

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 3 / 2 0 1 5



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS

IN DIESER AUSGABE u. a.:

- Stürmische Zeiten für die Gebäude-Versicherung
- Der idealtypische Planungsprozess
- Virtuelle Datenräume vereinfachen Transaktionen
- Neues BBT-Bauprojekt in Berlin-Mitte

INHALT:

➤ Neue Geschäftsführung bei der Funk-BBT GmbH	Seite 2
➤ Haftung des Bauherrn	Seite 3
➤ Stürmische Zeiten für die Gebäude-Versicherung	Seite 4
➤ Flüchtlingsunterkünfte in der Wohnungswirtschaft	Seite 6
➤ Vorteile des internen Projektmanagements	Seite 8
➤ Der idealtypische Planungsprozess	Seite 10
➤ Virtuelle Datenräume vereinfachen Transaktionen	Seite 12
➤ Die BBT feierte mit über 250 Gästen ihr 25jähriges Jubiläum im „Stadtbad Oderberger“	Seite 14
➤ Neues BBT-Bauprojekt in Berlin-Mitte	Seite 16

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 3 / 2 0 1 5



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 2015

Liebe Leserinnen und liebe Leser...

die dritte Ausgabe unserer Funk-BBT NEWS in 2015 hat eine ganze Bandbreite an Themen. Was auch ein Ausdruck davon ist, was für eine spannende und vielfältige Branche die Wohnungswirtschaft ist.

Lesen Sie also zu Themen der Haftung als Bauherr, der Entwicklung der Naturgefahren – insbesondere der Stürme, der Versicherbarkeit von Übergangs-/ Flüchtlingsheimen, zu Planungsprozessen und internem Projektmanagement, über die Nützlichkeit von virtuellen Datenräumen und das aktuelle Bauprojekt der BBT in Berlin Mitte.

Natürlich gibt es auch einen kurzen Bericht von der 25-Jahrfeier der BBT, an der viele von Ihnen ja live dabei waren.

Zu allererst aber freue ich mich, Ihnen meinen Kollegen Herrn Dietmar Kalisch als neuen Geschäftsführer der Funk-BBT GmbH zu avisieren. Ich werde den Staffelstab an Herrn Kalisch zum Jahreswechsel weitergeben, um für Funk bundesweite Aufgaben im Bereich Immobilienwirtschaft stärker zu übernehmen.

Da die Wohnungswirtschaft eine Familie ist, sehen wir uns ganz sicher bei nächster Gelegenheit wieder, worauf ich mich sehr freue.

Ihnen allen ein herzliches Dankeschön für die persönliche und tolle Zusammenarbeit, verbunden mit lieben Wünschen für eine schöne Adventszeit, ein friedliches Weihnachtsfest und einen schwungvollen Rutsch ins neue Jahr.

Ihre



Christine Seiler



c.seiler@funk-gruppe.de



Neue Geschäftsführung bei der Funk-BBT GmbH

Per 01.01.2016 wird Dietmar Kalisch zum Geschäftsführer der Funk-BBT GmbH berufen. Zum gleichen Zeitpunkt scheidet Christine Seiler aus der Funk-BBT-Geschäftsführung aus und wird sich fortan auf ihre Aufgaben als Geschäftsführerin der BauSecura Versicherungsmakler GmbH, einer Gemeinschaftsfirmen von Funk und Aareon AG und als Leiterin des Funk-Immoteams konzentrieren.

Christine Seiler wurde zum 01.07.2003 in die Geschäftsführung der Funk-BBT GmbH berufen und hat sich durch ihre Geschäftsführertätigkeit eine hohe Reputation in der Berliner und Brandenburger Wohnungswirtschaft erworben. Im Jahr 2009 wechselte sie aus familiären Gründen ihren Wohnsitz nach München und domiziliert seitdem im Münchener Funk-Büro in der Leopoldstraße.



Dietmar Kalisch

Christine Seiler hat große Verdienste um die positive Geschäftsentwicklung der Funk-BBT erworben. Von ihrem Münchener Standort wird sie nun das bundesweite Funk-Immoteam leiten und sich auf die Akquisition und Betreuung von Großkunden, insbesondere im süd- und westdeutschen Bereich, konzentrieren.

Seit dem 01.04.2012 ist Christine Seiler auch Geschäftsführerin der BauSecura Versicherungsmakler GmbH und wird diese Tochterfirma von Funk gemeinsam mit ihrem Mitgeschäftsführer Dr. Jörg Bräunig weiter ausbauen.

Die Geschäftsführung von Funk dankt Christine Seiler für ihre außerordentlich erfolgreiche Funk-BBT-Geschäftsführertätigkeit und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit ihr.

Mit Dietmar Kalisch tritt ein ausgewiesener Versicherungsexperte in die Geschäftsführung der Funk-BBT ein. Gemeinsam mit seiner Mitgeschäftsführerin und Kollegin Silvana Sand wird er diese operativ leiten. Weitere Geschäftsführer der Funk-BBT GmbH bleiben der BBT-Geschäftsführer Hartmut Heidenreich sowie der Geschäftsführende Gesellschafter von Funk Claudius Jochheim.

Dietmar Kalisch wirkte bereits in den Jahren 2001 – 2006 als Haftpflichtspezialist für das Stammhaus von Funk in Berlin und wechselte dann auf eigenen Wunsch zur einem der größten Versicherer der Welt, der AIG. Bis September 2013 war er dort in leitender Position tätig.

Per 01.10.2013 trat Herr Kalisch wieder in die Dienste von Funk ein. Ihm wurde zum 01.04.2014 Prokura für die Maklerfirma L. Funk & Söhne GmbH verliehen. Dietmar Kalisch ist ein erfahrener Haftpflicht- und Bau-Versicherungs-Experte. Er ist Key-Accounter im Berliner Stammhaus für einige der größten Immobilienkunden von Funk.

Die Geschäftsführung von Funk freut sich, mit Dietmar Kalisch nicht nur einen Versicherungsexperten, sondern auch wieder einen echten Funkianer in die Geschäftsführung der Funk-BBT GmbH berufen zu können und ist überzeugt, dass er die erfolgreiche Arbeit von Christine Seiler in gleicher Weise in der Zukunft fortsetzen wird.

Haftung des Bauherrn

Zum Erhalt oder zur Optimierung des Gebäudebestandes ist es immer wieder erforderlich, kleinere Instandhaltungs- und Umbauarbeiten durchzuführen, größere Sanierungsmaßnahmen umzusetzen oder gar neu zu bauen

Eine Baustelle kann Risiken für Passanten, Nachbarn oder Mieter mit sich bringen. Die Bauherren-Haftpflicht-Versicherung kann vor Schadenersatzansprüchen aus diesen Risiken schützen. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Risiken und die wesentlichen Inhalte einer Bauherren-Haftpflicht-Versicherung dargestellt.

Verkehrssicherungspflichten

Eine Verletzung der Verkehrssicherungspflichten im Rahmen einer Baumaßnahme treffen immer den Bauherrn selbst. Der Bauherr ist für die Sicherheit auf der Baustelle mit verantwortlich. Ein Mieter oder Passant stürzt, weil die Baustelle schlecht beleuchtet ist, Kinder spielen auf der Baustelle, herabfallende Gegenstände beschädigen parkende Autos. Die Geschädigten müssen sich nicht unbedingt an die ausführende Firma wenden, sondern können ihre Schadenersatzforderungen auch direkt an den Bauherrn richten.

