

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 2 / 2 0 1 7



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS

IN DIESER AUSGABE u. a.:

- › Vertrauensschaden-Versicherung
- › Nachhaltige Stadtentwicklung
- › Stadtumbaumonitoring

INHALT:

-
- › Gut geschützt in stürmischen Zeiten Seite 2
 - › Ausreichende Versicherungssummen
in der Haftpflicht-Versicherung Seite 4
 - › **ave**strategy-Interessengemeinschaften Seite 6
 - › Jetzt online: Der neue WOWI-Konditionsrechner der BBT! Seite 10
 - › Nachhaltige Stadtentwicklung Seite 11
 - › Testanmietung: Was leistet (sich) Ihre Vermietung? Seite 14
-

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 2 / 2 0 1 7



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
Hartmut Heidenreich
Budapester Str. 31 | 10787 Berlin

Copyright 2017

Bildnachweise dieser Ausgabe:

Titel: psdesign1 – Fotolia.com

RobertKneschke - Fotolia.com, fotomek – Fotolia.com, Calado – Fotolia.com, BrianJackson – Fotolia.com,

BBT, Dirk Mahler

› Liebe Leserinnen und liebe Leser...

ungestüm machte diesen Sommer Xavier auf sich aufmerksam. Es sei hier in Erinnerung gerufen, dass in 2017 die Tiefdruckgebiete männliche Namen tragen, die oft mit Sonnenschein verknüpften Hochdruckgebiete hingegen weibliche. Mögen die Standards der Namensvergabe für Wetterereignisse uns jedoch nicht den Blick verklären für die aus dem Sturmtief Xavier erwachsenen Erkenntnisse. Wie sich darauf basierend Modelle und Szenarien zur Prognose des künftigen Schadenaufkommens anpassen, werden wir verfolgen. Bis hierzu berichtenswerte Erkenntnisse vorliegen, skizzieren wir Ihnen schon einmal die relevanten Aspekte bei der Gestaltung des Versicherungsschutzes für Sturm- und Starkregenereignisse.



d.kalisch@funk-gruppe.de

Befassen Sie sich schon mit Versicherungsschutz, lohnt sich auch ein Blick auf die Haftpflicht-Versicherung. Welche Höhe der Versicherungssumme ist richtig? Dieser Frage widmet sich Michaela Kress in ihrem Artikel, ohne – so viel sei an dieser Stelle schon verraten – hierauf eine allgemeingültige Antwort zu finden. Aus der Praxis für die Praxis wurde **avestrategy**, das umfassende Werkzeug für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement, entwickelt. Selbstverständlich gehört der Erfahrungsaustausch der Nutzer mit dazu. Paul Jonda gibt Ihnen einen Einblick in die **avestrategy**-IGs und motiviert gewiss weitere Nutzer, sich einer Interessengemeinschaft anzuschließen oder zu einer neuen zusammenzufinden.

Ganz allein für sich hingegen können Sie sich eine Einschätzung zu den Finanzierungskosten verschaffen – ob nun Neuaufnahme eines Darlehens oder Umschuldung: Genaueres erfahren Sie im Artikel von Thomas Möhwald. Nachhaltige Stadtentwicklung war bereits ein Thema unserer letzten Funk-BBT News. In dieser Ausgabe erörtert Paul Jonda die Rahmenbedingungen und politischen Instrumentarien nachhaltiger Stadtentwicklung. Interessante Einblicke in die abwechslungsreiche Tätigkeit bei BBT gibt Ihnen Christian Michaelis: Undercover wurde die Dienstleistungsqualität bei der Vermietung getestet: Mit interessanten Erkenntnissen.

Neben einer spannenden Lektüre wünsche ich Ihnen alles Gute zum Jahresausklang. Verleben Sie besinnliche Feiertage und kommen Sie gut ins neue Jahr!

Ihr



Dietmar Kalisch



› Gut geschützt in stürmischen Zeiten

Xavier und der Jahrhundertregen – was wie der dramatische Titel eines Kinderbuches klingt, erinnert uns auch an die surrealen Zustände in Berlin und in weiten Teilen Brandenburgs in 2017. Wo sich Ende Juni noch eine unglaubliche Regenmenge ergoss, schmiss im Oktober ein Orkan Bäume wie Streichhölzer um.

Ist das noch normal? Ist das Zufall? Sicherlich auch, aber diese Zufälle werden sich in absehbarer Zukunft weiter häufen und gut beraten ist, wer sich gegen zufällig auftretende Schadenereignisse, die verhältnismäßig hohe Schadenssummen mit sich bringen

und existenzbedrohende Ausmaße annehmen können, versichert. Klimaforscher gehen davon aus, dass die Anzahl von Extremniederschlägen (das sind erhebliche Regenfälle in kurzer Zeit) auch in Deutschland weiter zunimmt.

Unsere versicherungstechnische Analyse der Gebäudeschäden teilt die Ereignisse in zwei Kategorien: Da sind zum einen die durch starke Winde verursachten Sturmschäden und zum anderen sehr unterschiedliche Schäden durch eindringendes Niederschlagswasser bedingt durch massive Regenfälle.

