



WERKSWOHNUNGEN

## Mit dem Arbeitsvertrag eine Wohnung anbieten

► 62

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Sharing-Angebote: Teilen als  
Wohnprinzip

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Fußboden aus einem Guss: Gründe  
für eine Materialentscheidung

► 22

ENERGIE + TECHNIK

Digitalisierung der Gebäude-  
steuerung: Wo stehen wir?

► 32

**OFFEN FÜR ALLE  
MÖGLICHKEITEN**



**MODERNE FASSADEN  
MIT BALKONVERGLASUNG**

Transparenter Schall- und Wetterschutz -  
variabel und komplett zu öffnen.  
Ganz nach Bedarf, ganz Solarlux.

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Wie groß sind Ihre Trolle?

Die Digitalisierung in der Gebäudetechnik ist für Viele eine spannende Aufgabe, für viele Akteure der Immobilienwirtschaft aber leider auch nicht und daher lästig. Doch wo stehen die Wohnungsunternehmen, die Verbände und die Politik in Deutschland? Welche Initiativen stehen Wohnungsunternehmen zur Verfügung, um gebündelt an Informationen zu kommen?

Prof. Matthias Horx, Deutschlands bekanntester Zukunftsforscher, zeichnet für diesen Weg in die Zukunft der digitalen Vernetzung – also auf dem Weg zwischen dem Heute und der Zukunft – ein plakatives Bild anhand von Trollen: Diese wachsen und werden größer, je mehr Aufmerksamkeit wir ihnen schenken. Die Zögerer und Zauderer, Bedenkenträger und Rückwärtsgerichteten, denen Zukunft entweder Angst macht oder sie intellektuell überfordert – sie können im besten wie im schlimmsten Fall notwendige Veränderungen nur verzögern. Um bei seinem Bild zu bleiben: Je mehr wir die Trolle beachten, umso größer werden sie – und machen sich wichtiger, als sie sind.

Aber wie kann man diese Verhinderer mit auf die Reise in die Zukunft nehmen? Nicht drum kümmern geht leider nicht. Ignorieren geht nur für eine gewisse Zeit. Entscheidungen sind die Basis einer jeden Weiterentwicklung – nur diese können revidiert, korrigiert oder akzeptiert werden. Beispiele, gute Erfahrungen und innovative „Andersherumdenker“ können dabei maßgeblich unterstützen. Sie sind in diesem Heft ab Seite 32 zu finden.

Die neue Datenschutzrichtlinie, die am 25. Mai 2018 – ohne Übergangsfrist – in Kraft treten wird, ist uns sogar zwei Artikel wert – mit unterschiedlichem Fokus. Weil auch das Abwägen aus unterschiedlichen Perspektiven Trolle schrumpfen lässt ...

Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Gebäude  
und Wohnumfeld  
im Zeitalter der  
Digitalisierung –  
das Gesamtkonzept  
muss stimmen!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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





Quelle: Vivawest Wohnen, Foto: Dirk Bannert

### Werkwohnungen

Wohnungen für Mitarbeiter erleben eine Renaissance. Doch welche mietvertraglichen Besonderheiten sind zu beachten?



Quelle: of Wegst

### Sharing als Wohnprinzip

In einer ehemaligen Kaserne in Gießen lebt ein gemeinschaftliches Wohnprojekt das Prinzip „Teilen statt Besitzen“ vor.



Quelle: chulze &amp; Partner Architektur

### Wohnen in der Innenstadt

Wie in den Innenstädten attraktiver und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, zeigt ein Neubau in Lehrte bei Hannover.

#### 4 Meldungen

#### 8 Pendleton Barracks Gießen - Sharing-Kultur in der Kaserne

Sharing-Angebote in der  
Wohnungswirtschaft

#### THEMA DES MONATS: DIGITALISIERUNG DER GEBÄUDESTEUERUNG

Die Herausforderung der Energiewende und die sich wandelnden Anforderungen der Nutzer erfordern eine verbesserte Steuerung und Regelung technischer Abläufe im Gebäude. Ein intelligentes Energiemanagement, die smarte Steuerung technischer Parameter und nutzerunterstützender Techniken seien genannt.

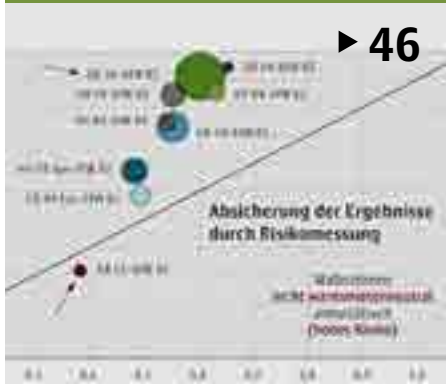
Wir berichten über die Rahmenbedingungen der Digitalisierung der Gebäudesteuerung in der Wohnungswirtschaft, über bereits gebaute Gebäude sowie organisatorische Lösungen.



Quelle: Bayernhaus Immobilien GmbH

## ENERGIE UND TECHNIK

▶ 46



### Energetische Portfolioanalyse

Sie sind eine Basis für strategische Entscheidungen über die Modernisierung von Wohnungsbeständen. Doch was ist zu beachten?

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 12 Meldungen

### 18 Attraktiv wohnen in der Innenstadt

Im Herzen von Lehrte

### 22 „Die Mieter sind happy!“

Fußboden aus einem Guss

## ENERGIE UND TECHNIK

### 24 Meldungen

### 28 Betriebskosten aktuell

### 32 Funktionalität und Attraktivität von Immobilien

Thema des Monats:  
Digitalisierung der Gebäudesteuerung

### 34 Kabelstrategie im Spagat

Thema des Monats: Glasfaser,  
DigiNetzG und neue Kundenbedarfe

### 38 Modell für die Energiezukunft

Thema des Monats:  
3E-Mehrfamilienhaus

### 42 Zusammenarbeit im Fokus

Thema des Monats: Digitale Planung für  
ein Energiekonzept in Nürnberg

### 44 Schwarze Bretter im Treppenhaus digital steuern

Thema des Monats:  
Digitalisierung in der Gebäudesteuerung

### 46 Strategische Entscheidungen zur Bestandsmodernisierung

Energetische Portfolioanalyse  
in Wohnungsunternehmen

### 50 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

▶ 64



### Nachbarschaftsplattformen

Viele Mieter kennen ihre Nachbarn kaum. Helfen können digitale Nachbarschaftsplattformen. Doch wie funktioniert die Zusammenarbeit?

