

SACHSEN TREUHAND FUNK NEWS



AUSGABE 1/2012

VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT – IMMOBILIENWIRTSCHAFT – BRANCHEN-NEWS



Unter anderem in dieser Ausgabe

- Unternehmensberichte in *avestrategy*®
- Unterjähriges Controlling leicht gemacht
- Überschwemmung
- Neue Wege bei der Mietsicherheit
- Immobilienbewertung

Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Immobilienbewertung	4
Bauen ohne Risiko?	6
Unterjähriges Controlling leicht gemacht	7
Unternehmensbericht in <i>avestrategy</i> [®]	10
<i>avestrategy</i> [®] Anwenderforum	12
Neue Wege bei der Mietsicherheit	14
Überschwemmung	15
Radonkonzentration in Wohngebäuden - eine unterschätzte Gefahr?	17
Kontakte	19

Liebe Leserinnen und liebe Leser,

ein hoffentlich erfolgreiches Jahr 2011 liegt hinter Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, das Sie trotz aller Schwierigkeiten und Krisen mit erfolgreichen Projekten und Geschäften abschließen konnten.

Für 2012, das ebenfalls kein Jahr zum Ausruhen sein wird, wünschen wir Ihnen Gesundheit, Kraft und Optimismus als Voraussetzung für Ihre beruflichen und geschäftlichen Erfolge.

Die Sachsen Treuhand möchte Sie dabei auch im neuen Jahr unterstützen und begleiten. Die erste Ausgabe 2012 der Sachsen-Treuhand-Funk-News, in der wir Sie wieder mit interessanten Themen und Informationen versorgen, ist dafür ein wesentlicher Beitrag.

Der immobilienwirtschaftliche Teil befasst sich unter anderem mit dem immer aktuellen Thema Immobilienbewertung und Informationen zur Unternehmenssteuerungs- und -planungssoftware **avestrategy**® der BBT GmbH.

Weiterhin informieren wir Sie über das vierte **avestrategy**®-Anwenderforum in Berlin mit knapp 100 Teilnehmern. Die Versicherungswirtschaft wartet u. a. mit Berichten zum „Bauen ohne Risiko“ sowie einer neuen Möglichkeit bei der Mietsicherheit auf.

Wir bedanken uns auch herzlich bei Frau Ingrid Vogler vom GdW für das Interview zur Gefährdung durch die Radonkonzentration in Wohngebäuden.

Am Schluss bleibt mir, Ihnen und Ihren Familien nochmals ein gutes, gesundes neues Jahr zu wünschen, in dem wir Sie selbstverständlich in gewohnter Qualität informieren und gern beraten.

Beste Grüße aus Dresden

Ihr

Henri Lüdeke
Geschäftsführer



Immobilienbewertung

Solide Zinsermittlung statt Glaskugel-Mystik

Immer wieder stehen Wohnungsunternehmen vor der Frage der Bewertung ihres Anlagevermögens oder eines Verkaufs.

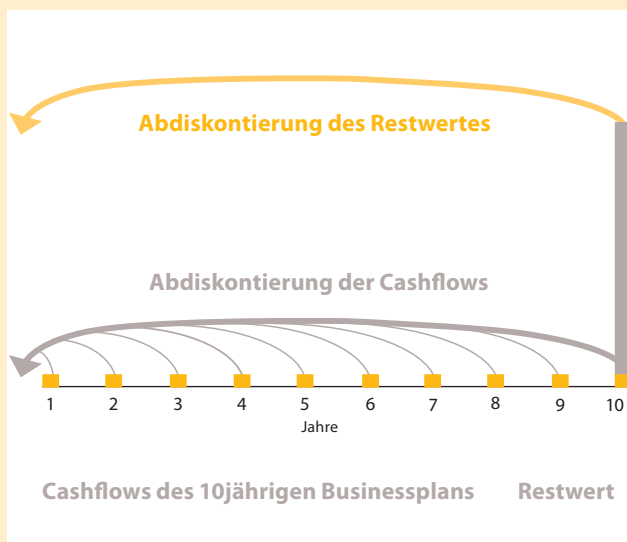
Neben der Schwierigkeit, erst einmal das oder die Objekte festzulegen, die für einen Verkauf in Frage kommen, folgt anschließend die große Aufgabe, den richtigen Wert der Immobilie und damit den zu erwartenden Verkaufserlös beziehungsweise den Wert des Anlagevermögens zu ermitteln. Insbesondere dann, wenn es sich um ein sehr heterogenes Portfolio handelt.

Portfoliobewertung für 1.000 Objekte

Die BBT GmbH stand in diesem Jahr vor der Mammutaufgabe, zwei Portfolios zu bewerten, deren rund 1.000 Objekte in ganz Deutschland verteilt sind.

Außer der logistischen Herausforderung, alle Objekte binnen acht Wochen zu besichtigen und eine objektkonkrete Mieten- und Leerstandsplanung zu entwickeln, mussten wir auch für jedes Objekt den entsprechenden Zins für die Berechnung des Marktwertes ermitteln.

DCF -Modell lässt Fragen offen



Als Berechnungsgrundlage diente uns das Discounted Cash Flow-Modell (DCF), das sich in den vergangenen Jahren immer stärker als Bewertungsgrundlage durchgesetzt hat. Das Verfahren an sich ist sehr genau beschrieben und geregelt, beispielsweise in den Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS) oder der International Accounting Standards (IAS) sowie den Kommentaren zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) von Wolfgang Kleiber.

Zu den ganz wesentlichen Punkten „Diskontierungszins“, der für die Berechnung der Barwerte benötigt wird, und „Kapitalisierungszins“, der für die Ermittlung des Restwertes nach zehn Jahren benötigt wird, werden jedoch nur recht wenige Aussagen getroffen.

Dabei drücken diese Zinsen das zu erwartende Risiko einer Immobilie aus, das der Eigentümer oder Käufer mit einer adäquaten/angemessenen Rendite honoriert haben möchte.

Um diese Zinsen zu berechnen, kommen für uns grundsätzlich zwei Modelle in Frage: Zum einen das Capital Asset Pricing Model und zum anderen ein objektkonkretes Risikozuschlagsmodell.

Das Capital Asset Pricing Model (CAPM)

Das CAPM ist ein Modell, mit dem das zu erwartende Risiko eines Portfolios berechnet werden kann. Da dieses Modell aus dem Bereich der Kapitalmarkttheorien stammt, also eigentlich von einem vollkommenen Markt ausgeht, ist dieses Modell für die Einzelbewertung von Immobilien sehr umstritten.

Im Rahmen einer Portfoliobewertung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Risikostreuung ein Maß angenommen hat, das mit dem Kapitalmarkt in etwa vergleichbar ist.

Somit kann mit dieser Methode der Gesamtwert eines Portfolios berechnet werden, vorausgesetzt die Streuung und die Anzahl der Objekte ist groß genug.



Das objektkonkrete Risikozuschlagsmodell

Da der Anspruch in unserem Projekt jedoch war, Einzelwerte zu ermitteln, musste der Ansatz zur Ermittlung des Zinses viel objekt konkreter sein. Also entschieden wir uns für ein Modell, das eigentlich bei der Einzelbewertung von Immobilien, zum Beispiel bei der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB), angewendet wird. Angelehnt ist dieses Modell an das Risikozuschlagsmodell der HypZert GmbH. Ausgehend von einem risikolosen Basiszins, werden anhand von Risikopunkten, die vom Gutachter festgelegt werden, insgesamt zwölf verschiedene Zuschläge berechnet, unter anderem Zuschläge für Lagekriterien, Objektkriterien, Mietentwicklungen und Marktpotenziale.

