

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

- 01 Um-Frage
- 02 Energie und Umwelt
- 03 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
- 04 Gebäude und Umfeld
- 05 Führung und Kommunikation
- 06 Investment und Rendite
- 07 Sozialmanagement und Kunde
- 08 Vermarktung und Marketing
- 09 Städte als Partner
- 10 Deutschland regional
- 11 Neue Technik
- 12 Menschen

Um-Frage

Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!



Die Energiepreise steigen und steigen: Gas bis Ende 2008 noch einmal um fast 40 Prozent, Heizöl kann bald 1,20 Euro pro Liter kosten. Millionen Wohnungen stehen zur Modernisierung an, aber wie weit geht man bei Heizung und Dämmung? Neubau oder Altbau – konventionelle Modernisierung oder gleich Passivhaus-Standard. Explodierende Energiekosten, wie wirken die sich auf Ihre Modernisierungskonzepte aus – Passivhaus für alle?

Vermarktung und Marketing

Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft



Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.

Deutschland regional

Wo gibt es preiswert große Wohnungen und Arbeit?

Hätten Sie das gedacht? Wir reden von Geburten, meinen aber Wohnen und Arbeit. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Geburtenrate, bezahlbaren großen Wohnungen und Arbeit in den Regionen. Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, übersetzt uns die neuesten Statistiken.

Sozialmanagement



Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - Sabine Petter zu den letzten Entwicklungen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Mieter fragen nach Energiesparkonzepten - Dachausbau: Kostengünstig Dank Licht und Luft zur Traumwohnung - Welche Informationen erreichen mich? - Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter - 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

Investment und Rendite

Das neue Versicherungsvertragsgesetz

Das Versicherungsvertragsgesetz (VVG) wurde nach fast 100 Jahren vom Gesetzgeber grundlegend reformiert. Das Ziel: Stärkung des Verbraucherschutzes, die Verbesserung der Transparenz hinsichtlich des gebotenen Deckungsschutzes. Nachfolgend haben wir für Sie die wesentlichen Neuerungen zusammengefasst, die für bestehende Versicherungsverträge spätestens ab 01.01.2009 gültig sind.

Wegfall des Alles-oder-Nichts-Prinzips

>> Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Nur die Prämie für den Versicherer, die für den tatsächlich versicherten Zeitraum angefallen ist

Anteilige Prämienberechnung bei vorzeitiger Vertragsaufhebung

>> Das bisherige Versicherungsvertragsgesetz sah in verschiedenen Vorschriften vor, dass dem Versicherer die volle Jahresprämie auch dann zusteht, wenn der Vertrag im Laufe des Versicherungsjahres außerplanmäßig z. B. durch Kündigung nach Erwerberwechsel endete.

Künftig kann vom Versicherer lediglich die Prämie beansprucht werden, die für den tatsächlich versicherten Zeitraum angefallen ist, so genannte pro-rata-temporis-Abrechnung.

Unwirksamkeit eines Anerkenntnis- und Befriedigungsverbots

>> Nach dem neuen VVG darf der Versicherungsnehmer den Haftpflichtanspruch des Geschädigten (§ 823 BGB) grundsätzlich anerkennen oder befriedigen. Eine Zahlungspflicht des Versicherers kann der Versicherungsnehmer durch das Anerkennen oder die Befriedigung eines nicht bestehenden Anspruches aber nicht begründen. Tipp: Es empfiehlt sich daher, die Schadenregulierung bzw. den Rechtstreits zur Abwehr unberechtigter Schadenersatzforderungen nach wie vor vollumfänglich dem Haftpflichtversicherer zu überlassen.

Kündigungsrecht nach 3 Jahren

>> Nach neuem Versicherungsvertragsgesetz kann der Vertrag bei einer Laufzeit von mehr als drei Jahren zum Ablauf des dritten oder jedes darauf folgenden Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist (3 Monate) vom Versicherungsnehmer gekündigt werden.

