

Funk-BBT NEWS

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



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT IMMOBILIENWIRTSCHAFT BRANCHEN-NEWS

IN DIESER AUSGABE u. a.:

- › Studie: Schadenbearbeitung in der Gebäude-Versicherung
- › Legionellen: Vermieter sind in der Pflicht
- › Due Diligence: Umfassende Expertise aus einer Hand
- › Strategische Unternehmensplanung in der Praxis

INHALT:

Höhere Grundvergütung contra mehr Flexibilität	Seite 2
Studie: Schadenbearbeitung in der Gebäude-Versicherung Anspruch vs. Wirklichkeit	Seite 4
Legionellen: Vermieter sind in der Pflicht	Seite 7
Beitragsangleichung in der Haftpflicht-Versicherung	Seite 8
Due Diligence: Umfassende Expertise aus einer Hand	Seite 9
Strategische Unternehmensplanung in der Praxis	Seite 10
Risikomanagement in der Wohnungswirtschaft – Teil 2	Seite 12
25 Jahre BBT	Seite 17
Mietpreisbremse: Die ortsübliche Vergleichsmiete	Seite 18
Funk-BBT Round Table	Seite 20

Funk-BBT NEWS

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

vor Ihnen liegt die zweite Ausgabe der Funk-BBT News im Jahr 2015 mit einer Vielzahl – wie ich meine – aktueller Beiträge. Besonders hinweisen möchte ich Sie auf die Studie der Funk Vorsorgeberatung mit wissenschaftlicher Begleitung der Hochschule Kaiserslautern mit dem Titel „Qualifizierte Mitarbeiter gewinnen und binden – Babyboomer und Generation Y im Fokus der Personalarbeit“ und die Studie zum Thema „Spannungsfeld Schadenbearbeitung in der Verbundenen Gebäude-Versicherung: Kundenbedürfnis versus Wirklichkeit“, die unsere Funk-BBT-Geschäftsführerin Christine Seiler gemeinsam mit der Universität Leipzig und der Firma Crawford erarbeitet hat.



c.jochheim@funk-gruppe.de

Doch nun zu einem anderen Thema: Das Kernstück im Versicherungsprogramm jedes wohnungswirtschaftlichen Unternehmens ist die Verbundene Wohngebäude-Versicherung und diese ist seit Langem für die Versicherer ein Sorgenkind. Betrachtet man die Combined Ratio (Schadenquote inkl. Kosten) sämtlicher deutschen Gebäude-Versicherer in den Jahren 2002 bis 2014, ist festzustellen, dass diese lediglich 2005 unter 100 % lag und die Versicherer in sämtlichen anderen Jahren versicherungstechnische Verluste verkraften mussten.

Dies wiegt in der aktuellen Zeit umso schwerer, in der es durch die expansive Geldpolitik der EZB kaum mehr möglich ist, in sicheren Anlagen angemessene Renditen zu erzielen, was für die Versicherer zur Folge hat, dass Verluste aus dem operativen Kerngeschäft nicht mehr über Kapitalanlagen zumindest teilkompensiert werden können. Hieraus erklärt sich ein zunehmender Sanierungsdruck in der Gebäude-Versicherung, der uns und unsere Kunden sicher auch in der nächsten Prolongationsphase vor nicht einfache Aufgaben stellen wird. Die Zeiten von Dumping-Angeboten aggressiv in den Markt eintretender Versicherer scheinen definitiv vorbei. Vielen Versicherungsnehmern stehen somit schwierige Verhandlungen bevor.

Und ein weiterer Aspekt muss sehr genau berücksichtigt werden: Neben der Prämie, dem Bedingungsumfang und insbesondere auch der Kompetenz in der Schadenabwicklung (siehe die bereits angesprochene Studie) ist gerade in diesen Zeiten des Niedrigzinses die Solvabilität der Versicherer und ihr Rating genau im Auge zu behalten. Gut geratete Versicherer mit einem starken finanziellen Background haben zukünftig einen eindeutigen Wettbewerbsvorteil.

All diese Punkte gilt es nachhaltig zu beachten, um die bestmöglichen Lösungen umsetzen zu können. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre der vor Ihnen liegenden Funk-BBT News und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Ihr

Claudius Jochheim



Qualifizierte Mitarbeiter gewinnen und binden

Babyboomer und Generation Y im Fokus der Personalarbeit



FUNK VORSORGEBERATUNG

> Höhere Grundvergütung contra mehr Flexibilität

Generation Y und Babyboomer haben unterschiedliche Ansprüche. Je nach Alter stellen Arbeitnehmer sehr unterschiedliche Anforderungen an ihren Arbeitgeber. Unternehmen müssen daher für jede Generation maßgeschneiderte Benefits bieten. Nur so lassen sich Talente in Zeiten des demografischen Wandels langfristig an einen Arbeitgeber binden und Nachwuchskräfte am hart umkämpften Arbeitsmarkt finden. Einen konkreten Überblick über die attraktivsten Anreize gibt die aktuelle Studie der Funk Vorsorgeberatung.

Mitarbeiterzufriedenheit wird zunehmend von individuellen Wünschen und Vorstellungen beeinflusst. Diese sind sehr unterschiedlich und variieren von Generation zu Generation. Personalverantwortliche müssen sich mit attraktiven Vergütungen sowie betrieblichen Sozial- und Zusatzleistungen darauf einstellen, um bei der Suche nach qualifizierten Mitarbeitern einen Wettbewerbsvorsprung zu erlangen und Wissensträger langfristig im Unternehmen zu halten. Die Studie der Funk Vorsorgeberatung in Kooperation mit der Hochschule Kaiserslautern „Qualifizierte Mitarbeiter gewinnen und binden – Babyboomer und Generation Y im Fokus der Personalarbeit“ zeigt, welche Maßnahmen und Leistungen die unterschiedlichen Generationen am meisten ansprechen.

Im Rahmen der Studie wurden rund 100 Unternehmens- und Personalverantwortliche unterschiedlicher Branchen zu den Vorstellungen und Wünschen ihrer Mitarbeiter befragt. Die Auswertung zeigt, dass ältere Arbeitnehmer ganz andere Schwerpunkte setzen als ihre jüngeren Kollegen. Außerdem wird deutlich, dass Unternehmen insbesondere bei der Gestaltung von Vergütungs- und Benefitstrategien über großes Ausbaupotenzial verfügen. Mit maßgeschneiderten und innovativen Angeboten können sie sich stärker als bislang als attraktive Arbeitgeber präsentieren.

„In der aktuellen Debatte um den Arbeitsmarkt in Deutschland sind die geburtenstarke Babyboomer-Generation und die geburtenschwache Generation Y besonders präsent“, sagt Rainald Meyer, Geschäftsführer der Funk Vorsorgeberatung GmbH. „Das Personalmanagement in den Unternehmen muss Konzepte entwickeln, welche die Chancen des Arbeitsmarktes widerspiegeln und die Risiken kompensieren. Unsere Studie zeigt, wo solche Konzepte ansetzen sollten.“

Schon bei der Vergütung zeigen sich die Unterschiede zwischen Babyboomern (Geburtsjahrgänge zwischen 1946 und 1970) und der Generation Y (Geburtsjahrgänge zwischen 1985 und 1999): Während Beschäftigte der geburtenstarken Jahrgänge eine hohe Grundvergütung präferieren, legen jüngere Arbeitnehmer größeren Wert auf attraktive betriebliche Sozial- und Zusatzleistungen. Dazu zählen unter anderem Leistungen aus den Bereichen Mobilität und Gesundheit sowie solche zur Förderung der Work-Life-

Balance. Generationenübergreifenden Anklang finden betriebliche Sozialleistungen, insbesondere die betriebliche Altersversorgung. Bei der Einschätzung der Attraktivität der Leistungen aus den Bereichen Altersversorgung, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenschutz, Absicherung im Krankheitsfall sowie Pflege- und Unfallabsicherung wurden durch die Generationen insbesondere die vom Arbeitgeber finanzierten Leistungen bevorzugt.

