

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 8



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS

IN DIESER AUSGABE u. a.:

- › Cyber-Sicherheit für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- › Wertermittlung für Bestandshalter
- › Haben Sie schon ein schlüssiges Kennzahlensystem?

INHALT:

› Cyber-Sicherheit für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Seite 2
› Bauvorhaben – was tun, wenn's auch beim Nachbarn kracht?	Seite 4
› Auf der Höhe der Zeit Aktuelles zur Betriebsrente	Seite 6
› Wertermittlung für Bestandshalter	Seite 8
› BBT-Mieterbefragungen bringen Licht ins Dunkel	Seite 10
› Haben Sie schon ein schlüssiges Kennzahlensystem?	Seite 11
› Sind Sie fit für die DS-GVO?	Seite 12

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 8



Impressum

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

v. i. S. d. P.:
Dietmar Kalisch
Kay Schulte
Budapester Str. 31 | 10787 Berlin

Copyright 2018

Bildnachweise dieser Ausgabe:

Titel: BBT-Bauvorhaben „Urselweg 15“

BBT (9, 10, 11), Brian A Jackson – shutterstock (8), contrastwerkstatt – stock.adobe.com (6), Jürgen Fälchle – stock.adobe.com (12), the_lightwriter – stock.adobe.com (2), VTT Studio – stock.adobe.com (4), on drubig-photo – stock.adobe.com (13)

› Liebe Leserinnen und liebe Leser...

ich freue mich, Ihnen die erste Ausgabe des Jahres der Funk-BBT News vor- und ans Herz zu legen.

Auch diese Nummer 1 des Jahres enthält informative Artikel unserer Versicherungs- und Wohnungswirtschaftsexperten: Der Versicherungsbereich beschäftigt sich diesmal mit den Themen „Aktuelles zur Betriebsrente – auch für die Wohnungswirtschaft“, „Bauvorhaben – was tun, wenn’s auch beim Nachbarn kracht?“ und „Cyber-Sicherheit für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, dem Bereich Wohnungswirtschaft mit „Wertermittlung für Bestandshalter“ und den Themen Mieterbefragungen, Kennzahlensysteme sowie dem allgegenwärtigen Thema Datenschutz-Grundverordnung.



Ich wünsche Ihnen wie immer viel Spaß bei der Lektüre und verabschiede mich damit von Ihnen.

Zum 31.03.2018 bin ich als Geschäftsführer der BBT GmbH als auch der Funk-BBT GmbH und damit aus dem Arbeitsleben ausgeschieden und freue mich darauf, einen neuen Lebensabschnitt zu beginnen, der sich vielleicht nicht rentieren, aber lohnen könnte.