Vertragsfreiheit für Großrisiken

>> Nach § 210 Versicherungsvertragsgesetz gelten die Beschränkungen der Vertragsfreiheit nicht für Großrisiken. Eine Qualifizierung als Großrisiko liegt vor, sofern mindestens zwei der nachstehend genannten drei Kriterien beim Versicherungsnehmer überschritten werden:

- Bilanzsumme 6,2 Mio. €
- Nettoumsatz (ohne konzerninterne Umsätze) 12,8 Mio. €
- durchschnittlich 250 Arbeitnehmer.

Die von dem Versicherer ausgehende Änderungsmitteilung muss dem Versicherungsnehmer dann bis zum 30.11.2008 unter Kenntlichmachung der Unterschiede zugegangen sein.

Auswirkungen

>> Das geänderte Versicherungsvertragsgesetz gilt unabhängig von einer individuellen Vertragsanpassung für bestehende Versicherungsverträge ab dem 01.01.2009.

Der Gesetzgeber hat den Versicherern das Recht eingeräumt, die den jeweiligen Versicherungsverträgen zugrunde liegenden Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) an das neue VVG anzupassen. Die von dem Versicherer ausgehende Änderungsmitteilung muss dem Versicherungsnehmer dann bis zum 30.11.2008 unter Kenntlichmachung der Unterschiede zugegangen sein. Eine Zustimmung des Versicherungsnehmers ist nicht erforderlich.

Das Umstellungsrecht bezieht sich nur auf die vom neuen Recht betroffenen Klauseln. Vor dem Hintergrund, dass der Aufwand im Hinblick auf die große Zahl unterschiedlicher Deckungskonzepte, Versicherungsbedingungen und Klauseln sehr groß wäre, ist derzeit noch nicht erkennbar in welchem Umfang die Versicherer die AVB anpassen werden. Es wird intensiv die Frage diskutiert, ob die Kann-Bestimmung zur Umstellung der AVB so zu interpretieren ist, dass der Versicherer auf die Umstellung verzichten kann.

Zum anderen besteht für die Versicherer bei Unterlassen einer Bestandsumstellung die Gefahr, dass sie sich später nicht mehr auf Rechtsfolgen von Obliegenheits-Verletzungen berufen können, denn diese entsprechen in den früheren Bedingungen nicht mehr den Vorgaben des neuen VVG (insbesondere hinsichtlich des Wegfalls des Alles-oder-Nichts-Prinzips).

Eine Möglichkeit ist, dass die Versicherer keine Bestandsumstellung, sondern eine Bestandsanpassung vornehmen werden. In deren Rahmen könnten die Kunden einen Nachtrag zum Versicherungsvertrag erhalten, in dem die zu ändernden Bestimmungen beschrieben und die neuen Regelungen abgedruckt werden, die an deren Stelle gelten sollen. Damit blieben die alten AVB grundsätzlich bestehen. Zu den Sachversicherungen würden dann ggf. nur die besonders relevanten Obliegenheitsverletzungen und Sicherheitsvorschriften unter Benennung der Unterschiede alt/neu mit ihren zukünftig vorteilhafteren Rechtsfolgen aufgeführt werden.

Ausblick

>> Mit dem neuen Versicherungsvertragsgesetz hat der Gesetzgeber den Erwartungen nach kundenfreundlicheren Bedingungen und mehr Transparenz weitgehend entsprochen. Mit der Einführung des neuen Gesetzes sind bei den Versicherern aber auch Unsicherheiten hinsichtlich der erforderlichen Aktivitäten im Zusammenhang mit der Auslegung einzelner Gesetzespassagen entstanden.

Die eigentliche Bewährung in der Praxis steht dem neuen Versicherungsvertragsgesetz noch bevor. Vieles wird erst durch die Rechtsprechung endgültig geklärt werden. ■

*Dirk Gehrmann
Prokurist/Bestandsmanagement
AVW Assekuranzvermittlung der
Wohnungswirtschaft GmbH &
Co. KG
e-Mail: avw@assekuranzvermittlung.com*

Dirk Gehrmann