In unserem Fall wurden die Risikopunkt- und Zinszuschläge nicht für jedes Kriterium gleich verteilt, sondern unter Berücksichtigung der Marktwertrelevanz unterschiedlich gewichtet.

So hatte beispielsweise die Makrolage einen viel größeren Einfluss auf den Zins als die Höhe der Betriebskosten.

Die genaue Höhe der für das Objekt anzusetzenden Risikopunkte haben wir über unser sogenanntes Multiscoring erhalten.

Dieses gibt für ca. 40 Lage- und Objektkriterien Punktwerte zwischen 0 und 100 aus, die anschließend auf die Risikoverteilung umgerechnet werden. Mit diesem detaillierten System sind wir in der Lage, objektkonkrete Zinsen zu ermitteln.

Im Zusammenspiel mit dem Multiscoring, der Miet- und Leerstandsplanung und der Einschätzung des (technischen) Gebäudezustands berechnen wir so einen Marktwert je Objekt, der eher einem Einzelgutachten gleich als einer Massenbewertung.

Stefan Kube
stefan.kube@bbt-group.de

Bauen ohne Risiko?

Ein interessanter Schadenfall

Vor einiger Zeit berichtete uns ein heutiger Immobilienkunde von einem Schadenfall, der ihm wohl noch lange im Gedächtnis bleiben wird.

Der Kunde plante, bei der Übernahme neuer Grundstücke und Gebäude gleichzeitig eine Sanierung durchzuführen. Hierzu zählte auch der Abriss von Gebäudeteilen: ein 25 Meter hohes Gebäude – nur drei Meter vom Nachbargebäude entfernt – sollte gesprengt werden.

Da unser Kunde nicht über das notwendige Spezialwissen verfügte, wurde ein sorgfältig ausgesuchtes Abbruchunternehmen beauftragt. Dieses Unternehmen wiederum betraute einen akkreditierten Sprengmeister mit der Aufgabe.

Unglücklicherweise funktionierte die Sprengung nicht so, wie zuvor berechnet: Das Nachbargebäude wurde beschädigt, der Eigentümer machte infolgedessen Schadenersatzansprüche von mehr als 80.000 Euro geltend.

Bei der anschließenden Prüfung des Versicherungsschutzes stellte sich dann Folgendes heraus: Bei der Vergabe des Auftrages hatte der Kunde nicht auf die Vorlage einer aktuellen Versicherungsbestätigung durch das ausführende Unternehmen geachtet.

Dieses Versäumnis stellte sich im Nachhinein als fatal heraus. Denn der beauftragte Sprengmeister hatte seine Prämie zur Betriebs-Haftpflicht-Versicherung nicht gezahlt und besaß folglich zum Schadenzeitpunkt nach Fristablauf keinen Versicherungsschutz mehr.

Das beauftragte Abbruchunternehmen unterhielt zwar eine laufende Betriebs-Haftpflicht-Versicherung, jedoch war auch hierüber kein Versicherungsschutz zu erlangen, da dem Vertrag die übliche Radiusklausel zugrunde lag. Hiernach sind Sachschäden, die bei Abbruch- und Sprengarbeiten in einem Umkreis entstehen, dessen Radius der Höhe des einzureißenden Bauwerks entsprechen, nicht versichert.



Da das einzureißende Gebäude 25 Meter hoch war und sich das Nachbargebäude nur drei Meter entfernt befand, kam genau diese Klausel zur Anwendung. Somit stand das beauftragte Abbruchunternehmen ohne Versicherungsschutz da.

Hätte unser Kunde, der gemäß § 906 BGB für den Schaden einzustehen hatte, damals schon einen Versicherungsmakler zu Rate gezogen, so wären ihm die Schwierigkeiten, welche sich daraufhin im Rahmen der Erfüllung der Schadenersatzansprüche ergaben, sicherlich erspart geblieben.

Fazit:

Bei Auftragsvergabe ist immer darauf zu achten, dass der Auftragnehmer nicht nur das Bestehen einer Haftpflicht-Versicherung mit erfolgter Prämienzahlung, sondern auch die für den Auftrag richtige Höhe der Versicherungssumme und die ggf. notwendigen Spezialklauseln nachweist. Ihr Versicherungsmakler berät Sie hierzu gerne!

Für Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Funk-Gruppe jederzeit zur Verfügung.

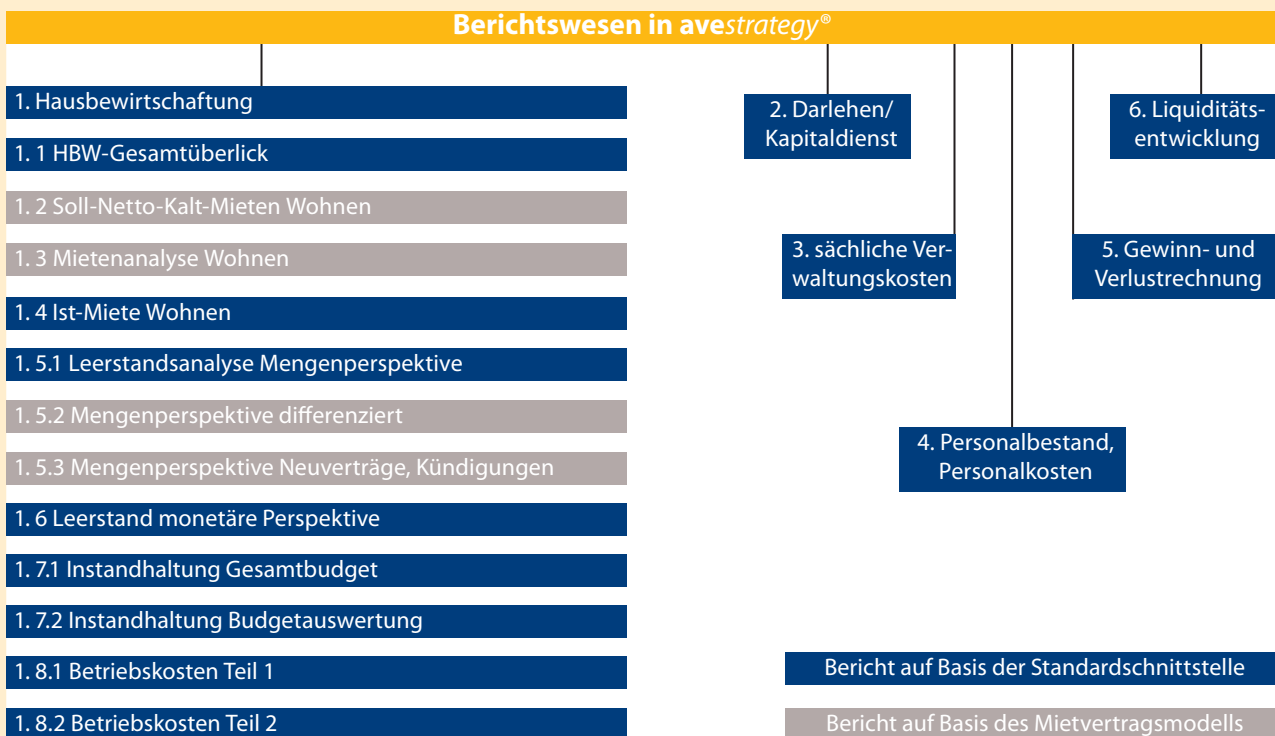
Detlev Zwintscher
d.zwintscher@funk-gruppe.de

Unterjähriges Controlling leicht gemacht

Die **avestrategy**[®]-Monatsberichte ermöglichen dem Anwender ein standardisiertes unterjähriges Controlling. Schnell und übersichtlich können Planabweichungen und deren Auswirkungen auf das Erreichen der Unternehmensplanung identifiziert und analysiert werden.

