

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 3 / 2 0 1 4



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS

IN DIESER AUSGABE u. a.:

- › Regressansprüche im Schadenfall
- › Was Sie über Risikomanagement wissen sollten
- › Das zentrale Analyseinstrument „Pivot“ im System *avestrategy*[®]
- › Was tun, wenn sich ein Shitstorm zusammenbraut?

INHALT:

› Regressansprüche im Schadenfall	Seite 2
› Abwasserleitungen	Seite 4
› Was Sie über das Risikomanagement wissen sollten	Seite 6
› Das zentrale Analyseinstrument „Pivot“ im System avestrategy ®	Seite 10
› Was tun, wenn sich ein Shitstorm zusammenbraut?	Seite 12
› BBT-Teams lagen wieder gut im Rennen	Seite 14

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 3 / 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...

Wir begrüßen Sie zur dritten Ausgabe der Funk-BBT News im Jahr 2014. Wir blicken nicht nur auf ein ereignisreiches Jahr, sondern auch auf ein historisches Jubiläum zurück, den 25. Jahrestag des Falls der Berliner Mauer.

In unserer aktuellen Ausgabe informieren wir Sie über viele spannende Themen rund um die Immobilien- und Versicherungswirtschaft. Ich möchte noch nicht zu viel verraten, aber hier schon mal ein kleiner Vorgeschmack:

Der Artikel von Michaela Kreß, Leiterin der Abteilung Haftpflicht-Versicherung, beschäftigt sich mit der Fragestellung der Regressansprüche im Schadenfall.



s.sand@funk-gruppe.de

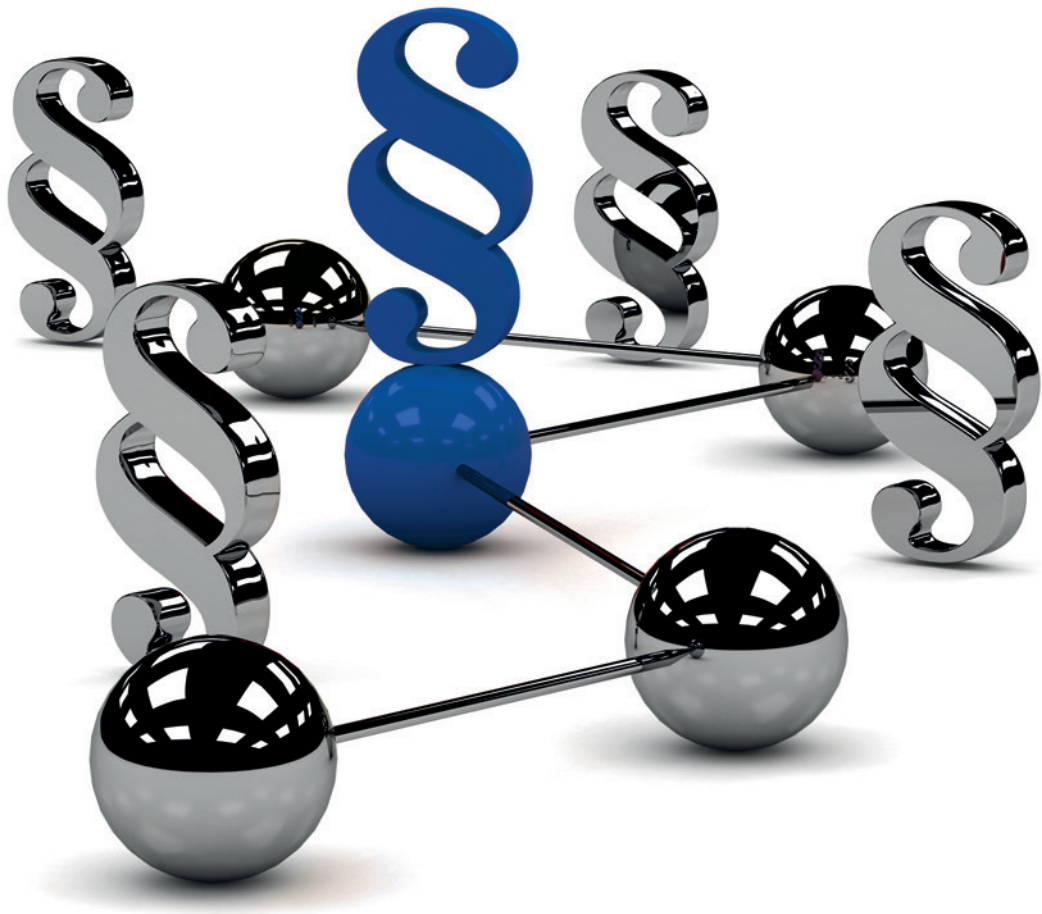
Johannes Jakobsmeier, Berater im Hause der BBT, berichtet über das zentrale Analyseinstrument „Pivot“ im System **avestrategy**[®] - dem IT-Werkzeug für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement in der Immobilienwirtschaft.

Lesen Sie außerdem alles, was Sie über Risikomanagement wissen sollten und folgen Sie den Ausführungen seiner Kollegin, Frau Dr. Claudia Wagner.

Ein weiteres Thema, das sowohl die Immobilien- als auch Versicherungswirtschaft nachhaltig beschäftigt, sind die Dichtheitsprüfungen für Ableitungsrohre außerhalb des Gebäudes. Welche rechtlichen Grundlagen gibt es, wer ist betroffen und wie reagiert die Versicherungswirtschaft auf dieses Thema? Frau Ricarda Wenke, interne Kundenberaterin im Bereich Sach-Versicherung der Funk-BBT GmbH, liefert Ihnen hierzu einen umfassenden Überblick.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen. Wer Interesse an der online-Version hat, findet diese unter <http://www.bbt-gmbh.net/archiv/funk-bbt-news.html> oder http://www.funk-gruppe.de/de/unternehmensgruppe/aktuelles/newsletter_uebersicht.php?group=10.

Ihre



› Regressansprüche im Schadenfall

Kein konkludenter Regressverzicht zu Gunsten des Vermieters

Bisheriger Sachverhalt und Rechtsprechung

Wenn der Mieter durch einfache Fahrlässigkeit einen Brandschaden am gemieteten Objekt verursacht während er gleichzeitig über den Mietzins anteilig an den Kosten der Gebäudesachversicherung beteiligt wird, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) der zwischen Vermieter und Gebäudesachversicherer abgeschlossene Versicherungsvertrag dahin gehend ergänzend auszulegen, dass der Versicherer auf einen Regress gegen den Mieter verzichtet (BGH Urteile vom 14.02.2001, Az. VIII ZR 292/98 und vom 03.11.2004, Az. VIII ZR 28/04 sowie Senatsbeschluss vom 12.12.2001, Az. XII ZR 153/99).