Auswahlverschulden

In Bauverträgen mit den Handwerkern, Architekten oder Bauunternehmern wird die Haftung für Schadenfälle im Zusammenhang mit den Bauarbeiten in der Regel dem beauftragten Unternehmen übertragen. Trotzdem verbleibt ein gewisses Risiko beim Bauherrn. An wen wendet sich der Geschädigte, wenn der Handwerker nicht ausreichend versichert oder inzwischen insolvent ist? Oder wer übernimmt die Verantwortung, wenn die Zusammenarbeit der einzelnen Gewerke nicht klappt, weil der Bauherr bei der Koordination Fehler begangen hat? Hier haftet der Bauherr nicht zuletzt für die Auswahl und die Überwachung. Es ist deshalb zu empfehlen, sich vor Beginn der Bauarbeiten durch einen aktuellen Nachweis den Versicherungsschutz der beauftragten Unternehmen für die Laufzeit der Bauarbeiten belegen zu lassen. Dabei sollte das Augenmerk nicht nur auf die Höhe der Versicherungssummen gerichtet werden, sondern je nach Gewerk ein Nachweis für Tätigkeitsschäden, Schlüsselverlust, Abbrucharbeiten, Mangelbeseitigungsnebenkosten enthalten sein.

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch

Ein Bauherr haftet auch ohne Verschulden für Nachbarschäden durch Baugrubenaushub. So entschied bereits 2003 das OLG Koblenz (5 U 18/03 Urteil vom 17.07.2003). Durch den Aushub einer Baugrube kam es zu massiven Setzungsrisse am Nachbargebäude. Ein Fehlverhalten des vom Bauherrn beauftragten Architekten

und des Bauunternehmers lag nicht vor. Der Nachbar verlangte Ersatz des entstandenen Schadens. Eine deliktische Haftung gemäß § 823 BGB des Bauherrn schied aus, da er die Arbeiten nicht selbst durchgeführt hatte.

Eine Zurechnung von Nachlässigkeiten des Architekten und/oder Bauunternehmers käme nur gemäß § 831 BGB in Betracht. Beide sind jedoch nicht als Verrichtungsgehilfe zu sehen, so dass die Zurechnungsnorm nicht anwendbar war. Der Bauherr haftet jedoch in entsprechender Anwendung des § 906 Abs. 2 BGB. Danach haftet der Bauherr verschuldensunabhängig für sämtliche zurechenbaren Einwirkungen auf das Nachbargrundstück, die nach § 1004 BGB unzulässig sind und die der Nachbar nicht abwehren kann. Eine Regressmöglichkeit gegenüber dem Architekten oder Bauunternehmer scheidet aus, sofern diese sorgfältig gearbeitet haben und kein Verschulden nachweisbar ist.

Bauherren-Haftpflicht-Versicherung

Grundsätzlich bietet eine Bauherren-Haftpflicht-Versicherung Versicherungsschutz für gesetzliche Haftpflichtansprüche privatrechtlichen Inhaltes wegen Personen- und Sachschäden Dritter und umfasst Risiken, die vom Gebäude oder Baugrundstück ausgehen. Der Versicherungsschutz umfasst die Prüfung der Haftungsfrage (= liegt ein Verschulden des Bauherrn vor) und den Ersatz berechtigter Ansprüche sowie die Abwehr unberechtigter Ansprüche. Üblicherweise ist die Bauherren-Haftpflicht-Versicherung im Rahmen der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung prämieneutral mitversichert. Allerdings gilt zu prüfen, ob der Versicherer eine Begrenzung der Bausumme vorgesehen hat und somit für größere Bauvorhaben separater Versicherungsschutz erforderlich wird.

Des Weiteren ist es bei größeren Bauvorhaben, bei denen eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes wahrscheinlich wird, neben dem üblichen Beweissicherungsverfahren ratsam, den Haftpflicht-Versicherer um eine Bestätigung zu bitten, dass nachbarrechtliche Ausgleichsansprüche vom Versicherungsschutz umfasst sind. Sofern seitens des Bauherrn auch die Planung, Bauleitung oder Teile der Bauausführung übernommen werden, muss für diese Tätigkeiten separater Versicherungsschutz beantragt werden.

Michaela Kreß
m.kress@funk-gruppe.de



Stürmische Zeiten für die Gebäude-Versicherung

Vor wenigen Tagen legte der Gesamtverband der Deutschen Versicherer (GDV) mit dem Naturgefahren-report 2015 eine Bilanz der Schäden aus dem vergangenen Jahr vor

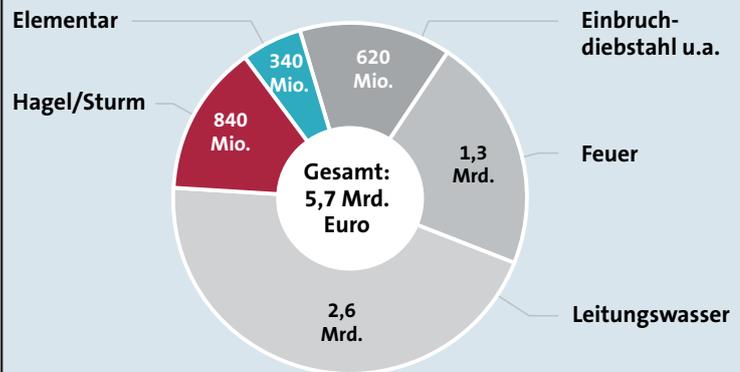
Der Report liefert Erkenntnisse über die Entwicklung von Extremwetter-Massenereignissen in den letzten Jahren. Eine auf den Klimawandel zurückzuführende Häufung dieser Ereignisse lässt sich feststellen.

Das Jahr 2014 war, laut Deutschem Wetterdienst, einerseits das wärmste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnung, andererseits sorgten aber zwei große Unwetter für Schäden über 800 Millionen Euro. Der Orkan Ela schlug dabei mit rund 350.000 Sachschäden und 600 Millionen Euro zu Buche. Damit rangiert er auf dem

zweiten Platz der schwersten Sommerstürme der vergangenen 15 Jahre in Deutschland. Im Vorjahr hatte bereits das Sturmtief Andreas mit 1,9 Milliarden Euro zu einer verheerenden Höhe an Kosten geführt. 2015 setzt sich dieser Trend mit den Stürmen Niklas, Elon und Felix fort.

Nach einer Studie des GDV und des Potsdamer Instituts für Klimafolgenforschung aus dem Jahr 2011 wird die Schadenhöhe durch Naturgewalten weiter ansteigen. Eine Zunahme der Sturmschäden um 50 % bis zum Jahr 2100 wird prognostiziert.

