

Soziales Forderungsmanagement in der Immobilienwirtschaft

Effektives Mietforderungs- und Sozialmanagement für Vermieter

6.12.2019 | München

THEMEN

- Präventive Maßnahmen vor Vertragsabschluss
- Im laufenden Mietverhältnis
- Nach Vertragsbeendigung
- Allgemein behandelte Themen

Sehr geehrte Damen und Herren, herzlich willkommen zu unserem Seminar **Soziales Forderungsmanagement in der Immobilienwirtschaft!**

Was tun gegen Mietschulden?

Die pünktliche und vollständige Mietzahlung gehört zu den Hauptpflichten des Mieters und sichert das finanzielle Rückgrat und die Liquidität des Vermieters. Falsch bearbeitete Zahlungsstörungen können schnell zu anwachsenden Forderungsausfällen in fünfstelliger Höhe, hohem Bearbeitungsaufwand, Frust und Imageschaden für Sie und Ihr Unternehmen führen. Das Seminar soll Ihnen helfen, die Zusammenhänge zu verstehen und Sie ertüchtigen im Massen- wie im Einzelfallgeschäft bei Wohnungs- und Gewerbemietschulden die jeweils effektivste Forderungsverfolgungsmaßnahme orientiert an Ihren Zielen auszuwählen und rechtssicher durchzuführen.

Das Thema soziales Forderungsmanagement in Wohnungsunternehmen hat sich dabei in den vergangenen Jahren nach und nach aus den traditionellen Disziplinen Mietenbuchhaltung, Mahn- und Klagewesen, klassischem Inkasso, und Sozialmanagement zu einem eigenständigen Arbeitsgebiet weiterentwickelt. Steigende Mieten treffen auf eine Mieterschaft deren Einkommen mit dieser Entwicklung nicht immer Schritt halten. Mietschulden und das Mietkonto können als Seismograf für die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Mieters genutzt werden. Mit den im Seminar vermittelten rechtlichen Inhalten zum Verzug und Mietrecht des BGB, Insolvenzrecht und Sozialrecht (Grundsicherung, ALG I, ALG II, EU Rente, Pflegekasse etc) und Vollstreckungsrecht (ZPO) lassen sich vielfach Schuldübernahmen und Direktzahlungen organisieren, die die vertragstreue Mietzahlung nachhaltig sicherstellen und teure Gerichts- und Räumungsverfahren entbehrlich machen. Gewinnen Sie wichtige Einblicke in den Umgang mit Job Centern, sozialen Wohnhilfen und Grundsicherungsämtern und welches wirtschaftliche Potential darin für Sie und Ihre Mieter steckt.

Lernen Sie den sicheren Umgang mit Themen wie Verzug, Mahnungen, Ratenzahlungen, Kündigungen, Klagen, gerichtlichen Mahn- und Vollstreckungsbescheiden, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (einschliesslich Räumungen und Inventarverwertungen zB auch beim Tod des Mieters) und wie Sie Ihr Forderungsmanagement zur Ergebnis- und Qualitätskontrolle und –sicherung bei allen mietenbuchhaltungsrelevanten Standardprozessen vom Vertragsbeginn bis zur Langzeitüberwachung nach Vertragsbeendigung nutzen können.

Lernen Sie die unterschiedlichen Schuldnerarten kennen und wie Sie in den unterschiedlichen Phasen des Mietverhältnisses mit Ihren Mietern, Gerichten, Sozialämtern, JobCentern, Gerichtsvollziehern, Insolvenzverwaltern, Erben, Nachlassgerichten und anderen kommunizieren können (schriftlich analog oder digital, persönlich, telefonisch oder aufsuchend), um Ihre Ziele zu erreichen und im Idealfall eine win-win Situation auf allen Seiten zu erzeugen.



