

Funk-BBT NEWS

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



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS



IN DIESER AUSGABE u. a.:

- › Auslagerung von Pensionsverpflichtungen
- › Elementarschäden
- › Sind Immobilienunternehmen Social Media-Muffel?
- › Neubau kommt in Berlin und in Brandenburg in Schwung

INHALT:

› Gebäude-Versicherung	Seite 2
› Elementarschäden	Seite 4
› Auslagerung von Pensionsverpflichtungen	Seite 5
› Facebook und die Immobilienbranche	Seite 8
› Sind Immobilienunternehmen Social Media-Muffel?	Seite 10
› Neubau kommt in Berlin und in Brandenburg in Schwung	Seite 12
› Richtfest für Eigentumswohnungen in Berlin-Mitte	Seite 14

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 2 / 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...

Traditionell im Vorfeld unseres jährlichen Round Tables Ende August dürfen wir Ihnen unsere Sommerausgabe der Funk BBT-News überreichen.

Es ist wohl eines der ganz wenigen Medien in diesen Wochen, das keinen Kommentar zur Fußball WM enthält. Aber natürlich haben wir alle mit vollem Herzen mitgefiebert.

Lesen Sie in dieser Ausgabe zu ganz verschiedenen Themenkreisen. Einerseits konkrete Hinweise und Tipps zur Schadenabwicklung bei Gebäudegroßschäden und andererseits zu Elementarschäden an Kraftfahrzeugen.



c.seiler@funk-gruppe.de

Christine Schramm aus dem Bereich Funk Vorsorgeberatung zeigt auf, warum es aus vielen Gründen (z. B. Bilanz- und Steuervorteile) sinnvoll und wichtig sein kann, die bestehende Umsetzung von Pensionszusagen mit einem Fachmann zu überprüfen und die Alternativen für Sie zu bewerten.

Die BBT berichtet von ihrer Studie zu Social Media in der Immobilienwirtschaft und welche Rolle z. B. Facebook dabei einnimmt.

Ein aktuelles Thema in dieser Ausgabe ist auch der Neubau in Berlin und im Umland, welches auch am 29. August 2014 im Funk-BBT Round Table von Frau Maren Kern (BBU-Vorstand) und Frau Stefanie Frensch (Geschäftsführerin der HOWOGE) in ihren Vorträgen beleuchtet werden wird.

Wir wünschen allen Lesern eine abwechslungsreiche Lektüre und grüßen Sie herzlich,

Ihre



Gebäude-Versicherung

Richtiges Verhalten im Großschadenfall

Ob bei einem Großbrand oder einem großen Leitungswasserschaden, grundsätzlich gilt für jeden Versicherungsnehmer die vertraglich vereinbarte Schadenminderungsobliegenheit. Diese greift bereits bei Eintritt des Versicherungsfalls, also wenn die Beschädigung des Gebäudes beginnt. Der Versicherungsnehmer hat somit alles zu tun, um die Auswirkungen des eingetretenen Schadens so gering wie möglich zu halten. Um im Ernstfall eine bestmögliche Schadenabwicklung zu gewährleisten, sollten, neben der ausführlichen Fotodokumentation, folgende Schritte bei Eintritt eines Schadenereignisses beachtet werden:

Großschaden Leitungswasser:

- Wasser abstellen
- Leckortung mit Hilfe eines Installateurs oder einer Leckortungsfirma veranlassen
- Notreparatur der Leckstelle
- unverzügliche Meldung des Großschadens an Funk
- Gutachter wird durch den Versicherer oder Funk beauftragt
- bis zu dem Termin mit dem Gutachter:
 - Veranlassen von Feuchtigkeitsmessungen
 - sofern erhöhte Feuchtigkeit vorhanden ist:
Aufbau einer Nottrocknung
 - sofern erforderlich: Freiräumen der vom Schaden betroffenen Flächen, um weitere Schäden zu verhindern (Schutz- und Bewegungskosten innerhalb der vom Schaden betroffenen Bereiche sind versichert)
- parallel hierzu erfolgt die Einholung von Angeboten für die Trocknungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Kostangebote bei Funk einreichen
- weitere Instruktionen von Funk, dem Gutachter oder dem Versicherer abwarten

Großschaden Brand:

- Feuerwehr benachrichtigen und den Brand löschen lassen
- Polizei informieren
- bevor weitere Maßnahmen ergriffen werden können, muss die Brandstelle erst von der Polizei freigegeben werden
- unverzügliche Meldung des Großschadens an Funk
- Gutachter wird durch den Versicherer oder Funk beauftragt
- bis zu dem Termin mit dem Gutachter:
 - Einleitung von Notmaßnahmen zur Wiederherstellung der Elektrizität
Wasserversorgung
Gasversorgung
Heizung
 - erste Rußbeseitigung in nicht stark betroffenen Bereichen veranlassen, damit der Ruß nicht im Haus weitergetragen wird
- Empfehlung: Einschaltung einer Spezialfirma für Brandsanierung
- weitere Instruktionen von Funk, dem Gutachter oder dem Versicherer abwarten

Was geschieht bei solchen Schäden mit den betroffenen Mietern?