2014: Wohngebäude- und Hausratversicherer zahlen 1,2 Milliarden Euro für Unwetterschäden



Quelle: www.gdv.de | Naturgefahrenreport 2015



„Mit Orkanen wie Ela müssen wir künftig häufiger in ganz Deutschland rechnen“

Oliver Hauner, Leiter Sachversicherung beim GDV

Um sich vor dem Risiko Sturm und den genannten Entwicklungen zu schützen, besteht die Möglichkeit, eine Gebäude-Versicherung abzuschließen. Damit Sturmschäden vom Versicherer übernommen werden, muss es jedoch nicht zu derartig starken Unwettern mit Windgeschwindigkeiten jenseits der 100 km/h kommen. Bereits Schäden durch eine sogenannte wetterbedingte Luftbewegung mit einer Windgeschwindigkeit von rund 62 km/h (entspricht Windstärke 8 nach Beaufort) gelten als versicherte Sturmschäden.

In einem Schadenfall muss der Versicherungsnehmer durch aussagefähige Wetterberichte für den Schadenort nachweisen, dass mindestens die Windstärke 8 erreicht wurde. Dazu können sowohl der Versicherungsnehmer als auch der Versicherer auf Wetterdatenbanken zugreifen.

Sollten keine entsprechenden Wetterberichte vorliegen, kann auch die Tatsache, dass der Sturm in der Umgebung des Versicherungsgrundstücks Schäden an weiteren Gebäuden in vorher einwandfreiem Zustand angerichtet hat, als Nachweis dienen. Gleichzusetzen mit Gebäuden sind dabei Sachen, die als genauso widerstandsfähig einzuschätzen sind, beispielsweise Steinmauern.

Bei Sturmschäden kann es sich um folgende Ereignisse handeln:

- Schäden, die durch die unmittelbare Einwirkung eines Sturms entstehen
Beispiel: Ein Sturm deckt das Dach ab.

- Schäden, die durch die mittelbare Einwirkung eines Sturms entstehen
Beispiel: Ein Baum stürzt durch einen Sturm auf das Haus und beschädigt dieses.
- Folgeschäden
Beispiel: Das Dach wird durch einen Sturm abgedeckt, wodurch es in das Haus regnet.

Als nicht versichert gelten dabei:

- Schäden durch das Eindringen von Regen, Hagel, Schnee oder Schmutz durch nicht ordnungsgemäß geschlossene Fenster, Außentüren oder andere Öffnungen
- Schäden an Rohbauten und an wegen Umbau nicht benutzbaren Gebäuden
- Schäden durch Sturmflut oder Lawinen

2014 waren bereits 15 % der gesamten Entschädigungszahlungen der Gebäude- und Hausrat-Versicherungen auf Sturm- bzw. Hagelschäden zurückzuführen (Abb. oben). Da diese Zahl voraussichtlich immer weiter steigen wird, gewinnt die versicherte Gefahr Sturm immer mehr an Bedeutung und eine Sturm-Versicherung wird somit für jeden Eigentümer zum Muss.

Saskia Bärmig
s.baermig@funk-gruppe.de
Maurice Vernier
m.vernier@funk-gruppe.de



Flüchtlingsunterkünfte in der Wohnungswirtschaft

und die Obliegenheiten in der Gebäude-Versicherung

Die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylbewerbern stellt inzwischen nahezu alle kommunalen Wohnungsunternehmen auch vor die Frage, welche Anforderungen ihr Gebäude-Versicherungsschutz mit sich bringt, und insbesondere, ob und wann sie dies dem Versicherer anzuzeigen haben.

Grundsätzlich sind dem Versicherer gefahrerhöhende Umstände unverzüglich anzuzeigen.

Eine Gefahrerhöhung kann auch vorliegen, wenn in dem versicherten Gebäude ein Gewerbebetrieb aufgenommen oder verändert wird. Die Anmietung von Wohnungen durch Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern stellt tatsächlich ein Geschäftsraum-Mietverhältnis dar, obwohl es sich um eine Wohnnutzung handelt. Die Versicherer zielen mitunter

auch auf die offensichtlich von außen drohende Gefahr z. B. durch Brandanschläge ab, was einige Versicherer dazu verleitet, jede Wohnungsnutzung durch Flüchtlinge und Asylbewerber als eine anzeigepflichtige Gefahrerhöhung zu werten.

Dass die Vergabe einer Wohnung an eine syrische Flüchtlingsfamilie versicherungstechnisch tatsächlich anders zu bewerten sein soll als die Vermietung an eine deutsche Familie, ist zumindest fraglich und sollte bei einem ausgewogenen und damit unauffälligen Mischungsverhältnis innerhalb der bestehenden Mietbestandsstrukturen eigentlich keine Rolle spielen. So sehen es zumindest inoffiziell auch die Versicherer.

Die große Zahl der Bedürftigen und insbesondere die Wohnungsnot in Ballungsgebieten lassen die Realität allerdings anders aus-



sehen. Wenn mehrere alleinstehende Männer zusammen in Wohnungen untergebracht werden und sich die pro Person zur Verfügung stehenden Wohnflächen deutlich reduzieren oder Gebäude überwiegend durch Flüchtlinge und Asylbewerber genutzt werden und sich bereits mit Flüchtlingswohnheimen vergleichbare Strukturen abzeichnen, gerät die Argumentation für eine wohnraumvergleichbare Nutzung an ihre Grenzen.

Die Versicherer haben hierzu größtenteils eigene interne Richtlinien ausgegeben, die untereinander völlig abweichend sind. Sie „verschanzen“ sich zumeist hinter der grundsätzlichen Anzeigepflicht jeder einzelnen Nutzung durch Flüchtlinge und Asylbewerber. Damit halten sie sich die Option einer Einzelbewertung jedes Risikos offen und geben dazu entsprechende Fragebögen aus, die ihnen eine Einschätzung des Risikos ermöglichen. Würde es sich um eine anzeigepflichtige Gefahrerhöhung handeln, stünde dem Versicherer sogar ein Kündigungsrecht und damit die Möglichkeit zur Anpassung der Prämien und Vertragsbedingungen zu. Hieran haben sich jedoch bereits einige Versicherer die Finger verbrannt, die mit einer zu scharfen Herangehensweise ins Visier der Politik und Presse gerieten. Dennoch kann eine Vertragsanpassung bei einer hervorstechenden Änderung der Risikoverhältnisse durchaus angemessen sein.

Wie aber gehen kommunale Wohnungsunternehmen mit ihren durchaus größeren Beständen um? Eine unverzügliche Anzeige jeder einzelnen durch Kommunen angemieteten Wohnung ist sicherlich nicht immer möglich, weil oftmals den für die Versicherung zuständigen Personen im Unternehmen diese Informationen fehlen und gegebenenfalls eine zentrale Erfassung der entsprechend vergebenen Mieteneinheiten nicht erfolgt oder diese nicht tagesaktuell gepflegt werden kann. Meist fehlt es auch einfach an dem Wissen um die jeweilige Situation in den Wohnungen, um die Fragen der Versicherer beantworten zu können.

