

IMM NEWS

immo.einzmann-hanselmann.de

Ausgabe
02/2022

EVENT

KAMINABEND – NEUE
EVENTSERIE STARTET

IHR GUTES RECHT

DER WEG ZUR
WALLBOX

INSIDE E+H

CYNTHIA DIALLO IM
KURZ-PORTRAIT

– Titelstory –
PROZESSE
STANDARDISIEREN



Liebe Leserinnen, liebe Leser,



das Jahr 2022 schreitet mit voller Dynamik voran. Pfingsten liegt hinter uns und wir freuen uns auf einen möglichst coronaarmen Sommer. Fast noch mehr freuen wir uns, dass wir in der zweiten Immonews-Ausgabe des Jahres unsere große Serie zum Schadenmanagement in der Hausverwaltung starten. Das Thema liegt uns bei E+H sehr am Herzen, weil wir diesen oft lästigen Aspekt für die Objektbetreuer und Immobilienmanager spürbar verbessern möchten. Es liegt in unserer Natur, dass wir uns nicht mit schlechten Abläufen zufriedengeben. Vor diesem Hintergrund haben wir einen Prozess entwickelt und in der

Praxis erprobt, der beim Schadenmanagement tatsächlich Freiräume schafft. Die Titelseite dieser Ausgabe gibt hierzu auf Seite 4 einen ersten Einblick.

Auf den weiteren Seiten blicken wir auf zwei neue Veranstaltungsformate aus unserem Haus, die wir in den vergangenen Wochen speziell für die Immobilienwirtschaft an den Start gebracht haben.

Mit all dem und den weiteren Themen dieser Ausgabe wünsche ich Ihnen viel Freude und alles Gute.

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

 **E+H Versicherungsmakler**

 **eh.versicherungsmakler**

 **@EHVersicherungsmakler**

 **E+H Einzmann und Hanselmann
Versicherungsmakler GmbH**

 **E+H Einzmann und Hanselmann
Versicherungsmakler GmbH**

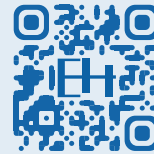
Impressum – Herausgeber: E+H Einzmann und Hanselmann Versicherungsmakler GmbH, Wilhelm-Becker-Straße 11a, 75179 Pforzheim
Geschäftsführer: Klaus D. Hanselmann, Marcel D. Hanselmann, Jörg Wannenwetsch **Konzeption und Umsetzung:** stirner/stirner, Schwarzwaldstraße 9, 75173 Pforzheim, www.stirner-stirner.com **Redaktion:** Pascal Stirner, Tanja Weikum **Art Direction:** Dimitrij Kohlmann
Druck: Bleich Druck, Straubenhardt **Fotos:** undraw, envatoelements, petovarga – stock.adobe.com, 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.

In der modernen „E+H Schwarzwaldstube“ an der Pforzheimer Wilhelm-Becker-Straße diskutierten Vertreter verschiedener Hausverwaltungen über die aktuellen Entwicklungen der Branche. Darüber hinaus herrschte gemeinsam mit Top-Jurist Thomas Hannemann auch zu den neuesten Gerichtsentscheidungen ein reger Austausch.

Der Termin des nächsten Kaminabends steht bereits:

27.10.2022 | 17:30 Uhr

Weitere Infos und Anmeldung hier:
www.immo.einzmann-hanselmann.de/events



KAMINABEND

„Ein legerer und inspirierender Austausch unter Branchenkollegen“ sollen die Kaminabende laut E+H Geschäftsführer Marcel Hanselmann sein. Die erste Auflage am 5. April traf bereits direkt ins Schwarze.

CYNTHIA DIALLO



WIR STELLEN VOR: CYNTHIA DIALLO

Seit Anfang 2022 ist sie die Stimme des E+H Vertriebsteams, informiert regelmäßig über Neuerungen im E+H Senatorenclub und hält alle Mitglieder stets up to date – und doch kennen Cynthia Diallo viele bisher nur vom Telefon. Für uns Grund genug, um unsere sympathische Kollegin kurz vorzustellen.

Cynthia, was schätzt Du besonders an Deiner Rolle im E+H Team?

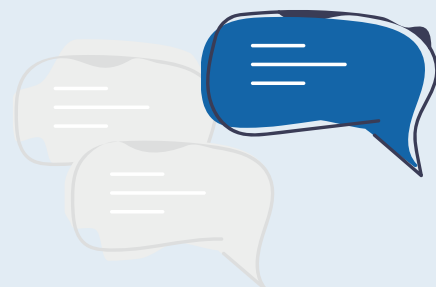
Die Nähe zu unseren Kunden und der ständige Austausch über ihre Bedürfnisse – das ist ein ganz entscheidender Bestandteil, um unseren Service immer weiter zu entwickeln.