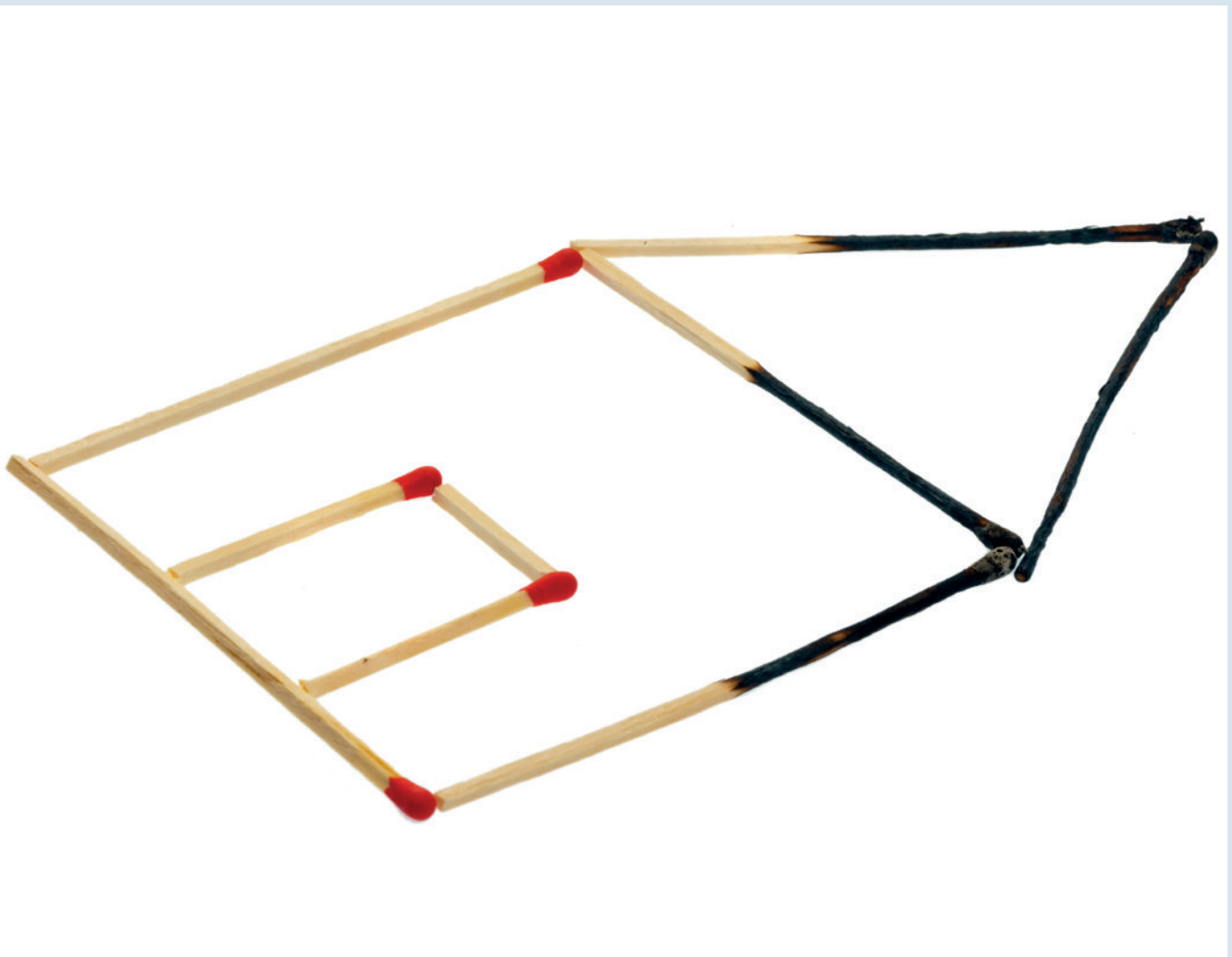
Ist die Voraussetzung gegeben, dass ein Schaden zur Unbewohnbarkeit einer Wohneinheit geführt hat, so besteht die Möglichkeit zur Umsetzung eines Mieters.

Zu beachten ist jedoch, dass die Unterbringungs-, Transport- und Einlagerungskosten grundsätzlich in der Hausrat-Versicherung des Mieters als mitversichert gelten. Sofern diese nachweislich nicht besteht, ist eine Erstattung der reinen Unterbringungskosten (ohne Nebenkosten wie z. B. Frühstück), unter Berücksich-

tigung der vereinbarten Höchstentschädigungsgrenze, durch den Gebäude-Versicherer möglich.

Zudem gilt es zu beachten, dass die Transport- und Einlagerungskosten des Hausrates nicht über die Gebäude-Versicherung versichert sind. Lediglich die Bewegungs- und Schutzkosten innerhalb des beschädigten Gebäudes können erstattet werden, sofern der Hausrat bewegt werden muss, um den Schaden am Gebäude zu beseitigen.

Franziska Langhammer
f.langhammer@funk-gruppe.de





Elementarschäden

Mit dem Auto den Naturelementen begegnen

In den letzten Jahren haben die Naturgewalten durch die globale Erwärmung und die massiven Umweltverschmutzungen stark zugenommen. Was früher eine außergewöhnliche Erscheinung war, wie z. B. tropische Wirbelstürme der Kategorie 5 oder Überschwemmungen im Frühjahr nach der Schneeschmelze in den Bergen, sind heute leider schon normale Schlagzeilen in den Medien.

Die sogenannten Elementarereignisse sind wetter- und naturbedingte Ereignisse. Dazu gehören Hagel, Überschwemmungen, Hochwasser, Sturm, Lawinen, Felssturz, Schneedruck, Steinschlag, Erdbeben und Blitzschläge. Unvorhersehbare Ereignisse wie diese nehmen auch im Bereich der Kfz-Versicherungen einen immer größeren Stellenwert ein. In der Regel übernimmt die konventionelle Kfz-Versicherung die durch diese elementaren Ereignisse



entstandenen Schäden. Jedoch gilt auch, dass der Versicherungsschutz nur dann greift, wenn sich die Gefahren unmittelbar auf das Fahrzeug auswirken. Konkret bedeutet dies, dass die Teilkasko-Versicherung nur die Kosten für die Regulie-

rung von Schäden übernimmt, wenn ein Baum durch einen Sturm (mindestens Windstärke 8) umknickt und das Fahrzeug beschädigt.

Wenn beispielsweise lediglich Regenwasser in eine unterirdische Garage (z. B. Tiefgarage) fließt, liegt keine klassische Überschwemmung vor, die von der Teilkasko-Versicherung gedeckt ist. Dies hat das Oberlandesgericht Oldenburg im Beschluss vom 20. Oktober 2011, Az.: 5 U 160/11 entschieden. Es handelt sich somit nicht um eine Überschwemmung im Sinne der Bedingungen der Teilkasko-Versicherung, wenn Regenwasser über eine schrä-

ge Zufahrt in eine Tiefgarage läuft. Das OLG Karlsruhe hatte in einem ähnlichen Fall auch keine Überschwemmung im Sinne der Versicherungsbedingungen gesehen.

Zusätzlich sind in der Teilkasko-Versicherung die Schäden durch Brand, Explosion, Glasbruch, Zusammenstoß mit Wildtieren, Einbruch- und Diebstahlschäden sowie der Totalverlust des Fahrzeuges abgesichert.

Wer einem durch Sturm umfallenden Baum ausweicht und einen Schaden am Fahrzeug erleidet, benötigt für diese Fälle eine Vollkasko-Versicherung. Diese beinhaltet zusätzlich den Versicherungsschutz bei Vandalismusschäden oder Unfall des Fahrzeuges. Die genauen Leistungen entnehmen Sie bitte den jeweiligen Versicherungsbedingungen Ihres Kfz-Versicherers.

Bitte beachten Sie die Schadenminderungspflicht, die besagt, dass bei einer erkennbar drohenden Überschwemmung, das Fahrzeug vorsorglich in Sicherheit zu bringen ist, ohne jedoch Leib und Leben zu gefährden.