Funk hat deshalb mit den maßgeblichen Versicherern der Wohnungswirtschaft entsprechende Richtlinien und Grenzen zur Anzeige erarbeitet, um den kommunalen Wohnungsunternehmen einen Leitfaden an die Hand zu geben. Die Schreiben werden Ende 2015 versandt. Sollten Sie darüber hinaus Fragen zu Ihrer unternehmensbezogenen Situation haben, stehen Ihnen die folgenden Ansprechpartner aus dem Team Immobilienwirtschaft von Funk gern zur Verfügung:

Oliver Jakubith (Teamleitung)
Mail: o.jakubith@funk-gruppe.de
fon +49 30 250092-792

Norbert Töpfer (Abteilungsleitung)
Mail: n.toepfer@funk-gruppe.de
fon +49 30 250092-780

Spätestens ab der ausschließlichen Nutzung eines Gebäudes durch Flüchtlinge und Asylbewerber – und man muss inzwischen ergänzen: bereits ab der öffentlich bekannten Planung – lässt sich die erhöhte Brandgefahr nicht wegdiskutieren, so beschämend das für das Land auch ist. Starke Prämien erhöhungen oder höhere Selbstbehalte sind dann durchaus nachvollziehbar und die Unternehmen werden aufgefordert, entsprechende Fragebögen der Versicherer auszufüllen. Hierin werden u. a. die Belegung, der allgemeine Gebäudezustand, der Brand- und Personenschutz und der ggf. vorhandene Wachsenschutz erfragt.

Private Hausverwaltungen und institutionelle Anleger sind mit ihren Gebäudebeständen erfahrungsgemäß noch wenig von der Problematik einer Vermietung an Kommunen und der partiellen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in Wohngebäuden betroffen. Es fällt allerdings auch hier auf, dass immer häufiger leer stehende, teilweise auch zum Abriss vorgesehene Bestandsobjekte zu Asylbewerberunterkünften umgewidmet werden. Der oftmals mangelhafte Instandhaltungszustand schlägt sich dann zusätzlich in den Prämienforderungen der Assekuranz nieder.

Versicherer, die solche Risiken freiwillig zeichnen, sind dieser Tage ohnehin rar gesät. Ohne Geschäftsanbindung in ausreichendem Umfang lässt sich kaum noch ein Versicherer zur Risikozeichnung „verpflichten“. Zunehmend müssen deshalb teure Spezialversicherer oder der Londoner Versicherungsmarkt befragt werden.

Die Nutzung eines Gebäudes als „Flüchtlingswohnheim“ ist übrigens immer anzeigepflichtig und es ist damit zu rechnen, dass sich der Versicherungsschutz bei gleichzeitiger Reduzierung der Versicherungsleistung erheblich verteuern wird. Nach den jüngsten Beispielen von Brandanschlägen auf noch ungenutzte Turnhallen und im Bau oder Umbau befindliche Gebäude ist bereits die Planung einer Flüchtlingsunterkunft anzeigepflichtig, weil dies die Angriffsgefahr radikaler Gruppierungen leider deutlich erhöht.

Oliver Jakubith
o.jakubith@funk-gruppe.de



Vorteile des internen Projektmanagements

Womit punktet das interne Projektmanagement bei der Einführung von Innovationsprozessen – etwa gegenüber Arbeitskreisen?

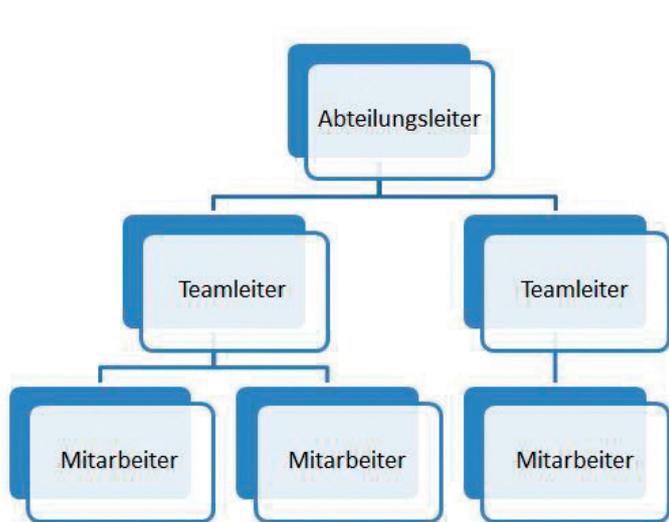
Es versteht sich aus standardisierten Routineprozessen zu lösen und den Unternehmen ein schlagkräftiges Managementinstrument an die Hand zu geben. Doch welches sind die Erfolgs- und Misserfolgskriterien der Projektarbeit?

Der betriebliche Alltag zeigt, dass die Ursachen für Terminverzögerungen oder Kostenüberschreitungen bei der Einführung von Innovationsprozessen häufig dieselben sind: Die meist zeitlich begrenzten und komplexen Innovationsprozesse unterscheiden sich von den standardisierten betrieblichen Routineprozessen deutlich. Sie erfordern daher in der Regel eine abweichende Vorgehensweise, die mit besonderen Anforderungen an das Unternehmen verbunden ist. Dies wird jedoch nicht genügend berücksichtigt.

Arbeitsweise des Projektmanagements

Mit Hilfe des internen Projektmanagements werden die wechselnden Anforderungen genau analysiert, um Verbesserungen und Innovationen zielgerichtet zu realisieren. Hierzu ist eine flexible und schlagkräftige Arbeitsstruktur nötig. Charakteristisch für die Arbeitsweise im Projektmanagement sind:

- Ziel- und Ergebnisorientierung
- Auftragsdenken
- Ganzheitlichkeit
- Flache Hierarchien



Hierarchien einer Linienorganisation und einer Projektorganisation

Unabhängig, flexibel und effizient

Ein Grund für die hohe Flexibilität des internen Projektmanagements liegt darin, dass es – bis auf einzelne im Vorfeld definierte Schnittstellen zur Stammorganisation – weitgehend unabhängig operiert. Daraus resultiert ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Projektarbeit: Gegebenenfalls können die Interessen der Projektorganisation auch über einzelne Interessen der Linienorganisation gestellt und durchgesetzt werden.

In klar definierten Projektstrukturen und Hierarchien können sich die beteiligten Mitarbeiter unabhängig von ihren üblichen Aufgaben und Funktionsbereichen organisieren und austauschen. Dadurch wird die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit effizienter gestaltet und die Transparenz erhöht.

Die größten Fehler

Eine Studie der Deutschen Gesellschaft für Projektmanagement e. V. (GPM) aus dem Jahr 2013 belegt: Gerade am Anfang eines jeden Projekts sollte das Projektmanagement im Fokus stehen, da Fehler, die in der Projektplanung gemacht werden, später meist nur mit hohem Aufwand korrigiert werden können. Dies erfordert in aller Regel einen anfänglichen Mehraufwand, führt aber in den allermeisten Fällen zu einer deutlichen Kosten- und Zeitersparnis gegenüber Projekten ohne Projektmanagement.

Top-Vier der Misserfolgskriterien für Projektarbeit

(Quelle: GPM-Studie)

1. Topmanagement nutzt das Projektportfoliocontrolling nicht zur Steuerung der gesamten Unternehmensentwicklung
2. Unvollständiger Projektressourcenplan
3. Rollen und Schnittstellen zwischen Stammorganisation und den projektgebundenen Teilen der Organisation sind nicht klar definiert
4. Mangelhafte oder nicht systematische Machbarkeitsanalyse im Projektvorfeld

Ausblick

Die Projektarbeit hat sich mittlerweile auch in vielen kleinen und mittleren Unternehmen als Arbeitsform etabliert. Sie wird künftig ein unverzichtbares Managementinstrument werden, mit dessen Hilfe Unternehmen Veränderungs- und Innovationsprozesse effizient und marktgerecht gestalten und umsetzen können.