## MARKT UND MANAGEMENT

### 52 Meldungen

### 58 Neue Datenschutzverordnung erfordert neuen Umgang mit Daten

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### 60 Datenschutz muss Chefsache werden

Gerade in der Wohnungswirtschaft

### 62 Mit dem Arbeitsvertrag auch eine Wohnung anbieten

Werkwohnungen

### 64 Sich online vorstellen, statt an der Tür zu klingeln

Nachbarschaftsplattformen

### 68 Sag mir deine Rechtsform und ich sag dir deinen Steuersatz

Gewerbesteueroptimierung

### 70 Stellenmarkt

## RECHT

### 75 Mietrecht, 77 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

### 80 Impressum



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



Partner der  
Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:  
[www.blome.org](http://www.blome.org)



„Die Monteure waren ausgesprochen fleißig und höflich – so etwas Zuvorkommendes haben wir noch nie erlebt! Einer älteren Dame haben sie die Taschen hochgetragen, und bei einem Mieter mit Schwerbehinderung haben sie bis 21 Uhr gearbeitet, damit er 2 Tage früher wieder die Toilette nutzen konnte! Und sie haben so akkurat und sauber gearbeitet, dass kein Staubfetzen in unserer Wohnung war nach den 14 Tagen Sanierung! Als kleine Anerkennung haben wir ihnen jeden Tag Kaffee gekocht. Zum Abschied haben sie uns sogar kleine Geschenke gemacht.“

Bauverein

Helga und Gert Pannekamp,  
Mieter Bauverein Moers

## Köln-Nippes

## GAG und Moderne Stadt bauen im Clouth-Quartier

Die GAG Immobilien AG und die Moderne Stadt GmbH werden 2018 weitere Wohnungsbauten im Clouth-Quartier in Köln-Nippes realisieren. Auf dem Baufeld MI 3a Ost wird die Moderne Stadt 75 Wohneinheiten mit rund 6.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche als Bauträger schlüsselfertig erstellen. Die bis zu vier Zimmer großen und zum Teil familiengerecht zugeschnittenen Wohnungen wurden wirtschaftlich so optimiert, dass Wohnen im Clouth bezahlbar bleibt. Ziel ist die Veräußerung an einen nachhaltig agierenden Investor, der die attraktiven und erschwinglichen Mietwohnungen im Clouth-Quartier langfristig sichert.

Auf dem benachbarten Teil des Baufelds MI 3a West baut die GAG ca. 75 Wohnungen mit rund 5.250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine ca. 360 m<sup>2</sup> große Wohngruppe in Mehrfamilienhäusern mit vier Geschossen plus Staffelge-



Quelle: GAG

Visualisierung der von der GAG geplanten Gebäude auf dem Clouth-Gelände

scho. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die Wohnungsgrößen reichen vom 1-Zimmer-Apartment bis zur 5-Zimmer-Wohnung. Die Wohngruppe wird von der Köln Ring gGmbH betrieben, mit der die GAG bereits bei mehreren Projekten erfolgreich kooperiert. „Wir freuen uns, dass wir dieses städtebaulich exponierte Areal mit einem weiteren Projekt bereichern“, erklärte GAG-Vorstandsmitglied Kathrin Möller. Bereits im Frühjahr 2016 hatte die GAG dort mit Bauarbeiten auf einem Teilstück nahe der Xantener Straße begonnen. Ende 2017 wurden dort 100 Mietwohnungen, 70 davon öffentlich gefördert, fertiggestellt.



Quelle: Moderne Stadt GmbH

Der Moderne-Stadt-Neubau mit 75 Wohneinheiten



Weitere Informationen:  
[www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de) und [www.modernestadt.de](http://www.modernestadt.de)

## Serielles Bauen

## KoWo erstellt Pilotbau

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) bereitet einen städtebaulichen Wettbewerb für den Neubau im Wohngebiet Moskauer Platz, Tallinner Straße vor. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Thüringen (IBA) und der Bundesgartenschau (BUGA) 2021 in Erfurt will die KoWo einen Pilotbau erstellen. Mit dem Bauvorhaben soll verdeutlicht werden, dass die Vorteile des seriellen Bauens, eine hohe Varianz und die städtebauliche Attraktivität nicht im Widerspruch zueinander stehen. 2021 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein und die Häuser und Wohnungen auf den Erfurter Wohnungsmarkt gebracht werden (siehe auch DW 12/2017, S. 8ff.).

Um den Bau preisgünstiger Wohnungen zu beschleunigen, ist die europaweite Ausschreibung des Bundesbauministeriums (BMUB) gemeinsam

mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie vorgesehen. „Die KoWo hat diesen Grundgedanken unterstützt und lässt die Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt ‚Bauen mit Weitblick‘ einfließen“, unterstreicht KoWo-Geschäftsführer Friederich Hermann.



Lageplan des Baufelds an der Tallinner Straße

Quelle: KoWo, Abbildung: Gesties Hack Landschaftsarchitekten GmbH



Weitere Informationen:  
[www.kowo.de](http://www.kowo.de)

A vibrant, expressive oil painting of a man's face, Thorsten Möller. The background is a mix of warm, textured brushstrokes in shades of orange, red, and yellow. The man has short, dark hair and is looking directly at the viewer with a slight smile. He is wearing a dark suit jacket over a white collared shirt.

„Traditionell:  
eben hansea-  
tisch ...

Thorsten Möller,  
*Leiter Unternehmensfinanzierung  
Altonaer Spar- und Bauverein eG*

## Berliner Wohnungsbaugesellschaften Leitlinien für Partizipation vorgesehen

Die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag Wohnungsbau AG Berlin, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH haben Leitlinien zur Partizipation beim Wohnungsneubau vorgestellt, die sie verbindlich umsetzen wollen. Sie wurden im vergangenen Jahr gemeinsam mit der Humboldt-Viadrina Governance Plattform gGmbH im Rahmen der Dialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ entwickelt. Dabei ist es gelungen, eine Verständigung von Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, organisierter Zivilgesellschaft und Wissenschaft über Beteiligungsstufen und -formate sowie Qualitätskriterien in Beteiligungsverfahren zu erreichen. Welches Partizipationsformat zum Einsatz kommt – Information, Konsultation, Mitgestaltung oder Mitentscheidung – richtet sich nach einer begründeten Einordnung. Die wesentlichen Qualitätskriterien, an denen die Beteiligung gemessen werden kann, sind Haltung und gemeinsame Verantwortung, ein frühzeitiger Beginn, Transparenz, Verbindlichkeit und Flexibilität. In Abhängigkeit von der Beteiligungsstufe sind die Erarbei-



Quelle: Die Landeseigenen

Flyer zu den Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau

tung von Bebauungsvarianten oder die Bildung projektbegleitender Gremien Konsens. Die umfassende Information über Bauprojekte als Grundlage jeder Partizipation wird zugesichert.

„Wir sind überzeugt, dass die Leitlinien ein wesentlicher Baustein für konsensorientierte, transparente und für alle Seiten tragfähige und verbindliche Partizipation sein können“, erklärte Stefanie Frensch, die Geschäftsführerin der HOWOGE.

Weitere Informationen:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

## Jugendmigrationsdienste im Quartier Förderung der gegenseitigen Akzeptanz



Das Programm richtet sich an Jugendliche mit Migrationshintergrund

(BMFSFJ) ist, das Miteinander in den Ortsteilen zu verbessern und die gegenseitige Akzeptanz der Menschen in den Wohnvierteln zu erhöhen. Die Maßnahmen reichen von kreativen Workshops für Jung und Alt bis zu gemeinsamen Exkursionen der einheimischen und der zugewanderten Bevölkerung. Vorhandene Angebote und Akteure im Quartier werden in die Vorhaben so weit wie möglich einbezogen.

Mit dem 7 Mio. € teuren Modellprogramm „Jugendmigrationsdienste im Quartier“ sollen Jugendliche in sozial benachteiligten Quartieren zukünftig stärker unterstützt werden. Ziel des Projektes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Weitere Informationen:  
[www.jugendmigrationsdienste.de](http://www.jugendmigrationsdienste.de)

## Altersfreundliches Informationsportal Berliner „SeniorenNetz“ gewinnt Internetpreis

Das „SeniorenNetz“ hat den Goldenen Internetpreis 2017 in der Kategorie „Ältere unterstützen Ältere“ gewonnen. Der Preis wurde u. a. von der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen e. V. (BAGSO) ausgelobt. Ausgezeichnet wurde das Informationsportal für sein flächendeckendes Informations- und Interaktionsnetzwerk von, mit und für ältere Menschen im Berliner Ortsteil Märkisches Viertel. Initiator ist der Verein Netzwerk Märkisches Viertel e. V., ein Zusammenschluss von unterschiedlichen Organisationen, darunter das Wohnungsunternehmen GESOBAU AG. Ziel des „SeniorenNetz“ ist, Älteren zu ermöglichen, internetfähige Geräte wie Smartphones oder Tablet-PCs selbstständig zu nutzen und Funktionen wie E-Mail, Google-Suche, Skype, Facebook und andere Anwendungen kennenlernen und durchführen zu können.