Aktuell konzentrieren sich die Vergütungsmodelle der Unternehmen noch zu sehr auf die Bedürfnisse der Babyboomer. Individuelle Pakete mit hohem Benefit-Anteil bzw. einer größeren Wahlfreiheit werden dagegen bislang kaum angeboten.

Auch bei den Zusatzleistungen setzen die beiden Mitarbeitergenerationen andere Schwerpunkte: Babyboomer achten vermehrt auf Teilzeitmodelle für einen gleitenden Übergang in den Ruhestand. Jüngere Arbeitnehmer legen dagegen mehr Wert auf Zuschüsse und Freistellungen für Weiterbildungen.

Mitarbeiter erfolgreich gewinnen und binden – zentrale Zukunftsaufgabe

Die vorliegende Studie zeigt, wie Unternehmen Arbeitnehmer mit den passenden Vergütungs- und Benefitmodellen gewinnen und binden können. Die Experten der Funk Vorsorgeberatung legen aussagekräftige Hinweise und Ansatzpunkte vor und entwickeln daraus effiziente Konzepte für die wirkungsvolle Gestaltung optimaler Strukturen.

Wie wichtig individuelle Angebote sind, zeigen die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen: Schon heute stellt der demografische Wandel die Wirtschaft vor große Herausforderungen. Viele Unternehmen spüren bereits den Fachkräftemangel und sorgen sich um den Nachwuchs. Die umworbenen Fachkräfte wiederum kennen ihren Marktwert und äußern ihre Ansprüche zunehmend deutlich.

Frank Rebenstorff
f.rebenstorff@funk-gruppe.de
Christine Schramm
c.schramm@funk-gruppe.de



Studie: Schadenbearbeitung in der Gebäude-Versicherung Anspruch vs. Wirklichkeit

Die Immobilienwirtschaft und auch die Assekuranz stehen vor der Herausforderung der Digitalisierung von Kommunikation und Prozessen. Beide Seiten suchen nach ihren Wegen, sowohl in ihren eigenen Prozessabläufen (Kostensenkung) als auch im Verhältnis zu ihren Kunden (Service, Transparenz, Geschwindigkeit).

Die Abwicklung von Tausenden Schadenfällen in der Gebäude-Versicherung ist eine tägliche Kommunikations-Schnittmenge beider Parteien, die sich nachhaltig verändert.

Welche Erwartungen und Anforderungen haben die Immobilienunternehmen an einen effizienten und kundenorientierten Schadenmanagementprozess? Welchen Dienstleistungs- und Kommunikationsanspruch haben sie heute und in Zukunft?

Wohin entwickelt sich hingegen die Ausrichtung und Leistungsfähigkeit der Versicherer? Führen die Wege zueinander oder eher aneinander vorbei? Was sind die relevanten Störfaktoren und was die Erfolgsfaktoren, wie sind die Erwartungen im 5-Jahres-Zeitraum?

Die Gemeinschaftsstudie der V.E.R.S. Leipzig GmbH, der Funk Gruppe GmbH und der Crawford & Company (Deutschland) GmbH „Spannungsfeld Schadenbearbeitung in der Verbundenen Gebäude-Versicherung: Kundenbedürfnis vs. Wirklichkeit – aus der Gegenwart in die Zukunft!“ nimmt die Schadenregulierung in der Gebäude-Versicherung unter die Lupe.

Es wurden jeweils der Status quo der Schadenabwicklungsprozesse, die bestehenden Störfaktoren, die erwarteten Entwicklungen, Planungen und Ziele sowohl bei den Versicherern als auch bei den Immobilienunternehmen ermittelt und in Teilen gegenübergestellt. Zudem wurden ein Anforderungsprofil und eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der am Schaden beteiligten Marktakteure durch die Immobilienunternehmen erfragt.

Der Anspruch der Immobilienunternehmen hat sich deutlich verändert

Die Immobilienwirtschaft befindet sich im Wandel durch die Digitalisierung. Zudem verändern sich die Dienstleistungsanforderungen ihrer Kunden, den privaten und gewerblichen Mietern. Viele Schritte sind getan, wobei die Unternehmen noch an unterschiedlichen Stellen stehen.

Die Abwicklung eines versicherten Gebäudeschadens ist ein Prozess, der gewerbliche Immobilienunternehmen jeden Tag beschäftigt und direkten Einfluss auf die Zufriedenheit ihrer Kunden hat. Der Anspruch der Immobilienunternehmen an die Schadenabwicklung hat sich dadurch bereits deutlich verändert und wird sich noch stark weiterentwickeln.

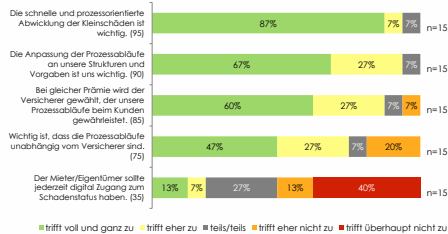
Prozesseffizienz ist ein entscheidender Wettbewerbsfaktor

Für 94 % der Unternehmen ist die Anpassung der Prozessabläufe an ihre Strukturen und Vorgaben wichtig.

Vor Jahren war der Preis für die VGV Police das absolut ausschlaggebende Kriterium. Heute ist die Aussage von 87 % der befragten Unternehmen, dass die Gewährleistung ihrer Prozessabläufe in der Schadenabwicklung durch den Versicherer/Vermittler bei sonst gleichen Voraussetzungen das Maß der Dinge ist. Die Zeiten, in denen die Versicherer den Kunden vorgeben, wie und auf welchem Weg sie einen Schaden melden müssen, sind offensichtlich vorbei.

5.2 Studienergebnisse Teil II - Gewerbliche Versicherungsnehmer Politische und strategische Fragen

Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu:
(III/IV)



➤ trotz zunehmend lauter werdender Transparenzforderungen wenig Zustimmung zur Verfügbarkeit eines digitalen Zugangs zum Schadenstatus für Mieter/Eigentümer

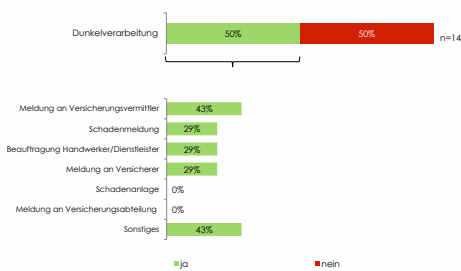
Der Status quo

Der Grad der Digitalisierung ist bezogen auf die Abwicklung eines Gebäude-Versicherungsschadens noch ausbaufähig. Derzeit nutzen 50 % der befragten Immobilienunternehmen Teilprozesse der Dunkelverarbeitung in der Schadenabwicklung, nur 20 % der Unternehmen arbeiten im Schadenbereich mit digitalen Akten.