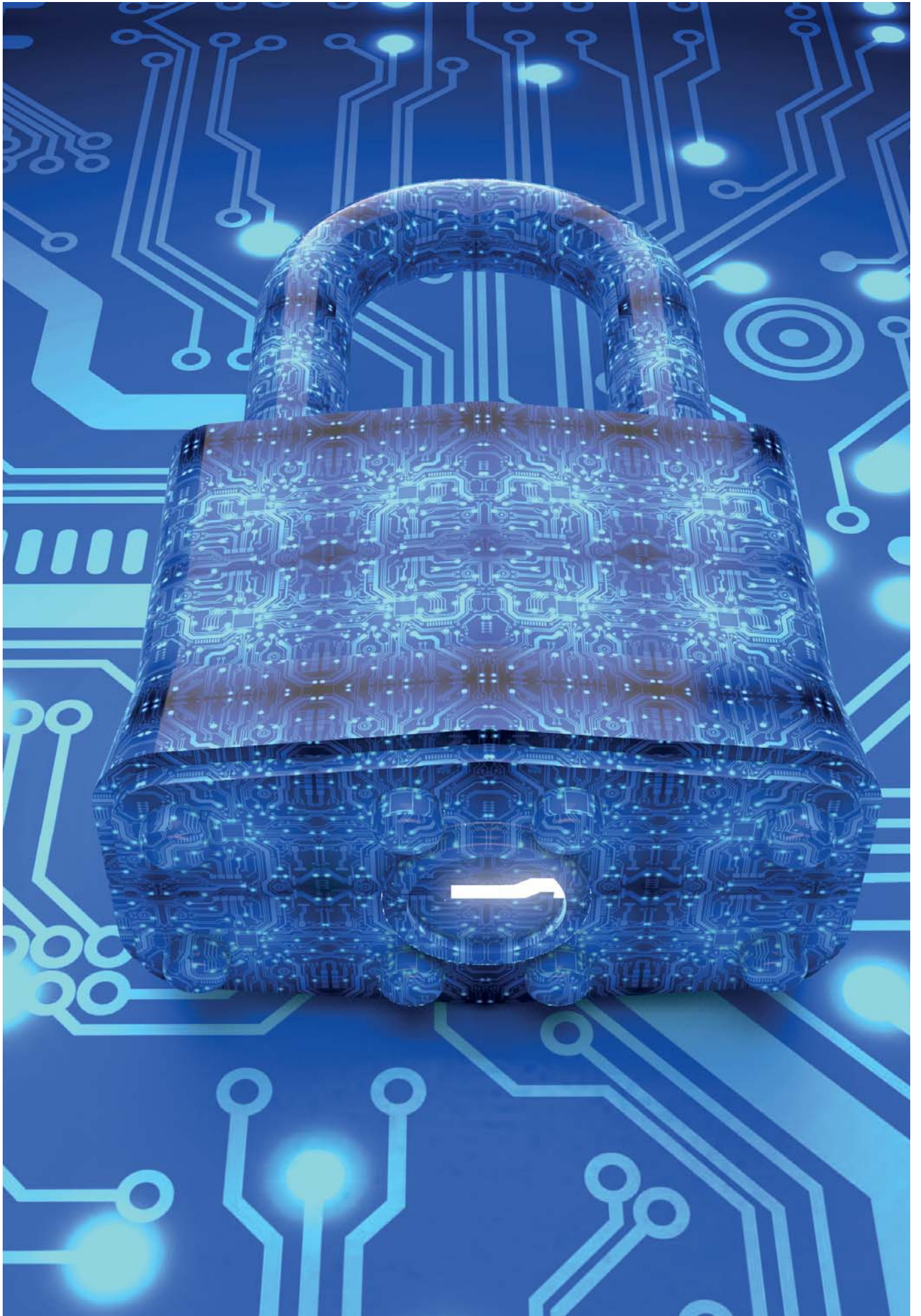
Ich bedanke mich bei Ihnen für viele Jahre angenehmer, guter und intensiver Zusammenarbeit sowie für Ihr Vertrauen und bitte Sie, meinem Nachfolger Kay Schulte das gleiche Vertrauen entgegenzubringen.

Ich wünsche Ihnen alles Gute, bleiben Sie gesund und der Funk-BBT GmbH gewogen!

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Hartmut Heidenreich".

Hartmut Heidenreich



Cyber-Sicherheit für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Cyber-Vorfälle bestimmen immer häufiger die Schlagzeilen. Im Visier stehen dabei längst nicht mehr nur große Unternehmen. Auch kleine und mittelständische Unternehmen werden immer häufiger Opfer von Cyber-Kriminalität und IT-Sicherheitsvorfällen.

Branchenübergreifend werden Cybervorfälle inzwischen als zweitgrößtes Unternehmensrisiko angesehen.

Cyber-Risiken sind dabei insbesondere Datenschutz- und Vertraulichkeitsverletzungen sowie Schäden durch die Nutzung und/oder den Ausfall der IT-Systeme, z. B. durch

- kriminelle Ursachen Cybercrime, wie z. B. Hackerangriffe, Erpressung
- nicht kriminelle Ursachen, wie höhere Gewalt, technisches oder menschliches Versagen

Trotz eines wachsenden Bewusstseins dieser Risiken fehlt es Unternehmen oftmals an der sogenannten Cyber-Readiness. Sie sind häufig noch nicht mit einer entsprechenden Cyber-Strategie auf den Ernstfall vorbereitet.

Aufgrund der personenbezogenen Daten der Mieter haben Cyber-Risiken für Immobilien- und Wohnungsunternehmen besondere Relevanz. Durch die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung werden die Anforderungen an den Schutz dieser personenbezogenen Daten noch verschärft.

Eine Cyber-Versicherung bietet daher nicht nur Ersatz für den entstandenen Schaden, sondern darüber hinaus sogenannte Soforthilfe im Krisenfall, um das Unternehmen so schnell wie möglich wieder handlungsfähig zu machen.