Bernhard Klier

Geschäftsführender Gesellschafter

Neue DEUTSCHE KONGRESS GmbH

SEMINARLEITER



Volker Bussler

Rechtsanwalt

Akademischer/beruflicher Werdegang:

- ▶ Studium der Rechtswissenschaften in Berlin und Köln
- ▶ und 2. Juristisches Staatsexamen in Berlin

Tätigkeiten:

- ▶ 1992 EXHO Immobilien GmbH (Treuhandtochter zur Privatisierung von HO Betrieben)
- ▶ 1996-1998 Rechtsanwalt bei Strodt & Partner Berlin und Bernau
- ▶ 1998-2002 Justiziar, Leiter Mietenbuchhaltung und Mahn- und Klagewesen bei der Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH
- ▶ Seit 2002 Aufbau, Zusammenführung und Leitung des zentralen Forderungsmanagements der degewo AG
- ▶ Seit 2005 Gründer und Geschäftsführer der degewo Forderungsmanagement GmbH

Mitgliedschaften:

- ▶ Sprecher Arbeitskreis Soziales Management des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Projekte:

- ▶ Aufbau und Weiterentwicklung des sozialen Forderungsmanagements der degewo mit aufsuchender, sozialkompetenter Mietschuldenbearbeitung und eigenem Klagewesen
- ▶ Prozessverantwortlich für Forderungen laufende und ehemalige Mieterverhältnisse (Wohnungen und Gewerbe), Ratenzahlungen
- ▶ Entwicklung des Konzernmietvertrages bei degewo und Schriftgutanpassungen bei Konzernstrukturänderungen oder aktuellen Anpassungsbedarfen aufgrund von Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen
- ▶ Entwicklung der Ausbuchungsrichtlinie
- ▶ Umsetzung der Berliner Räumung bei degewo
- ▶ Runde Tische mit Job Centern und Kommunen

Erfahrungsschwerpunkte:

- ▶ Kommunale Wohnungswirtschaft, aufsuchendes Mietforderungsmanagement, Miet-, Sozial- und Vollstreckungsrecht

PROGRAMM

09:00 Uhr | Check-In und Ausgabe der Seminarunterlagen

09:30 Uhr | Beginn des ersten Seminartags

Präventive Maßnahmen vor Vertragsabschluss:

- ▶ Im Vermietungsprozess: Auswahl des richtigen Mieters für die richtige Wohnung, ins-besondere Angemessenheit nach SGB
- ▶ Fragekatalog zu den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen
- ▶ Verhältnis Einkommen/Miete
- ▶ Bonitätsauskunft/Selbstauskunft oder online Abfrage
- ▶ Aufklärung des Mieters zur Fälligkeit und Stammdatenpflege zu Zahlungsgrundlagen, Barzahlung, Sepa-Mandat, Zahlung vom Amt
- ▶ Mietsicherheiten

Im laufenden Mietverhältnis:

- ▶ Das Mietkonto, die Mietenbuchhaltung und die Systemläufe in Monatsscheiben
- ▶ Fälligkeit, Sollstellung, Einzug und Mahnlauf
- ▶ Sonderbuchungen, Mietminderungen, Mietverzichte, Betriebskostenabrechnungsergebnisse, sonstige Forderungen z.B. Schadensersatz
- ▶ Umgang mit Teilzahlungen, Tilgungsbestimmungen, Kosten und Zinsen gemäß §§ 366, 367 BGB
- ▶ Verzug Rechtsgrundlagen und Folgen § 284 ff BGB
- ▶ Die Rechtsprechung des BGH zur rechtzeitigen Zahlung
- ▶ Fristlose und ordentliche Kündigung (Rechtsgrundlagen und Übungsbeispiele)
- ▶ Gerichtlicher Mahnbescheid (Papier oder online) und Klagen rechtssicher selber fertigen mit Übungsbeispielen und taktischen und Kosten-Nutzenbetrachtungen
- ▶ Allgemeine Grundlagen zur Zustellung von Willenserklärungen nach BGB
- ▶ Vollstreckungsmaßnahmen insbesondere die Räumungsvollstreckung,
- ▶ Unterschied zwischen Berliner und der Preußischer Räumung und wie daraus der beschränkte Vollstreckungsauftrag nach § 885a ZPO entwickelt wurde und dessen Kostenvorteile
- ▶ Aufsuchende Mietschuldenbearbeitung mit sozialem Beratungsansatz
- ▶ Forderungsrealisierungsmöglichkeiten nach SGB II und XII über Ämter (JobCenter, Sozial- und Grundsicherungsamt)

Nach Vertragsbeendigung :