Warum hast Du Dich für E+H als Arbeitgeber entschieden?

Weil wir hier eine wirklich offene Kommunikation auf Augenhöhe pflegen. Das bedeutet, dass die Impulse unserer Kunden, die ich ins Team hineinbringe, auch wirklich gehört werden.

Was wünschst Du Dir für Deine Zukunft bei E+H?

Dass wir gemeinsam mit unseren Kunden und Partnern weiterhin unsere Services kontinuierlich und spürbar weiterentwickeln können.



DIE GROSSE SERIE – TEIL 1

DAS SCHADENMANAGEMENT IN DER HAUSVERWALTUNG

Die Bearbeitung von Schäden an den Gebäuden des eigenen Bestandes ist für Hausverwalter eine der zeitaufwendigsten und gleichzeitig eine der unbeliebtesten Tätigkeiten. Für uns Grund genug, uns intensiv mit diesem Thema zu beschäftigen und Lösungen zu finden für das, was Bewohner, Handwerker, Eigentümer und Verwalter gleichermaßen wollen: eine schnelle, reibungslose und angenehme Abwicklung von Gebäudeschäden. Der Weg dort hin scheint klar: Es geht um einen Prozess, der Arbeitsabläufe clever eliminiert, statt sie einfach nur zu verschieben. Aber wie genau muss dieser Prozess aussehen? – Dieses Mal betrachten wir:

Wie standardisierte Prozesse bei der Schadenabwicklung helfen

Am Begriff des Standards scheiden sich die Geister. Gerade wenn es um hochwertigen Premium-Service geht, sind viele immer noch der Ansicht, dass Individualität gewinnt und Standardisierung von minderer Qualität zeugt. Standard klingt für viele nach Massenabfertigung. Für die eigenen Belange hält man Standard oft für unpassend und damit nicht funktional. An dieser Stelle ist aber das Gegenteil der Fall! Denn ein unkomplizierter, vorgegebener Umgang ist doch beim Schadenmanagement ein ganz charmanter Gedanke. Wir haben die Situation in der Praxis mit breit angelegten Umfragen beobachtet und dabei präsentierte sich uns folgendes Bild: Der vorherrschende Gebäudeschaden ist der Leitungswasserschaden und unsere Analysen über viele Jahre haben ergeben, dass über 80 % dieser Leitungswasserschäden nahezu gleich ablaufen. Leckortung, Trocknung der durchnässten Bereiche und schließlich die Beseitigung der dadurch entstandenen Schäden – die notwendigen Schritte gleichen sich weitgehend, ebenso wie die Handwerker, die dabei zum Einsatz kommen. Auch die Kosten richten sich nach wenigen klaren Kriterien, wodurch auch hier kaum Überraschungen lauern. Dies ist die ideale Basis für die Etablierung effizienter Standards. Schaffen wir es, ein System zu etablieren, das die Abwicklung des ersten Schadens genauso ablaufen lässt wie die des 1.000. Schadens, so werden wir von immensen Produktivitätsgewinnen profitieren.

TITELSTORY

Warum das so ist? Der Projektmanager – in dem Fall der Hausverwalter – schafft sich in seinem eigenen System Freiheiten, da die einzelnen Schritte immer nach dem gleichen Schema und bei intelligenter Optimierung obendrein noch ohne sein Dazutun ablaufen können. Jeder Schritt ist in dem standardisierten Prozess definiert und läuft immer gleich und vereinbarungsgemäß ab. Individuelle Abspra-

chen werden überflüssig. Es bleibt also festzuhalten, dass standardisierte Prozesse in einem modernen Schadenmanagement das anzustrebende Modell sind, denn Freiräume entstehen durch einheitliche Prozesse und nicht durch individuelle Freiheiten. Dabei können sich die Mitarbeiter auf die Prozesse deutlich besser einstellen, was den Aufwand planbarer macht und die Fehlerhäufigkeit senkt.

Wir wollen uns nicht mit schlechten Prozessen zufriedengeben, die Freiräume rauben, statt sie zu schaffen. Dies ist im Kern unserer Unternehmens-DNA fest verankert. Vor diesem Hintergrund haben wir die Prozesse der Schadenabwicklung im Immobilienmanagement genau angesehen und einen Prozess entwickelt, der das besser macht, was Hausverwalter sich wünschen.