Die Funk CyberSecure

Funk hat für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein Versicherungskonzept entwickelt, das weit über dem Marktstandard liegt und den besonderen Bedarf der Wohnungswirtschaft berücksichtigt.

Die Vorteile

1. Schlanke Risikoprüfung durch einfaches Antragsmodell
2. Wenige Risikofragen zur IT-Sicherheit
3. Prämienberechnung erfolgt auf Umsatzbasis; durch einen großen Umsatzkorridor wird somit eine hohe Prämienstabilität geboten.
4. Versicherte Gefahren sind nicht allein auf Cybercrime beschränkt, sondern umfassen auch technische Probleme, Fehlbedienung und behördliche Verfügungen
5. Umfangreiche Kostenbausteine, z. B.

■ Drittschäden

- › Schadenersatzansprüche Dritter
- › Entschädigungen mit Strafcharakter / Bußgelder (soweit rechtlich zulässig)
- › Abwehrkosten bei unberechtigten Schadenersatzforderungen
- › Einstweilige Verfügung / Unterlassungsklage
- › Kosten bei Straf- und Ordnungswidrigkeitenverfahren

■ Eigenschäden

- › Dienstleistungs- und Beratungskosten
- › Betriebsunterbrechung (Ertragsausfall)
- › Cyber-Diebstahl
- › Cyber-Erpressung (optional – empfohlen!)
- › Sacheigenschäden

Bei Fragen zu diesem Produkt wenden Sie sich gern an Herrn Matthias Reich aus Professional Risk Berlin. Auf Basis Ihres aktuellen Vorjahresumsatzes überlassen wir Ihnen gern ein Angebot zur Funk CyberSecure.

Jessica Evers (Ass. iur.)
j.evers@funk-gruppe.de



Bauvorhaben – was tun, wenn's auch beim Nachbarn kracht?

Kürzlich hat der Bundesgerichtshof wieder entschieden, dass Grundstückseigentümer für Schäden beim Nachbarn umfangreich haften. Es ging um die Frage, ob der Eigentümer als Bauherr für einen grundstücksübergreifenden Brandschaden haftet, wenn er den beauftragten Handwerker sorgfältig ausgewählt hat. Schließlich wollte er damit das Risiko mindern.

Das Oberlandesgericht Naumburg vertrat die Ansicht, der Grundstückseigentümer habe mit der Beauftragung eines fachlich geeigneten Unternehmens alles Erforderliche getan und er müsse nicht für den Schaden eintreten (Urteil vom 14.01.2016 – 4 U 52/15).



Der Bundesgerichtshof hat das Urteil jedoch aufgehoben und entschieden, dass dem Nachbarn ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zusteht (Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 311/16).

Häufig wird diese weitgehende Haftung eines Grundstückseigentümers unterschätzt, da es am sonst gültigen Grundsatz „Haftung nur bei Verschulden“ fehlt. In ständiger Rechtsprechung bestätigt der BGH jedoch die Möglichkeit eines verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruchs bei Schäden des Nachbarn, insbesondere infolge von Bauarbeiten.

Um sich dennoch vor unberechtigten Ansprüchen zu schützen, ist es wichtig, dass der Bauherr vor Baubeginn den Zustand der Nachbarbebauung dokumentiert – am besten durch ein Beweis-

sicherungsgutachten. Bei komplexeren Bauprojekten sind Beweissicherungen bei heiklen Situationen wichtig – z. B. vor und nach Abbruch und Aushebung der Baugrube. Häufig wird dies ergänzt um ein begleitendes Monitoringkonzept, welches beispielsweise Setzungs- oder Erschütterungsmessungen enthält. Mit Hilfe der damit gewonnenen Informationen kann geprüft werden, ob das Bauvorhaben überhaupt für einen Schaden des Nachbarn ursächlich ist oder ob es sich z. B. um alte Risse im Nachbargebäude handelt.

Wie lassen sich Schäden beim Nachbarn versichern?

Eine wesentliche Rolle kommt der Haftpflicht-Versicherung des Bauherrn bzw. Eigentümers des Baugrundstücks zu, da es sich bei Schadenersatzansprüchen des Nachbarn erst einmal um einen Haftpflichtschaden handelt. Es ist darauf zu achten, dass in der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung bzw. der Bauherren-Haftpflicht-Versicherung im Falle von Bauvorhaben auch Ansprüche aus nachbarschaftlichen Ausgleichsansprüchen infolge von Sachschäden mitversichert sind.