Astrid Hähnel
a.haehnel@funk-gruppe.de

Im Schadenfall sind folgende Schritte zu beachten:

- Dokumentieren Sie die Beschädigungen am Schadenort durch Farb-Bilder
- Rufen Sie die Polizei zur Schadenaufnahme und lassen Sie sich das polizeiliche Aktenzeichen aushändigen
- Melden Sie den Schaden schriftlich innerhalb von einer Woche Ihrem Kfz-Versicherer oder Ihrem Versicherungsmakler
- Belegen Sie die entstandenen Schäden anhand eines Kostenvoranschlages Ihrer Werkstatt nach Rücksprache mit Ihrem Kfz-Versicherer, gegebenenfalls wird vom Kfz-Versicherer ein Sachverständiger beauftragt
- Informieren Sie, wenn vorhanden, Ihren Leasing- oder Kreditgeber über den Schadenfall, dieser wird dann die Wertminderung berechnen bzw. die Vertragsabrechnung vornehmen



Auslagerung von Pensionsverpflichtungen

Änderung von Versorgungsstrukturen zur Aufwands- und Risikominimierung in einem Unternehmen

Der unmittelbar über den Arbeitgeber geführte Durchführungsweg Direktzusage (= Pensionszusage) gilt in der betrieblichen Altersversorgung als flexibel, unkompliziert sowie bilanziell und folglich auch steuerlich von Vorteil.¹

Der Arbeitgeber gibt dem Arbeitnehmer hierbei eine Zusage auf Leistungen (Altersrente, Berufsunfähigkeitsschutz und/oder Hinterbliebenenabsicherung), finanziert diese aus eigenen Mitteln direkt, haftet aber auch vollumfänglich für die Erfüllung der zugesagten Leistungen.

In den letzten Jahren ist bei vielen Unternehmen ein Umdenken erkennbar: So werden Pensionszusagen vermehrt auf externe Versorgungsträger ausgelagert, um auf diesem Weg die Bilanzen von den Pensionsrückstellungen zu befreien (sogenannte „echte Auslagerung“). Dies ist für viele Unternehmen hochinteressant, insbesondere bei einem geplanten Unternehmensverkauf, einer Regelung der Unternehmensnachfolge oder für die Bonitätsprüfung bei Fremdkapitalbedarf.

Neben einer innerbetrieblichen Ausfinanzierung der Risiken über den Abschluss einer Rückdeckungsversicherung oder einer Analyse und ggf. Umstrukturierung der unternehmensinternen Vermögensverwaltung (sogenannte „unechte Auslagerung“) kann eine Auslagerung der Pensionsverpflichtungen auch sinnvoll sein, um das Unternehmen in der Haftung bilanziell und verwaltungsseitig zu entlasten.

Ausgewählte Möglichkeiten der Umsetzung

- **Auslagerung auf einen Pensionsfonds**
Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 3 Nr. 66 Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit § 4 e Abs. 3 EStG wird die Übertragung von Leistungen einer Direktzusage auf einen Pensionsfonds steuerlich gefördert.

Für eine auf den Pensionsfonds übertragene Direktzusage wird die gebildete zugehörige Pensionsrückstellung bilanziell

aufgelöst. Hierbei stellt der bis zum Übertragungszeitpunkt gebildete Teilwert dieser übertragenen Versorgungsverpflichtung die steuerliche Bewertung der bereits erdienten Versorgungsanwartschaften („past service“) dar. Die bis zum Übertragungszeitpunkt bereits erdienten Leistungsansprüche (bzw. die laufenden Leistungen) werden durch die Zahlung eines Einmalbeitrages auf einen Pensionsfonds, auch in Verbindung mit einer Rückdeckungsversicherung², ausgelagert.

Motivation für eine Auslagerung der internen Direktzusage

- **Bilanzneutralität & Bilanzoptimierung:** Auflösung der Pensionsrückstellungen und Verbesserung der Unternehmenskennzahlen durch Befreiung von langfristigen Verbindlichkeiten
- **Ausfinanzierung der Verbindlichkeiten:** Finanziell „sichere“ sowie haftungsminimierende Ausfinanzierung der biometrischen Risiken (Langlebigkeit, Invalidität, Sterblichkeit)
- **Umfassende Neugestaltung der Zusagen:** Harmonisierung von historisch gewachsenen und komplexen Versorgungsstrukturen (Versorgungsordnungen und Einzelzusagen)
- **Betriebsübergang oder -veräußerung:** Der Nachfolger bzw. Erwerber wünscht eine Risiko- und Aufwandsminimierung bzw. Bilanzverkürzung oder ein Kreditinstitut macht günstige Kreditbedingungen von einer bilanziellen Auslagerung abhängig
- **Minimierung des Verwaltungsaufwands:** Regulatorische Anforderungen an Pensionszusagen sowie die zunehmende „Rentnerverwaltung“ bewirken hohen internen Aufwand und binden den Personalbereich

Scheiterten Auslagerungen bislang daran, dass Pensionsfonds ausschließlich Rentenleistungen erbrachten, können durch eine gesetzliche Änderung nunmehr auch Kapitalzusagen, die mit einem teilweisen oder vollständigen Kapital-

¹ Durch den bilanziellen Ansatz von langfristigen Versorgungsverpflichtungen auf der Passivseite reduzieren sich der Gewinn und folglich auch die darauf abzuführenden steuerlichen Abgaben.

² Bei dieser Konstruktion garantiert der Rückdeckungsversicherer dem Pensionsfonds eine Versicherungsleistung, die der Höhe nach exakt mit der vom Arbeitgeber auf den Pensionsfonds ausgelagerten Anwartschaft übereinstimmt.

wahlrecht verbunden sind, ausgelagert werden. Viele Pensionsfonds haben diese Novellierung in ihren Produktstrukturen bereits berücksichtigt. Der Pensionsfonds übernimmt die spätere Auszahlung der Leistungen.

- **Auslagerung auf eine Unterstützungskasse**
Für die noch zu verdienenden zukünftigen Anwartschaften (sog. „future service“) aktiver Mitarbeiter empfiehlt sich die Auslagerung auf eine Unterstützungskasse durch Entrichtung laufender Beitragszahlungen. Per Einmaldotierung können auch laufenden Leistungen (Rentner) im Rahmen der Unterstützungskassenversorgung ausfinanziert werden.

Die Versorgungsleistungen werden im Leistungsfall direkt von der Unterstützungskasse an den Arbeitnehmer gezahlt. In diesem Durchführungsweg bestehen bezüglich des Dotierungsrahmens grundsätzlich wenige Restriktionen, wie dies bei einer Finanzierung gegen laufenden Beitrag über den Pensionsfonds nach § 3 Nr. 63 EStG der Fall wäre.