Diese Rechtsprechung beruht darauf, dass der Vermieter ein Interesse daran hat, den Mieter in den Schutz des Gebäudeversicherungsvertrags einzubeziehen und so bei fahrlässiger Scha-

denverursachung durch die Versicherung zu schützen. Darüber hinaus liegt es nicht im wirtschaftlichen Interesse des Vermieters, wenn das Vermögen seines Mieters mit Regressforderungen belastet wird - denn diese Belastungen können sich auf die Mietzahlungen auswirken.

Neuer Sachverhalt und Rechtsprechung

Mit Urteil vom 12.12.2012 (Az XXI ZR 6/12) traf der BGH eine Entscheidung zu folgendem Sachverhalt:

Der Mieter eines Fitnessstudios war gemäß seines Mietvertrages dazu verpflichtet, seine Betriebseinrichtung auf eigene Kosten u. a. gegen Feuer zu versichern. Dazu schloss er eine Geschäftsversicherung ab, die auch die im Mietvertrag genannten Sachen abdeckte. Als Handwerker des Vermieters Sicherheitsvorkehrungen vernachlässigten, brach bei Sanierungsarbeiten im

Gebäude ein Feuer aus, das auch die Betriebseinrichtung des Mieters beschädigte. Den Schaden übernahm sein Geschäfts-Versicherer, der seinerseits beim Vermieter Regress nehmen wollte. Dagegen wehrte sich der verklagte Vermieter und machte in Anlehnung an die oben beschriebene Rechtsprechung einen stillschweigenden Regressverzicht zu seinen Gunsten geltend.

Mit dem genannten Urteil lehnte der BGH die Forderung nach einem konkludentem Regressverzicht zu Gunsten des Vermieters ab und verurteilte diesen antragsgemäß zur Erstattung der vom Sach-Versicherer geleisteten Zahlungen. Er begründete diese Entscheidung wie folgt:

Aus der Verpflichtung des Mieters zum Abschluss bestimmter Sachversicherungen könne nicht auf einen stillschweigenden Regressverzicht zu Gunsten des Vermieters geschlossen werden. Im Gegensatz zur Rechtsprechung zu den o. g. bisherigen Sachverhalten gestalte sich hier die Interessenslage anders, weil der Vermieter an den Kosten der Geschäfts-Versicherung nicht beteiligt sei. Diese trage der Mieter allein. Zudem dienen die betrieblichen Versicherung des Mieters grundsätzlich nur der eigenen wirtschaftlichen Absicherung des Mieters. Das Interesse des Vermieters beschränke sich darauf, das Risiko zu mindern, dass der Mieter bei einem Verlust seiner Einrichtung nicht mehr zahlen könne.

Die praktischen Konsequenzen für Vermieter

1. Ausreichenden Deckungsschutz vorhalten

Die Entscheidung zeigt, dass der Vermieter nicht nur für eigene Fahrlässigkeit haftet. Er hat auch das Fehlverhalten der von ihm beauftragten Handwerker zu vertreten, wenn sie als seine Erfüllungsgehilfen beim Erhalt der Immobilie tätig werden. Vermieter sollten daher unbedingt selbst für eine ausreichende eigene Haftpflichtdeckung sorgen.

2. Haftung begrenzen

Das Urteil zeigt zudem, dass Vermieter - anders als Mieter - nicht in den Schutzbereich von Sach-Versicherungen des Vertragspartners einbezogen werden. Sie können sich also nicht auf einen stillschweigenden Regressverzicht verlas-

sen. Um ihre Haftung gegenüber Mietern (und deren Versicherern) von vorne herein einzuschränken, sollten Vermieter daher darauf achten, entsprechende Klauseln in ihre Mietverträge aufzunehmen. Für leichte Fahrlässigkeit sind derartige Haftungsbeschränkungen auch in Formularverträgen zulässig, wenn die üblichen Ausnahmen vorgesehen werden (u. a. Verletzung von Leib oder Leben oder wesentlichen Vertragspflichten). Eine solche Haftungsbeschränkung schont die Schadenquote und die Versicherungskosten des Vermieters.

3. Regressmöglichkeiten wahren

Wenn der Haftpflicht-Versicherer des Vermieters den Schaden übernommen hat, wird er den Handwerksbetrieb bzw. dessen Betriebs-Haftpflicht-Versicherer in Regress nehmen. Leistungsstörungen im Verhältnis des Handwerkers zu seinem Betriebs-Haftpflicht-Versicherer können den Regress allerdings ins Leere laufen lassen. Denkbar wären hierbei beispielsweise nicht gezahlte Versicherungsprämien, vorvertragliche Anzeigepflichtverletzungen, Obliegenheitsverletzungen während der Vertragslaufzeit etc. Nicht alle diese möglichen Komponenten lassen sich vom Vermieter bereits bei Beauftragung des Handwerksbetriebes überprüfen. Zumindest jedoch können die Vorlage einer aktuellen Deckungsbestätigung und im Schadenfall eine sofortige Korrespondenz mit dem Haftpflicht-Versicherer das Risiko reduzieren und dem Vermieter die Option auf eine Entlastung seiner Schadenquote wahren.

Michaela Kreß
m.kress@funk-gruppe.de



Abwasserleitungen

Dichtheitsprüfungen für Ableitungsrohre außerhalb des Gebäudes

In den allermeisten Bereichen unseres täglichen Lebens ist eine regelmäßige Prüfung und Instandhaltung selbstverständlich. Denken wir nur an den Schornsteinfeger, der unsere Schornsteine regelmäßig kontrolliert, an unsere Hauptuntersuchung des Autos oder an unsere Heizung, die wir vom Installateur warten lassen.

Bei im Erdreich verlegten Abwasserleitungen ist die Notwendigkeit der Prüfung auf den ersten Blick nicht erkennbar und in der Vergangenheit nicht verpflichtend gewesen. Seit die ersten Kameras unsere Kanäle in Deutschland inspiziert haben, ist bekannt, dass 30 % bis 70 % aller unserer Abwasserleitungen Schäden aufweisen, die dringend behoben werden müssen. Dabei sind vor allem die Leitungen zu prüfen, die Schmutzwasser, d. h. Abflüsse aus Toiletten, Waschbecken und Duschen, ableiten. Schäden an diesen Leitungen bemerken wir oft erst, wenn es dann schon zu spät ist. Abwasser versickert teilweise jahrelang unbemerkt, verunreinigt Boden und Grundwasser.

Abwasserleitungen sind ein wichtiger Bestandteil des Entwässerungssystems in Deutschland und stehen deshalb auch hinsichtlich der Überprüfung im Fokus der Landesregierungen. Auf eine weitere Prüfung unserer Regenwasserleitungen wird derzeit noch verzichtet, sofern sichergestellt wird, dass neben Regenwasser kein Fremdwasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird.