Weiterhin kann die Bauleistungs-Versicherung ein wichtiger Baustein sein. Diese versichert an sich zwar nur Schäden an dem eigentlichen Bauvorhaben, jedoch sind hier eben auch Schäden an gefährdeter Altbausubstanz mitversicherbar. Während die Haftpflicht-Versicherung einen Anspruch auf gesetzliche Haftungsgrundlage voraussetzt, ist für die Altbausubstanz-Deckung der technische Zusammenhang zwischen Sachschaden und Bauvorhaben relevant. Auch hier sind jedoch Altschäden oder vorhersehbare Schäden, wie z. B. Risse ohne statische Relevanz, nicht versicherbar.

Besonders wichtig wird die Bauleistungs-Versicherung inkl. Altbausubstanz-Deckung, wenn das Nachbargebäude nicht einem Dritten, sondern dem Bauherrn selbst gehört. Eventuelle Schäden sind dann nicht über die Haftpflicht-Versicherung des Bauherrn abgedeckt, da es sich um einen Eigenschaden handelt.

Vorteile der Haftpflicht-Versicherung sind hingegen die Abwehrfunktion bei unberechtigten Ansprüchen, i. d. R. höhere Versicherungssummen und die Möglichkeit, Schäden durch Abrissarbeiten mitzuversichern.

Im Ergebnis ergänzen sich die Bauherren-Haftpflicht-Versicherung und die Altbausubstanz-Deckung über eine Bauleistungs-Versicherung sinnvoll. Funk berät seine Kunden hier umfassend und bietet entsprechende Versicherungslösungen.

Matthias Käthe
m.kaethe@funk-gruppe.de



Auf der Höhe der Zeit Aktuelles zur Betriebsrente

Zum 1. Januar 2018 trat das Betriebsrentenstärkungsgesetz in Kraft und die EU-Mobilitätsrichtlinie wurde umgesetzt. Veränderungen bei bestehenden Regelungen und neue Konzepte in der betrieblichen Altersversorgung betreffen auch Arbeitgeber der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Funk bietet attraktive Sonderkonditionen.

Rund die Hälfte aller versicherungspflichtigen Beschäftigten hat eine betriebliche Altersversorgung (bAV). Das ist angesichts des Risikos der Altersarmut zu wenig. Das Ziel ist damit klar: Die bAV muss attraktiver werden. Mit dem Betriebsrentenstärkungsgesetz (BRSg) soll die zweite Säule des Altersvorsorgesystems gestärkt und steuer-, arbeits- sowie sozialversicherungsrechtliche Regelungen vereinfacht werden.

Die Vorsorge-Experten von Funk geben einen Überblick über die Änderungen.

1. Sozialpartnermodell

Kern des Betriebsrentenstärkungsgesetzes ist das sogenannte Sozialpartnermodell. Vorsorgeexpertin Sabrina Tänzer sagt: „Dieser neue Pfad in der bAV betrifft vor allem tarifgebundene Arbeitgeber. Inwiefern sie noch Spielraum bei der individuellen Umsetzung der Regelungen haben, könnte dabei von Tarifvertrag zu Tarifvertrag unterschiedlich sein.“

Bislang mussten Arbeitgeber eine Garantie über die Mindestrente abgeben. Mit dem Inkrafttreten des BRSg reicht nun eine Zusage über die reine Beitragszahlung aus. Rechtsexperte Marcus Kron



erzählt: „Es wurde ein Garantieverbot vom Gesetzgeber beschlossen. Damit dürfen die Arbeitgeber und die durchführenden Einrichtungen den Mitarbeitern keinerlei Leistungsgarantien geben.“ Die durchführenden Einrichtungen müssen in der Regel erst von den Gewerkschaften und Arbeitgebern bzw. den Arbeitgeberverbänden neu geschaffen werden. Die Kapitalanlage innerhalb der durchführenden Einrichtung erfolgt unter Beteiligung der Tarifparteien. Um die Schwankungen zum Beispiel innerhalb von Aktienanlagen und somit auch das Absinken von Rentenzahlungen abzumildern, sollen von den Arbeitgebern zusätzliche Sicherungsbeiträge als Puffer eingezahlt werden. Das Ziel ist die Erwartung an eine höhere Rentenleistung für den Arbeitnehmer. Hier soll der Verzicht auf teure Garantieverprechen eine höhere Rendite ermöglichen. Um der Altersarmut entgegenzutreten, lässt der Gesetzgeber innerhalb des Sozialpartnermodells ausschließlich lebenslange Rentenzahlungen als Altersleistung zu. Damit ist die einmalige Kapitalabfindung zum Rentenbeginn nicht mehr möglich.