DER WEG ZUR WALLBOX

*Und was bei der Beschluss-
vorbereitung zu beachten ist*

Von Thomas Hannemann



Bewohner von WEG-Objekten, ganz gleich ob Mieter oder Eigentümer, fordern immer stärker die Errichtung von Ladestellen für ihre E-Fahrzeuge in den gemeinschaftlichen Garagen. Das verwundert kaum, will man doch die Zahl der Elektrofahrzeuge durch günstige Rahmenbedingungen wie auch die Neuregelung dieser Thematik im Rahmen der WEG-Reform in den kommenden Jahren deutlich steigern.

Doch was muss der Hausverwalter bei der Vorbereitung des Beschlusses beachten, wenn einer der Eigentümer die Installation einer Wallbox wünscht?

Zunächst muss derjenige Eigentümer, der die Maßnahme wünscht, einen entsprechenden Antrag an die WEG-Verwaltung stellen und in diesem Antrag genau beschreiben, welche Maßnahmen an welcher Stelle und auf welche

Art und Weise von der Gemeinschaft ausgeführt werden sollen. Er muss also den Inhalt des von ihm geltend gemachten Anspruchs so konkret wie möglich allen Eigentümern unterbreiten, einschließlich technischer Beschreibungen, Pläne etc. Die gewünschten Maßnahmen müssen dabei genau beschrieben werden. Es sind Fragen auf Antworten zu geben wie „Wo soll was angeschlossen werden?“, „Wo sollen die Kabel verlaufen?“ und „Welche Einrichtungen sind wo auf welche Art und Weise vorzusehen?“. Dann hat die Verwaltung im Rahmen der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung mit einer Einladungsfrist

von drei Wochen diesen Punkt auf die Tagesordnung zu nehmen und zugleich die Eigentümer über alle in diesem Zusammenhang weiter zu klärenden Probleme zu informieren, um einen Beschluss „im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung“ nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG ordnungsgemäß vorzubereiten.

Dazu gehört natürlich auch die Einhaltung aller zwingenden Normen – sowohl zivilrechtlicher als auch öffentlich-rechtlicher Art (so z. B. Bauordnungsrecht, Brandschutzrecht usw.) – bei der Umsetzung und dem Betrieb der beschlossenen Maßnahmen.

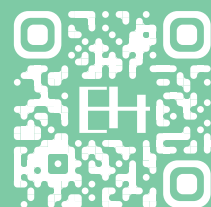
WALLBOXEN IM MEHRFAMILIENHAUS – DAS E+H E-BOOK ZUM THEMA

Die wachsende Anzahl an Elektrofahrzeugen und der nun konkret formulierte Anspruch nach aktuellem WEG auf Installation einer Ladestelle wird Hausverwalter immer häufiger mit dem Wunsch nach einer Wallbox in der gemeinschaftlichen Garage konfrontieren. Aber was muss dabei juristisch, technisch sowie in Sachen Brandschutz und Risikomanagement beachtet werden?

In unserem aktuellen E-Book „WALLBOXEN IM MEHRFAMILIENHAUS“ geben wir Antworten auf die entscheidenden Fragen und bereiten Immobilienmanager optimal auf entsprechende Anträge aus ihren WEGs vor.



Kostenfrei hier
downloaden



E+H MEETS FACILIOO GOLF-TOUR

*STATION IM
GC BAD LIEBENZELL*



Am 02.06.2022 gastierte die E+H Golf-Tour, die in Kooperation mit facilioo ausgetragen wird, im Nordschwarzwald. Auf der Anlage des GC Bad Liebenzell gingen die Teilnehmer bei bestem Wetter über neun Löcher auf die Runde. Die Siegerpreise konnten Wolfram Stolz und Andreas Horchheimer in Empfang nehmen. „Es ist für uns immer eine schöne Gelegenheit, in dieser entspannten Atmosphäre zusammenzukommen. Ganz bewusst haben wir bei der Gestaltung des Events den Fokus auf einen inspirierenden Austausch gelegt, freuen uns aber natürlich trotzdem mit unseren Siegern“, resümiert Gastgeber Marcel Hanselmann.

Die nächsten Termine sind:

07.07.2022, ab 16:30 Uhr, GC Pforzheim

08.09.2022, ab 16:30 Uhr, GC St. Leon-Rot

*Nähere Infos und Anmeldungen
zu den Events unter:*

immo.einzmann-hanselmann.de/events



EVENTS