Themenbereiche der **avestrategy**[®]-Monatsberichte

Die **avestrategy**[®]-Monatsberichte umfassen standardisierte Berichtsvorlagen für das monatliche Reporting, sortiert nach folgenden Themenbereichen:



1. Hausbewirtschaftung

Der Bericht „Hausbewirtschaftung Gesamtüberblick“ bereitet die wesentlichen Informationen zum Bereich Hausbewirtschaftung in tabellarischer und grafischer Form auf.

Außerdem sind themenspezifische Analyseberichte abrufbar: gruppiert nach kundenindividuell zu bestimmenden Objektclustern werden bspw. Informationen zur Entwicklung der Mieten, des Leerstandes und der Erlösschmälerungen sowie der Betriebskosten und In-

standhaltung im laufenden Geschäftsjahr bereitgestellt. Zusätzlich zu den Monatsberichten nach Objektgruppen existiert für die Betriebskosten auch eine Auswertung nach Betriebskostenarten auf Basis der Geißlinger Konvention. Im Bereich der laufenden und periodischen Instandhaltung stehen dem Anwender zudem Budgetauswertungen zur Verfügung.

2. Darlehen

Der Monatsbericht „Darlehen Kapitaldienst“ gibt die Ein- und Auszahlungen für Zinsen und Tilgungen sowie

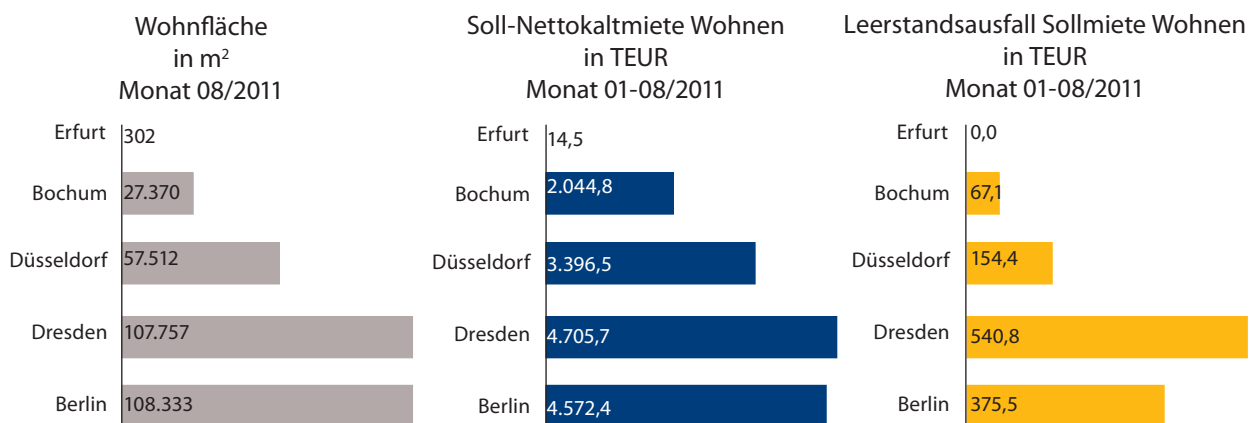
Restschulden der Darlehen bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern für das laufende Jahr des ausgewählten Datums aus. Im Bericht „Darlehen Prolongationsvor-

schau“ werden standardmäßig die Darlehen aufgelistet, deren nächstliegendes Zinsbindungsende im gewählten Zeitraum von 2,5 oder 8 Jahren liegt.

1.1. Hausbewirtschaftung Gesamtüberblick

avestategy®

Werte des Jahres 2011		Werte									
		Anzahl vermietbar Aug.	Fläche vermietbar Aug.	Anzahl leer Aug.	Anzahl leer Aug.	Fläche leer m² Aug.	Fläche leer in% Aug.	Soll-Nkm TEUR Jan. - Aug.	Soll-Nkm EUR/m² Aug.	Leerstand TEUR Jan - Aug.	Leerstand in % S-Nkm Aug.
Berlin	Wohnen	1.832	108.333	127	6,93	5.442	5,00	4.572,4	4,67	375,5	8,21
	Gewerbe	32	4.288		0,00		0,00	235,7	6,11		0,00
Dresden	Wohnen	1.891	107.757	131	6,93	5.388	5,00	4.705,7	4,85	540,6	14,41
	Gewerbe	4	262		0,00		0,00	11,1	4,71		0,00
Düsseldorf	Wohnen	949	57.512	67	7,06	2.875	5,00	3.396,5	6,56	154,4	4,55
	Gewerbe	1	71		0,00		0,00	3,4	5,39		0,00
Bochum	Wohnen	414	27.370	30	7,25	1.369	5,00	2.044,8	8,30	67,1	3,28
	Gewerbe	5	587		0,00		0,00	18,3	3,47		0,00
Erfurt	Wohnen	3	302		0,00		0,00	14,5	5,32		0,00
Gesamt		5.131	306.982	355	6,92	15.074	4,91	15.002,5	5,43	1.137,6	8,50



3. Sächliche Verwaltungskosten

Dieser Monatsbericht zeigt die Entwicklung der sächlichen Verwaltungsaufwendungen. Es wird der Plan-Ist-Stand der sächlichen Verwaltungskosten zum gewählten Datum angezeigt sowie die Ist-Werte des Monats und die kumulierten Ist-Werte seit Jahresbeginn.

4. Personal

Hier wird die Auswertung der Personalkosten des laufenden Jahres dargestellt. Für die Berechnung der Kennzahlen werden die Werte der Objektebene und Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung verwendet.

5. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Auswertung der Gewinn- und Verlustrechnung zeigt die Ist-Werte des gewählten Monats, den kumulierten Stand ab Januar bis zum gewählten Monat und den Vergleich mit dem Planwert.

6. Liquiditätsentwicklung

In diesem Monatsbericht erfolgt die Darstellung der Ein- und Auszahlungen für das laufende Geschäftsjahr.

Aufbau der avestategy®-Monatsberichte

In den Berichten werden die Ist-Daten des aktuellen Monats und des laufenden Geschäftsjahres themenzentriert aufbereitet und Plan-Werten gegenübergestellt. Gleichzeitig werden in einer Vielzahl von Berichten Forecastberechnungen für das aktuelle Geschäftsjahr erstellt.

Die Monatsberichte sind standardisierte Vorlagen und können für die Auswertungs-/Betrachtungsebenen hinsichtlich der Objektclusterung kundenindividuell angepasst werden, bspw. nach Teilgebieten, Profitcenter, Bauweise oder Sanierungsstand. Die Berichte können in einem einheitlichen Layout als PDF- oder auch als Excel-Dokumente ausgegeben werden. Selbstverständlich können sie auch direkt aus avestategy® heraus gedruckt werden.

