss werden die Unternehmensstrategie und -ziele genau festgelegt sowie die Geschäftsprozesse entsprechend strukturiert. Der Erfolg des gesamten Prozesses von der Entscheidungsfindung bis zur Umsetzung wird durch eine gute Projektorganisation und Steuerung bestimmt. Daher ist es empfehlenswert, Fachleute mit der Projektsteuerung zu betrauen.

Yuriy Taskov
yuriy.taskov@bbt-gmbh.net

› 16



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
 www.funk-gruppe.com

Geschäftsführung

Claudius Jochheim
 Silvana Sand
 Christine Seiler
 Hartmut Heidenreich

Kundenberatung

Uwe Beske
 Stefan Cichon
 Doreen Fischer
 Christoph Hasenohr
 Dietmar Kalisch
 Christian Mattheus
 Olaf Mauga
 Madlen Rotsch
 Dagmar Usadel
 Silvana Sand
 Felix von Treuenfels

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

Michael Pfeifer
 Andrea Falkenberg
 Dominik Foth

Haftpflicht-/ Unfall-Versicherungen

Michaela Kreß
 Detlev Zwintscher

Altersversorgung

Niels Eichhorn
 Carsten Weidemann

Sach-Versicherungen

Norbert Töpfer
 Oliver Jakubith

Technische Versicherungen

Matthias Käthe
 André Krebs

Kraftfahrt-Versicherungen

Astrid Hähnel
 Reinhard Schulz

Immobilienwirtschaft

Hartmut Heidenreich
 Henri Lüdeke

Kundenbetreuung IT- Versicherungsmanagement

Michael Zwingelberg

Schaden-Management- Service

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