2. Opting-Out

Das BRSG umfasst erstmalig gesetzliche Regelungen zur Opting-Out-Möglichkeit. Wird in der Versorgungsordnung eines Unternehmens Opting-Out vereinbart, nehmen zunächst alle Arbeitnehmer an der betrieblichen Altersversorgung in Form der Entgeltumwandlung teil. Wer das nicht möchte, der muss aktiv widersprechen. Grundlage des Opting-Out-Modells ist auch hier ein Tarifvertrag.

3. Arbeitgeberzuschuss

Über den Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e. V. (ubbw) und bereits bestehende Rahmenverträge bietet Funk Arbeitgebern und Mitarbeitern von Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland attraktive Sonderkonditionen in der betrieblichen Altersversorgung. „So profitieren die Mitarbeiter schon heute von höheren Garantie- und Ablaufleistungen bei der Entgeltumwandlung in eine Direktversicherung“, erläutert Tänzer. Durch die Einführung eines verbindlichen Arbeitgeberzuschusses auf Entgeltumwandlungen ab 2019 für die versicherungsförmigen Durchführungswege steigen die Versorgungsleistungen für die Mitarbeiter weiter an. Der Arbeitgeber muss spätestens dann einen Zuschuss in Höhe von 15 Prozent auf den Umwandlungsbeitrag gewähren – soweit er Sozialversicherungsabgaben spart. Zu Beginn wird es entsprechende Übergangsregelungen geben: Für Verträge, die vor dem 1. Januar 2019 geschlossen wurden, muss der Arbeitgeber den Zuschuss erst ab dem 1. Januar 2022 zahlen. Bei der reinen Beitragszusage innerhalb des Sozialpartnermodells gilt die gesetzliche Neuregelung schon seit 1. Januar 2018.

4. Steuerliche Veränderungen

Der bisherige Dotierungsrahmen des Einkommenssteuergesetzes wird von vier Prozent der Beitragsbemessungsgrenze auf acht Prozent ausgedehnt. Im Gegenzug entfällt der bislang steuerfreie Aufstockungsbetrag in Höhe von 1.800 Euro. Außerdem ist die Anrechnung der konkreten pauschal versteuerten Versorgungsbeiträge vorgesehen, damit die Steuerbegünstigung leichter parallel in Anspruch genommen werden kann. Kron erzählt: „Arbeitnehmer können zudem Beitragslücken aus vergangenen Jahren steuerbegünstigt nachholen, wenn sie vorher wegen entgeltfreier Zeiten, wie zum Beispiel Elternzeit oder Sabbaticals, keine Möglichkeit dazu hatten.“ Auch wurden die Möglichkeiten bei Abfindungszahlungen vereinfacht und ausgebaut. Dadurch können Mitarbeiter künftig bis zu 40 Prozent der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze aus Abfindungszahlungen zusätzlich steuerfrei in die bAV umwandeln.

5. Förderung der Geringverdiener

Bei Einkommen von unter 2.200 Euro brutto monatlich wird es einen sogenannten Förderbeitrag zugunsten der Arbeitnehmer geben, wenn die Arbeitgeber für ihre Mitarbeiter eine Betriebsrente finanzieren. Arbeitgeber erhalten durch Ersparnisse bei der Lohnsteuer bis zu 30 Prozent ihres Arbeitgeberbeitrags zurück. Der geförderte Arbeitgeberbeitrag muss dabei mindestens 240 Euro betragen und darf den Wert von 480 Euro nicht überschreiten.

6. Riester und Freibetrag Grundsicherung

Die Riester-Grundzulage wird auf 175 Euro pro Jahr erhöht. Durch die Abschaffung der doppelten Verbeitragung im Rahmen der bAV gewinnt die Riester-Förderung wieder an Bedeutung. Um Geringverdienern einen weiteren Anreiz zur Teilnahme an der bAV zu geben, hat man zudem Freibeträge für die Anrechnung von Versorgungsleistungen auf die Grundsicherung geschaffen.

