

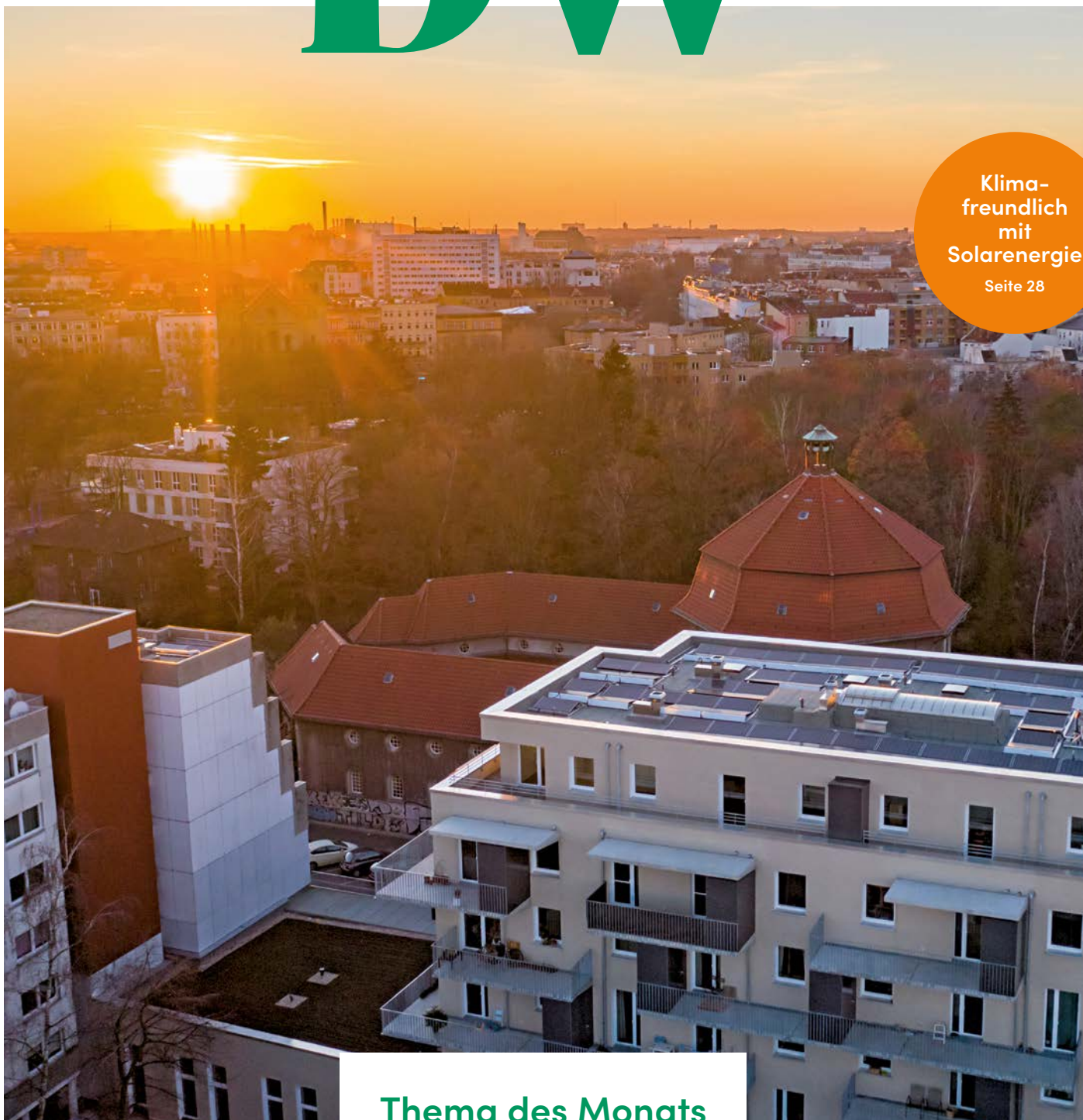
Die Wohnungswirtschaft

DW

73. Jahrgang

03/ 2020

Klima-
freundlich
mit
Solarenergie
Seite 28



Thema des Monats

08

„Golf baut auf!“:
Talente fördern in Tansania

14

Gebäudesteuerung: Immer noch
ein Thema für die Branche?

42

Initiative Wohnen 2050:
Vereint für mehr Klimaschutz

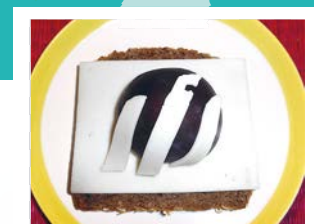


**UND WIR
HABEN'S NOCH
LANGE NICHT SATT!**

WIR DANKEN UNSEREN KUNDEN FÜR 20 JAHRE
GUTER ZUSAMMENARBEIT UND FREUEN UNS
AUF WEITERE SPANNENDE PROJEKTE UNTER
DEM DACH DER AAREON! #202020



**20 JAHRE
CALCON**



MEHR ZUM CALCON JUBILÄUM
[CALCON.DE/20-20-20](https://calcon.de/20-20-20)



Fraunhofer
IBP
eine Ausgründung des

EDITORIAL

Neue Wege und Ziele sorgen für Veränderung

Die Europäische Kommission will mit dem „Green Deal“ den Kontinent bis 2050 klimaneutral machen. Passend dazu ging am 28. Januar die „Initiative Wohnen 2050“ an den Start. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat gerade den Mietendeckel beschlossen. Die CDU kündigt eine Verfassungsklage an. Gleichzeitig bestimmen die sich rasant entwickelnde Digitalisierung und moderne Kommunikationsprozesse zunehmend den Arbeitsalltag. Auch dem neuen Naturbewusstsein der Bevölkerung, dem sogenannten Neo-Ökologismus, muss sich die Wohnungswirtschaft stellen und zukunftsfähige Konzepte angehen.

Dies sind nur einige wenige Beispiele von Herausforderungen, die die Branche derzeit und künftig bewegen. Die Zeichen stehen also klar auf Veränderung. Verunsicherung sowie Umdenkprozesse gehen damit oft einher und leider schafft es gerade die Bundespolitik (noch) nicht, für Stabilität in einer sich wandelnden Zeit und bei veränderten Bedürfnissen zu sorgen. Aber Veränderungen bergen auch Chancen – im Kleinen wie im Großen. Zum Beispiel auf Weiter- und Neuentwicklungen oder für alternative Lösungs-ideen. Sie geben kreativen Köpfen Raum!

Auch bei uns in der Redaktion der DW gibt es eine Veränderung: Ich bin „die Neue“ an der Spitze der DW. Grund zur Verunsicherung ist das nicht. Im Gegenteil: Unser erfahrenes Redaktionsteam wird Sie weiterhin umfassend aus der und für die Branche informieren. In diesem Sinne: Alles bleibt besser!

Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Neueste
Entwicklungen der
Gebäudesteuerung
– Smart-Home?!
Zukunftsorientierte
Energiekonzepte?!
Sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an!«

Sie möchten weitere Informationen?!
Wir freuen uns auf Sie.

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

14



08



Das KCC in Tansania fördert die Talente von Kindern und Jugendlichen und gibt ihnen eine Perspektive. Das Projekt wird von der DESWOS gefördert

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 **Golf baut auf! Jugend- und Bürgerzentrum in Tansania**
Das Förderprojekt der Haufe Benefiz-Golfturnierserie 2020

BAUEN UND TECHNIK

- 10 Meldungen
- 14 **Immer noch ein Thema für die Branche?! Gebäudesteuerung**
- 16 **Gebäudeautomation spart CO₂ im Wohnungsbestand**
Heizenergie-Bedarf und Smart-Building-Technologien
- 19 **Der Smart Readiness Indicator**
Gebäudesteuerung und Gebäudeeffizienz
- 22 **Intelligente Instandhaltung mit KI**
Vorausschauende Wartung
- 24 **Für die Zukunft gerüstet**
Smart Building
- 28 **Klimafreundliche Stromversorgung**
Integration in die Gebäudesteuerung
- 32 **Hauptsache smart und digital?**
Smarte Lösungen für den Wohnungsbestand
- 34 **Aufzüge – geht das nicht wirtschaftlicher?**
Marktstudie
- 36 Produkte

MARKT UND MANAGEMENT

- 38 Meldungen
- 42 **Orchester statt Solisten**
Initiative Wohnen 2050
- 46 **Wohnungsmarkt zwischen Leerstand und Aufbruch**
Görlitz



THEMA DES MONATS

Gebäudesteuerung

Klimaschutz, Energieeffizienz, Smart Home – nur einige von vielen Themen, die die Wohnungswirtschaft beschäftigen. Doch welche Rolle spielt dabei eine moderne Gebäudesteuerung? Wie lassen sich die verschiedenen Konzepte und Systeme in bestehende Lösungen integrieren? Diesen und weiteren Fragen gehen wir in unserem Thema des Monats auf den Grund.

- 50 **Update Grundsteuer – Gesetzespaket im Bundesgesetzblatt verkündet**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 54 **Freischwimmen am Digitaltag**
Digitale Transformation bei der GAG Ludwigshafen
- 58 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 61 **Mietrecht**
- 62 **WEG-Recht**

- 64 **Letzte Seite, Impressum**

54



Digitale Transformation gestalten und Mitarbeiter für die Digitalisierung begeistern – das stand im Fokus des Digitaltags der GAG Ludwigshafen



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:
www.blome.org



„Mir gefallen die Konzepte von Blome (für jedes Problem gibt es eine Lösung) und der hervorragend abgestimmte Prozess von der Badskizze bis zur Abnahme. Außerdem kann man mit Blome gut planen. Preise und Termine sind fix und werden auch eingehalten. Die Badmodernisierung wird schnell abgewickelt. Aufgrund der attraktiven Blome-Bäder konnten wir Wohnungen wieder vermieten, die jahrelang leer standen. Ein Blome-Bad ist auf jeden Fall ein Vermietungs-Garant!“

Stadt und Quartier



Bis 2030 will ProPotsdam etwa 1,6 Mrd. € investieren

Fortgesetzt werden soll die nachhaltige Stadtentwicklung. Ziel ist es, durch generationsgerechte Sanierungen – so wie beim Mehrgenerationenwohnprojekt „Rolle“ in der Gartenstadt Drewitz (links) – die Stadtteile zu stärken und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

790

Mio. € stellt der Bund 2020 in drei Programmen für die Städtebauförderung bereit.

E-Sharing-Projekte bei Neusser Bauverein

Die Neusser Bauverein AG startet in ihrem fußgängerfreundlichen Wohnquartier Südliche Furth ein Sharing-Pilotprojekt mit E-Lastenrädern und Elektroautos. Gemeinsam mit den Stadtwerken werden ab Frühjahr zwei Pkw an festen Stationen zur Nutzung angeboten. Partner für das Projekt mit zwei E-Lastenrädern ist das Start-up-Unternehmen Sigo Green. Das Wohnungsunternehmen möchte mit dem Projekt Erfahrungswerte für weitere Neubauvorhaben sammeln.



Erfahrungswerte mit Sharing-Angeboten will die Neusser Bauverein AG sammeln

Bundespreis StadtGrün 2020



Erstmals Stadtgrün-Preis

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat lobt erstmals den mit 100.000 € dotierten Preis Stadtgrün aus. Er soll Engagement für urbanes Grün, innovative Konzepte und integrative Planungsansätze würdigen.

Energiewende für Bochumer Wohnquartier

Mit einem Dreijahres-Projekt will die Vonovia in einem ihrer Wohnquartiere in Bochum die Energiewende einleiten. Ziel ist es, eine unabhängige und möglichst CO₂-neutrale Strom- und Wärmeversorgung zu erreichen. Zusammen mit renommierten Fraunhofer-Instituten und gefördert mit 6,2 Mio. € durch das Land Nordrhein-Westfalen werden im Stadtteil Weitmar neue Technologien im laufenden Betrieb entwickelt und getestet. Ansatzpunkt der Projektpartner ist es, in dem Quartier ein vernetztes, dezentrales Versorgungssystem mit Sektorenkopplung zu schaffen. Ein selbstlernendes Energiemanagementsystem soll dafür sorgen, dass eine ausreichende Menge Energie zur richtigen Zeit am richtigen Ort zur Verfügung steht. Nach Angaben der Vonovia ist das Pilotprojekt für die Mieter kostenfrei. Gewonnene Erkenntnisse sollen anschließend bundesweit angewandt werden.

Mobiles Arbeiten lief noch nie so rund.



Bleiben Sie flexibel: mit WOWI**PORT**, dem webbasierten ERP-System speziell für die Wohnungswirtschaft. Denn egal ob im Büro, im Home-Office oder beim Mieter, Sie arbeiten zu 100% mobil mit dem Endgerät Ihrer Wahl.

Erfahren Sie mehr unter www.wowi.digital/wowiport

DR. KLEIN

Einfach Wowi. Einfach Wow!

Gesobau eröffnet Mutter-Kind-Haus

Ein Mutter-Kind-Haus hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gesobau AG gemeinsam mit der Ostkreuz Jugendhilfe Nord gGmbH im Stadtteil Pankow-Wilhelmsruh eröffnet. In dem Haus betreuen Sozialarbeiter, Erzieher und Psychologen bis zu zehn Frauen. Ziel ist es, den Müttern das Herinwachsen in die Elternrolle zu erleichtern und sie auf ein eigenständiges Leben in einer Wohnung bei der Gesobau vorzubereiten.

Integratives Wohnquartier in Berlin-Adlershof

In Berlin-Adlershof entwickelt die Howoge auf einer zirka 2,7 ha großen Fläche am Rand des Technologieparks an der Hermann-Dorner-Allee/Karl-Ziegler-Straße ein integratives Wohnquartier mit elf Wohnhäusern für 505 Wohnungen, 108 Studentenappartements, eine 500 m² große Kita und eine rund 1.000 m² große Gewerbefläche. Städtebaulich orientiert sich das Quartier am Forschungscampus und am nahe gelegenen Landschaftspark. Jedes Gebäude erhält ein eigenes Gestaltungskonzept mit Putz- oder Holzfassade, öffentlichen Höfen und Spielbereichen, Bänken und Erholungsflächen. Auf allen Gebäuden befindet sich eine Photovoltaikanlage, die CO₂-freien Mieterstrom zum Angebotspreis von 3 ct/kWh produziert. Die Fertigstellung des Quartiers ist für Herbst 2022 geplant.



Im Stil der denkmalgeschützten Gebäude wollen drei Potsdamer Genossenschaften neue Wohnungen nach Visualisierungen aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb errichten

Genossenschaftskooperation baut bis zu 600 neue Wohnungen in Potsdam

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG, die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG und die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG wollen in einem Gemeinschaftsprojekt bis 2027 bis zu 600 Wohnungen bauen. In dem Konversionsgebiet Krampnitz präferieren die Genossenschaften das Bergviertel. Nach Ansicht der drei Genossenschaften laden Kubatur und Anordnung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude dazu ein, an die Traditionen des genossenschaftlichen Siedlungsbaus anzuknüpfen. Der Baubeginn soll 2023 erfolgen. Die drei Unternehmen bewahren bei dem Projekt ihre Selbstständigkeit und können sich die Beteiligung weiterer Genossenschaften vorstellen. Nach Fertigstellung ist zudem eine gemeinsame Bewirtschaftung der neuen Siedlung denkbar. Ziel der im Arbeitskreis Stadtpuren zusammengeschlossenen Unternehmen ist es, den Marktanteil der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen von aktuell 38 % zu halten und künftig zu erhöhen.

34,2

Mio. € für soziale Projekte in Bayern

Der Bund und der Freistaat fördern 2020 die Sanierung und den Ausbau von Bürgerhäusern, Stadtteilzentren, sozialen Angeboten und Freizeiteinrichtungen. Mit dem Investitionspakt soll die soziale Infrastruktur in den bayerischen Städten und Gemeinden aufgewertet werden.

Weitere Infos: www.staedtebaufoerderung.bayern.de

Verwaltungsstandort wird zu urbanem Viertel

Die Öffnung und Entwicklung eines ehemals reinen Verwaltungsstandortes zu einem urban gemischten Quartier mit vielfältigen Angeboten für Wohnen und Arbeiten – das ist das Ziel, das die Degewo AG und Art-Invest Real Estate in Berlin verfolgen. Die beiden Unternehmen haben das unter dem Namen „Postscheckamt“ bekannte Bürohochhaus sowie fünf benachbarte Grundstücke direkt am Landwehrkanal erworben. Die landeseigene Degewo AG beabsichtigt, 320 Wohnungen zu errichten. Etwa zwei Drittel davon sollen als geförderter Wohnraum am Markt platziert werden. Die südlichen, am Halleschen Ufer gelegenen Baufelder sowie das bestehende Hochhaus überplant die Art-Invest Real Estate. Neben 50 frei finanzierten Wohnungen sollen auf bis zu 64.000 m² Gewerbeflächen unter anderem gezielt für Start-ups Platz finden. Geplant sind zudem ein Supermarkt, weitere Geschäfte für die Nahversorgung sowie ein Kindergarten.

Allbau schafft 900 Kita-Plätze

Bis zum Jahr 2024 will die Allbau GmbH aus Essen zwölf neue Kindertagesstätten mit rund 900 Plätzen schaffen. Damit will Essens größter Wohnungsanbieter seinen Familienservice durch eine qualifizierte Kinderbetreuung in den Wohnquartieren ausbauen. Für die Allbau sind die Kitas wichtige Bestandteile ihrer Stadtteilentwicklungsprojekte. Partner bei der Planung und dem Betrieb der Kitas sind das städtische Jugendamt und mehrere soziale Träger, mit denen die Allbau Mietverträge über 20 Jahre schließt.



Zu Gast in einer von der Allbau errichteten Kita (von links): Samuel Serifi (Allbau-Prokurist), Jasmin Sell (Leiterin Kinder und Familienzentrum Farbenland Essen) und Dirk Miklikowski (Allbau-Geschäftsführer)



WOWI PORT: Verwalten, wo und wann Sie wollen.



Erleben Sie jetzt eine neue Dimension der Mobilität mit WOWI PORT, dem webbasierten ERP-System speziell für die Wohnungswirtschaft:

- 100% webbasiert
- Orts- und geräteunabhängig arbeiten
- Geringer IT- und Administrationsaufwand durch zentrale Updates
- Höchste Performance und Ausfallsicherheit durch Hosting im Hochsicherheitszentrum in Leipzig
- Daten in Echtzeit

Erfahren Sie mehr unter
www.wowi.digital/wowiport

DR. KLEIN

Einfach Wowi. Einfach Wow!

DAS FÖRDERPROJEKT DER HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERSERIE 2020

Golf baut auf! Jugend- und Bürgerzentrum in Tansania

Das fröhliche Kinderlachen, die afrikanische Musik und das bunte Treiben auf dem Gelände des KCC Kigamboni Community Center ziehen einen gleich in den Bann. So erging es auch dem Autor, der im Januar 2019 auf Projektreise in Afrika war und unter anderem DESWOS-Projekte in Tansania kennenlernte.

Das KCC ist ein selbstverwaltetes Jugend- und Bürgerzentrum in Kigamboni, einem Stadtteil von Dar-es-Salaam in Tansania. Bis zu 300 Kinder und Jugendliche bekommen dort täglich kostenlos ein warmes Mittagessen, Nachhilfeunterricht, berufliche Förderung und menschliche Wärme mitten in einem „sozialen Brennpunkt“ der Metropole Dar-es-Salaam.

Das KCC ist etwas Besonderes

Fast 30 Lehrer, Ausbilder und Streetworker – alle ehrenamtlich tätig – kümmern sich um diese jungen Menschen, die überwiegend aus dem sozial schwachen Milieu der Großstadt stammen. Die Bedürfnisse dieser Kinder und Jugendlichen sind ganz unterschiedlich. Sie alle eint jedoch, dass sie wegen der schwierigen wirtschaftlichen und sozialen Situation in ihren Familien keine angemessene Betreuung und Fürsorge erfahren. Das Ergebnis ist die Verwahrlosung der Jüngeren, Perspektivlosigkeit und zunehmende Gewalt unter den Jugendlichen.

Das KCC schließt diese Lücke und bietet Geborgenheit, Bildung und eine Perspektive für die Zukunft. Schon die Kleinen bekommen nach dem staatlichen Schulunterricht am Nachmittag Nachhilfestunden beim Lesen, Schreiben und Rechnen. Das Angebot für die Jugendlichen bis zu 25 Jahren ist vielfältig und reicht von der beruflichen Förderung in der Küche, an



Gerhard Müller
Generalsekretär
DESWOS
KÖLN

Nähmaschinen und Computern, über Bewerbungstrainings bis hin zur Gewaltprävention, vor allem für die Älteren. Das ist unverzichtbar, denn gerade viele Jugendliche hängen ohne Schulabschluss, ohne Arbeit und damit ohne Perspektive auf der Straße ab und drohen, in die Kriminalität abzugleiten.

Talente fördern und Selbstvertrauen aufbauen

Alle Bemühungen der Organisatoren im KCC haben ein Ziel: die Talente der Kinder fördern und damit ihr Selbstbewusstsein aufbauen. Beides sind wichtige Voraussetzungen für ihre Entwicklung. Deshalb gehören neben den schulischen Themen auch Sport- und Kulturaktivitäten wie Theaterspiel, Tanz und Akrobatik zum Angebot des Jugendzentrums.



Im KCC lernen die Kinder und Jugendlichen den Umgang mit Nähmaschinen und Computern

Bau eines neuen Jugend- und Bürgerzentrums erforderlich

Die fehlenden und schlecht ausgestatteten Räumlichkeiten stellen den Alltag im KCC schon lange vor große Probleme. Die DESWOS hat in einem Kleinprojekt im Jahr 2016 einige Räume zwar saniert, neu gestrichen und provisorisch mit neuen Schulmöbeln ausgestattet. Die Schulungsräume platzen jedoch aus allen Nähten, die Ausstattung ist veraltet, die Toiletten und Waschräume sind völlig unzureichend.

Hinzu kommt, dass die Räumlichkeiten nur angemietet sind, der Mietvertrag jedoch ausgelaufen ist und nur mit einer Sondergenehmigung verlängert werden konnte. Klar ist, das KCC muss raus.

Der Vorstand des Jugend- und Bürgerzentrums war vorausschauend und konnte dank einer Spende schon im Jahr 2014 ein 3 ha großes Gelände am Stadtrand erwerben. Dort will die DESWOS nun in mehreren Phasen den Bau eines mehrgeschossigen Schul- und Ausbildungszentrums unterstützen, musste die Planungen wegen des ausbleibenden Grundbucheintrags aber verschieben.

Die gute Nachricht: Der Grundbucheintrag wurde Ende des Jahres 2019 endlich erteilt! Die Baupläne werden nun von einem Architektenteam erstellt und der Bau beantragt. Das Gebäude soll in mehreren Phasen mit örtlichen Handwerkern errichtet werden. Damit bleiben die Löhne im Stadtteil und sichern so die Unterstützung und Solidarität für das KCC in der Zukunft.

Neues Zentrum in Etappen

Das neue Zentrum soll schrittweise errichtet werden und eine spätere Aufstockung möglich machen. Für den ersten Bauabschnitt rechnet die DESWOS mit etwa 100.000 € Investitionskosten. Zu den Bauplänen wird ein erfahrener Architekt eine detaillierte Kostenplanung vorlegen. Durch die Spenden aus der



Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersklassen lernen gemeinsam und helfen sich gegenseitig. Damit stärken sie den Zusammenhalt



Im KCC können die Kinder und Jugendlichen ihre Talente ausprobieren, so wie hier die Akrobaten

Golf-Förderprojekt 2017 – Neuauflage 2020!

Das KCC war bereits im Jahr 2017 das Förderprojekt der von Haufe organisierten Benefiz-Golfturnierserie. Doch die Mühlen der Bürokratie mahlen langsam, so auch in Tansania. Der zum Bau des Zentrums erforderliche Grundbucheintrag blieb zunächst aus, weil bürokratische Hürden in Dar-es-Salaam den Eintrag behinderten.

Die nahezu 43.000 € Spenden, die bereits im Jahr 2017 über die Turnierserie erspielt und bei der DESWOS „reserviert“ wurden, stehen nach wie vor zum Bau des KCC bereit.

Zu aller Freude wurde der Eintrag Mitte November 2019 erteilt!

Die Sponsoren der Benefiz-Golfturnierserie entschieden gemeinsam, den Bau des Jugend- und Bürgerzentrums in Kigamboni als Förderprojekt der Golfturnierserie nun erneut im Jahr 2020 zu unterstützen.

Weitere Informationen: www.golf.haufe.de

Golfturnierserie des Jahres 2017 und der bevorstehenden Golfturniere im Jahr 2020 wird der erste Bauabschnitt finanziell gesichert.

Das KCC-Projekt hat mich sehr beeindruckt. Hier ist das Geld der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. wirklich gut eingesetzt!