Wenn man davon ausgeht, dass die Immobilienunternehmen in anderen Prozessen, z. B. der Instandhaltung, einen hohen Grad der digitalen Kommunikation umsetzen, dann lässt dies darauf schließen, dass der Versicherungsfall aus einem effizienten Prozess der Instandhaltung ausgekoppelt und zur Abwicklung mit dem Versicherer/Versicherungsvermittler überwiegend manuell bearbeitet wird. Das verzögert die Abläufe, erschwert die Transparenz und macht die Kommunikation aufwendig. Alles Faktoren, die sich im Verhältnis zum betroffenen Mieter und aus betriebswirtschaftlicher Sicht des Unternehmens nicht positiv auswirken.

5.1.3 Studienergebnisse Teil II - Gewerbliche Versicherungsnehmer Statistische Angaben und Standardfragen: Schadenbearbeitung und Schadenregulierung

Gibt es in Ihrem Haus bereits Teilprozesse der Dunkelverarbeitung? Wenn ja, welche?*



Die externe Vernetzung ist noch gering

Die Mittel einer effizienten Schadenabwicklung werden bisher überwiegend zur Erreichung interner Effizienz eingesetzt. Die Studie lässt erkennen, dass die Fokussierung auf die interne Effizienz sowohl bei den Versicherern als auch bei den Immobilienunternehmen vorherrscht.

Die Effizienz in der Vernetzung und damit dem Ablauf der Schadenabwicklung lässt sich auf diese Weise fast nur in einer 1:1-Beziehung herstellen, was einerseits für die Immobilienunternehmen den Versicherermarkt sehr einschränkt und andererseits für die Versicherer den Kundenmarkt sehr einengt.

Eine effiziente Kommunikation mit allen am Schaden Beteiligten entsteht erst durch die nach außen gerichtete Vernetzung. Die vernetzte Kommunikation aller am Schaden Beteiligten wird als äußerst komplex angesehen. Ist das wirklich so?

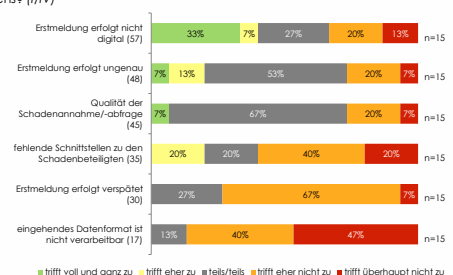
Ganz wesentliche Störfaktoren liegen an anderer Stelle

Auf den ersten Blick scheint die Vernetzung das Hauptproblem zu sein. Aber ganz wesentliche Störfaktoren eines modernen, digitalen Schadenabwicklungsprozesses liegen an anderer Stelle, wie die Studie eindeutig zeigt:

Die nicht digitale und/oder ungenaue Erfassung/Meldung des Schadens und die Qualität der Schadenannahme sind ganz erhebliche und effizienzrelevante Störfaktoren in der digitalen Weiterverarbeitung eines Gebäudeschadens. IT-technische Probleme (fehlende Schnittstellen, Datenformate etc.) und somit auch die Vernetzung mit den am Schaden Beteiligten folgen erst danach.

5.1.3 Studienergebnisse Teil II - Gewerbliche Versicherungsnehmer Statistische Angaben und Standardfragen: Schadenbearbeitung und Schadenregulierung

Welchen Störfaktoren unterliegt Ihr Haus bei der digitalen Weiterverarbeitung eines Gebäudeschadens? (II/IV)

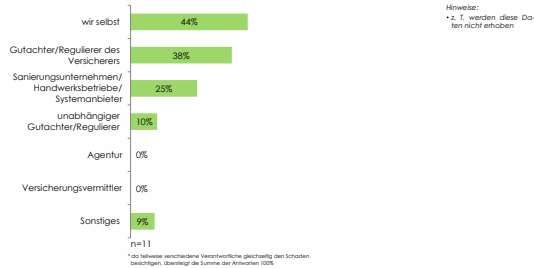


➤ Probleme bereiten am ehesten eine nicht digitale, ungenaue Erstmeldung sowie die Qualität der Schadenannahme/-abfrage

5.1.3 Studienergebnisse Teil II - Gewerbliche Versicherungsnehmer Statistische Angaben und Standardfragen: Schadenbearbeitung und Schadenregulierung

5

Wer besichtigt die Gebäudeschäden vor Ort?*



➤ wer besichtigt, ist ganz verschieden und abhängig vom Schaden

Sie lassen sich jedoch umso einfacher bewerkstelligen, je besser die Schadendatengrundlage ist, und die beginnt am Anfang.

Interessant ist, dass ein ganz wesentlicher Teil der Schäden durch Mitarbeiter der Immobilienunternehmen oder den Versicherer/Vermittler vor Ort besichtigt wird.

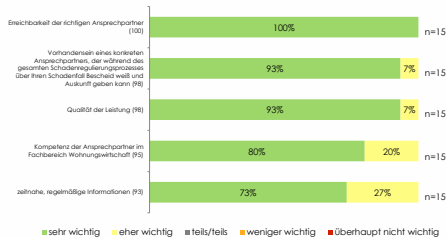
Die Erwartung der Immobilienunternehmen

Befragt nach einer detaillierten Bewertung der am Schaden beteiligten Akteure, reflektieren die Immobilienunternehmen deutlich, dass aus Kundensicht der einfache und schnelle Datentransfer nur ein Teil der Erwartungen/Anforderungen der Zukunft ist.

5.2 Studienergebnisse Teil II - Gewerbliche Versicherungsnehmer Politische und strategische Fragen

6

Im Falle eines Gebäudeschadens: Wie wichtig sind Ihnen folgende Leistungen bei Ihren Gebäudeversicherern/Versicherungsvermittlern? (I/III)



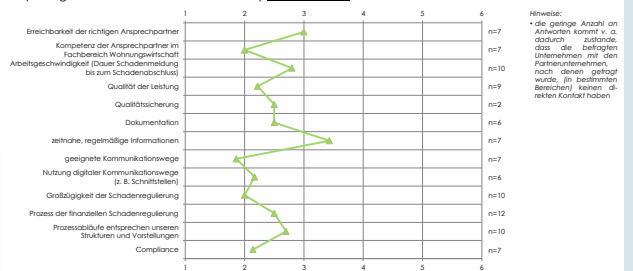
➤ Erreichbarkeit und Auskunftsfähigkeit der Ansprechpartner sowie Qualität der Leistung sind besonders wichtig für eine gute Zusammenarbeit

Die Erwartung der gewerblichen Immobilienkunden an ihre Versicherer/Versicherungsvermittler beginnt beim ersten Kontakt, der Erreichbarkeit des richtigen, persönlichen Ansprechpartners (100 %), der kontinuierlichen Begleitung und der wohnungswirt-

5.2 Studienergebnisse Teil II - Gewerbliche Versicherungsnehmer Politische und strategische Fragen

7

Bitte bewerten Sie die am Schaden beteiligten Partner hinsichtlich folgender Punkte! (Bitte geben Sie Schulnoten von 1 bis 6!) - Versicherer -



➤ Kundenbedarf bei Erreichbarkeit der richtigen Ansprechpartner und zeitnahe, regelmäßige Information

schaftlichen Kompetenz der Ansprechpartner (93 % und 80 %). Die reine Callcenter-Betreuung mit immer wieder unterschiedlichen Ansprechpartnern wird dem nur kaum gerecht.

Die Kommunikation und Dokumentation wird dabei digital, transparent und vernetzt erwartet. Es ist keine Frage mehr des „ob“, sondern nur des „wie, wie einfach, wie schnell, wie gut“.