Konstantin Augustin
konstantin.augustin@bbt-gmbh.net



Der idealtypische Planungsprozess

Wir stellen Ihnen einen idealtypischen Planungsprozess als Anleitung für die Praxis vor

Die Erstellung der Unternehmensplanung ist durch hohe Komplexität, Unsicherheit und Unschärfe gekennzeichnet. Wir erläutern, woher dies rührt und stellen Ihnen einen idealtypischen Planungsprozess als Anleitung für die Praxis vor.

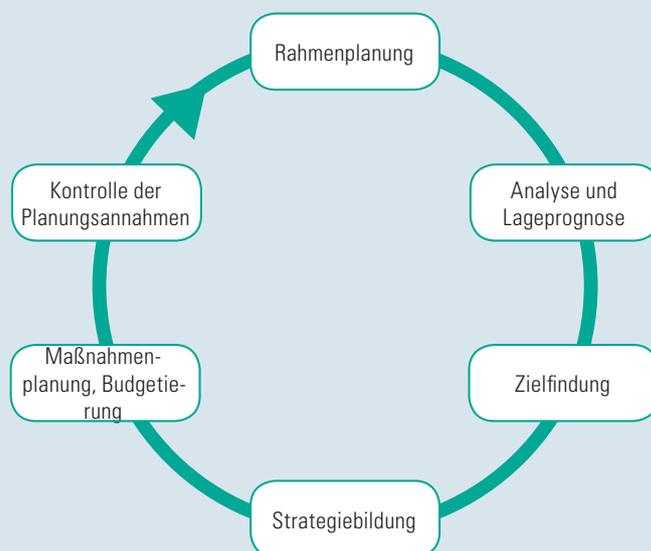
- Die Komplexität resultiert einerseits aus den vielfältigen Zielen eines Unternehmens, andererseits aber auch aus der Vielzahl potenzieller Handlungsalternativen. Letztere werden teilweise gar nicht erkannt oder haben Zielwirkungen, die nur schwer erfasst und verarbeitet werden können. Zusätzlich beeinflussen Umweltfaktoren wie die Globalisierung der Kapitalmärkte und Finanzgüter, die Erhöhung des Wettbewerbsdrucks, konjunkturelle Schwankungen, der Wandel in der Informations-/Kommunikationstechnologie und auch Krisen wie die seit 2010 anhaltende europäische Schulden- und Währungs Krise die Planung.
- Unsicherheiten entstehen vor allem durch Mangel an Informationen über die Wirkung von Umweltfaktoren, gewählten Handlungsalternativen oder formulierten Unternehmenszielen.
- Die Unschärfe vieler Planungen basiert meist auf nicht eindeutig formulierten, unrealistischen und nicht messbaren Unternehmenszielen sowie nicht exakt festgelegten Planungsgrundsätzen.

Wie kann also der Planungsprozess gestaltet werden, um...

1. die Komplexität der Unternehmensplanung zu reduzieren,
2. unsichere Planungsannahmen bezüglich der Zukunftsentwicklung sowie Chancen und Risiken zu erkennen und zu dokumentieren,
3. gleichzeitig aber eine Unschärfe bei der Zielformulierung zu verhindern?

Unternehmensplanung in sechs Schritten

Für die Erstellung einer ordnungsgemäßen Unternehmensplanung empfehlen wir folgenden Planungsprozess:



1. Rahmenplanung

Den Rahmen für die ordnungsgemäße Unternehmensplanung gibt das Unternehmensleitbild vor. Dieses legt das grundlegende Auftreten des Unternehmens auf dem Markt sowie in der Gesellschaft fest und bildet die Grundlage für die Ableitung von strategischen Unternehmenszielen.

2. Analyse und Lageprognose

Erforderlich sind eine Unternehmensanalyse und eine Umweltanalyse.

Die Unternehmensanalyse in Form einer SWOT-Analyse dient dazu, die finanzielle Ausgangslage (Ergebnis-, Finanz- und Vermögenslage) des Unternehmens zu erfassen sowie Stärken und Schwächen des Unternehmens zu identifizieren. Die Analyse muss sich bei der Ist-Aufnahme am Leitbild und dessen Zielsystem orientieren, dabei aber auch neue Ansätze und Entwicklungen berücksichtigen.

Mit Hilfe der Umweltanalyse wird die Unternehmensumwelt beleuchtet: Die Entwicklung der Immobilienbranche und des spezifischen Marktes, des Kunden, der Wettbewerber. Diese Betrachtung kann als Markt- und Standortanalyse und/oder Wettbewerbsanalyse durchgeführt werden.

3. Zielbildung

Die Unternehmensplanung leitet sich aus dem Unternehmensleitbild und dessen Zielen ab. Die Planung muss auch Vorgaben für die Zielerreichung enthalten. Damit die Zielerreichung messbar ist, muss der Zielinhalt durch eine quantifizierte Skala spezifiziert werden. Des Weiteren müssen das Zielniveau sowie der Zielerreichungszeitpunkt festgelegt werden.

4. Strategiebildung

Für die Strategiefestlegung werden bewährte Instrumente wie SOFT-Analyse, Potenzial-Analyse, strategische Bilanz, GAP-Analyse, Portfolio-Analyse, Wertketten-Analyse herangezogen. Aber auch unternehmerisches Gespür und unterschiedliche Grundeinstellungen bestimmen die Strategie mit.

Für die strategische Unternehmensplanung ist ein längerfristiger Zeithorizont von mindestens fünf Jahren angebracht – empfohlen werden zehn Jahre. Wohnungsunternehmen planen strategisch bis zu 25 Jahre.

Um den Erfolg und die Akzeptanz der strategischen Planung zu sichern, sollte sich die Führungsebene am Planungsprozess beteiligen und klar zu den Zielen der Unternehmensplanung bekennen.

5. Maßnahmenplanung/Budgetierung (operative Planung)

Nachdem die Eckwerte und Vorgaben aus der strategischen Planung ermittelt wurden, müssen Detailpläne erstellt werden, da diese die Datengrundlagen für Ergebnis-, Liquiditäts- und Bilanzplanung bilden.

Der Zeitrahmen der operativen Unternehmensplanung:

- Für Kredit-/Bankengespräche und Gesellschafter: mindestens drei Planjahre
- Detailpläne und Positionen: mindestens für das laufende Wirtschaftsjahr und die ersten zwei Planjahre. Die Planwerte für die folgenden Planjahre können als Fortschreibung unter Berücksichtigung erkennbarer Einschlüsse erstellt werden.
- Für Unternehmensbewertung, Investitionsbetrachtungen und neue strategische Ausrichtungen: mindestens fünf Jahre

Welche Teilpläne mindestens erstellt werden sollten:

- Planung der Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen
- Planung der Investitionen/Desinvestitionen
- Planung der sonstigen betrieblichen Erträge
- Planung der Personalkosten
- Planung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen
- Planung der Finanzierung
- Planung der Einkommens- und Ertragssteuern