Projektmitglieder des „SeniorenNetz“ nehmen den Goldenen Internetpreis 2017 entgegen

Weitere Informationen:  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de) und [www.seniorennetz.berlin](http://www.seniorennetz.berlin)



## Wohnungsbau in Berlin-Karlshorst

# Kompromiss zur teilweisen Bebauung der Ilsehöfe

Es geht weiter: Nach einem Partizipationsverfahren und der mehrfachen Überarbeitung der Pläne wurde für die Wohnsiedlung Ilsestraße im Berliner Bezirk Karlshorst ein Kompromiss gefunden. Zwei der drei Innenhöfe aus dem Bestand der HOWOGE



Quelle: chora Landschaftsarchitektur / CKRS - Architekten-gesellschaft

Wohnungsbau-gesellschaft mbH mit insgesamt acht 4- bis 6-geschossigen Gebäuden sollen nun bebaut werden. Dadurch können 187 barrierearme, kompakte Neubauwohnungen entstehen, von denen die Hälfte gefördert und zu Einstiegsmietten von 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Darüber hinaus umfassen die Pläne eine Kita, ein Blockheizkraftwerk und 83 Stellplätze. Die Außenanlagen sollen auf Zusage der HOWOGE gemeinsam mit den Anwohnern und mit Vorschlägen aus dem Konzept des „Karlshorster Wiesenparks“ entwickelt werden.

 Weitere Informationen:  
[www.howoge.de](http://www.howoge.de)

### LITERATURTIPP

## 50 Jahre Neulobeda

Die Neuerscheinung im Auftrag der jena-wohnen GmbH erzählt die Geschichte des Stadtteils Neulobeda von den Anfängen bis zur Gegenwart in Wort und Bild. Sechs Autoren beleuchten die bauliche, kulturelle und soziale Entwicklung auf knapp 100 Seiten. Angefangen mit der Entstehungszeit wird neben den einzelnen Planungsphasen auch das Konzept des sozialistischen Wohnungskomplexes beschrieben und mit der Entstehung von Großsiedlungen in Westdeutschland verglichen. Darüber hinaus geht die Veröffentlichung ebenso auf naturräumliche Strukturen und Begrünungskonzepte wie die schwere, von massenhaftem Wegzug geprägte Phase nach 1990 ein. Unter dem Titel „Von der Talfahrt auf die Überholspur“ werden einzelne Etappen der Genesung aufgezeigt. Auch der Einfluss der jena-wohnen auf die Genese des Stadtteils in Jena wird anhand von Beispielen aufgezeigt.



Quelle: jena-wohnen GmbH

„Im großen Maßstab. 50 Jahre Neulobeda“, erhältlich in den jena-wohnen Servicecentern, kostenfrei, [post@jena-wohnen.de](mailto:post@jena-wohnen.de)



## Traditionell: eben hanseatisch

*Seit Jahrzehnten arbeiten wir bereits mit Dr. Klein vertrauensvoll zusammen. Rund um das Thema Finanzierung erhalten wir alles aus einer Hand. Kontinuität in der Betreuung und kompetente Ansprechpartner lassen uns gemeinsam schnell Lösungen für unsere Herausforderungen finden.*

*Ergebnis: Unsere Genossenschaftsstrategien fließen bei allen neuen Finanzierungskonzepten mit ein. Als mywovi-Pilotkunde haben wir als Erster von den Vorzügen profitiert und schätzen seitdem die Transparenz. Dr. Klein ist für uns einfach präsent; ist da, wenn Projekte anstehen. So wie wir es brauchen: schnell und verlässlich. Ohne Wenn und Aber: Eben hanseatisch – das passt zu uns.“*

**Thorsten Möller,**  
Leiter Unternehmensfinanzierung  
Altonaer Spar- und Bauverein eG

## Sharing-Angebote in der Wohnungswirtschaft

# Pendleton Barracks Gießen – Sharing-Kultur in der Kaserne

Zunächst schien es nur eine Idee ohne Aussicht auf Verwirklichung: gemeinschaftliches Wohnen in einer ehemaligen Kaserne, Sozialmieter und Studenten-WGs Tür an Tür. Mit Hilfe der Stadt Gießen und des hessischen Wissenschaftsministeriums wurden die Pendleton Barracks zu einer Siedlung mit günstigem Wohnraum für Studenten und Familien – mit Mietercafé, Töpferwerkstatt und Kletterbunker. Eine lebendige Gemeinschaft entwickelte sich, für die das Prinzip „Teilen statt Besitzen“ selbstverständlich wurde.



**Hartmut Netz**  
freier Journalist  
München

Gießen wurde im Mittelalter als Militärstützpunkt des Grafen von Gleiberg gegründet und ist seither eine vom Militär geprägte Stadt. Die Bleidorn-Kaserne, erbaut als Artilleriekaserne für pferdebespannte Geschütze, war nur einer von mehreren Militärkomplexen, die die Nazis in den Jahren 1935 bis 1938 in der Stadt errichteten oder ausbauten. Anders als der historische Stadtkern Gießens, den die britische Luftwaffe im Dezember 1944 in Schutt und Asche legte, überstanden die Militärbauten den Weltkrieg ohne größere Schäden. Als im April 1945 die Amerikaner die Stadt besetzten, requirierten sie die Bleidorn-Kaserne für ihre Zwecke und benannten sie nach einem ihrer Kriegshelden in Pendleton Barracks um.

### Neues Leben in historischen Kasernenbauten

1992, mit dem Abzug der Amerikaner, brach für das Kasernengelände eine neue Ära an. Initiativen aus dem studentischen Milieu entwickelten ein Konzept für den Umbau der Kaserne in Sozial- und Studentenwohnungen. Dazu muss man wissen, dass Gießen als Universitätsstadt mit der höchsten Studentendichte in ganz Deutschland gilt: Von heute rund 84.000 Einwohnern studieren etwa 37.000 an den fünf Hochschuleinrichtungen der Stadt. „Wir wollten Wohnraum schaffen für eine Klientel, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwer tut“, erinnert sich



Quelle aller Fotos: Rolf Weigst



Mit dem Einzug der ersten Mieter entstand auch das erste Sharing-Angebot: Mit Bohrmaschine und Leiter fing es an, auch das gemeinschaftliche Gärtnern findet großen Anklang

Rainer Stoodt, der damals ehrenamtlich bei der studentischen Wohnungshilfe tätig war und heute Geschäftsführer der Gesellschaft für Soziales Wohnen m.b.H. (GSW) ist, die die Pendleton Barracks verwaltet.

Gesellschafter der GSW - die eigens für Umbau und Verwaltung des ehemaligen Kasernengeländes gegründet wurde - sind jeweils zu einem Drittel die Stadt Gießen, die Mieter der GSW-Wohnungen sowie die Projektgruppe und Partner GBR, ein Zusammenschluss verschiedener sozialer Vereine und Verbände. 1995 begann die neugegründete Gesellschaft dann mit dem Umbau. Die Kasernengebäude wurden entkernt, große Wohnküchen für WGs eingerichtet und alle Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen erneuert.