Ich danke den Golf-Fans der Haufe-Benefiz-Turnierserie sehr! Dank Ihrer Hilfe erhalten die Kinder und Jugendlichen im KCC eine reelle Chance auf Bildung und damit auf eine bessere Zukunft! —

Weitere Informationen: www.deswos.de

Bauen und Technik



Die Gewofag Holding GmbH sowie das Architekturbüro 03 Architekten haben für ihr Pilotprojekt „Azubiwohnen“ am Innsbrucker Ring in München (Foto) eine Auszeichnung des Landeswettbewerbs 2019 für den Wohnungsbau in Bayern erhalten. Eine weitere Auszeichnung erhielt die Gewofag für die mit dem Büro Maier Neuberger Architekten vorgenommene Erweiterung der Wohnsiedlung München-Sendling und die WBG Nürnberg GmbH für das Projekt „Neubau Quartier St. Johannis“ in Nürnberg.

Solar-Offensive bei der Rewoge

Die Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH (Rewoge) stattet innerhalb der nächsten drei Jahre 60 % ihrer 1.029 Wohnungen mit Solaranlagen aus. Möglich wird dies durch eine Kooperation mit einer Firma, die die Anlagen betreibt und vorab eine Pacht für die Dächernutzung zahlt. Die Rewoge nutzt die Einnahmen, um die Dächer instand zu setzen. Zudem kann die Rewoge die Solarflächen auch auf die CO₂-Steuer anrechnen lassen und so die Stromkosten für die Mieter nach eigenen Angaben um 15 % senken.



„Zusammen-Haus“ für Darmstadt

Ein besonderes Projekt hat die Bauverein AG gestartet. In intensiver Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Vereines „ZusammenHaus Lincoln“ hat das Darmstädter Unternehmen ein vollständig barrierefreies Haus entwickelt, das ab Sommer 2021 in 48 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern generationsübergreifendes Zusammenleben ermöglicht. Geplant ist, dass die Bewohner das Haus mit seinen zwei Gemeinschaftsräumen nach der Fertigstellung selbst verwalten. Das Projekt lehnt sich konzeptionell an ein Mehrfamilienhaus an, das der Bauverein vor zehn Jahren in Kranichstein umsetzte.

55

barrierefreie Wohnungen baut bis Mai 2021 das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen Vivawest in Mönchengladbach-Rheydt. Die Wohnungen haben eine Größe von 46 bis 95 m².



Historisch: Die Arbeitersiedlung im Kölner Stadtteil Ehrenfeld vor etwa 100 Jahren

Frischzellenkur für alte Arbeitersiedlung

Die GAG Immobilien AG setzt die vor drei Jahren begonnene umfangreiche Sanierung von Wohnungen in ihrer 1927 errichteten Arbeitersiedlung im Kölner Stadtteil Ehrenfeld fort. Weitere 68 Wohnungen erhalten erstmals eine Heizungsanlage und sämtliche Sanitär- und Elektroinstalltionen werden erneuert. Ebenso vorgesehen sind bis zum Frühjahr 2022 umfangreiche Dämmmaßnahmen sowie der Austausch von Kunststofffenstern durch denkmalgerechte Holz-Sprossenfenster. Im direkten Anschluss soll mit der Modernisierung von weiteren 78 Wohnungen die Frischzellenkur für die Arbeitersiedlung abgeschlossen werden.

Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.hvg-mbh.de

EIN FÜR DETAILS



Individuell und bedarfsorientierte Räume sind kennzeichnend für den Schulneubau, den die Howoge in Berlin bis 2024 errichtet

Howoge baut erstmals Compartmentschule

Premiere für die Howoge Berlin: Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive baut das Unternehmen erstmals eine sogenannte Compartmentschule. Dieser neue Schultyp fasst zum einen mit einer Integrierten Sekundarschule und einem Gymnasium zwei Schularten unter einem Dach zusammen, zum anderen funktioniert jeder Fachbereich (Compartment) wie eine kleine Schule innerhalb der Schule. Jedes Compartment besteht aus verschiedenen Unterrichtsräumen, einem Teambereich sowie einem Forum, das bedarfsorientiert genutzt werden kann. Das fünfgeschossige Gebäude und großzügige Freiflächen bilden zudem eine Einheit, in der pädagogische Funktionen räumlich passend abgebildet werden sollen. Den Schülern stehen unter anderem Mensen, Bibliotheken, Allzweckräume sowie ein Musikbereich zur Verfügung. Herzstück des Campus ist eine rund 900 m² große Piazza, die von beiden Schulen als Veranstaltungszentrum, Theaterbühne oder Mehrzweckraum genutzt werden kann. Die Fertigstellung ist bis zum Schuljahresstart 2024/25 vorgesehen.

Intelligente Wohnungen mit Herdabschalter

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH investiert bis März 2021 in Lübbenau 7,6 Mio. € in die Sanierung zweier Häuser aus den 1980er Jahren. Die insgesamt 58 Wohnungen werden barrierefrei und als altersunterstützende technische Hilfsmittel zum Beispiel über intelligente Herdabschalter, visuelle Gegensprechanlagen und Lichtkonzepte verfügen. Ergänzt wird die Investition durch einen Neubau mit einem Concierge -Service, Tagespflege und Gemeinschaftsraum.



Grundsanierung: Die WIS investiert in Lübbenau

Neuer Bundespreis für Umwelt und Bauen

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) und das Umweltbundesamt (UBA) loben in diesem Jahr erstmals einen „Bundespreis Umwelt und Bauen“ aus. Ziel ist es, Projekte mit Vorbildcharakter in den Kategorien „Wohngebäude“, „Nicht-Wohngebäude“, „Quartiere“ und „Nachhaltigkeit und Innovationen“ zu prämiieren. Ferner werden Sonderpreise in den Bereichen „Resilienz und Suffizienz“, „StadtNatur“ und „Gebäudehülle und Bauprodukt“ vergeben. Teilnahmeabschluss ist der 15. April.

Weitere Infos: www.umweltbundesamt.de/bundespreis-umwelt-bauen-start



„Tag der Wohnungswirtschaft“ am 22. April 2020

Vom 21. bis 24. April 2020 findet in Nürnberg die IFH/Intherm statt. Auf der Fachmesse für Sanitär, Haus- und Gebäudetechnik werden Produktinnovationen und Trends der Gebäudeausstattung präsentiert. Teil des Rahmenprogramms ist der Tag der Wohnungswirtschaft, den die Messe in Kooperation mit „DW Die Wohnungswirtschaft“ veranstaltet. Fachvorträge befassen sich mit der digitalen Haustechnik, der Integration von Gebäudetechnik in den Modulbau, mit Speicher- sowie Klimatechnik. www.ifh-intherm.de

2,4 Mrd. €

stellt das Land Hessen bereit

Ziel ist es, damit landesweit bis zum Jahr 2024 den Neubau oder Erhalt von Sozialwohnungen zu ermöglichen. Das Land unterstützt damit beispielsweise aktuell den Neubau von Wohnungen der Baugenossenschaft Lampertheim eG in Hüttenfeld. Die Genossenschaft stellt dafür Wohnungen, deren Bindungen ausliefen, weiterhin für Bürger mit geringem Einkommen zur Verfügung.

Energiesprong: Erstes Projekt ist umgesetzt

In Hameln ist das erste Mehrfamilienhaus in Deutschland nach dem Energiesprong-Prinzip seriell saniert worden. Bei dem Pilotprojekt wurde ein Wohnblock aus den 1930er Jahren, bestehend aus drei Gebäuden mit je zwei Stockwerken und insgesamt zwölf Wohnungen, mit vorgefertigten Dach- und Fassadenelementen sowie nachhaltiger Heiztechnik und Stromerzeugung auf den Null-Energie-Standard gebracht. Das Hamelner Projekt wird koordiniert von der Deutschen Energie-Agentur und ist Bestandteil einer Vereinbarung zwischen Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft für die Marktentwicklung serieller Sanierungslösungen. Mehr dazu lesen Sie in der kommenden Ausgabe der DW.



Den Spatenstich für eines von drei Millionenprojekten konnte die Bochumer VBW vornehmen

Bochumer VBW startet drei neue Millionenprojekte

Die Bochumer VBW Bauen und Wohnen GmbH bringt aktuell drei neue Millionenprojekte auf den Weg. Während an der Brantropstraße auf einem ehemaligen Schulgelände bereits der erste Spatenstich für sechs Häuser mit 74 Wohnungen gemacht wurde, konnten zwei weitere Projekte Ende 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Bis 2021 entsteht in der Straße Am Beisenkamp eine Seniorenwohnanlage mit 80 stationären und 12 Plätzen für Kurzzeitpflege. Gebaut wird bald auch an der Krachtstraße. Dort errichtet das kommunale Unternehmen eine Seniorenpflegeeinrichtung, eine Kindertagesstätte und altersgerechte Wohnungen.

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50

KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auf





GEBÄUDESTEUERUNG

Immer noch ein Thema für die Branche?!

Die Erwartungen des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft beim Klimaschutz, eine CO₂-Steuer oder die Mietpreisbremse lassen den Handlungsspielraum der Branche enger werden. Bieten die Gebäudesteuerung und der Smart-Home-Markt diesbezügliche Lösungswege?

Ein großes Potenzial im Hinblick auf die Energieeffizienz, aber auch für Umsätze außerhalb der klassischen Geschäftsfelder wird darin gesehen, Gebäude und Wohnungen für neue Services und Lösungen technisch zu ertüchtigen. Der Smart-Home-Markt in Deutschland wächst deutlich und ist zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor geworden. Dem Verkauf vernetzter Geräte und dazugehöriger Dienstleistungen an private Nutzer wird 2020 ein Gesamtumsatz von 4,2 Mrd. € prognostiziert.* Die verfügbare Technik erlaubt es, die Funktionen der Wohnung mit verhältnismäßig geringen Kosten an die Nutzerbedürfnisse anzupassen. 6 Mio. Haushalte hatten 2019 entsprechende Funktionen bereits installiert.

Die Wohnungswirtschaft hat beim Thema Smart Home in der Vergangenheit recht zaghaft agiert und ihre einstige gute Position als Bindeglied zwischen Herstellern und Kunden aufgegeben. Es wurden zwar verschiedene Pilotprojekte gestartet, Technologien getestet und Erfahrungen gesammelt, die meisten Aktivitäten nach Ende der geplanten Projektlaufzeit jedoch eingestellt. Es fehlte das nachhaltige Geschäftsmodell für den Weiterbetrieb und in den Unternehmen das ausreichende IT-Know-how für die Pflege und Erweiterung der Plattformen.

Neue Akteure und Standards

Dabei ist die Dynamik der Entwicklung im Bereich Smart Home beeindruckend. Akteure aus dem IT-Bereich wie Amazon und Google erobern mit atemberaubender Geschwindigkeit große Anteile des Smart-Home-Markts. Neben dem stetigen Preisverfall bei den Komponenten, ermöglicht durch die steigenden Stückzahlen, ist die Verbreitung einer von der IT-Welt getriebenen Vernetzungstechnologie und Standardisierung zu beobachten. Die etablierten Smart-Home-Standards werden durch WLAN und Bluetooth ergänzt und abgelöst. Eine Konfiguration der Systeme durch Endanwender wird von den Anbietern gewollt.

Dadurch formiert sich der Markt neu und emanzipiert sich zunehmend von den klassischen Vertriebskanälen wie etwa dem Handwerk. Die Geräte werden im großen Umfang von den Endkunden im Do-it-yourself-Verfahren beschafft und installiert. Für die Verbindung zur Außenwelt wird der Internet-Anschluss der Endkunden genutzt. Die Daten landen dann auf den Plattformen großer Anbieter wie Amazon und Google, die somit in der Poleposition sitzen, wenn es um die Analyse der Kundenbedürfnisse und die Entwicklung neuer Dienstleistungen geht. Wird die Wohnungswirtschaft hierbei als Vermittler und Akteur noch benötigt?

Einsatzfelder

Es gibt gute Gründe für die Wohnungswirtschaft, Smart-Home-Technologie in den eigenen Beständen

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

Techem Stiftungs-
professur für
Energiefragen der
Immobilienwirtschaft
EBZ Business School
BOCHUM

zu forcieren. Die Richtlinie der EU für zukünftige Entwicklungen der Energieeffizienz von Gebäuden, die Energy Performance of Building Directive (EPBD), fordert eine intensive Nutzung der Informationstechnik für einen energieeffizienten Betrieb von Gebäuden ein – unter anderem als Alternative zu physischen Inspektionen der Anlagentechnik. Der effizientere Betrieb der Haus- und Heizungstechnik ist eine wichtige Maßnahme zur Senkung der CO₂-Emissionen und der Energiekosten.

In dem vom BMWi geförderten und dem EBZ geleiteten Forschungsprojekt „BaltBest“ wird deutlich, dass es einer Systembetrachtung zwischen Anlagentechnik, Bauphysik und Nutzerverhalten bedarf, um Effizienzpotenziale zu heben. Seit Herbst 2019 werden in 100 Mehrfamilienhäusern die Betriebsführung der Anlagentechnik und das Heizverhalten der Mieter untersucht. Oft sind Heizungsanlagen im Wohnungsbestand großzügig dimensioniert und die Temperaturniveaus der Anlagen schlecht auf den Wärmebedarf der Mieter angepasst. Diese Überversorgung fördert Energieverschwendung.

Smart-Home/Building-Ausstattungen können den Verbrauch senken, wenn sie sinnvoll bedient werden. Dies ist leider nicht immer der Fall. Informationen aus den Smart-Home-Systemen (unter anderem Soll- und Istwerte der Raumtemperaturen) lassen sich für die korrekte Einstellung der Heizungsanlage und zur Effizienzsteigerung nutzen. Haben sich Mieter jedoch bereits ein Smart-Home-System zugelegt, ist eine

einheitliche Ausstattung des Gebäudes und eine Gesamtoptimierung kaum noch zu erreichen. Während Niedertemperatur- oder Brennwertkessel noch verhältnismäßig robust gegen Fehleinstellungen sind, ist spätestens mit dem Einsatz von Wärmepumpen eine Systemsicht auf das Gebäude und ein kontinuierliches Anlagenmonitoring unverzichtbar.

Chancen nutzen

Die Themen Gebäudesteuerung und Smart Home hat sich für die Wohnungswirtschaft mitnichten erledigt. Mit den steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz steigt der Bedarf an Gebäudesteuerung – auch zur effizienten Einbindung regenerativer Energien in die Energieversorgung. Es empfiehlt sich hier ein proaktiver Umgang mit den Möglichkeiten. Die Gebäudesteuerung schafft Infrastrukturen, die sich für erweiterte Dienstleistungen nutzen lassen – zum Beispiel für die dezentrale Erzeugung von elektrischer Energie oder für das Wohnen im Alter. Noch kennen Wohnungsunternehmen ihre Kunden besser als externe Dienstleister, noch können sie in Kooperation mit Anbietern passgenaue Angebote für ihre Kunden konzipieren und von der Dynamik im Smart-Home-Markt profitieren. —

Eine System-sicht auf das Gebäude und ein stetiges Anlagenmonitoring wird zunehmend unverzichtbar.

HEIZENERGIE-BEDARF UND SMART-BUILDING-TECHNOLOGIEN

Gebäudeautomation spart CO₂ im Wohnungsbestand

Klimaschutz, Energiewende und CO₂-Bepreisung – die Wohnungswirtschaft muss ihren CO₂-Ausstoß kurzfristig reduzieren. Neben baulichen Maßnahmen sind Gebäudeautomationslösungen eine Möglichkeit, den Heizenergieverbrauch zu verringern und die geforderten CO₂-Ziele zu erreichen.

Die 2019 im Klimakabinett beschlossene Verpflichtung der Bundesministerien wird auch die Wohnungswirtschaft zur weiteren CO₂-Einsparung in die Pflicht nehmen. Ein Maßnahmenschwerpunkt wird sich voraussichtlich auf die rund

15 Mio. bis 1995 errichteten Bestandsgebäude konzentrieren – hier ist der Optimierungsbedarf besonders groß. Rund 30 % der deutschen CO₂-Emissionen entfallen auf Beheizung und Warmwassererzeugung in Wohngebäuden. Eine deutsche Geschosswohnung mittleren Standards (gemäß Heizspiegel 2019) mit 90 m² Fläche und einem jährlichen Wärmebedarf von 155 kWh/m² verursacht mit Gas als Energieträger rund 3,5 t CO₂ pro Jahr.

Um diesen Wert bei Millionen Wohnungen binnen kurzer Zeit deutlich zu senken, würden Sanierungsmaßnahmen der Gebäudehüllen allein viel zu lange dauern und viele Mieter finanziell stark belasten. Die Investitionskosten für digitale Gebäudeautomation liegen – abhängig vom Gebäudetyp – erfahrungsgemäß bei rund 20 €/m² und damit deutlich unter denen von Dämmung.

Die Leistungsfähigkeit smarterer Regelungssysteme definiert die Norm DIN EN 15232 „Energieeffizienz von Gebäuden – Teil 1: Einfluss von Gebäudeautomation und Gebäudemanagement“. Sie legt dar, dass bei Einsatz der höchsten Automationsklasse A („digital

und hierarchisch vernetzt“) bei einem Effizienzfaktor von 0,81 eine Heizenergieeinsparung von 19 % gegenüber Bestandsgebäuden (Automationsklasse C) realisierbar sind.

So wenig CO₂ wie möglich, so viel Wärme wie nötig

Ein effektives Gebäudeautomations- und damit CO₂-Vermeidungssystem vernetzt gesamtheitlich Lebensräume vom Zimmer als kleinste Einheit über die Wohnung und das Gebäude bis zum gesamten Quartier. Die Automationslösung arbeitet idealerweise digital mit smarten, selbstlernenden Algorithmen. Diese analysieren und optimieren sämtliche Energieströme. Im Ergebnis stellt ein solches System stets exakt so viel Heizenergie von den Wärmeerzeugern bereit, wie von den Nutzern benötigt wird.

Ein energieeinsparendes Smart-Building-System sollte modular aufgebaut sein und in jeder Wohnung beginnen: Hier erfasst ein sogenannter Wohnungsmanager über Sensorik die Ist-Temperaturen aller beheizbaren Räume und regelt die Temperatur über die Ventilstellung an den Heizkörpern so, dass nur genutzte Räume wunschgemäß beheizt werden. Die Nutzungszeiten können sich zum Beispiel über ein Zeitprogramm per Display bequem bestimmen lassen. Das System sollte aber auch über Präsenzmelder Abweichungen davon erkennen und über Algorithmen das Nutzungsprogramm entsprechend angleichen können. Für uneingeschränkten



Uwe Asbach
Geschäftsführer
Dr. Riedel Automatisierungstechnik GmbH
BERLIN



In der Gebäudeautomation liegen große Potenziale, den CO₂-Fußabdruck von Geschosswohnbauten zu verringern

Wohnkomfort der Nutzer sollte der Wohnungsmanager das bauphysikalisch individuelle Auf- und Abheizverhalten jedes einzelnen Raums „kennenlernen“. Dadurch kann das System beispielsweise nach Sparbetrieb den optimalen Startzeitpunkt der Aufheizphase präzise bestimmen. Für die Absenktemperatur können intelligente Algorithmen den optimalen Wert für minimierten Energieverbrauch pro Raum ermitteln – und zwar so hoch wie nötig, so gering wie möglich.

Bewertung der Energieeffizienz

Am IGT – Institut für Gebäudetechnologie GmbH von Prof. Dr. Michael Krödel in Ottobrunn wurde ein Tool entworfen, mit dem online eine Schnellbewertung der Energieeffizienz möglich ist und die Einsparpotenziale der Automation im Gebäude aufgezeigt werden. Die zugrundeliegenden Fragen basieren in vereinfachter Form auf den Kriterien der Norm EN 15232 (Energieeffizienz von Gebäuden – Einfluss von Gebäudeautomation und Gebäudemanagement):

<https://files.igt-institut.de/ee-onlinebewertung/start.php>

Eine ausführliche Checkliste mit einer Vielzahl an Fragen in mehreren Kategorien ist zu finden unter:

<https://www.igt-institut.de/wp-content/uploads/2018/10/gebaeude-iq-checkliste.pdf>



Intelligente Automatisierungssysteme erfassen verschiedene Parameter und regeln verbrauchs-optimiert Heizkörper oder die Lüftung

Laufend optimierte Regelgrößen

Aus jeder Wohnung eines Mehrfamilienhauses sollte die Wohnungsautomation laufend den anstehenden Wärmebedarf an eine übergeordnete Ebene liefern – den sogenannten Gebäudemanager. Dieser digitale Controller regelt die optimale Bereitstellung der jeweils erforderlichen Energiemenge, beispielsweise durch einen Kessel, ein Blockheizkraftwerk oder eine Fernwärmestation. Das Verhältnis zwischen Vorlauftemperatur und Massestrom des Heizme- >

diums sollte sich dabei stets in einem verbrauchsoptimierten Verhältnis bewegen – für minimierte Übertragungsverluste sowie minimierten Stromverbrauch der Umwälzpumpen.

Hocheffektive Systeme ziehen als Regelgrößen neben der Außentemperatur zahlreiche weitere Parameter heran – unter anderem Wettervorhersagen und das individuelle Verhalten der Nutzer. Im Zusammenspiel der Informationen aus Sensorik und Ventiltrieben in den Wohnungen sollte die benötigte Heizleistung über die Wohnungsautomation für die zentrale Energieerzeugungsanlage in Verbindung mit dem Gebäudemanagementsystem ermittelt werden. Das kann „vorausschauende“, hochpräzise Regeleingriffe ermöglichen.

Ein energieeinsparendes Smart-Building-System sollte modular aufgebaut sein und in jeder Wohnung beginnen.

Dosierte Energieversorgung

Soll ein gesamtes Wohnquartier mit mehreren Gebäuden CO₂-optimiert vernetzt werden, kommt ein digitales Managementsystem auf Quartiersebene ins Spiel. Dabei müsste es sich standardmäßig um eine smarte Software handeln, die auf einem Leitrechner arbeitet und als oberste Hierarchieebene mit sämtlichen angebotenen Gebäudemanagementsystemen kommuniziert.

Der sogenannte Quartiersmanager sorgt dafür, dass die zentrale Energieversorgung jedes Gebäudes und jeder Wohnung exakt bedarfsgerecht dosiert wird. Wärmeverluste durch „Überproduktion“ können so zuverlässig vermieden werden. Wird Nah- oder Fernwärme als Energieträger genutzt, kann das System per Überwachung der Höchstlast automatisch unnötige Kosten sparen, indem nur die tatsächlichen, verbrauchsorientierten Spitzenlasten für die Grundgebühren herangezogen werden, die das System für die Versorgung der Wohnungen real benötigt.

Zusatznutzen

Es gibt zahlreiche weitere Details, mit denen eine digitale Automationslösung dazu beitragen kann, den CO₂-Ausstoß von Wohngebäuden zu verringern. Beispielsweise können geöffnete Fenster automatisch erkannt werden – und der Wohnungsmanager regelt dann die Beheizung des jeweiligen Raums sofort herunter. Zudem erfassen die Systeme der Wohnungsautomation über Messeinrichtungen die Verbrauchsdaten jeder Wohnung. Der Nutzer kann sie dann im Idealfall jederzeit auf einem Display einsehen und mit Werten vorangegangener Zeiträume (zum Beispiel Vorjahreswerte) vergleichen. Das schafft Sensibilität für energiesparendes Heizen.

Gebäudebetreiber und Verwaltung können bei vielen Automationsystemen die jährlichen Verbräuche komfortabel, formatiert und digital auslesen sowie die Verbrauchsabrechnungen mit geringem Aufwand erstellen. Somit entfallen die zeit- und aufwendigen Ablesetermine für den Nutzer. Für Immobilienbesitzer, die ihre Investition auf Dritte verlagern möchten, ist die Gebäudeautomation zudem eine Option, um die gewerbliche Wärmelieferung via Contracting wärmietenneutral zu realisieren. Von der smarten CO₂-Vermeidung durch Gebäudeautomation profitieren letztlich alle: Nutzer, Betreiber – und vor allem das Klima.

Beispielrechnung Smart-Building-System

Wirtschaftlicher Nutzen im Gesamtsystem

Von der wirtschaftlichen Seite betrachtet, ist CO₂-Reduzierung durch Gebäudeautomation in Wohngebäuden sowohl für Mieter als auch Vermieter attraktiv: Für Mieter wird es komfortabler, beim Wärmelieferanten/-dienstleister ist die Maßnahme auf Wärmietenneutralität ausgerichtet. Vermieter profitieren von der Wertsteigerung ihres Objekts. Folgende Beispielrechnung gilt für eine 90 m² große Wohnung.