Fazit

Je besser die Datengrundlage ist, die das Immobilienunternehmen zu seinem Schaden hat – durch eigene Mitarbeiter, durch Dritte oder in einer Kombination von beidem –, desto einfacher und flexibler lassen sich die Folgeschritte vernetzt, transparent und zügig aufsetzen. Der Schlüssel liegt in einer guten Datengrundlage, einer kompetenten persönlichen Betreuung im Schadenfall durch Fachleute und einem möglichst hohen Grad der Vernetzung beim Datentransfer.

Darüber hinaus zeigt die Studie, wie unterschiedlich die Immobilienunternehmen die Schadenabwicklung organisiert haben, wie sie den Markt und die am Schadenprozess Beteiligten einschätzen und sie dokumentiert vor allem auch die Seite der Versicherer und deren Ausrichtung für die Zukunft.

Christine Seiler
c.seiler@funk-gruppe.de

Legionellen: Vermieter sind in der Pflicht

Durch die Trinkwasserverordnung werden Vermieter, Verwalter und auch die WEGs für die Qualität des Trinkwassers und die daraus resultierenden Folgen in die Pflicht genommen.

Ursachen

In Deutschland erkranken jährlich bis zu 32.000 Menschen an einer Lungenentzündung, die durch Legionellen hervorgerufen wird. Bis zu 15 % der Fälle enden tödlich (Daten gemäß Schätzung des Umweltbundesamtes). Hierzu kommen noch die Pontiac-Fieber-Fälle, welche zwar einen milderen Verlauf haben, aber ebenfalls durch Legionellen verursacht werden.

Hauptursache ist abgestandenes und/oder zu warmes Wasser in den Leitungen. Die gefährliche Vermehrung von Legionellen kann aus falsch konstruierten oder falsch betriebenen Trinkwasser-Installationssystemen resultieren. Endständige Leitungen, die selten oder gar nicht genutzt werden, können ebenso eine Brutstätte für Legionellen bilden wie längerfristig leerstehende Wohnungen. Hinzu kommt, dass übertriebenes Energiesparen, wenn z. B. der Warmwasserspeicher nicht auf 60 °C aufgeheizt wird, sich negativ auswirken kann.

Verantwortlichkeiten

Grundsätzlich ist für den bestimmungsgemäßen Betrieb der Trinkwasseranlage im Gebäude der Eigentümer bzw. der beauftragte Hausverwalter verantwortlich. Gewerbliche Vermieter müssen einmal jährlich durch ein zertifiziertes Labor eine Legionellen-Untersuchung durchführen lassen, wenn der Warmwasserspeicher mehr als 400 l fasst oder Warmwasserleitungen mehr als 3 l Volumen zwischen Speicher und Wasserhahn aufweisen. Damit fallen in der Regel sämtliche vermieteten Mehrfamilienhäuser unter die Verordnung. Das Ergebnis muss zeitnah dem Gesundheitsamt gemeldet werden und die Mieter oder WEG-Eigentümer sind vom Ergebnis der Wasseruntersuchung zu informieren. Das Gesundheitsamt kann unter bestimmten Voraussetzungen das Intervall der Untersuchungen verlängern.

Des Weiteren wurde im aktuellen Urteil des BGH festgestellt, dass die Pflicht zur Prüfung des Trinkwassers auf Legionellen unbedingt ernst zu nehmen ist. Bei Verstößen drohen nicht nur Buß-

gelder, sondern auch erhebliche Schadenersatz- und Schmerzensgeldansprüche der betroffenen Mieter. Durch die Entscheidung des BGH wurden die rechtlichen Voraussetzungen an die Beweisführung durch den geschädigten Mieter erheblich gesenkt, sodass hier der Eigentümer/Vermieter in der Pflicht ist zu beweisen, dass er geeignete Maßnahmen durchgeführt hat (Urteil vom 06.05.2015, AZ: VIII ZR 161/14).

Es ist daher unbedingt zu empfehlen, sämtliche Untersuchungen und Maßnahmen an den Trinkwasseranlagen gut zu dokumentieren und zumindest 10 Jahre aufzubewahren.

Legionellen-Befall – Was nun?

Ergibt die Untersuchung einen Legionellen-Befall oder besteht seitens eines Mieters der Verdacht eines Legionellen-Befalls, muss der Eigentümer/Verwalter unverzüglich Maßnahmen zur Aufklärung der Ursache des Legionellen-Befalles einleiten, die eine Ortsbesichtigung sowie die Prüfung der Einhaltung der einschlägigen, technischen Regeln beinhalten müssen. Des Weiteren muss der Eigentümer/Verwalter die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der betroffenen Mieter ergreifen. Sofern seitens des Mieters bereits Schadenersatzansprüche an-



gedroht werden, sollte umgehend auch der Haftpflichtversicherer informiert werden.

Haftung und Versicherungsschutz

Grundsätzlich ist der Legionellen-Befall im Rahmen und Umfang der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung mitversichert. Aus diesem Grund übernimmt der Haftpflicht-Versicherer die Prüfung, ob seitens des Eigentümers, Vermieters oder Verwalters ein Verschulden vorliegt. Sofern nachgewiesen werden kann, dass diese alles Erforderliche getan haben, um einen Legionellen-Befall zu vermeiden, übernimmt der Versicherer die Abwehr der unberechtigten Schadenersatzansprüche. Denn der Gesetzgeber hat auch für diese Fälle eine verschuldensabhängige Haftung vorgesehen. Das bedeutet, sollte hier z. B. eine falsch betriebene Trinkwasseranlage ursächlich sein, wird der Versicherer selbstverständlich auch den Ausgleich der berechtigten Ansprüche vornehmen. Teilweise werden die Kosten zur Sachverhaltsklärung, Rechtsanwalts- oder gar Gerichtskosten vom Versicherer übernommen.

Es ist jedoch zu beachten, dass Schadenvermeidungs- und Schadenminderungsmaßnahmen zu den Obliegenheiten zählen. Falls grob fahrlässig hiergegen verstoßen wird, gefährdet dies den Versicherungsschutz.

Mietminderung

Gemäß dem Urteil aus 2014 ist ein Legionellen-Befall in einer Mietwohnung erst dann ein Mangel, wenn der Grenzwert für eine Gesundheitsgefährdung erreicht wird (Az.: 452 C 2212/14 vom 25.06.2014). Daraus folgt, dass eine Mietminderung erst ab diesem Zeitpunkt berechtigt ist. Die Mietminderung zählt nicht zu den möglichen Schadenersatzansprüchen des Mieters und ist somit nicht vom Versicherungsschutz der Haftpflicht-Versicherung umfasst.

Michaela Kreß
m.kress@funk-gruppe.de

Beitragsangleichung in der Haftpflicht-Versicherung

Aufgrund der Steigerung der Schadenzahlen steht im Jahr 2015 wieder eine Beitragsangleichung der Versicherungsprämien an.



Die Treuhänderermittlung gemäß Ziffer 15 AHB hat eine Erhöhung des Durchschnitts der Schadenzahlungen aller zum Betrieb der Allgemeinen Haftpflicht-Versicherung zugelassenen Versicherer im Kalenderjahr 2014 gegenüber 2013 von 5,4 % festgestellt. Die vorgeschriebene Abrundung des ermittelten Prozentsatzes auf die nächstniedrigere durch fünf teilbare Zahl ergibt eine Erhöhung von 5 %.