- **Auslagerung auf einen versicherungsförmigen Durchführungsweg gem. § 3 Nr. 63 EStG**
Die Auslagerung der noch zu erdienenden Anwartschaften per laufender Beitragszahlung auf eine Direktversicherung oder eine Pensionskasse findet auf Grund der steuerlichen Begrenzung von § 3 Nr. 63 EStG praktisch keine Anwendung.

ihrem wahren Wert, sondern nach steuerlichen bzw. bilanzrechtlichen Vorschriften anzusetzen sind. Daher besteht die Möglichkeit, die Verpflichtungen stufenweise zu übertragen. Denkbar ist hierbei, im ersten Schritt die Rentenleistungen der passiven Mitarbeiter (Pensionäre), im Anschluss die Ansprüche der Leistungsanwärter und abschließend die unverfallbaren Anwartschaften der ausgeschiedenen Mitarbeiter zu übertragen. Zudem kann vereinbart werden, dass erwirtschaftete Überschüsse an das Unternehmen zurückgeführt werden. Auch kann der anfängliche Beitrag in Tranchen finanziert werden.

Grundsätzlich kann eine versicherungsförmige (eher kostenintensive) Auslagerung ohne Nachschussverpflichtung erfolgen oder eine freie (nicht versicherungsförmige) Kapitalanlage gewählt werden. Bei einer freien Kapitalanlage können bilanznahe Kalkulationsgrundlagen gewählt werden, die den Auslagerungspreis senken, aber eine Nachschussverpflichtung mit sich bringen. Denkbar sind auch Mischformen – je nach Liquiditäts- und Sicherheitspräferenz.

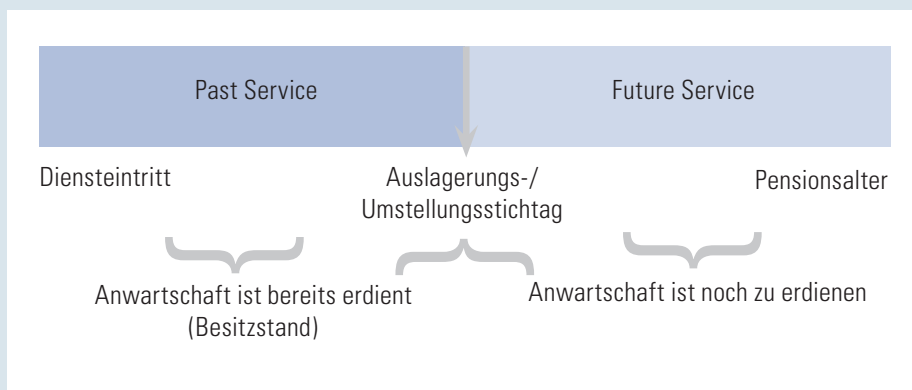
Steuerliche Betrachtung³

Nach § 4 e Abs. 3 Ziffer 3 EStG darf im Jahr der Übertragung der Teil der Einmalprämie (auf den Pensionsfonds) bis zur Höhe der im Gegenzug der Auslagerung aufgelösten Pensionsrückstellung steuerlich als Betriebsausgabe geltend gemacht werden. Der diesen Betrag übersteigende Teil des Einmalbeitrags ist als Betriebsausgabe auf die folgenden zehn Jahre zu verteilen. Damit ist die Übertragung mit voller steuerlicher Wirkung möglich und das Unternehmen profitiert von einem hohen steuerlichen Vorzieheffekt.

Arbeitsrechtliche Betrachtung⁴

Im Rahmen einer Auslagerung sind Art, Umfang und Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen in dem neu gefassten Leistungsplan grundsätzlich beizubehalten. Für eventuell gewünschte Anpassungen des Versorgungswerkes gelten die einschlägigen arbeits- und steuerrechtlichen Vorschriften sowie Einschränkungen. Grundsätzlich sollte die Arbeitnehmervertretung rechtzeitig eingebunden werden; bei einzelvertraglichen Individualvereinbarungen ist die Zustimmung des einzelnen Mitarbeiters nötig.

Die Umgestaltung bzw. Reduzierung einer Zusage für Gesell-



Für eine steueroptimale Gestaltung der Auslagerung wird häufig ein Pensionsfonds mit einer Unterstützungskasse kombiniert. Hierbei ist zu beachten, dass ein entsprechendes Umsetzungskonzept gewährleistet, dass der Service gegenüber dem Arbeitgeber und Mitarbeiter bzw. Leistungsempfänger aus einer Hand erfolgt.

Finanzierung der Auslagerung

Eine Auslagerung stellt mitunter hohe Anforderungen an die Unternehmensliquidität, da die Pensionsrückstellungen selten mit

³ Alle steuerlichen Aussagen beruhen auf der derzeit aktuellen Rechts- und Gesetzeslage und müssen fallbezogen individuell geprüft werden.

⁴ Grundsätzlich sind alle Vereinbarungen in getroffenen Versorgungszusagen im Detail zu prüfen. Eine Auslagerung kann Auswirkungen auf arbeitsrechtliche Aspekte (Mitbestimmung, Änderung von Zusageart und Durchführungsweg, Anpassungsprüfung etc.) haben, die einer individuellen Prüfung unterzogen werden müssen

schafter-Geschäftsführer ist vor dem Hintergrund der üblichen Kriterien für das Vorliegen einer betrieblichen Veranlassung (Ernsthaftigkeit, Erdienbarkeit, Angemessenheit, Finanzierbarkeit) grundsätzlich durch einen steuerlichen Berater zu prüfen.

Werden die vom Arbeitgeber zugesagten Leistungen nur in anteiliger Höhe (z. B. nur 50 % der erdienten Anwartschaft) auf den Pensionsfonds ausgelagert, bleibt der nicht ausgelagerte Teil der zugesagten Leistungen bzw. der laufenden Leistungen als Direktzusage des Unternehmens bestehen und ist weiterhin mit dem steuerlichen Teilwert bilanziell zu erfassen.

**Die Umsetzung mit Funk Vorsorgeberatung:
Alles aus einer Hand**

Die Entscheidung über die Auslagerung von unternehmensinternen Pensionsverpflichtungen bedarf nicht nur einer umfangreichen Prüfung von arbeits-, gesellschafts-, steuer- und versorgungsrechtlichen sowie bilanziellen Aspekten; es muss ferner ein umfassendes Konzept zur Umsetzung in einem ausführlichen Beratungsgespräch geschaffen werden. Die Funk Vorsorgeberatung berät Sie professionell und unabhängig und unterstützt bei der konzeptionellen Auslagerung der Pensionsverpflichtungen entsprechend der individuellen Vorstellungen Ihres Unternehmens.