Mieter	
Heizkosten jährlich (bei Heizkosten von monatlich 1,08 €/m ² nach Heizspiegel 2019 als mittlerer Verbrauch)	1.166,40 €
Heizkostensparnis jährlich (durch Gebäudeautomation sinken die Heizkosten gemäß DIN EN 15232-12 Teil 1 um 19 %)	221,62 €
Gutschrift für den Wärmedienstleister	- 221,62 €
Veränderung der Warmmiete (Wärmietenneutralität)	0 €
Wärmedienstleister	
Einmalige Investitionskosten (Aufwand für digitale Gebäudeautomation inklusive Hardware, Software und Implementierung je nach Gebäudetyp rund 20 €/m ² Wohnfläche)	1.800,00 €
Amortisationszeit während der Wärmelieferung	8 Jahre

GEBÄUDESTEUERUNG UND GEBÄUDEEFFIZIENZ

Der Smart Readiness Indicator

Ein Smart Readiness Indicator (SRI) bewertet die „Zukunftsfähigkeit“ von Gebäuden beziehungsweise ihre Fähigkeit, mit Nutzern und Stromnetz zu interagieren sowie ihren Betrieb eigenständig und energieeffizient zu gestalten. Die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) fordert einen solchen Indikator.

Bereits vor der Veröffentlichung der novellierten EPBD im Jahr 2018 hat die HEA – Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e. V. (HEA) zusammen mit dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW),

die mögliche Ausgestaltung eines SRI untersucht. Das Ziel der beauftragten Grundlagenstudie (siehe Kasten auf Seite 20) war es, eine pragmatische und bezahlbare Lösung zur Umsetzung des neuen Indikators zu entwickeln.

Zu Beginn der Ausarbeitung wurden zunächst aktuelle Anwendungstrends in der Gebäudeautomation zusammengetragen und den zukünftigen Anforderungen an diese gegenübergestellt. Mittels eines Top-down-Ansatzes konnten dann festgelegten Funktionsgruppen, wie Heizung, Beleuchtung, Monitoring etc., entsprechende Applikationen und Ausbaustufen zugeordnet werden. Doch welche Infrastruktur ist erforderlich, um smarte Funktionen wie die witterungsgeführte Steuerung von Licht, Jalousie und Heizung zu ermöglichen?

Funktionsbereiche

Die technische Infrastruktur eines Gebäudes ist der Schlüssel zur Bewertung seiner Zukunftsfähigkeit. Daher wird diese im ersten Schritt der Bewertung bei den jeweiligen Funktionsbereichen erfasst. Dies

können neben Steckdosen und Beleuchtungsstromkreisen vorwiegend Sensoren, Aktoren und deren Kommunikationsinfrastruktur sein. Auf diese Weise kann zum Beispiel ein Temperatursensor im Sommer mit den Aktoren der Klimaanlage und der Jalousiesteuerung kommunizieren.

Im nächsten Schritt muss nur noch festgelegt werden, welche Relevanz die verschiedenen Funktionen in Bezug auf Energieeffizienz sowie Nutzer- und Netzinteraktion haben. Hierzu wird die bewertete Infrastruktur mit einem Gewichtungsfaktor entsprechend ihres Einflusses auf die sechs SRI-Bereiche (Strom, Wärme, Active Assisted Living/ AAL, Komfort, Unterhaltung, Sicherheit) beaufschlagt. Das Ergebnis ist ein SRI in einem Bereich von 0 bis 100 %. Der detaillierte Ablauf der SRI-Bestimmung ist in der Grafik auf Seite 21 dargestellt.

Bestrebungen auf europäischer Ebene

Nach der Implementierung der neuen Gebäudeeffizienzrichtlinie wurde auch auf EU-Ebene an der Ausgestaltung und Umsetzung des SRI gearbeitet. Internationale Arbeitsgruppen sammelten in einem Stakeholder-Dialog Feedback aus den Mitgliedsstaaten für die EU-Studie „Support for setting up a Smart Readiness Indicator for buildings and related impact assessment“. In der Kurzfassung wurde hier ebenfalls eine Kalkulationsmethodik entworfen und die mögliche SRI-Implementierung in den Mitgliedsstaaten skizziert. Bei der EU-Definition der Funktionsbe- >



Falko Weidelt
 Fachgebietsleiter
 Dezentrale Energiesysteme, Smart Home
 HEA
 BERLIN



Moderne Immobilien sollen künftig mit einer Gebäudetechnik ausgestattet sein, die mit den Nutzern und dem Stromnetz interagieren kann. Der SRI beschreibt die diesbezügliche Fähigkeit der Gebäude

reiche und den zugehörigen Anwendungen gibt es erhebliche Schnittmengen zu dem oben erläuterten BDEW/HEA-Gutachten, da beide Ansätze sich auf die DIN EN 15232-1 beziehen. Diese Norm beschreibt den Einfluss von Gebäudeautomation und Gebäudemanagement auf die Energieeffizienz von Gebäuden. Darüber hinaus gab es inhaltliche Abstimmungen zwischen den Akteuren beider Gutachten während der Erstellung.

SRI – Wo stehen wir?

Derzeit befindet sich das zweite EU-SRI-Gutachten in der Fertigstellung, für welches wieder in einem Stakeholder-Dialog der Input der Mitgliedsstaaten einbezogen wurde. Ziel ist es, die Kalkulationsme-

Smart Readiness Indicator

Grundlagenstudie

Die Grundlagenstudie „Smart Readiness Indicator (SRI)“ wurde im Auftrag von BDEW und HEA von der EBZ Business School und dem Wuppertal Institut erstellt. Unter der Federführung von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus lieferte sie die erste Interpretation eines „Smart Readiness Indicators“ unter der Berücksichtigung aller relevanten Funktionsgruppen sowie der benötigten Infrastruktur, um diese „smart“ abzubilden. Besonders der Aspekt einer vorbereitenden Infrastruktur, welche die Basis für „intelligente“ Anwendungen bildet, wurde in diesem Gutachten berücksichtigt.

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie berücksichtigten, die bis zu diesem Zeitpunkt veröffentlichten Erkenntnisse der EU-Arbeitsgruppen. Darauf aufbauend ermöglicht das Gutachten weitere Feldtests und Untersuchungen zur nationalen Implementierung des EU-SRI.

Bestellmöglichkeit: www.hea.de/shop/grundlagenstudie-smart-readiness-indicator

thodik, auch unter Berücksichtigung der Klimabedingungen in den verschiedenen EU-Ländern, neutral zu schärfen und den Implementierungsprozess für die EU-Kommission aufzubereiten. Teil des zweiten Gutachtens ist auch ein freiwilliger Feldtest der Kalkulationsmethodik, in dem die Mitgliedsstaaten Feedback zur Anwendbarkeit und Benchmark-Fähigkeit des SRI geben konnten. Im Juni 2020 soll der „Final Report of the 2nd technical support study on the Smart Readiness Indicator for Buildings“ erscheinen und der EU-Kommission vorgelegt werden.

Mögliche Erwartungen und Nutzer

In der deutschen Wirtschaft gibt es derzeit sehr unterschiedliche Erwartungen an eine nationale Umsetzung des SRI. Anwendungen aus dem Bereich der technischen Gebäudeautomation könnten verstärkt nachgefragt werden, wobei den Herstellern womöglich neue Produktzertifizierungen bevorstehen. Energieunternehmen und das Handwerk könnten, ähnlich wie beim Energieberater, die Erfassung des

Smart Readiness Indicator als Dienstleistung anbieten. Der Wohnungswirtschaft wiederum werden wohl erst langfristige Vorteile in Aussicht gestellt. Die technische Unterstützung beim Facility-Management durch eigenständige Fehlererkennung der gebäudetechnischen Komponenten sowie deren selbstständige Überwachung kann Wartungsintervalle verlängern und Serviceeinsätze reduzieren.

Auch wenn die Fernübertragung von Verbrauchsdaten längst keine Zukunftsmusik mehr ist, sind andere Automatisie-

runslösungen meist sehr kostenintensiv, besonders bei der Nachrüstung. Der SRI soll daher Anreize schaffen, bereits beim Bau an die technische Nachrüstung des Gebäudes zu denken. Zukünftigen Investoren bietet er die Vergleichbarkeit hinsichtlich des nachhaltigen Nutzens einer Immobilie. Für Mieter könnte ein hoher SRI vielleicht auch eine hohe Miete bedeuten, welche sich jedoch durch geringe Nebenkosten wieder ausgleicht. Unabhängig davon ob oder wann ein Smart Readiness Indicator in Deutschland kommt, lohnt es sich, wie unsere europäischen Nachbarn, einen Blick darauf zu werfen.

Implementierung in Deutschland

Die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie fordert mit dem SRI einen freiwilligen und einheitlichen Indikator. Somit ist die nationale Umsetzung des SRI den Mitgliedsstaaten freigestellt. Darüber hinaus wurden andere, verpflichtende Vorgaben der EPBD hierzu-lande meist nur im geforderten Ausmaß umgesetzt und nicht darüber hinaus. Die große internationale Beteiligung an den Stakeholder-Meetings in Brüssel zeigt jedoch, dass ein großes Interesse am SRI seitens unserer europäischen Nachbarn besteht, welche im



Grundlagenstudie Smart Readiness Indicator (SRI)

Bewertungsstruktur SRI



Gestaltungsprozess aktiv mitgewirkt haben. Es stellt sich somit die Frage was wir machen, wenn alle anderen EU-Mitgliedsstaaten einen Smart Readiness Indicator haben.

Auch wenn eine Umsetzung in den EU-Mitgliedsstaaten freiwillig ist, sollte man die mögliche Herausforderung eher als eine Chance betrachten. Ein Indikator könnte Investoren, Gebäudebesitzern,

Modernisierern und nicht zuletzt der Wohnungswirtschaft eine Orientierung bei der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen geben. Darüber hinaus bietet er Unternehmen die Möglichkeit neue Geschäftsmodelle zu generieren.

Weitere Informationen: www.smartreadinessindicator.eu



Rahmenvertragspartner großer Wohnungsbaugesellschaften

Bauleitung/Projektleitung Ihrer Projekte – gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere
Angebots-/ Rechnungsprüfung und Freigabe auf Ihren internen (SAP) Systemen
Wir integrieren uns, als temporärer Teil Ihrer Bauabteilung, in Ihr System.

VORAUSSCHAUENDE WARTUNG

Intelligente Instandhaltung mit KI

Eine Störung erkennen, bevor sie auftritt: Die vorausschauende Wartung zeigt, wie sich die Instandhaltung von Gebäuden mittels Künstlicher Intelligenz (KI) und Big Data effizienter und zukunftsorientiert gestalten lässt.

Gesellschaft und Wirtschaft befinden sich im digitalen Transformationsprozess. Neue Technologien eröffnen neue Möglichkeiten. Künstliche Intelligenz ist auf dem Vormarsch. Das gilt

auch für die Wohnungswirtschaft. In den letzten Jahren haben sich insbesondere Portale und Apps zur Vernetzung von Immobilienunternehmen mit ihren Kunden, wie Mietern und Eigentümern, und mit ihren Geschäftspartnern, wie Handwerkern, zunehmend etabliert. Nun steht immer mehr die Anbindung von Gebäuden und Gebäudetechnik im Fokus. Die Instandhaltung der Gebäude beispielsweise ist ein bedeutender Kostenfaktor und spielt in diesem Kontext eine zentrale Rolle. Und

genau hier kann die Immobilienbranche von einer vorausschauenden Wartung – auch Predictive Maintenance genannt – profitieren. Die smarte Anbindung von Gebäudetechnik an das digitale Ökosystem eines Unternehmens und intelligente Datenauswertungen ermöglichen es, Immobilien effektiver zu bewirtschaften. Werden beispielsweise Aufzüge oder Wasserleitungen intelligent überwacht, können unter anderem Reparaturen frühzeitig geplant und plötzliche Ausfälle oder Schäden vermieden werden. Die vorausschauende Wartung erlaubt eine frühzeitige Information von Mitarbeitern und die Beauftragung von Handwerkern – ohne Druck – sowie die Benachrichtigung von Mietern, die sich auf die Situation einstellen können.



Dr. Manfred Alflen
Vorstandsvorsitzender
Aareon AG
MAINZ

Ein lernendes System

Die vorausschauende Wartung basiert auf einem lernenden System. Dazu muss die zu wartende Gebäudetechnik mit Sensoren und/oder auch mit Kameras ausgestattet werden, die Daten in Echtzeit generieren können. In der Regel liegen bei Bestandsgebäuden bereits Dokumentationsunterlagen mit wichtigen Informationen zum Anwendungsbereich aus der Vergangenheit vor. Analoge Daten können dann digitalisiert werden. Idealerweise befinden sich die Daten bereits im ERP-System des Immobilienunternehmens. Über spezielle Algorithmen werden die Daten aus beiden Quellen zusammengeführt, analysiert und ausgewertet. Dabei lernt das System ab der Implementierung durch jede neue Information dazu. So kann es eigenständig diagnostizieren, wann und welche Reparaturen oder Wartungen erforderlich sind, und – wenn es mit dem digitalen Ökosystem des Wohnungsunternehmens verknüpft ist – die richtigen Prozesse automatisch einleiten.

Effiziente Gebäudebewirtschaftung

Wohnungsunternehmen können in verschiedenen Bereichen von einer vorausschauenden Wartung profitieren. Ein besonders anschauliches Beispiel sind Aufzüge. Bei einem Aufzug, der sich seit 20 Jahren in einer Immobilie befindet, sollte klar dokumentiert sein, wie häufig er defekt war, welche Gründe das hatte und wie er repariert werden kann. Auf Basis dieser Daten sowie weiteren, von Sensortechnik und einer 360°-Kamera erhobenen, Daten wird ein „digitaler

Zwilling“ erzeugt – ein computergestütztes Modell des Aufzugs. So lassen sich für alle relevanten Parteien, wie Betreiber und Wohnungsunternehmen, die Betriebseigenschaften des Lifts, beispielsweise seine Nutzungshäufigkeit, auslesen. Er wird quasi aus der Ferne jederzeit „begehrbar“. Das bietet Transparenz hinsichtlich der Kosten, des technischen Zustands, aber auch der Betreiberpflichten.

Werden diese Daten über eine Schnittstelle in das digitale Ökosystem des Wohnungsunternehmens integriert, dessen Kernstück das ERP-System ist, lässt sich der Aufzug zudem effizient und vorausschauend warten. Die Vorteile: keine unerwarteten Ausfälle, planbare Servicetermine und eine längere Lebensdauer. Gleichzeitig werden die Prozesse automatisiert. Beispielsweise hinsichtlich des digitalen Ökosystems Aareon Smart World bedeutet dies, dass Wartungs- und Reparaturleistungen direkt über das Handwerker-Serviceportal beauftragt und gleichzeitig Mieter oder Eigentümer über das CRM-Portal über Wartungen oder Störungen informiert werden können. Das ERP-System und die integrierten digitalen Lösungen greifen ineinander.

Ein weiteres Anwendungsgebiet für intelligente Wartung können Wasserleitungen in Wohngebäuden sein. Durch Wasserschäden geplatze Rohre sind hier keine Seltenheit. Sie richten häufig große Schäden an und sind auch für die Versicherungsgesellschaften der Wohnungsunternehmen ein erheblicher Kostenfaktor. Auch hier lässt sich mittels Sensoren und Erfahrungswerten vorhersagen, wann und wo die

Predictive Maintenance

Mit Predictive Maintenance (deutsch: prädiktive bzw. vorausschauende Instandhaltung) wird die Analyse von und das Handeln auf Basis historischer sowie in Echtzeit verfügbarer Daten verstanden. Das Ziel sind Kosteneinsparungen gegenüber der sogenannten vorbeugenden Instandhaltung, da Arbeiten – anstatt routinemäßig – nach Bedarf nur dann ausgeführt werden, wenn sie tatsächlich erforderlich sind. Der Mehrwert der vorausschauenden Wartung basiert auf einer lückenlosen Erfassung relevanter Daten sowie deren intelligenter Verarbeitung.

Wahrscheinlichkeit für Wasserrohrschäden besonders hoch ist oder wie diese sich verhindern lassen.

Hoher Mehrwert durch Integration

Von der smarten Integration der Gebäudetechnik in das digitale Ökosystem des Immobilienunternehmens können sowohl Kunden als auch Geschäftspartner profitieren. Wenn Reparatur- und Wartungsarbeiten planbarer oder sogar vermeidbar sind, haben Mieter und Eigentümer mit weniger Schäden und Ausfällen in ihrer Wohnanlage zu rechnen. Wohnungsunternehmen können Reparaturarbeiten frühzeitig beauftragen, im Vorfeld Angebote vergleichen und wissen, welches Material die Handwerker für die Reparatur benötigen. Handwerker sparen so wiederum unnötige Wege, Ressourcen und Zeit. Die Voraussetzung dafür ist allerdings eine einheitliche und integrierte Datenbasis. Nur so können KI-basierte Lösungen wirkliche Mehrwerte schaffen.

Mit Blick auf das große Angebot an PropTech-Lösungen, die in der Regel auf einen ganz speziellen Anwendungsbereich abzielen, spielt das Thema Integration ebenfalls eine wichtige Rolle. Damit sogenannte Insellösungen optimal mit dem digitalen Ökosystem des Immobilienunternehmens zusammenspielen können, ist die Integrationsfähigkeit von hoher Bedeutung.

Smarter Ausblick

In vielen Branchen ist die vorausschauende Wartung längst etabliert. Flugzeuge werden beispielsweise seit Jahren auf diese Weise instandgehalten. Auch wenn die Thematik bei Gebäuden aktuell eher noch am Anfang steht, ist davon auszugehen, dass sich das in den nächsten Jahren ändern wird. Wirft man einen Blick auf den Stand der Technik, zeigt sich, dass die notwendige Infrastruktur, wie Sensoren und Kameras, schon heute ausgereift und erschwinglich ist und ein enormes Potenzial in der intelligenten Nutzung der Daten steckt.



Daten über Daten: Sie zu erheben, ist das eine, sie intelligent zu nutzen, das andere

SMART BUILDING

Für die Zukunft gerüstet

Die Wohnungsgenossenschaft Modernes Wohnen Koblenz eG setzt beim Bau eines Mehrgenerationenwohnhauses auf eine integrierte Lösung. Wohnungen und Gebäude sollen intelligent gesteuert werden und zeitgleich eine digitale Verwaltung der Immobilie möglich sein. Ein Projektbericht.

Beim Bau ihres Mehrgenerationenwohnhauses in der Koblenzer Gutenbergstraße 10a/b spiegelte sich in besonderem Maße wider, was die 1911 gegründete Genossenschaft auszeichnet: das Wohl ihrer Mitglieder im Blick zu behalten und

nachhaltig bezahlbaren Wohnraum in zeitgemäßer Qualität zu schaffen. Um für die Zukunft gerüstet zu sein, setzte sie beim Bau auf moderne smarte Komplettlösungen. Denn die Genossenschaft will weitaus mehr, als Wohnungen unterschiedlicher Größe zu bauen, sondern – ihrem Namen entsprechend – modernes Wohnen verwirklichen, das den wesentlichen Themen des 21. Jahrhunderts im Zeichen des demografischen Wandels, des Klimawandels und der Digitalisierung gerecht wird.

Ziel der Modernes Wohnen war es, entsprechend ihrer Mieterstruktur, dauerhaft eine lebendige und aktive Hausgemeinschaft herzustellen, aber auch besonders nachgefragte, alternative Wohnangebote zu schaffen. Im Erdgeschoss des im Juli 2019 bezogenen Mehrgenerationenhauses befindet sich eine Wohngruppe mit sechs Personen, die auf zusätzliche künstliche Beatmung angewiesen sind. Ein Pflegedienst unterstützt die Bewohner bei der Bewältigung des Alltags. An dem ebenfalls im Erdgeschoss angesiedelten Gemeinschaftsraum mit Küche erfreuen sich jedoch auch alle Bewohner der anderen 24 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe.



Jan Frederik Harksen

Geschäftsführer
ZP Zuhause Plattform
GmbH
BERLIN

Und das Miteinander scheint gut zu funktionieren. Denn mittlerweile wurde ein eigener Mieterverein, der „Wohnpark Gutenbergstraße e. V.“, gegründet, in dem jeder Bewohner Mitglied ist. Der Verein kümmert sich um die Belange der Hausbewohner, wenn es darum geht, sich gegenseitig zu unterstützen und eine lebendige Nachbarschaft zu gestalten.

Anforderungen an Smart Building

Die mit diesen Wohnformen verbundenen Anforderungen an die Gebäude- und Haustechnik waren hoch: Ein digitales System sollte sowohl die Wohnung als auch das Gebäude intelligent steuern und zeitgleich die „Verwaltung der Zukunft“ ermöglichen. Statt der üblichen Smart-Home-Einzellösung war eine Infrastruktur aus einem Guss beziehungsweise ein System gefragt, das das komplette Mehrgenerationenhaus abbilden sowie die heutigen und künftigen Anforderungen der Bewohner und des Betriebs unterstützen kann.

Nachdem die Genossenschaft bei einem Neubau bereits Erfahrungen mit dem System eines anderen Anbieters gesammelt hatte, wurde sie beim Smart-Building-System der ZP Zuhause Plattform GmbH fündig. Das speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelte System hat nicht nur den Anspruch, Komfort und Sicherheit für die Bewohner zu erhöhen. Als ganzheitliche Plattform will es vielmehr auch dabei zu helfen, Ressourcen zu sparen. „Dieses System habe ich mir vorher in Berlin ganz genau angesehen“, verrät der ehemalige Vorstand Reiner Schmitz. Er prüfte, ob



Modernes Wohngebäude mit moderner technischer Gebäudeausstattung: Die Koblenzer Wohnungsgenossenschaft Modernes Wohnen hat sich bei ihrem neu errichteten Mehrgenerationenhaus für den Einsatz eines Smart-Building-Systems entschlossen

das neue System den Anforderungen entspricht, eine intelligente Wohnung und ein intelligentes Gebäude zu erhalten sowie digitale Prozesse zu ermöglichen.

Die Idee dahinter ist, statt proprietärer technischer Ausstattungen mit einer Gebäudetechniksystemlösung eine einzige IP-Infrastruktur zu installieren, die von der Gegensprechanlage bis zur Zählererfassung alle Funktionen abdeckt, alle Services ermöglicht und (auch für künftig noch zu ergänzende Funktionen) Material-, Installations- und Bewirtschaftungskosten senkt.



Über den sogenannten Wohnungsadapter ist die Kontrolle und Bedienung einzelner Komponenten möglich

Verwaltung 4.0

Wichtig war der Genossenschaft, dass das System eine digitale Verwaltung des Objektes (Verwalterportal) und Prozessoptimierungen ermöglicht. Ein Bestandteil dabei ist der sogenannte Wohnungsadapter – ein in der Wohnung installiertes Touchpanel, das die Kommunikation der Genossenschaft mit ihren Mietern ermöglicht. Anders als bei App-Lösungen muss ein Bewohner nichts installieren. Mit Einzug in die Wohnung sind alle notwendigen Funktionen auf dem Wohnungsadapter verfügbar. Eine direkte, digitale und nachweisbare Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter ist damit möglich. So können die Mitarbeiter der Modernes Wohnen schnell und einfach Informationen für die Mieter bereitstellen, wichtige Termine oder betriebliche Einschränkungen ankündigen. Und

auch der Bewohner kann aus der Wohnung heraus der Genossenschaft seine Anliegen mitteilen oder Schäden melden, die dann leicht in ein Ticketsystem des Reparatur- und Gewährleistungsmanagements einfließen können.

Das digitale Zugangssystem an den Allgemeintüren hat nicht nur die Kosten der Schließanlage minimiert, sondern eine schnelle und zeitgemäße Verwaltung von Zugangsberechtigungen ermöglicht. Wird ein Schlüssel verloren, kann dieser >

Anforderung war, ein intelligentes Gebäude zu erhalten, das auch digitale Bewirtschaftungsprozesse ermöglicht.

unkompliziert aus der Ferne gesperrt werden. Und auch das Namensschild an der Haustür wird aus der Ferne über das Online-Verwalterportal aktualisiert. „Keine Zettelchen mehr drucken, ausschneiden und reinfummeln“, freut sich Haustechniker Stefan Mogendorf.

Intelligentes digitales Energiemanagement

Das System ermöglicht zudem die intelligente Wärmesteuerung über den Wohnungsadapter. So ist die Wärmeregulierung einzelner Räume möglich und es können Wärmeprofile erstellt werden, was zusammen mit dem im System integrierten Abwesenheitsmodus und der Präsenzerkennung hilft, Energie zu sparen. Die Bewohner erhalten in der Wohnung zudem eine Verbrauchsinformation. In Echtzeit kann jeder Bewohner auf dem Wohnungsadapter seine Wasser- und Wärmeverbräuche einsehen. So wichtig eine Transparenz für den Mieter ist, aus Datenschutzgründen werden allerdings nur die abrechnungsrelevanten Stichtagswerte an die Verwaltung übertragen. Und je nach Anforderung des Wohnungsunternehmens kann das System zur Schimmelprävention die Luftqualität erfassen und dem Bewohner beispielsweise das Lüften empfehlen. Darüberhinaus kann es über die Stellung der Rolläden informieren.