Wie sind die rechtlichen Grundlagen?

Aufgrund der föderalen Struktur der Bundesrepublik Deutschland sind die rechtlichen Anforderungen an die Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen nicht einheitlich geregelt.

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Bundesrepublik wird in § 60 ausgeführt, dass „Abwasseranlagen nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden“ dürfen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik werden im Wesentlichen in entsprechenden DIN-Normen, Arbeitsblättern und Ähnlichem wiedergegeben.

Weitergehende Regelungen können die Landeswassergesetze der einzelnen Länder und darauf aufbauende Rechtsverordnungen enthalten.

Im dritten Schritt, auf der kommunalen Ebene, beinhalten die Entwässerungsgesetze der einzelnen Städte und Gemeinden weitere Konkretisierungen innerhalb des vorgegebenen landesrechtlichen Rahmens. Diese betreffen die Eigentumsgrenzen, die regelgerechte Ausführung der Dichtheitsprüfungen einschließlich der Inspektionsmöglichkeit. In einigen Bundesländern, wie Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen, werden hier bereits verpflichtende Zeitpunkte zur Durchführung von Dichtheitsprüfungen festgesetzt. Einzelne Kommunen können zudem ihrerseits durch Satzung festlegen, innerhalb welcher Frist eine Bescheinigung über das Ergebnis einer Prüfung vorzulegen und somit eine Dichtheitsprüfung erforderlich ist.



Sind wir betroffen?

Um Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit abzuwenden, sollten grundsätzlich alle Grundstückseigentümer dafür Sorge tragen, regelmäßig Dichtheitsprüfungen durchzuführen und ihre Abwasserleitungen instand zu halten. Das betrifft nicht nur den privaten Hauseigentümer, sondern auch große Institutionen wie die öffentliche Hand.

Aufgrund der unterschiedlichen Landesgesetzgebungen zeichnet sich kein einheitlicher Termin ab. In einigen Bundesländern wie Berlin und Brandenburg bestehen noch keine gesetzlichen Regelungen für Hauseigentümer, in anderen werden die bestehenden Regelungen derzeit wieder überarbeitet oder erstmals beschlossen. Allgemein gesprochen werden eher verhaltene Fristen vorgegeben, in einigen Ländern zeichnet sich sogar ein Zurückrudern ab - Eigentümer erhalten mehr Zeit als gedacht.

In Berlin besteht eine ausdrückliche Pflicht zu Dichtheitsprüfungen bisher nur in den Wasserschutzgebieten (WSG). Für die Wasserschutzgebiete ist je nach Schutzzone eine regelmäßige Prüfung der Abwasseranlagen in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen festgelegt. Weitergehende landesspezifische Regelungen gibt es derzeit nicht.

Jeder Berliner und Brandenburger Hauseigentümer sollte sich aber darauf einstellen, dass die Landesregierung in absehbarer Zeit ebenfalls eine entsprechende Verordnung für alle Gebäude in Kraft setzt und er bis zu dem dann geltenden Stichtag den Nachweis zum ordnungsgemäßen Zustand der Grundleitung zur Ableitung des häuslichen Abwassers führen muss. Es ist zu erwarten, dass die prüfenden Fachfirmen zertifiziert sein müssen.

Und wie sieht es mit dem Versicherungsaspekt aus?

Die Pflicht zur Prüfung der Rohre bringt natürlich auch vermehrt Schäden zum Vorschein, die nur zum Teil vom Versicherungsschutz erfasst sind. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein versicherter Schadenfall am Abwasserleitungssystem immer einen Rohrbruch voraussetzt.

Schäden, die durch defekte Ableitungsrohre außerhalb des eigenen Grundstücks entstehen, können recht hoch sein. Für die Sanierung müssen dann beispielsweise öffentliche Gehwege und Straßen aufgerissen werden. Sofern die Gefahrtragung bei dem Hauseigentümer und nicht bei dem Wasserver-/entsorgungsunternehmen liegt, muss der Hauseigentümer die dann anfallenden Reparaturkosten übernehmen. Sehr viele Versicherer sind in

diesem Zusammenhang vorsichtiger geworden und dazu übergegangen, die Ableitungsrohre in Neuverträgen gänzlich auszuschließen oder die Mitversicherung an eine vorherige Dichtheitsprüfung zu knüpfen.

In den Rahmenverträgen von Funk ist der Einschluss von Ableitungsrohren außerhalb von Gebäuden ein grundsätzlicher und wesentlicher Bestandteil. Dazu gelten ausreichend bemessene Höchstentschädigungen je Schadenfall und Jahreshöchstentschädigungen, d. h. die Schadenfälle sind kumuliert auf das Jahr gedeckelt.

Es gibt viele Gründe für Schäden an unseren Abwasserleitungen; aber nur eine Ursache (Rohrbruch) ist über die Gebäude-Versicherung versicherbar. Die Regulierung eines Versicherungsfalles setzt voraus, dass der Defekt an der Leitung dem versicherten Schadensbild entspricht. Grundsätzlich sind ausschließlich Bruchschäden durch äußere Einflüsse wie beispielsweise Erdsetzungen, Erschütterungen, Frost oder auch Baumwurzeln versichert. Außerdem achten Versicherungsunternehmen immer mehr auf den ungefähren Zeitpunkt der Beschädigung des Rohres, welche sie durch Sachverständige prüfen lassen, und ob dieser in den Versicherungszeitraum passt.

Generell nicht versichert sind undichte Muffen und Muffenversatz und damit das häufigste Schadensbild in der Grundleitung. Auch wäre das allmähliche Einwachsen von Wurzeln in die Dichtungsringe kein ersatzpflichtiger Schadenfall, es sei denn, es kam hierbei zusätzlich zu einem Bruch des Ableitungsrohres. Häufig handelt es sich auch nur um ältere Rohre mit den damals verwendeten Dichtungsmaterialien, die heute nicht mehr ihre Funktion erfüllen und saniert werden müssen. Auch in diesem Fall liegt dann kein Versicherungsfall vor.

Die Funk-BBT berät Sie gern zu diesem Thema und unterstützt Sie bei der Beratung.

Ricarda Wenke
r.wenke@funk-gruppe.de



> Was Sie über das Risiko- management wissen sollten

Alles im Blick haben

Strategisches Risikomanagement bedeutet, vom Einzelrisiko bis zum Gesamtsystem alle Risiken im Blick zu haben und zu steuern. Wir erläutern Ihnen, worauf es dabei ankommt.

