

Markus Konietzny → Team Lead Business Development Germany South

Immobilienwirtschaft – eine Branche mit Potenzial

MARKEL



Ihr heutiger Referent



- arbeitet seit knapp vier Jahren im Vertrieb bei Markel
- 20 Jahre Branchenerfahrung bei Versicherern und Versicherungsmaklern
- verantwortet das süddeutsche Team im Business Development
- in den Ländern Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Thüringen und das Saarland

Die Vermögensschaden- haftpflichtversicherung

01



Der Vermögensschaden – Echter und unechter Vermögensschaden

Echter Vermögensschaden

Berufliches Risiko

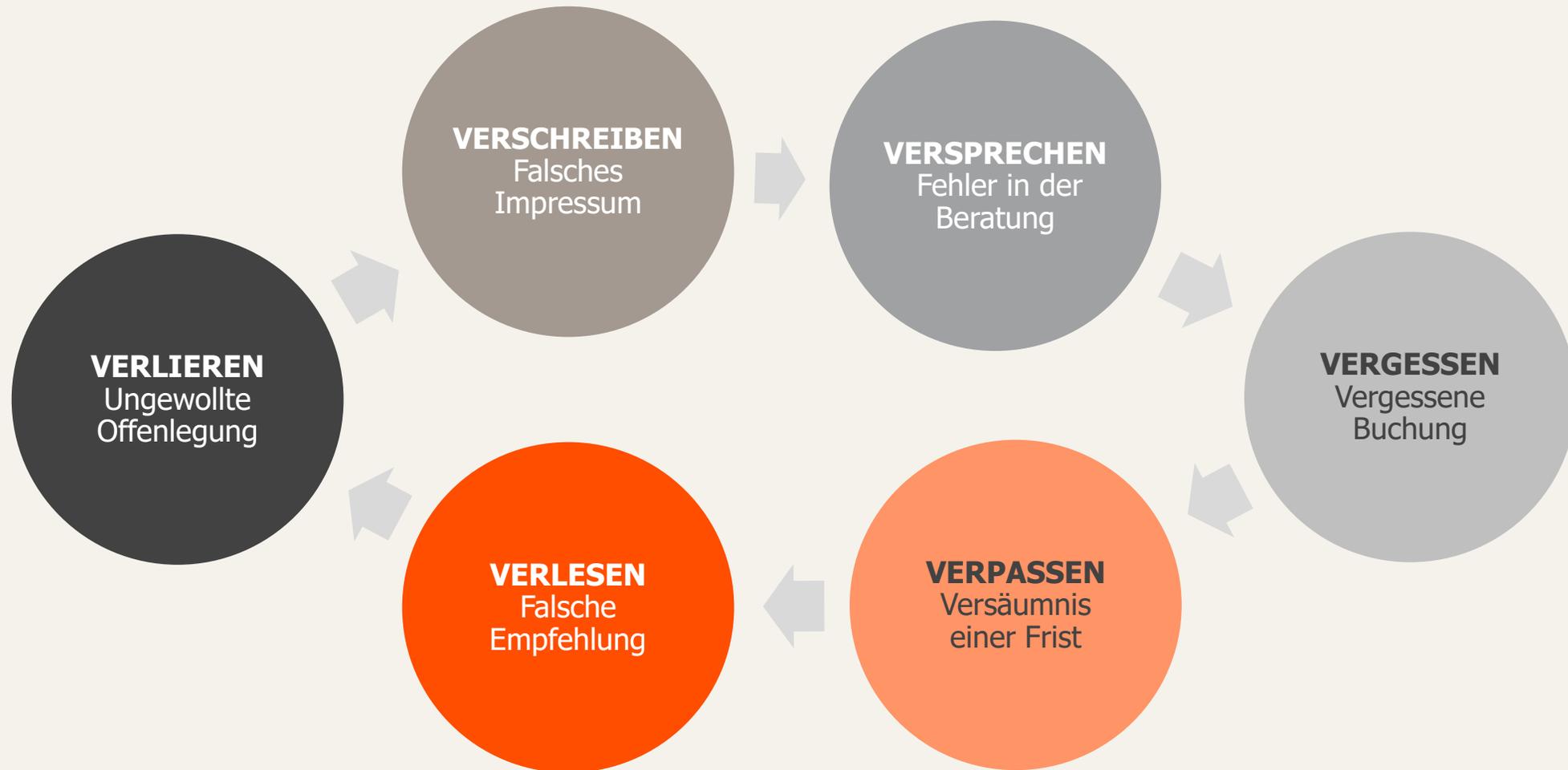
- Auch genannt „reiner Vermögensschaden“
- Ein Schaden der weder ein Personen- oder Sachschaden ist oder aus solchen resultiert
- Auch: Verlust, Veränderung, Blockade von elektronischen Daten (!)

Unechter Vermögensschaden

Betriebsstättenrisiko

- Auch genannt „Vermögensfolgeschaden“
- Finanzielle Nachteile die sich aus Personen- und Sachschäden ergeben
- Deckungssumme für Personen- und Sachschaden

Echte Vermögensschäden entstehen durch:





Deckung berechtigter Ansprüche

- Übernahme der notwendigen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten
- Schadenminderungs- und Schadenregulierungskosten
- Schadenersatz Dritter
- entgangener Gewinn Dritter
- vergebliche Aufwendungen Dritter