Mögliche Schäden durch Sturm

Die Gefahr „Sturm“ gehört zum Standardrepertoire in der Gebäude-Versicherung und ist heutzutage in nahezu jeder Police enthalten. Ausnahmen bilden höchstens im Bau befindliche, leer stehende oder baulich nicht (mehr) geschlossene Gebäude. Bedingungsgemäß ist Sturm eine wetterbedingte Luftbewegung von mindestens Windstärke 8.

■ Aufräumungskosten für vom Sturm umgestürzte Bäume

Diese Schäden müssen als Klausel vertraglich vereinbart werden. Versichert sind dann die Entsorgungskosten für umgestürzte Bäume auf dem eigenen Grundstück, meist auch für Bäume, die durch den Sturm so beschädigt wurden, dass eine natürliche Regeneration nicht mehr zu erwarten ist.

Nicht versichert sind die Entsorgungskosten für einzelne Äste von Bäumen und für die auf das eigene Grundstück gekippten Bäume des Nachbarn, wohl aber für die vom eigenen auf das Nachbargrundstück gekippten Bäume. Bereits abgestorbene und nicht durch Sturm umgestürzte Bäume sind ebenfalls nicht vom Versicherungsschutz umfasst. Denken Sie daran, Ihren Baumbestand regelmäßig auch im Hinblick auf eine Gefährdung Dritter (Haftpflicht) zu kontrollieren.

■ Schäden am Gebäude durch herumfliegende Gegenstände und umgestürzte Bäume (indirekte Einwirkung)

Versichert sind Schäden am Gebäude, die dadurch entstehen, dass der Sturm Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf versicherte Sachen wirft.

■ Schäden am Gebäude durch die direkte Einwirkung von Sturm

Versichert sind Schäden, die durch die unmittelbare Einwirkung des Sturmes auf versicherte Sachen entstehen. Beispiele sind abgedeckte Dächer, eingedrückte Wände, abgerissene Gebäudebestandteile etc.

■ Schäden durch eindringendes Regenwasser nach dem Sturm

Sofern durch den Sturm Öffnungen am Gebäude geschaffen wurden und hierdurch Regenwasser eindringt, sind diese Feuchtigkeitsschäden im Rahmen der Gefahr Sturm mitversichert. Die Öffnungen sind im Rahmen von Notmaßnahmen zu verschließen und gelten übrigens als versicherte Schadenminderungskosten.

Mögliche Schäden durch Niederschlagswasser

■ Schäden durch Wasseraustritt aus innenliegenden Regenfallleitungen

Diese Schäden müssen als Klausel vertraglich vereinbart werden. Versichert sind dann Schäden durch eindringendes Niederschlagswasser und meist auch der Rohrbruch an den Leitungen selbst.

■ Schäden durch Überschwemmung

Sofern Elementarereignisse – insbesondere Überschwemmung – mitversichert sind, werden die Kosten für die Beseitigung von Schäden in übergelaufenen Kellern, Erdgeschosswohnungen u. Ä. ersetzt. Dabei ist entscheidend, dass das Wasser in Folge einer Überschwemmung des Grund und Bodens, also auf Ebene der Erdoberfläche, in das Gebäude eingedrungen ist und nicht nur ‚hineinlief‘ (siehe dazu „Schäden durch eindringendes Regenwasser“).

Ob und wie Gebäude gegen Überschwemmungsschäden versichert werden können, richtet sich nach dem „Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen“, kurz ZÜRS, des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. (GDV). Anspruchsvoll wird es vor allem dann, wenn das Gebäude der höchsten Gefährdungsklasse 4 zuzuordnen ist. Dann sind detaillierte Prüfungen der Gegebenheiten und Sicherungsmaßnahmen vor Ort nötig. Meist werden besondere Sicherungsauflagen, hohe Selbstbehalte und Deckungslimits vereinbart, um trotz des hohen Risikos einen Versicherungsschutz darstellen zu können.

■ Schäden durch witterungsbedingten Rückstau

Wird Wasser aus der Kanalisation durch starke Regenfälle oder infolge Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern in das Gebäude hinein rückgestaut, spricht man vom witterungsbedingten Rückstau. Die Schäden sind meist im Rahmen der Elementarschadendeckung und zusammen mit der Überschwemmungsdeckung versicherbar.

Wichtig: Teilweise sind Rückstausicherungen in der jeweils geltenden Landesbauordnung vorgeschrieben. Halten Sie diese stets funktionsbereit, um den Versicherungsschutz nicht zu gefährden.

■ Schäden durch eindringendes Regenwasser

Schäden durch sonstiges eindringendes Regenwasser aufgrund von undichten Dachhäuten, verstopften Balkonabläufen, übergelaufenen Regenrinnen etc. können zumindest im

professionellen Versicherungsbereich für Immobilienbestände durch eine spezielle Klausel versichert werden.

