

# IMM NEWS

immo.einzmann-hanselmann.de

Ausgabe  
08/2021

## EVENT

IMMOBILIENFORUM  
2021

## INSIDE E+H

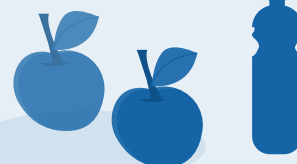
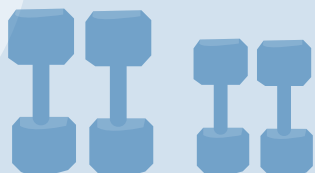
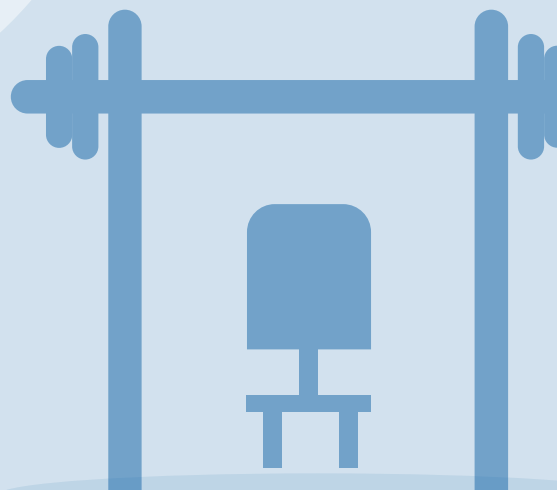
AKTUELLE STUNDE  
STARTET

## IHR GUTES RECHT

HAFTUNG NACH  
DER WEG-REFORM

- Titelstory -

## MIT ZEITGEMÄSSEN BENEFITS ZUM GEFRAGTEN ARBEITGEBER



## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir kommen in diesen Tagen so richtig im Sommer 2021 an und nach dem harten Corona-Lockdown der letzten Monate spüren wir dabei endlich auch wieder ein Stück Lebensfreude in unseren Parks, Restaurants und Fußgängerzonen. Mit einer Herausforderung der ganz anderen Art sehen sich aktuell immer mehr Unternehmen der Immobilienwirtschaft konfrontiert: Personalmangel. Wir haben uns mit dem Thema beschäftigt und stellen Ihnen ab Seite 4 einen innovativen Ansatz vor, der Unternehmen zu gefragten Arbeitgebern macht und so einen Wettbewerbsvorteil am Arbeitsmarkt ermöglicht.

Auf Seite 3 werfen wir einen Blick in unser neuestes E+H Whitepaper zur veränderten Haftungssituation im WEG-Recht – ein Thema mit großer praktischer Bedeutung für Verwalter, Beiräte und Eigentümergemeinschaften. Unser diesjähriges Veranstaltungsprogramm kämpft noch immer mit den pandemiebedingten Einschränkungen, aber nichtsdestotrotz schauen wir auf eine inspirierende Veranstaltung am 10.06.2021 zurück und werfen einen Blick auf das, was im E+H Immobilienforum 2021 noch vor uns liegt.

Ich wünsche Ihnen mit diesen und allen weiteren Themen der achten Ausgabe der E+H Immonews viel Freude und eine gute Zeit.



Ihr Marcel Hanselmann



Lesen Sie die aktuelle Ausgabe der E+H Immonews  
ab sofort auch als E-Paper unter  
[immo.einzmann-hanselmann.de/e-paper-immonews](https://immo.einzmann-hanselmann.de/e-paper-immonews)



 [E+H Versicherungsmakler](#)

 [eh.versicherungsmakler](#)

 [@EHVersicherungsmakler](#)

 [E+H Einzmann und Hanselmann  
Versicherungsmakler GmbH](#)

 [E+H Einzmann und Hanselmann  
Versicherungsmakler GmbH](#)

**Impressum – Herausgeber:** E+H Einzmann und Hanselmann Versicherungsmakler GmbH, Wilhelm-Becker-Straße 11a, 75179 Pforzheim  
**Geschäftsführer:** Klaus D. Hanselmann, Marcel D. Hanselmann, Jörg Wannewetsch **Konzeption und Umsetzung:** stirner/stirner, Schwarzwaldstraße 9, 75173 Pforzheim, [www.stirner-stirner.com](http://www.stirner-stirner.com) **Redaktion:** Pascal Stirner, Tanja Weikum **Art Direction:** Dimitrij Kohlmann  
**Druck:** Blauch Druck, Straubenhardt **Fotos:** undraw, E+H Gruppe.