Diese Anpassung wird für Haftpflicht-Versicherungsverträge ab Fälligkeit 01.07.2015 oder später fällig. Nicht erhöht werden Beiträge, die nach Lohn-, Bau- oder Umsatzsumme – ausgenommen Mindestbeiträge – berechnet sind.

Silvana Sand
s.sand@funk-gruppe.de

Due Diligence: Umfassende Expertise aus einer Hand

Um bei Immobilientransaktionen alle wertrelevanten Gegebenheiten der Immobilie zu identifizieren, ist eine umfangreiche Risikoprüfung, die Due Diligence (DD), erforderlich.

Die BBT GmbH bietet ihren Kunden hierzu Teil- und Komplettleistungen an, die sicherstellen, dass die stetig gestiegenen Anforderungen an eine solche DD auf Käufer- oder Verkäuferseite erfüllt werden.

Die Due Diligence beinhaltet eine Analyse der Stärken und Schwächen des Objekts, des Portfolios oder der Unternehmensbeteiligungen sowie der entsprechenden Risiken (Red-Flags, Dealbreaker). Damit dient sie der Wertfindung von Objekten, Portfolios und Unternehmen.

Risikoprüfung in sechs Bereichen

Eine Due Diligence kann folgende Themenfelder abdecken:

- Commercial (kaufmännisch)
- Technical
- Financial
- Tax
- Legal
- Umwelt

Nachteile bei unterschiedlichen Leistungspartnern

Werden einzelne Due-Diligence-Leistungen an unterschiedliche Partner vergeben, kann dies Nachteile für Auftraggeber wie Auftragnehmer haben, da die einzelnen Bereiche vielfach zusammenwirken: So werden etwa im Rahmen der Commercial DD beispielsweise nicht nur die vertraglich vereinbarten und künftig zu erwartenden Erträge geprüft, sondern auch die zu erwartenden Kosten und Risiken. Diese können jedoch nur sorgfältig geprüft werden, wenn die Ergebnisse der Untersuchungen aus den Bereichen Technik, Recht und Steuern in die kaufmännische Prüfung mit einfließen. Ähnlich verhält es sich mit der technischen Due Diligence und auch mit der Finanzierungsprüfung, die jeweils mit den anderen Themenbereichen zusammenhängen. Der daraus



resultierende Abstimmungsaufwand der einzelnen Partner der Transaktionsprüfung kostet Zeit und kann auch die Qualität des Gesamtergebnisses mindern.

BBT unterstützt bedarfsgerecht

Wir bieten unseren Kunden eigenständig die Risikoprüfung in den Bereichen Commercial, Technical und Financial an, in den Bereichen Tax, Legal und Umwelt in enger Kooperation mit erfahrenen Partnern. Mit unserem breiten Leistungsspektrum unterstützen wir Sie bedarfsgerecht aus einer Hand: von der immobilienwirtschaftlichen über die technische Due Diligence bis hin zur vollständigen Wertermittlung und Finanzierungsprüfung der Objekte.

Stefan Kube
stefan.kube@bbt-gmbh.net



Strategische Unternehmensplanung in der Praxis

Die strategische Unternehmensplanung ist in allen Branchen eines der wichtigsten Führungsinstrumente, um die Effizienz und Effektivität im Unternehmen zu erhöhen sowie das Erfolgspotenzial langfristig zu sichern.

Der stetige Wandel und die Komplexität in der Unternehmenswelt bedürfen mehr denn je einer zukunftsorientierten Planung und Kontrolle sowie entscheidungsrelevanter Informationsversorgung, um Chancen und Risiken in der Umwelt frühzeitig zu identifizieren und problemlösungsorientiert gegenzusteuern. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Studien* zur strategischen Unternehmensplanung veröffentlicht, die die aktuelle Situation und Trends beschreiben. Im Folgenden sind sie ausschnittsweise zusammengefasst.

Studien

Allgemeine Ergebnisse

Obwohl die Mehrheit der Unternehmen die strategische Unternehmensplanung für sinnvoll und einen wesentlichen Erfolgsfaktor hält, wird sie nur in der Hälfte aller Unternehmen konsequent umgesetzt.

Demgegenüber wird die operative Unternehmensplanung deutlich stärker betrieben. Dies hat mehrere Gründe: begrenzte finanzielle und zeitliche Ressourcen, fehlende Methodenkompetenzen, eine unsystematische Herangehensweise an die Unternehmensplanung sowie die allgegenwärtige Excel-Planung, die jedoch zu massiven Problemen führt. So beanstanden Excel-Planer vor allem mangelnde Flexibilität, fehlende Planungsfunktionen (z. B. Szenarienanalysen) und den großen planungsbezogenen Aufwand sowie die hohe Fehleranfälligkeit.

Noch immer dominiert in den Unternehmen die Jahresplanung (Budgetplanung). Der strategischen Planung, der Mittelfristplanung und finanziellen Prognosen (Forecast) wird aktuell noch wenig Bedeutung beigemessen. Positiv ist, dass sich SWOT-Analysen, Benchmarking in Verbindung mit Markt- und Wettbewerbsanalysen sowie Portfolioanalysen im Rahmen der Unternehmensplanung etabliert haben.

Trends in der Unternehmensplanung

Ausgehend von den aktuellen Entwicklungen bereiten sich die planenden Unternehmen auch auf künftige Herausforderungen vor. Folgende Trends stellen die Studien fest:

- Anteil der businessorientierten Planungsarten steigt (rollierende Prognosen, operative Prognosen)
- Zeitaufwand für strategische Unternehmensplanung steigt
- Planung wird immer detaillierter
- Planung erfolgt langfristiger
- Planung wird besser mit anderen Performance-Management-Prozessen abgestimmt (Risikomanagement, Portfoliomanagement usw.)
- Szenarienanalysen werden häufiger durchgeführt
- Unternehmen führen regelmäßiger interne Strategiesprache durch
- Anzahl der Abstimmungsschleifen im Planungsprozess nimmt zu
- Immer mehr Unternehmen planen ein festes Jahresbudget für die Unternehmensplanung
- Integrierte Planung auf allen Ebenen steht immer höher im Kurs
- Planende Unternehmen lösen sich von der Excel-Planung und nutzen öfter spezielle Planungs-Tools
- Überprüfung der Unternehmensplanung durch externe Berater
- Einsatz von externen Planern, wenn Unternehmen aus zeitlichen oder methodischen Gründen selbst nicht in der Lage sind, die Unternehmensplanung durchzuführen

Gute Gründe für die strategische Planung

Die Studien belegen eindeutig einen positiven Zusammenhang zwischen der strategischen Unternehmensplanung und dem Unternehmenserfolg. Unternehmen mit fundierter Planung bleiben im Markt länger erfolgreich und verfügen über bessere Verhandlungsoptionen gegenüber Kreditgebern.

Obwohl für Unternehmen eigentlich keine rechtliche Pflicht zur Unternehmensplanung besteht (Ausnahme: Aktiengesellschaften), kann diese aus dem Aktiengesetz abgeleitet werden. Danach müssen Unternehmen ein Risikofrühwarnsystem einrichten. Eine Einschätzung der unternehmensspezifischen Risiken ist ohne Unternehmensplanung allerdings nicht möglich. Insbesondere Unternehmen, die einen Lagebericht erstellen müssen, können die Unternehmensplanung bei entsprechender Qualität als Grundlage für den Prognose-, Chancen- und Risikobericht verwenden.