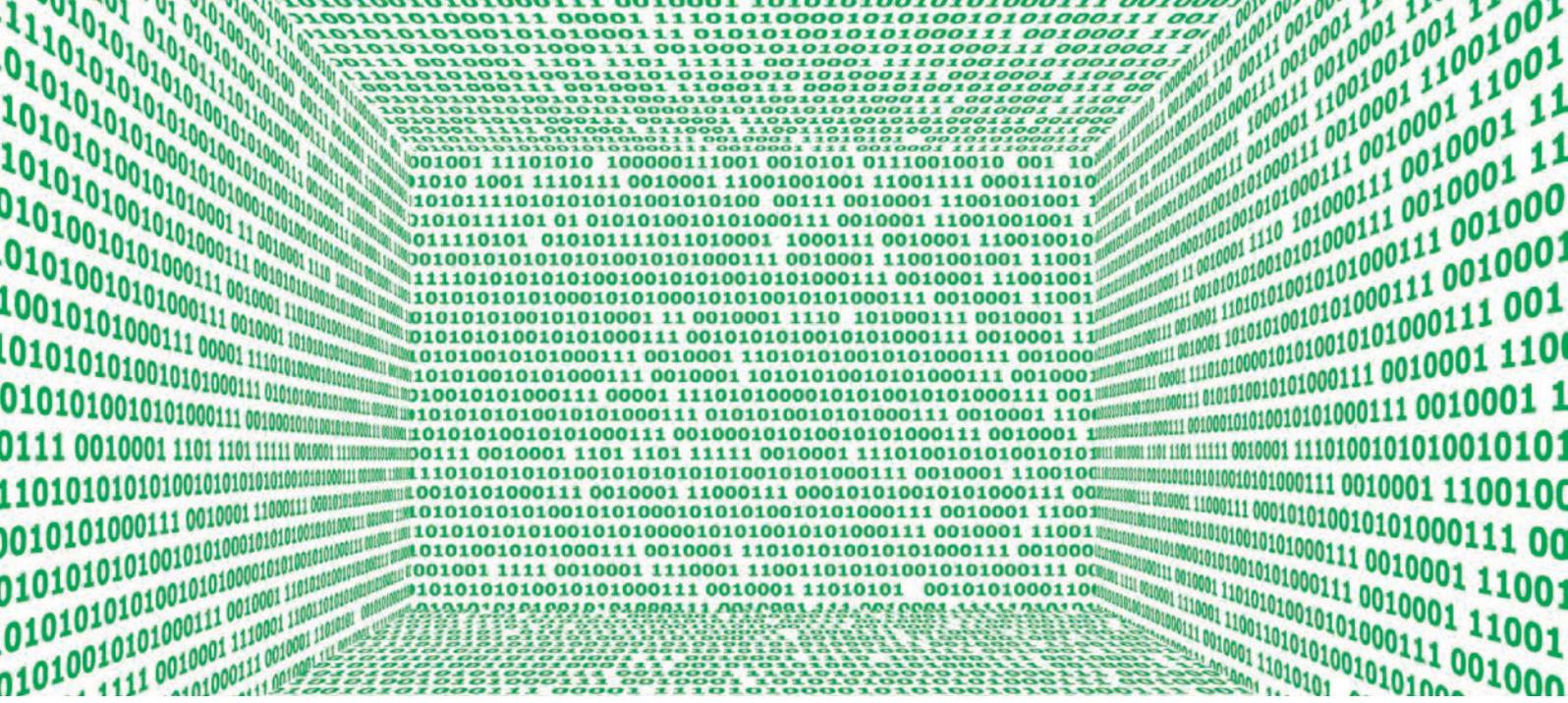
Die Ergebnis-, Liquiditäts- und Bilanzplanung basieren auf einem in sich geschlossenen Rechenwerk. Insbesondere zur Prüfung der Teilpläne untereinander auf Widerspruchsfreiheit ist deren Vernetzung sicherzustellen. Auch bilden Kennzahlen ein wichtiges Steuerungselement. Dabei sind Soll- und Schwellenwert anzugeben, um Über-/Unterschreitungen messen zu können.

6. Kontrolle der Planungsannahmen

Die von Unternehmensgremien anerkannte Unternehmensplanung darf grundsätzlich nicht mehr verändert werden, da die Plan-/Ist-Abweichungen sonst keine Aussagekraft mehr haben. Wurde der Unternehmensplan jedoch auf einem vorläufigen Abschluss erstellt, kann er bei Vorliegen des endgültigen Abschlusses angepasst werden. Mit jedem neuen Wirtschaftsjahr wird eine neue Unternehmensplanung erstellt, die die Grundlage für Plan-/Ist-Abweichungen bildet. Plan-/Ist-Analysen sind auf die Erfordernisse des Unternehmens und der Empfänger abzustimmen. Wesentliche Abweichungen sind zu identifizieren und die Auswirkungen auf das Unternehmen zu analysieren. Es muss sichergestellt werden, dass die Plan-/Ist-Abweichungen auch in turnusmäßigen Besprechungen erläutert werden. Bei Abweichungen sind Maßnahmen zur Planerfüllung zu entwickeln. Prüfen Sie, ob die Abweichungen aus bereits identifizierten Risiken resultieren. Ist dies nicht der Fall, ist damit ein neues Risiko identifiziert worden, das in den Risikokatalog aufgenommen, überwacht und in der künftigen Planung berücksichtigt werden muss.

Darüber hinaus können auch neue Erkenntnisse in der Planung berücksichtigt werden (revolvierende Planung). Hierbei werden die Planwerte durch die aktuellen Ist-Werte überschrieben, wodurch eine neue Hochrechnung (Forecast) für das laufende Geschäftsjahr entsteht. Diese steht neben der ursprünglichen Planung.

Paul Jonda
paul.jonda@bbt-gmbh.net



Virtuelle Datenräume vereinfachen Transaktionen

Adé Dokumentenflut und aufwendige Akteneinsichtstermine

Immer häufiger werden Daten heute digital erfasst und in sogenannten Online-Datenräumen zugänglich gemacht. Auch für Immobilientransaktionen ist ein solches Datenmanagement vorteilhaft.

Physische versus digitale Datenräume

Datenräume haben den Zweck, (transaktions-)relevante Dokumente zu sammeln, themenspezifisch zu ordnen und nach Objekten zu strukturieren. Neben Objektbesichtigungen und eigenen Recherchen sind die Unterlagen in den Datenräumen die wichtigste Informationsquelle und dienen als Grundlage, um eine Kaufpreisindikation erstellen zu können.

Bei physischen Datenräumen werden die relevanten Unterlagen (Verträge, Bescheide, Berechnungen etc.) in Papierform zur Verfügung gestellt und können von den Interessenten nur vor Ort bei den Geschäftspartnern eingesehen werden. Gerade bei größeren Immobilienportfolios oder Bieterverfahren bedeutet dies einen immensen Aufwand für beide Seiten.

Digitale Datenräume bieten hingegen den Vorteil, dass alle Interessenten/Bieter zeit- und ortsunabhängig Einsicht in die Daten und Informationen nehmen können. Ermöglicht wird dies durch einen passwortgeschützten Onlinezugang. Die Datenräume sind dabei so aufgebaut, dass sie eine flexible Benutzerverwaltung

ermöglichen und die Benutzer nur freigegebene Inhalte sehen.

Datenqualität sicherstellen

Die Zusammenstellung, Plausibilisierung und Einstellung aller (verkaufs-)relevanten Daten und Dokumente in einer entsprechenden Qualität dauert in der Regel mehrere Monate: Zuweilen liegen die Dokumente nicht oder nur unvollständig vor oder Daten sind inaktuell, selbst wenn ihre Aktualität durch ein laufendes Asset- und Property Management garantiert sein müsste.