Für unverlangt zugesandte Manuskripte und Fotos wird keine Gewähr übernommen. In der Rubrik IHR GUTES RECHT thematisieren wir laufend aktuelle juristische Problemstellungen. Zur rechtsverbindlichen Abklärung konkreter Einzelfälle empfehlen wir jedoch dringend die individuelle Befragung spezialisierter Fachanwälte.

## DIE HAFTUNGSSITUATION NACH DER WEG-REFORM



**D**as neue Wohnungseigentumsgesetz ist nun seit etwas mehr als einem halben Jahr in Kraft und regelt auch die Haftungssituation neu. Wir haben gemeinsam mit dem E+H Rechtsexperten Thomas Hannemann und Vertretern der Versicherungswirtschaft die Änderungen im Bereich der Haftung für Verwalter, Beiräte sowie der Gemeinschaft und ihrer Mitglieder genau unter die Lupe genommen.

„Bemerkenswert ist, dass sich für alle Beteiligten das Haftungsrisiko verschärft und das sollte auch bei der Beurteilung des Versicherungskonzeptes berücksichtigt werden“, resümiert E+H Geschäftsführer Jörg Wannewetsch. „Hintergrund dieser Entwicklung ist die strukturelle Anlehnung der Eigentümergemeinschaft an eine juristische Person“, ergänzt Fachanwalt Thomas Hannemann.

Die zweite große Neuerung ist, dass nun die Gemeinschaft der Eigentümer alleine für das gesamte gemeinschaftliche Eigentum verantwortlich ist und damit im Zentrum der Haftung steht. Mussten sich bisher geschädigte direkt an den Schädiger wenden, ist das nach der Gesetzesreform ganz anders und das birgt durchaus bemerkenswerte Regressrisiken für die Gemeinschaft und ihre Mitglieder.



**THOMAS HANNEMANN**

E+H Rechtsexperte

### NEUES WHITE PAPER

Lesen Sie mehr zum Thema in unserem Whitepaper zur neuen Haftungssituation nach der WEG-Reform mit ausführlichen Übersichten, Checklisten und Fallbeispielen – kostenlos zum Download unter [immo.einzmann-hanselmann.de/white-paper-haftung](https://immo.einzmann-hanselmann.de/white-paper-haftung)

Speziell auch zur Präsentation bei Eigentümerversammlungen geeignet!



# MIT ZEITGEMÄSSEN BENEFITS ZUM GEFRAGTEN ARBEITGEBER

– wie Immobilienunternehmen die besten Mitarbeiter gewinnen

Offene Stellen und überhöhte Arbeitsbelastung sind weit verbreitet in den Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft und oft beginnt hier eine gefährliche Abwärtsspirale. Hat ein Unternehmen Probleme, ausreichend qualifizierte Mitarbeiter zu finden, muss die Belegschaft oft längere Zeit eine erhöhte Arbeitsbelastung schultern. Dies führt regelmäßig zu einer sinkenden Zufriedenheit und nachlassender Bindung zum Unternehmen. Finanzielle Anreize können das in der heutigen Gesellschaft nur noch bedingt ausgleichen. Die Folge sind Kündigungen und negative PR, sei es durch Mund-zu-Mund-Propaganda oder mit entsprechenden Bewertungen auf den einschlägigen Social-Media-Plattformen. Dieser Prozess verschärft die Notlage zusätzlich, denn die Arbeitskapazität sinkt weiter und die Attraktivität für neue Bewerber ebenso.