In puncto Qualitätsanforderungen hat übrigens der Bundesverband Deutscher Unternehmensberater BDU e. V. im Jahr 2007 mit den „Grundsätzen ordnungsgemäßer Planung“ einen Mindeststandard für die Erstellung der Unternehmensplanung festgelegt.

Was bedeuten die Ergebnisse für Unternehmen?

Die strategische Unternehmensplanung wird immer wichtiger. Dabei ist sie nicht als einmalige Aktion, sondern als wiederkehrender, regelmäßig zu aktualisierender Prozess zu verstehen. Dies bietet die Chance, auf Ereignisse schnell reagieren zu können und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber der Konkurrenz zu sichern. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass sowohl die nötigen Unternehmensprozesse als auch die entsprechende Manpower vorhanden sind. Ist dies intern nicht gegeben, kann hierfür auch auf externe Beratungsleistungen zurückgegriffen werden.

Paul Jonda
paul.jonda@bbt-gmbh.net



* Quellen: Studententitel mit Herausgeber
BARC-Institut (2014): The Planning Survey – Aktuelle Entwicklungen, Trends und Prozesse in Unternehmen der D/A/CH/-Region
Hochschule Aalen, ProFirma (2007): Strategische Unternehmensplanung in kleinen und mittleren Unternehmen
Capgemini Consulting (2013): Forward Visibility Studie (2. Auflage) – Analysen und Empfehlungen für CFOs zur effektiven Unternehmensplanung
Detecon Consulting (2012): Unternehmensplanung: Volatilität, Behavioral Budgeting und Nachhaltigkeit
BaeringPoint (2009): Unternehmensplanung 2020 – Trends und Entwicklungen
PricewaterhouseCoopers (2010): Mit strategischer Planung zum Unternehmenserfolg – Umfrageergebnisse unter Führungskräften deutscher Unternehmen



Risikomanagement in der Wohnungswirtschaft – Teil 2

Was Sie über das Risikomanagement wissen sollten

Strategisches Risikomanagement bedeutet, vom Einzelrisiko bis zum Gesamtsystem alle Risiken im Blick zu haben und zu steuern. In Ausgabe 3/2014 der Funk-BBT News haben wir Ihnen zur Risikostrategie, zum Risikokatalog und zur Risikobewertung berichtet. In der heutigen Ausgabe geht es nun um die Risikosteuerung und um das Risikoberichtswesen.

Ziel der Risikosteuerung ist es, die Risikolage des Unternehmens gezielt zu beeinflussen. Die Risikolage drückt sich im sogenannten „risk exposure“ (Risikoausmaß) aus. Dieses wird durch die beiden Kategorien Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenhöhe des Risikos beschrieben. Eine Beeinflussung dieser beiden Kategorien führt im Folgeschluss zur Beeinflussung des „risk exposure“ und damit zur Verbesserung der Risikosituation des Unternehmens. Im Rahmen der Risikosteuerung gilt es, Maßnahmen zu definieren,

die zu einer Verringerung der Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder der Schadenhöhe beitragen (siehe Abb. 1).

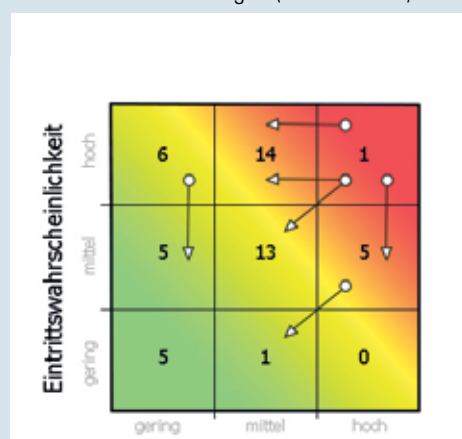


Abbildung 1: Risikomap – Beeinflussung der Kategorien



Im Allgemeinen lassen sich die Steuerungsmaßnahmen in aktive und passive unterscheiden. Die bewusste Gestaltung der Risikostruktur bzw. Risikolage führt zur direkten Beeinflussung des Risikoausmaßes. Beispiele für aktive Steuerungsmaßnahmen sind:

- Vermeidung von Neubau- oder Modernisierungsprojekten
- Verkauf von risikobehafteten Objekten (negativer Cashflow)
- Zinsfestschreibungen zur Minderung des Prolongationsrisikos
- Festlegung/Definition bspw. von Vermietungsprozessen zur Minderung des Prozessrisikos
- Passive Maßnahmen sind vorsorgliche Maßnahmen, die nicht zu einer Veränderung der Eintrittswahrscheinlichkeit oder der Schadenhöhe führen. Vielmehr wird unterstellt, dass bestimmte Risiken nicht beeinflusst werden können. Um diese zu steuern, werden bspw. Versicherungen abgeschlossen (Wohngebäude-, Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung) oder Liquiditätsreserven hinterlegt

In welchem Ausmaß die Unternehmen bereit sind, Risiken einzugehen, wird bei der Erarbeitung der Risikostrategie festgelegt. In

Abhängigkeit der Risikobereitschaft und der Risikotragfähigkeit der Unternehmen bestimmt sich, in welchem Ausmaß aufgedeckte Risiken zu behandeln sind. Eine sicherheitsorientierte Wohnungsgenossenschaft ist gewillt, ein möglichst geringes Gesamtrisiko zu haben, wohingegen Immobilienfonds/Hedgefonds eher bereit sind, ein höheres Risiko einzugehen, da das Ziel der Gewinn-/Renditesteigerung stärker gewichtet wird.

Um eine gezielte Steuerung zu ermöglichen, ist es förderlich, je Risikobereich oder je Einzelrisiko Steuerungsmaßnahmen zu benennen. Die Umsetzung der Steuerungsmaßnahme erfolgt operativ. Beispielhaft seien nachfolgend Risikomaßnahmen für ein Wohnungsunternehmen benannt.

Ein gänzlicher Ausschluss aller Risiken ist im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit nicht möglich, d. h., ein Restrisiko bleibt. Zudem ist von Zeit zu Zeit zu prüfen, ob die Steuerungsmaßnahmen förderlich sind oder ggf. aktualisiert werden müssen.

Risikoberichtswesen/Risikoreporting

Während des RM-Prozesses besteht permanent der Bedarf an Informationen über die Risikolage des Unternehmens. Dieser Informationsbedarf interner und externer Adressaten lässt sich über ein risikospezifisches Berichtswesen abdecken.