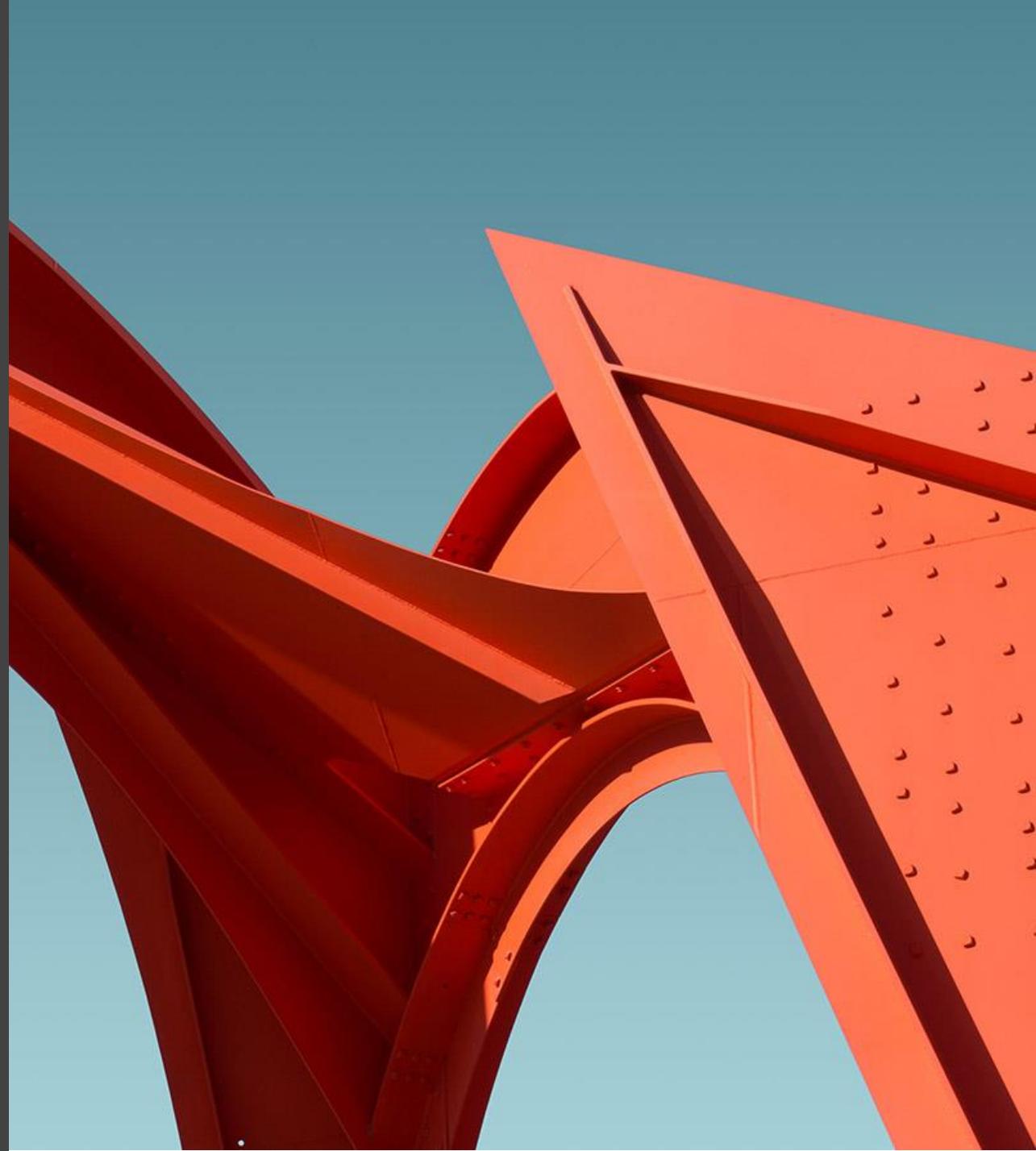


Abwehr unberechtigter Ansprüche

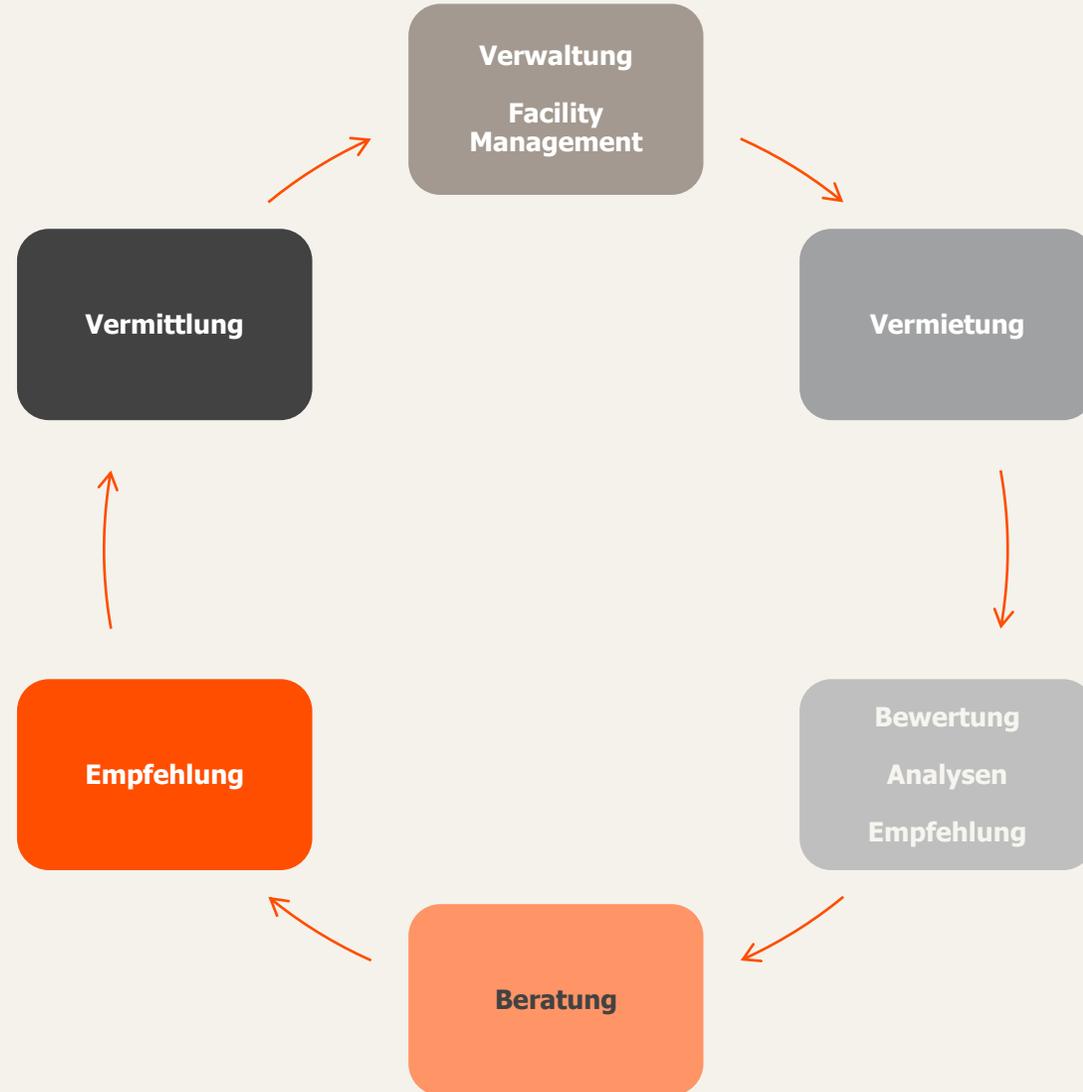
- Übernahme der notwendigen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten

Immobilienbranche

02



Berufe und Tätigkeiten sowie deren Risiken



Welche Tätigkeiten lassen sich bei Markel versichern?

- Immobilienmakler (Vermittlung von Immobilien und Mietverträgen)
- Immobilien-Darlehensvermittler, Verbraucherkreditvermittler
- Hausverwalter (Hausverwaltung von Wohnobjekten und Gewerbeobjekten, WEG-Verwaltung)
- Facility Management (infrastrukturelles, technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement)
- Flächenmanagement
- Einkaufscentermanagement

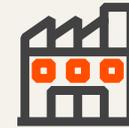
- Immobiliengutachter
- Baubetreuer
- Immobilienprojektentwickler
- Asset-Manager
- WEG-Beiräte (eigener Antrag)

Weitere Tätigkeiten auf Anfrage

Die Immobilienbranche in Deutschland



3,5 Millionen
Beschäftigte



800.000
Unternehmen



2,8%
Wachstumsvolumen



€ 500 Milliarden
Umsatz

Irrtümer und Haftungsrisiken



„Ich bin über meinen Auftraggeber versichert.“

- Bin ich Freiberufler oder letztlich doch Subunternehmer?
- Projekt- und Endkundengeschäft
- Risiko der Scheinselbstständigkeit spricht gegen Mitversicherung.