Der rechtliche Hintergrund: AktG, BilMoG, MaRisk

Aus der Begründung des KonTraG ergibt sich die Pflicht zur Einführung von Risikomanagementsystemen nicht nur für Aktien-

gesellschaften, sondern ebenso für wohnungswirtschaftliche Unternehmen anderer Rechtsformen. Daher sind auch Wohnungsunternehmen aufgefordert, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Risiken frühzeitig zu erkennen (§ 91 II AktG). Neben der Erfüllung gesetzlicher Vorschriften ist das Risikomanagement zudem ein Instrument der strategischen Steuerung.

1. Der ganzheitliche Risikomanagementprozess beginnt mit der **Risikostrategie**.

Risikostrategie festlegen

- Welche/wie viele Risiken können eingegangen werden (Risikobereitschaft, Risikoneigung)?
- Ist das Unternehmen sicherheitsorientiert (risikoscheu)/soll der Gewinn maximiert werden (risikofreudig)?
- Wieviel Eigenkapital steht zur Verfügung, um Risiken abzudecken (Risikotragfähigkeit)?

Risikoziele benennen

Sie konkretisieren die Strategie. So lassen sich etwa für risikoscheue Wohnungsunternehmen diese Risikoziele definieren:

- Nachhaltige Sicherung der langfristigen Wertstabilität des Immobilienbestandes
- Nachhaltige Entwicklung des Immobilienbestandes
- Reduzierung von Mieterisiken (Mietausfälle, Leerstände)
- Verbesserung der Kundenzufriedenheit sowie der Mieterbindung
- Reduzierung des Risikokapitals

2. Nach der Entwicklung einer Risikostrategie folgen die Identifizierung der Risiken und die Erarbeitung eines **Risikokataloges**.

Know-how aus vielen Abteilungen

Nachdem die Risikostrategie und die mit dem Risikomanagement verbundenen Ziele definiert wurden, folgt die Erarbeitung eines Risikokataloges.

Dies erfordert das Know-how aus verschiedenen Abteilungen wie beispielsweise:

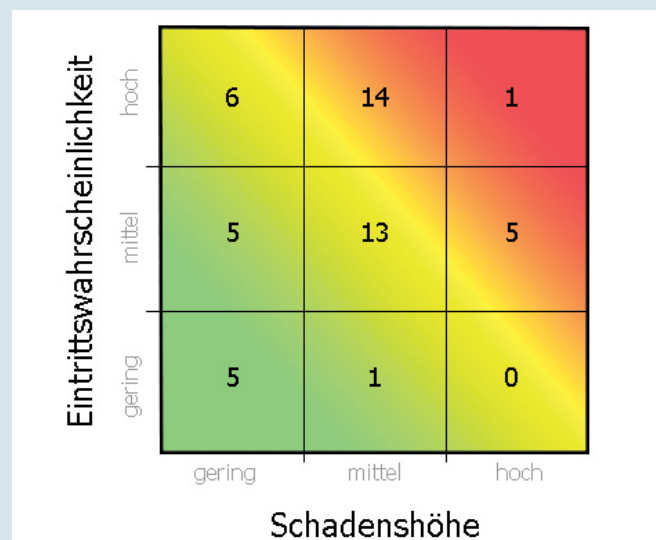
- Bestandsbewirtschaftung
- Technische Abteilung
- Projektentwicklung
- Rechnungswesen/Controlling
- Personalmanagement

Risiken klassifizieren

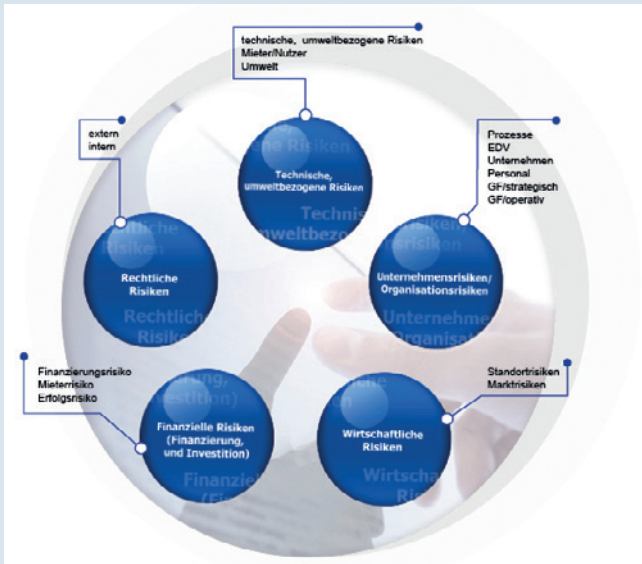
In Expertenworkshops werden nun die Einzelrisiken identifiziert und deren Relevanz für das Unternehmen beurteilt. Die Risiken werden in zwei Kategorien eingeordnet:

- Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos
- Schadenshöhe bei Eintritt des Risikos

Die Einstufung in die beiden Klassen erfolgt qualitativ („gering“, „mittel“, „schlecht“) oder als Euro-Betrag beziehungsweise prozentualer Wert. Die Risiken werden dann in einer Risikomap abgebildet.



Es empfiehlt sich, die Einzelrisiken durch Zuordnung zu Risikobereichen zu systematisieren. Thematisch zusammenhängende Risiken werden so für die weitere Risikobewertung zusammengefasst und gleichzeitig für die Risikosteuerung durch die Risikoverantwortlichen gebündelt.



3. Risikobewertung

Instrumente zur Risikobewertung

Um die Auswirkungen der ermittelten Risiken detailliert abschätzen und Entscheidungen im Rahmen der Risikosteuerung ableiten zu können, bedarf es der Messung/Bewertung der Risiken. Hierfür gibt es verschiedene Instrumente und Methoden, die in qualitative und quantitative Verfahren unterteilt werden.

Quantitative Verfahren	Qualitative Verfahren
Value at Risk	Scoring
Ausfallwahrscheinlichkeit	Rating
Volatilität, Standardabweichung	ABC-Analyse
Qualitative und quantitative Risikokennzahlen/Indikatoren	

- Zur Bestimmung quantifizierbarer Risiken werden häufig mathematisch-statistische Verfahren angewendet, die in der Immobilienwirtschaft jedoch nur bedingt anwendbar sind.
- Eine größere Bedeutung haben qualitative Verfahren wie das Scoring-Modell, das es ermöglicht, die Risikogefahr der Immobilien zu vergleichen.
- Eine weitere Möglichkeit der Risikobewertung ist die Ermittlung qualitativer und quantitativer Risikokennzahlen, die Auskunft über vergangene, derzeitige und zukünftige Entwicklungen geben.