Diese Versicherungsmöglichkeit ist noch relativ neu im Markt. Da den Versicherern Kalkulationsgrundlagen wie Schadenstatistiken fehlen und das Risiko stark von den baulichen Gegebenheiten und dem Instandhaltungszustand der einzelnen Gebäude abhängt, können nur verhältnismäßig begrenzte Jahreshöchstschädigungen zur Verfügung gestellt werden. Während die Summen über Jahre hinweg als ausreichend empfunden wurden, hat der Jahrhundertregen vom Juni gezeigt, dass diese Zusatzdeckung durchaus an ihre Grenzen stoßen kann.

Keine Sorge, wir lassen Sie nicht im Regen stehen. Unsere Rahmenverträge beinhalten viele nützliche Deckungsbausteine für Regen und Sturm. Wir empfehlen jedem Gebäudeeigentümer, auch Schäden durch Überschwemmung zu versichern. Selbst wenn sich Ihre Gebäude nicht in der Nähe von Gewässern befinden, haben die jüngsten Starkregenereignisse ein erhebliches Gefährdungspotenzial bewiesen. Wir laden Sie ein, mit uns zusammen die Gefahren zu erörtern und einen möglichen Risikotransfer zu planen. Sprechen Sie uns gern an.

Oliver Jakubith
o.jakubith@funk-gruppe.de

Ausreichende Versicherungssummen in der Haftpflicht-Versicherung

Die Haftpflicht-Versicherung schützt Unternehmen und Gebäudeeigentümer gegen gesetzliche Schadenersatzansprüche Dritter. Auf den ersten Blick könnte man glauben, damit gegen alle Eventualitäten gewappnet zu sein. Ob der Versicherungsschutz bei einem Großschaden wirklich belastbar ist, hängt aber nicht nur vom Kleingedruckten, sondern auch von der Höhe der gewählten Versicherungssumme ab.

Die Versicherungssumme in der Haftpflicht-Versicherung gibt an, bis zu welcher Höhe der Versicherer pro Fall die Kosten für Personen- und Sachschäden übernimmt.

Deshalb stellt sich die Frage: Welche Versicherungssumme ist für mein Unternehmen / mein Gebäude ausreichend?

In der Gebäude-Versicherung kann man den Wert des Gebäudes ermitteln und damit die erforderlichen Versicherungssummen berechnen. In der Haftpflicht-Versicherung lässt sich diese Frage nicht durch eine einfache Formel beantworten. Zudem ist der Umfang der Schadenersatzansprüche nicht vorhersehbar. Denn im Schadenfall beeinflussen viele Faktoren die endgültige Schadenhöhe:

- Grundsätzlich sieht das Bürgerliche Gesetzbuch in Haftungsfragen keine Begrenzungen der Höhe nach vor.
- Gerade bei Personenschäden kommen oftmals Schadenssummen zusammen, die überraschen: Pflege- und Heilbehandlungskosten, Schmerzensgeldforderungen, Zahlungen wegen eines entgangenen Verdienstes und ggf. lebenslange Rentenzahlungen.
- Bei Sachschäden fallen Reparaturkosten und ggf. Schadenersatz in Höhe des Zeitwertes an. Sachen sind beispielsweise, Hausrat, aber auch Fahrzeuge und Gebäude.
- Aber auch ein Umweltschaden kann unerwartet hohe Kosten verursachen.
- Hinzu kommen die möglichen Kosten für die Sachverhaltsklärung, Gutachter, Rechtsanwälte, Gerichtskosten und Ähnliches.

Zusätzlich ist zunehmend eine Schadenteuerung aufgrund eines steigenden Anspruchsverhaltens der Geschädigten und einer ver-



braucherfreundlichen Rechtsprechung zu beobachten. Die allgemeinen Kostensteigerungen durch Inflation, verbesserte Heil- und Pflegeleistungen, Einsatz neuerer Methoden und Ähnliches beeinflussen ebenfalls die Entwicklung der Schadenhöhe.

Die Einschätzung und Bewertung des eigenen Risikos, der Möglichkeiten der Eigentragung und der Eintrittswahrscheinlichkeiten eines Großschadens ist eine schwierige Aufgabe für die Unternehmen. Weder das tatsächliche Risiko herunterspielen noch überstürzt zur höchsten Versicherungssumme greifen, ist sinnvoll. Eine zu geringe Versicherungssumme kann im schlimmsten Fall die Existenz des Unternehmens bedrohen, eine zu hohe Versicherungssumme kostet unnötig Prämie. Ein weiterer Aspekt, der bei der Einschätzung berücksichtigt werden sollte, ist die Größe des Gebäudebestandes. Je größer der Bestand, um so wahrscheinlicher ist es, dass sich eine Vielzahl von Versicherungsfällen summiert und dadurch die Versicherungssumme ausgeschöpft wird. Letztendlich ist die Wahl der erforderlichen Versicherungssumme eine unternehmerische Entscheidung.