„Damit kommen viele Aufgaben auf Arbeitgeber aller wohnungswirtschaftlichen Unternehmen zu. Bestehende Versorgungswerke sollten überprüft und angepasst werden, die gesetzlichen Neuregelungen bringen erhöhten Verwaltungsaufwand für den Arbeitgeber mit sich und der Bedarf an Beratung und Kommunikation mit den Mitarbeitern wird steigen“, so das Fazit von Sabrina Tänzer.

Marcus Kron
m.kron@funk-gruppe.de
Sabrina Tänzer
s.taenzer@funk-gruppe.de



Wertermittlung für Bestandshalter

Wohnungsunternehmen betrachten die Immobilien-Wertermittlung oft als externe Aufgabe. Vor Transaktionen beauftragen sie Wertgutachten oder im Fall von Kreditaufnahmen übernimmt die Bank die Ermittlung des Beleihungswertes.

Warum sollte sich ein Unternehmen selbst einen Überblick über die Werthaltigkeit seines Immobilienbestandes verschaffen?

Hier nur drei von vielen Gründen:

1. Wertbasierte Kennzahlen sind Maßstab und Steuerungsgröße für Unternehmen und Immobilien

Ohne Wertansatz fällt die Ermittlung allerdings schwer. Weder Buchwert noch Anschaffungskosten bieten eine Alternative. Spätestens wenn die Fremdkapitalquote über 80 Prozent steigt, stellt sich die Frage nach einer adäquaten Kennzahl. Zwar hat der Loan to Value (LTV) inzwischen in viele Jahresabschlüsse Einzug gehalten, doch dessen Nenner wird zur





Unbekannten, wenn es an Immobilienwerten fehlt. In einigen Berliner Wohnungsunternehmen etwa behilft man sich mit der Faustformel »Vermögenswert = 14-faches der Jahres-Sollnettokaltmiete«. Die Folge: Die Unternehmen weisen nun einen annähernd gleichen LTV aus. Eine Vergleichbarkeit wird damit konterkariert.

Apropos Vergleichbarkeit: Bei der Betrachtung zweier Immobilien werden regelmäßig deren Renditen gegenübergestellt. Doch ohne Wert ist die Kennzahl nicht bestimmbar.

2. Sie überblicken die Abschreibungsrisiken

Die Wohnungsmärkte boomen vielerorts. Es wird gekauft, gebaut und saniert. Grundstücks- und Baukosten schlagen mit entsprechenden Aktivierungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten zu Buche. Dies kann bei Folgebewertungen im Handelsrecht Probleme bereiten. Liegt der beizulegende Wert dauerhaft (üblicherweise länger als fünf Jahre) unter dem Buchwert, drohen außerplanmäßige Abschreibungen. Der beizulegende Wert ergibt sich für Bestandshalter aus dem subjektiven Immobilienwert (IDW RS IFA 2). Dieser berücksichtigt die individuelle Nutzungsmöglichkeit der Immobilie im Unternehmen. Hat sich beispielsweise ein Unternehmen verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum unterhalb der Marktmiete anzubieten, sinkt der beizulegende Wert und das Risiko außerplanmäßiger Abschreibungen steigt.

3. Sie diskutieren auf Augenhöhe

Wer seine Immobilien extern bewerten lässt, hat nicht nur hohe Kosten, sondern gerät auch in Abhängigkeit von Dritten. Natürlich übernimmt keine Bank anstandslos die von ihrem Schuldner ermittelten Beleihungswerte. Ist ein Wohnungsunternehmen aber in der Lage, Beleihungspotenziale selbstständig zu erfassen und kann auf dieser Grundlage aktiv mit Banken verhandeln, wird es unabhängiger und erhöht seine Handlungsspielräume.

Eigene Wertermittlung mit der Software **avestrategy** gibt Ihnen Sicherheit.

Das **avestrategy**-Modul »Wertermittlung« ersetzt zwar keine Wertgutachten, es ermöglicht Ihnen aber, die Werthaltigkeit Ihres Bestandes aus verschiedenen Perspektiven zu beleuchten.