Monatsberichte mit Standardschnittstelle

Grundlage für die Monatsberichte sind neben den in avestategy® erzeugten Plan-Daten die über die Standardschnittstellen monatlich zur Verfügung stehenden Ist-Daten auf Objekt- und Unternehmensebene. Durch den Zugriff auf diese bereits zur Verfügung stehenden Plan- und Ist-Daten sowie die hohe Standardisierung

kann das Berichtswesen schnell und günstig auch als Ergänzungsmodul für unsere Kunden eingerichtet werden.

Mehr Monatsberichte durch erweiterte Schnittstelle

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, über eine erweiterte Schnittstelle zum jeweiligen ERP-System, monatliche Ist-Daten auf der Ebene der Nutzungseinheiten und Mietverträge zu erfassen und weitere Monatsberichte zu erstellen. Hierzu werden zum einen Stammdaten zur Beschreibung der einzelnen Nutzungseinheiten und Verträge importiert, wie etwa Lage im Gebäude, Anzahl Räume, Vertragsdauer oder Kündigungsgründe.

Zum anderen werden so genannte Verlaufsdaten per Schnittstelle übergeleitet. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Miethöhe, die wohnungskonkrete Mietspiegelmiete oder andere zeitabhängige Zustandsmerkmale.

Mit den zusätzlich auf der Ebene der Nutzungseinheiten zur Verfügung stehenden Daten können automatisiert detaillierte Auswertungen zu Mieten und Leerständen erzeugt werden.

- Beispielsweise werden im Bericht „Mietanalyse Wohnen“ für Objektcluster wie Profitcenter oder Wohnungsgröße standardmäßig die Bestandsmieten den Markt- und Neuvertragsmieten gegenübergestellt und ausgewiesen.
- Zur mengenmäßigen Leerstandsanalyse gibt es sowohl die Auswertung zur Entwicklung vermieteter und leer stehender Einheiten nach Anzahl und Flächen als auch den Monatsbericht, der die leer stehenden Einheiten zum Beispiel hinsichtlich der Leerstandsdauer, der Wohnungsgröße oder der Lage im Objekt analysiert.
- Ein weiterer Monatsbericht wertet die Zahl der Neuverträge und Kündigungen sowie die Kündigungsgründe und Quellen der Kontaktaufnahme bei Neuverträgen aus.

Ester Meissner
ester.meissner@sachsen-treuhand.de

Carolin Ritschel
carolin.ritschel@sachsen-treuhand.de

Mietanalyse Wohnen

avestrategy®

	Bestandsmieten Euro/m ² p.m.			Marktmiete Euro/m ² p.m.	Abweichung (Marktmiete - Ø - Bestandsmiete Euro/m ² p.m.)	Neuvertragsmiete* Euro/m ² p.m.	Abweichung (Neuvertragsmiete - Ø - Bestandsmiete Euro/m ² p.m.)	Trend
	Min	Max	Ø					
Profitcenter								
Nord	3,50	4,50	4,10	5,00	0,90	4,50	0,40	→
Süd	3,85	4,70	4,40	4,60	0,20	4,65	0,25	→
Mitte	4,90	5,60	5,20	5,00	-0,20	5,30	0,10	→
Sanierungsgrad								
saniert	5,10	5,65	5,38	5,80	0,43	5,55	0,18	→
teilsaniert	4,50	4,90	4,70	4,60	-0,10	4,50	-0,20	←
unsaniert	3,85	4,05	3,95	3,90	-0,05	3,87	-0,08	←
Wohnungsgröße								
1 Zimmer	4,40	4,60	4,50	5,10	0,60	4,55	0,05	→
2 Zimmer	4,50	5,60	5,05	5,00	-0,05	5,20	0,15	→
3 Zimmer	4,30	5,40	4,85	4,65	-0,20	4,70	-0,15	←
4 Zimmer	3,90	5,20	4,55	5,00	0,45	5,10	0,55	→
> 4 Zimmer	4,00	5,00	4,50	4,80	0,30	4,75	0,25	→
Geschoss								
EG	4,40	4,60	4,50	5,10	0,60	4,55	0,05	→
1. -3. OG	4,50	5,60	5,05	5,00	-0,05	5,20	0,15	→
4. - 6. OG	4,30	5,40	4,85	4,65	-0,20	4,70	-0,15	←
> 6. OG	3,90	5,20	4,55	5,00	0,45	5,10	0,55	→

* Ø Neuvertragsmiete der letzten 6 Monate

Unternehmensberichte in avestrategy®

In avestrategy® ist ein umfangreiches Berichtswesen enthalten, mit dem schnell und einfach relevante Informationen für die Unternehmensplanung und -überwachung bereit gestellt werden können.



Eine Anpassung an betriebliche Gegebenheiten kann selbst vorgenommen werden. Benötigen Sie z. B. eine Information zu geplanten Verkäufen in den nächsten Jahren oder zur Entwicklung diverser Kennzahlen, so stehen dafür, ebenso wie für viele andere Themen, standardisierte Berichte zur Verfügung.

In Zusammenarbeit mit unseren Kunden wurden und werden regelmäßig Änderungen und Ergänzungen durchgeführt, so dass in den letzten Jahren der Umfang der Berichte zugenommen und aktuell die stattliche Zahl von 156 erreicht hat.

Mit der Version 2.62 erfolgten eine Neustrukturierung sowie eine teilweise Neugestaltung des Layouts.

55 standardisierte Unternehmensberichte

Der Berichtsteil 1, „Unternehmen“, bildet umfangreiche Daten zur Planung und zum Plan-Ist-Vergleich auf der Unternehmensebene ab. Mit insgesamt 55 Berichten ist er der umfangreichste Teil. Er gliedert sich in acht Unterordner:

- Im ersten Unterordner werden Planungsergebnisse und Analysen auf der Unternehmensebene dargestellt. Cash Flow und Liquidität, wesentliche Gewinn-

und-Verlust-Positionen (GuV), Bestandsentwicklung, Mieten- und Leerstandsplanung können abgerufen werden.

- Im zweiten Unterordner sind die Planungsprämissen der Unternehmensebene aufbereitet: Personalplanung, Mietenplanung, Planung von Instandhaltung, -setzung und Modernisierung sowie von Erträgen und Aufwendungen.
- Der dritte Unterordner zeigt im Plan-Ist-Vergleich wesentliche, auswählbare Kennziffern auf der Unternehmensebene.
- Im vierten Unterordner sind Kennziffern im Szenariovergleich abrufbar: auswählbare Bilanz- und GuV-Werte, Kapitaldienst, Verbindlichkeiten, Mieten, Instandhaltung, Cash Flow.
- Der fünfte Unterordner bildet die Vermögenswerte ab und ermöglicht einen schnellen Überblick zu Buchwerten, Abschreibungsarten, Bilanzpositionen.
- Der sechste Unterordner beinhaltet Themen zur Spareinrichtung.
- Der siebente Unterordner enthält Informationen zu Genossenschaften.
- Der Unterordner 1.8 „Planungsübersichten“ wurde neu aufgenommen und bietet standardisierte Berichte für wesentliche Planungskennziffern. Ob Kauf oder Verkauf, Baumaßnahmen, Instandhaltungsplanung, Mieten- und Leerstandsplanung, Planung von Personal- und Verwaltungskosten, Kapitaldienst, Verbindlichkeiten – alle Informationen sind schnell und unkompliziert abrufbar. Es stehen 17 Berichte zur Verfügung, ausgegeben werden jeweils zehn Planjahre. Die Daten werden tabellarisch und als Diagramm angezeigt.