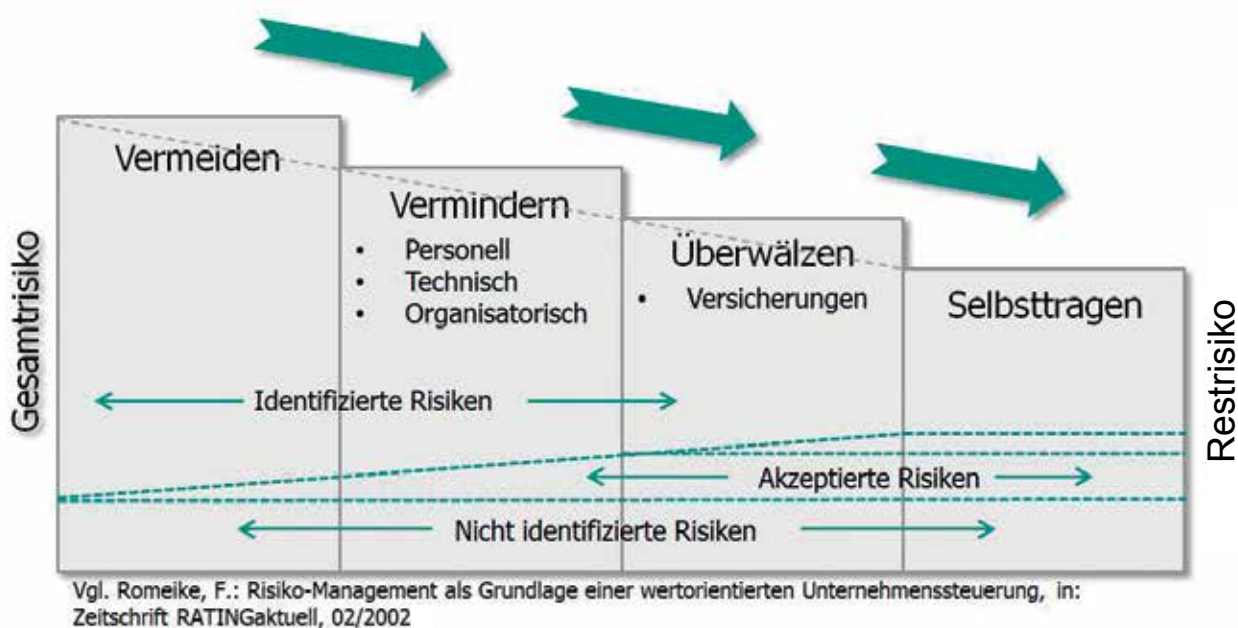


Abbildung 2: Übersicht aktive/passive Maßnahmen

Risikobereich	Einzelrisiken	Maßnahmen
Technische, umweltbezogene Risiken, Risiken des Immobilienbestandes	Risiko Instandhaltungsstau	Instandhaltungsplan (kurz-, mittel-, langfristig) Kalkulation Instandhaltungsbudget Gebäudezustandsanalyse (epiqr)
	Mietausfallrisiko	Forderungsmanagement (Bonitätsprüfung, monatlicher Miet- und Kautionsmahnlauf) Abschluss von Bürgschaften
	Leerstands-/Vermietungsrisiko	Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Objektzustands Erarbeitung einer Marketing-/Vermietungsstrategie Mieterbindungsmaßnahmen (Einrichtung Servicebüro, Mieterhotline, Mieterfeste)
Wirtschaftliche Risiken	Angebotsrisiken (Marktleerstand)	Marktbeobachtung Szenarioberechnungen
	Soziodemografische Risiken	Marktbeobachtung Szenarioberechnungen Förderung der Drittverwendungsfähigkeit von Wohnraum
Unternehmens-/ Organisationsrisiken	Qualifikationsrisiken	Fortbildungsmaßnahmen (Seminare, Coaching) Personalentwicklungsplan Stellenbeschreibungen Erfolgskontrollen
	Personalrisiken	Altersteilzeitregelungen Wissensmanagement Förderung der Mitarbeiterbindung Gesundheitsförderung
Finanzielle Risiken	Finanzierungsstrukturrisiko	Finanzierungsmanagement Umschuldung, Sondertilgung
	Prolongationsrisiko	Zinsmanagement Zinsfestschreibungen frühzeitige Darlehensausschreibung Szenarienberechnung (Beobachtung der Entwicklung der Zinsen)

Abbildung 3: Maßnahmen der Risikosteuerung

Beim Aufbau bzw. bei der Weiterentwicklung des Risikoberichtswesens sind daher folgende Fragestellungen zu klären:

1. Wer sind die Empfänger der Risikoberichte?
2. Welche Informationen/Daten benötigen die Empfänger?
Was soll also berichtet werden?
3. Wann und wie häufig werden die Risikoberichte versandt?

Das Risikoberichtswesen muss so gestaltet sein, dass die für den Empfänger relevanten Informationen in der richtigen Art und Weise (Inhalt, Detaillierungsgrad des Berichts) und zum richtigen Zeitpunkt (Berichtsturnus) zur Verfügung gestellt werden.

Empfänger von Risikoberichten

Externe Adressaten	Interne Adressaten
Wirtschaftsprüfer	Aufsichtsrat
Investoren (Aktionäre, Genossenschaftsmitglieder, ...)	Vorstand, Geschäftsleitung
Banken, Finanzierer	„Strategische“ RM-Einheit (Stabstelle, Abteilung, ...)
Öffentlichkeit	„Operative“ RM-Einheiten (Risikobearbeiter in den jeweiligen Abteilungen)

Externe Risikoberichtsempfänger sind bspw. Wirtschaftsprüfer, Investoren oder Banken. Wichtige Adressaten der internen Risikoberichterstattung sind die Geschäftsleitung, der Aufsichtsrat sowie die verantwortliche zentrale RM-Abteilung oder Stabstelle und alle sogenannten Risikobearbeiter.

Inhalte von Risikoberichten

Ein Instrument, um externen Adressaten Informationen über die Risikolage des Unternehmens zu liefern, ist der Risikobericht als Teil des Lageberichts. Inhalt und Aufbau des Lageberichts werden durch die Regelungen der Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) gegeben. Im Wesentlichen müssen folgende Punkte berichtet werden:

- Darstellung von Einzelrisiken, Maßnahmen und Wirkungen
- Erläuterung der gesamten Risikolage des Unternehmens
- Angaben zum (Aufbau) des Risikomanagementsystems

Der Risikobericht wird einmal jährlich veröffentlicht.

Interne Adressaten wie bspw. Geschäftsleitung, Vorstand und Aufsichtsrat benötigen detaillierte Informationen und werden regelmäßig (quartalsweise, halbjährlich) über die Risikolage informiert:

- Betrachtung des Gesamtportfolios sowie einzelner Cluster
- Betrachtung aller Risikokategorien (Immobilien, Immobilienmarkt/-standort, Unternehmen/Organisation etc.)
- Analyse der Risikolage anhand spezifischer Risikokennzahlen je Risikokategorien

Die Aufgabe der operativen RM-Einheiten („Risikobearbeiter“) ist hingegen die permanente Überwachung bestimmter Risikokategorien und Teilrisiken. Die sogenannten Risikobearbeiter übernehmen in der täglichen Unternehmenspraxis die Umsetzung der Risikomaßnahmen (bspw. regelmäßige Prüfung der Spielgeräte/Spielanlagen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht) und damit die aktive Steuerung der Risiken.



Um zu prüfen, ob die Steuerungsmaßnahmen tatsächlich umgesetzt und damit die Gefahren reduziert werden, sind Auswertungen mittels Risikoberichten häufiger notwendig. Diese Berichte haben dann zumeist einen höheren Detaillierungsgrad, weil diese sich auf ein bestimmtes Teilportfolio, einzelne Risikokategorien oder Einzelrisiken beziehen.

Berichtsarten, Berichtszeitpunkte

Um ein laufendes Risikoberichtswesen zu ermöglichen, lassen sich verschiedene Berichtsarten nutzen:

- Standardrisikoberichte
- Ad-hoc-Berichte
- Spezialberichte

Die Standardrisikoberichte umfassen einen festgelegten Berichtsinhalt und werden zu den festgelegten Berichtsturnussen erzeugt.

Bei der Ad-hoc-Berichterstattung wird der Bericht unter bestimmten Bedingungen ausgelöst. Werden für die hinterlegten Risikokennzahlen entsprechende Schwellen- bzw. Eskalationswerte überschritten, wird automatisch ein Bericht erstellt und an die jeweiligen Berichtsempfänger (Geschäftsleitung, RM-Abteilung, Risikoverantwortliche) gesandt.