<https://www.avestrategy.com/software/spezialmodule/?q=wertermittlung>

Romina Bornstein
romina.bornstein@bbt-gmbh.net

BBT-Mieterbefragungen bringen Licht ins Dunkel

Zufrieden mit der Wohnung? Umzugspläne? Wie hoch darf die Miete sein? Wie gut ist der Service? Mit einer professionellen Mieterbefragung durch die BBT GmbH erfahren Sie, wie Ihre Mieter zu diesen und anderen Fragen stehen. Dabei gewährleisten hohe Rücklaufquoten aussagekräftige Ergebnisse.

Bewährte Abläufe und intensive Mieterkommunikation

Bereits seit dem Jahr 2008 führen wir Mieterbefragungen durch und erreichen regelmäßig Rückläufe von über 50 Prozent. Dies gelingt uns einerseits durch einen individuell für das jeweilige Wohnungsunternehmen erstellten Fragebogen zu den gewünschten Themen. Andererseits tragen bewährte Befragungsabläufe und eine intensive Mieterkommunikation während des Befragungszeitraums maßgeblich zum Erfolg bei.

Neben den klassischen schriftlichen Befragungen bieten wir auch Online-Befragungen an. Diese eignen sich besonders für jüngere Zielgruppen und klar abgegrenzte Themenbereiche.

Vielfältiger Nutzen von Mieterbefragungen

- Je nach Themenschwerpunkt unterstützen die Befragungsergebnisse Sie beispielsweise bei der Zusammenstellung und der preislichen Gestaltung Ihrer Serviceleistungen.
- Im Vorfeld von Neubau- oder größeren Sanierungsvorhaben erhöhen Befragungsergebnisse zu Mietzahlungs-/Anmietbereitschaft oder Ausstattungswünschen signifikant die Aussagekraft von Markt- und Machbarkeitsstudien.
- Im Rahmen von Prozessoptimierungen lassen sich mit Mieterbefragungen sowohl der Status quo der Kundenorientierung als auch die Auswirkungen von neu gestalteten Geschäftsprozessen messen.

Fragen Sie uns. Wir fragen Ihre Mieter.

Christian Michaelis
christian.michaelis@bbt-gmbh.net



Haben Sie schon ein schlüssiges Kennzahlensystem?

Jedes Immobilienunternehmen verfügt in der Praxis über Kennzahlen. Um sie strategisch und operativ optimal zu nutzen, gilt es, ein individuelles Kennzahlensystem aufzubauen.

Im besten Fall haben Unternehmen aus ihren Kennzahlen ein System entwickelt, das über einzelne abteilungsspezifische Größen auf eine Unternehmenskennzahl verdichtet wird. Auf der Immobilienebene stehen Total Return und Deckungsbeitrag heute für eine wertorientierte objektscharfe Steuerung. Doch prozessbezogene Kennzahlen sind relevant, etwa um interne Prozesse zu steuern und Abteilungen zu koordinieren. Diese werden in Zukunft noch wichtiger.

Erst Strategie, dann Kennzahlen festlegen

Der Aufbau eines Kennzahlensystems setzt eine Unternehmensstrategie voraus. Auf deren Basis werden klassische Kennzahlen ausgewählt oder eigene Kennzahlen entwickelt. Sie sollen die Strategie bestmöglich in Zahlen ausdrücken und auf Abteilungsebene runtergebrochen werden können. Anschließend ist sicherzustellen, dass die Kennzahlen in hoher, zuverlässiger Qualität und möglichst automatisiert geliefert werden können.

Außer für das unterjährige Unternehmenscontrolling sind Kennzahlensysteme auch für das interne und externe Berichtswesen