Damit der Online-Datenraum zum Dealbreaker wird, sind daher folgende Punkte zu beachten:

- Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten
- Aktualität der Daten
- Lesbarkeit der Dokumente
- Permanente Verfügbarkeit der Daten
- Effiziente Strukturierung der Dokumente
- Abschluss von Datenraumregeln

Systematische Gliederung verschafft Überblick

Um der Masse an Unterlagen Herr zu werden, wird im Datenraum

eine systematische Gliederung (Dokumenten- bzw. Datenraumindex) hinterlegt. Dieser Index fasst alle Gliederungspunkte (Ordner und Unterordner) des Datenraums zusammen (siehe Abb. 1 und Abb. 2). Die Dokumente werden in den entsprechenden Gliederungspunkten eingestellt. Häufig lassen sich in den Datenräumen Übersichten zu den Dokumenten erstellen, so dass erkennbar ist, wo Unterlagen vorhanden sind und wann diese eingestellt wurden.

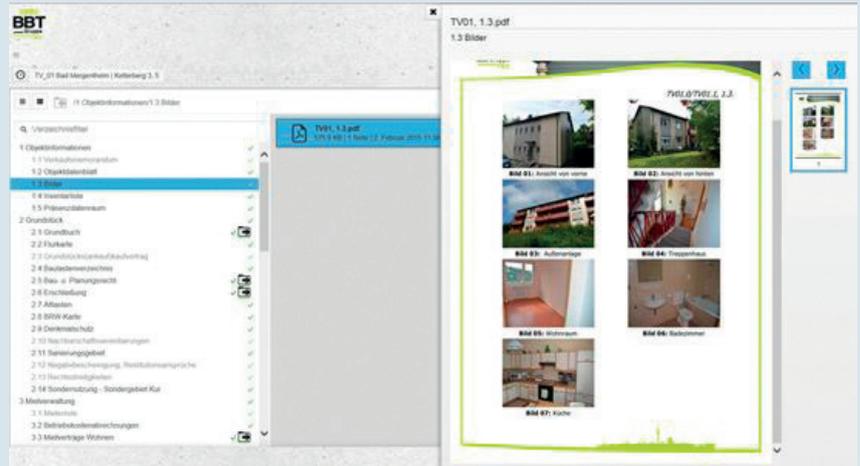


Abbildung 1: Datenraumindex

Datenraumtipps für Immobilientransaktionen

Beim Verkauf von Immobilienobjekten sollten mindestens folgende Unterlagen im Datenraum zur Verfügung gestellt werden:

- Objektliste
- Mieterliste
- Grundbuch, Flurkarte
- Verträge (Mietverträge)
- Auflistungen zu Maßnahmen und Kosten für Instandhaltung und Modernisierung

Neben der klassischen Erfassung und Verwaltung der Dokumente im Rahmen des Transaktionsprozesses bieten die Datenraumbbieter häufig weitere Funktionen wie etwa automatisierte Questions & Answers-Tools (Q&A) an. Der Vorteil von Letzterem ist, dass an dem Ort, an dem die Unterlagen gespeichert sind, auch die Abwicklung des Frage-Antwort-Prozesses erfolgt. Hierdurch lässt sich der Beantwortungsprozess effizient steuern und kontrollieren.

Richtig aufbereitet und eingesetzt spart ein Online-Datenraum viel Zeit. Darüber hinaus können mit ihm auch Prozesse vereinfacht und Entscheidungen abgesichert werden.

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

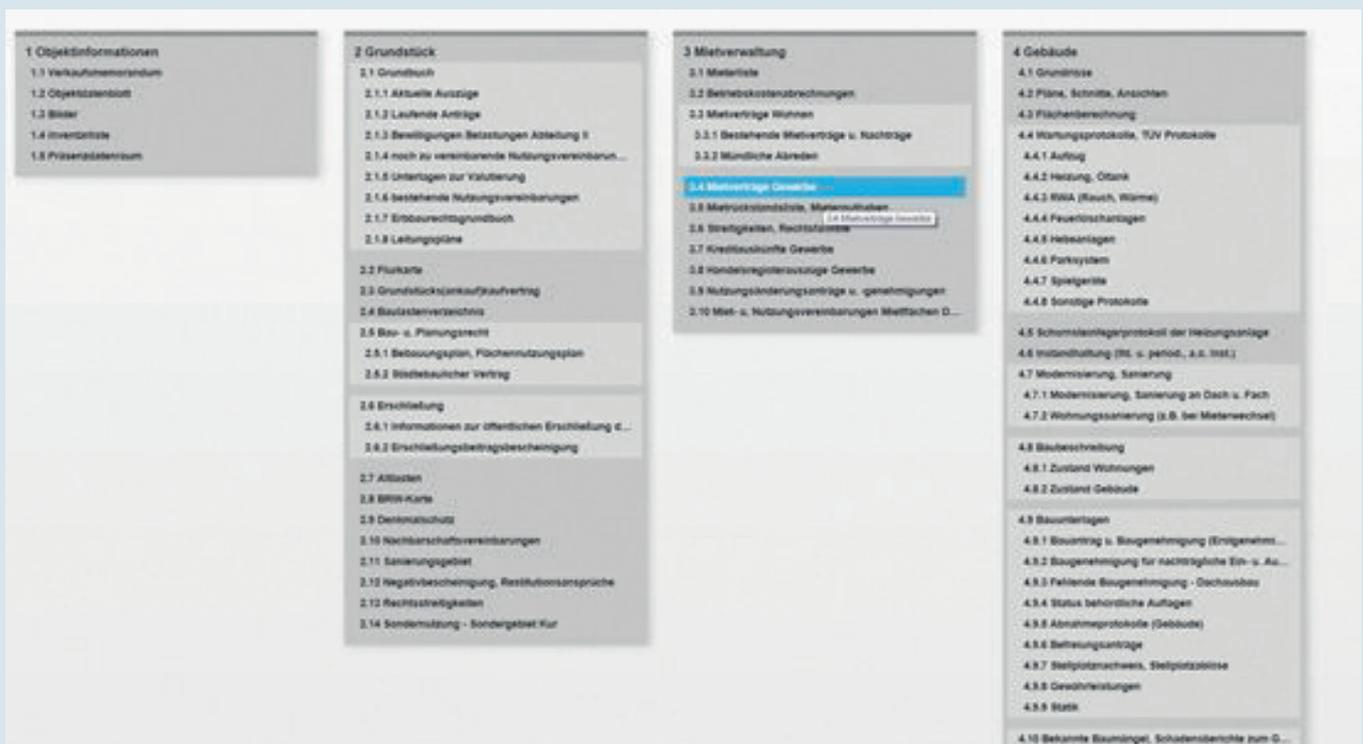


Abbildung 2: Ansicht im Datenraum

Die BBT feierte mit über 250 Gästen ihr 25jähriges Jubiläum im „Stadtbad Oderberger“

25 Jahre Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBT) – das sind 25 Jahre Erfolg im Dienst der Wohnungswirtschaft. Mit ihren vier Unternehmenssäulen

- BERATEN
- BAUEN
- VERWALTEN
- SOFTWARE

bietet die BBT heute als erfolgreiches und sehr solides Beratungsunternehmen mit über 70 Mitarbeitern die passenden, maßgeschneiderten Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft.