Wir bieten Ihnen unter anderem folgende Dienstleistungen:

- Betriebswirtschaftliche IST-Analyse, Projektion der bestehenden Versorgungen in die Zukunft sowie Bewertung inklusive rechtlicher Schwachstellenanalyse

- Konzepterstellung und Entwicklung eines maßgeschneiderten, an die möglichen Rahmenbedingungen angepassten Finanzierungs- und Vorsorgekonzeptes
- Aufwandsbetrachtung: Prüfung der Bilanzberührung resp. der -auswirkungen nach allen maßgeblichen nationalen und internationalen bzw. steuerrechtlichen Vorgaben
- Prognoseberechnungen und Liquiditätsprüfungen
- Angebotseinholung und Auswahl eines geeigneten Produkthanbieters
- Erstellung aller für die Auslagerung nötigen rechtlichen und weiteren notwendigen Dokumente (Betriebsvereinbarungen, Leistungspläne etc.) sowie rechtliche Prüfung aller Vertragsunterlagen

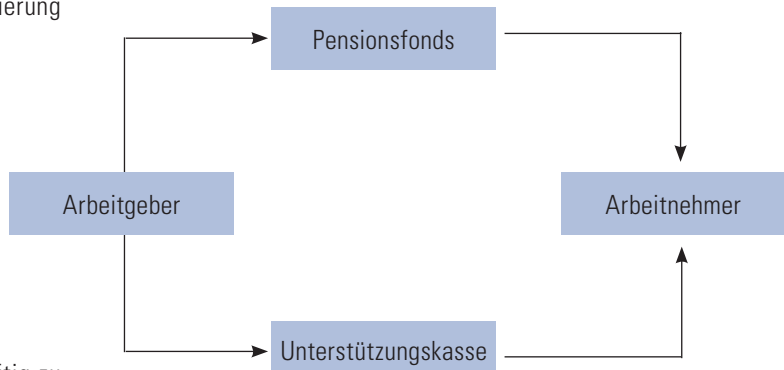
Beispielhafter Auslagerungsansatz

Past Service

Einmalbeitrag zur Ausfinanzierung der bereits erdienten Anwartschaften

Future Service

Laufende Beiträge zur Ausfinanzierung der zukünftig zu erdienenden Anwartschaften



- Betreuung und auf Wunsch Durchführung der entsprechenden Mitarbeiterkommunikation
- Unterstützung bei der Kommunikation mit dem Wirtschaftsprüfer, Finanzamt und dem Pensions-Sicherungs-Verein (PSV)
- Laufende Verwaltung der Versorgungsverträge

Christine Schramm
c.schramm@funk-gruppe.de



Facebook und die Immobilienbranche

Zehn Jahre Facebook

Grund genug für eine kurze Rückschau auf die Geschichte des globalen Social Media-Netzwerks. Doch uns interessierte auch, wie es die Immobilienbranche mit Facebook hält. Erfahren Sie, was die BBT-Recherchen ergeben haben.

Am Anfang ein Studentenportal

Im Jahr 2004, als viele Menschen noch ein Nokia-Handy besaßen, mit Wonne Musik und Filme aus dem World Wide Web[1] herunterluden und sich via Modem ins Netz wählten, gründete Mark Zuckerberg das soziale Netzwerk. Zunächst war es exklusiv für Harvard-Studenten zugänglich. Bereits ein Jahr später versuchten Großunternehmen wie Yahoo und Viacom (2006) Facebook zu kaufen, da es extrem schnell wuchs. So erwarb im Jahr 2009 Goldman Sachs ein Prozent der Anteile.

Ein Trend jagt den nächsten

Seitdem sind zahlreiche Trends durch Facebook gezogen, wie etwa Selfie- oder Duckface-Fotos (Kussmundgesicht), Internetphänomene wie Planking (Gesicht-zum-Boden-liegend-Foto) oder 241543903 (Kopf-im-Kühlschrank-Foto) und natürlich Facebookgames wie Farmville. Letzteres war zwischen 2009 bis 2011 das erfolgreichste Spiel auf dem Portal und fuhr Milliardengewinne ein. Facebook ist der einzige Dienst, der im Gegensatz zu Myspace, StudiVZ, Yahoo und AOL, all diese Trends gesehen[1] - und überlebt - hat.

Das Wirtschaftsimperium

Derweil ist Facebook ein gigantisches Marketing- und Informationsnetzwerk sowie allgegenwärtiger Kommunikationsmittelpunkt geworden. Kürzlich erwarb das Unternehmen den Foto-Sharing-Dienst Instagram und den Messaging-Service WhatsApp.

Der Umsatz aus Werbung und Onlinespielen belief sich im Jahr 2013 auf 7,9 Mrd. US-Dollar. Die Anzahl der Nutzer lag im Dezember 2013 bei 1,23 Milliarden. Die Einführung immer neuer Funktionen wie „Pinnwand“, des „Gefällt-mir-Buttons“ oder der „Time-

line“ [2] haben hierzu sicher beigetragen. Täglich sind 750 Mio. Nutzer für durchschnittlich 17 Minuten online.

Für junge Menschen ist Facebook häufig die einzige Informationsquelle [1,2]. Verstärkt entern inzwischen auch ältere Nutzer das Portal, weshalb schon von einer Flucht der Jungnutzer zu Instagram oder Tumblr berichtet wird[2]. Allerdings nutzen junge Leute häufig viele Dienste parallel[3].



BBT-Analyse:

Facebook in der Immobilienbranche noch ausbaufähig

Was bedeuten diese Entwicklungen nun für die Immobilienbranche? Wie viele Wohnungsunternehmen und -verbände haben ein Facebook-Profil und wie nutzen sie es?

Diesen Fragen sind wir mit einer Recherche auf den Grund gegangen: Zunächst überprüften wir die auf Facebook vorgeschlagenen und unter Immobilien auffindbaren Unternehmen. Anschließend nahmen wir Firmen aus dem Kundenstamm der BBT GmbH aus

den Regionen Berlin/Brandenburg, Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen und bundesweit ins Visier.