Für Immobilienunternehmen und die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung sollte die Versicherungssumme im Minimum 5 Mio. Euro pauschal für Personen- und Sachschäden je Versicherungsfall und das Doppelte für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres betragen. Bei den Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherern werden insbesondere für Gewerbeobjekte, z. B. Einkaufszentren, große Bestände an Versicherungssummen von 50 bis 100 Mio. Euro abgefragt.

Ob eine Versicherungssumme in der Haftpflicht-Versicherung ausreichend bemessen ist, lässt sich somit im Vorfeld nicht abschließend feststellen.

Michaela Kreß
m.kress@funk-gruppe.de

Ein Schadenbeispiel:

Brand eines Hochhauses – aufgrund bekannter Brandschutzmängel können sich die Bewohner nicht mehr retten bzw. haben schwerste Verletzungen.

Mögliche Schadenersatzansprüche:

- Schadenersatz für Hausrat, Schmerzensgeld, Heilbehandlungskosten, Rentenzahlungen u. Ä. für eine Vielzahl von eigenen Bewohnern
- Sachschäden an den Nachbargebäuden wegen übergreifendem Feuer, ggf. auch hier weitere Personenschäden
- Aufbereitung des nahe gelegenen Flusses wegen eingeflossenen Löschwassers
- Ansprüche der Behörde, z. B. wegen Wiederherstellung des durch die Rauchwolke gestörten Vogelschutzgebietes

Zuzüglich der Kosten für die Sachverhaltsklärung, Gutachter, Rechtsanwälte, Gerichtskosten, welche bei einem Großschaden nicht unerheblich sein können.

› **avestrategy- Interessengemeinschaften**

Mehr avestrategy-Kunden, mehr avestrategy-IGs

Aufgrund der Vielzahl unserer **avestrategy**-Kunden gibt es mittlerweile fünf **avestrategy**-Interessengemeinschaften – die IG NRW, die IG Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen, die IG Süd sowie in diesem Jahr neu die IG Berlin/Brandenburg und die IG Nord.

Bei den IG-Treffen geht es inhaltlich um Neuerungen, Tipps und Tricks im Zusammenhang mit der Nutzung von **avestrategy**. Zum anderen ist der direkte Austausch der **avestrategy**-Kunden miteinander zentraler Bestandteil der Veranstaltungen. Wir freuen uns, wenn die Beteiligten uns im Vorfeld der IG-Treffen ihre Themenwünsche übermitteln.

Interessengemeinschaft NRW

Am 13. Juli 2017 fand der bereits fünfte Erfahrungsaustausch der **avestrategy**-Interessengemeinschaft der Region Nordrhein-Westfalen statt. Insgesamt neun Teilnehmer aus fünf Wohnungsunternehmen der Region fanden sich bei sonnigem und sommerlichem Wetter bei der hwg eG in Hattingen ein.

In einer Vorstellungsrunde hatten die Teilnehmer aus Hattingen, Herne, Düsseldorf, Oberhausen und Remscheid die Gelegenheit, ihre Erfahrungen mit der Software **avestrategy** ausführlich vorzustellen und sich kennenzulernen.

BBT-Beraterin Kristin Protze stellte nach der Kennlernrunde verschiedene Neuigkeiten, Tipps und Tricks rund um **avestrategy** vor:

- **avestrategy**-Auto-Updater
- Forecast mit Korrekturmöglichkeiten in der **avestrategy**-Pooldatenbank
- Die Möglichkeit, Daten in der Pooldatenbank, wie Objekte, Nutzungseinheiten und Mietverträge, zu löschen

Anschließend wurden die neue **avestrategy**-Homepage und der neu eingerichtete Anwenderbereich vorgestellt, in dem die **avestrategy**-Anwender Zugriffe auf die wichtigsten Präsentationen, Informationen rund um **avestrategy** sowie auf die Aufzeichnungen der von der BBT veranstalteten WEBinare erhalten.

Während der Mittagspause erhielten die Teilnehmer während einer Besichtigung Einblicke in verschiedene Modernisierungsprojekte der hwg eG in der Hattinger Südstadt. Dabei führte ein Mitarbeiter der hwg eG aus dem Bereich Technik die Teilnehmer durch ein Wohngebäude, das sich derzeit noch im Bau befindet.

Der direkte Erfahrungsaustausch ging auch nach der Mittagspause lebendig weiter: Die Gestaltung von Geschäftsprozessen, die Nutzung des **avestrategy**-Risikomanagements und die ver-

avestrategy

Interessen- Gemeinschaft

schiedenen Auswertungsmöglichkeiten in **avestrategy** wurden intensiv diskutiert. Dabei standen vor allem die Monatsberichte von **avestrategy** im Fokus der Betrachtung.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei der hwg eG für ihre Gastfreundschaft. Das nächste Treffen der IG NRW wird im Juli 2018 in Düsseldorf bei der Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH stattfinden.