Besondere Anlässe verlangen nach besonderen Orten, deshalb lud die BBT am 23. September 2015 in die ehemalige „Volksbadeanstalt“ im Prenzlauer Berg – einem beeindruckenden Neo-Renaissancebau. Hier wurde mit Kunden, Freunden, ehemaligen Weggefährten und natürlich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gefeiert.

Durch zweieinhalb Jahrzehnte voller Herausforderungen, voller

Veränderungen hat die BBT die Wohnungsunternehmen in unserer Region und darüber hinaus zuverlässig beraten, bei Modernisierungen und Innovationen tatkräftig unterstützt und sie bei ihrem Weg nach vorne begleitet.



Restitution, Sanierung, Modernisierung, Umwandlung von Rechtsformen, Unternehmenszusammenschlüsse, DM-Eröffnungsbilanz, Altschulden, Stadtumbau Ost, Stadt-Land-Wandlung: Die Liste der großen Herausforderungen, vor denen die BBU-Mitgliedsunternehmen damals standen und die sie innerhalb kürzester Zeit zu bewältigen hatten, ließe sich noch lange fortsetzen. Entsprechend groß war der Beratungsbedarf – und als Antwort darauf gründete der BBU am 25. Juli 1990 (noch vor Unterzeichnung des Einigungsvertrages) die BBT.

Mit vier Personen, einschließlich eines Geschäftsführers, ging es dann im Frühjahr 1991 in zwei kleinen Büros unter dem Dach im Hause der damaligen GEHAG richtig los. Es war spannend und nicht immer einfach; die Anfangszeiten erforderten einiges an Erfindungsgabe, Flexibilität und Kreativität. Vieles, was heute selbstverständlich ist, gab es nicht oder nur ansatzweise. Aber es hat funktioniert.



Hartmut Heidenreich

Diese 25 Jahre waren abwechslungsreich und natürlich auch nicht immer einfach. Etliche Umzüge, die Gründung von Tochtergesellschaften und sehr erfolgreiche Kooperationen, wie der Funk-BBT, kennzeichneten die erste Hälfte der 90er Jahre. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre folgte eine Phase der Neuausrichtung, die unter der Federführung des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden der Berliner Volksbank eG und heutigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Karl Kauer-
mann 2002 in einer Beteiligung der Berliner Volksbank eG mündete. Das war dann die Grundlage dafür, dass die BBT ihr Angebotsspektrum weiter auffächern konnte und bis heute ein wertvoller Partner der Wohnungswirtschaft ist.



Henri Lüdeke

Es ist gelungen, die BBT wieder eng mit dem Gesellschafter BBU zu verzahnen, wovon sie bei den Wohnungsunternehmen in der Hauptstadtregion auch unmittelbar durch ihren Geschäftserfolg profitiert. Die Aufnahme der Berliner Volksbank eG als zweite Gesellschafterin hat sich für die BBT wirtschaftlich

Die Geschäftsführer Hartmut Heidenreich und Henri Lüdeke verfolgen weiter die Strategie der Marktfestigung und Kundenbindung in der Region und der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Das schließt jedoch Dienstleistungen über die Wohnungsunternehmen im kommunalen und genossenschaftlichen Bereich hinaus für die private Immobilien- und Kreditwirtschaft nicht aus. Ebenso werden die Aktivitäten außerhalb der Verbandsregion des BBU fortgeführt. Bewährt haben sich dabei Vertriebskooperationen mit den ERP-Herstellern und den Regionalverbänden des GdW. Auch in Zukunft wird auf einen bereichsübergreifenden Beratungsansatz Wert gelegt, um die Kunden optimal zu betreuen. Aktuelles Beispiel ist die Verwaltung und Portfoliostrategieentwicklung zur Vorbereitung der Verwertung eines notleidenden Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen im Auftrag einer Bank.



Hartmut Heidenreich

hartmut.heidenreich@bbt-gmbh.net

positiv ausgewirkt. Die Berliner Volksbank fördert den Zugang zu Auftraggebern auch außerhalb der Wohnungswirtschaft und unterstützt damit den Prozess der Markterweiterung.

In 2005 wurde die IT-Datenbankversion für die von der BBT konzipierte und programmierte Software für Unternehmenssteuerung und Portfoliomangement **avestrategy** eingeführt. Die von der GdW Revision AG zertifizierte Software wird bundesweit von rund 90 Kunden genutzt und hat sich in der Immobilienwirtschaft als Branchenstandard etabliert. In 2007 begann die BBT, gemeinsam mit der Berliner Volksbank eG Wohnungseigentumsprojekte zu realisieren. In 2014 wurden auf einem 18.000 m² großen Grundstück in Berlin-Zehlendorf 40 Stadthäuser fertiggestellt und verkauft.



Neues BBT-Bauprojekt in Berlin-Mitte

Im Frühjahr 2016 sollen die Bauarbeiten für das Haus mit elf Wohnungen beginnen



Stadtplanausschnitt (fern)

Quelle: FIS-Broker

Nach drei Bauvorhaben in Friedrichshain, Prenzlauer Berg und Zehlendorf initiiert die BBT GmbH nun ihr viertes Bauträgerprojekt – diesmal in Berlin-Mitte.

Das Grundstück Liesenstraße 10 hat eine Größe von 435 m² und befindet sich in urbaner, aber ruhiger Lage neben dem Dorotheenstädtischen Friedhof im Stadtteil Gesundbrunnen des Bezirks Mitte.

Die Planung sieht ein sechsgeschossiges Wohngebäude mit Aufzug und einer Tiefgarage mit fünf Stellplätzen vor. Die geplante Wohnfläche beträgt rund 950 m².

BBT verantwortet diesmal auch den Vertrieb

Abweichend von den bisherigen Bauträgerprojekten hat die BBT das Grundstück über eine Projektgesellschaft ohne Beteiligung der Berliner Volksbank erworben und wird neben der Projektentwicklung und dem Projektmanagement auch den Vertrieb verantworten.

Da das Grundstück mit Baurecht erworben wurde, kann die Umsetzung des Bauvorhabens zügig angegangen werden. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für das 2. Quartal 2017 vorgesehen, die Übergabe an die Erwerber für Mitte 2017.

John Hoff
john.hoff@bbt-gmbh.net

Kontakte

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

Funk-BBT GmbH

Budapester Str. 31 · 10787 Berlin
fon +49 30 250092-0 · fax +49 30 250092-755
E-Mail: info@funk-gruppe.de
www.funk-gruppe.com



Geschäftsführung

Hartmut Heidenreich
Claudius Jochheim
Christine Seiler
Silvana Sand

Kundenberatung

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

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

Michael Pfeifer
Dominik Foth
Susanne Neugebauer

Haftpflicht-/ Unfall-Versicherungen

Michaela Kreß

Altersversorgung

Carsten Weidemann

Sach-Versicherungen

Norbert Töpfer
Oliver Jakubith
Ricarda Wenke

Technische Versicherungen

Matthias Käthe
André Krebs
Sandra Lorenz

Kraftfahrt-Versicherungen

Reinhard Schulz
Bernd Stürmann

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