Was bei der Festlegung der Messgrößen zu beachten ist

- Eignung zur Bewertung von Vergangenheit, Status quo und Zukunft
- Vertretbarer Aufwand bei der Ermittlung der relevanten Daten
- Auswahl quantitativer und qualitativer Kennzahlen
- Sicherstellung von Vergleichbarkeit

Um eine Aussage über den Risikogehalt der Immobilien ableiten zu können, sind zudem Schwellenwerte festzulegen, bei deren Über- oder Unterschreitung das Risiko als bedrohlich gilt. Das praxiserprobte System **avestrategy®** bietet ein Modul, welches die Definition qualitativer und quantitativer Risikokennzahlen pro Risiko ermöglicht. Zudem lassen sich Grenzwerte und ein entsprechender Überprüfungsrythmus für die Kennzahlen hinterlegen. Die oben beschriebene permanente Überprüfung der Risiken wird durch eine Automatisierung gewährleistet. Bei Über- oder Unterschreitung des Schwellenwertes wird eine Meldung an den Risikoverantwortlichen versandt, damit dieser ggf. notwendige Steuerungsmaßnahmen einleiten kann. Gern beraten wir Sie bei der Implementierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements in Ihrem Unternehmen.

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

Übersicht der Risikokennzahlen (Auswahl)

Risikobereich	Einzelrisiken	Mögliche Kennzahlen	Berechnung
Technische, umweltbezogene Risiken, Risiken des Immobilienbestandes	Risiko Instandhaltungsstau	Quote Instandhaltungsstau	$\frac{\text{Istkosten lfd. Instandhaltung pro m}^2}{\text{Plankosten lfd. Instandhaltung pro m}^2}$
	Mietausfallrisiko	Mietausfallquote durchschnittl. Erlösschmälerungsquote	$\frac{\text{Mietausfall pro Jahr}}{\text{Soll-Jahresnettomiete}}$
	Leerstands-/Vermietungsrisiko	Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl leerstehender Wohneinheiten}}{\text{Gesamtanzahl Wohneinheiten}}$
		Fluktuationsquote/Fluktuationsrate	$\frac{\text{Anzahl Kündigungen Mieter pro Jahr}}{\text{Gesamtanzahl Wohneinheiten}}$
Wirtschaftliche Risiken	Angebotsrisiken (Markt leerstand)	Flächenbestand/Flächenangebot/ Flächenabsatz	$\frac{\text{Anzahl Neuvermietung pro Monat}}{\text{Anzahl leerstehende WE pro Monat}}$
	Soziodemographische Risiken	Veränderung Anzahl der Haushalte	$\frac{\text{Zahl der HH lfd. Jahr}}{\text{Zahl der HH Vorjahr}}$
		Kaufkraftniveau	$\frac{\text{Kaufkraft lfd. Jahr}}{\text{Kaufkraft Vorjahr}}$
Unternehmens-/ Organisationsrisiken	Qualifikationsrisiken	Fortbildungskosten oder Anzahl der Weiterbildung pro MA	$\frac{\text{Summe der Fortbildungskosten je MA}}{\text{Summe der Seminartage pro MA/Jahr}}$
		Durchschnittl. Umsatzerlöse pro MA (bspw. Immobilienverwaltung)	$\frac{\text{Umsatz pro MA/Jahr}}{\text{Anzahl MA}}$
	Personalrisiken	Personalfluktuationsquote	$\frac{\text{Kündigungen MA pro Jahr}}{\text{Anzahl MA gesamt}}$
Finanzielle Risiken	Finanzierungsstrukturrisiko	Kapitaldienstfähigkeit	$\frac{\text{(Jährl. Nettomieteinnahmen - Nicht umlagefähige BK)}}{\text{Kreditsumme}}$
		Dynamischer Verschuldungsgrad	$\frac{\text{(Fremdkapital - flüssige Mittel)}}{\text{Cash flow}} \times 100$
	Prolongationsrisiko	Zinsquote	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Sollmiete}} \times 100$
		Restlaufzeit des Darlehensvertrages im Vergleich zu Ende Zinsbindung	Datum Vertragsende - Datum Ende Zinsbindung



Das zentrale Analyseinstrument „Pivot“ im System **avestrategy**[®]

Seit der Markteinführung von **avestrategy**[®] im Jahr 2005 hat sich das IT-Werkzeug für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement in der Immobilienwirtschaft mittlerweile etabliert und erzielt eine immer größere Bekanntheit.

Mit Umstellung auf eine Datawarehouse-Lösung (dem **avestrategy**[®]-Datenpool) erfolgt seit einem Jahr eine Modernisierung der Datentechnik. Für eine Vielzahl der Kunden bietet es eine Grundlage für eine einheitliche Daten- und Analysebasis: Informationen von der Nutzungseinheitsebene bis zur Unternehmensebene, von IST-Daten und Plandaten, vom Portfolio- bis zum Risikomanagement.

Die Rückmeldungen der bereits umgestellten **avestrategy**[®]-Kunden zeigen, dass sich die Neuprogrammierung gelohnt hat. Integriert ist das zentrale Dokumentations- und Auswertungsmodul „Pivot“, welches den bisherigen „Cube“ mehr als ersetzt. Die Pivotauswertung ist mittlerweile zu einem zentralen Auswertungsinstrument geworden.

Das Modul Pivot

Das Auswertungsinstrument „Pivot“ liefert eine Grundlage für die Erweiterung des Berichtswesens im System **avestrategy**[®]:

- Es bietet die Entwicklung geschachtelter Tabellen und Charts für die Analyse von der Nutzungseinheit bis zur Unternehmensebene.
- Grundlage sind vordefinierte Rohdatensätze (sogenannte datasets), die den jeweiligen Spezifika der Kunden angepasst werden können.
- Die Informationsauswahl bezieht sich auf IST- und Planzahlen, Darlehensinformationen, Unternehmens- und Objektergebnisse, Objektkennzahlen, Liquiditäts- und GuV-Betrachtung, Vermögenswerte, Portfoliobewertungen und Portfoliostrategien
- Die entwickelten Tabellen bzw. Charts können gesondert gespeichert und wieder aufgerufen werden.

Somit ist eine Einbindung in das Berichtswesen im Unternehmen möglich.

Ergebnisse werden nicht nur anhand Unternehmen oder Objekt/Wirtschaftseinheit dargestellt, sondern sie können auf Basis aller Kriterien gesondert und flexibel betrachtet werden.