Interessengemeinschaft Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen

Natürlich stand am 19. September 2017 der Austausch rund um die BBT-Software im Mittelpunkt des Treffens der **avestrategy**-Interessengemeinschaft Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen. Doch das Programm der gastgebenden Wohnungsgenossenschaft ‚Carl Zeiss‘ eG bot den 22 Teilnehmern aus 14 Wohnungsunternehmen noch mehr. Nach der Begrüßung durch Klaus Dieter Boshold, Vorstand der WG ‚Carl Zeiss‘, widmete sich BBT-Beraterin Kristin Protze den Neuigkeiten, Tipps und Tricks rund um

avestrategy. Auch hier stellte sie den **avestrategy**-Auto-Updater vor und ging auf die Verbesserungen ein, die das nächste Update bieten wird. Zudem zeigte sich, dass die überarbeitete **avestrategy**-Homepage mit ihrem neu eingerichteten, geschützten Anwenderbereich auf große Zustimmung bei den Anwendern stößt. Vor allem die Verfügbarkeit der Aufzeichnungen der WEBinare wurde gelobt.

Nach dem Mittagessen stand eine Führung zu zwei besonderen Bauprojekten der WG ‚Carl Zeiss‘ auf dem Programm: Dies waren der Sonnenhof, die hochmoderne neue Zentrale des Wohnungsunternehmens sowie der historische und nun denkmalgerecht sanierte Gasthof Zur Sonne.

Dabei beeindruckte die Teilnehmer vornehmlich der Gegensatz der beiden Gebäude – und nicht zuletzt der tolle Blick von der Dachterrasse des Sonnenhofs. Für dessen Projektplanung zeichnet das renommierte Architektenbüro J. Mayer H. verantwortlich. Mit den futuristisch gestalteten Gebäuden haben die Star-Architekten ein „Ensemble geschaffen, um die Spannung zwischen



historischer und moderner Architektur polarisierend darzustellen sowie Urbanität zu vermitteln“ (Klaus Dieter Boshold, Vorstand der ‚Carl Zeiss‘ eG.).

Am Nachmittag stellte BBT-Berater Kay Schorsch die Verrechnungsoption von **avestrategy**-Beratungs- oder Supportleistungen bei der Vermittlung von Darlehen vor. Im Anschluss berichtete BBT-Geschäftsführer Dr. Henri Lüdeke von Projekten, bei denen es um unternehmensindividuelle Kontenpläne, Merkmalskataloge und Kostenstellenpläne ging. Er machte deutlich, dass sich die Auseinandersetzung mit diesen Themen nicht nur im Rahmen einer Umstellung des ERP-Systems lohne.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei der Wohnungsgenossenschaft ‚Carl Zeiss‘ eG für ihre Gastfreundschaft und die Einblicke in die Genossenschaft.

Auftakt der neuen **avestrategy**-Interessengemeinschaft

Auch in Berlin/Brandenburg haben sich Nutzer der BBT-Software **avestrategy** zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen. Am 4. Oktober 2017 fand in Potsdam das erste Treffen mit zwölf **avestrategy**-Anwendern aus neun Unternehmen statt. Ziele der Auftaktveranstaltung der Interessengemeinschaft waren das gegenseitige Kennenlernen der **avestrategy**-Anwender in der Region und der Erfahrungsaustausch unter den Nutzern. Darüber hinaus gewährte die BBT tiefere Einblicke in die aktuellen und künftigen **avestrategy**-Neuerungen.

Nach der Begrüßung und Vorstellung der Teilnehmer ging es zunächst um Neuigkeiten, Tipps und Tricks rund um **avestrategy**. Ferner wurde über das kostenlose WEBinar-Angebot der BBT sowie den neu auf der BBT- bzw. **avestrategy**-Homepage eingerichteten Anwenderbereich informiert. Beim anschließenden gemeinsamen Mittagessen setzte sich der angeregte Austausch der **avestrategy**-Nutzer fort. Als letzten Programmpunkt der Veranstaltung stellte die BBT außerdem das neue **avestrategy**-Wertermittlungsmodule vor.

Wir bedanken uns nochmals herzlich bei unserem Gastgeber, der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft, für den gelungenen Tag und die Unterstützung beim Ausrichten der Veranstaltung.

Alte und neue Hasen bei **avestrategy**-IG Süd

Bereits zum achten Mal traf sich am 28. September 2017 in Heidelberg die **avestrategy**-Interessengemeinschaft Süd. Durch die

Veranstaltung mit sechs Teilnehmern aus fünf Wohnungsunternehmen der Region führten BBT-Berater Paul Jonda und unser neuer Kollege Markus Otterbein.

Im ersten Teil der Veranstaltung erläuterte Paul Jonda den aktuellen Entwicklungsstand der BBT-Software **avestrategy** sowie die mit der neuen 3.52.3.8-Version verbundenen Verbesserungen. Außerdem berichtete er über die nächsten Weiterentwicklungen. Diese beruhen nicht zuletzt auf dem Austausch in den Interessengemeinschaften. Ein weiteres Thema des Vormittags waren die Erfahrungen und Wünsche der Teilnehmer hinsichtlich der Gestaltung und Inhalte der BBT-Homepage, insbesondere zu den WEBinaren.