Insgesamt entstanden 90 Wohnungen, 33 bis 140 m<sup>2</sup> groß, für Alleinstehende, Familien und studentische Wohngemeinschaften, sowie ►



1995 begann der Umbau: Die Kasernengebäude wurden entkernt, große Wohnküchen für WGs eingerichtet und alle Heizungs-, Sanitär- und Elektro-Installationen erneuert



In den mehr als 20 Jahren des Bestehens hat sich in den historischen Kasernenbauten eine lebendige Gemeinschaft entwickelt, für die das Prinzip „Teilen statt Besitzen“ zum selbstverständlichen Bestandteil ihres Lebens geworden ist. Auch ein Kletterturm wird gemeinschaftlich betrieben



Die Unterstützung der Kultur des Teilens kostet das Unternehmen manchmal etwas Geld, wird durch die Zufriedenheit der Mieter jedoch mehr als aufgewogen - und auch in anderer Hinsicht lohnt sich die Aufgeschlossenheit: Leerstand und Vandalismus sind kein Thema in den Pendleton Barracks

großzügige Gemeinschaftsräume für Partys und Veranstaltungen. Heute leben in den Pendleton Barracks rund 270 Menschen. GSW-Geschäftsführer Rainer Stoodt betont: „Unsere Mieten liegen bei durchschnittlich 5,15 €/m<sup>2</sup>.“

#### Erste Sharing-Angebote

Mit dem Einzug der ersten Mieter entstand auch das erste Sharing-Angebot: „Mit Bohrmaschine und Leiter fing es an“, erinnert sich der GSW-Geschäftsführer. Seitdem verleiht die GSW alles, was für Kleininstallationen und Reparaturen in der Wohnung benötigt wird. Schon bald kam die Vermietung von Haushaltsgroßgeräten dazu. Mieter, die Waschmaschine oder Kühlschrank nicht selbst kaufen wollen, nehmen ein GSW-Gerät. Alle mietbaren Haushaltsgroßgeräte seien Stromsparmodelle der höchsten Effizienzklasse, sagt Stoodt.

### SHARE ECONOMY IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Quelle: FH Erfurt

Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft“ (KoSEWo) lautet der Titel des Forschungsprojektes des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF), in dessen Rahmen 2016 eine bundesweite Onlinebefragung von Wohnungsunternehmen in Kooperation mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) durchgeführt wurde. Im Mittelpunkt des Forschungsvorhabens standen die

Entwicklungen und Potenziale sowie zukünftigen Trends von kollaborativen Innovationsprozessen in der Wohnungswirtschaft. Weiterhin wurden die technologischen Möglichkeiten im Zusammenhang mit den Wertvorstellungen, der Bereitschaft und den Widerständen zu nachhaltigen Konsummöglichkeiten verschiedener Bevölkerungsgruppen und den wirtschaftlichen Anforderungen der Wohnungswirtschaft betrachtet.



Download des Ergebnisberichts unter:

[http://www.gdw-bundesverband.de/download/KoSEWo\\_Online-Befragung.pdf](http://www.gdw-bundesverband.de/download/KoSEWo_Online-Befragung.pdf)



## Interview mit Prof. Dr. Heidi Sinning

### „Zufriedene Mieter und ein positives Image“

Im Jahr 2016 befragte das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt in Zusammenarbeit mit der Bergischen Universität Wuppertal rund 2.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu ihren Sharing-Angeboten und den damit gemachten Erfahrungen. Die Leiterin des Instituts spricht über zufriedene Hausgemeinschaften, traditionelle und innovative Sharing-Angebote und neue Entwicklungen in der Schweiz.

#### **Was sind die bei Mietern und Wohnungsunternehmen beliebtesten Sharing-Angebote?**

In den Top Ten der Sharing-Angebote rangieren Gemeinschaftsgärten sowie Gemeinschaftsräume zum Feiern und für Veranstaltungen sowie gemeinschaftliche Wohnangebote wie Alten- und Studenten-WGs ganz oben. Auch das Carsharing hat sich in den vergangenen Jahren etablieren können. Neuere Sharing-Ansätze wie Leih- und Tauschbörsen oder Angebote im Energie-, Ernährungs- oder Wissensbereich sind dagegen noch unterrepräsentiert.

#### **Folgen Wohnungsunternehmen, die so etwas anbieten, nur einem Zeitgeist, der „Nutzen statt Besitzen“ propagiert?**

Nein, Sharing ist ein langfristiger Trend. Gemeinsame Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume zum Feiern oder Gästewohnungen für auswärtigen Besuch bieten Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen ja schon seit Langem an. Diese traditionellen Angebote werden am stärksten von Älteren und Familien angenommen. Innovative Angebote wie Tausch- und Leihbörsen oder Foodsharing, die jetzt noch zarte Pflänzchen sind, werden künftig aber an

Bedeutung gewinnen. Das zeigt sich am Beispiel des Carsharings, das für junge Leute, Familien und Haushalte mit geringem Einkommen auch deshalb interessant ist, weil sich damit Geld sparen lässt.

#### **Sharing-Angebote kosten Geld. Was bekommt ein Wohnungsunternehmen dafür?**

Zufriedene Mieter und ein positives Image auf dem Wohnungsmarkt. Sharing-Angebote verbessern die Bindung zwischen Mieter und Vermieter; dadurch sinken Fluktuation und Leerstandsrate. Zudem wird das Gemeinschaftsgefühl der Hausgemeinschaft gestärkt, was einem friedlichen Zusammenleben förderlich ist.

#### **Was kann ein Wohnungsunternehmen tun, um die Kultur des Teilens unter seinen Mietern zu fördern?**

Es sollte immer ein offenes Ohr für die Bedürfnisse der Mieter haben und mit ihnen diskutieren, welche Angebote interessant sein könnten. Denn jede Hausgemeinschaft ist anders. Ein Konzept, das in dem einen Haus funktioniert, lässt sich nicht eins zu eins auf ein anderes übertragen. Ob sich eine lebendige Kultur des Teilens entwickelt, hängt al-

erdings auch von der Einstellung des Wohnungsunternehmens selbst ab. Versteht es sich als Akteur und Unterstützer, können Sharing-Angebote durchaus zum Selbstläufer werden.

#### **Machen Sharing-Angebote das Wohnen in der Stadt bezahlbarer?**

Dafür ist Zürich ein gutes Beispiel. Wer dort lebt, hat entweder viel Geld oder wohnt in einer Genossenschaftswohnung, denn die innovativsten Akteure auf dem äußerst engen Züricher Wohnungsmarkt sind Genossenschaften. Die Wohnungen in den Genossenschaftsprojekten Kalkbreite und Hunziker Areal sind vergleichsweise klein; dafür teilen sich die Bewohner beispielsweise eine große Küche. In der Mobilitätsstation Hunziker Areal kann man sich vom E-Bike übers Lastenrad bis zum Elektroauto alle möglichen Fahrzeuge ausleihen. Ein eigenes Auto darf man dort allerdings nicht besitzen. Dafür sind die Wohnungsmieten ein Drittel niedriger als auf dem privaten Wohnungsmarkt.

#### **Vielen Dank für das Interview.**

Die Fragen stellte Hartmut Netz.

Als Nächstes stellte eine Mieterin im Keller einen Brennofen auf – die Töpferwerkstatt mit Töpferkursen und Gratistöpfen für Kasernenbewohner war geboren. Zudem betreiben die Mieter in Eigenregie ein Café und einen Umsonstladen, ziehen in Mikrogärten unter Anleitung eines Gärtners gemeinsam Tomaten und Paprika und geben in der Foodsharing-Ausgabestelle kostenlos Lebensmittel, deren Ablaufdatum kurz bevorsteht, an Bedürftige ab.