„Ich hafte nicht, da ich nur einen Dienstvertrag abgeschlossen habe.“

Haftung für „Schlechtleistung“, wie:

- falsche Beratung
- unterlassene Hinweise an den Auftraggeber
- Verstöße gegen Vertraulichkeit und Datenschutzverpflichtungen



„Ich hafte nicht, da ich nur vermittele.“

- Pflicht zur Einhaltung von Fristen und Terminen
- Pflicht zur Vertraulichkeit/Datenschutz
- Informations- und Hinweispflichten (z.B. Schutz von Rechten Dritter)
- Kernpflicht zur „Expertenleistung“ d.h. der Auftraggeber vertraut in das Können des beauftragten Immobilienmaklers

Pflichtversicherung

Wohnimmobilienverwalter

- Soll Verbraucherschutz stärken
- Eigentümer und Mieter von Wohnraum können sich in Zukunft sicher sein, dass Schäden durch den Hausverwalter abgesichert sind, mit
 - a) mindestens 500.000 EUR je Schadensfall und
 - b) mindestens 1.000.000 EUR je Versicherungsjahr

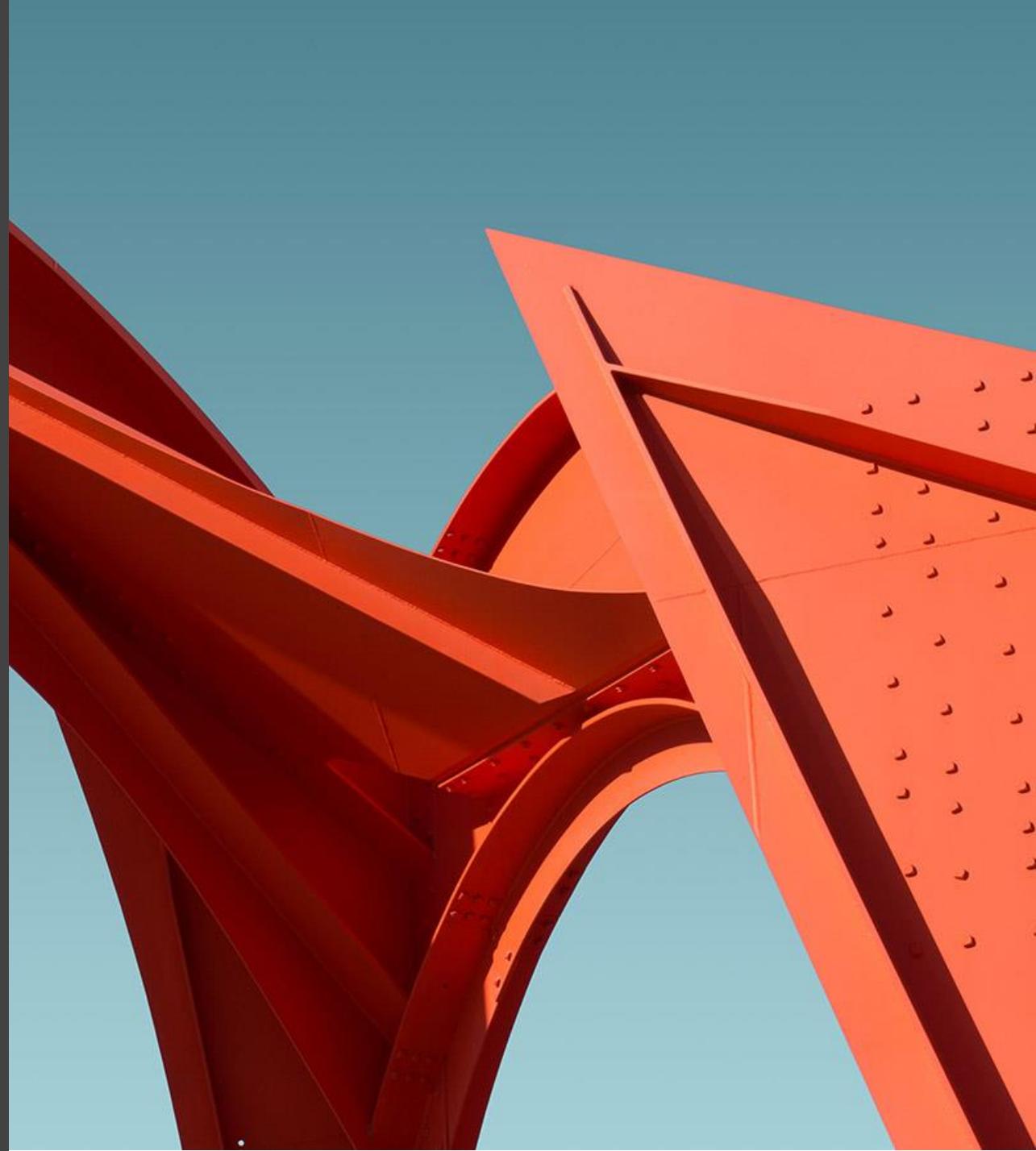
Immobilienkreditvermittler

- Soll Verbraucherschutz stärken
- Kreditnehmer können sich in Zukunft sicher sein, dass Schäden durch den Kreditvermittler abgesichert sind, mit
 - a) mindestens 460.000 EUR je Schadensfall und
 - b) mindestens 750.000 EUR je Versicherungsjahr