Unternehmen sind vor diesem Hintergrund gut beraten, frühzeitig bevor Engpässe oder Unzufriedenheit auftreten, ein strategisches Konzept zur Mitarbeiterpflege und Mitarbeitergewinnung zu entwickeln, da sind sich Personal- und Marketingexperten einig. Als begehrter Arbeitgeber hat ein Unternehmen einerseits eine minimale Fluktuation unter den Mitarbeitern und damit auch minimalen Aufwand für Einarbeitungen und Umstrukturierungen, andererseits erhält dieses Unternehmen überdurchschnittlich viele Zuschriften auf Stellenausschreibungen und hat Zugriff auf die besten Kandidaten.

Die E+H Gruppe hat ein innovatives Produkt entwickelt, das vor allem kleinere Immobilienunternehmen als Arbeitgeber attraktiver macht und für entscheidende Wettbewerbsvorteile am Arbeitsmarkt sorgen kann. Dabei setzt das Konzept auf ein Thema, das in der heutigen Gesellschaft immer mehr an Bedeutung gewinnt und den monetären Faktoren längst den Rang abgelassen hat: die Gesundheit.

Eine betriebliche Krankenversicherung sollte zwar nur einer von verschiedenen Bausteinen sein. Sie ist aber noch nicht wirklich am Markt verbreitet sowie schnell und günstig umsetzbar und daher besonders spannend.



## Individuell nutzbares Budget

Das Modell ist so definiert, dass der Arbeitgeber für jeden einzelnen Mitarbeiter ein verfügbares Jahresbudget festlegt, das der Mitarbeiter für Leistungen wie Sehhilfen, Zahnbehandlungen, Hörgeräte, Physiotherapie und vieles mehr so einsetzen kann, wie es ihm in seiner individuellen Situation beliebt. Die Höhe des jährlichen Budgets unterliegt ganz der Entscheidung des Unternehmens und kann beispielsweise auch bei langjähriger Betriebszugehörigkeit kontinuierlich wachsen. So wird auch die Wertschätzung für eine langjährige Treue zum Unternehmen entsprechend berücksichtigt. „Wir haben dieses Konzept auch bei uns in der Unternehmensgruppe eingeführt und die Rückmeldungen des Teams sind sehr positiv. Wir fordern von unseren Mitarbeitern vollen Einsatz für das Unternehmen und im Gegenzug ist es uns sehr wichtig, dem auch die entsprechende Wertschätzung entgegenzubringen. Nur so können wir eine nachhaltig erfolgreiche Partnerschaft zwischen dem Unternehmen und jedem einzelnen Mitarbeiter aufbauen“, weiß E+H Geschäftsführer Marcel Hanselmann. Alexandra Geier, die in der E+H Gruppe das Personalwesen verantwortet, ergänzt: „Dabei die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter in den Fokus zu stellen, kommt sehr gut an. Das schätzen unsere Mitarbeiter heute deutlich mehr als monetäre Benefits.“

## Kein Zufall

Loyale und motivierte Mitarbeiter sowie gute Bewerbungen auf ausgeschriebene Stellen sind kein Zufall, sondern das Resultat eines guten strategischen Konzeptes. Mit diesem Produkt kann E+H einen Beitrag dazu leisten, dass Unternehmen als attraktivere Arbeitgeber am Markt wahrgenommen werden.

## INTERVIEW MIT ALEXANDRA GEIER

### 1 Was waren die entscheidenden Kriterien für die E+H Gruppe, eine bKV in dieser Form auch im eigenen Unternehmen einzuführen?

Uns ist es wichtig für unsere Mitarbeiter vorzusorgen, weshalb wir ihnen allen die Möglichkeit einer betrieblichen Altersvorsorge anbieten. Da diese jedoch eher ein Modell mit langfristigem Ziel ist und wir mittlerweile ein recht junges Team geworden sind, sollte es etwas sein, das präventiv auf die Gesundheit unserer Mitarbeiter einwirkt und dennoch sofort erlebbar ist.