Die Stände der intelligenten Zähler werden über die Zuhause Plattform digital per Funk erfasst und zu Abrechnungszwecken an das Tochterunternehmen Heizkosten Plattform GmbH weitergeleitet. Die Kombination aus Smart-Building-System vor Ort und Online-Abrechnungsportal bietet Wohnungsunternehmen zudem eine Basis für den Start in die eigene Heizkostenabrechnung.



Das Smart-Building- und Smart-Home-System ermöglicht ein digitales Energiemanagement sowie Verbrauchsinformationen für die Mieter

Digital und sicher

Teil des Zugangssystems ist eine Video-Gesprächsanlage, die die Sicherheit der Bewohner in der Gutenbergstraße erhöht. Über einen großen Bildschirm lässt sich erkennen, wer vor der Tür steht, und im Abwesenheitsfall geben Bilder Auskunft darüber, wer an der Tür geklingelt hat. Aus Sicherheitsgründen gibt es kein offenes Mikrofon in der Wohnung, es muss durch einen mechanischen Mikrofon-Knopf aktiviert werden.

Besonders beim altersgerechten Wohnen spielt das Thema Sicherheit bei den Bewohnern eine große Rolle. Das System kann beispielsweise leicht mit Rufknöpfen erweitert werden, die beim Betätigen eine automatisierte SMS an Angehörige versenden.

„Das Thema Sicherheit ist uns sehr wichtig. Das geht vom Datenschutz über die IT-Sicherheit bis zur Absicherung unserer Investition“, merkt Nadine Schmitz, geschäftsführendes Vorstandsmitglied, an. Je nach Anforderung können auch später noch Bestandteile ins System integriert werden – sei es die Fernüberwachung der Gebäudetechnik von Rauchwarnmelder bis Pumpen und Brenner, ein Heizungsmonitoring oder eine Leckageüberwachung.

Die technische Infrastruktur ist minimalinvasiv angelegt. Batterien werden nicht benötigt. Zudem werden qualitativ hochwertige, in Deutschland gefertigte Komponenten verwendet, sodass fünf Jahre Gewährleistung kein Problem darstellen. Auch die Daten bleiben in Deutschland, denn das Verwalterportal wird in deutschen Rechenzentren mit entsprechender ISO 9001 (Qualität) und ISO 27001 (IT-Sicherheit) betrieben.



Sensoren und Aktoren machen aus der technischen Gebäudeausstattung ein intelligentes Gebäudesteuerungssystem

FACHWISSEN FÜR IMMOBILIEN-VERWALTER



ISBN 978-3-648-13638-6
Buch: **59,95 €** [D]
eBook: **52,99 €** [D]



ISBN 978-3-648-12374-4
Buch: **39,95 €** [D]
eBook: **35,99 €** [D]



ISBN 978-3-648-12366-9
Buch: **39,95 €** [D]
eBook: **35,99 €** [D]

SICHERHEIT IM MAHNVERFAHREN

Dieses Buch stellt Ihnen detailliert die Abläufe des Forderungsmanagements vor: von der Mahnung bis zur Durchführung der Zwangsvollstreckung im Wohnungseigentum. Der Autor erläutert die Möglichkeiten des Gläubigers in der schon eingetretenen Krise und zeigt auch, wie Sie schon im Vorfeld finanzielle Ausfälle verhindern können. Als Verwalter können Sie somit teuren Fehlern und Schadensersatzforderungen vorbeugen.

- + **Die Hausgeldforderung: Grundlagen, Entstehung, Fälligkeit und Erlöschen**
- + **Gerichtliche und außergerichtliche Beitreibung von Hausgeld**
- + **Zwangsvollstreckung: Grundsätze und Überblick**
- + **Was tun bei Insolvenz eines Wohnungseigentümers**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

INTEGRATION IN DIE GEBÄUDESTEUERUNG

Klimafreundliche Stromversorgung

Immer öfter werden Wohnhäuser mit Photovoltaik-Mieterstromanlagen ausgestattet. Am Beispiel eines Neubaus im Berliner Bezirk Mitte wird deutlich, was bei der technischen Planung und Durchführung zu beachten ist, um die Anlage optimal in die Gebäudesteuerung zu integrieren.

Um die Energieeffizienz der Gebäude und die Wohnqualität für ihre Bewohner maßgeblich zu verbessern, installiert die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG (1892 eG) in ihrem Gebäudebestand zunehmend klimafreundliche Energielösungen. Seit 2019 sind auf mehreren Gebäuden Mieterstromanlagen installiert worden, die den Bewohnern günstigen Ökostrom vom eigenen Dach anbieten.

Auch bei ihrem Neubau in Berlin-Mitte entschied sich die Genossenschaft für eine solare Mieterstromanlage. Der Dienstleister Solarimo übernahm die komplette technische Planung und Durchführung, um die Anlage optimal in die Gebäudesteuerung zu integrieren. Diese Integration der über 100 Solarmodule sowie der weiteren, für den Mieterstrom notwendigen Komponenten in die Haustechnik ist exemplarisch für die Herausforderungen, die sich bei der Umsetzung von derartigen Projekten sowohl in Neubauten als auch Bestandsimmobilien stellen können.

Mieterstrom und technische Integration

Bei einem Mieterstromprojekt, wie dem der 1892 eG, wird der auf dem Dach produzierte Sonnenstrom direkt im Haus an die Bewohner verkauft, ohne das öffentliche Netz zu belasten. Gesetzlich festgeschrieben ist dabei ein Strompreis, der mindestens 10 % un-



Daniel Fürstenwerth
Geschäftsführer
Solarimo GmbH
BERLIN

ter dem des örtlichen Grundversorgers liegt, sodass der Strom nicht nur CO₂-frei, sondern auch günstig für die Bewohner ist. Sollten die Solarmodule einmal weniger als den benötigten Strom produzieren, liefert der Mieterstromdienstleister nach. Im Fall der 1892 eG ist festgelegt, dass das 100 % ökologisch, per Wasserkraft produzierter Strom ist.

Die Integration der einzelnen Komponenten eines Mieterstromsystems in die Haustechnik ist nicht trivial. Wie die Infografik auf Seite 30 vereinfacht zeigt, müssen neben den Solarmodulen auf dem Dach im gesamten Gebäude Kabel verlegt werden und die Verbindung der Solarmodule mit dem Haustechnikraum gewährleistet sein. Weiterhin müssen ein Wechselrichter und Summenzähler eingerichtet und auf dem Dach Sekuranten errichtet werden, die zur Wartung der Solarmodule dienen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich die frühzeitige Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Dienstleister, der die nötige Expertise mitbringt und in der Lage ist, gemeinsamen mit den anderen Gewerken Lösungen zu finden.

PV-Mieterstrom in der Elektroplanung berücksichtigen

Im Mieterstromprojekt der 1892 eG war zum Beauftragungszeitpunkt der Solaranlage die Elektroplanung für das Neubauprojekt bereits finalisiert. „Erste Erfahrungen mit Mieterstrom haben wir in einem Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück des Neubaus gesammelt. Hier haben uns Konzept und Beratung in der Planungs- und Bauphase so gut ge-

THEMA DES MONATS



Die Erfahrungen mit dem Mieterstromprojekt auf einem benachbarten Bestandsgebäude führte zu dem Entschluss der 1892 eG, den Neubau ebenfalls mit PV-Anlagen und Mieterstrom auszustatten



Viele Dachflächen ermöglichen Mieterstromprojekte, doch die Einbindung in die Gebäudesteuerung ist nicht trivial

fallen, dass wir entschieden haben, auch den bereits geplanten Neubau damit auszustatten“, erklärt Dirk Lönnecker, Vorstandsmitglied der Genossenschaft, die nachgelagerte Entscheidung.

Schnell wurde klar, dass im Elektrotechnikraum nicht ausreichend Platz für die Elektroschränke, den Summenzähler sowie den PV-Einspeisezähler

vorhanden war. Insbesondere der Schrank für den Summenzähler erfordert über einen Meter freie Wandfläche, da eine Wandlermessung mit den dazu erforderlichen Sicherheitsvorrichtungen benötigt wird. In diesem Fall waren die ursprünglich geplanten Zählerschränke noch nicht in Auftrag gegeben, sodass sie gemeinsam mit dem ausführenden Elektriker eingeplant werden konnten. Die gemeinsam erarbeitete Lösung sah schließlich vor, die Zählerplätze für den Mieterstrom in die Zählerschränke des Hauses zu integrieren – eine platzsparende und elegante Variante, die alle technischen Anforderungen erfüllt.

Für den Einbau des erforderlichen Wechselrichters war jedoch weiterhin zu wenig Platz vorhanden. Dieser wurde daher in einem eigens angefertigten Wetterschutz aus Stahl und Aluminium auf dem Dach des Gebäudes platziert, was schlussendlich sogar einen Vorteil bietet: Der erzeugte Strom wird mittels Wechselspannung über eine eigens installierte Leitung zum Einspeisepunkt im Keller des Hauses geleitet. In dieser Konstellation entstehen weniger elektrische Verluste als bei einer Gleichspannungsübertragung, wie sie normalerweise genutzt wird.

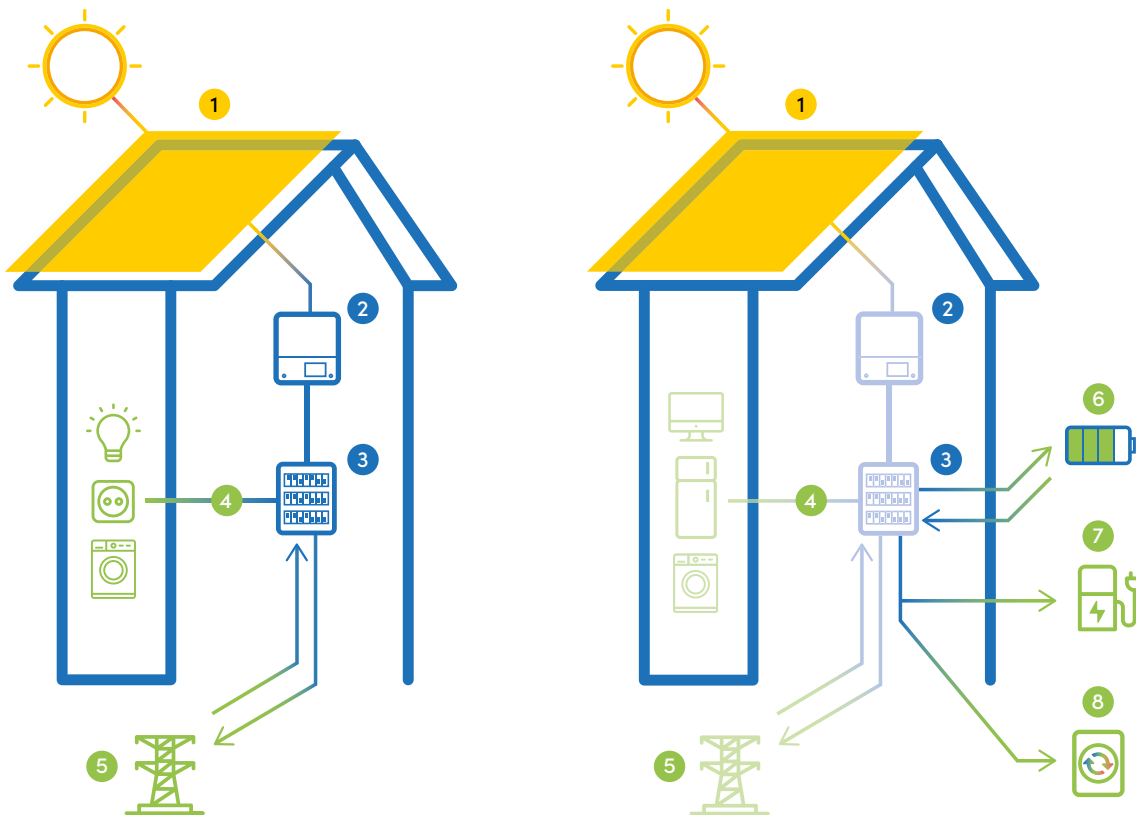
Dachelemente und PV-Anlagen aufeinander abstimmen

Neben den Haustechnikräumen im Keller spielt das Dach eine zentrale Rolle für die Installation von PV-Mieterstrom. Im Praxisfall der 1892 eG war auch hier die Planung des Daches inklusive Aufbauten wie Lüftungen und Entwässerung bereits finali- >

1892 eG

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG wurde am 9. März 1892 gegründet und bietet ihren rund 17.500 Mitgliedern knapp 7.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Eine eigene, genossenschaftliche Spareinrichtung steht ihren Mitgliedern zudem zur Verfügung. www.1892.de

Kleines Kraftwerk, große Wirkung



Heute

Stromversorgung eines Mehrfamilienhauses mit Solaranlage

- 1 Die Solaranlage besteht aus Photovoltaikmodulen. Diese setzen sich aus Solarzellen zusammen, die das Sonnenlicht in elektrische Energie umwandeln.
- 2 Der Gleichstrom aus der Solaranlage wird mit einem Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt. Dieser benötigt ausreichend Platz auf dem Dach oder im Haustechnikraum.
- 3 Hausanschluss und Zählertechnik müssen verbaut werden. Diese Verknüpfungspunkte zwischen Solarstrom im Haus und Strom aus dem Netz verteilen den Strom verbrauchernah im hauseigenen Netz.
- 4 Der größte Teil des Solarstroms fließt in den Direktverbrauch im Haus. Diesen Strom können die Mieter für ihre elektrischen Geräte im Haushalt nutzen.
- 5 Strom, der im Haus nicht benötigt wird, wird in das örtliche Verteilernetz eingespeist. Umgekehrt wird fehlender Strom aus dem Netz bezogen um eine lückenlose Stromversorgung zu gewährleisten.
- 6 Um mehr Solarstrom direkt im Haus verbrauchen zu können, wird Strom, der nicht im Haus benötigt wird, in einem Batteriespeicher für den späteren Verbrauch gespeichert.
- 7 An einer Ladesäule können die Bewohner des Hauses ihre Elektrofahrzeuge mit Strom aus der Solaranlage laden.
- 8 Solarstrom unterstützt die Stromversorgung z. B. der Wärmepumpe für das Warmwasser und für die Heizung im Gebäude.

Zukunft

Energieversorgung eines Mehrfamilienhauses mit Solarenergie

siert, bevor der Mieterstromdienstleister beauftragt wurde. Dadurch konnten zwar die Aufbauten in der Anordnung der Module direkt berücksichtigt werden, nachteilig war allerdings die Positionierung der Sekuranten, die in Hinblick auf die Arbeitssicherheit bei Wartungseinsätzen auf dem Dach eingeplant waren. Das Stahlseil zwischen den Sekuranten hätte keine sinnvolle Anordnung der Solarmodule zugelassen. So wurde auch hier in Abstimmung zwischen Mieterstromexperte und Fachplaner eine Lösung gefunden, die sowohl ausreichend große Modulfelder als auch Sicherheit bei Wartungseinsätzen auf dem Dach ermöglicht.

Ein Schritt in Richtung Energiezukunft

Nach erfolgreichem Abschluss der Bauarbeiten im Gebäude und an der Mieterstromanlage können die Bewohner seit dem Erstbezug im Oktober 2019 günstigen und nachhaltigen Strom direkt von der Solaranlage auf dem Dach beziehen. Die mehr als 100 Solarmodule sorgen für etwa 30 kwp installierte Leistung. Der Solarstrom kann zu 85 % im Haus

verbraucht werden und spart 13,3 t CO₂ pro Jahr ein. Das entspricht etwa dem Effekt von knapp 1.100 deutschen Buchen, die CO₂ aus der Atmosphäre einlagern.

„Wir wollten ein Zeichen für unsere Unterstützung der Energiewende setzen und gleichzeitig unseren Bewohnern die Möglichkeit geben, von den günstigeren Strompreisen zu profitieren,“ beschreibt Dirk Lönnecker die Motivation hinter dem Projekt. „Wir sind uns bewusst, dass es weder für Bestandsbauten noch für einen Neubau, in dem Stadium, in dem wir uns für die Installation des Mieterstromkonzepts entschieden haben, Blaupausen gibt. Umso zufriedener sind wir mit den Lösungen, die umgesetzt wurden.“

Neben den Vorteilen für die Bewohner sind Mieterstromanlagen auch für Genossenschaften und andere Bauträger eine zukunftssträchtige Investition. Sowohl bei Neubauten als auch im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sollten Mieterstromdienstleister möglichst früh in die Planung einbezogen werden. So können nicht nur die Module, sondern auch alle weiteren notwendigen technischen Bauanpassungen rechtzeitig berücksichtigt werden. Dies gilt auch für die Ausführungsphase, in der vor allem die Baufrei-



Die Kraft der Sonne nutzen – die 1892 eG entschied sich für eine klima- und kundenfreundliche Mieterstromlösung

heit für den Installationstermin der Solarmodule gewährleistet sein muss. Wird Mieterstrom in einem Contracting-Modell abgenommen, so entfallen für den Auftraggeber zusätzlich alle Kosten und Pflichten rund um die Wartung und den Betrieb der Anlage sowie der Verkauf des Stroms an die Mieter. —

www.wisag.de



 **wisag**

Gepflegt. Gewartet.
Gesichert. Full Service
für Wohnimmobilien.

Ob Wartung und Instandsetzung, Reinigung, Sicherheit oder Grünpflege: Um Attraktivität und Wert Ihrer Liegenschaften zu erhalten, sind viele Services gefragt – nicht aber viele Dienstleister. Als erfahrener Branchenspezialist bieten wir Ihnen alle gewünschten Facility Services aus einer Hand.

Ihre Vorteile: Kosteneffizienz durch clever gebündelte Maßnahmen, Qualität durch gut ausgebildete Mitarbeiter, die immer in Ihrer Nähe sind. Und Mieter, die sich in Ihrer Anlage rundum wohlfühlen.

Ihr Ansprechpartner:

Mark Ahner
Tel. +49 30 678067-117
mark.ahner@wisag.de

SMARTE LÖSUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBESTAND

Hauptsache smart und digital?

Es klingelt am Hauseingang und das Smartphone öffnet die Tür. So ein Szenario ist heute keine Seltenheit mehr. Doch wie bringt man dieses Angebot nun kostengünstig in den Wohnungsbestand, insbesondere dort, wo er bereits mit herkömmlichen Gegensprechanlagen ausgestattet ist? Ein Beispiel aus Bremen.

Unsere Welt schmückt sich mit smarten Innovationen und nahezu unüberschaubaren digitalen Angeboten. Bei genauer Betrachtung stehen der Immobilienwirtschaft aber oftmals lediglich hochtechnisierte Ansätze statt brauchbare Lösungen zur Wahl. Wer kennt den Impuls nicht: „Sowas geht heute aber besser!“ Oder: „Weshalb bieten wir Ausstattungen im Neubau, aber nicht im Wohnungsbestand?“ Doch ein zunächst smartes und ansprechendes Angebot kann sich – mit der Fülle heutzutage bestehender technischer Anforderungen – schnell zum finanziellen oder organisatorischen No-Go für Eigentümer und Nutzer entwickeln.

So erging es auch schon der Brebau GmbH. Beim Engagement, eine smarte Türklingel für Hauseingänge im eigenen Wohnungsbestand zu realisieren, entwickelte sich jedoch im Unternehmen eine besondere Dynamik, die in der Gründung einer separaten Gesellschaft und einer eigenen Lösung gipfelte.

Die Grundidee

Der Gedanke war folgender: Wenn es am Hauseingang klingelt, meldet sich parallel auch das Smartphone des Bewohners. Über eine App mit Kamera am Hauseingang kann der Nutzer auf seinem Handy sehen, wer gerade um Einlass bittet. Ob der Paket-



Bernd Botzenhardt
Geschäftsführer
Brebau GmbH
BREMEN

der Pflegedienst oder die Großmutter klingelt – wer sehen, sprechen oder öffnen möchte, nutzt, egal wo er sich selbst aufhält, einfach sein mobiles Endgerät. Ein Gewinn an Freiheit, Komfort und Sicherheit!

Für dieses, fast trivial klingende Feature einer mobilen Videosprechanlage im klassischen Wohnungsbestand, sollten jedoch keine Bau- oder Erneuerungsmaßnahmen rund um den bestehenden Hauseingang oder die vorhandene Klingelanlage ausgelöst werden. Eine kostengünstige Plug-and-play-Lösung war das Ziel, um die alte Gegensprechanlage auf direktem Weg digital und in der Verwendung smart zu machen.



Marco Wegner
Prokurist,
Leiter Technisches
Bestandsmanagement
Brebau GmbH
BREMEN

Der Weg

In Pilotprojekten mit Dienstleistern und namhaften Herstellern im Bereich smarterer Elektrotechnik wurden zunächst verschiedene Realisierungsversuche gestartet. Die Erkenntnis dabei war: „Smart“ ist gewiss kein fest definierter Begriff. Die Umsetzungsbeispiele vor Ort zeigten sich zwar teils erfolgreich, waren aber weder besonders smart noch ansatzweise kostengünstig oder praktikabel im Bestand umsetzbar. Allerdings entfachte dies den Ehrgeiz der beteiligten Akteure und war Ansporn, das ursprüngliche Ziel mit einer eigenen Lösung zu erreichen.

Mit der Intention, diese und künftige Ideen aus der eigenen Belegschaft vorantreiben und umsetzen



Ein Besucher klingelt wie gewohnt an der Haustür, der Bewohner empfängt, spricht und öffnet die Tür per App auf dem Smartphone oder Tablet. Die technische Lösung der Brebau ist einfach und smart

zu können, wurde 2018 die „Home – smart in use GmbH“ unter Beteiligung der Brebau gegründet. Das Start-up dient als Plattform zur Realisierung smarterer Lösungen sowie zur Entwicklung marktgerechter Angebote für die Immobilienwirtschaft. Im Vordergrund stehen Lösungen, die durch die Ergänzung bereits vorhandener Haustechnik direkt und vergleichsweise kostengünstig den Nutzwert für die Bewohner erhöhen. Als erste Produktentwicklung steht die Erweiterung bestehender Gegensprechanlagen als mobile Videoklingel „bell-o“ („o“ steht für online). Mit diesem Produkt wurde die ursprüngliche Idee der „mobilen Türklingel“ auf den Weg gebracht und bei Pilotkunden verbaut. Aktuell wird der Roll-out vorbereitet.

Die Lösung

Kaum sichtbar, ergänzt die Videoklingel „bell-o“ die bestehende Gegensprechanlage. Sie macht daraus eine vollwertige, mobile Video-Gegensprechanlage. Die vorhandene Klingelanlage bleibt unverändert in Betrieb, die Integration des Systems erfolgt als „Bypass“ innerhalb der vorhandenen Anlage und einem kleinen „Frontpanel“ (enthält unter anderem die Videokamera) am Tableau der Sprechanlage. Klingelsignal, Bild und Ton werden auf das Smartphone oder Tablet übertragen, ein Gespräch sowie die Öffnung

**Viele
Lösungen von
Herstellern
waren weder
smart noch
ansatzweise
kostengünstig.**

der Tür werden mobil ermöglicht. Das Klingelsignal der bestehenden Anlage wird also digitalisiert.

Weitere Anwendungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf die Entwicklungsstufen der Gebäudeautomation soll weiter auf Bestehendem aufgebaut werden. So könnte der schon für die mobile Türklingel eingesetzte Rechner als Gateway für weitere Dienste fungieren, beispielsweise als Datenverteiler. Vorstellbar ist auch die Aufnahme anonymisierter Verbrauchs- und technischer Daten, die zur Gebäudesteuerung genutzt werden können. Neben der Komfortverbesserung für die Mieter hat die neue Lösung weitere Effekte. Das Erproben eigenständiger Wege in der Gebäudesteuerung schafft Know-how im Unternehmen und ist – mit Blick auf die Gewinnung und das Halten qualifizierter Arbeitskräfte – ein Nachweis der Innovationskraft der Branche.

Die Videoklingel „bell-o“

- Zusatznutzen dank mobiler Video-App für Android / iOS
- Ortsunabhängig durch Verwendung von Mobilfunk
- Zusätzliche Sicherheit und Komfort in der Wohnanlage
- Paketlieferungen werden entscheidend erleichtert
- Bestehende Klingelanlage funktioniert weiter wie bisher
- Kostengünstige Integration in alte Anlagen, da weder zusätzliche Stromversorgung noch Onlinezugang nötig

www.home-smart-in-use.de

MARKTSTUDIE

Aufzüge – geht das nicht wirtschaftlicher?

Rund 800.000 Aufzüge und Fahrtreppen werden aktuell in Deutschland betrieben, etwa die Hälfte davon in Wohnimmobilien und zirka 50.000 mehr als noch 2016. Eine aktuelle Studie hat Zustand und Wirtschaftlichkeit der Anlagen untersucht.