Die Ergebnisse

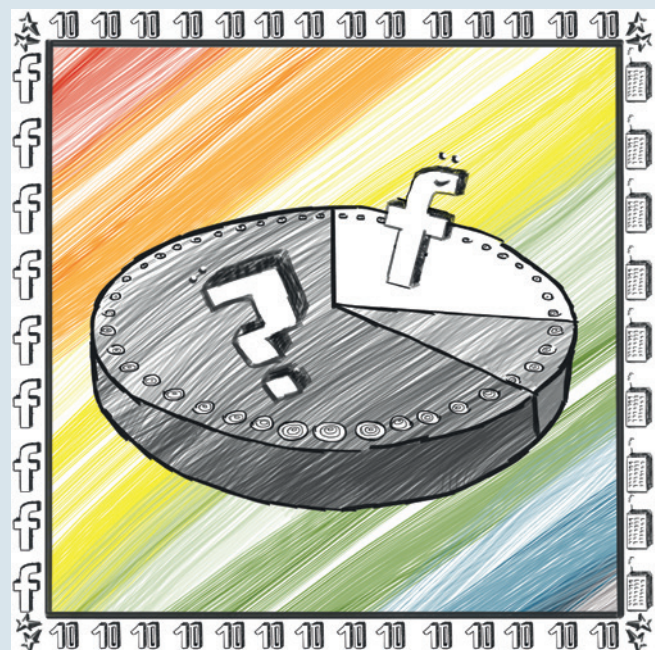
- Von 100 Immobilienunternehmen in Deutschland hat knapp ein Drittel ein Facebook-Profil. Die Mehrzahl von ihnen ist im Jahr 2011 beigetreten.
- Von 39 untersuchten Wohnungsbaugesellschaften sind 32 % auf Facebook vertreten. Die höchste Vertretungsdichte weist dabei die Region Berlin/Brandenburg auf.
- Von 50 untersuchten Wohnungsbaugenossenschaften sind 24 % vertreten, von elf Vermieterverbänden sind es 27 %.
- Insgesamt wurden 27 aktive Profile der Immobilienbranche untersucht, von denen sechs auf hoch professionellem Niveau agieren.
- Die restlichen 21 erfüllen Mindeststandards wie regelmäßiges Posting und Support von Nutzern. Damit liegen sie im absoluten Normbereich von Facebook.
- Im Verhältnis besitzen die Wohnungsbaugesellschaften die meisten Profile, dicht gefolgt von den Wohnungsbaugenossenschaften.
- Mit den meisten Likes, Bewertungen und Posts sind besonders die GESOBAU AG, Berliner Bau und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG und der VSWG Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. hervorzuheben[4].

Social Media für die Kundenkommunikation nutzen

Die Datenauswertung lässt vermuten, dass im laufenden wie auch im kommenden Jahr immer mehr Immobilienunternehmen bei Facebook aktiv werden, um zu netzwerken, Erfahrungen mit diesem Kanal zu sammeln oder einfach ihre Kunden besser zu erreichen.

Diese Annahme wird dadurch untermauert, dass viele Nutzer bereits Verbindungen zu bereits erwähnten, aber nicht eingepflegten Profilen von Immobilienunternehmen angelegt haben und diese mit Wikipedia verknüpft sind. So steht Facebook auch in Verbindung mit anderen Social-Media-Auftritten, wie beispielsweise Google+, Twitter, Xing, LinkedIn, Wikipedia oder Youtube.

Lydia Herrmann
lydia.herrmann@bbt-gmbh.net



Quellen

- [1] [Kü, 2014]
Kühl, Eike in Zeit online: „Was wäre uns ohne Facebook alles erspart geblieben!“ (04.02.2014), URL: <http://www.zeit.de/digital/internet/2014-02/facebook-zehn-jahre-geburtstag>
- [2] [Fo, 2014]
Focus Online: „11 Fakten zu 10 Jahren Facebook“ (04.02.2014), URL: http://www.focus.de/digital/internet/facebook/11-fakten-zu-10-jahren-facebook-ein-soziales-netzwerk-veraendert-die-welt_id_3588392.html
- [3] [Go, 2014]
Steve Haak über Golem: „Soziales Netzwerk: Facebook ist zehn Jahre alt“ (04.02.2014)
<http://www.golem.de/news/soziales-netzwerk-facebook-ist-zehn-jahre-alt-1402-104338.html>
- [4] [lh, 2014]
Lydia Herrmann: „Tabelle zur Social Mediavertretung innerhalb der Immobilienbranche“ (April 2014)



Sind Immobilienunternehmen Social Media-Muffel?

Auf welchen Plattformen ist die Branche wie aktiv?

Angesichts unserer eigenen Facebook-Recherche-Ergebnisse sowie einer Studie der Dr. ZitelmannPB GmbH, derzufolge 60 % der Immobilienunternehmen Social Media nicht nutzen[2], wollten wir es genau wissen: Auf welchen Plattformen ist die Branche wie aktiv?

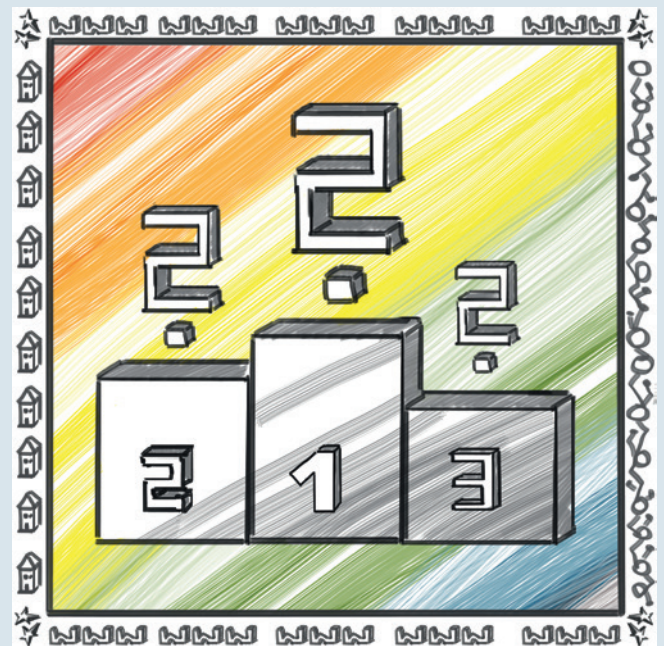
Mit einer weiteren Untersuchung sind wir dieser Frage nachgegangen. Um unser Recherchegebiet abzustecken war zunächst zu klären, was genau unter Social Media verstanden wird. Laut Duden bezeichnet Social Media die „Gesamtheit der digitalen Technologien und Medien, wie Weblogs, Wikis, soziale Netzwerke u. Ä., über die Nutzerinnen und Nutzer miteinander kommunizieren und Inhalte austauschen können“[1].

Außer Facebook sechs weitere große Social Media-Plattformen

Folgt man der Duden-Definition, müssten unzählige Social Media-Plattformen nach Aktivitäten und Meinungsäußerungen von Immobilienunternehmen durchforstet werden. Aus Effizienzgründen haben wir uns auf die größten Netzwerke beschränkt: Google+, Twitter, Xing, LinkedIn, Wikipedia und Youtube. Unser methodisches Vorgehen lehnte sich an die vorausgegangene Facebook-Untersuchung an. Das heißt, alle bei Facebook vorgeschlagenen Firmen wurden auch hinsichtlich ihrer Präsenz in diesen sozialen Netzwerken überprüft. Unsere Stichprobe umfasste 100 Immobilienunternehmen. Dies sind die Einzelergebnisse der BBT-Untersuchung:

Google+ - soziales Netzwerk von Google

Von den 100 untersuchten Immobilienunternehmen sind hier sieben vertreten. Besonders fielen die Deutsche Annington Immobilien Gruppe und die Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg Stadtfeld mit gut aufbereiteten Profilen auf. Die geringe Präsenz



von Immobilienunternehmen bei Google+ lässt vermuten, dass die Plattform in der Immobilienbranche eher unbekannt ist. [3]

Twitter - (dt.: Gezwitscher) Kurznachrichten-/Mikrobloggingplattform

Hier wird zwar viel über gesuchte Immobilienfirmen kommuniziert, allerdings meistens von Kunden. Von den Unternehmen sind auch auf Twitter nur sieben mit Profilen vertreten. Hierzu gehören etwa die HOWOGE und die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892.[3]

Xing - soziales Netzwerk insbesondere für berufliche Kontakte

Bei Xing sind etwas mehr Immobilienunternehmen vertreten: Immerhin 15 Firmen pflegen hier ihr Arbeitgeberprofil, wie beispielsweise die degewo und der GdW.