Dieses Modell der betrieblichen Krankenversicherung erschien uns hier als genau das Richtige. Diese bietet die Möglichkeit, durch die verschiedenen Bausteine großflächig das Leistungsspektrum abzudecken, wodurch für jeden etwas dabei sein sollte. Hinzu kommt, dass die verschiedenen Leistungsstufen es ermöglichen, auch Themen wie die Betriebszugehörigkeit nicht außer Acht zu lassen.

### 2 Wie erfahren potenzielle Bewerber von diesem Benefit, der sie bei E+H erwartet?

Diese Benefits sind Aspekte, die wir bei Vorstellungsgesprächen schon jetzt hervorheben, da diese bei Bewerbern immer wichtiger werden. Darüber hinaus ist unser nächstes Ziel eine eigene Karriere-Landingpage, auf der all unsere Zusatzleistungen und was E+H zum attraktiven Arbeitgeber macht zu finden sein werden.

### 3 Wie sind die ersten Reaktionen der Bestandsmitarbeiter?

Die Vorstellung der neuen Benefits kam bei allen Kolleginnen und Kollegen sehr gut an. Vor allem der Baustein der betrieblichen Krankenversicherung ist als deutlicher Mehrwert aufgefasst worden. Es gab bereits die ersten Übereinstimmungen der Leistungen mit dem eigenen Bedarf und viel Freude, hier zukünftig eine solche Leistung geboten zu bekommen. Gerade langjährig Beschäftigte konnten die Höhe ihres jährlichen Gesundheitsbudgets aufgrund der hohen Einstufung kaum glauben.



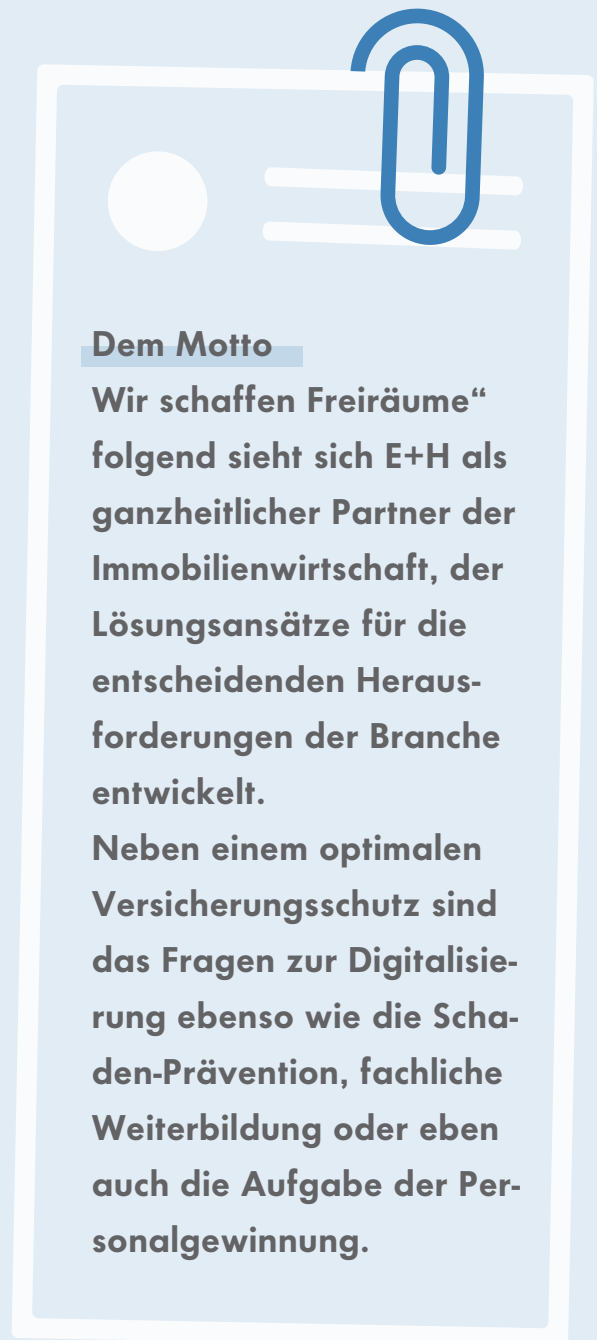
### ALEXANDRA GEIER

Personalreferentin  
Ausbildungsleiterin

Alexandra Geier ist seit 2016 in der E+H Gruppe tätig und verantwortet seit 2018 die Resorts Personal und Ausbildung.