Als ursächlich für die steigenden Zahlen der Aufzüge und Fahrtreppen in Deutschland macht die Untersuchung neben der alternden Gesellschaft die vermehrte Bautätigkeit verantwortlich. Die Autoren der Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2019“ der Hundt Consult GmbH befassen sich mit dem Zustand der Aufzugsanlagen in der BRD und den Kosten für ihren Betrieb. Für die Studie wurden die Daten von rund 9.000 Aufzugsanlagen, 80.000 Wartungen, 46.000 Störungen und 16.000 Mängeln ausgewertet sowie 118 Betreiber-Unternehmen befragt. Ein Ziel war es, zu zeigen, wie professionell die Servicedienstleister der Branche wirklich arbeiten.

Erste Hürde: die qualifizierte Wartung

Den After-Sales-Markt, also den laufenden Service für die Aufzugsanlagen, teilen die großen Hersteller weitgehend unter sich auf. Hinzu kommen kleinere Anbieter, die meist auf Nischenprodukte spezialisiert sind oder regional arbeiten. Eine qualifizierte Wartung gehört zu den wichtigsten Voraussetzungen für einen zuverlässigen Betrieb der Aufzugsanlagen. Die Wartungserfüllung, also die Einhaltung der vertraglich zugesicherten Intervalle, spielt hierfür eine entscheidende Rolle. Die Studie „Aufzüge und Fahrtreppen 2019“ zeigt aber, dass längst nicht alle Unternehmen diesen Auftrag zufriedenstellend ausführen: Der Erfüllungsgrad liegt durchschnittlich bei 84%. Bei gut einem Drittel der untersuchten Fälle ist die Wartungserfüllung als kritisch oder zumindest bedenklich einzuschätzen.

Das wirkt sich auf die Störungsanfälligkeit aus: Im Durchschnitt wurden im Studienzeitraum pro Jahr 1,7 Störungen pro Aufzugsanlage verzeichnet. Dies bedeutet einen leichten Anstieg im Vergleich zu 2016 mit 1,6 Störungen. Auffällig ist zudem, dass die Aufzugsanlagen pro Störfall immer länger ausfallen.



Tim Gunold
Geschäftsführender
Gesellschafter
Hundt Consult GmbH
HAMBURG

Zurückzuführen ist das auf das steigende Alter der Anlagen und die schlechtere Qualität der Wartungen.

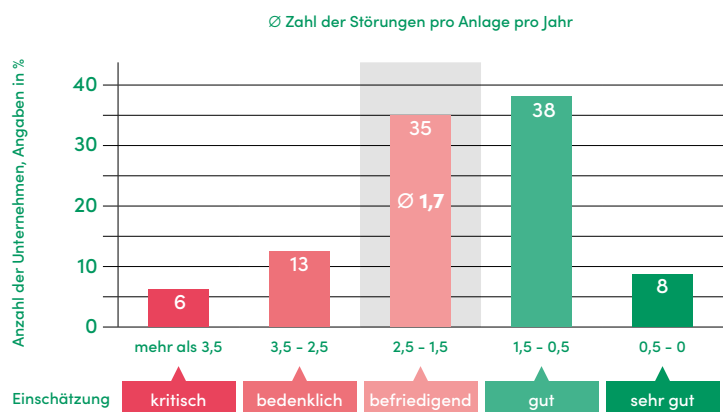
Eine Vernachlässigung der Wartungen kann auch zu Sicherheitsmängeln führen. Viele Aufzugsanlagen befinden sich bereits in einem Zustand, der zu schnellem Handeln zwingt, wie die Studie belegt: Durchschnittlich 0,6 Mängel stellten die zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) je Anlage fest – 80 % davon kritisch oder bedenklich.

Auf dem neuesten Stand der Technik?

Sind Deutschlands Aufzugsanlagen auf dem neuesten Stand der Technik? Auch dieser Frage ging die Marktstudie nach. Waren 2016 noch zwei Drittel der Betreiberunternehmen davon überzeugt, dass ihre Anlagen auf dem neusten Stand der Technik seien, sank diese Zahl 2019 auf 56 %. Grund für diese Einschätzung könnte die novellierte Betriebssicherheitsverordnung sein: Seit 2016 sollten auch ältere

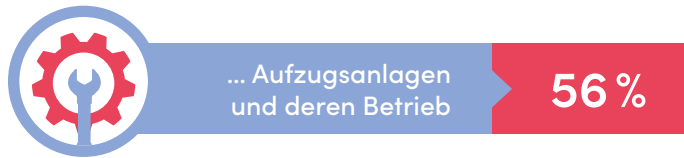
Störungsanfälligkeit

Störungshäufigkeit der Anlagen



Kenntnisse über Aufzüge

Uns fehlt das Know-how über ...



n = 102, Angaben in %

■ Ja ■ Eher ja ■ Eher nein ■ Nein

Anlagen alle aktuellen Standards erfüllen. Es gilt kein Bestandsschutz mehr.

56 % der befragten Unternehmen gaben außerdem an, dass ihnen intern das spezifische Know-how in Bezug auf Aufzugsanlagen und Fahrtreppen und deren Betrieb fehle. Ähnlich sieht es im Hinblick auf Kenntnisse über den Servicemarkt aus. Dabei wäre dieses Know-how notwendig, um in der Zusammenarbeit mit Herstellern und Serviceanbietern auf Augenhöhe sprechen und damit besser im Sinne des Unternehmens entscheiden zu können. Hier dürfte sich die Zusammenarbeit mit externen Liftmanagern entsprechend auszahlen. Sie können die Kosten um bis zu 50 % senken und/oder die Verfügbarkeiten deutlich steigern, so die Studie.

Großer Modernisierungsbedarf, steigende Kosten

Das durchschnittliche Alter der Aufzugsanlagen in Deutschland ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen: von 28,4 auf 31,2 Jahre. Das bedeutet einen großen Modernisierungsbedarf. Doch neue Aufzüge bedeuten große Investitionen für die Unternehmen. Während die durchschnittlichen Ausgaben für eine neue Anlage 2016 noch bei 60.000 € lagen, betragen sie 2019 rund 75.000 €. Die jährlichen Kosten für den Betrieb lagen bei durchschnittlich rund 5.000 €, die internen

Prozesskosten schlugen mit rund 600 € pro Jahr und Anlage zu Buche.

Insofern bleiben die Ausgaben für den Betrieb von Aufzugsanlagen ein Reizthema. 45 % der befragten Unternehmen stufen sie insgesamt als hoch ein. Langfristig Geld sparen ließe sich nach Ansicht von gut zwei Dritteln der Befragten mit Aufzugsmodernisierungen. 55 % sind der Meinung, dass neue Anlagen die Kosten reduzieren könnten und jeder Zweite ist überzeugt, dass eine Verbesserung der Wartung Einsparungen zur Folge hätte.

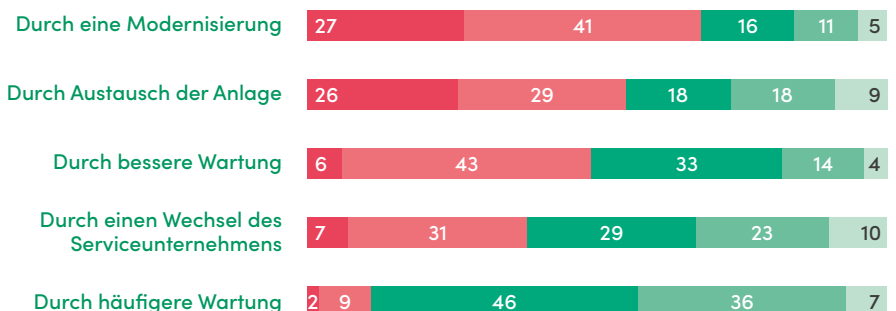
Ein Hebel, um die Störanfälligkeit zu reduzieren und auf diese Weise Kosten zu vermeiden, ist Predictive Maintenance, die vorausschauende Wartung. Hierbei werden Daten über die Aufzugsanlage laufend erfasst und ausgewertet. Hieraus ergeben sich Vorhersagen über künftige Ereignisse, sodass Unternehmen entsprechend reagieren und auf diese Weise Störungen und Ausfälle vermeiden können. Knapp 70 % der Befragten interessieren sich für Predictive Maintenance. 63 % gehen davon aus, dass sie in zehn Jahren eine sehr große oder zumindest große Bedeutung für die Branche haben werde.

Fazit

Die aufgrund der Wohnungsnachfrage besonders in den Städten starke Bautätigkeit und eine alternde Gesellschaft führen weiterhin zu einer hohen Nachfrage nach Aufzügen und Fahrtreppen. Die meisten Immobilieneigentümer haben als Betreiber der Anlagen aber intern kaum Know-how darüber. Gleichzeitig sind sie als Betreiber verantwortlich für die Anlagen und müssen den sicheren und ordnungsgemäßen Zustand sicherstellen. Unabhängige Beratung oder der Einsatz moderner Technik können geeignete Methoden sein, um die Kosten zu optimieren, die Anlagenverfügbarkeit zu erhöhen und den reibungslosen Betrieb der Aufzugsanlagen zu gewährleisten.

Ausgaben für den Betrieb von Aufzugsanlagen

Wie ließen sich die Betriebskosten Ihrer Meinung nach reduzieren?



n = 114, Angaben in %

■ Ja ■ Eher ja ■ Eher nein ■ Nein ■ Weiß nicht

Produkte

Klimamembran für maximalen Brandschutz

Herkömmliche Luftdichtheitsfolien und Klimamembranen sind in der Regel normal entflammbar (Euroklasse E). Bei der Messe Dach+Holz in Köln hat der Hersteller Isover nun das erste schwerentflammbare Luftdichtheits- und Feuchteschutzsystem (Euroklasse B-s1, d0) vorgestellt. Das neue System hat nach Herstellerangaben in Brandprüfungen überzeugt und bietet den Vorteil, dass nun Konstruktionen mit der Kombination aus nichtbrennbaren Mineral-Dämmstoffen und Rigips-Feuerschutzplatten umgesetzt werden können. Diese bieten dann maximale Brandsicherheit. In Brandprüfungen wurde zudem nachgewiesen, dass es zu keinem brennenden Abtropfen kommt und Rauchgase in nur sehr geringem Ausmaß entstehen.

Weitere Infos: www.isover.de/vario



Isover hat die weltweit erste schwerentflammbare Klimamembran entwickelt

Auf der „Light + Building“ vom 8. bis 13. März in Frankfurt werden zahlreiche Innovationen aus den Bereichen Licht, Elektrotechnik sowie Haus- und Gebäudeautomation präsentiert.

Weitere Informationen: www.light-building.messefrankfurt.com

Mehr Sicherheit durch smarte Armaturen



Im Küchenalltag sorgt die smarte Armatur Hansafit Hybrid für mehr Sicherheit

Sichere, praktische und darüber hinaus noch intelligente Armaturen für Küche und Bad – das wünscht sich jeder Mieter beziehungsweise Hauseigentümer. Im Zeitalter von smartfähigen Geräten bieten zahlreiche Hersteller immer mehr Komfort und Sicherheit an. Aktuelle Beispiele sind die Entwicklungen Stela und Hansafit Hybrid des Armaturenherstellers Hansa. Bei der Badezimmerarmatur Stela kann der Wasserfluss sowohl durch eine Sensortechnik als auch durch eine Smartphone-App gesteuert werden. Der Nutzer kann so digital beispielsweise die Wassernachlaufzeit und Durchflussmenge individuell festlegen. Die Sicherheit steht hingegen bei der Spültisch-Lösung Hansafit Hybrid im Vordergrund. Bei dieser Armatur lässt sich die Wassertemperatur über einen separaten Drehring voreinstellen. Für den Nutzer wird die Temperatur zudem auf einem Display angezeigt. Darüber hinaus ist ein elektronisches Geräteabsperrentil für Waschmaschine oder Geschirrspüler eingebaut. Mit diesem Ventil lässt sich einstellen, dass Wasser nur in gewählten Zeiträumen „freigegeben“ wird, um so Wasserschäden vorzubeugen.

Weitere Informationen: www.hansa.com

SHK erstmals mit Themeninseln

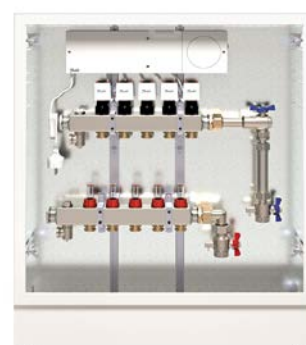
Vom 10. bis zum 13. März wird die SHK in Essen zum 28. Mal zum Anziehungspunkt für Profis aus den Bereichen Sanitärobjekte und -installationen, Heizung-, Lüftungs- und Klimatechnik sowie digitales Gebäudemanagement. Experten aus Handwerk, Installation, Planung und Beratung treffen auf Neuheiten von über 500 Ausstellern aus mehr als 15 Ländern. Auf dem komplett modernisierten Messegelände werden auch erstmals Themeninseln, zum Beispiel unter den Überschriften „Betriebliche Mobilität“ oder „Treffpunkt Trinkwasser“, zu finden sein.

Weitere Informationen: www.shkessen.de

Neue Lösung für Fußbodenheizungen

Für die Installation von Fußbodenheizungen in Mehrfamilienhäusern hat der Hersteller Danfoss eine neue zeitsparende Lösung präsentiert. Eine vorgefertigte Verteilerstation verringert nach Unternehmensangaben die übliche Installationszeit um rund 1,5 Stunden. Die anschlussfertig montierten und steckerfertig verdrahteten Stationen müssen vor Ort nur noch eingebaut und mit Heizkreisen und Elektrik verbunden werden. Die Stationen sind für vier bis acht sowie zehn und zwölf Heizkreise konzipiert und in drei Ausstattungs- und Leistungsvarianten erhältlich.

Weitere Informationen: www.danfoss.com



Neue Verteilerstationen vereinfachen die Installation von Fußbodenheizungen



Velux bietet für Dachfenster nun auch eine Sprachsteuerung an

Noch smarter durch mehr Individualität

Um Steuerungsoptionen und Kompatibilitäten hat der Dachfensterhersteller Velux sein Smart-Home-System Active erweitert. Nutzer können jetzt Fenster im Raum gesammelt ansteuern oder dank der integrierten Wetterschutzfunktionen individuelle Windstärke- und Temperaturgrenzen für das automatische Öffnen und Schließen der Fenster festlegen. Darüber hinaus kann das System nicht nur per Smartphone-App, sondern auch über den Google-Assistent per Sprache gesteuert werden.

Weitere Informationen: www.velux.de

Per App den Aufzug immer im Blick

Den Aufzug rund um die Uhr im Blick zu haben und Störungen bequem über ein Smartphone oder ein Tablet zu melden – diese Möglichkeit hat die Firma Schindler für ihre Aufzugsanlagen geschaffen. Mit einer neuen Informations- und Kommunikationsplattform stellt das Unternehmen dem Betreiber einer Anlage in Echtzeit sämtliche Daten zum Betrieb seines Aufzuges digital zur Verfügung und meldet Störungen. Kommt es zu Störungen, sind mit der neuen Technik die Abläufe bis zur Wiederinbetriebnahme durch die neue App erleichtert und beschleunigt. Beispielsweise kann per Klick ein Service-Techniker angefordert werden. Darüber hinaus lässt sich nach Herstellerangaben der Zustand der Anlage jederzeit über das Smartphone mit einer Funktionsanalyse prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung werden für den Betreiber detailliert dokumentiert.

Weitere Informationen: www.schindler.com

Schnelles Messsystem für Legionellennachweis

Ein automatisiertes und schnelles Messsystem zum Nachweis von Legionellen hat das Tübinger Start-up Bluelab Wasseranalyzesysteme GmbH entwickelt. Das kleine Gerät wird im Leitungssystem installiert und erstellt digitale Auswertungsergebnisse und bietet so eine Lösung zur Früherkennung von Gefahrensituationen.

Weitere Informationen: www.bluelab-h2o.de

Die „Fensterbau Frontale“, findet vom 18. bis 21. März in Kooperation mit der Messe „Holz Handwerk“ in Nürnberg statt. Über 800 Aussteller präsentieren ihre Neuheiten.

Weitere Informationen: www.frontale.de, www.holz-handwerk.de

AEG

HAUSTECHNIK

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A – Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



Mehr Infos unter www.aeg-haustechnik.de/ww

AEG

WARMWASSER VON

A-Z

Markt und Management



Ein neues Angebot für temporäres Wohnen bietet VWI in Wolfsburg mit Business-Appartements in drei unterschiedlichen Größen

VWI kreiert neues Angebot für temporäres Wohnen

Die Lücke zwischen Hotel und klassischer Mietwohnung will die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) in Wolfsburg mit ihrem neuen Angebot Splace schließen.

In unmittelbarer Nähe zum VW-Werk bietet die VWI 60 Ein- und Zweizimmerappartements für temporäres Wohnen an. Das Besondere in der insgesamt 8,9 Mio. € teuren Anlage: Die Mieter können auf umfangreiche Serviceleistungen zurückgreifen und Fitness- und Loungebereiche kostenfrei nutzen. Zudem sind die Wohnungen smartfähig, das heißt Licht, Heizung, Jalousien und Steckdosen werden per App gesteuert.



Gewobag fördert Elektro-Carsharing

Die Gewobag AG fördert das Elektro-Carsharing: Die Berliner Wohnungsbaugesellschaft schafft in drei Stadtteilen auf ihren Grundstücken insgesamt 14 Stellplätze. Die mit Ladeinfrastruktur ausgestatteten Stellplätze werden an den Carsharing-Anbieter WeShare vermietet. Das Tochterunternehmen des Volkswagen-Konzerns betreibt in der Hauptstadt eine Flotte mit etwa 1.500 ausschließlich mit Grünstrom angetriebenen Elektro-Fahrzeugen.

96 %

der Vorstände und Geschäftsführer von etwa 400 Wohnungsunternehmen rechnen laut Umfrage der Verbände VNW und vdW Niedersachsen Bremen von Anfang 2020 mit einer ausgezeichneten, sehr guten bzw. guten Geschäftsentwicklung ihres Unternehmens.

Award prämiert innovative Marketing-Konzepte

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und die Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft vergeben auch 2020 wieder ihren renommierten Immobilien-Marketing-Award. Gesucht werden in den Rubriken „Wohnen“, „Gewerbe“, „Online“ und „Low Budget“ (Kampagnen bis 20.000 €) die innovativsten Marketing-Konzepte, die 2019 umgesetzt wurden oder für das Jahr 2020 in Planung sind. Bewerben können sich bis zum 3. Juli Makler, Bauträger, Verwalter und Marketing-Dienstleister. Die Preisübergabe erfolgt bei der Expo Real Anfang Oktober in München.

Weitere Informationen: www.immo-marketing-award.de

Bielefelder Kongress Stadtentwicklung



Klimaschutz: Wettbewerb sucht nationale Vorreiter

Bis zum 20. März können sich Unternehmen, die vorbildlich Energie und CO₂ einsparen, um eine Mitgliedschaft in der neuen Klimaschutz-Vorreiterinitiative des Bundesumweltministeriums (BMU), des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi), des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) sowie des Vereins Klimaschutz-Unternehmen bewerben. Gesucht werden Unternehmen aller Größen und Branchen, die sich aufgrund ihrer Leistungen und Zielsetzungen als Vorbilder für Klimaschutz und Energieeffizienz verstehen. Das Bewerbungsverfahren besteht aus einem onlinebasierten Quick-Check und einem sich anschließenden Fragebogen, in dem die Firmen ihre Klimaschutz- und Energieeffizienzaktivitäten in den verschiedenen Unternehmensbereichen darstellen.

Weitere Informationen:
www.klimaschutz-unternehmen.de



Neuer Service: Total digitale Versicherungen für Mieter

Ein neues Serviceangebot bietet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihren Mietern: Als erster Vertreter aus der Immobilienbranche offeriert Hessens größtes Wohnungsunternehmen eine vollständig digital zu nutzende Hausrat- bzw. Haftpflicht-Versicherung. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner Element Insurance AG aus Berlin hat das Unternehmen die monatlich kündbare „mitVersicherung“ entwickelt, die den Mietern einen Schutz für monatlich ab 1,70 € (Hausrat) und 2,80 € (Haftpflicht) gibt. Schadensmeldungen sind dabei jederzeit online möglich.

Weitere Infos und Erklärvideos zu Produkten:
www.wohnen-in-der-mitte.de/mitversicherung

KLIMA FINDET STADT WOHNEN + MOBILITÄT NEU GESTALTEN?

15. BIELEFELDER KONGRESS STADTENTWICKLUNG
28. MAI 2020 | STADTHALLE BIELEFELD

Der Klimawandel ist auch für unsere Städte eine große Herausforderung. Der Kongress wird zukunftsorientierte Handlungsansätze für die unterschiedlichen Akteure in den Städten aufzeigen. Entscheider aus Politik, Verwaltung, Immobilienwirtschaft, Stadtplanung und Wissenschaft tauschen sich im konstruktiven Dialog aus. Gesucht sind interdisziplinäre lokale Lösungsansätze für diese globale Herausforderung.

ES REFERIEREN UNTER ANDEREM:



„HITZE, DÜRRE, STARKREGEN: SIND WIR NOCH ZU RETTEN?“

Sven Plöger,
Diplom-Meteorologe & TV-Moderator



„LOST IN TRANSFORMATION“

Prof. Dipl.-Ing. Thomas Auer,
TU München



„STADTENTWICKLUNGS- UND MOBILITÄTS- KONZEPTE AUF QUARTIERS-, KOMMUNAL- UND REGIONALEBENE“

Prof. Dr. Heiner Monheim,
Geograph, Stadtplaner, Verkehrsexperte

INFORMATIONEN UND ANMELDUNG:
www.kongress-stadtentwicklung.de



Ausgezeichnet: Für den Bau des Lindenhofs auf dem Areal des einstmals größten Kinderkrankenhauses Ost-Berlins hat die Howoge vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau ein Qualitätssiegel erhalten

Berliner Howoge wächst kontinuierlich

Die Berliner Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH setzt ihren Wachstumskurs fort. Seit 2013 hat das landeseigene Unternehmen seinen Bestand um 18% auf insgesamt 62.261 Wohnungen ausgebaut. 2019 konnten 1.092 Wohnungen fertiggestellt und vier Bestandsankäufe mit 601 Wohnungen realisiert werden. Im ersten Halbjahr 2020 sind weitere etwa 400 Neubauwohnungen bezugsfertig und 600 Wohnungen in Altbauten werden durch Zukäufe in den Bestand übernommen. Ziel der Howoge ist es, bis 2026 die Zahl der vermieteten Wohnungen auf etwa 75.200 zu erhöhen.

8

Mal in Folge hat die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) die Auszeichnung „Hamburgs bester Arbeitgeber“ erhalten.

Meravis erweitert Geschäftsführung

Die Meravis Immobiliengruppe hat seit Jahresbeginn ihre Geschäftsführung erweitert. Neben Matthias Herter (CEO) und Ralf Traupe (CTO) ist Alexander Dröge als CFO in die Unternehmensleitung durch den Gesellschafter, den Sozialverband Deutschland, bestellt worden. Meravis agiert im norddeutschen Raum als Vermieter und Verwalter von 13.000 Wohnungen sowie Projektentwickler. Die Gruppe hat ein Umsatzvolumen von 150 Mio. €.



Alexander Dröge

Die TWENTY2X vom 17. bis 19. März in Hannover ist eine neue, branchenübergreifende Messe mit Themen zur digitalen Transformation. Geboten wird ein Mix aus Ausstellung, Konferenzen und Networking-Veranstaltungen.

Mitarbeiterwohnungen: Instrument bei der Personalbeschaffung

Eine Studie zum Mitarbeiterwohnen hat das Verbändebündnis „Wirtschaft macht Wohnen“, eine Kooperation von BDB, GdW, DGfM, DMB imd ZDB, veröffentlicht. Sie kommt zum Ergebnis, dass sich Arbeitgeber durch ein kombiniertes Angebot aus Job und Wohnung Vorteile im Wettbewerb um die besten Köpfe verschaffen können. Die Studie bietet Praxisbeispiele und ist zugleich ein Leitfaden, wie Unternehmen Mitarbeiterwohnungen als Instrument aktiver Personalpolitik nutzen können. Das Bündnis ist überzeugt, dass die Zahl der Mitarbeiterwohnungen in Deutschland künftig um bis zu 10.000 pro Jahr steigen wird. Als Begründung wird unter anderem angeführt, dass seit 2020 Arbeitnehmer die subventionierte Überlassung von Wohnraum nicht mehr versteuern müssen.