Zudem werden Spezialberichte genutzt, um Risikosituationen aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu analysieren. Spezialberichte werden bspw. in Vorbereitungen für Aufsichtsratssitzungen erstellt. Um die Risikoberichterstattung möglichst standardisiert umzusetzen, empfiehlt sich die Unterstützung durch IT-Systeme. Hierin lassen sich nicht nur die Risikokennzahlen hinterlegen und automatisch berechnen, auch die Berichtsempfänger und Berichtsgruppen können zumeist definiert werden, sodass die für den Empfänger relevanten Informationen in der richtigen Art und Weise und zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung gestellt werden können.

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





Sven Rudolph, Ingo Lindner, Sabine Paborn, Andreas Grunow, Hartmut Heidenreich, Henri Lüdeke

> 25 Jahre BBT

In diesem Jahr dürfen wir das erste „echte“ Jubiläum feiern.



Am 25. Juli 1990 wurde die BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. ins Leben gerufen. Im Jahr 2002 beteiligte sich die Berliner Volksbank e. G. an der BBT.

Das prägendste Ereignis des Geburtsjahres 1990 war der Fall der Mauer. Das Wort des Jahres 1990 war „Neue Bundesländer“.

Die BBT wurde geschaffen, um den großen Beratungsbedarf der unternehmerischen Wohnungswirtschaft zu befriedigen. Auch bereits im Jahr 1990 wurde das erste Abkommen zwischen Funk und der BBT zur Beratung in Versicherungsfragen abgeschlossen.

Die BBT Unternehmensgruppe ist heute ein modernes Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, das der Immobilien- und

Kreditwirtschaft mit den vier Säulen BERATEN, BAUEN, VERWALTEN und SOFTWARE ein breites Leistungsspektrum bietet.

Ein Firmenjubiläum ist das Kramen in Erinnerungen an eine gemeinsame Wegstrecke mit den Kunden und den Kollegen und Ausblicken auf die nächsten 25 Jahre. Diesen Austausch wollen wir mit Ihnen gemeinsam am 23.09.2015 ab 18:00 Uhr im Stadtbad Oderberger, Oderberger Straße 57 – 59 in Berlin pflegen.

Wir freuen uns auf diese Jubiläumsfeier, dieses Wiedersehen mit alten und neuen Freunden, Bekannten, Geschäftspartnern und Kollegen. Save the date!

Besuchen Sie uns auch auf unserer Homepage www.bbt-gmbh.net.

Hartmut Heidenreich
hartmut.heidenreich@bbt-gmbh.net



> Mietpreisbremse: Die ortsübliche Vergleichsmiete

Das Gesetz zur Mietpreisbremse ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten.

Nun stellt sich der Wohnungswirtschaft die Frage, wie sich der staatliche Eingriff bei der Mietengestaltung in der Praxis handhaben lässt. Ein Aspekt ist die ortsübliche Vergleichsmiete.

Gesetzliche Voraussetzung: Ein angespannter Wohnungsmarkt

Handlungsbedarf besteht bei einem angespannten Wohnungsmarkt. Dieser liegt laut Gesetzentwurf der Bundesregierung vor, „wenn ...

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

Ist bereits eine der Voraussetzungen erfüllt, können die Bundesländer Gebiete ausweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Dann darf die Miete bei Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. In Berlin soll das gesamte Stadtgebiet unter diese Regelung fallen.

Ausgenommen sind sowohl Neubauwohnungen (bezugsfertig nach dem 01.10.2014) als auch umfassend modernisierte Wohnungen bzw. Gebäude. Eine zweite Ausnahme betrifft das Niveau der Vormiete. Liegt sie seit mehr als einem Jahr bis zur Beendigung des Mietverhältnisses über der gesetzlich definierten Schwelle, kann diese Miethöhe auch künftig vereinbart werden.

Wie lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen?

Wichtigste Basis sind die örtlichen Mietspiegel. In vielen Großstädten gibt es qualifizierte Mietspiegel, die alle zwei Jahre angepasst und alle vier Jahre neu erstellt werden. Kleinere Gemeinden verfügen meist über einen einfachen Mietspiegel.

Da nicht für jede Region ein Mietspiegel erstellt wird, sind teilweise andere Methoden wie Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- und Mieterverbänden, statistische Erhebungen oder Gutachten als Grundlage für die Miethöhe heranzuziehen.

Das sagt das Gesetz

Gemäß § 558 Abs. 2 BGB entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete „den üblichen Entgelten, die [...] für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart [...] worden sind.“

Sofern vorhanden, ist ein Mietspiegel als Basis für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen.

Zwei Arten von Mietspiegeln

- Der einfache Mietspiegel wird als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt und alle zwei Jahre an die Marktgegebenheiten angepasst (§ 558c BGB).
- Dem qualifizierten Mietspiegel muss darüber hinaus eine wissenschaftliche Methodik zugrunde liegen. Er muss nach zwei Jahren angepasst und alle vier Jahre neu erstellt werden (§ 558d BGB).

Prinzipiell sind beide Mietspiegelvarianten zur Ermittlung der ortsüblichen Miete geeignet. Ein Gericht ist an einen auf einem einfachen Mietspiegel basierenden Wert aber nicht gebunden und kann eine andere Miethöhe festlegen. Daher besteht bei einfachen Mietspiegeln das Risiko, dass für die Ortsüblichkeit der Miete weitere Belege erforderlich sind.

Auch Mietpotenzialanalyse benennt Vergleichsmieten

In Kommunen, die keinen Mietspiegel erstellen, müssen andere Datenquellen verwendet werden. Neben Sachverständigengutachten ist die Benennung von Mietpreisen für vergleichbare Wohnungen ein Weg zur Definition der Miethöhe.

Letzteres kann etwa durch Mietpotenzialanalysen erfolgen, wie sie die BBT bislang häufig bei Neubauprojekten durchgeführt hat. Dabei wird die aktuell erzielbare Neuvertragsmiete unter Berücksichtigung der Standort- und Objektgegebenheiten auf Basis der Bestandsmieten ermittelt.

Bei Fragen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Heiko Steinbrück
heiko.steinbrueck@bbt-gmbh.net



Funk-BBT Round Table

Wer den Schaden hat ...

Diese Redensart ist uns allen wohl schon einmal begegnet und jeder verbindet damit unterschiedliche Wahrnehmungen oder Erfahrungswerte.

Im Rahmen des diesjährigen Round Table der Funk-BBT GmbH kam die Wissenschaft zu ihrem Recht: Funk hat mit der Universität Leipzig eine Studie durchgeführt, die dem Thema „Schadenmanagement in der Gebäude-Versicherung, Trends, Entwicklungen und Anforderungen in der Zukunft“ auf den Grund geht.



Das angeregte Publikum



Christine Seiler und Silvana Sand



Gerd Schulte



Dr. Claudia Wagner

Was es bedeutet, ein effektives Risikomanagement zu betreiben und dabei auf die gezielten Wechselwirkungen mit Versicherungslösungen zu achten, stellten Dr. Claudia Wagner und Christine Seiler anhand von Beispielen in Theorie und Praxis vor.

Darüber hinaus wurden Fakten und Trends zur aktuellen Entwicklung auf dem Versicherungsmarkt sowie vertiefte Einblicke in unterschiedliche Versicherungslösungen für Mieter vorgestellt.

Wir danken allen Teilnehmern und Referenten für den gelungenen Tag!



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
 Robert Dallmann
 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
 Niels Eichhorn

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