Nach der Mittagspause stellte sich BBT-Neuzugang Markus Otterbein vor, der die Gelegenheit auch nutzte, um auf Einsparungsmöglichkeiten bei den **avestrategy**-Lizenz- und Beratungsgebühren durch Finanzierungsvermittlungen der BBT hinzuweisen. Eine entsprechende Vereinbarung haben die meisten **avestrategy**-Nutzer im Lizenzvertrag. Anschließend ging es um das Thema „**avestrategy**-Prozesse: organisatorische Begleitung“. Hier erklärte Paul Jonda am Praxisbeispiel „Erstellung der Wirtschaftsplanung mit **avestrategy**“ die Herausforderungen und Potenziale einer umfassenden Prozessanalyse und deren Umsetzung mithilfe von **avestrategy**.

Das nächste Treffen der IG Süd ist für Mai/Juni 2018 geplant.

Wir bedanken uns herzlich bei unserem Gastgeber, der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, für die Gastfreundschaft und Unterstützung bei der Vorbereitung und Organisation des IG-Treffens.

Die Termine für die IG-Treffen in 2018, Informationen zu weiteren Veranstaltungen und natürlich rund um **avestrategy** finden Sie auf unserer Homepage

www.bbt-gmbh.net oder www.avestrategy.com.

Oder Sie nehmen persönlich Kontakt zu uns auf – wir freuen uns auf Ihren Anruf/auf Ihre Mail!

Kristin Protze
kristin.protze@bbt-gmbh.net
 Oliver Gehrke
oliver.gehrke@bbt-gmbh.net
 Paul Jonda
paul.jonda@bbt-gmbh.net



Jetzt online: Der neue WOWI-Konditions- rechner der BBT!

Sie wollen mal eben die Finanzierungskosten Ihres Immobilienvorhabens checken? Kein Problem mit unserem neuen WOWI-Konditionsrechner.

Seit Anfang Oktober bieten wir Ihnen auf unserer Internetseite erstmals die Möglichkeit, online tagesaktuelle Zinskonditionen für Ihr individuelles Finanzierungsvorhaben zu ermitteln. Ob Darlehensneuaufnahme, Umschuldung oder Baumaßnahme, mit dem WOWI-Konditionsrechner der BBT lässt sich ganz einfach eine erste Einschätzung der voraussichtlichen Finanzierungskosten treffen.

So einfach geht es

Ergänzend zu unseren Erfahrungswerten und den taggenauen Marktzinsen benötigt der Onlinerechner für die Ermittlung einer aktuellen Zinsindikation nur einige wenige Informationen von

Ihnen. Dies sind z. B. Angaben zur Tilgung, zum Wert des Beleihungsobjektes, zur Vermietungssituation und zum Standort.

Testen Sie unseren kostenlosen und unverbindlichen WOWI-Konditionsrechner unter

www.bbt-gmbh.net/konditionsrechner/wowi-konditionsrechner.

Es lohnt sich!

Auf Wunsch auch konkrete Finanzierungsangebote

Selbstverständlich bieten wir unseren Kunden in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit, ganz konkrete, auf ihren Eingaben im Konditionsrechner basierende Finanzierungsangebote von unseren Bankenpartnern zu erhalten.

Thomas Möhwald
thomas.moehwald@bbt-gmbh.net

Nachhaltige Stadtentwicklung

Aktuelle Rahmenbedingungen und Handlungsmöglichkeiten der Politik

In der letzten Ausgabe der Funk-BBT News haben wir einen Artikel von BBT-Berater Paul Jonda zur nachhaltigen Stadtentwicklung veröffentlicht. In dieser Ausgabe erläutert er die aktuellen Rahmenbedingungen und Handlungsmöglichkeiten der Politik. Ein Aspekt hierbei sind städtebauliche Förderprogramme.

Die aktuelle Stadtentwicklungspolitik

Keine Frage: Es wird vielfach versucht, gute Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Städte sich nachhaltig, also im sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gleichgewicht, entwickeln. Allerdings sind aktuell die städtepolitischen Einflussmöglichkeiten der Bundesregierung begrenzt.

Stadtentwicklungspolitik ist primär Ländersache

Der stadtentwicklungspolitische Handlungsspielraum der Bundesregierung wurde durch die Föderalismusreform aus dem Jahr 2006 auf die Länderebene verlagert. Dadurch verlor die Bundesregierung ihren Einfluss auf die Raumordnung und die soziale Wohnraumförderung. Zudem ist der Bundesregierung durch die Reform die direkte Aufgabenübertragung auf die Gemeinden untersagt. Des Weiteren fehlt eine staatliche Behörde für Stadtpolitik, die die stadtpolitischen Programme überwacht.

Um stadtpolitische Maßnahmen dennoch durchsetzen zu können, kann sich der Staat auf das Grundgesetz stützen. In Art. 72 Abs. 2 Grundgesetz (GG) wird die Herstellung gleicher Lebensverhältnisse gefordert. Jedoch wird die nationale Stadtentwicklungspolitik durch Art. 28 Abs. 2 GG wieder beschränkt. Denn in diesem wird

den Gemeinden eine kommunale Selbstverwaltung in allen Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, die Rechtschaffung und das Aufgabenübertragungsrecht eingeräumt.