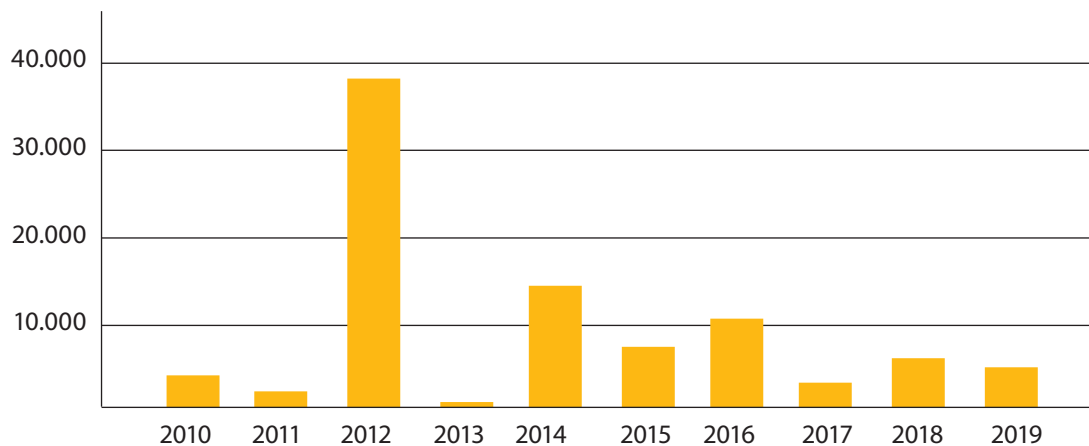
Ester Meissner
ester.meissner@sachsen-treuhand.de

Beispielhaft zeigen wir an dieser Stelle die Planung der Darlehensverlängerung:

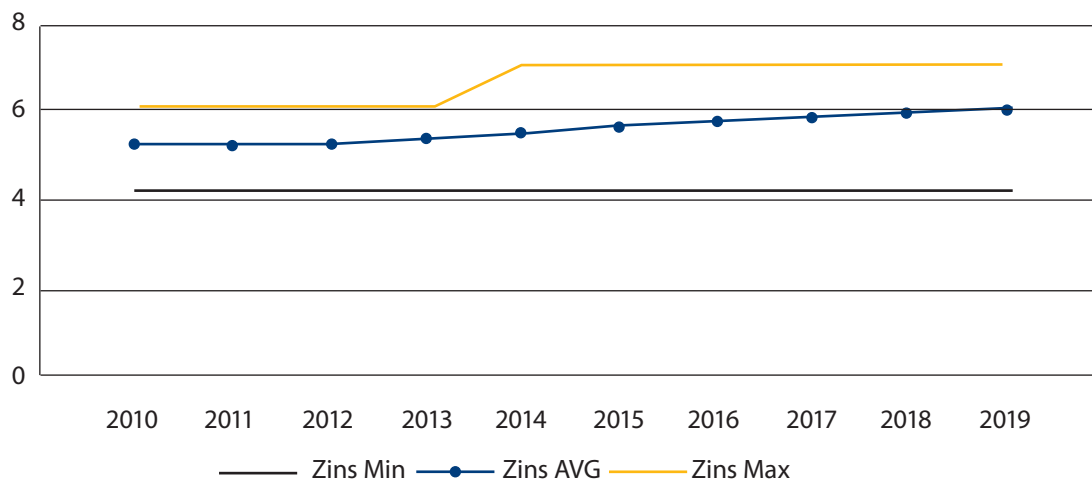
12 Planung der Darlehensprolongationen

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Restschuld gesamt in TEUR	94.095	101.177	99.331	98.763	96.236	93.519	90.605	87.473	84.136	80.646
Prolongationsbetrag gesamt in TEUR	3.160	1.223	37.994	679	13.785	7.094	10.333	2.900	5.573	4.713
mittlerer Zinssatz in %	5,23	5,23	5,23	5,38	5,49	5,63	5,76	5,87	5,92	5,97

Prolongationsbeträge in TEUR p.a.



Darlehenssätze im Planungszeitraum



avestrategy® Anwenderforum

Bereits zum vierten Mal lud die BBT GmbH am 14. und 15. November 2011 wieder zum alljährlichen abwechslungsreichen avestrategy®-Anwenderforum in Berlin ein.



Der Auftakt zum Anwenderforum fand im Rahmen des Welcome Evening im modernen „me Collectors Room“ in Berlin-Mitte statt. Die Privatsammlung gehört mit 2.500 Werken zu den umfangreichsten in Europa. Dort konnten unsere Gäste außergewöhnliche Kunstwerke wie z. B. die Volière, eine Installation mit echten Vögeln, die auf Musikinstrumenten Klänge erzeugen, oder den von den meisten Besuchern so genannte „Spaghettimann“, eine mit elastischem Schaumstoff überzogene sitzende Figur, bewundern (siehe Foto).

Nach einer Führung durch die skurrile Kunstausstellung des französischen Sammlers Antoine de Galbert und die faszinierende Wunderkammer des privaten Kunstsammlers Thomas Olbricht konnten unsere Gäste deutsche Tapas im hauseigenen „me-Café“ genießen.

Unter dem Motto „Praxis strategisch gestalten“ eröffnete Hartmut Heidenreich, Geschäftsführer der BBT GmbH, das avestrategy®-Anwenderforum am 15. November in den Kongressräumen des RAMADA-Hotels in der Nähe des Alexanderplatzes und moderierte die Veranstaltung.

Henri Lüdeke, ebenfalls Geschäftsführer der BBT GmbH, begrüßte die mehr als 90 Gäste und informierte zusammen mit Andreas Grunow, Prokurist der BBT GmbH, über die Neuerungen der avestrategy®-Version 3.0.

Über die Einbindung von avestrategy® in die unternehmensinternen Abläufe sowie die Steuerung der Prozesse Unternehmensplanung oder Portfoliomanagement referierten Consultants der BBT und Mitarbeiter aus dem Bereich Unternehmensentwicklung der wbg Nürnberg GmbH.

Unsere Kunden berichteten über gemeinsame Projekte in Zusammenarbeit mit uns. Neben der Vorstellung von Managementinstrumenten wie einer Mieterbefragung bei der „Märkischen Scholle“ eG und der Einführung der Balanced Scorecard bei der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH zeigte der Geschäftsführer der Wohnbau GmbH Prenzlau in seinem Projektbericht den Weg zur Reorganisation seines Unternehmens auf. Dabei berichtete er über die Einführung von avestrategy® zur ganzheitlichen Unternehmenssteuerung in den Bereichen Unternehmensplanung, Controlling, Portfoliomanagement, Darlehens- und Beleihungsmanagement.

Dass die Mieter der Wohnbau GmbH Prenzlau auch direkt von avestrategy® profitieren, hat das Unternehmen kürzlich erst in seiner Mieterzeitschrift vorgestellt. So hilft die Software der Wohnbau, auffällige Kostenpositionen und Ausreißer im Bestand mittels Portfoliomanagement in avestrategy® zu identifizieren.

Weiterhin informierte der Geschäftsführer über die von uns durchgeführten Organisations- und Prozessanalysen in seinem Unternehmen sowie über die Einführung eines EDV-basierten Managementhandbuchs zur Dokumentation der Unternehmensorganisation der Wohnbau.