- ▶ Unterschied und Antragsbeispiele für die Forderungs- und Sachpfändung
- ▶ Langzeitüberwachung von Forderungen, Betrachtung der Vor- und Nachteile der Modelle Eigenbearbeitung, Forderungsverkauf oder Bearbeitung durch Externe Inkassounternehmen auf Erfolgsprovisionsbasis
- ▶ Ausbuchungspraxisbeispiele

Allgemein behandelte Themen :

- ▶ Effektive Kommunikation mit Mietern, Behörden und Gerichten
- ▶ Sozialkompetenter Umgang mit unterschiedlichen Schuldnerstypen
- ▶ Umgang mit psychischen Störungen, Messies, Verwahrlosten, Agression
- ▶ Mietschulden und Insolvenz
- ▶ Rechtssichere, schnelle Wohnungs-Inbesitznahme und Nachlassverwertung bei Tod des Mieters
- ▶ Forderungsmanagement als einzelfallkonkrete Sozialarbeit und Sozialberatung
- ▶ Forderungsmanagement als Qualitätssicherungsinstrument für interne Prozesse, Mietenbuchhaltung und Schriftgutqualität (Empfängerhorizont)
- ▶ Controllingmöglichkeiten und Kennzahlen auf Sachbearbeiter- und Unternehmensebene zur Erfolgskontrolle und Mitarbeitermotivation
- ▶ Adressermittlung und Zustellung

17:30 Uhr | Ende des Seminartags

Es werden zusätzlich zum Mittagessen zwei Kaffeepausen am Seminartag angeboten.

Die Referenten legen die Zeiten individuell entsprechend des Programmablaufs fest.

VERANSTALTUNGsort

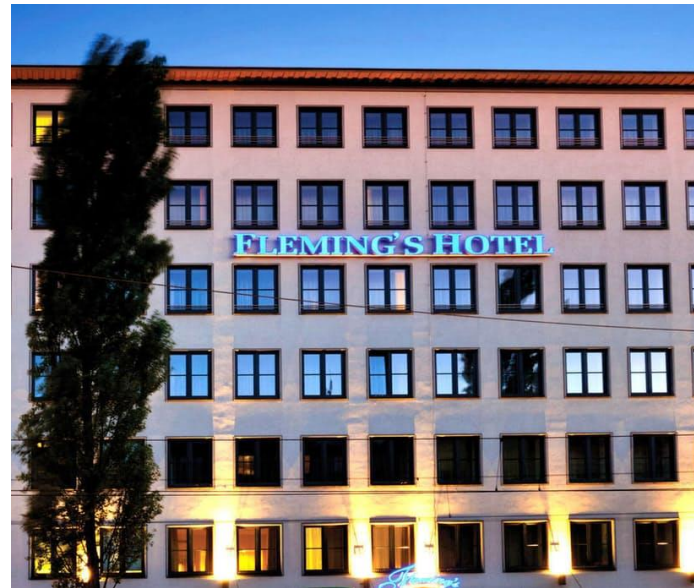
6. Dezember 2019 | München

Fleming's Hotel München-City

Bayerstrasse 47
80335 München

Zimmerbuchung

Sie können bis zum 17. Oktober 2019 unter dem Stichwort „DEUTSCHE KONGRESS“ Zimmer inkl. Frühstück für einen Preis von 139,- Euro buchen.



SEMINARBESCHREIBUNG

Dieses Seminar beleuchtet anhand bewährter Unterlagen aus der Praxis die ganze Palette Ihrer präventiven, sozial gestaltenden aber auch repressiven gerichtlichen und vollstreckungsrechtlichen Möglichkeiten. Lernen Sie, wie Sie rechtssicher Forderungsausfälle vermeiden und eingrenzen können und bekommen Sie klare Vorstellungen über Kosten, Aufwand und Nutzen der unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Was können und sollten Sie als Vermieter selbst bearbeiten und an welchen Stellen bieten sich externe Lösungen an?

WAS SIE NACH DEM SEMINAR WISSEN WERDEN...

Lernen Sie den sicheren Umgang mit Themen wie Verzug, Mahnungen, Ratenzahlungen, Kündigungen, Klagen, gerichtlichen Mahn- und Vollstreckungsbescheiden, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (einschliesslich Räumungen und Inventarverwertungen zB auch beim Tod des Mieters) und wie Sie Ihr Forderungsmanagement zur Ergebnis- und Qualitätskontrolle und –sicherung bei allen mietenbuchhaltungsrelevanten Standardprozessen vom Vertragsbeginn bis zur Langzeitüberwachung nach Vertragsbeendigung nutzen können.