#### **Teilen als Wohnprinzip**

„Die meisten Projekte werden nach einer Anlaufphase von den Bewohnern getragen“, erläutert Stoodt das Sharing-Prinzip der GSW, das ganz auf die Initiative der Mieter setzt. „Wer eine Idee hat, kann sich an uns wenden. Wir helfen bei der Realisierung.“ Den Raum für den Umsonstladen hat die GSW beispielsweise mietfrei zur Verfügung gestellt. Zwar koste die Kultur des Teilens, die sich über die Jahre unter den Kasernen-Bewoh-

nern entwickelt habe, manchmal etwas Geld, sagt Stoodt: „Doch das wird durch die Zufriedenheit unserer Mieter mehr als aufgewogen.“ Auch in anderer Hinsicht lohnt sich die Aufgeschlossenheit der GSW: Leerstand und Vandalismus sind kein Thema in den Pendleton Barracks. ■



Weitere Informationen:  
[gsw-giessen.de/wohnprojekt-pendleton](http://gsw-giessen.de/wohnprojekt-pendleton)

## Aufwertung des Wohnungsbestands

### Bau AG investiert 14,8 Mio. €

Die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG (Bau AG) setzt weiter auf die Sanierung ihres Wohnungsbestands und investiert 2018 rund 14,8 Mio. €. Im Zuge der periodischen Instandhaltung wird die optische Aufwertung zahlreicher Fassaden fortgeführt, in einigen Quartieren werden zusätzlich neue Fenster eingebaut. Die Wohnanlage Bruchstraße 12 bis 16 und Karpfenstraße 11 bis 13 wird an das Fernwärmenetz angeschlossen, die Wohnungen erhalten neue Fenster. Im zweiten Schritt werden Dächer und Haustüren erneuert, die Fassaden und Treppenhäuser überarbeitet und die obersten Geschossdecken und Kellerdecken gedämmt. Die Bau AG plant darüber hinaus, den gesamten Wohnungsbestand alten- und behindertenfreundlich herzurichten, sofern sich die Wohnungen im Erdgeschoss befinden oder mit einem Aufzug erreichbar sind.

Die Arbeiten zum Projekt „Nils“ für lebenslanges und generationenübergreifendes Wohnen im Quartier schreiten voran. Bis auf die Außenarbeiten ist der Standort im Goetheviertel fertiggestellt. Auch die Neubauarbeiten der Punkthäuser in der Friedenstraße 61 bis 65 für ein weiteres „Nils“-Projekt im Grübentälchen machen sichtbare Fortschritte. Im Herbst 2018 sollen die ersten 17 barrierearmen Mietwohnungen und das Wohncafé



Quelle: BauAG

Modernisiertes Gebäude im Kaiserslauterner Goetheviertel

„Guud Stubb“ bezogen werden. Insgesamt entstehen dort über 50 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Singles und Familien, Jung und Alt, gesunde und kranke, körperlich beeinträchtigte und nichtbehinderte Menschen.

Weitere Informationen:  
[www.bau-ag-kl.de](http://www.bau-ag-kl.de)

## Ersatzneubau

### Nachfrage nach neuen Wohnmodellen steigt



Quelle: bauverein AG

Visualisierung des aktuellen Bauprojekts in der Lincoln-Siedlung

Die bauverein AG hat das dritte von bislang fünf geplanten Bauprojekten in der Darmstädter Lincoln-Siedlung gestartet. Auf einem ca. 7.000 m<sup>2</sup> großen Teilbereich entstehen zwei Gebäude mit 77 frei finanzierten

Wohnungen im KfW-55-Standard. Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind sowohl für Alleinstehende als auch größere Familien geeignet. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind bei Bedarf mühelos rollstuhlgerecht umbaubar. Die beiden Gebäude sollen voraussichtlich im Frühjahr 2019 bezugsfertig sein. Auf einem zweiten Teilbereich werden ab dem zweiten Quartal 2018 drei weitere Häuser mit 146 öffentlich geförderten Wohnungen errichtet. Hintergrund dieses Ersatzneubauprojekts ist, dass sich die ursprünglich geplante Modernisierung der Bestandsgebäude aufgrund gravierender Mängel nicht umsetzen ließ.

Ein weiteres Ersatzneubauprojekt der bauverein AG konnte bereits an die Mieter übergeben werden. In der Rodgaustraße 6 und 10 sind in nur 5-monatiger Bauzeit 32 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden. Der schnelle Baufortschritt war u. a. durch den Einsatz vorgefertigter Decken- und Wandelemente, vor Ort einbaubarer Badmodule und den Verzicht auf eine Unterkellerung möglich. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei und großzügig geschnitten. Die Kombination von kleinen und großen Wohnungen soll ein Mehrgenerationenwohnen ermöglichen.

„Wir reagieren mit den Bauprojekten frühzeitig auf eine steigende Nachfrage nach anderen Wohnmodellen“, so bauverein-Vorstand Armin Niedenthal.

Weitere Informationen:  
[www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de)

## Modernisierung und Dachgeschossausbau

# Vier neue Dachgeschosswohnungen für Berliner Altbau

In einem ehemaligen Berliner Offiziershaus im südlichen Ortsteil Lankwitz sind vier neue Dachgeschosswohnungen entstanden. Die Entscheidung, das Dachgeschoss auszubauen, fiel im Zuge einer umfassenden Modernisierung aufgrund eines Brandschadens. Neben der Erneuerung der kompletten Haustechnik wurden im Dachgeschoss auch neue Fenster des Herstellers Velux eingesetzt. Rollläden und Verdunkelungsrollos sollen im Winter die Wärmedämmung fördern und im Sommer vor Hitze schützen.

Quelle: Velux Deutschland GmbH



Wohnraum bis unters Dach: Im Rahmen der Modernisierung sind vier neue Wohnungen entstanden

## Geförderter Wohnungsbau

# GEWOFAG-Bauprojekte schreiten voran

An der Schittgablerstraße im Stadtbezirksteil Lerchenau hat die Münchener GEWOFAG Holding GmbH 46 neue Wohnungen fertiggestellt, alle sind bereits vermietet. Nach zwei Objekten am Dantebad und an der Bodenseestraße ist dies das dritte „Turboprojekt“ mit einem hohen Vorfertigungsgrad. „Die guten Erfahrungen haben wir auch hier genutzt und die Gebäude in Holzsystembauweise erstellt. So konnten wir binnen Jahresfrist fast 50 bezahlbare Wohnungen schaffen“, sagte Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung.



Quelle: Roland Weegen

Die geplanten Wohnungen in der Hochäckerstraße

An der Hochäckerstraße im Stadtteil Perlach baut das kommunale Unternehmen auf vier Baufeldern 271 geförderte Wohnungen sowie mehrere soziale Einrichtungen. Rund 100 Wohnungen sind seit dem Frühjahr 2017 bezogen, weitere 140 Wohnungen wurden gerade fertiggestellt. Im Sommer 2019 beginnt der Bau weiterer 27 Wohnungen, eines Kinder- und Familienzentrums und eines Nachbarschaftstreffs. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant. Insgesamt investiert die GEWOFAG rund 67 Mio. €. Außerdem hat das Unternehmen mit dem Bau von weiteren Gebäuden im Prinz-Eugen-Park im Stadtteil Bogenhausen begonnen. Auf den Baufeldern WA 1 und WA 2 eines ehemaligen Kasernengeländes werden bis Herbst 2019 124 und bis Frühjahr 2020 weitere 161 Wohnungen inklusive drei betreuter Wohngruppen sowie zwei Kitas und ein Gemeinschaftsraum realisiert. 221 Wohnungen werden durch verschiedene Modelle gefördert, 64 Wohnungen entstehen als konzeptioneller Mietwohnungsbau. Die GEWOFAG investiert rund 82 Mio. €.