Unser Modell der betrieblichen Krankenversicherung haben wir auch in einem kurzen Video erklärt. Einfach QR-Code mit der Handycamera scannen und reinschauen!



ERKLÄRVIDEO

EINFACH GENIAL ERKLÄRT



# DIE ZUKUNFT DER HAUSVERWALTUNG

Mit Dr. Thomas Götzen und Alexander Pipa

Am 10.06.2021 fand das zweite E+H Immobilienforum des Jahres statt. Zum Thema „Die Immobilienbranche auf Digitalisierungskurs“ waren Alexander Pipa (Epple GmbH) und Dr. Thomas Götzen (Animus Quartiersapp und Interboden-Gruppe) in Pforzheim zu Gast. Nachdem Pipa einen wissenschaftlichen Blick in die Zukunft warf, zeichnete Götzen ein ganz praktisches und konkretes Bild des Immobilienmanagers der Zukunft.

„Das Geschäftsmodell der Hausverwalter wird sich entwickeln müssen, wenn es nachhaltig erfolgreich sein möchte“, so die Kernaussage des Düsseldorfers.

Die Gäste vor Ort und an den Bildschirmen erlebten einen inspirierenden Abend, der auch den Transfer von großen Quartieren in Metropolregionen zu kleineren Einheiten auf dem Land anregen dürfte.

## RECHTS-UPDATE IM E+H IMMOBILIENFORUM

mit Thomas Hannemann

Das erste halbe Jahr mit dem neuen WEG ist vorüber. Welche Tendenzen sind bereits erkennbar und was haben die Gerichte schon entschieden – zu diesem Thema ist am 08.07.2021 Fachanwalt Thomas Hannemann im E+H Immobilienforum zu Gast.

Wie gewohnt ist auch diese Veranstaltung von der IHK als Fortbildungsveranstaltung anerkannt und wird mit drei Punkten bedacht.

Ergänzend zum Event in Pforzheim ist auch die Teilnahme per Live-Webinar möglich.

### EIN HALBES JAHR MIT DEM NEUEN WEG

**DONNERSTAG 08.07.2021**  
16.00 – ca. 3 Std.

mit Rechtsanwalt Thomas Hannemann

#### INFO

Vor dem Hintergrund der aktuellen **Unwetter-Lage** während der Sommermonate sollten daraus resultierende Schäden neben der Meldung an den Gebäudeversicherer auch immer gleich an die Hausratversicherung gemeldet werden, sofern das Inventar der Bewohner betroffen ist.



#### Thema

Erste Tendenzen und Gerichtsentscheidungen

#### Ort

E+H Gruppe, Wilhelm-Becker-Straße 11a, 75179 Pforzheim

#### Format

Präsenzveranstaltung oder Webinar nach individueller Wahl

#### Teilnahmegebühr

45 Euro (für Mitglieder des E+H Senatorenclubs kostenfrei)

IHK  
ZERTIFIZIERTE  
FORTBILDUNG

# SPANNENDE VERANSTALTUNGEN IM HERBST

Auch nach der Sommerpause begrüßt das E+H Immobilienforum Hausverwalter und Immobilienmanager mit spannenden Fortbildungsveranstaltungen:

IHK  
ZERTIFIZIERTE  
FORTBILDUNG

## INNOVATIVE PROZESSE FÜR MAXIMALE EFFIZIENZ

**DONNERSTAG 30.09.2021**  
16.00 – ca. 3 Std.

mit Andreas Peikert (facilioo)