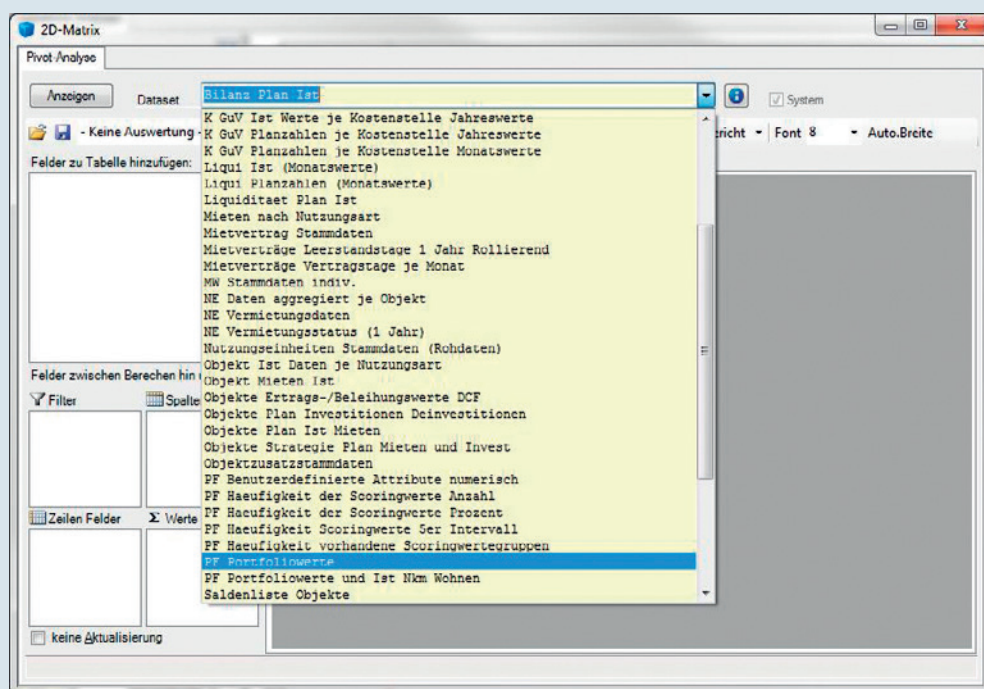


Abb.: Auswahl vordefinierter Datasets für die Pivot-Darstellung (Quelle: **avestrategy**[®]-Datenpool)

Gern präsentieren wir Ihnen das System **avestrategy®**- oder auch die für Sie relevanten Module

- Unternehmens- und Objektplanung
- Controlling
- Portfoliomanagement
- Darlehens- und Beleihungsmanagement

- Risikomanagement
- VoFi (vollständige Finanzierung)
- Wertermittlung

live bei Ihnen im Hause. Alternativ bieten wir auch Teamviewer-Präsentationen an oder vermitteln Ihnen einen Testzugang zu unserem System.

Johannes Jakobsmeier
johannes.jakobsmeier@bbt-gmbh.net

ObjektNummer	ObjNr_Strasse	Angebotsentwicklung zu Makrolage	Anteil Problemmieter	Arbeitslosenquote zu Makrolage	Architektur	Aufzug	Bad Zustand	Balkon_Terrassen_Quote	besondere Lagefaktoren	
1	1, Robertstraße 31	66	66	50	20	25	25	23	75	
10	10, Kormoranweg 34	33	33	33	25	90	75	64	50	
103	103, Dolomitenstraße 44	66	66	50	50	25	25	40	50	
12	12, Gottfried-Hötzel-Straße 21a	100	100	100	75	90	25	67	75	
13	13, Winterbergstraße 61	33	66	33	75	90	75	67	75	
14	14, Zechenstraße 5	33	66	33	75	90	50	81	50	
15	15, Dorstener Straße 95	33	33	33	26	90	25	76	60	
16	16, Nelkenweg 18	66	33	33	75	90	25	86	60	
17	17, Nelkenweg 20	66	33	33	75	90	25	95	50	
18	18, Limbacher Weg 23	66	66	66	75	90	75	100	75	
19	19, Leutenitzer Ring 25	33	66	33	0	90	0	100	75	
2	2, Kreuzstraße 17	100	100	100	75	90	25	0	75	
20	20, Lichtenberger Straße 40	66	66	33	50	90	25	100	50	
21	21, Goldammerweg 1	66	66	0	90	50	50	100	75	
213	213, Springersplatz 19	33	33	33	50	90	25	100	50	
22	22, Sulzbachstraße 40	66	66	66	75	90	25	50	75	
23	23, Fritz-Reuter-Allee 78	66	66	66	75	90	50	100	50	
24	24, Sulzbachstraße 10	66	66	66	75	90	25	67	75	
25	25, Gottfried-Hötzel-Straße 1	100	100	100	100	75	100	75	63	75
26	26, Gottfried-Hötzel-Straße 41	100	100	100	100	75	100	75	100	75
3	3, Gottfried-Hötzel-Straße 21b	100	100	100	100	75	100	75	60	75
315	315, Blochmannstraße 12	33	66	0	90	50	50	100	75	75
321	321, Cacilienstraße 9	33	100	33	0	90	25	52	75	75
4	4, Blaschkoallee 35	66	100	33	100	90	25	100	75	75

Abb.: Darstellung eines Ampelberichts (Quelle: **avestrategy®**-Datenpool)