Quelle: ARGE AllesWirdGut Architektur und wip, wimmernundpartner

Visualisierung des Neubaus im Prinz-Eugen-Park

Weitere Informationen:  
[www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)

# SICH IMMER W RICHTIGEN FR

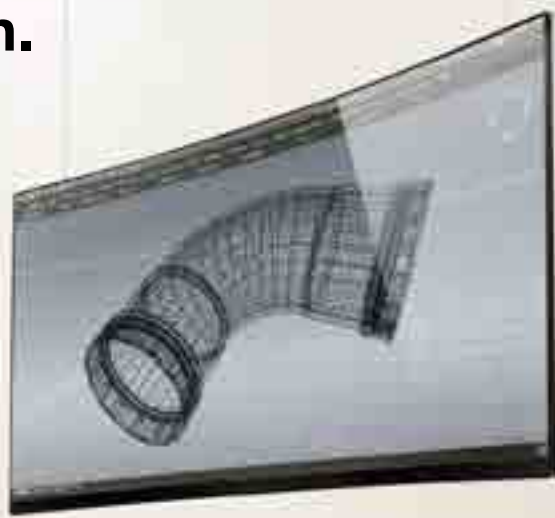
**Um immer wieder innovative Antworten**

Nur wer sich in über 115 Jahren immer wieder neu erfindet, wird dem eigenen Anspruch, stets höchste Qualität zu fertigen, auch gerecht. Immer neue Produktentwicklungen verschaffen unseren Kunden einen entscheidenden Vorteil bei der täglichen Arbeit. Ganz gleich ob durch Zeitersparnis oder erhöhte Sicherheit. Die Einführung des Profipress-Systems oder die Entwicklung der SC-Contur sind dabei nur zwei von vielen Beispielen, die dies überzeugend unter Beweis stellen. **Viega. Höchster Qualität verbunden.**



# IEDER DIE AGEN STELLEN.

zu finden.



## Neubau in Findorff

### Wohnungen für Berufstätige mit kleinerem Einkommen

Die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen errichtet in der Kissinger Straße im Stadtteil Findorff ein 4- bis 5-geschossiges Mehrfamilienhaus. Auf dem knapp 1.430 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen insgesamt 28 geförderte Wohnungen, die bezahlbaren Wohnraum auch für Berufstätige mit kleinerem Einkommen bieten. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf ca. 4,7 Mio. €. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2019 geplant. „Wir arbeiten intensiv an der Schaffung neuen Wohnraums in den Quartieren. Durch die Bebauung von innerstädtischen Flächen nutzen wir das bestehende Potenzial unserer Quartiere und erweitern unser Portfolio gezielt um dringend benötigten Wohnraum“, sagte der GEWOBA-Vorstandsvorsitzende Peter Stubbe bei der Grundsteinlegung.



Weitere Informationen:  
[www.gewoba.de](http://www.gewoba.de)



Quelle: GEWOBA

Visualisierung des Neubaus in Findorff

Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben eine Größe von 28 bis 89 m<sup>2</sup>. Sie sind barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen, zwei Wohnungen werden rollstuhlgerecht gebaut. Das Gebäude entsteht energieeffizient im KfW-55-Standard und bezieht seine Heizwärme über ein Blockheizkraftwerk. Zusätzlich steht den Mietern eine öffentliche Carsharing-Station für Elektroautos zur Verfügung. Die Müllentsorgung erfolgt über ein Unterflursystem.

## Teil- und Vollmodernisierung

### Attraktivität der Bestandswohnungen gesteigert

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) hat im vergangenen Jahr etwa 60 Wohnungen in ihrem Bestand teil- oder vollmodernisiert. Dabei wurden u. a. die Elektrik erneuert, die Bäder saniert und Designböden verlegt. Insgesamt investierte die ABG 1,5 Mio. €.

Darüber hinaus sind im Wohnungsbestand Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietung erfolgt. „Am Lennestein 6-12 sanierten wir vier Wohnungen. Neue Heizungen mit Heizkörpern, neue Wohnungstüren, bodengleiche Duschen oder begehbbare Badewannen verwandeln diese Wohnungen nun in attraktive Angebote für Neummieter“, sagt Kundenbetreuer Stefan Bartsch. In der Nordstraße will die ABG ein Wohngemeinschaftshaus errichten. In Planung sind fünf bis sechs WG-Zimmer sowie eine Gemeinschaftsetage für Kochen, Wohnen und Essen. Das Untergeschoss soll mit Sportgeräten und einem Wellnessbereich ausgestattet werden.



Quelle: ABG

60 Wohnungen der ABG wurden 2017 teil- oder vollmodernisiert



Weitere Informationen:  
[www.altenaer-baugesellschaft.de](http://www.altenaer-baugesellschaft.de)

## Dachaufstockung

### GdW startet „100 Tausend Dächer“-Initiative

Die bundesweite „100 Tausend Dächer“-Initiative des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. möchte durch Dachaufstockungen kostengünstigen und effizienten Wohnungsbau in Wachstumsregionen ankurbeln. Sie wurde in Kooperation mit dem Bundesverband der Gipsindustrie e.V. und dem FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V. neu ins Leben gerufen.

Den Verbänden zufolge könnten Aufstockungen bestehender Gebäude einen entscheidenden Beitrag zur Lösung des Wohnraumbedarfs vor allem im innerstädtischen Bereich leisten. Das Wohnangebot im Quartier würde verbreitert, was die soziale und demografische Mischung begünstigt. Energetisch optimierte Aufstockungen würden zudem die Energieeffizienz des gesamten Hauses verbessern – ein wesentlicher Aspekt mit Blick auf die Erreichung der Klimaziele 2050. Zudem fielen keine Grundstückskosten an, es würde kein zusätzliches Bauland benötigt und Grünflächen blieben unversiegelt.

Um dieses Potenzial zu nutzen, müssten deshalb baurechtlich und wirtschaftlich günstige Rahmenbedingungen auf kommunaler, Landes- und Bundesebene geschaffen werden: So fordern die Verbände, die derzeitigen Regelungen zu Abstandsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, zu Stellplatzpflichten und zum Brandschutz flexibler zu gestalten. Bauherren dürften nicht entmutigt, sondern müssten vielmehr dazu ermuntert werden, neuen, dringend benötigten Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten zu schaffen. Es brauche zudem wirtschaftliche Anreize, damit der mit Dachaufstockungen verbundene Mehraufwand bei der Planung und Ausführung zumindest teilweise kompensiert werden könne.



Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de), [www.gips.de](http://www.gips.de) und [www.fmi-mineralwolle.de](http://www.fmi-mineralwolle.de)

## Finanzierung aus Eigenmitteln

# WGS baut in der Dresdener Südvorstadt

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G. (WGS) beginnt im Sommer 2018 mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Dresdener Südvorstadt. Auf einem ehemaligen Garagengrundstück in der Hübnerstraße sollen 15 Wohnungen in zwei miteinander verbundenen Baukörpern entstehen, davon zwei Maisonettewohnungen. Geplant sind 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 95 m<sup>2</sup>.

In der Liebigstraße 14 werden 16 Wohnungen, darunter eine Maisonettewohnung, in einem 4-geschossigen Haus realisiert. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen haben Wohnflächen von 50 bis 120 m<sup>2</sup>.