Berufsbilder

03



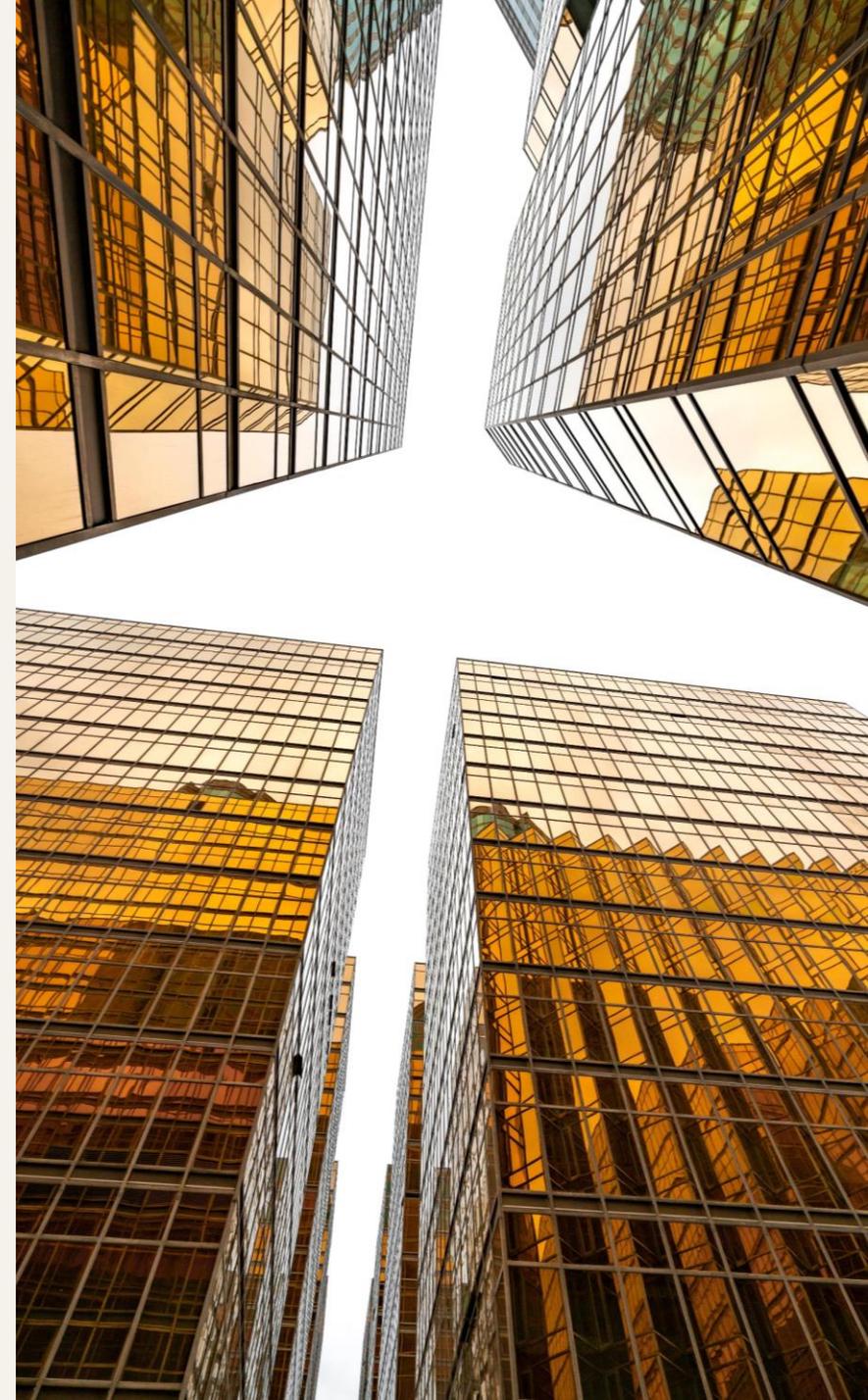
Immobilienmakler

- Vermittlung von
 - Häusern, Wohnungen, Grundstücken
 - Verträgen über Hypotheken, Grund- und Rentenschulden
 - Mietverträgen
- Anfertigung von Exposés
- Beratung
- Durchführung von Besichtigungen
- Bevollmächtigter Vertreter bei der Vornahme von Rechtsgeschäften



Immobilien-Darlehensvermittler

- Vermittelt Darlehen von Bausparkassen, Banken oder anderen Kreditgebern
- Beratung
- Ermittlung der notwendigen Finanzsummen sowie Kreditwürdigkeit
- Achtung: **Pflichtversicherung** nach §34 i GewO



Immobilienverwaltung

- Betreuung von Wohnungseigentümern und Mietern
- Bewirtschaftung
 - Vermittlung von Mietverträgen
 - Auswahl von Dienstleistungsunternehmen
 - Erstellung von Bestätigungen
- Achtung: **Pflichtversicherung** nach §34 c GewO



Facility Management (infrastrukturelles, technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement)

- Organisation
 - Gebäudebetrieb
 - Gärtnerdienste / GaLaBau
 - Hausmeisterdienste, Winterdienste, uvw.
- Dokumentation von Daten und Informationen
- Energiemanagement
- Informationsmanagement
- Objektbuchhaltung
- Einkaufscentermanagement



Flächenmanagement

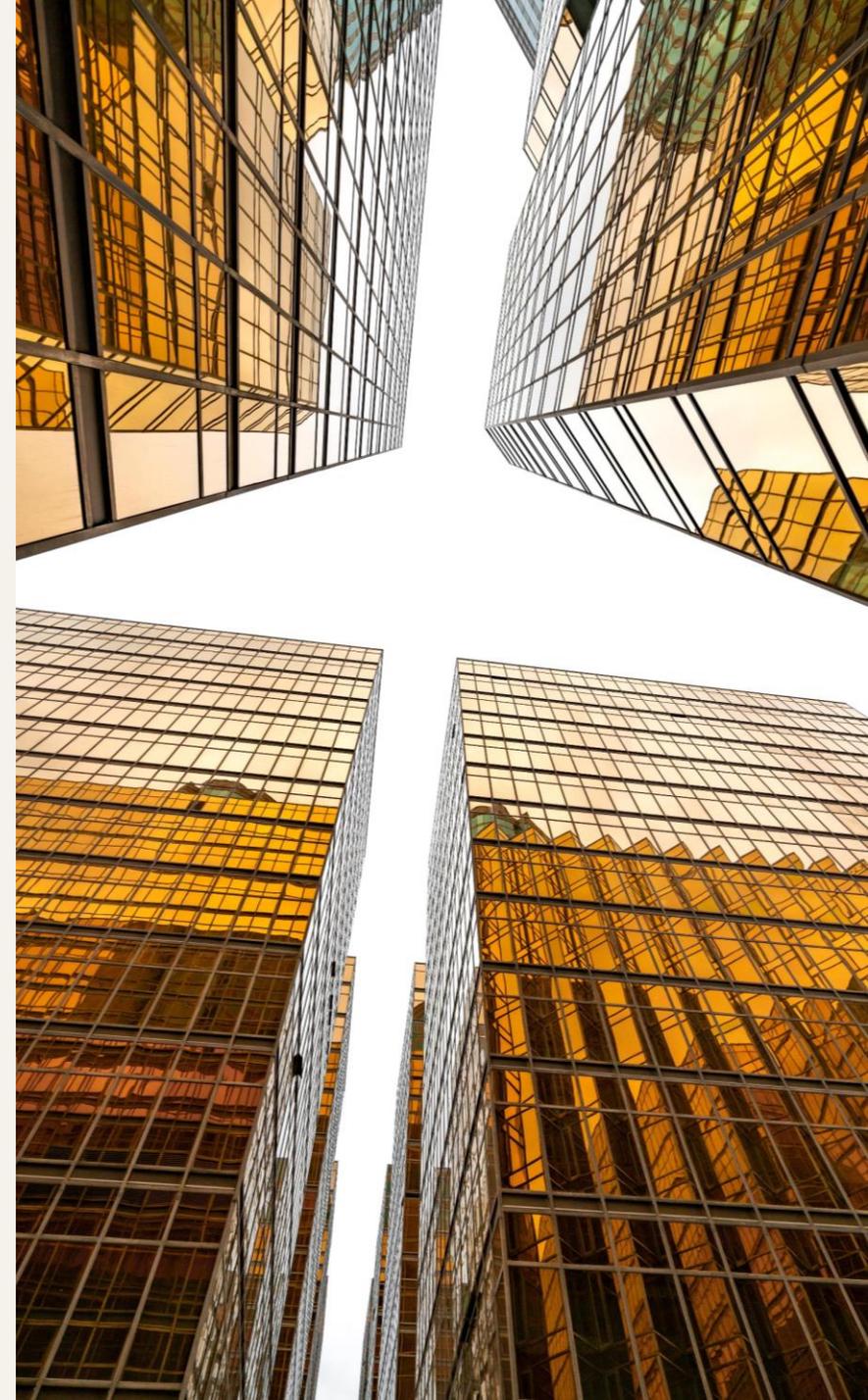
→ Management verfügbarer Flächen

- Nutzung und Verwertung
- Nutzungsplanung, räumliche Organisation von Arbeitsprozessen & Arbeitsplätzen



Immobiliengutachter (Zusatzbaustein)

- Bewertung / Begutachtung von
 - Grundstücken
 - Immobilien
 - Rechten und Lasten
- Beratung



Baubetreuung (Zusatzbaustein)

- Für Objekte Dritter
- Vorbereitung und Einreichung der Genehmigungsdokumente
- Ausschreibung und Verteilung der Arbeiten
- Begleitung der Abnahme des fertigen Gebäudes
- Begleitung bei der behördlichen Abnahme
- Ermittlung der Wirtschaftlichkeit bei Renditeobjekten
- Beratung und Begleitung der Beantragung zu möglichen Fördermitteln
- Prüfung steuerlicher Vorteile im gesetzlich zulässigen Rahmen
- Führung von Preisgesprächen mit Auftragnehmern
- Zahlungsabwicklung mit allen Beteiligten



Hausmeistertätigkeit (Zusatzbaustein)