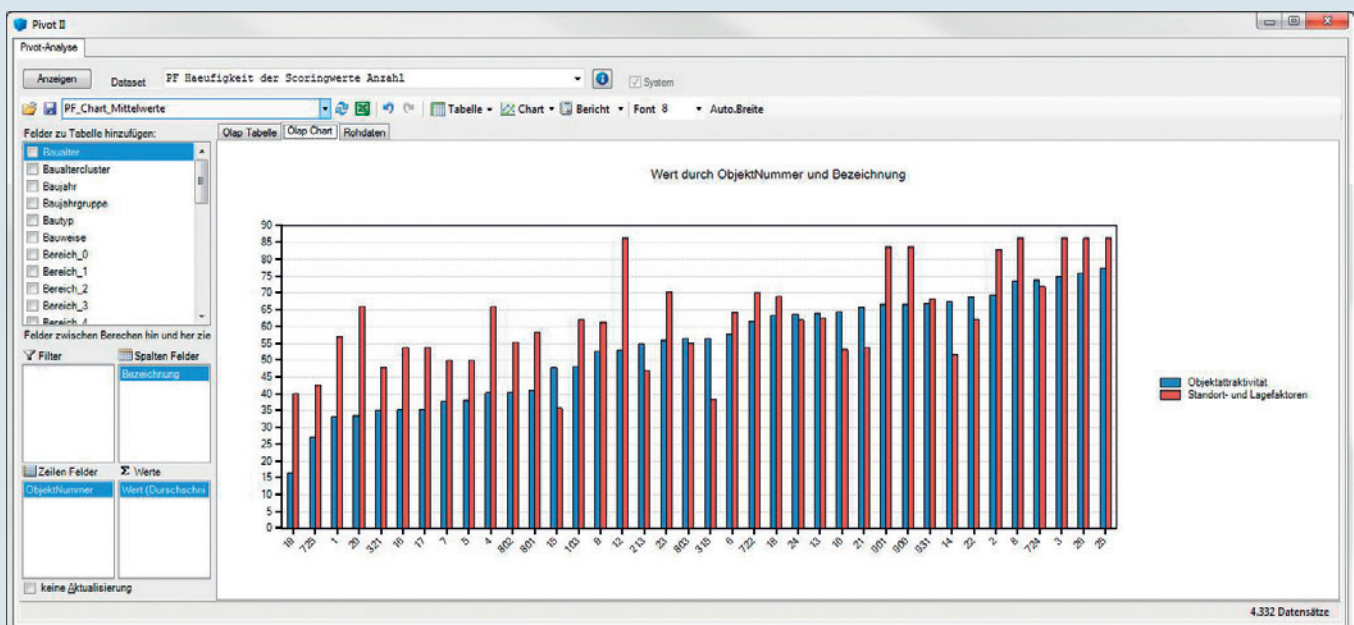


Abb.: Darstellung der Rankingergebnisse der Objektattraktivität (aufsteigend blau) mit der Bewertung der Standort- und Lageeigenschaften (rot) (Quelle: **avestrategy®**-Datenpool)

Was tun, wenn sich ein Shitstorm zusammenbraut?

In der Sommerausgabe der Funk-BBT News konnten Sie zwei Studien bzw. Analysen zu Facebook und anderen Social Media und ihre Nutzung durch Immobilienunternehmen lesen. Hier können Sie sich nun über den „Shitstorm“ informieren.

Nicht jede Kritik, die im Internet auftaucht, entwickelt sich zu einer mächtigen Empörungswelle namens Shitstorm. Jedoch sollten Unternehmen die sozialen Netzwerke beobachten, um gegebenenfalls schnell und souverän auf Kritik reagieren zu können.

Angst ist ein schlechter Berater

Wer an einen Shitstorm denkt, bekommt es schnell mit der Angst zu tun - vor dem Imagesdesaster oder gar dem Firmenniedergang durch aggressive Kunden, die sich kritisch auf ein Produkt, eine Marke oder das Unternehmen stürzen. Aktuelles Beispiel: Der Burger-King-Shitstorm, ausgelöst durch eine Reportage von Günther Wallraff über die hygienischen Missstände in einigen Franchise-Filialen der Fast-Food-Kette.^[6] In solchen Fällen ist erst einmal Sachlichkeit gefragt.

Kennzeichen des Shitstorms

Eine Annäherung an das Phänomen Shitstorm liefert bereits die deutsche Bezeichnung „Netzhetze“. Darüber hinaus liefert der Duden folgende Definition: „[Ein] Sturm der Entrüstung in einem Kommunikationsmedium des Internets, der zum Teil mit beleidigenden Äußerungen einhergeht“.^[1] Der Begriff bezieht sich vor allem auf Blogbeiträge oder -kommentare, Twitter-Nachrichten oder Facebook-Meldungen.^[2]

Doch wie kommt es nun zu einem solchen „Kritiken-Schneeball-effekt“, für den die Schweizer Wissenschaftler Barbara Schwede und Daniel Graf sogar eine Shitstorm-Skala entwickelt haben^[7]?

Wie ein Shitstorm entsteht

1. Der Selbstauslöser

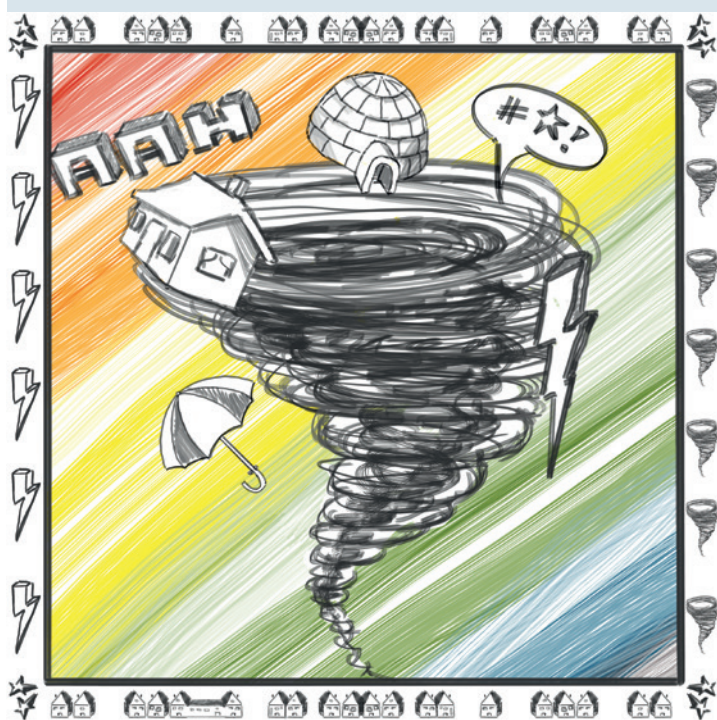
Ein Unternehmen veröffentlicht Inhalte, die Proteste in der Öffentlichkeit auslösen.^[2]

Beispiel: Die inzwischen vom Markt verschwundene Drogeriemarktkette Schlecker warb mit dem Slogan „For you. Vor Ort“ und wollte damit den durchschnittlichen Schleckerkunden ansprechen. Ein Unternehmenssprecher rechtfertigte das „Denglish“ mit dem eher niedrigeren Bildungsniveau der Kunden und trat so eine Protestlawine in zahlreichen Foren und Plattformen los.^[3]

2. Die falsche Reaktion

Ein Unternehmen agiert aus Sicht der Öffentlichkeit unangebracht.^[2]

Beispiel: Der Nudelfirmenchef Guido Barilla verkündete in einem Radiointerview, sein Konzern unterstütze ausschließlich die traditionelle Familie. Werbespots mit Homosexuellen gebe es bei ihm nicht. Wenn den Homosexuellen dies nicht passe, könnten sie andere Nudeln essen.^[4] Im Internet hagelte es daraufhin unter anderem Boykottaufrufe.



3. Der Pranger

Ein Unternehmen erntet öffentliche Kritik, die von vielen Personen bekräftigt und weiter verteilt wird, bis ein Sturm der Entrüstung daraus entsteht.^[2]

Beispiel: Der Nestlé-Konzern verwendete für seinen Schokoriegel KitKat Palmöl. Für dessen Gewinnung holte der indonesische Lieferant große Gebiete des Regenwalds ab und gefährdete damit das Überleben der Orang-Utans.^[5] Dies kritisierte Greenpeace und fand unzählige Unterstützer.