Die beiden Neubauten in zentraler, innenstadtnaher Lage sollen bis Mitte 2019 fertiggestellt werden. Die WGS investiert rund 7 Mio. € in die Bauprojekte und finanziert sie komplett durch Eigenmittel.

Der Neubau in der Liebigstraße 14 fügt sich in die Architektur der Südvorstadt ein



Quelle: WGS

Weitere Informationen:  
[www.wgs-dresden.de](http://www.wgs-dresden.de)

## Förderbescheid übergeben

# Neubau von Sozialwohnungen in Butzbach

Die Butzbacher Wohnungsgesellschaft GmbH (BWG) errichtet auf dem Grundstück „An der Koppelwiese 1“ ein 2-geschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss, in dem insgesamt 22 Mietwohnungen entstehen, 18 davon als geförderte Sozialmietwohnungen. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich auf rund 3,1 Mio. €, das Land beteiligt sich mit Fördermitteln in Höhe von 1,6 Mio. €. Die Stadt Butzbach hat das Baugrundstück zur Verfügung gestellt, was einer Finanzierungsbeihilfe von 281.000 € entspricht. Die 18 Sozialmietwohnungen werden mit einer Anfangshöchstmiete von 6,38 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Betriebskosten) angeboten. Die Wohnungen verfügen über ein bis vier Zimmer mit Wohnflächen zwischen 49 und 77 m<sup>2</sup>. Der energieeffiziente Bau sorgt für niedrige Nebenkosten und leistet gleichzeitig einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz, sagte Priska Hinz, Hessens Ministerin für Stadtentwicklung, bei der Übergabe des Förderbescheids.

Weitere Informationen:  
[www.immo-butzbach.de](http://www.immo-butzbach.de)



## Gemeinsam mit Überblick planen

### Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft

Den Überblick behalten und dabei jedes Detail beachten – so verstehen wir unsere Aufgabe. Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung.

[info@wlbank.de](mailto:info@wlbank.de)  
[www.wlbank.de](http://www.wlbank.de)



 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



## Digitale Transformation mit KIRCHHOF PROWOH®



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de) ☎ 0180 KIRCHHOF



Quelle aller Fotos: Kone

Offene Gestaltung und optimale Ausnutzung des Grundstücks: Das Ensemble wirkt großzügig und leicht. Sicherheitsaspekte wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt

## Im Herzen von Lehrte

# Attraktiv wohnen in der Innenstadt

Immer mehr Menschen drängen in die Ballungsräume. Wie kann dort aber attraktiver und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden? Eine Antwort gibt das Quartier 16 in Lehrte bei Hannover. Dort gelang es der städtischen Lehrter Wohnungsbau GmbH und ihrem Planer, die Mieten deutlich unter 10 €/m<sup>2</sup> zu halten.



**Nicole Köster**  
Leiterin Marketing  
& Kommunikation  
Kone GmbH  
Hannover

Dies war mit ganz klassischen Mitteln möglich. Architekt Jochen Beckröge vom hannoverschen Büro Schulze & Partner Architektur erklärt: „Wir haben das Grundstück so optimal ausgenutzt, wie es im

Rahmen der umgebenden Bebauung eben möglich war. Ferner wählten wir eine möglichst geschlossene Bauweise, um Ummantlungsflächen mit teurer Außendämmung so klein wie möglich zu halten. Und es gab eine Förderung der Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank.“

### Geschickt geplant

Bis Frühjahr 2017 entstanden auf der Fläche einer abgerissenen Berufsschule zwei voll unterkellerte L-förmige Gebäuderiegel mit Erdgeschoss und

drei Obergeschossen, die einen begrünten Hof umschließen. Die geschickte Platzierung der fünf Gewerbeeinheiten und 45 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, insbesondere der großen 4-Zimmer-Einheiten in den Eckbereichen, vermied Zweispänner. Denn das hätte nur zwei Wohnungen pro Treppenpodest und somit höhere Kosten bedeutet. „Mit Drei- und sogar Vierspännern hält man die Erschließungsflächen im Rahmen“, sagt Beckröge. So passte sogar eine große Tiefgarage ins Budget, die sich unter weiten Teilen des Innenhofes erstreckt

Das Quartier 16 ist eines der Vorzeigebauwerke der Lehrter Wohnungsbau. Lichtdurchflutete Wohnungen mit bodentiefen Fenstern und großzügige, moderne Wohnungsschnitte bieten eine hohe Wohnqualität. Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen sind barrierefrei erreichbar

Quelle: Schulze & Partner Architektur



und über Oberlichter mit Tageslicht versorgt wird. „Wir haben in Lehrte einen vergleichsweise hohen Stellplatzschlüssel von 1,2“, sagt der technische Leiter des Bauherrn, Daniel Koch. „Die Innenstadt ist nur wenige Meter entfernt, dazu kommen das Amtsgericht und eine Schule, die ein gewisses Verkehrsaufkommen erzeugen.“ Auch die Mieter sind viel mit dem Auto unterwegs. In Windeseile waren die Wohnungen und die Stellplätze vergeben.

#### Feine Technik

Auch technisch hat das Gebäude einiges von dem zu bieten, das bis heute nicht selbstverständlich ist. So ist in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten ein KNX-Bussystem zur Gebäudesteuerung vorinstalliert. „Wenn ein Nutzer seine Wohnung zum Smart Home machen will, um dadurch Licht und Jalousien zu steuern, kann er die Komponenten leicht nachrüsten lassen“, betont Koch.

Wärme und Strom bezieht das Quartier 16 durch ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk (BHKW), das von den Stadtwerken Lehrte in einer gegenüberliegenden Schule eingebaut wurde. „Das BHKW ist so ausgelegt, dass neben der Schule und dem Quartier 16 zwei weitere Gebäude versorgt werden können“, erklärt Koch mit Blick auf ein nahegelegenes Grundstück, das nach 2020 bebaut werden soll, und ein Nach- ▶

**TECE**  
close to you

**LÖSUNGEN,  
KEINE  
PROBLEME.**

„Just in Time“ auf die Baustelle

»Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke.«



[www.tece.de](http://www.tece.de)



Liebe fürs Detail: Lackierte Aluminiumrahmen und Trespaplatten mit Holzoptik lockern die Außenfronten auf

Steuerberaterkanzlei und Arztpraxen sorgen für Publikumsverkehr.

Trotz der nahen Schule ist es im Quartier ruhig. Das schätzen die Bewohner. „Es lässt sich gut wohnen hier“, sagt Rüdiger Lesse. Vor wenigen Monaten zog er mit seiner Frau in die Lehrter Innenstadt, um bei seiner Familie zu sein. Nun bewohnen die Rentner eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Balkon, einer offenen, ans Wohnzimmer anschließenden Küche und Zugang zum Aufzug. Dieser ist einer von fünf maschinenraumlosen Aufzügen des Herstellers Kone. Die barrierefreien Kabinen mit einer Tragkraft von 630 kg bzw. acht Personen wirken durch die Kombination von Edelstahl mit wandhohen Spiegeln licht und großzügig.

#### Sicher ist sicher

„Wir wollten eine helle, transparente Gestaltung der Aufzüge und des gesamten Quartiers und das nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern auch der Sicherheit wegen“, sagt Daniel Koch. Daher wurden in der gesamten Anlage unübersichtliche Ecken und tote Winkel so weit als möglich vermieden. Auch die Polizei wurde von Beginn an in die Planung einbezogen, aber nicht nur für die Wegeführung und Beleuchtung, sondern auch für die technische Ausstattung der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten. So erhielten die Räume je nach Lage und Einbruchrisiko zertifizierte Fenster- und Wohnungstürsysteme mit entsprechenden Schließanlagen. Am Ende stand das „Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“.