Der Bund gibt Geld

Im Jahr 2012 wurden aus dem Bundeshaushalt Finanzmittel in Höhe von 410 Millionen Euro für die Städtebauförderung bereitgestellt. Mit diesen Mitteln konnte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) den Städtebau dennoch beeinflussen, etwa in Form von Stadtentwicklungsprogrammen und der Finanzierung von Initiativen.

Die Verflechtung der Zuständigkeiten von Bund und Ländern führt dazu, dass die Stadtentwicklungspolitik aktuell eher schwerfällig ist. Jährlich muss eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern abgeschlossen werden, um die Finanzmittel sowie die Förderprogramme rechtlich freizugeben. Dennoch wurden im





Jahre 2012 in 2045 Gebieten Stadtentwicklungsprogramme durch das BMVBS gefördert. Auch wurde 2012 die Verwaltungsvereinbarung „Städtebauförderung 2013“ von Bund und Ländern freigegeben. Kritiker bemängeln aber, dass die aktuelle Stadtentwicklungspolitik einseitig ausgerichtet sei. Sie würde sich zu stark an sozialen Zielen ausrichten und wirtschaftliche sowie ökologische Ziele vernachlässigen.

Wenig Einfluss der Kommunen auf soziale Wohnungsbestände

Problematisch sind auch die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und der Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindung. Dies reduziert die Möglichkeiten der Kommunen, die Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele aktiv zu steuern. Die Tatsache, dass sich mittlerweile der überwiegende Anteil des sozialen Wohnungsbestandes in privatem Besitz befindet, verstärkt den Trend noch: So wurden bis 1950 fast die Hälfte aller öffentlich geförderten Wohnungen von privaten Investoren fertiggestellt. Bis 1980 stieg der Anteil sogar auf über 90 Prozent an. Die weiteren Auswirkungen der Privatisierung und der damit verbundene Verlust der Steuerfähigkeit auf die Stadtentwicklungspolitik sind derzeit noch nicht abschätzbar.

Politische Steuerung durch Städtebauförderungsprogramme

Weltweit müssen Städte auf ihrem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zahlreiche Herausforderungen meistern: Klimawandel, Verbesserung der Wasser- und Luftqualität, Reduzierung von Lärm, Entsorgung von Müll, Senkung des Energieverbrauchs, verschärfter Wettbewerb zwischen den Städten, starke Schrumpfung oder auch großes Wachstum der Städte sowie besondere Anforderungen an die Infrastruktur.

Globale Ansätze nur bedingt sinnvoll

Bei der Betrachtung der politischen Herausforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird klar, wie wichtig ein regionaler Ansatz politischer Maßnahmen ist: Denn trotz mancher Ähnlichkeiten steht doch jeder Kontinent, jedes Land und jede Stadt vor ganz eigenen Herausforderungen. Eine globale politische Verpflichtung, bestimmte Maßnahmen durchzusetzen, erscheint daher wenig sinnvoll.

In Deutschland wurden seit Einführung der Agenda 21 zahlreiche politische Fördermaßnahmen auf kommunaler bzw. lokaler Ebene ergriffen, um Vereinbarungen aus politischen Verträgen umzusetzen, die darauf abzielen, die Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse der Menschen im 21. Jahrhundert nachhaltig zu verbessern.

Acht städtebauliche Förderprogramme in Deutschland

Aktuell gibt es in Deutschland acht städtebauliche Förderprogramme. Sie alle verfolgen das Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklungs-/erneuerungspolitik auf sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Ebene.

Dies sind die Programme im Einzelnen:

- Stadtbau Ost und West
- Soziale Stadt – Investitionen im Quartier
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Kleinere Städte und Gemeinden
- ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)“

Quellen:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt: Angenommen anlässlich des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24./25.05.2007, Leipzig, 2007.

Bogumil, Jörg; Möglichkeiten und Grenzen nationaler Stadtpolitik, in: Walter Hanesch (Hg.), Die Zukunft der Sozialen Stadt: Strategien gegen soziale IX, Spaltung und Armut in den Kommunen, VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2011, S. 81–95.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundestag befasst sich mit der Städtebauförderung: Ramsauer: Gesamtpaket Städtebauförderung 2012, 08.07.2011.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Städtebauförderung 2017.

Michels, Winfried; van Suntum, Ulrich (Hg.); Kommunalisierung der XII Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, Münster. Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, 2007.

Unbekannt; Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945: Die Aufbau-Phase: die Objektförderung, 23.06.2006.

Jekel, Gregor; Frölich von Bodelschwingh, Franciska; Brühl, Hasso; Echter; Claus-Peter (Hg.); Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt, Berlin. Deutsches Institut für Urbanistik, 2010.

Paul Jonda
paul.jonda@bbt-gmbh.net



Testanmietung: Was leistet (sich) Ihre Vermietung?