### Thema

Wie optimierte Prozesse das Immobilienmanagement von morgen unterstützen – mit der offenen Plattform von facilioo

### Ort

E+H Gruppe, Wilhelm-Becker-Straße 11a, 75179 Pforzheim

### Format

Präsenzveranstaltung oder Webinar nach individueller Wahl

### Teilnahmegebühr

45 Euro (für Mitglieder des E+H Senatorenclubs kostenfrei)

## EIN JAHR MIT DEM NEUEN WEG

**DONNERSTAG 21.10.2021**  
16.00 – ca. 3 Std.

mit Rechtsanwalt Thomas Hannemann

### Thema

Wo entstand schon Klarheit, wo noch nicht – ein Blick auf die Rechtsprechung des ersten Jahres nach der Reform

### Ort

E+H Gruppe, Wilhelm-Becker-Straße 11a, 75179 Pforzheim

### Format

Präsenzveranstaltung oder Webinar nach individueller Wahl

### Teilnahmegebühr

45 Euro (für Mitglieder des E+H Senatorenclubs kostenfrei)



Infos & Anmeldung unter  
**[immo.einzmann-hanselmann.de/events](https://immo.einzmann-hanselmann.de/events)**  
**07231/4250-0**



INSIDE E+H | AKTUELLE STUNDE

# NEUES FORMAT FÜR MITGLIEDER DES E+H SENATORENCLUBS

Im Senatorenclub vereint E+H Versicherungsmakler zahlreiche Mehrwerte exklusiv für Kunden und Partner des Unternehmens. Neuestes Format ist die Aktuelle Stunde. Hier können praxisrelevante Fachfragen an renommierte Experten eingesendet werden, die dann einmal pro Monat im Rahmen von Live-Webinaren beantwortet werden. „Mit diesem Format bieten wir unseren Partnern nicht nur einen unkomplizierten und kostenfreien Zugang zu ausgewiesenen Fachleuten der Branche, sondern lassen auch die gesamte E+H Community von diesen Inhalten profitieren“, so Geschäftsführer Klaus D. Hanselmann. Im Kreis der Experten versammeln sich Vertreter unterschiedlichster Tätigkeitsbereiche wie Digitalisierung, Recht oder Brandschutz. Im E+H Mediacenter haben die Mitglieder des E+H Senatorenclubs auch die Möglichkeit, die einzelnen Folgen nachzuhören.

„Neben dem E+H Immobilienforum, wo wir tiefgehende Vorträge zu ausgewählten Themen bieten, soll die Aktuelle Stunde die praktischen Alltagsfragen unserer Partner

knapp und konkret beantworten“, so Hanselmann weiter. Einen kleinen Einblick für alle Leser der E+H Immonews bieten wir an dieser Stelle in der neu geschaffenen Rubrik „Frage des Monats“.



## FRAGE DES MONATS

Aktuelle Stunde vom 02.06.2021 mit Thomas Hannemann

### **WELCHE ERGÄNZUNGEN ODER ÄNDERUNGEN IM VERWALTERVERTRAG SIND AUFGRUND DER WEG-REFORM NOTWENDIG BZW. SINNVOLL?**

- ✓ Die Verknüpfung von Abberufung und Ende des Verwaltervertrags als auflösende Bedingung sollte im Interesse des Verwalters entfernt werden.
- ✓ Die Aufspaltung der Vergütung in eine Grundvergütung und Sondervergütungen ist vor dem Hintergrund der neuen Abberufungsregelung des Verwalters neu zu bewerten.
- ✓ Die Aufnahme eines vertraglichen Sonderkündigungsrechts für den Verwalter ist abzuwägen.
- ✓ Da der Verwalter nun per Gesetz mit einer umfassenden Vertretungsmacht ausgestattet ist, braucht es vertragliche Vollmachten nach neuem WEG nicht mehr.
- ✓ Der Umfang der Vertretungsmacht des Verwalters im Innenverhältnis sollte in seinem Interesse jedoch vertraglich geregelt werden.