Die goldenen Shitstorm-Regeln

Wenn ein Shitstorm erst einmal wütet, ist guter Rat teuer. Das Beste ist es, ihn gar nicht erst entstehen zu lassen. Kerstin Hoffmann und Katja Wolff, Autorinnen des Aufsatzes „Wie schütze ich mein Unternehmen vor einem Shitstorm“^[2], weisen insbesondere darauf hin, dass eine zufriedene Kundschaft eine wichtige Voraussetzung der Shitstorm-Prophylaxe ist.

Weitere Tipps sind:

- Kommunikationsbereitschaft und Umsicht im Umgang mit den Kunden, die Bereitschaft, auf Kritik, die im Netz auftaucht, einzugehen und auch Fehler einzugestehen. Solches Bemühen schafft Vertrauen.
- Unerlässlich ist die stetige Internetbeobachtung, ein sogenanntes Monitoring, um schnell reagieren zu können.
- Der Notfallplan^[2]: Er kommt zum Einsatz, wenn der Sturm eigentlich schon wütet. Um ihn vorzubereiten, ist es unerlässlich, Zuständigkeiten und Reaktionen vorher abzuklären. Zu veröffentlichende Texte sind beispielsweise vorzubereiten, Kontakte und Unternehmensdaten zu aktualisieren. So wird gewährleistet, dass schnell reagiert werden kann.
- Auch die Mitarbeiter müssen schnellstmöglich informiert werden, um auf die besondere Situation vorbereitet zu sein.^[2]

Das Fazit

Wer das Problem mit Sachlichkeit, Transparenz und lösungsorientierter Kreativität angeht, macht eigentlich nichts falsch. Natürlich kann ein Shitstorm nie ausgeschlossen werden. Trotzdem sollte man Social Media effektiv für sich nutzen, denn die Vorteile überwiegen die Nachteile. Wichtig ist es, die neuen Kommunikationskanäle konsequent in die Unternehmenskultur zu integrieren.

Lydia Herrmann
lydia.herrmann@bbt-gmbh.net

Quellen

- [1] [Du, 2013]
Duden Online, 2013: „Shitstorm“ (30.04.2014), URL: <http://www.duden.de/rechtschreibung/Shitstorm>
- [2] [WolHof, 2013]
Katja Wolff, Kerstin Hoffmann in Influencers und Community-Marketing: Wie schütze ich mein Unternehmen vor einem Shitstorm? (26.04.2013), URL: <http://ecairnde.wordpress.com/2013/04/12/wie-schutze-ich-mein-unternehmen-vor-einem-shitstorm/>
- [3] [Wel, 2011]
Die Welt: Schlecker und der Shitstorm (28.10.2011), URL: http://www.welt.de/print/welt_kompakt/vermishtes/article13685105/Schlecker-und-der-Shitstorm.html
- [4] [Fo, 2013]
Focus Online: Barilla-Chef: Keine Werbung für Homosexuelle (27.09.2013), URL: http://www.focus.de/finanzen/news/dann-sollen-sie-eben-andere-nudeln-essen-shitstorm-gegen-barilla-keine-pasta-fuer-homosexuelle_aid_1113949.html
- [5] [Zo, 2010]
AFP in Zeit-Online: Nestlé lenkt nach Greenpeace-Kritik ein (18.03.2010), URL: <http://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2010-03/nestle-regenwald>
- [6] [Mue, 2014]
Müller, Felix in Berliner Morgenpost: Was Günter Wallraff in der Küche von Burger King entdeckt hat (29.04.2014), URL: <http://www.morgenpost.de/berlin-aktuell/article127417285/Was-Guenter-Wallraff-in-der-Kueche-von-Burger-King-entdeckt-hat.html>
- [7] [dp, 2013]
t3n digital pioneers: Shitstorm-Skala: Wann herrscht schwere See? (25.04.2012), URL: <http://t3n.de/news/shitstorm-skala-herrscht-schwere-384338/>



Foto: Lydia Herrmann, BBT

› BBT-Teams lagen wieder gut im Rennen

Wie schon in den vergangenen Jahren suchten eine Reihe von BBT-Mitarbeitern auch in diesem Jahr die sportliche Herausforderung: Beim 13. Berliner Firmenlauf und bei der 5 x 5 km-Teamstaffel erreichten unsere Teams sehr respektable Platzierungen.

Berliner Firmenlauf am 28. Mai 2014

Trotz schlechten Wetters meldeten die Veranstalter des 13. Berliner Firmenlaufs erneut einen Starterrekord. Vom Brandenburger Tor aus absolvierten mehr als 11.500 Sportler die 6 km lange Laufstrecke entlang des Tiergartens. Auch unsere **avestrategy**[®]-Mannschaft war dabei und erlief sich eine prima Platzierung im vorderen Feld.



Foto: Lydia Herrmann, BBT

5 x 5 km-Team-Staffel der Berliner Wasserbetriebe vom 4. bis 6. Juni 2014

Traumwetter herrschte an den drei Abenden der 5 x 5 km-Team-Staffel, die die Berliner Wasserbetriebe zum 15. Mal veranstalteten. Insgesamt 26.560 Läuferinnen und Läufer hatten sich für diesen größten deutschen Staffellauf angemeldet und sorgten für ausgelassene Stimmung. Bei 5.312 an den Start gegangenen Teams erreichten unsere beiden Teams tolle Ergebnisse in der Gesamtwertung: Das erste Team eroberte Platz 2.012, das zweite Platz 2.520.

Wir danken unseren Läuferinnen und Läufern und gratulieren zu den guten Ergebnissen.

Konstantin Augustin



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

Hartmut Heidenreich
Claudius Jochheim
Christine Seiler
Silvana Sand

Kundenberatung

Uwe Beske
Stefan Cichon
Robert Dallmann
Doreen Fischer
Christoph Hasenohr
Dietmar Kalisch
Gestina Kabeschat
Christian Mattheus
Olaf Mauga
Madlen Rotsch
Dagmar Usadel
Felix von Treuenfels

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

Michael Pfeifer
Dominik Foth

Haftpflicht-/ Unfall-Versicherungen

Michaela Kreß

Altersversorgung

Niels Eichhorn
Carsten Weidemann

Sach-Versicherungen

Norbert Töpfer
Oliver Jakubith

Technische Versicherungen

Matthias Käthe
Sandra Lorenz
André Krebs

Kraftfahrt-Versicherungen

Reinhard Schulz
Astrid Hähnel

Immobilienwirtschaft

Hartmut Heidenreich
Henri Lüdeke

Kundenbetreuung IT- Versicherungsmanagement

Michael Zwingelberg

Schaden-Management- Service

Jana Fischer
Arne Schröter





Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine frohe und besinnliche Weihnachtszeit sowie ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2015.



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