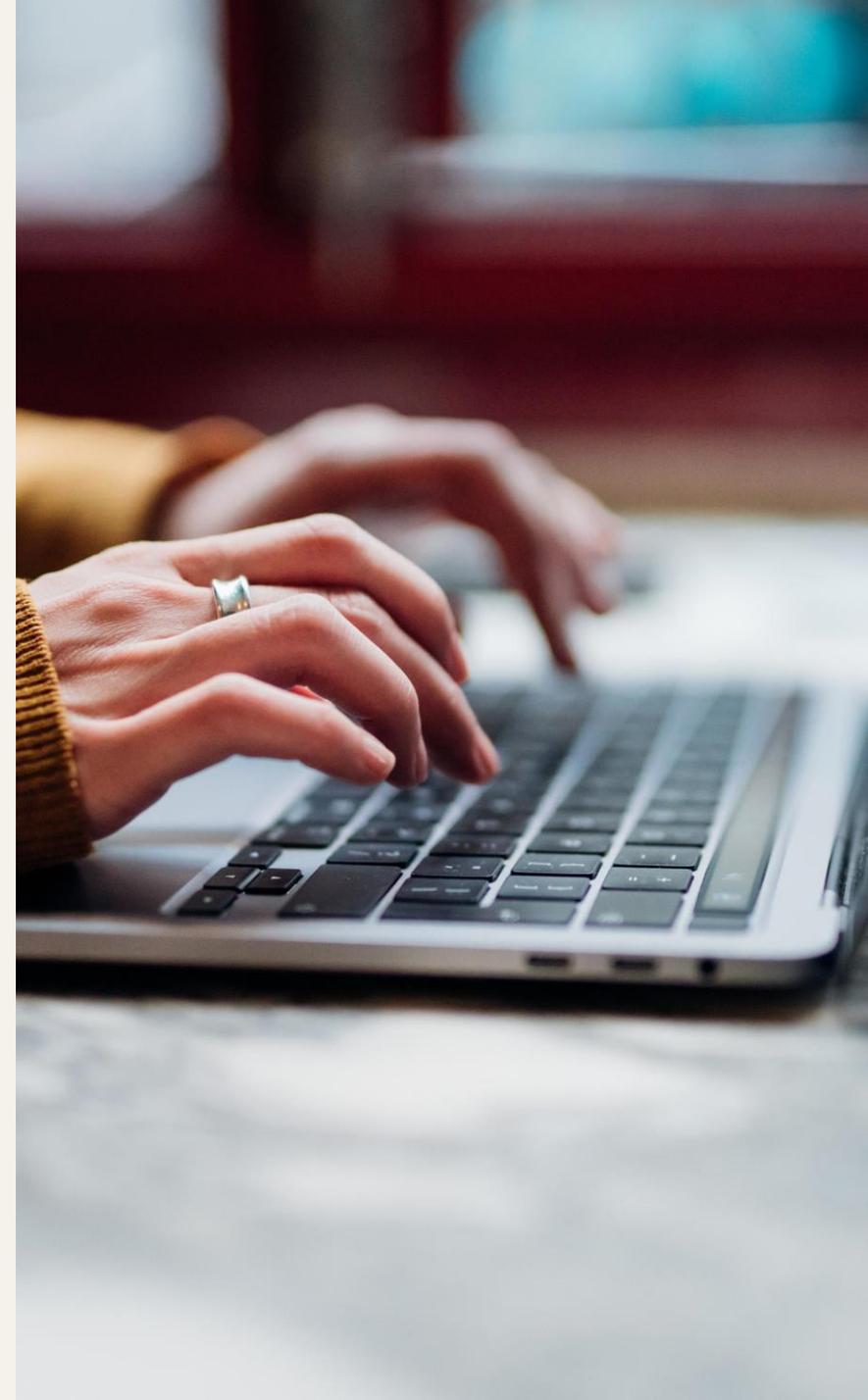
Versicherungsschutz besteht für die Durchführung von Hausmeistertätigkeiten für die verwalteten Immobilien und Grundstücke.

Vom Versicherungsschutz umfasst ist insbesondere:

- die Haus-, Treppen- und Straßenreinigung,
- die Gartenpflege,
- die Bedienung und Überwachung der Sammelheizung,
- die Überwachung und Bestätigung der Brennstoffanlieferungen,
- die Bedienung und Überwachung der Warmwasserversorgung,
- die Bedienung und Überwachung des Fahrstuhls,
- die Kontrolle und Aufrechterhaltung des Betriebs der Tiefgarage,
- die Bereitstellen der Mülltonnen und Container zur regelmäßigen Müllabfuhr,
- das Beheben kleinerer Schäden,
- die Durchführung von Schönheitsreparaturen,
- die Annahme von Schadensanzeigen und Reparaturwünschen der Mieter und die Weiterleitung an den Vermieter, soweit der Hausmeister den Schaden nicht beheben kann,
- das Öffnen und Schließen von Türen und Fenstern in gemeinsam benutzten Gebäudeteilen, insbesondere das abendliche Schließen der Hauseingangstür,
- das Ein- und Ausschalten der Außenbeleuchtung und der Beleuchtung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile,
- der Winterdienst (Schneeräumen und Streuen),
- die Veranlassung oder Durchführung von Schutzmaßnahmen bei Frostgefahr,
- die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung,
- die Wohnungsbesichtigung mit Mietinteressenten,
- die Wohnungsübergabe bei Mietbeginn und Mietende,
- die Schlüsselrücknahme und -übergabe bei Mieterwechsel.

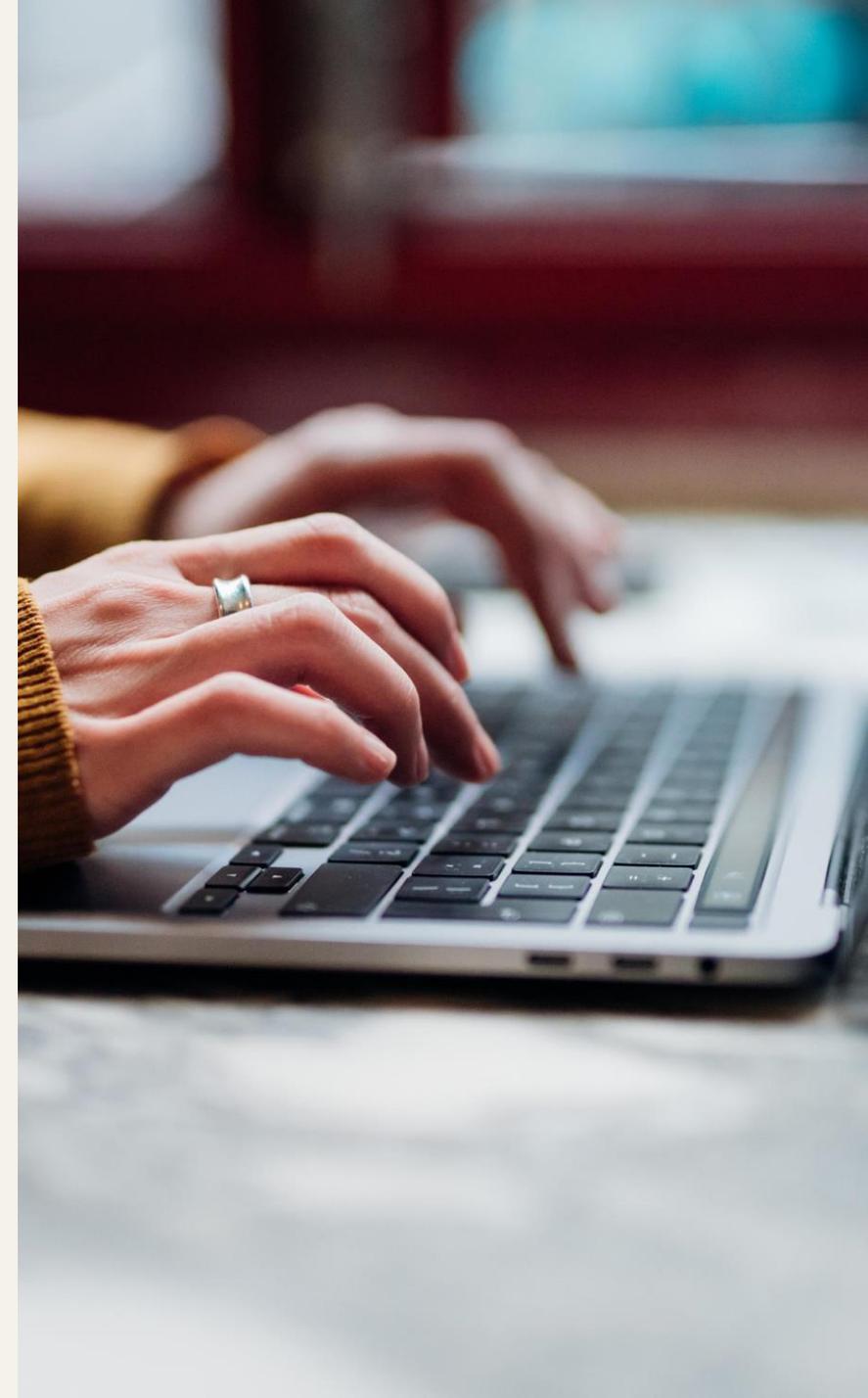
Immobilienprojektentwickler (auf Anfrage)