Auffallend ist, dass vor allem viele Arbeitnehmer liebevoll ihre Profile pflegen, dabei auch ihre Arbeitgeber nennen und diese teilweise sogar bewertet haben, während die Firmen sich selbst nicht präsentieren. Dieses Phänomen betrifft auch viele Immobilienunternehmen und belegt das Potenzial, das sich ihnen hier noch bietet, sich mit ihren Mitarbeitern als Einheit zu präsentieren.[3]

LinkedIn - ebenfalls eher business-orientiertes Netzwerk

Auf der besonders in der IT-Branche und international stark genutzten Plattform ist die DAIG als einziges unserer Immobilienunternehmen vertreten. Insofern erweist sich LinkedIn als Social Media-Plattform in der Immobilienbranche als noch irrelevanter als google+.[3]

Wikipedia - öffentliche Internet-Enzyklopädie

Das Wissensnetzwerk wird vergleichsweise stark genutzt. So wartet Wikipedia mit 21 teilweise sehr ausführlichen Artikeln zu deutschen Immobilienunternehmen auf und wird dabei oft genutzt, um auf anderen Plattformen präsent zu sein bzw. eine Verknüpfunggrundlage zu bilden. Unter anderem sind hier die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und die GESOBAU präsent.

Ein wichtiges Argument für eine Wikipedia-Präsenz ist, dass in dem Internet-Lexikon neben Sachthemen auch Informationen zu Firmen gesucht werden, weil dies oft schneller geht, als etwa verschiedene Firmenwebsites durcharbeiten. [3]

Youtube - Videoportal von Google

Auf dem Videoportal sind 22 Unternehmen vertreten. Die Kanäle selbst sind oft gepflegt und aktuell, wie die GESOBAU unter Beweis stellt.

Daneben gibt es aber auch viele „Profilleichen“, also Profile, die nur angelegt wurden, um einen Imagefilm hochzuladen. Hier bietet sich noch reichlich Potenzial, um die Außenwirkung zu verbessern - beispielsweise, indem neue Videos eingepflegt oder Profilinformationen, wie Profilbild, Titelbild, Anschrift, aktualisiert/ angelegt werden.[3]

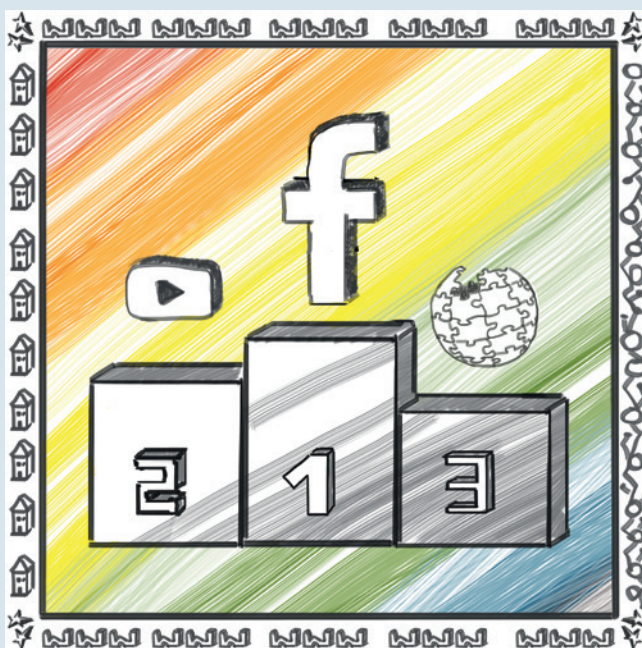
Fazit

Die kleine BBT-Studie zeigt, dass neben Facebook die beliebtesten Plattformen der Immobilienbranche Youtube, Wikipedia und Xing sind. Die Social Media-Aktivitäten schwanken dabei stark zwischen einzelnen Regionen Deutschlands und sind - ähnlich wie in puncto Facebook - teilweise sehr rar gesät. Es bleibt die Frage, warum die Immobilienbranche in sozialen Netzwerken bislang noch nicht häufiger vertreten ist. Eine mögliche Antwort lautet: Aus Angst vor dem „Shitstorm“ - ein Phänomen, das wir Ihnen in der nächsten Ausgabe der Funk-BBT News vorstellen.

Lydia Herrmann
lydia.herrman@bbt-gmbh.net

Quellen

- [1] [Du,2013] Duden Online, 2013: „Social Media“ (30.04.2014), URL: http://www.duden.de/rechtschreibung/Social_Media
- [2] [In, 13] Innovation news_blog: „Vier Meinungen: Verschläft die Immobilienwirtschaft Social Media?“ (06.09.2013), URL: <http://innovation-blog.de/2013/09/vier-meinungen-verschlaeft-die-immobilien-wirtschaft-social-media/> Link direkt zur Studie: <http://www.zitelmann.com/social-media-studie/>
- [3] [Ih, 2014] Lydia Herrmann: „Tabelle zur Social Mediavertretung innerhalb der Immobilienbranche“ (April 2014)





› Neubau kommt in Berlin und in Brandenburg in Schwung

Ein neues Rekordhoch in Berlin, deutliche Zuwächse im Land Brandenburg. In Berlin konnte im Jahr 2013 seit der Jahrtausendwende die höchste Zahl an Baugenehmigungen verzeichnet werden. Auch in Brandenburg weist die Kurve wieder nach oben.

Insgesamt 12.518 Wohnungen wurden nach Informationen der Berliner Bauaufsichtsbehörden im Jahr 2013 genehmigt. Davon werden 10.101 Wohnungen neu gebaut, knapp ein Drittel mehr als noch im Jahr 2012 (+ 30,1 %).

Ein Großteil des Neubaus erfolgt wieder im Geschosswohnungsbau (7.927 Neubauwohnungen), über ein Drittel mehr als im Vorjahr (+ 38,6 % gegenüber 2012). Das Eigentumssegment (vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern) entwickelt sich nur geringfügig um 5,0 % auf 1.946 Wohnungen.