Nach der Mittagspause mit einem „Flying Buffet“ und regem Austausch aller Teilnehmer bot sich unseren Gästen die Gelegenheit zum „Inselhopping“ zwischen unseren spannend gestalteten Themeninseln, die jeweils informative Details rund um **avestrategy**[®] und zu immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen lieferten.

Zum Abschluss konnten alle Teilnehmer noch einen „Blick in das Labor“ werfen. Hier gab es Auszüge aus der **avestrategy**[®]-Entwicklungsplanung und der künftigen Umsetzung.

Wir freuen uns über eine rundum gelungene Veranstaltung und sind schon auf unser fünftes Anwenderforum im nächsten Jahr gespannt.

Wir hoffen natürlich wieder auf eine zahlreiche Teilnahme unserer **avestrategy**[®]-Anwender und -Interessenten.

Carolin Ritschel
carolin.ritschel@sachsen-treuhand.de



Neue Wege bei der Mietsicherheit

Die Mietsicherheit, umgangssprachlich auch Mietkaution genannt, ist ein Geldbetrag, der vom Mieter an den Vermieter geleistet wird, zur Sicherung der aus dem Mietverhältnis herrührenden Forderungen.

Solche Forderungen sind unter anderem die Miete, Nebenkosten und Reparaturleistungen bei Beendigung des Mietverhältnisses, Nutzungsentschädigungen, Schadenersatz sowie Prozesskostenerstattungsansprüche. Es



gibt keine gesetzliche Verpflichtung zur Zahlung einer Mietsicherheit, jedoch wird diese usancegemäß zwischen Mieter und Vermieter vereinbart.

Bei Wohnraummietverhältnissen ist die Höhe auf das Dreifache der Kaltmiete beschränkt und eine ratierliche Zahlung ist möglich. Bei Gewerbemietverhältnissen kann die Höhe frei verhandelt werden.

Diverse Arten sind grundsätzlich möglich: Die Barkauti- on, die Verpfändung, die Sicherungsabtretung, die Bürg- schaft, der Pfand sowie die Kautions-Versicherung. Letzt- genannte stellen wir genauer vor.

In der Zwischenzeit gibt es einen relativ großen Markt für derartige Absicherungen, deren Funktionsweise grund- sätzlich ähnlich gestaltet ist: Anstatt der Hinterlegung einer Mietkaution wird, nach einer Bonitätsprüfung, eine entsprechende Urkunde an den Vermieter gesandt. Der Mieter entrichtet dafür einen jährlichen Beitrag und der Vertrag endet nach Kündigung der Wohnung oder Hin- terlegung einer anderen Sicherheit. Versicherungsneh- mer sowie Beitragszahler ist der Mieter.

Die Beantragung findet bei einigen Anbietern im Inter- net statt und ist binnen drei Minuten abgeschlossen und die entsprechende Urkunde wird innerhalb von 24 Stun- den an den Vermieter gesandt.

Für den Mieter bedeutet dies unter anderem eine deut- lich höhere Liquidität und für den Vermieter die Sicher- heit, dass innerhalb kurzer Zeit (z. B. 14 Tage) seine Si- cherheitsleistung nach Anforderung ausgezahlt wird. Gewerbemieter können die Kosten für die Kautionsver- sicherung als Betriebsausgaben grundsätzlich geltend machen.

Gern beraten wir Sie zu den unterschiedlichen Angebo- ten von Mietkautions-Versicherungen.
Sprechen Sie uns an!

Olaf Mauga
o.mauga@funk-gruppe.de

Überschwemmung

Das ZÜRS -EDV-Programm als wichtiges Instrument zur Risikoeinstufung von Elementargefahren.

Die Elbeflut 2002, die jährlichen Überschwemmungen im Einzugsgebiet des Rhein oder der Donau, das Sachsenhochwasser in 2010 oder die schweren Überschwemmungen aktuell in Norditalien und Südfrankreich. Dies, um nur einige Beispiele zur permanenten Gefahr von Starkregen mit schweren Überschwemmungen zu nennen, welche für die jeweiligen Regionen stets mit enormen finanziellen Belastungen verbunden sind.

In Untersuchungen wurden beispielsweise die Pegelstandsentwicklungen der fünf größten deutschen Flüsse Rhein, Donau, Elbe, Weser und Ems über eine Extremwertstatistik anhand unterschiedlicher Szenarien auf Grundlage von Klimawandelbedingungen bis zum Jahr 2100 hochgerechnet. Hierbei ist ermittelt worden, dass es in einzelnen Regionen bis zu einer Verdreifachung der Schäden kommen kann.

Es ist daher zu begrüßen, dass viele Privatpersonen und auch Wohnungsunternehmen bereits Versicherungs-

schutz für solche Schadenfälle sichergestellt haben, zumal die hierfür berechnete Versicherungsprämie umlagefähige Betriebskosten sind.

In einigen europäischen Ländern bestehen sogenannte Zwangsversicherungen in Form von Elementarschadenpools, die staatlich angeordnet und umgesetzt sind. In Deutschland gibt es eine solche Pflichtversicherung für diesen Bereich nicht – mit der Folge, dass der Gefahrenbaustein Elementar zusätzlich als Deckungsergänzung zum Versicherungsvertrag zu beantragen ist.

Eine Überschwemmungs-Versicherung ist aber – aufgrund der jeweiligen geographischen Lage – nicht für sämtliche Gebiete in Deutschland umsetzbar. Im Auftrag des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) wurde zur Vereinfachung des bisherigen Systems der Abfrage der Risikosituation über Fragebögen ein EDV-gestütztes Zonierungssystem Überschwemmung, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) entwickelt, aus



dem über Eingabe der Postleitzahl, Straße und Hausnummer für die Versicherer feststellbar ist, welche Gefährdungsklasse für die jeweilige Anschrift vorliegt.

Zu den Gebieten der Gefährdungsklassen 1 und 2 kann problemlos Versicherungsschutz sichergestellt werden, bei der Klasse 3 mit Einschränkungen, für Risikoorte in der Klasse 4 hingegen wird die Indeckungnahme schwierig und häufig abgelehnt. Für diese Gebiete erfolgt dann eine Einzelfallprüfung. In die Gefährdungsklasse 0 werden Adressen bzw. Gebiete eingestuft, die bisher nicht erfasst wurden. Auch hier erfolgt dann eine Einzelfallprüfung zur Versicherbarkeit.

Diese bereits im Jahr 2001 eingeführte Software stellt somit deutlich dar, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung an den jeweiligen Standorten ist. Das ZÜRS-EDV-Programm unterscheidet grundsätzlich vier Gefährdungszonen:

Gefährdungsklasse 4:	statistisch 1 mal in 0-10 Jahren ein Hochwasser
Gefährdungsklasse 3:	statistisch 1 mal in 10-50 Jahren ein Hochwasser
Gefährdungsklasse 2:	statistisch 1 mal in 50-200 Jahren ein Hochwasser
Gefährdungsklasse 1:	statistisch seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser
Gefährdungsklasse 0:	Orte, zu denen noch keine Zuordnung möglich ist

Mit ZÜRS Geo 2010 existiert nunmehr die siebte Version dieser Software. Gespeist wird die umfangreiche Daten-

bank durch den regelmäßigen Abgleich von Daten, z. B. der öffentlichen Wasserwirtschaft, Daten von Landesvermessungsämtern sowie Ursprungsberechnungen durch das IAWG (Ingenieurhydrologie, angewandte Wasserwirtschaft und Geoinformatik). Ergänzt wurde die aktuelle ZÜRS-Version neben dem Sachversicherungsbaustein um den Haftpflichtbaustein, welcher in Bezug auf das geltende Umweltschadengesetz z. B. wichtige Angaben zum Umgebungsrisiko eines Standortes im Hinblick auf geschützte Arten und weiterer Schutzgebiete liefert. Nicht nur die Versicherungswirtschaft ist an entsprechenden Datenquellen interessiert, sondern auch Privatpersonen oder Unternehmer.