- Für Immobilien Dritter
- Erstellung von Standortanalysen (z.B. Infrastruktur- und Marktanalysen)
- Gutachtliche Überprüfung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich deren Eigentums-, Miet- und Pachtverhältnissen
- Überprüfung von Raumplanungsdaten (z.B. Flächennutzungs- & Bebauungspläne)
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Erstellung von betriebswirtschaftlichen Nutzungskonzeptionen
- Beratung bei der Finanzierung von Projekten
- Suche von Finanzierungs- und Baupartnern



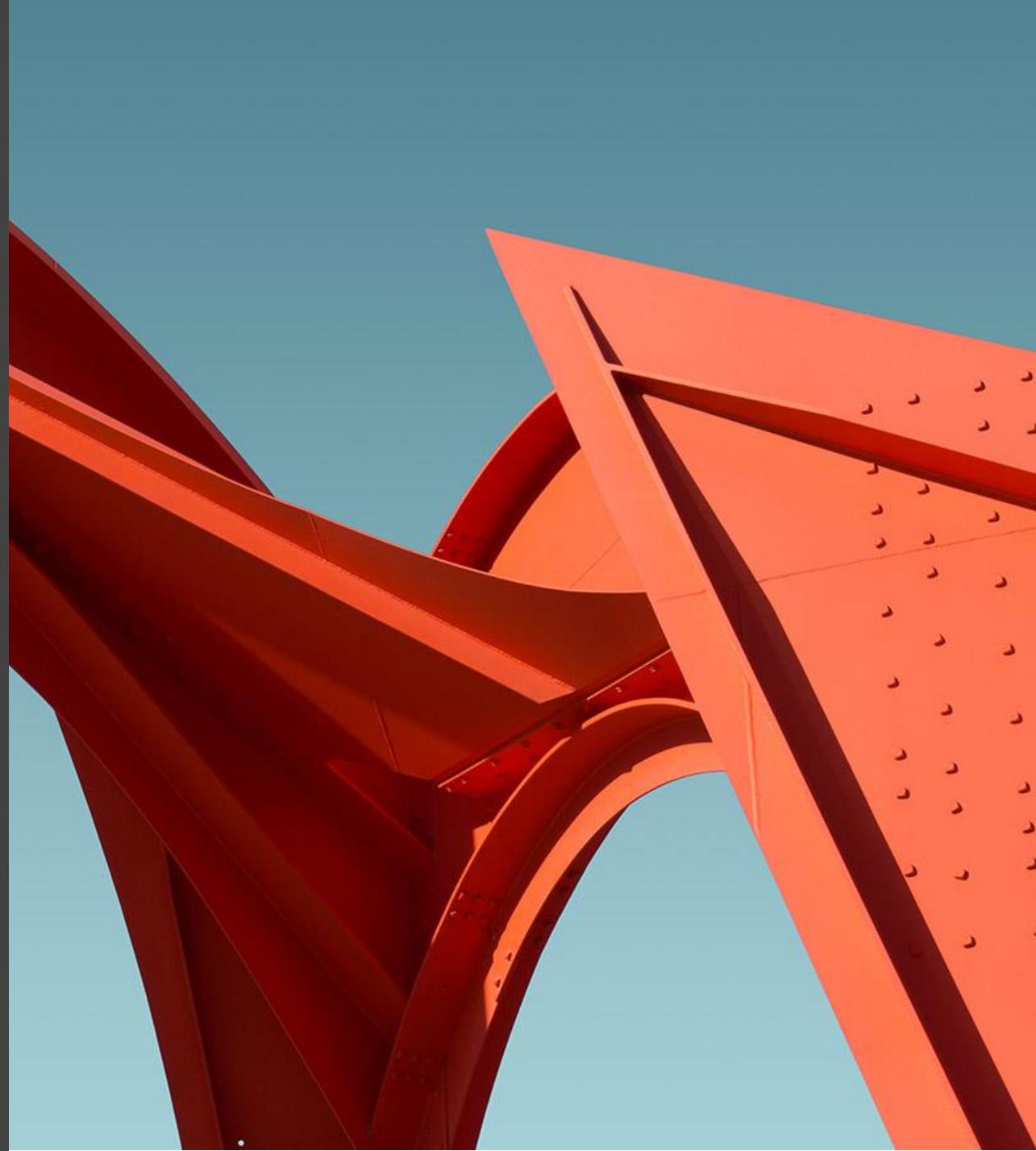
Asset-Manager (auf Anfrage)

- Bestandsoptimierung von Immobilien und Immobilienportfolios
- Verwaltung von Mieteinnahmen und Investitionsaufwendungen für Immobilien
- Verwaltung von Miet-, Liefer- und Wartungsverträgen
- Beratung, Vermittlung, Strukturierung und Steuerung von Prozessen im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Abwicklung bei...
 - Käufen und Verkäufen von Immobilien
 - Ermittlung des Kapitalbedarfs, der Entwicklung von Finanzierungskonzepten und der Kapitalbeschaffung
 - Bewertung von privaten, industriellen und gewerblichen Liegenschaften
 - Durchführung und Begleitung von Due Diligence Prüfungen
 - Erstellung Berichten und Reports



Exkurs

04



WEG-Reform 01.12.2020

Vereinfachte Beschlussfassung über bauliche Veränderungen

- die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen
- Zeitgemäßen Zustand herbeiführen
- Schutz vor unverhältnismäßigen Kosten

Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan gegenüber dem Verwalter

Verwaltungsqualität wird erhöht (zertifizierter Verwalter)

Schadenbeispiele

05





Zu hohe Renovierungskosten

Ein Facility Manager wird damit beauftragt, sich um den Fassadenanstrich zu kümmern und einen Handwerker zu verpflichten.