In bestehenden Gebäuden (z. B. durch Dachgeschossausbau) wurden 2.417 Wohnungen genehmigt (+ 11,0 % gegenüber 2012). Spitzenreiter waren die Bezirke Pankow (2.329 Wohnungen), Mitte (2.021 Wohnungen) und Treptow-Köpenick mit 1.733 Wohnungen. Nur wenige Anträge erfolgten in Reinickendorf (317 Wohnungen) und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (322 Wohnungen).

Auch in Brandenburg weist die Neubaukurve wieder nach oben. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im Jahr 2013 insgesamt 9.990 Wohnungen genehmigt. Davon werden 8.580 Wohnungen neu gebaut (+ 23,0 %). Auch der Neubau in Mehrfamilienhäusern legt spürbar zu, es entstehen 2013 insgesamt 2.968 Wohnungen (+ 60,4 % gegenüber 2012). Der Schwerpunkt (65 % des Neubaus) liegt weiterhin im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 5.562 Wohnungen (+ 10,1 % gegenüber 2012). Auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden weisen in Brandenburg deutliche Zuwachsraten auf (+ 50,0 %).

Steht im Land Brandenburg ausreichend Bauland zur Verfügung, so zeigen sich in Berlin spürbare Engpässe. Ein Potenzial für (zumindest in Teilen) günstigen Wohnungsneubau, das durch städtische Wohnungsunternehmen und Genossenschaften realisiert werden sollte, ist durch den erfolgreichen Bürgerentscheid zum Tempelhofer Feld zumindest mittelfristig verhindert worden.

Auch starke Zunahme der Baugenehmigungen in den ersten vier Monaten 2014

Unabhängig von der Tempelhof-Entscheidung ist die Zahl der genehmigten Anträge für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in den ersten vier Monaten 2014 auf 5.345 Wohnungen gestiegen, das waren rund 80 % mehr als im gleichen Zeitraum des bisherigen Rekordjahres 2013.

BBU-Vorstand Maren Kern fasst die Entwicklung zusammen: „Der Wohnungsneubau hat in Berlin ordentlich Fahrt aufgenommen. Angesichts des weiter sinkenden Wohnungsleerstands ist es dafür aber auch höchste Zeit.“ Allein bei den 140 Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen wird nach Schätzung des BBU in diesem Jahr mit dem Bau von mindestens 1.500 Wohnungen begonnen.

Schwerpunkte des Wohnungsneubaus in 2014 sind bisher die Bezirke Treptow-Köpenick (1.114 Baugenehmigungen), Mitte (706 Baugenehmigungen) und Lichtenberg (648 Baugenehmigungen). Der bisherige Spitzenreiter Pankow fällt in den ersten vier Monaten 2014 auf Platz 5 zurück. Nur wenige Anträge erfolgten in Neukölln (57 Wohnungen) und in Reinickendorf (173 Wohnungen).

Die allgemeine Marktentwicklung in Berlin mit sinkenden Leerständen und steigenden Mieten führt wieder zu einer Hinwendung zum Miet- und Geschosswohnungsbau. Lag 2004 der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Baugenehmigungen noch bei 70 %, so wurden in 2013 nur noch 18,8 %, für die ersten vier Monate 2014 lediglich 13 % in diesem Segment genehmigt. Der Trend sorgt aktuell für Geschosswohnungsbau.

„Wenn wir nicht aktiv gegensteuern, wird in absehbarer Zeit jede Wohnung in Berlin vermietet sein. Besonders in den Innenstadtlagen ist die Lage brisant. Berlin muss bauen.“, sagte degewo-Vorstandsmitglied Frank Bielka auf der Jahrespressekonferenz des Unternehmens. „Neubau ist eine große Herausforderung für Berlin“.

Das Land Berlin reagiert und bietet für die Finanzierung von Wohnungsneubau künftig auch wieder öffentliche Fördergelder an. Ein neuer Wohnungsbaufonds des Landes Berlin stellt 64 Millionen Euro pro Jahr für die nächsten fünf Jahre zur Verfügung. Damit sollen pro Jahr ca. 1.000 preisgünstige Neubauwohnungen mit Mieten bis maximal 7,50 Euro je m² gesichert werden. Die Miete soll dann zusätzlich gemäß den neuen Förderrichtlinien nur alle zwei Jahre um 20 Cent pro m² angehoben werden. Ziel ist es, neben neuem, preisgünstigem Wohnungsneubau auch die soziale Mischung insbesondere innerhalb des S-Bahnringes zu gewährleisten.

Die BBT ist in vielfältiger Weise am Wohnungsneubau beteiligt: Finanzierungen, Machbarkeitsstudien, Projektentwicklung und Bauleitung bei Bauprojekten, Baucontrolling, Miet- und Kaufpreisgutachten und Zielgruppenuntersuchungen

Johannes Jakobsmeier
johannes.jakobsmeier@bbt-gmbh.net





Richtfest für Eigentumswohnungen in Berlin-Mitte

Bei dem Wohneigentums-Neubauvorhaben in der Boyenstraße im Berliner Bezirk Mitte, das die ASPERA technics GmbH (BBT-Tochter) als Projektsteuerer verantwortet, wurde am 9. Mai 2014 Richtfest gefeiert. Die Übergabe der Wohnungen ist für Anfang 2015 vorgesehen.

Zum Richtfest geladen waren die am Bau beteiligten Firmen, Planer, Behördenvertreter und Erwerber. Nach kurzen Gesprächen und kleineren Besichtigungstouren wurden der Richtspruch verkündet und der Richtkranz gehisst. Im Anschluss erfreuten sich die Gäste am Buffet und am großzügigen Blick über die Berliner Innenstadt.

Die Projektfakten

In der Boyenstraße 39/40 - in unmittelbarer Nähe des Bundesnachrichtendienstes - entstehen insgesamt 28 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.584 m² und gehobem Standard. Neben großzügigen Dachterrassen und einem Multifunktionsgarten ist im Erdgeschoss auch eine Gewerbeeinheit geplant. In der Tiefgarage können fast allen Erwerbern Stellplätze angeboten werden.

Die ASPERA hat die Steuerung dieses ambitionierten Projekts Ende 2011 übernommen. Der verantwortliche Projektleiter bei der ASPERA ist Stefan Schamal.

Stefan Schamal
stefan.schamal@aspera-technics.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
www.funk-gruppe.com

Geschäftsführung

Claudius Jochheim
Silvana Sand
Christine Seiler
Hartmut Heidenreich

Kundenberatung

Uwe Beske
Stefan Cichon
Robert Dallmann
Doreen Fischer
Christoph Hasenohr
Dietmar Kalisch
Gestina Kabeschat
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
Andreas Seliger

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

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