588,33 S	4127 Direktversicherung
0,00 S	4199 Pauschale Steuer
283,28 S	4210 Miete, unbewegliche Wirtschaftsgüter
412,00 H	4240 Gas, Strom, Wasser
	4260 Instandhaltung betrieblicher Räume
27.497,08 S	4360 Versicherungen
26.564,93 H	4380 Beiträge
	4390 Sonstige Abgaben
301,71 S	4510 Kfz-Steuer
0,00 S	4520 Kfz-Versicherungen
33.730,06 H	4530 Laufende Kfz-Betriebskosten
0,00 S	4540 Kfz-Reparaturen
24.181,57 S	4570 Mietleasing Kfz
842,42 S	4610 Werbekosten
0,00 S	4630 Geschenke abzugsfähig
8,56 H	4650 Bewirtungskosten
16,27 S	4654 Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten
3.568,04 S	4822 Abschreibung immaterielle VermG
6,61 S	4830 Abschreibungen auf Sachanlagen
947,79 S	4855 Sofortabschreibung GWG
873,26 H	4862 Abschreibungen auf WG Sammelposten
0,00 S	4900 Sonstige betriebliche Aufwendungen
5.069,42 H	4910 Porto
1.752,05 H	4920 Telefon
2.323,29 S	930 Bürobedarf
0,00 S	940 Zeitschriften, Bücher
11.679,79 H	150 Rechts- und Beratungskosten
4.145,27 S	70 Nebenkosten des Geldverkehrs
2.099,00 S	30 Betriebsbedarf
6,61 H	
4.122,14 S	

von Bedeutung, um den jeweiligen Empfängern die passenden Informationen bereitstellen zu können.

Fragen Sie die Kennzahlenprofis von der BBT

Egal, ob Sie gerade Überlegungen zur Strategie und Auswahl geeigneter Kennzahlen anstellen oder eher die automatisierte Bereitstellung von integrierten Controllinginformationen mit zahlreichen Kennzahlen benötigen: Wir bieten Ihnen wissenschaftlich fundierte und in der Praxis bewährte Lösungen.

Markus Otterbein
markus.otterbein@bbt-gmbh.net



Sind Sie fit für die DS-GVO?

Ab dem 25. Mai 2018 gilt in der Europäischen Union ein einheitliches Datenschutzrecht, das in der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) geregelt ist. Alle Unternehmen müssen ihre Prozesse bis dahin entsprechend anpassen. Wir erläutern in Kurzform, was dies für die Immobilienwirtschaft bedeutet. Denn die neue Richtlinie bringt zahlreiche neue Anforderungen mit sich, die für die Praxis wichtig sind. Einige Beispiele:

- Personenbezogene Daten dürfen nur für den jeweiligen Zweck (z. B. Wohnungsanfrage) erhoben werden, und zwar nur in dem dafür erforderlichen Umfang. Die betroffenen Personen sind über die Verarbeitung ihrer Daten zu informieren.
- Kommt es zu Datenschutzverletzungen, sind alle Betroffenen (z. B. Mietinteressenten) innerhalb von 72 Stunden zu informieren.
- Personenbezogene Daten müssen gelöscht werden, sobald sie nicht mehr erforderlich sind. Wohnungsunternehmen müssen prüfen und dokumentieren, wann, unter welchen Voraussetzungen und wie die Daten von Wohnungsinteressenten gelöscht werden.

- Neben dem Vermietungsprozess wirkt sich die DS-GVO auch auf weitere zentrale Geschäftsprozesse, wie z. B. Rechnungsdurchlauf, Instandsetzung, Betriebskostenabrechnung oder Mahnwesen aus.

Die BBT-Profis wissen, was zu tun ist

Nutzen Sie unsere Expertise hinsichtlich Prozessgestaltung und Datenschutz. Gemeinsam machen wir Ihre Prozesse fit für die Anforderungen der DS-GVO. Wir entwickeln für Sie eine Verfahrensanweisung für den Fall von Datenschutzverletzungen und einen Maßnahmenkatalog, der die weiteren notwendigen IT-technischen und juristischen Maßnahmen enthält.

Gern übernehmen wir auch langfristig als externe Datenschutzbeauftragte Verantwortung für Ihren betrieblichen Datenschutz.

Thomas Abel
thomas.abel@bbt-gmbh.net

Christian Michaelis
christian.michaelis@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

Claudius Jochheim
Dietmar Kalisch
Silvana Sand
Kay Schulte

Kundenberatung

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

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

Dominik Foth
Susanne Neugebauer
Michael Pfeifer

Haftpflicht-/ Unfall-Versicherungen

Michaela Kreß
Nida Özel

Altersversorgung

Carsten Weidemann

Sach-Versicherungen

Oliver Jakubith
Nicole Schütz

Technische Versicherungen

Matthias Käthe
André Krebs
Sandra Mauga

Kraftfahrt-Versicherungen

Reinhard Schulz
Bernd Stürmann

Immobilienwirtschaft

Dr. Henri Lüdeke
Kay Schulte

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