Es wurden zu wenig Vergleichsangebote eingeholt, dadurch waren die Renovierungskosten zu hoch.

Eigentümer holte alternative Angebote ein.

Anspruch der Differenz der Kosten von **5.000 €** wurden geltend gemacht.



Wartungstermin vergessen

Ein Hausverwalter vergisst die Wartung der Heizung.

Im Winter fällt die Heizung für 10 Tage aus, das Ersatzteil hat längere Lieferzeiten.

Die Bewohner von 25 Wohneinheiten werden in Hotels umquartiert.

Der entstandene Schaden für den Ausfall, der durch die Wartung hätte verhindert werden können, betrug **33.500 €**.



Folgeschwerer Zahlendreher

Nach der Renovierung eines 12-Parteienhauses soll sich der Hausverwalter im Zuge neu abzuschließender Mietverträge am ortsüblichen Mietspiegel orientieren.

Ein Zahlendreher schleicht sich ein, statt des Mietzinses von 8,70 €/m² legt der Verwalter vertraglich 7,80 € fest.

Bei 12 Parteien und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m² entgehen dem Eigentümer jährlich **8.424 €** an Mieteinnahmen. Dies macht er beim Hausverwalter geltend.



Viren und Malware

Ein Immobilienmakler schützt sein System nicht ausreichend gegen Viren und Hackerangriffe, da er auf die Anschaffung eines Virens scanners verzichtet.

Ein **Virus** versendet sich über das E-Mail-Programm des Maklers und infiziert die Rechner der Kunden.

Mehrere **Kunden des Maklers verklagen ihn und fordern Schadensersatz** für die Entfernung des Virus von ihren Systemen.

Insgesamt müssen 24 Computer mit jeweils um die 1.000 € Aufwendungen entseucht werden.



Unlautere Werbung & Marken-, Domain-, Urheberrechtsverletzung

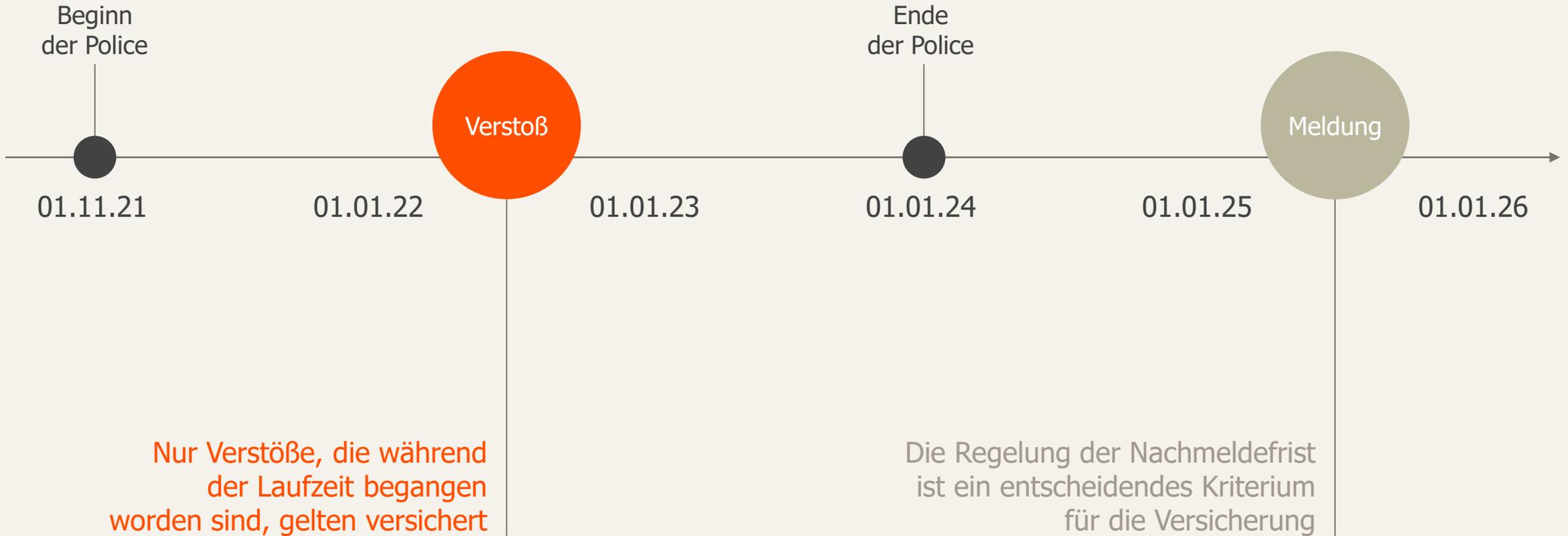
Eine Hausverwaltung verwendet auf ihrer Webseite urheberrechtlich geschützte Bilder und ein falsches Impressum.

Der Lizenzinhaber erkennt seinen urheberrechtlich geschützten Inhalt wieder und mahnt den Berater ab.

Es entstehen Kosten für die **Rechtsanwaltsberatung** sowie **Lizenzgebühren** und evtl. **Schadensersatz Dritter**.

Zudem wird der Verwalter von einem anderen Unternehmensberater wettbewerbsrechtlich abgemahnt, da das Impressum falsch ist.

Der Schadenfall – Auf den Verstoß kommt es an



Vertriebs- unterstützung

05



Optimale Beratung

- Genaue Tätigkeitsbeschreibung (Mischtätigkeiten sehr verbreitet)
- Achtung Pflichtdeckung (§ 34c und §34i GweO)
- Offene Berufsbilddeckung
- Nachmeldefrist unbegrenzt
- Vertrauensschäden/Betrug
- Schlüsselverlust in der BHV
- Cyberrisiken
- 3-fach-Maximierung
- Mitversicherung von WEG-Beiräten
- AGG-Schäden/Ansprüche



Einzigartiger Antrag

Selbstrechmend & haftungssicher

- Angebot und Antrag in einem
- Anträge für alle Markel-Produkte
- Ohne Unterschrift möglich

Fragebogen nur notwendig, bei

- Nichtbeantwortung der Risikofragen
- Absicherung höherer Deckungssummen
- Absicherung höherer Umsätze



Schnelle Antragsbearbeitung

Keine Unterschrift mehr erforderlich

→ Schnellere Bearbeitung durch weniger Rückfragen

→ Digitale SEPA-Prüfung und Antragsprüfung

10. SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Gläubiger-Identifikationsnummer	Mandatsreferenz
DE36ZZZ00002141857	Wird separat mitgeteilt

Ich ermächtige (Wir ermächtigen) Markel Insurance SE, Zahlungen von meinem (unserem) Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein (weisen wir unser) Kreditinstitut an, die von Markel Insurance SE, auf mein (unser) Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann (Wir können) innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem (unserem) Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Vorname und Name (Kontoinhaber)	<input type="text"/>
IBAN (Deutschland)	<input type="text"/>

Automatische IBAN Prüfung. Falsche IBAN wird rot angezeigt.

Hiermit bestätige ich das SEPA-Lastschriftmandat.

Sollte das SEPA-Mandat nicht ausgefüllt werden, erhält der Antragsteller eine Rechnung ohne SEPA-Lastschrift.

Hiermit bestätige ich die Schlusserklärung.