Weitere Informationen:
www.gdw.de

Vorstandwechsel bei der Joseph-Stiftung

Die Bamberger Joseph-Stiftung verkleinert ihren Vorstand. Ab dem 1. Juli 2020 wird Andreas F. Heipp gemeinsam mit Vorstand Dr. Klemens Deinzer das kirchliche Wohnungsunternehmen führen. Heipp kommt von der Nuwog Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH und übernimmt in Doppelfunktion als kaufmännischer und technischer Vorstand die Aufgaben von Dr. Wolfgang Pfeuffer und Reinhard Zingler, die in den Ruhestand gehen. Mit den beiden scheidenden Vorständen verlassen zwei prägende Persönlichkeiten das Unternehmen. Dr. Wolfgang Pfeuffer verlässt die Joseph-Stiftung nach 36 Jahren. In dieser Zeit hat er verschiedene Führungsaufgaben übernommen und war seit 1995 Vorstandssprecher. Reinhard Zingler war seit dem 1. Oktober 1989 Vorstandsmitglied der Joseph-Stiftung.



Andreas Heipp



Dr. Wolfgang Pfeuffer



Reinhard Zingler

Degewo setzt Wachstumskurs fort

2.142 Wohnungen und 33 Gewerbeeinheiten wechseln in Berlin ab Herbst 2020 den Eigentümer. Die Berliner Degewo AG erwirbt von der Deutsche Wohnen SE drei Quartiere in Schöneberg, Spandau und Lichterfelde. Die von 1975 bis 1993 errichteten Wohnungen sind zu etwa 80 % öffentlich gefördert. Das landeseigene Unternehmen sieht in dem Kauf, der ohne Gelder des Landes Berlin finanziert wird, die Fortsetzung des mit dem Senat vereinbarten Wachstumskurses sowie die strategische Ergänzung des Bestandes seiner 75.000 Wohnungen.



1.800 Bäume pflanzt die Organisation „Plant-for-the-Planet“ dank einer Spende der Familienheim Freiburg. Die Genossenschaft hat jedem Mitglied zu ihrem 90. Gründungstag eine Tafel Schokolade geschenkt. Die Organisation verpflichtete sich, pro fünf gekaufter Tafeln einen Baum zu pflanzen.



Kay Schulte
Geschäftsführer



Andreas Grunow
Prokurist

avestrategy.com

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement

INITIATIVE WOHNEN 2050

Orchester statt Solisten

Starke Töne bei der Gründungsversammlung des klimapolitischen Bündnisses Initiative Wohnen 2050 in Berlin: 24 Unternehmen, eng kooperierende Branchenverbände, eine Hochschule, straffes Programm. Die Zielsetzung: Gehör, Verständnis und Unterstützung von Politik und Wirtschaft.

Die gesamtgesellschaftliche Aufgabe des Klimaschutzes, bei der wir uns in der Wohnungswirtschaft – zumal als kommunales Unternehmen – in einem besonderen Spannungsfeld befinden, ist nur durch ein konzentriertes Handeln zu lösen.“ Hans-Dieter Brand bringt die Erwartungshaltung auf den Punkt. Er ist der Geschäftsführer der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH aus Wolfsburg, eines der 24 Gründungsmitglieder der Initiative Wohnen 2050 e. V. – darunter bislang sechs der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen innerhalb des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Alle zusammen repräsentieren die stolze Zahl von rund 1.060.000 Wohneinheiten und damit ein Sechstel des Bestands der GdW-Mitglieder. Der Dachverband war wie der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) vom Start weg engagierter Unterstützer der Initiative. Zum Kreis der Förderer gehören inzwischen auch der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen) sowie die EBZ Business School GmbH als Bildungseinrichtung der Branche.

Starke Stimme der Branche

Axel Gedaschko, GdW-Präsident, verwies im Eröffnungsstatement der Gründungsversammlung auf



Jens Duffner

Leiter Unternehmens-
kommunikation
Nassauische Heim-
stätte | Wohnstadt
FRANKFURT AM
MAIN/KASSEL

das enge Zeitfenster und die hoch gesteckten Ziele: „Um das postulierte Zwei-Grad-Ziel und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, gilt es, den Einsatz noch einmal deutlich zu erhöhen. Jedes Unternehmen braucht hierfür zwingend eine klare Perspektive und einen verlässlichen Entwicklungspfad für die nächsten 30 Jahre, um politisch, strategisch und operativ handlungsfähig zu sein. Nur mit vereinten Kräften können nötige Entscheidungen für die Zukunftssicherheit aller gefällt werden. Die Branche braucht eine starke gemeinsame Stimme, um der Bundespolitik die Dimension der Herausforderung zu verdeutlichen.“

Know-how-Plattform mit Benchmarking

Der Zusammenschluss ist eine ideale Plattform nach dem Open-Source-Prinzip, da einerseits Know-how eingebracht, parallel aber auch vom Wissen und den Erfahrungen anderer Partner profitiert wird – klassisches Benchmarking inklusive. Die Mitglieder erarbeiten gemeinsam Lösungen und Tools für die ressourcensparende Entwicklung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität und tauschen sich hierzu aus. So bekommen auch kleinere Wohnungsunternehmen die Chance, sich ökonomisch und ökologisch zu positionieren. Zielvorstellungen, die sich mit der von Neuland-Geschäftsführer Brand decken: „Durch die Teilnahme an der Initiative wollen wir bis zum Jahresende auch für unser Unternehmen eine Klimastrategie erarbeitet haben.“ Das hofft auch sein Bamberger Kollege Dipl.-Ing. Archi-



Die Teilnehmer und Gründungsunternehmen der Initiative Wohnen 2050 in Berlin (nicht mit auf dem Bild: Wohnungsunternehmen Amberg Bauträger- und Baubetreuungs-GmbH, LEG-Wohnen GmbH, VdW-Südwest). Der Vorstand besteht aus dem Vorstandsvorsitzenden Axel Gedaschko (GdW-Präsident; M.), dem Geschäftsführenden Vorstand Felix Lüter (NHW; l.), der stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden Julia Antoni (bauverein AG; r.) und dem stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden Dr. Thomas Hain (NHW; 2.v.r.) sowie Schatzmeisterin Snezana Michaelis (Gewobag; nicht im Bild)

Gründungsmitglieder der Initiative Wohnen 2050

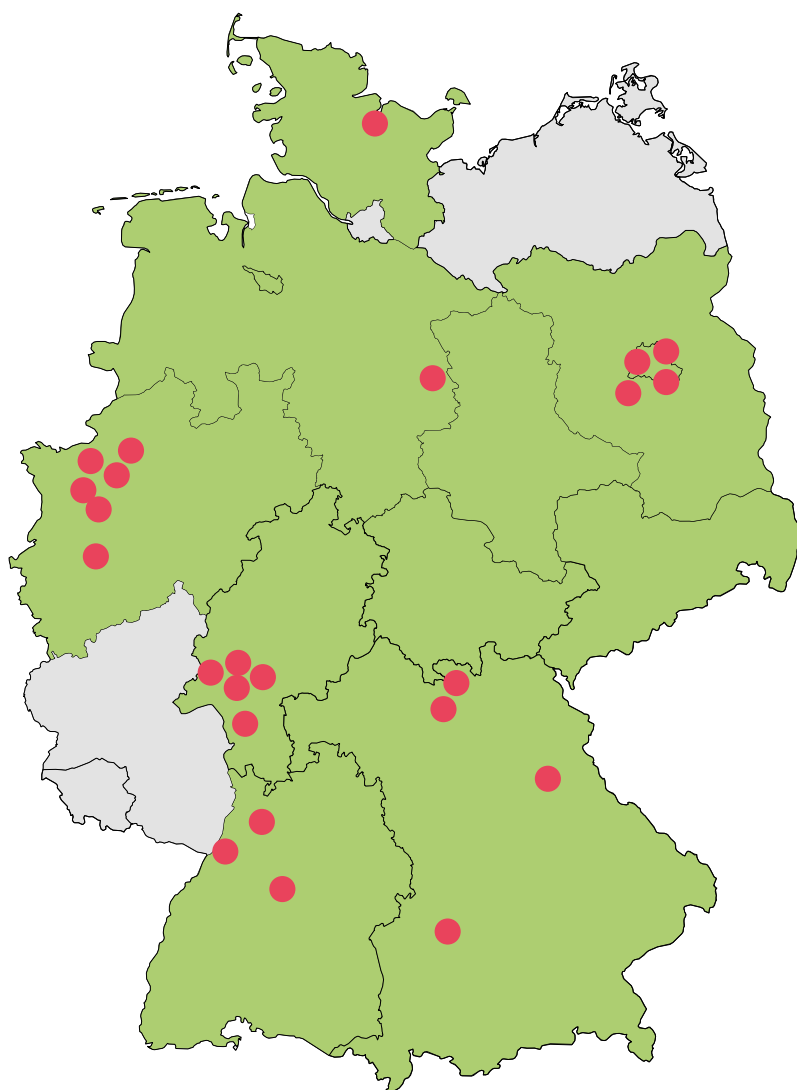
1. bauverein AG
2. Dogewo21 – Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
3. GAG Immobilien AG
4. Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
5. Gesobau AG
6. Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
7. GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH
8. HWB Hofheimer Wohnungsbau GmbH
9. Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH
10. Joseph-Stiftung
11. Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg
12. LEG-Wohnen GmbH
13. Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
14. Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
15. ProPotsdam GmbH
16. Rheinwohnungsbau GmbH
17. Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
18. Vivawest GmbH
19. Volkswohnung GmbH
20. Vonovia SE
21. Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
22. Wohnbau Stadt Coburg GmbH
23. Wohnbaugruppe Augsburg | Leben
24. Wohnungsunternehmen Amberg Bauträger- und Baubetreuungs-GmbH
25. EBZ Business School GmbH
26. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

tekt Reinhard Zingler, Vorstand der Joseph-Stiftung: „Für uns als kirchliches Wohnungsunternehmen war es selbstverständlich, die IW 2050 von Anfang an zu unterstützen – die Nassauische Heimstätte I Wohnstadt hat sie überzeugend vorbereitet. Durch die Arbeit im Netzwerk werden die beteiligten Unternehmen befähigt, eigene Wege in die Klimaneutralität zu gehen und als Gruppe eine starke Stimme in der Gesellschaft und gegenüber der Politik zu entwickeln. Wir wollen Verantwortung übernehmen und freuen uns auf die Arbeit am gemeinsamen Ziel.“

Vom Engagement zur Transformation

Seit dem Kick-off der Initiative Wohnen 2050 auf der Expo Real im Oktober 2019 verzeichnet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW), Initiator der Allianz, regen Zuspruch aus der bundesdeutschen Wohnungswirtschaft. Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der NHW: „Nur fundierte Argumentation erzeugt Handlungsdruck. Diese von uns angeschobene Initiative wird perspektivisch zur Veränderung der Landes- und Bundespolitik sowie zur individuellen Verhaltensänderung beitragen. Unser Engagement muss zur Transformation führen. Wir alle brauchen Investitionssicherheit, um Fehlallokationen zu vermeiden.“ Die Dringlichkeit zu handeln sieht auch Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der Gesobau AG, Berlin, und Sprecher der Berliner Wohnungsunternehmen, der in der Hauptstadt mit gutem Beispiel vorangeht: „Die Gründung der Initiative Wohnen 2050 kommt zur >

Partner nach Bundesländern



- Partner
- Interessierte nach Bundesländern

richtigen Zeit: Der Klimawandel stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen, die nur von der gesamten Branche gelöst werden können. Mit der energetischen Modernisierung und der CO₂-neutralen Wärmeversorgung des Märkischen Viertels zeigt die Gesobau bereits heute, dass ein klimaneutraler Gebäudebestand möglich ist. Wir freuen uns daher, unsere Erfahrungen zu teilen, dazuzulernen und zusammen an einer klimaneutralen Zukunft zu arbeiten.“

Klare Zielsetzung

NHW-Nachhaltigkeitsbeauftragter Felix Lüter, Spiritus Rector der IW 2050, verwies in Berlin auf die Fakten, die zum forcierten Handeln drängen: „Die Bundesrepublik Deutschland hat sich verpflichtet,

die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor bis 2030 um rund 40 % auf dann 72 Mio. t zu senken. Dafür müsste rein rechnerisch der CO₂-Ausstoß in 80 % aller Gebäude halbiert werden. Das erfordert eine immense Modernisierungsleistung. Für eine schnelle und konsequente Umsetzung ist eine erhebliche finanzielle Flankierung der Regierung erforderlich.“ Klimaschutz im sozialen Wohnungsbau sei eine enorme gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Lüter: „Wir können nicht länger warten – das Jetzt entscheidet über die Zukunft.“

Dank der Initiative könne man mittelfristig die Politik mit Detailzahlen auf der Basis gleicher Parameter versorgen. Diese fehlten bislang, da derzeit nur zirka 60 der rund 3.000 GdW-Mitglieder überhaupt über eine CO₂-Bilanz verfügten. Um möglichst rasch Ergebnisse zu erzielen und schon 2021 dem Gros der Mitglieder zur eigenen Klimastrategie zu verhelfen, hat sich die Initiative auf drei Klimastrategie-Bausteine fokussiert:

- Energie-/CO₂-Bilanzierung (mit Ist-Erfassung, Zielcontrolling, CO₂-Budget-Ermittlung, CO₂-Zielpfad-Entwicklung)
- Technik und Gebäudebestand mit quantitativem Hebel (Modernisierungsquote, zeitliche Priorisierung des Portfolios) und dem qualitativen Hebel (Hülle, Wärmeversorgung, Energieproduktion)
- Finanzierung mit Ermittlung der Kosten zur Umsetzung, der Rahmenbedingungen für eine langfristig stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, einem Abgleich mit Portfolio- und Mietenmanagement sowie dem Erarbeiten von Finanzierungs-lösungen

Weitere Partner willkommen

In Berlin haben sich die Mitglieder der IW 2050 für die Rechtsform e. V. entschieden und bereits einen professionell besetzten Vorstand gewählt. Der Beitritt anderer Wohnungsunternehmen jeder Größenordnung, die an einer Klimastrategie mitarbeiten möchten, ist nach wie vor möglich.

Vorgesehen sind mehrere Arbeitsgruppen, Themen-Workshops, das punktuelle Hinzuziehen von Experten und eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit, um die Positionierung der Wohnungswirtschaft zu stärken. Vernetzung und stetiger Austausch sind über die Plattform www.iw2050.de möglich. Die verabschiedete Satzung sieht Jahresbeiträge – je nach Unternehmensgröße – von 2.500 bis maximal 10.000 € vor.

HAUFE.

FÜR EIN LÄCHELN IHRER MIETER



Top Services für Mieter sind nur ein Aspekt der neuen digitalen Arbeitsweise in der Wohnungswirtschaft. Als weiteren Vorteil erleben Sie und Ihre Mitarbeiter einen deutlich entspannteren Arbeitsalltag.

MIT HAUFE STEHEN IHNEN ALLE MÖGLICHKEITEN OFFEN

Schöpfen Sie mit uns alle Potenziale Ihres Unternehmens aus! Als etablierter Branchenpartner und digitaler Vorreiter verbinden wir modernste, unter höchsten IT-Sicherheitsanforderungen betriebene Softwarelösungen wie Haufe axera mit Beratung, Weiterbildung, Know-how sowie Prozess- und Fachwissen.

So sind Sie bestens gerüstet, um auch in Zukunft das zu erreichen, was Ihren Erfolg ausmacht: zufriedene Mieter.

Haufe
axera

www.axera.de

GÖRLITZ

Wohnungsmarkt zwischen Leerstand und Aufbruch

Während sich die öffentliche Meinung über steigende Mieten und fehlenden Wohnraum ereifert, hat die Wohnungswirtschaft im sächsischen Görlitz mit ganz anderen Problemen zu kämpfen: Hoher Leerstand, schwache Nachfrage und niedrige Mieten stellen die Akteure vor erhebliche Herausforderungen. Gefragt sind deshalb zukunftsweisende Ideen.



Ein Beispiel für eine gelungene Sanierung durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Kommwohnen: die Brautwiesenstraße in der westlichen Innenstadt

Vielleicht verdeutlicht die Lage auf dem Görlitzer Wohnungsmarkt nichts so gut wie das Plakat, das im Fenster eines Gründerzeithauses in der westlichen Innenstadt angebracht ist. „Ihr freundlicher Vermieter“, hat der private Eigentümer in sorgfältiger Schrift unterschrieben. Gleich zwei Wohnungen hat er in dem Haus zu vermieten, beide für knapp 4 €/m² kalt, beide saniert, beide in zentraler Lage, eine sogar mit Einbauküche. Und doch scheint es ausgesprochen schwer zu sein, Mieter zu finden – für Wohnungen, die in Berlin und Heidelberg, in Hamburg und Tübingen ohne Zweifel höchst begehrt wären.

Görlitz ist eben anders als die prosperierenden Groß- und Universitätsstädte. Seit 1989 hat die sächsische Stadt an der Grenze zu Polen ein Viertel ihrer Einwohner verloren, sodass nur noch etwa 56.000 Menschen gemeldet sind. Kurz nach dem Zweiten Weltkrieg, als viele Flüchtlinge aus dem Osten in die Stadt drängten, waren es mehr als 100.000 Einwohner. Und damals gab es die Großwohnsiedlungen noch nicht, die zu DDR-Zeiten das Wohnungsangebot erheblich erweitert haben.

Niedrige Mieten, hoher Leerstand

„Görlitz ist für Vermieter kein ganz einfaches Pflaster“, sagt auch Arnold Fetzer, der als Vorsitzender der Eigentümergemeinschaft Haus & Grund die Interessen der privaten Eigentümer vertritt. Seine Aussage wird durch Zahlen belegt: Nach Angaben der Stadtverwaltung steht ungefähr jede fünfte Wohnung leer. Der Median der Angebotsmieten betrug 2018 laut dem Wohnungsmarktreport der TAG Immobilien lediglich 4,85 €/m².

Etwas höher ist die Durchschnittsmiete bei der kommunalen Kommwohnen Service GmbH. Auf 5,50 bis 5,70 €/m² beziffert sie Kommwohnen-Geschäftsführer Arne Myckert. Auch bei seinem Unternehmen beträgt der Leerstand insgesamt gut 20 %, wobei er allerdings im sanierten Bestand mit knapp 5 % deutlich niedriger liegt. Zu beachten ist dabei, dass der Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaft seit der Wende massiv geschrumpft ist: Umfasste er 1990 noch gut 20.000 Einheiten, so sind es jetzt als Folge von Verkäufen und Abrissen nur noch 5.500 Wohnungen.



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



So sah der Hof der Brautwiesenstraße 18 vor der Sanierung aus ...

Dabei hängt die Nachfrage vom konkreten Standort ab, wie Myckert erläutert. „Schwierig ist zum Beispiel die Vermietung an viel befahrenen Straßen“, sagt er. „Aber auch Häuser am Sechsstädteplatz in der Südstadt sind wenig beliebt, weil der Platz früher als Drogenumschlagplatz galt.“ Am August-Bebel-Platz, gleichfalls in der nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernten Südstadt gelegen, fällt ebenfalls ein unsaniertes Gründerzeitgebäude auf. Darüber staunt der außenstehende Beobachter, würde doch die Lage in anderen Städten als hervorragend gelten. Noch gravierender werden die Probleme, wenn man in die Jauernicker Straße einbiegt: Diese ist gesperrt, weil ein Gründerzeithaus einzustürzen droht.

Auch in der östlichen und westlichen Innenstadt, die wie die Südstadt eine fast geschlossene, unter Denkmalschutz stehende Gründerzeitbebauung aufweisen, fallen dem Besucher viele unsanierte Wohnhäuser auf. Hartmut Wilke, der Leiter des Amts für Stadtentwicklung, will diesen Eindruck allerdings so nicht stehen lassen. Nach seinen Worten sind mittlerweile 70 bis 75 % der Gründerzeithäuser saniert. „Alle daran beteiligten Akteure“, betont Wilke, „haben also viel geschafft, wenn man bedenkt, dass der Sanierungsstand 1990 sicher weniger als 5 % betrug.“

Differenzierte Strategie

„Wer aus dem Westen kommt, wundert sich, dass in der Innenstadt viele Wohnungen leer stehen“, stellt Kommwohnen-Chef Myckert fest. „Die Görlitzer wundern sich darüber nicht. Denn zu DDR-Zeiten >



... und so nach der umfangreichen Modernisierung

waren die Häuser in der Innenstadt in einem sehr schlechten Zustand. Deshalb schätzten die Menschen den Komfort in den Neubausiedlungen, in denen es keine Außentoilette, keine undichten Fenster und keine Kohleheizung gab.“ Mittlerweile wendet sich das Blatt allerdings, wie Hartmut Wilke vom Amt für Stadtentwicklung erläutert. „Zuzügler und jüngere Görlitzer wohnen bevorzugt in der Innenstadt“, sagt er. Die Folge ist, dass das Durchschnittsalter der Innenstadtbewohner mit 37 bis 39 Jahren deutlich niedriger ist als dasjenige der Mieter in den Plattenbaugebieten (50 bis 55 Jahre).

Dennoch gibt es auch im Bestand der Kommwohnen noch reichlich unsanierte Gebäude. Dabei verfolgt das Unternehmen eine Strategie, die unterschiedliche Elemente umfasst. Ein wichtiger Baustein ist der altersgerechte Umbau, wie er momentan am Leipziger Platz in der westlichen Innenstadt realisiert wird. Dort schafft das Unternehmen in drei Objekten, von denen es eines zugekauft hat, barrierefreie Wohnungen. Ein ähnliches Projekt, das der wachsenden Zielgruppe der Senioren gerecht wird, hat das Unternehmen in einer Wohnanlage aus den 1930er Jahren in der Reichertstraße (Südstadt) abgeschlossen.

„Unsere Strategie sieht vor, dass wir sowohl Objekte zukaufen als auch Häuser verkaufen“, erläutert Arne Myckert. „Ziel ist es, Cluster zu schaffen, um nicht ein einzelnes Haus mit vier Wohnungen bewirtschaften zu müssen.“ Zum Verkauf stand 2019 etwa ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in der Nikolaivorstadt, einem der ältesten Stadtteile. Warum aber übernimmt die Kommwohnen die

Sanierung dieses attraktiven Objekts mit der Adresse Lunitz 6c nicht selbst? „Die denkmalgerechte Sanierung hätte knapp 2.400 €/m² gekostet“, antwortet Myckert. „Das lässt sich mit einer Miete von 6 €/m² nicht gegenfinanzieren. Deshalb haben wir uns entschlossen, das Haus zum Verkauf anzubieten. Denn ein privater Käufer kann anders rechnen, da er im Gegensatz zu uns die Denkmal-AfA nutzen kann.“

Ideen für Großwohnsiedlungen

Und wie geht die Stadt mit den Großwohnsiedlungen um? „Wir wollen nicht, dass die DDR-Neubaugebiete in Rauschwalde, Königshufen und Weinhübel von der Landkarte verschwinden, sondern sie so weiterentwickeln, dass sie lebenswert bleiben“, sagt Hartmut Wilke. Dafür müsse der Wohnungsbestand reduziert werden – nicht zwingend durch den Komplettabriss ganzer Blöcke, sondern auch durch den Rückbau von Geschossen oder die Zusammenlegung von Wohnungen.

Zu beobachten ist das zum Beispiel in der Schlesischen Straße in Königshufen. Dort sieht man sanierte Plattenbauten, die nur noch drei Geschosse aufweisen. Bei höheren Gebäuden wiederum ist der Einbau eines Aufzugs ein entscheidender Punkt. „Wohnungen mit Aufzug haben einen klaren Vermarktungsvorteil“, sagt Kommwohnen-Chef Myckert. „Denn nach der Wende hatten wir einen fast aufzugelassen Bestand, da die Gründerzeithäuser meist



Am August-Bebel-Platz in der Südstadt befindet sich dieses Haus, das trotz seiner an sich attraktiven Lage auf bessere Zeiten wartet

keinen Aufzug aufweisen und bei den Plattenbauten oft die 5+1-Regel zum Einsatz kam, sodass selbst Sechsgeschosser ohne Aufzug errichtet wurden.“

Hoffen auf Zuzug

Eines ist den Verantwortlichen klar: Um auch zukünftig Nachfrager für die Wohnungen zu haben, braucht die Stadt Zuzug. Ende 2019 startete Görlitz deshalb zusammen mit der polnischen Schwesterstadt Zgorzelec, die in wenigen Schritten über die Altstadtbrücke zu erreichen ist, eine Kampagne, um ausländische Fachkräfte für Görlitz zu gewinnen. Im Blick sind dabei insbesondere Polen, die sich wegen des bevorstehenden Brexits überlegen, Großbritannien zu verlassen.

Bereits seit Jahren läuft das Forschungsprojekt „Stadt auf Probe“, das der Frage nachgeht, welche Faktoren Zuzügler aus anderen Städten für Görlitz begeistern könnten. Zunächst richtete sich das Projekt an (oft ältere) Menschen, die für eine Woche umsonst in einem möblierten Kommwohnen-Appartement wohnen durften und sich so ein Bild von der Stadt machen konnten. In der jetzigen, seit Anfang 2019 laufenden Staffel hat sich der Fokus geändert: Bewerben konnten sich Kreative und andere Selbständige, die im Prinzip von überall her ihrer Tätigkeit nachgehen können. Die ausgewählten Bewerber erhalten für vier Wochen eine Wohnung der städtischen Wohnungsgesellschaft sowie einen Arbeitsraum an einem von drei Kreativstandorten.