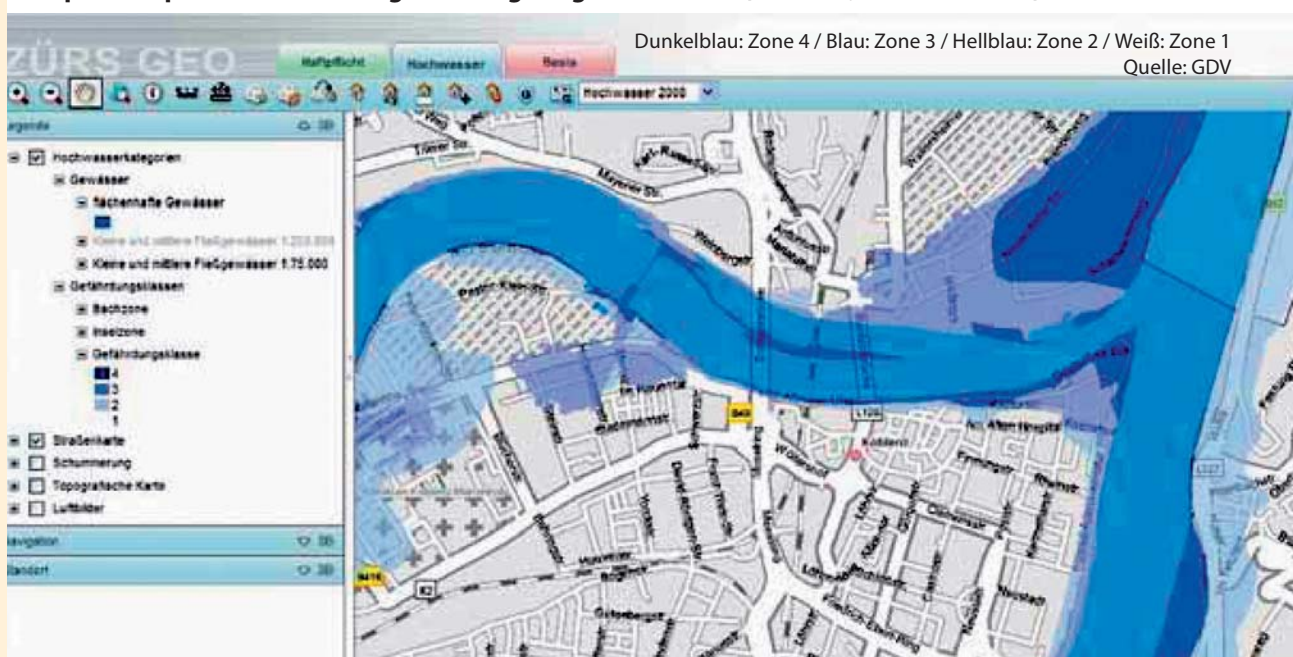
In welcher Region lebe, arbeite und investiere ich bzw. wie umfänglich muss ich bei einem Standort auch in den Hochwasserschutz investieren? Welche Vorkehrungen kann ich treffen?

Es ist ab 2012/2013 geplant, jeder Person oder Institution auch außerhalb der Versicherungswirtschaft einfachen Zugang zu diesen Daten zu ermöglichen. Mit der zukünftigen EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EU-Flood Directive) sind entsprechende Daten EU-weit abruf- und auswertbar. Zurzeit ist die Nutzung der ZÜRS-Software den an das GDV angeschlossenen Versicherungsunternehmen vorbehalten.

Für Fragen zu dieser Thematik oder zur Überprüfung Ihrer eigenen Risikosituation stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mathias Nitschke
m.nitschke@Funk-Gruppe.de

Beispiel: Graphische Darstellung eines angefragten Gebietes (Koblenz, Deutsches Eck)



Radonkonzentration in Wohngebäuden – eine unterschätzte Gefahr?

Stellungnahme aus Verbandssicht.

Seit jeher ist der Mensch natürlichen Strahlenquellen ausgesetzt, etwa über die Atmung und Nahrung. Hierbei spielt Radon eine wichtige Rolle. Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus seinem Mutternuklid Radium ständig neu gebildet wird und in allen Böden und Gesteinen, im Wasser und in der Luft vorhanden ist.

In höheren Konzentrationen in der Atemluft erhöht es das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken. Dabei geht die gesundheitliche Gefährdung nicht vom Radongas selber aus, sondern von seinen ebenfalls radioaktiven Zerfallsprodukten, welche sich größtenteils an Staubpartikeln anlagern und somit in die Lunge gelangen.

Auf die Gefahren durch das radioaktive Gas wird sowohl in der Presse als auch durch das Bundesamt für Strahlenschutz und diverse Umweltschutzforen hingewiesen, hierbei wird von einem Anstieg des Lungenkrebsrisikos in Abhängigkeit von der Höhe der Radonkonzentration in Wohngebäuden ausgegangen.

Im Juli 2011 stellte das Bundesamt für Strahlenschutz einen Antrag auf Schaffung von DIN-Normen zu Radon in Gebäuden. Insbesondere sollten Normen zum radongeschützten Bauen und zur Sanierung bestehender Gebäude geschaffen werden.

Diesem Antrag wurde in einer Ausschusssitzung vor einigen Wochen allerdings nicht stattgegeben. Als Grund für die Ablehnung wurde zum einen die Tatsache benannt, dass keine Grenzwerte für die Radonkonzentration bestehen.

Ebenso berücksichtigt wurden aber auch die von Vertretern der Wohnungswirtschaft hervorgebrachten Argumente, welche gegen eine Normung sprachen. Frau Ingrid Vogler vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) hat das Verfahren begleitet und war so freundlich, der Funk-Gruppe einige Fragen zu diesem Thema zu beantworten.



Ingrid Vogler vom GdW Bundesverband

Funk-Gruppe: Seit wann wird das Thema „Radon“ kritisch diskutiert?

I. Vogler: Radon ist ein radioaktives Edelgas und Teil der natürlichen Umwelt, ähnlich wie die natürliche UV-Strahlung. Es wurde 1900 entdeckt und ist in unterschiedlichen Konzentrationen im Boden enthalten. Die Menge des aus dem Boden austretenden Radongases hängt vom Radongehalt und von der Porosität des Untergrundes ab. Radon wird in Radonbädern als medizinische Therapie eingesetzt, z. B. bei Asthma oder Rheuma. Dies sind kurzzeitige niedrig dosierte Strahlentherapien (aber höher dosiert als in der natürlichen Umwelt), die das Immunsystem stimulieren sollen und deren Nutzen im Einzelnen abgewogen wird.

Funk-Gruppe: Warum diese Angst vor einer möglichen Radonbelastung?

I. Vogler: Sorge löst die Tatsache aus, dass es sich um ein radioaktives Gas handelt. Die durchschnittliche Radon-

konzentration in Deutschland in Aufenthaltsräumen beträgt 50 Bq/m³ (1 Bq – 1 Becquerel – 1 Kerzerfall pro Sekunde), da Radon ja natürlich in der Umwelt vorkommt.