Durch wen erfolgt die Bestätigung? Versicherungsnehmer
 Versicherungsmakler/-betreuer

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Vorname	Nachname des Bestätigenden (keine Unterschrift notwendig)	Datum

ANTRAG PRÜFEN UND VERSAND VORBEREITEN

 Bitte drucken Sie diesen Antrag nicht aus, sondern senden Sie uns diesen am Computer ausgefüllt zurück.

MarkelNow

Das neue exklusive Maklerportal für den modernen Makler.

- Direkt online beantragen
- Policen ohne Wartezeit
- 24/7 – rund um die Uhr
- Einfach und intuitiv
- Service für Ihre Kunden optimieren
- Kundenzufriedenheit steigern
- Sicherer, DSGVO-konformer Zugang

Hier kostenfrei Zugangsdaten beantragen:

www.markel.de/markelnow



Markel

06



Markel Group

In den 90 Jahren seines Bestehens entwickelte sich das Unternehmen kontinuierlich von einem kleinen Versicherungsmakler zu einer heute weltweit erfolgreich agierenden Finanzholding.

20.000+

Beschäftigte der Markel Group weltweit

#352

2023 Fortune 500

\$50 Mrd.

an Vermögenswerten
Stand Dezember 31, 2022

Insurance

Unsere Versicherungsprodukte basieren auf der Erfahrung und Expertise eines weltweit tätigen Teams. Welchen Herausforderungen sie sich auch gegenüber sehen, wir sind hier, um sie bestmöglich abzusichern.

Investments

Unsere Investments erfolgen umsichtig und sollen langfristig zu unserem weiteren Wachstum beitragen.

Ventures

Wir sind eine ständig wachsende Familie an Unternehmen, geeint durch eine gemeinsame Kultur. Von Baumaterialien zu Backwaren zu Pflanzen und mehr. Auch diese Unternehmen stehen für gemeinsame Werte und das Bekenntnis zu langfristigem Erfolg.

Markel Insurance auf einen Blick

\$8.6 Mrd.

Versicherungsprämien Brutto

5,000+

Bechäftigte in der Versicherungssparte Ende 2022

\$1.2 Mrd

Rückversicherungsprämien Brutto

\$494 Mio

Sonstige Erlöse (z.B.
versicherungsgebundene Wertpapiere)

61 Büros

in 16 Nationen

Markel Insurance in Deutschland

Seit 2012
in Deutschland aktiv

Vertrieb ausschließlich über

Makler

Markel Insurance SE hält Niederlassungen in Deutschland, Frankreich, Spanien, Holland und Schweiz.

Lokale Versicherungsbedingungen und Schadenregulierung in-house.

70+

top-motivierte Mitarbeitende

Markel Insurance in Deutschland

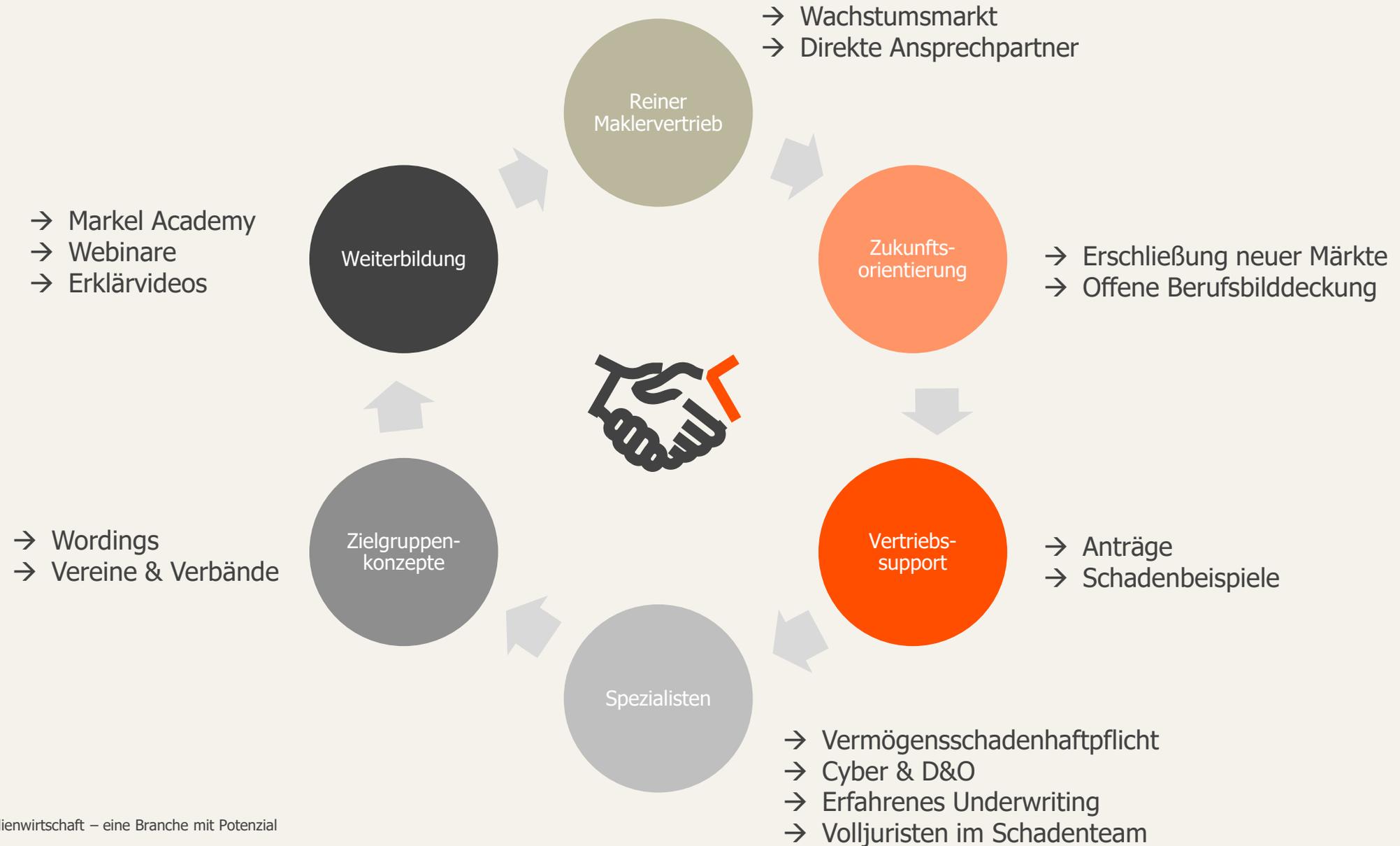
Vermögensschadenhaftpflicht	Cyber	D&O
<p>IT Media Unternehmens- und Personalberater Dienstleister Immobilienwirtschaft E-Commerce</p> <p>Berufshaftpflicht Architekten & Ingenieure Rechtsanwälte, Steuerberater & Wirtschaftsprüfer Dienstleister Pflichtversicherungen</p> <p>Betriebshaftpflicht Handelsbetriebe Dienstleistungsbetriebe Technische Betriebe Sicherheitsbetriebe</p> <p>Vereinsversicherung</p>	<p>Dienstleistungsunternehmen Produzierende Unternehmen Vermittlungsunternehmen</p>	<p>Unternehmen Startup Persönliche Selbstbehalt E&O/Finanzdienstleister</p>

Warum Markel?

- Reiner Maklervertrieb
- Zukunftsorientiert
- Zielgruppenkonzepte
- Spezialisierung
- Vertriebssupport



Sie stehen im Mittelpunkt



MARKEL