Tatsächlich gibt es in der sächsischen Grenzstadt eine lebendige kreative Szene. Als Vorteil erweisen sich dabei die vielen günstigen Flächen: Vieles von dem, was in Berlin und auch in Leipzig wegen der gestiegenen Mieten nicht mehr geht, ist in Görlitz möglich. Das zeigt das Beispiel von Kolaboracja, einem ehemaligen Ladenlokal, das jetzt als Coworking-Space und Treffpunkt für gesellschaftliche Gruppen dient. „Der Eigentümer des leerstehenden Ladenlokals war recht schnell von unserem Konzept überzeugt“, erzählt Merte Stork, eine der Initiatorinnen von Kolaboracja. Sie kam zum Studium nach Görlitz und entschied sich dann zum Bleiben. Auch andere ehemalige Kommilitonen machten heute einen großen Teil des Lebens in der Stadt aus, sagt Stork. „Sie führen beispielsweise ein Programm kino, betreiben Kneipen und haben andere Unternehmen gegründet.“ Viele hätten sich zudem für ein politisches Amt aufstellen lassen.

Die Politik ist ein wunder Punkt. Denn weit über Deutschland hinaus gilt Görlitz als AfD-Hochburg, seit im Mai 2019 der AfD-Kandidat die erste Runde der Oberbürgermeisterwahl für sich entschied (wobei sich letztlich der CDU-Bewerber durchsetzte). Kommwohnen-Geschäftsführer Myckert hat eine

„Hier haben die Menschen das Gefühl, vergessen worden zu sein.“

Kommwohnen-Chef
Arne Myckert

Erklärung für die politische Befindlichkeit in der Grenzstadt. „Als in den 1990ern der Braunkohleabbau beendet wurde, hat es die Politik versäumt, den Menschen eine neue Perspektive aufzuzeigen – anders als im Ruhrgebiet, wo etwa die Zeche Zollverein zum Vorzeigeprojekt gemacht wurde“, sagt er. „Hier haben die Menschen das Gefühl, vergessen worden zu sein. Das ist für viele die Motivation, die AfD zu wählen.“ Dabei nimmt Myckert Görlitz nach eigenen Worten als weltoffene Stadt wahr, was er unter anderem an der hohen Zahl der hier lebenden Polen festmacht. „Als ich 2008 nach Görlitz kam, gab es durchaus noch Vorbehalte gegenüber den polnischen Mitbürgern“, erinnert er sich. „Das ist jetzt nicht mehr der Fall.“

Um die Stadt für mehr Menschen attraktiv zu machen, hat die Kommwohnen noch ein paar Ideen. Unter anderem verfolgt sie ein Projekt, das man bei einem kommunalen Unternehmen nicht unbedingt vermuten würde: Am Berzdorfer See – einem in einem ehemaligen Tagebauloch entstandenen Gewässer – plant sie den Bau von 50 bis 60 Ferienappartements. Einen kleineren Teil will Myckert verkaufen, um mit der gewonnenen Liquidität weitere Feriendomizile zu errichten. Das dürfte weitere Touristen anziehen, von denen es in der Stadt schon viele gibt – denn die prachtvolle, weitestgehend sanierte Altstadt mit ihren zahlreichen Baudenkmälern aus Gotik, Renaissance und Barock erinnert daran, dass Görlitz einst eine sehr wohlhabende Handelsstadt war. —

Der Autor lebte und arbeitete im Rahmen des Projekts „Stadt auf Probe“ vier Wochen auf Einladung der Stadt Görlitz, der Kommwohnen und weiterer Projektpartner in Görlitz.



Die demografische Entwicklung fordert neue Wohnkonzepte: Das Frauenburgkarree in der Südstadt richtet sich gezielt an ältere Mieter

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Update Grundsteuer – Gesetzespaket im Bundesgesetzblatt verkündet

Mit der Verkündung des Gesetzespakets zur Grundsteuerreform Ende 2019 im Bundesgesetzblatt findet eine über 20 Jahre andauernde Reformdiskussion ein Ende. Nun gilt es, die Grundsteuerreform bis zum 1. Januar 2025 in die Praxis umzusetzen. Bis dahin bleiben die bisherigen Einheitswerte maßgebend.

Mit Urteil vom 10. April 2018¹ hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die Einheitswerte, für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen. Wenn das gelingt, dürfen die Einheitswerte noch weitere fünf Jahre, maximal bis zum 31. Dezember 2024, der Ermittlung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden. Ansonsten darf die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2020 nicht mehr erhoben werden.

Gesetzespaket zur Grundsteuerreform

Am 18. Oktober 2019 hat der Deutsche Bundestag das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform in zweiter und dritter Lesung verabschiedet. Es umfasst:

- das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes,
- das Grundsteuer-Reformgesetz und
- das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken.

Die Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 8. November 2019. Mit der Verkündung des Gesetzespakets im Bundesgesetzblatt noch im Jahr 2019² konnte die vom Bundesverfassungsgericht gesetzte Frist zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer gewahrt werden.

Grundgesetzänderung

Die Änderung des Grundgesetzes war nötig, da der vom Bundesfinanzministerium vorgelegte Entwurf zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer bei namhaften Verfassungsjuristen auf Bedenken stieß, wonach der Bundesgesetzgeber bei der Grundsteuer keine umfassende Regelungskompetenz besäße. Der Bundesgesetzgeber leitete seine



**WP/StB
Ingeborg Esser**

Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

Gesetzgebungskompetenz aus Art. 125 a Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes (GG) her. Danach steht ihm eine solche auch zu, sofern es nicht zu einer grundlegenden Neukonzeption der Grundsteuer käme. Teile des vorgeschlagenen neuen Bewertungsmodells (Bundesmodell) waren allerdings angesichts wesentlicher Abweichungen vom bisherigen Einheitswertsystem zumindest als strittig anzusehen. Auch die von den Bundesländern geforderte Abweichungs- beziehungsweise Öffnungsklausel vom Bundesmodell wäre davon nicht mehr gedeckt gewesen.

Deshalb wurde dem Bundesgesetzgeber empfohlen, auch das Grundgesetz zu ändern, um somit seine Gesetzgebungskompetenz sicherzustellen. Durch die nunmehr erfolgte Ergänzung von Art. 105 Abs. 2 GG wurde die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes für die Grundsteuer festgeschrieben. Um den Bundesländern die Befugnis für vom Bundesmodell abweichende Regelungen für die Grundsteuer zu eröffnen, wurde die Grundsteuer in den Katalog des Art. 72 Abs. 3 Satz 1 GG aufgenommen.³

Grundsteuer-Reformgesetz

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurden die neuen Bewertungsgrundlagen für die Zwecke der Grundsteuer im Bewertungsgesetz (BewG), das sogenannte Bundesmodell, und flankierende Änderungen im Grundsteuer- und weiteren Gesetzen geregelt.

Bundesmodell

Die neuen Grundsteuerwerte werden auf den 1. Januar 2022 erstmals festgestellt (Hauptfeststellungszeitpunkt) und der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt. Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, sodass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgt.



Antje Große
Referentin Steuern
GdW
BERLIN

Das dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer – Ermittlung des Grundsteuerwerts des Grundstücks – Anwendung der Steuermesszahl – Hebesatz der Gemeinde – bleibt erhalten.

Bewertung unbebauter Grundstücke

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich aus der Grundstücksfläche und dem vom Gutachterausschuss auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelten Bodenrichtwert.

$\text{Grundsteuerwert} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert}$

Bewertung bebauter Grundstücke

Für die Bewertung bebauter Grundstücke werden je nach Grundstücksart zwei Bewertungsverfahren herangezogen.

- Im Ertragswertverfahren werden bewertet: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke⁴ und Wohnungseigentum.
- Im Sachwertverfahren werden bewertet: Geschäftsgrundstücke, gemischt-genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke.

Der Grundsteuerwert für bebaute Mietwohngrundstücke ermittelt sich im Wege des Ertragswertverfahrens wie folgt: Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus der durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten haben ihre Grundlage im Mikrozensus und sind in einem ersten Schritt differenziert nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baujahr des Gebäudes der Anlage 39 zum BewG zu entnehmen. In ei-

nem zweiten Schritt erfolgt zur Berücksichtigung der Mietniveauunterschiede zwischen den Gemeinden eines Landes eine Anpassung der Nettokaltmieten durch Ab- oder Zuschläge entsprechend der für die Gemeinde zur Anwendung kommenden Mietniveaustufe (siehe ebenfalls Anlage 39 zum BewG).

Im Hinblick auf die zum Abzug zu bringenden Bewirtschaftungskosten wurden pauschalisierte Erfahrungssätze für Verwaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent des jährlichen Rohertrages des Grundstücks gesetzlich normiert.

Zur Ermittlung des Barwerts des Reinertrages wird ein Vervielfältiger herangezogen, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt. Die Liegenschaftszinssätze sind gesetzlich normiert und betragen zum Beispiel für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen 4,0 % und für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen 4,5 %. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag. Die Gesamtnutzungsdauer von Mietwohngrundstücken wird – gesetzlich normiert – mit 80 Jahren angegeben (Anlage 38 zum BewG). Die zum Ansatz kommende Restnutzungsdauer muss allerdings mindestens 30 % betragen – bei 80 Jahren ist das eine Restnutzungsdauer von mindestens 24 Jahren. Der Vervielfältiger ist der Anlage 37 zum BewG zu entnehmen.

Der abgezinste Bodenwert ergibt sich durch Anwendung eines Abzinsungsfaktors auf den Bodenwert (Grundstücksfläche × Bodenrichtwert). Der Abzinsungsfaktor ist der Anlage 41 zum BewG zu entnehmen – ebenfalls auf der Grundlage von Liegenschaftszinssatz und (Mindest-)Restnutzungsdauer.

Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für Grund und Boden, Gebäude, Außen- und sonstige Anlagen abgegolten.

Ansatz eines Mindestwerts

Der für das bebaute Grundstück ermittelte Grundsteuerwert darf allerdings nicht geringer sein als 75 % des Grundsteuerwerts, der sich für das unbebaute Grundstück (Grundstücksfläche × Bodenrichtwert) ergeben würde (sogenannter Mindestwert-Ansatz).

Bewertung: Der Ansatz durchschnittlicher Nettokaltmieten wird zwar mit der Verwaltungsvereinfachung begründet. Er bedeutet – bei unterstellter Aufkommensneutralität – aber auch, dass gerade die Wohnungsbestände ungerechtfertigt belastet werden, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Im Umkehrschluss werden die Wohnungsbestände entlastet, die höhere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Der darüber hinaus zur Anwendung kommende Mindestwertansatz benachteiligt – in >

Ermittlung des Grundsteuerwerts im Ertragswertverfahren

	Jährlicher Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
-	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
=	jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)
×	Vervielfältiger (§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlagen 37 und 38 zum BewG)
=	Barwert des Reinertrages (§ 253 BewG)
+	abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Mit dem Ziel einer Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung wird den Gemeinden ab 2025 die Möglichkeit eröffnet, aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen einheitlichen und gegenüber dem Hebesatz für die übrigen Grundstücke höheren Hebesatz festlegen zu können. Als städtebauliche Gründe kommen zum Beispiel die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten – ebenfalls die Wohnungsbestände, die ansonsten niedrigere Mieten aufweisen. Dies betrifft insbesondere die Wohnungsbestände in den Hotspots, in denen – auch in guten Wohnlagen – Wohnen zu bezahlbaren Mieten angeboten wird.

Grundsteuermesszahl

Ab 2025 beträgt die Grundsteuermesszahl sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke voraussichtlich 0,34 ‰. Die Absenkung gegenüber der heutigen Steuermesszahl erfolgt, um die erwartete Differenz zwischen den Einheitswerten und den neuen Grundsteuerwerten abzufedern und damit dem Postulat der Aufkommensneutralität gerecht zu werden. Der Gesetzgeber hat sich allerdings vorbehalten, nach Kenntnis über die konkrete Höhe der neuen Grundsteuerwerte diesbezüglich noch einmal Anpassungen vorzunehmen.

Für bestimmte Grundstücksarten, zum Beispiel Mietwohngrundstücke, ermäßigt sich bei Vorliegen eines Förderbescheids und der Einhaltung der Förderkriterien nach den Wohnraumförderungsgesetzen des Bundes oder der Länder innerhalb des Hauptfeststellungszeitraums die reguläre Grundsteuermesszahl von 0,34 ‰ um 25 %.

Auf Antrag – und entsprechender Nachweisführung – wird die reguläre Grundsteuermesszahl ebenfalls um 25 % ermäßigt, wenn es sich um ein Mietwohngrundstück

- einer Wohnungsbaugesellschaft in mehrheitlich öffentlicher Hand und bestehendem Gewinnabführungsvertrag,
- einer nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft oder
- einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft im Sinne des § 52 AO handelt.

Eine weitere Ermäßigung der regulären Grundsteuermesszahl – um 10 % – erfolgt bei Grundstücken mit Baudenkmälern im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes.

Bewertung: Die Begünstigung für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist nachvollziehbar und zu begrüßen. Nicht nachvollziehbar ist dagegen die Begünstigung für Grundstücke einzelner Gruppen von Wohnungsunternehmen – in Abhängigkeit vom jeweiligen Anteilseigner oder dem steuerlichen Status. Die Begünstigung für kommunale Wohnungsgesellschaften läuft ins Leere, da der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags mit der Kommune faktisch unmöglich ist. Warum bei den Wohnungsgenossenschaften nur diejenigen begünstigt sind, die steuerlich sogenannte Vermietungsgenossenschaften sind, ist ebenfalls sachlich nicht nachzuvollziehen. Auch die Anwendungsfälle für nach der Abgabenordnung gemeinnützige Wohnungsgesellschaften dürften kaum praktische Relevanz haben, da das „Wohnen“ kein begünstigter Zweck im Sinne von § 52 AO ist.

Länderöffnungsklausel

Die zuvor erwähnte Änderung des Grundgesetzes ermöglicht es den Bundesländern, vom Bundesmodell abweichende Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer auf Länderebene festzulegen.

Auf das Bundesmodell fokussiert haben sich bislang die Länder Berlin, Bremen und Rheinland-Pfalz. Spannend bleibt, welche Länder sich für die Länderöffnungsklausel entscheiden werden. Von Anfang an klar war, dass Bayern ein reines Flächen-

Flächenmodell mit Lagefaktoren

1. Schritt:

Differenzierung innerhalb der Kommune durch Lagefaktor

Ermittlung von Lagefaktoren, die die Relation der unterschiedlichen Lagen innerhalb der jeweiligen Kommune zwischen den einzelnen Grundstücken wiedergeben. Alle Orts-/Stadtteile werden einer Lagekategorie zugeordnet – anhand des Durchschnitts aller Bodenrichtwerte des jeweiligen Orts-/Stadtteils. Die Anzahl der Lagekategorien wird nach der Gemeindegrößenklasse bestimmt; vorgesehen sind drei, fünf oder sieben Lagekategorien.

Beispiel: Zuordnung des Orts-/Stadtteils zu einer der Lagekategorien

- 3 Lagekategorien: 0,75 / 1,0 / 1,5
- 5 Lagekategorien: 0,6 / 0,75 / 1,0 / 1,5 / 1,75
- 7 Lagekategorien: 0,4 / 0,6 / 0,75 / 1,0 / 1,5 / 1,75 / 2,0

2. Schritt:

Fläche x Steuermesszahl

- m² Fläche Grund und Boden z. B. 0,01
- m² Brutto-Grundfläche Gebäude Wohnen z. B. 0,10
- m² Brutto-Grundfläche Gebäude Nicht-Wohnen z. B. 0,20

3. Schritt:

Lagefaktor x Fläche x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Quelle: Finanzministerium Niedersachsen – Eckpunkte für ein Flächenmodell mit Lagefaktoren (Stand Juli 2019) – Ermittlung des Grundsteuermessbetrags

DAS NETZWERK FÜR EXPERTEN 21. – 24.04.2020

modell auf der Grundlage der Grundstücks- und Gebäudeflächen alternativ vorsehen will (sogenanntes „Südländermodell“). Auch andere Länder haben zwischenzeitlich angekündigt, ein Flächenmodell oder „eigene“ Modelle prüfen zu wollen, so zum Beispiel Nordrhein-Westfalen, Hessen, Niedersachsen, Hamburg und Sachsen.

Das reine Flächenmodell wird dahingehend bemängelt, dass keinerlei lageabhängige Unterscheidungen vorgesehen sind. Niedersachsen hat daher ein Flächenverfahren mit Lagefaktoren in Eckpunkten vorgestellt (siehe Darstellung auf Seite 52 unten).

Dieses Modell sieht zunächst unterschiedliche Steuermesszahlen für Grund und Boden, Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude vor. Je nach Gemeindegrößenklasse soll es darüber hinaus zwischen drei und sieben Lagekategorien geben, wobei sich die Zuordnung der Grundstücke zu den Lagekategorien aus dem Durchschnitt der Bodenrichtwerte ableitet. $\text{Lagefaktor} \times \text{Fläche} \times \text{Steuermesszahl}$ ergibt dann den Grundsteuermessbetrag. Hierauf wird der Hebesatz der Gemeinde angewendet.

Fazit

Der Gesetzgeber hat die Auflage des Bundesverfassungsgerichts in dem ihm zur Verfügung stehenden Zeitrahmen erfüllt. Eine ansonsten drohende Finanzierungslücke der Kommunen konnte damit abgewendet werden. Die Einheitswerte werden nunmehr noch bis zum 31. Dezember 2024 der Erhebung der Grundsteuer zugrunde gelegt. Ob das Bundesmodell bundesweit zur Anwendung kommen wird, wird sich zeigen. Durch die im Grundgesetz verankerte Länderöffnungsklausel steht es im Benehmen der Länder, welche Bemessungsgrundlage sie ab 2025 tatsächlich anwenden werden. Derzeit erfolgen entsprechende Prüfungen. Es bleibt also abzuwarten, ob es in Deutschland zukünftig unterschiedliche Grundsteuerbemessungsgrundlagen geben wird – und wenn ja, wie viele. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de



¹ Urteil des BVerfG vom 10.04.2018, Az.: 1 BvL 11/14 u. a., http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410_1bvl001114.html

² BGBl. I vom 20.11.2019, S. 1546, BGBl. I vom 02.12.2019, S. 1794, BGBl. I vom 05.12.2019, S. 1875.

³ Anwendung frühestens ab dem Jahr 2025 (Art. 125b Abs. 3 GG).

⁴ Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

DIGITALE TRANSFORMATION BEI DER GAG LUDWIGSHAFEN

Freischwimmen am Digitaltag

Kommunale Wohnungsunternehmen sind nicht nur eng mit den Menschen der Stadt, den Mietern, gesellschaftlichen Akteuren und politischen Vertretern verbunden. Sie haben auch den Anspruch, neue Entwicklungen und Anforderungen aufzunehmen. Deshalb gilt es, die digitale Transformation zu gestalten.



Bei ihrem Digitaltag ging es der GAG darum, die Mitarbeiter für die Digitalisierung zu begeistern, Neues auszuprobieren und dafür zu werben, ruhig einmal den Sprung ins kalte Wasser zu wagen. Das Ambiente eines alten Schwimmbades gab den passenden Rahmen

Disruptive Tendenzen für das Geschäftsmodell der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft – das Vermieten von Wohnungen – sind im Moment nicht zu erkennen. Trotzdem dürfen sich Wohnungsunternehmen der digitalen Transformation nicht verweigern. Sie gar zu verschlafen wäre fahrlässig für die Zukunft eines Unternehmens. Denn es gibt andere Herausforderungen, denen es zu begegnen und die es zu meistern gilt.

Mitten in der Metropolregion Rhein-Neckar

Ludwigshafen liegt in einer wirtschaftlich hoch attraktiven Region. International tätige Unternehmen sind hier fest verankert. Sie bieten gute Arbeitsplätze und ziehen Menschen an. Zum einen suchen diese Menschen eine Wohnung in der Stadt: Hier erfüllt die GAG ihren Auftrag als Wohnungsbau-gesellschaft. Gleichzeitig steht die GAG als Arbeitgeber in direkter Konkurrenz mit diesen Unternehmen, wenn es um die Gewinnung von Mitarbeitern geht. Insbesondere die Baubranche der Rhein-Neckar-Region ist stark von einer Nachfrage nach Fachkräften geprägt. Architekt, Bauzeichner oder TGA-Fachkraft: In den technischen Berufen ist es bereits heute eine anspruchsvolle Aufgabe, geeignete Fachkräfte zu rekrutieren. Auch bei der Gewinnung von Azubis steht die GAG in Konkurrenz zu sehr großen, internationalen Playern. Sie muss also neben vielen anderen Dingen im Bereich des Employer Branding attraktive, moderne Arbeitsbedingungen bieten. Gleichzeitig steht der demografische Wandel an und ist zu bewältigen. Viele langgediente und erfahrene Mitarbeiter werden das Unternehmen in den nächsten Jahren altersbedingt in Richtung Ruhestand verlassen. Fragen des Wissens- und Erfahrungstransfers müssen in viel größerem Umfang als in der Vergangenheit gelöst werden. Die GAG intensiviert ihre Anstrengungen im Bereich der Mitarbeitergewinnung und -bindung – und ist zum Beispiel seit Mai 2019 ein nach dem Audit Beruf und Familie zertifiziertes familienfreundliches Unternehmen.

Neue Kommunikationskanäle

Die Digitalisierung macht die Kommunikation sehr einfach und direkt. Ein starker Auftritt in Social Media



Wolfgang van Vliet

Alleinvorstand
GAG Ludwigshafen
LUDWIGSHAFEN



Wohnungsunternehmen sollten sich der Digitalisierung nicht verweigern, sondern sie aktiv gestalten

ist für moderne Dienstleistungsunternehmen unabdingbar. Die GAG ist seit einiger Zeit neben Facebook, Instagram auch insbesondere in den beruflichen sozialen Netzwerken wie Xing und LinkedIn mit einem eigenen Auftritt vertreten. Sie hat ihre Homepage im Hinblick auf das Bewerberverfahren neu aufgestellt und bildet den internen Ablauf der Bewerbungen ebenfalls mit Hilfe von Personalsoftware digital ab.

Digitalisierung ist Chefsache bei der GAG. Alle Aussagen zur Digitalisierung müssen selbstverständlich im Unternehmen gelebt werden. Die bestehenden Prozesse werden kontinuierlich hinterfragt und angepasst. Hierfür wurden die Arbeitsintervalle und -pakete intensiviert. Die Führungskräfte beschäftigen sich mit den Fragen der Digitalisierung und erarbeiten zusammen mit ihren Mitarbeitern digitale Lösungen. Bereichsübergreifende Arbeitsgruppen zu den einzelnen Themen sind dabei das Mittel der Wahl. Die Digitalisierung ist ein fester Punkt auf der Agenda jeder Bereichsleiter-Runde.

Mitarbeiter mitnehmen und fit machen

Ein besonderes Augenmerk liegt folglich auf der Kommunikation mit den Mitarbeitern. Die Un- >

GAG Ludwigshafen

Die GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau feiert 2020 das 100. Jahr ihres Bestehens. Sie bewirtschaftet 12.800 Wohnungen in Ludwigshafen. 180 Mitarbeiter sind derzeit bei der GAG tätig. Die GAG ist eine kommunal verbundene Aktiengesellschaft.



In entspannter Atmosphäre Neues erarbeiten, Ideen diskutieren, Innovationen kennenlernen – der GAG ist es wichtig, die Mitarbeiter auf dem Weg der Transformation zum digitalen Unternehmen mitzunehmen

ternehmensleitung hat wahrgenommen, dass es zur digitalen Transformation in der Belegschaft sehr unterschiedliche Haltungen gibt. Von großer Begeisterung bis zur Ablehnung und Angst vor Veränderung ist alles zu finden. Das zu wissen, es an- und aufzunehmen und daran zu arbeiten, ist wichtig.

Vor diesem Hintergrund entschloss sich die GAG 2019, offensiver auf die Mitarbeiter zuzugehen. Hierzu wurden Formate und Inhalte erarbeitet, die helfen, „problematische“ Einstellungen in der Mitarbeiterschaft abzubauen. Denn die Unternehmensleitung ist fest davon überzeugt, dass die Digitalisierung große Möglichkeiten bietet. Wichtig war und ist es dabei immer wieder, zu betonen, dass es nicht um den Abbau von Arbeitsplätzen geht. Vielmehr geht es darum, vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels die der GAG gestellten Aufgaben auch in Zukunft gut erfüllen zu können. Derzeit erarbeitet die IT gezielte Schulungsmaßnahmen, bei denen alle Mitarbeiter eingebunden werden.