Nach Studien der Weltgesundheitsorganisation nimmt das Auftreten von Lungenkrebs bei Radonkonzentrationen oberhalb von 100-200 Bq/m³ Raumluft zu. Die Deutsche Strahlenschutz-Kommission empfiehlt oberhalb 250 Bq/m³ erste Maßnahmen und oberhalb 1.000 Bq/m³ Sanierungsmaßnahmen.

Regelmäßiges Lüften senkt unmittelbar die Radonkonzentration in Innenräumen. Wirksam und einfach ist es, die Eintrittsstellen für Radon abzudichten, d. h. Risse und Fugen in der Bodenplatte und in den Wänden des Kellers, oder die Durchführung von Rohren und Leitungen mit geeignetem Material zu verfüllen. Eine Ausbreitung von Radon aus dem Keller in die Wohnräume kann durch Einbau dichter Türen und durch Abdichten von Leitungsdurchführungen unterbunden werden.

Funk-Gruppe: Welche Regionen sind hiervon besonders betroffen?

I. Vogler: Radonvorkommen im Erdreich konzentrieren sich besonders auf die Mittelgebirge, wie das Erzgebirge, den Thüringer Wald. Berlin gehört zu den am geringsten belasteten Gebieten in Deutschland.

Funk-Gruppe: Warum bestand überhaupt Interesse an einer Normung? Und welche Gründe sprachen für die Ablehnung des Antrages?

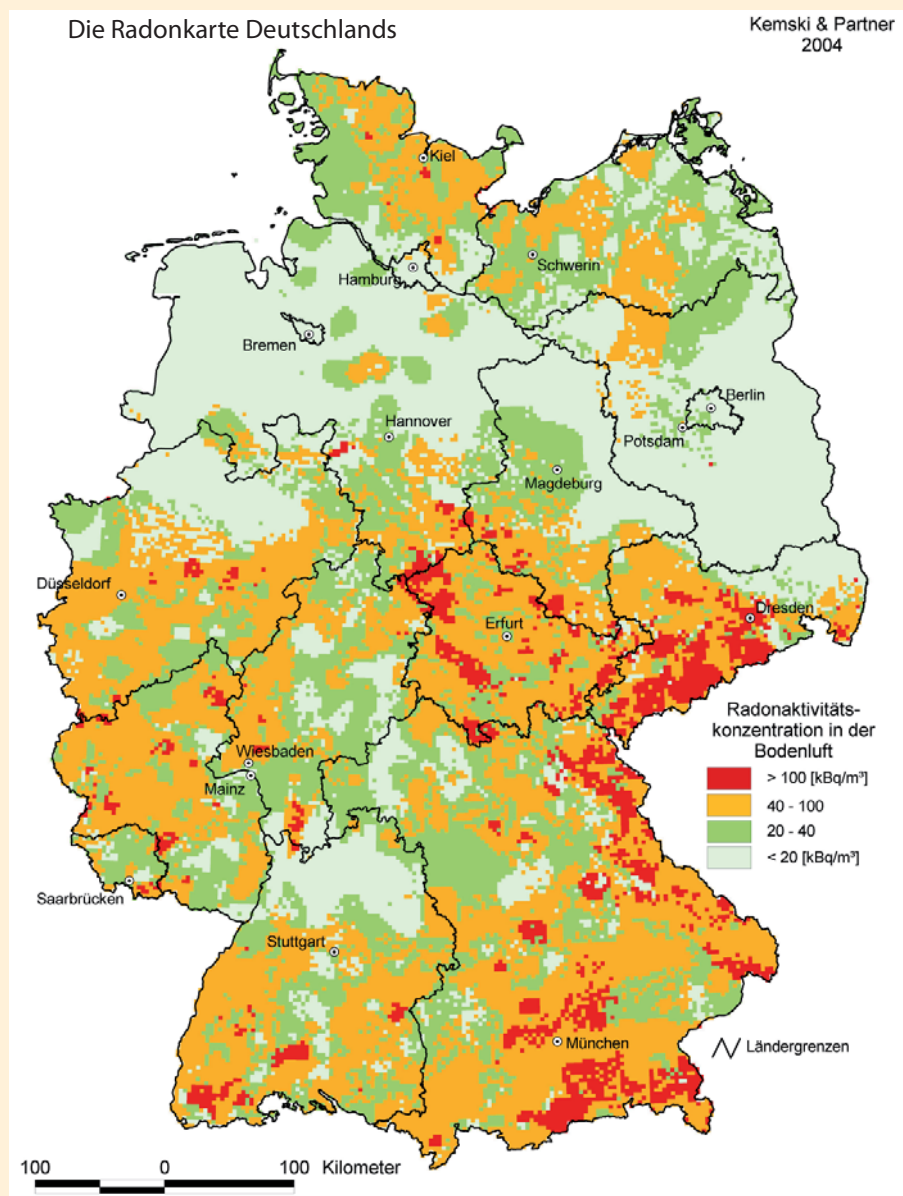
I. Vogler: Das Umweltbundesamt und das Bundesinstitut für Strahlenschutz haben Interesse daran, aus gesundheitlichen Gründen radongeschütztes Bauen und Sanieren in einer Norm zu definieren.

Es gibt jedoch keine festgelegten Grenzwerte für die Innenraumkonzentrationen von Radon, so dass eine Normung von Bauausführungen, die z. B. das Erreichen be-

stimmter Innenraumkonzentrationen sicherstellen, nicht notwendig ist. Es gibt allerdings eine Vielzahl ausführlicher Darstellungen, wie Radonschutz baulich umgesetzt werden kann. Maßnahmen zum Radonschutz sind z. B. ausführlich dargestellt in den Radon-Merkblättern des „Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit“, in den Merkblättern des „Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit“ und im Radon-Handbuch des „Bundesamtes für Strahlenschutz“. Auch die jährliche Tagung zum radonsicheren Bauen in Sachsen gibt dazu eine Fülle an Informationen.

Funk-Gruppe: Wir danken Ihnen für das interessante Gespräch!

Diana Rudolph
d.rudolph@funk-gruppe.de



Wie Sie uns erreichen ...

Personen, Bereiche, Adressen,
Telefonnummern, Faxnummern,
Internet, Email-Adressen ...



Sachsen Treuhand GmbH

Geschäftsführung:

Hartmut Heidenreich

hartmut.heidenreich@sachsen-treuhand.de

Henri Lüdeke

henri.luedeke@sachsen-treuhand.de

Beirat:

Arne Myckert (Vorsitzender)

Frank-Peter Pollenske (Stellv. Vorsitzender)

Dr. Jörg Bräunig

André Planer

Siegfried Schneider

Sachsen Treuhand GmbH

Schweizer Str. 3a, 01069 Dresden

T: 0049(0)351.86 79 86 31

F: 0049(0)351.86 79 86 11

www.sachsen-treuhand.de

Funk Gruppe GmbH

Niederlassungsleitung:

Dr. Jörg Bräunig

j.braeunig@funk-gruppe.de

Externe Kundenberatung:

Angelika Deiters

a.deiters@funk-gruppe.de

Doreen Fischer

d.fischer@funk-gruppe.de

Altersversorgung:

Carsten Weidemann

c.weidemann@funk-gruppe.de

Funk Gruppe GmbH

Schnorrstraße 70, 01069 Dresden

T: 0049(0)351.47 38 30

F: 0049(0)351.47 38 39 9

www.funk-gruppe.de