Für fast 40 Wohnungsunternehmen hat die BBT in den vergangenen zwölf Jahren mit Testmietern die Vermietungsqualität unter die Lupe genommen. Das Ziel dieser Mystery Shopping-Projekte: Abläufe prüfen, Schwächen aufdecken, Servicequalität verbessern. Und eins steht fest – es gibt Bedarf.

Aus dem Erfahrungsschatz unserer Testmieter ...

- Zwei Monate nach Projektende (per E-Mail)
„Guten Morgen Herr M., wann hatten Sie gedacht, den Mietvertrag zu unterschreiben?“
- Beim ersten Kundenkontakt (per Telefon)
„Na gut, ich nehme Ihre Daten auf! Aber ich tu's nicht gern!“
- Beim ersten persönlichen Kundenkontakt, freitags 11.20 Uhr
„Bis 11.30 Uhr ist offiziell Sprechzeit, Einlass ist nur bis 11.00 Uhr, regelt unten der Empfang. Es hat schließlich schon seinen Grund, dass da unten jemand sitzt, man muss ja auch mal Feierabend haben.“

- Begrüßung beim ersten Kontakt in der Geschäftsstelle
„Sind Sie Mieter bei uns? Nein? Dann bitte hier die Selbstauskunft ausfüllen und unterschreiben! Wer bezahlt denn die Miete?“
- Während der Wohnungsbesichtigung
„Grüne Umgebung? Dann bleiben Sie doch da wohnen, wo Sie jetzt sind!“

So wird das Mystery Shopping vorbereitet

In Abstimmung mit unseren Auftraggebern erstellen wir einen zeitlichen Ablaufplan, der alle Vermietungsmitarbeiter und -abläufe berücksichtigt. So können auch unternehmensspezifische, vermietungsrelevante Rahmenbedingungen mit überprüft werden, wie beispielsweise Mitarbeiterverfügbarkeiten, Vertretungsregelungen, Umgang mit E-Mail-Anfragen.

Geschulte Testmieter und detaillierter Fragebogen

Wir wählen unsere Testmieter aus verschiedenen Bevölkerungs-



gruppen (Studenten, Senioren, Familien, Singles) speziell für die zu überprüfenden Wohnungsunternehmen aus. Ehe die Mystery Shopper ihre Tests über die unterschiedlichen Vertriebskanäle durchführen, werden sie von uns geschult.

Anhand von Fragebögen bewerten sie bei der Testanmietung folgende Aspekte:

- Die fachliche Kompetenz, Dienstleistungsbereitschaft und Vertriebsorientierung der Vermietungsmitarbeiter
- Die Qualität der Angebotsmaterialien
- Die Kontaktmöglichkeiten zum Unternehmen: Sämtliche Kontaktversuche werden protokolliert und umfassend ausgewertet

Eigenwahrnehmung häufig zu positiv

Durch unsere Testanmietungen haben wir vielfältige Einblicke in den Vermietungsalltag der Wohnungsunternehmen bekommen. Nicht selten zeigen diese sich verblüfft, wie sehr ihre Eigenwahr-

nehmung von den Mystery Shopping-Ergebnissen abweicht. Ein typisches Manko vieler Vermieter ist das Ignorieren von Wohnungsanfragen per E-Mail.

Mystery Shopping liefert Ergebnisse, Erlebnisse und Empfehlungen

Im Abschlussbericht werden alle Einzelergebnisse ausführlich dargestellt und kommentiert. Ergänzt werden sie durch die – bei unseren Auftraggebern sehr beliebten (!) – persönlichen Erlebnisberichte der Testmieter. Darüber hinaus geben wir konkrete Handlungsempfehlungen zur Optimierung des Vermietungsprozesses. So helfen etwa Mitarbeiterschulungen, eingeschliffene Abläufe zu verändern. Inwiefern die Optimierungsvorschläge erfolgreich umgesetzt werden, kann später erneut evaluiert werden.

Christian Michaelis
christian.michaelis@bbt-gmbh.net



Funk-BBT wünscht Ihnen ein schönes Jahresende und ein gesundes 2018

Auch im neuen Jahr möchten wir für Sie die beste Empfehlung sein. Sie können sich auf unser erfahrenes, engagiertes Team verlassen, damit Sie anderen sicher helfen können. Zum Jahresende wünschen wir Ihnen Tage der Ruhe und Besinnung - eine Atempause vom Alltag und Zeit für Freunde und Familie. Wir danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.



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
Dietmar Kalisch
Silvana Sand

Kundenberatung

Christoph Hasenohr
Uwe Beske
Stefan Cichon
Gestina Kabeschat
Christian Mattheus
Olaf Mauga
Madlen Laut
Fred Trantow
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 Jakobith
Ricarda Wenke

Technische Versicherungen

Matthias Käthe
André Krebs
Sandra Mauga

Kraftfahrt-Versicherungen

Reinhard Schulz
Bernd Stürmann

Immobilienwirtschaft

Hartmut Heidenreich
Dr. 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