Innovation leben, gemeinsam erfolgreich

Bei dem vom 6. bis 8. Mai 2020 in Bad Nauheim unter dem Motto „360° Wohnungswirtschaft. Innovation leben. Gemeinsam erfolgreich“ stattfindenden Haufe Kongress berichten Vertreter der Wohnungswirtschaft über ihre Digitalisierungsstrategien, die Umsetzungsschritte und ihre Erfahrungen. So wird unter anderem auch GAG-Vorstand Wolfgang van Vliet über den eingeschlagenen Weg bei der digitalen Transformation seines Unternehmens referieren.

Programm und Anmeldung unter: www.haufe-kongress.de

Der Digitaltag der GAG

Lust auf Digitalisierung zu machen – das war auch das Ziel des Digitaltags im Herbst 2019. In einer besonderen Location – dem „Freischwimmer“ in Ludwigshafen, einem ehemaligen Schwimmbad – haben sich alle Mitarbeiter der GAG einen ganzen Tag mit der Digitalisierung befasst. 21 Vorträge und Workshops aus allen Bereichen standen auf dem Programm und konnten nach eigener Interessenslage besucht werden. Die Mitarbeiter informierten sich in entspannter Atmosphäre, stellten Fragen und entwickelten Ideen. Vor allen Dingen kamen sie miteinander ins Gespräch. Sie entdeckten

Dinge, die nicht den eigenen Arbeitsbereich betrafen und formulierten neue Anwendungsmöglichkeiten.

Ein Teil der Referenten waren Kollegen, die Lösungen aus ihren Bereichen präsentierten. So stellte beispielsweise die Arbeitsgruppe Azubi Digital ihre Ideen zu einer Mieter-App vor. Viele Dienstleister unterstützten die GAG an dem Tag durch Vorträge und Informationsstände. Themen waren zum Beispiel



Beim Digitaltag gaben auch Partner der GAG Input zu Strategien, Wegen und Neuerungen der Digitalisierung

die Drohnenbefliegung von Baustellen und Häusern, der Einsatz von MS-Office für das vernetzte Arbeiten, Verkehrssicherungspflichten und vieles mehr. Auch der Spaß kam nicht zu kurz. Zum gemeinsamen Abschluss lud der Vorstand die Mitarbeiter zum Grillen ein. So wurde bei leckerem Essen und guten Getränken der Austausch noch lange „nach Feierabend“ fortgesetzt. Die Rückmeldungen aus der Belegschaft zu dem Tag waren außerordentlich positiv und machen Lust auf mehr.



GOLF BAUT AUF.

HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE 2020

Spielen Sie mit, bei den Haufe Benefiz-Golfturnieren 2020 für das Schul- und Ausbildungszentrum der DESWOS in Dar-es-Salaam, Tansania.

Freuen Sie sich auf einen schönen Golftag in netter Atmosphäre zum guten Zweck.

- **Bad Saarow** 23.05.2020
- **Hamburg** 04.07.2020
- **Östringen** 03.10.2020

Weitere Infos und Anmeldung unter www.haufe.de/golf.

HELFEN SIE MIT!



HAUFE.

DOMUS

DR. KLEIN

EBZ Business School
Die EBZ Business School ALUMNI

kNAUF

VALLOX
HOME OF FRESH AIR

VIESMANN

DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am 09. März 2020.

ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ingenieur/-in der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen

Universitätsstadt MARBURG

Marburg

Job-ID 012135430

Facility Manager (m/w/d)

MicroNova AG

München/Vierkirchen

Job-ID 011855215

Finanzierungsberater Baufinanzierung B2B Ludwigsburg (m/w/d)

Interhyp Gruppe

Ludwigsburg

Job-ID 011018658

Technischer Key Account Manager (m/w/d) im Property Management

GOLDBECK PROCENTER GmbH

Berlin, Frankfurt am Main

Job-ID 011855630

Geschäftsführer/Partner (m/w/d) als Quereinsteiger in die Bau-Branche

Town & Country Haus über ABD Media

GmbH

deutschlandweit

Job-ID 012096227

Ausbilder/Trainer (m/w/d) für den Bereich Umschulung Immobilienkauf- mann

WBS GRUPPE

deutschlandweit (Home-Office)

Job-ID 011798583

Architekt/-in (m/w/d) für die Gebäude- und Liegenschaftsdokumentation

Ludwig-Maximilians-Universität (LMU)

München

München

Job-ID 012133698

Projektentwickler/-koordinator (w/m/d) für Greenfield-Solarparks

über vietenplus

Leipzig oder Mecklenburg/Brandenburg

(Home-Office)

Job-ID 011843634

Case Manager (m/w/d)

STRABAG PROPERTY & FACILITY

SERVICES GMBH

München

Job-ID 012029065

Claim Manager/-in (m/w/d)

ED. ZÜBLIN AG

Berlin

Job-ID 011867954

Hochbautechniker/-in (m/w/d)

Stadt WÜRZBURG

Würzburg

Job-ID 012133507

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de
die gewünschte Job-ID eintippen und
Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten
Stellenangebot.



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:

Michaela Freund

Tel. 0931 2791-777

stellenmarkt@haufe.de

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de

Die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftet als hundertprozentiges Immobilienunternehmen der Stadt Koblenz einen Bestand von rund 3.200 eigenen Wohneinheiten sowie Garagen, Stellplätze, soziale Einrichtungen und Schulgebäude. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit ist die nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung der zahlreichen Liegenschaften. Daneben sind wir Verwalter nach WEG. Außerdem beschäftigen wir uns wegen unserer weiter wachsenden Stadt Koblenz intensiv mit der Vorbereitung und Realisierung von Neubauprojekten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge suchen wir Sie frühestens ab 01.07.2020 als

Geschäftsführer (m/w/d)

Ihre Aufgaben

Als alleinvertretungsberechtigter GmbH-Geschäftsführer (m/w/d) tragen Sie die Gesamtverantwortung für die kaufmännischen und technischen Belange der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Ihr Aufgabengebiet umfasst das gesamte immobilienwirtschaftliche Spektrum des Unternehmens.

Sie bringen mit

- Betriebswirtschaftliches Hochschul- oder Fachhochschulstudium vorzugsweise mit einer immobilienwirtschaftlichen Zusatzqualifikation
- Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, idealerweise in einem Unternehmen der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft vergleichbarer Größenordnung
- Umfangreiches betriebswirtschaftliches Fachwissen und grundlegendes technisches Verständnis im gesamtunternehmerischen Aufgabenspektrum
- Verständnis für steuerliche und juristische Zusammenhänge
- Erfahrene Führungspersönlichkeit, idealerweise mit Kenntnissen der kommunalen Immobilienwirtschaft und sozialer Wohnraumförderung
- Ausgeprägtes Bewusstsein zur Schaffung bezahlbaren und klimaverträglichen Wohnraums unter Berücksichtigung von Umweltschutz und Energieeinsparung im städtebaulichen Kontext
- Hohe Identifikation mit den immobilienwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens
- Diplomatisches Geschick sowie Durchsetzungs- und Überzeugungskraft mit entsprechenden rhetorischen Fähigkeiten
- Kommunikationsfähigkeit sowie aktive Gestaltungsfähigkeit und soziale Kompetenz
- Unternehmerischer Weitblick, Engagement, Eigeninitiative, hohe Leistungsbereitschaft sowie Kreativität und Zielstrebigkeit
- Kooperativer und vertrauensvoller Umgang mit Vorgesetzten, Gremien, Geschäftspartnern, Mieterinnen und Mietern sowie rund 50 kompetenten Mitarbeiter/innen
- Loyalität und ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein
- Empathische Persönlichkeit mit motivierendem und wertschätzendem Führungsstil

Wir bieten

- Leistungsgerechte, der Tätigkeit angemessene Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung
- Anspruchsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit mit vielfältigen Kompetenzen und Gestaltungsspielräumen
- Kompetente Mitarbeiter/innen spezieller kaufmännischer und technischer Ausbildungsberufe in der Immobilienbranche
- Attraktive, lebendige urbane Umgebung in der reizvollen Landschaft des Mittelrheintals

Sie fühlen sich angesprochen?

Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung. Ihre aussagekräftigen schriftlichen Unterlagen mit Gehaltsvorstellung und frühestem Eintrittstermin senden Sie bitte bis zum **15.04.2020** an die Aufsichtsratsvorsitzende der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frau Bürgermeisterin Ulrike Mohrs.

Bewerbung postalisch

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Frau Aufsichtsratsvorsitzende Bürgermeisterin Ulrike Mohrs
Görgenstraße 11, 56068 Koblenz

Bewerbung online

bewerbung@koblenzer-wohnbau.de



Koblenzer | **WohnBau**

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG sucht im Zuge einer Nachfolgeregelung ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w/d)

bis spätestens zum **01. Oktober 2020** oder früher für den kaufmännischen Bereich und die Verwaltungsebene. Zusammen mit einem weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied werden Sie unsere zukunftsfähig aufgestellte Genossenschaft als einer der großen Wohnraumanbieter in der Region auf dem erfolgreich eingeschlagenen Wachstumspfad weiterführen.

Angesichts der komplexen Anforderungen der Wohnungswirtschaft erwarten wir vom neuen Vorstandsmitglied eine einschlägige und fundierte Ausbildung sowie eine mehrjährige wohnungswirtschaftliche Berufspraxis. Erfahrungen in einem genossenschaftlichen Unternehmen wären von Vorteil.

Ein engagiertes und schlagkräftiges Team unterstützt Sie bei Ihren neuen Aufgaben und Zielen. Vollständige und aussagekräftige Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte bis **Montag, 16. März 2020** an:

Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Dr. Hans Gerstlauer

Postfach 1149

88181 Ravensburg

www.bsv-rv.de

personal@bsv-rv.de



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

(Diskretion und das Beachten von Sperrvermerken werden zugesichert)

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

Urteile

MIETRECHT

- 61 **Notdienstpauschale** für den Hausmeister
- 61 **Mieterhöhungsverlangen**
- 62 **Mietpreisbremse** und Modernisierung
- 62 **Modernisierungsankündigung**

WEG-RECHT

- 62 **Individuelle** Beitragsrückstände
- 63 **Wiederwahl** des Verwalters
- 63 **Qualifizierte** Protokollierungsklausel
- 63 **Erstattungsfähigkeit** der Kosten mehrerer Anwälte



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



RiAG Dr. Olaf Riecke

WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Notdienstpauschale für den Hausmeister

Aus dem Urteil

Umlagefähige Betriebskosten oder Verwaltungskosten?

Bedeutung für die Praxis

Als umlagefähige Kosten des Hauswerts kommen zum einen Aufwendungen für bestimmte Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten in Betracht. Zum anderen sind diejenigen Kosten als Betriebskosten anzusehen, die durch die (typische) Aufgabe eines Hauswerts verursacht werden, in den allgemein zugänglichen Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Diese Aufgaben sind dadurch gekennzeichnet, dass es sich um jeweils ohne konkreten Anlass in bestimmten zeitlichen Intervallen im Sicherheitsinteresse durchzuführende Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung handelt. Mit der Notdienstpauschale werden demgegenüber Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung und nicht etwa dem Sicherheits- und Ordnungsbereich zuzuordnen sind. Vielmehr handelt es sich um Aufwendungen für die als Verwaltungstätigkeit einzuordnende Entgegennahme von Störungsmeldungen und erforderlichenfalls die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch Dritte. Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nach Auffassung des BGH deshalb nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten. HO

BGH, Urteil vom 18.12.2019, VIII ZR 62/19
BGB § 556 Abs. 1 S. 2

Mieterhöhungsverlangen

Aus dem Urteil

Formelle Wirksamkeit bei Bezugnahme auf preisgebundene Vergleichswohnungen.

Bedeutung für die Praxis

Die Begründung des Erhöhungsverlangens soll dem Mieter die Möglichkeit geben, dessen sachliche Berechtigung zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden. Hierfür ist es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt. Der BGH tritt in dieser Entscheidung der Auffassung entgegen, dass die Benennung von Wohnungen aus dem preisgebundenen Wohnungsmarkt generell nicht zur Begründung eines Erhöhungsverlangens geeignet sei. Er stellt klar, dass die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen nicht dazu dient, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen. Sie soll vielmehr den Mieter lediglich in die Lage versetzen, das Erhöhungsverlangen zumindest ansatzweise nachzuvollziehen und gegebenenfalls mittels weiterer Nachforschungen die Vergleichbarkeit der Wohnungen zu überprüfen. Der Umstand, dass der Mieter allein anhand des Erhöhungsverlangens die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht abschließend mittels der Vergleichswohnungen überprüfen kann, steht der formellen Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens jedoch nicht entgegen. HO

BGH, Urteil vom 18.12.2019, VIII ZR 236/18
BGB § 558 a Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4

Mietpreisbremse und Modernisierung

Aus dem Urteil

Reine Instandsetzungsmaßnahmen sind bei der umfassenden Modernisierung im Sinne des § 556 f. S. 2 BGB nicht zu berücksichtigen.

Bedeutung für die Praxis

Der Regelung liegt das Ziel des Gesetzgebers zugrunde, den Vermieter bei sehr umfangreichen Maßnahmen zu entlasten. Es sind nur Maßnahmen zu berücksichtigen, die überhaupt eine Modernisierung darstellen, denn eben dies ist (Grund-)Voraussetzung einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. Werden über Jahre oder Jahrzehnte keine oder keine fachgerechten Instandsetzungen vorgenommen, worauf unter anderem die Entfernung mehrerer Tapetenschichten hindeutet, so wird aus einer Instandsetzung keine Modernisierung. Reine Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht die Anforderungen des § 555 b BGB erfüllen, können weder begrifflich noch nach den in den Gesetzesmaterialien niedergelegten Vorstellungen des Gesetzgebers unter § 556 f. S. 2 BGB fallen. Es ist für jede geltend gemachte Maßnahme zu prüfen, ob sie sich unter eine der Ziffern des § 555 b BGB subsumieren lässt. Ist das der Fall, so sind ersparte Instandsetzungskosten (modernisierende Instandsetzung) – anders als im Rahmen des § 559 BGB – nicht in Abzug zu bringen. Ebenso verhält es sich mit Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden. HO

LG Berlin, Urteil vom 30.10.2019, 65 S 142/19
BGB § 556 f.

Modernisierungsankündigung

Aus dem Urteil

Die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme muss konkrete Angaben zu den geplanten Maßnahmen und deren voraussichtlichen Auswirkungen enthalten.

Bedeutung für die Praxis

Die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme muss Angaben über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten. Für Maßnahmen der energetischen Modernisierung bedarf es der Information des Mieters über diejenigen Tatsachen, die es ihm ermöglichen, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahme auf den Mietgebrauch abzuschätzen. Deshalb muss auch zum Energiesparpotenzial, sofern ein solches mit den geplanten Arbeiten einhergeht, informiert werden. Wird in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass durch die Montage des Wärmeverbundsystems, der Dachgeschossdämmung, der Sockeldämmung und des Fensteraustauschs eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 1,0 auf 0,2 erreicht wird, ist das ausreichend. Im Hinblick auf die zu erwartende Energieeinsparung genügt die Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte. HO

BGH, Urteil vom 18.12.2019, VIII ZR 332/18
BGB § 555 c Abs. 1

Individuelle Beitragsrückstände

Aus dem Urteil

Der Anspruch des einzelnen Bruchteils-eigentümers auf Abrechnung beinhaltet ein Recht auf Einsichtnahme in Saldenlisten, Belege und fremde Einzelabrechnungen (vgl. bereits OLG München ZMR 2007, 720). Die Verpflichtung des Verwalters, Einsicht in die genannten Unterlagen zu gewähren, ergibt sich aus §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit § 259 BGB und dem Verwaltervertrag. Diesem Anspruch steht der Datenschutz nicht entgegen, da die Bruchteilsgemeinschaft keine anonyme Gemeinschaft ist und die Einsichtnahme dem Zweck des Gemeinschaftsverhältnisses dient (vgl. zu § 28 BDSG: OLG Frankfurt OLGZ 1984, 258 f.). Der Verwalter ist aber nicht berechtigt, derartige personenbezogene Daten unaufgefordert, das heißt von sich aus, vor der Versammlung allen Miteigentümern mitzuteilen.

Bedeutung für die Praxis

Der Verwalter sollte sich im Normalfall darauf beschränken, vorerst nur die Höhe der Gesamtrückstände bei den Beiträgen mitzuteilen, wenn er eine Erhöhung des Wirtschaftsplans erreichen will. Trotzdem darf und muss er auf Nachfrage eines Miteigentümers die genauen individuellen Beitragsrückstände einzelner Miteigentümer angeben. Ein „Schmerzensgeld“ (immaterieller Schadensersatz nach Art. 82 DSGVO) steht dem an den Pranger gestellten Beitragsschuldner (Miteigentümer) nicht zu, wenn er lediglich pauschal eine „Rufschädigung“ moniert. Vielmehr muss dem Betroffenen ein spürbarer Nachteil entstanden sein und es muss um eine objektiv nachvollziehbare, mit gewissem Gewicht erfolgte Beeinträchtigung von persönlichkeitsbezogenen Belangen gehen (vgl. AG Diez ZD 2019, 85 = DuD 2019, 174). OR

AG Brake, Urteil vom 19.12.2019, 3 C 153/19
WEG § 28 Abs. 3 analog; BGB §§ 259, 666, 675, 809, 823 Abs. 2, 1004; DSGVO Art. 1, Art. 4 Nr. 1, Art. 5 Abs. 1 lit. a), Art. 6 Abs. 1, Art. 82

Wiederwahl des Verwalters

Aus dem Urteil

Die Verwalterbestellung entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn tatsächliche Gesichtspunkte vorliegen, die sogleich seine Abberufung aus wichtigem Grund erfordert hätten. Weil sich im Gegensatz zur Abberufung eines Verwalters, bei der sich die Mehrheit gegen den Verwalter entschieden hat, im Fall der Bestellung die Mehrheit der Wohnungseigentümer für den Verwalter entschieden hat, sind bei der Anfechtung des Bestellungsbeschlusses höhere Anforderungen an das Vorliegen des wichtigen Grundes als bei der Anfechtung der Abberufung zu stellen. Vorliegend hat der Verwalter im Jahre 2016 zu drei verschiedenen Zeiten vom Konto der WEG Abbuchungen für seine Verwaltergebühren für andere Wohnungseigentümergeinschaften vorgenommen. Bereits dies zeigt, dass der Verwalter für sein Amt ungeeignet ist, denn die Verwaltung fremden Vermögens ist eine der zentralen, wenn nicht die zentrale Aufgabe des Verwalters. Wenn – wie hier zudem mehrfach – der objektive Tatbestand der Untreue verwirklicht ist, indem fremde Vermögenswerte für eigene Zwecke eingesetzt werden, liegt eine massive Pflichtverletzung vor, die es – von Ausnahmefällen abgesehen – als nicht mehr vertretbar erscheinen lässt, wenn die Gemeinschaft den Verwalter erneut bestellt.

Bedeutung für die Praxis

Bei groben Fehlern des Verwalters ist das „Verzeihungsermessen“ der Eigentümer nicht grenzenlos. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes genügt allein noch nicht, sondern erst dann, wenn die Fehler des Verwalters so schwer wiegen, dass bei Berücksichtigung des Beurteilungsspielraums der Eigentümer die erneute Bestellung nicht mehr den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. **OR**

Qualifizierte Protokollierungsklausel

Aus dem Urteil

Wenn die Gemeinschaftsordnung für Eigentümerbeschlüsse deren Gültigkeit ausdrücklich von der Unterzeichnung des Protokolls durch den Verwalter sowie durch zwei von der Eigentümerversammlung bestimmte Wohnungseigentümer abhängig macht, so ist dies wirksam.

Bedeutung für die Praxis

Zweck der qualifizierten Protokollierungsklausel ist, die Richtigkeit des Inhalts des Protokolls mittels einer unabhängigen Prüfung desselben durch mehrere Personen (Verwalter und zwei auf der Versammlung anwesende Sondereigentümer) zu gewährleisten. Ergo müssen insgesamt drei Personen unterschreiben. Erforderlich ist, dass das Protokoll neben dem Verwalter von zwei verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet wird, die entweder selbst Wohnungseigentümer sind oder für sich oder andere Wohnungseigentümer handeln. Es reicht nicht, wenn zwei verschiedene natürliche Personen unterschreiben, diese aber nicht zwei Miteigentümer vertreten. Dies wahrt ebenso wenig wie eine Vertretung eines Eigentümers durch zwei Vertreter die Anforderungen der qualifizierten Protokollierungsklausel. Die unabhängige Prüfung kann nicht erreicht werden. Die Gemeinschaftsordnung stellt gerade auf unterschiedliche Wohnungseigentümer ab, denn nur so kann dem Wesensmerkmal der Regelung, dem Mehraugenprinzip, Rechnung getragen werden. Es ist ausgeschlossen, dass eine Person dadurch ihre Stellung in der Versammlung de facto verdoppeln kann, dass sie als Wohnungseigentümerin erscheint und die von ihr vertretene Gesellschaft durch eine dritte Person vertreten lässt, der sie als Geschäftsführerin weisungsbefugt ist. Insoweit fehlt es an der erforderlichen Kontrollfunktion. **OR**

Erstattungsfähigkeit der Kosten mehrerer Anwälte

Aus dem Urteil

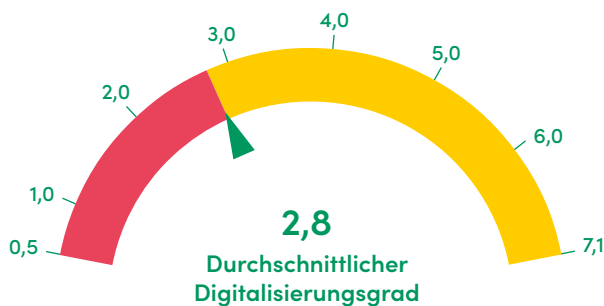
Ein Interessengegensatz, der gemäß § 50 WEG zur Erstattungsfähigkeit der Kosten mehrerer Anwälte auf Seiten der im Beschlussanfechtungsverfahren beklagten übrigen Eigentümer führt, muss sich aus dem konkreten Beschlussanfechtungsverfahren ergeben. Der Verwalter muss bei der Auswahl des Rechtsanwaltes, den er mit der Verteidigung für die übrigen Eigentümer gegen eine Beschlussanfechtungsklage beauftragt, die Interessen aller von ihm vertretenen Eigentümer beachten und einen Anwalt auswählen, der sämtliche Eigentümer vertreten kann.

Bedeutung für die Praxis

Nach § 50 WEG sind nur die Kosten eines Anwaltes der beklagten Eigentümer zu erstatten. Dies sind die Kosten des vom Verwalter beauftragten Rechtsanwaltes. Der Gesetzgeber wollte mit der Einführung von § 50 WEG die Kostenersatzpflicht des Klägers insbesondere in Beschlussanfechtungsverfahren im Regelfall auf die Kosten eines Rechtsanwaltes beschränken und damit das Kostenrisiko des unterlegenen Anfechtungsklägers minimieren. Dass die Beauftragung eines gesonderten Anwaltes ihre Ursache darin hat, dass der von dem Verwalter für die übrigen Eigentümer beauftragte Rechtsanwalt im Hinblick auf parallele Anfechtungsverfahren eines der Beklagten seine Vertretung abgelehnt hat, ist kein Grund, von der Regel des § 50 WEG abzusehen, dass nur die Kosten eines Anwaltes zu erstatten sind. Wenn eine Vertretung durch zwei Anwälte kostenrechtlich nicht notwendig ist, dann muss der Verwalter einen für alle „übrigen Wohnungseigentümer“ übernahmebereiten Anwalt auswählen. **OR**

ZAHL DES MONATS

2,8



Angaben in einer Skala von 0 bis 15

Quelle: Analyse & Konzepte

Digitale Reife

Auf einer Skala von 0 bis maximal 15 beträgt der durchschnittliche Digitalisierungsgrad von Wohnungsunternehmen in Deutschland aktuell **2,8**. Das hat das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immo.consult ermittelt. Der Wert geht zurück auf eine Gremienbefragung, die im Auftrag des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen durchgeführt wurde, sowie auf Angaben von Wohnungsunternehmen im Quick-Check auf der Website des Unternehmens. Der höchste Wert, den ein Wohnungsunternehmen bisher bei der Ermittlung des digitalen Reifegrads erreichte, ist 7,1. Der niedrigste lag bei 0,5.

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Heike Tiedemann



Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz (IJ), Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

Olaf Berger (OB), Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Annika Klaußmann (AK), Redakteurin, 040-211165-59, annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig (NSch), Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

Heike Tiedemann, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de

Monika Glück, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

Partner in der Schweiz: Daniel Krucker, Verlag wohnen, Bucheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2020.
www.mediacentral.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2020).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2020

Bezahlbares Bauen und Wohnen



Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW|2020

BEWEGLICHE GLASFASSADEN

FÜR BALKONE MIT MEHRWERT

Effektiver Schall- und Wetterschutz · raumhoch oder auf Brüstung
komplett zu öffnen · individuelle Projektlösungen