Lernen Sie die unterschiedlichen Schuldnerarten kennen und wie Sie in den unterschiedlichen Phasen des Mietverhältnisses mit Ihren Mietern, Gerichten, Sozialämtern, JobCentern, Gerichtsvollziehern, Insolvenzverwaltern, Erben, Nachlassgerichten und anderen kommunizieren können (schriftlich analog oder digital, persönlich, telefonisch oder aufsuchend), um Ihre Ziele zu erreichen und im Idealfall eine win-win Situation auf allen Seiten zu erzeugen.

WEN SIE AUF DIESEM SEMINAR TREFFEN WERDEN

Dieses Seminar richtet sich an Fach- und Führungskräfte aus den Bereichen:

- ▶ Vermietung
- ▶ Forderungsmanagement
- ▶ Sachbearbeiter
- ▶ Mietenbuchhaltung
- ▶ Rechtsabteilung
- ▶ Recht
- ▶ Rechnungswesen
- ▶ Finanzen

So melden Sie sich an

Per Telefon +49 (0) 69 / 63006-900

Per Telefax +49 (0) 69 / 63006-969

Per E-Mail anmeldung@deutsche-kongress.de

Online <https://www.deutsche-kongress.de/veranstaltung/soziales-fm-immobilienwirtschaft>

Per Post
Neue DEUTSCHE KONGRESS GmbH
Schwedlerstraße 8
D-60314 Frankfurt / Main

ANMELDEBEDINGUNGEN

Die Teilnahmegebühr für das Seminar **Forderungsmanagement in der Immobilienwirtschaft** beträgt inklusive Mittagessen, Kaffeepausen, Erfrischungsgetränken und den Seminarunterlagen € 895,- (zzgl. MwSt.). Nach Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Anmeldebestätigung und eine Rechnung. Bis 4 Wochen vor dem Veranstaltungs-termin können Anmeldungen storniert werden. Für die Stornierung stellt die Neue DEUTSCHE KONGRESS GmbH eine Bearbeitungsgebühr von € 150,- zzgl. gesetzl. MwSt. in Rechnung. Bei Stornierung der Anmeldung zu einem späteren Zeitpunkt oder bei Nichterscheinen berechnen wir die gesamte Teilnehmergebühr. Die Stornierung ist schriftlich vorzunehmen. Die Vertretung eines angemeldeten Teilnehmers ist selbstverständlich möglich. Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor. Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

GRUPPENRABATTE*

Wir gewähren Rabatte für Sammelanmeldungen einer Firma

- ▶ 2 Personen 10 % auf alle Anmeldungen
- ▶ 3 Personen 15 % auf alle Anmeldungen
- ▶ 4 Personen 20 % auf alle Anmeldungen
- ▶ ab 5 Personen 25 % auf alle Anmeldungen

WICHTIG: Die Anmeldungen müssen zur gleichen Zeit bei uns eintreffen.

***BITTE BEACHTEN SIE:** Eine Gewährung von mehreren Rabatten ist nicht möglich.

DATENSCHUTZ

Hinweis nach EU-DSGVO: Sie können bei uns der Verwendung Ihrer Daten für Werbezwecke jederzeit widersprechen, wenn Sie in Zukunft von uns keine Informationen mehr erhalten möchten.

ANMELDEFORMULAR

Soziales Forderungsmanagement in der Immobilienwirtschaft

Ich melde mich an zum Seminar am

6.12.2019 in München

Code, falls vorhanden:

Die Neue DEUTSCHE KONGRESS GmbH darf mich über Angebote von sich und Verbundunternehmen zu Werbezwecken informieren

Ja

Nein

Warum ihre E-Mail-Adresse wichtig ist:

Sie erhalten schnellst möglich eine Bestätigung Ihrer Anmeldung, damit Sie den Termin fest einplanen können

Firma	
Name, Vorname	
Abteilung, Funktion	
Straße, Postfach	
PLZ, Ort	
Telefon, Fax	
E-Mail	

Rechnung geht an:

Name, Vorname	
Abteilung, Funktion	
E-Mail	
Datum, Unterschrift	