Durch geschickte Platzierung der großen Wohnungen konnten die Kosten für die Erschließung optimiert werden, die durch Aufzüge barrierefrei erfolgt

bargebäude, dessen Bau bereits im April diesen Jahres beginnen wird.

Die Kaltmieten für die Wohnungen liegen bei 8,50 €/m<sup>2</sup>, für das Penthouse bei 9 € und für die Gewerbeflächen bei 9,50 € kalt. „Wir können nicht zaubern, aber wir haben von verschiedenen Faktoren profitiert“, sagt Frank Wersbe, Geschäftsführer der Lehrter Wohnungsbau. Durch das von den Stadtwerken gebaute und betriebene BHKW habe sich eine eigene Heizungsanlage erübrigt. Auch die frühzeitige Einbeziehung der TGA-Planer zahle sich aus. Zudem habe man Glück gehabt: Die Baukosten zogen Mitte 2015, kurz nach der Vergabe der Bauleistungen, stark an. „Heute wären so geringe Mieten nicht mehr möglich“, sagt er. Die Kosten für die Wohn- und Gewerbeeinheiten im Nachbargebäude werden ca. 20% höher liegen.

#### Lebendig gestaltet

Planer des Nachbargebäudes ist wieder Architekt Jochen Beckröge, der sich bei der Gestaltung am Quartier 16 und seiner Fassade orientiert. Um die Außenfronten aufzulockern, haben Bauherr und Architekt dort dunkelgrau lackierte Aluminiumrahmen und Trespaplatten mit holzähnlicher Oberfläche gewählt, ein witterungsbeständiges Verbundmaterial. „Im Grunde haben wir so gebaut, wie es statisch und ökonomisch am günstigsten ist: mit Fensteröffnungen, die genau übereinanderliegen“, sagt der Architekt. Aber

weil die Rahmen und Platten geschickt angeordnet wurden, entsteht der Eindruck einer warmen, lebendigen Fassade.

Entsprechend zufrieden sind die Mieter wie Silvana Ilsemann-Stephan, die ihr Einrichtungsgeschäft aus der Fußgängerzone hierher verlegt hat. „Mit dem neuen Edeka am Cityrand haben sich die Besucherströme verändert. Die Leute gehen ins Zentrum und kommen dann genau bei mir vorbei. Und Parkplätze gibt es auch“, sagt sie. Auch eine



Grundriss des zweiten Obergeschosses: großzügig geschnittene Wohnungen kennzeichnen das Quartier 16

Weitere Informationen:  
[www.lehrter-wohnungsbau.de](http://www.lehrter-wohnungsbau.de)

# Gestaltungs R A U M Funktionen E B E N E



Wechseln Sie doch mal die Perspektive: Das neue Miele Buch ZWIEGESPRÄCHE stellt Themen unserer Zeit einander gegenüber, zeigt Meinungspole, die inspirieren. Tauchen Sie ein in Spannungsfelder wie Konvention – Vision, Funktion – Emotion, Grenze – Weite. Und entdecken Sie die beiden Designlinien unserer neuen Gerätegeneration. Projektentwickler, Architekten, Innenarchitekten und Planer können das Buch kostenlos anfordern unter [architekten@miele.de](mailto:architekten@miele.de) [www.miele-project-business.com](http://www.miele-project-business.com)

**Miele**

## Fußboden aus einem Guss

### „Die Mieter sind happy!“

Die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft hat in ihren neuen Häusern im Quartier Schnallenäcker in Renningen erstmals Designbeläge anstelle von Parkett verlegen lassen. Welche Gründe gaben den Ausschlag?



**Frank Selbeck**  
Leiter Marketing  
Objectflor Art und Design Belags  
GmbH  
Köln

Vor den Toren Stuttgarts, im Landkreis Böblingen, hat die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH eine neue Wohnanlage gebaut. Die 52 Wohnungen befinden sich in dem Neubaugebiet Schnallenäcker in Renningen, einer Kleinstadt im Aufwind. Die neuen Mehrfamilienhäuser haben vier Geschosse und sind Teil eines Neubaugebiets, mit mehr als 450 Wohneinheiten. Ein Stadtteilpark sorgt für die grüne Infrastruktur und die Kommune plant bereits den Ausbau des Quartiers um weiteren Wohnungsbau.

#### Helle Wohnungen mit großen Balkonen

Die Häuser, die die Wohnungsgesellschaft errichtet hat, bieten mit großen Balkonen und bodentiefe Fenstern eine angenehme Wohnatmosphäre. Zum Konzept gehören offene Küchen und großzügige Grundrisse. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und mit bodengleichen Duschen ausgestattet.

Alle Wohnungen wurden durchgängig mit Designbelägen in einer hellen Eichenoptik ausgestattet, die auch in den Küchen verwendet wurden



Die Wohnanlage Schnallenäcker bietet Wohnungen von zwei bis fünf Zimmern

Quelle der Fotos: Objectflor

#### Materialentscheidung für die Fußböden

Erstmals hat das Wohnungsunternehmen neuen Wohnraum nicht mit Parkett, sondern mit Designböden aus Vinyl ausgestattet. Die Wahl fiel auf eine helle Eichenoptik der Firma Objectflor, die zu unterschiedlichen Wohnstilen passt. Die Wohnungen wirken großzügig, da die Fußbodenbeläge in allen Wohnräumen einschließlich der offenen Küchen verlegt sind. Lediglich die Badezimmer wurden gefliest.

Stefan Alexander Singer, technischer Leiter der Robert Bosch Wohnungsgesellschaft, ist davon überzeugt, dass die ausgewählten Böden aus Mietersicht gegenüber Parkett einen höheren Wohnkomfort bieten: „Für die Mieter ist das ein Gewinn, denn sie brauchen weniger achtsam zu sein, und die Böden benötigen keine besondere Pflege. Es kann auch mal feuchter gereinigt werden. Außerdem entstehen keine Schäden durch übergelaufene Blumentöpfe oder wenn Kindern etwas runterfällt. Insgesamt ist der Boden viel unempfindlicher, auch gegen Kratzer.“ Entsprechend gut kamen die Böden an, bestätigt er. „Die Mieter sind happy!“

Bei den bodentiefe Fenstern mit ihrem starken Lichteinfall ist kein starkes Ausbleichen zu be-

fürchten. Auch dies ist ein typisches Problem bei Parkettböden.

#### Pluspunkte für die Wohnungswirtschaft

Die Langlebigkeit und Unempfindlichkeit zählen natürlich nicht nur für Mieter, sondern auch für Wohnungsunternehmen als starke Argumente für diese Böden. Der mögliche Austausch beschädigter Planken und die einfache Instandsetzung des Bodens bei Mieterwechseln runden das Bild eines unkomplizierten und wirtschaftlichen Bodens ab. Stefan Alexander Singer war zudem von den technischen Vorteilen in der Bauphase begeistert: „Die Verlegung geht viel schneller, das spart Zeit und Geld. Weil die Böden so unempfindlich sind, entfällt weitestgehend ein aufwändiger Schutz während der verbleibenden Bauzeit. Wenn es während der Bauphase zu einem Verzug kommt oder sogar einmal ein Wasserschaden auftritt, braucht man sich um den Boden keine Sorgen zu machen.“

#### Geeignet für Fußbodenheizungen

Zufrieden ist der technische Leiter auch damit, dass ein häufig auftretendes Problem nun ausgeklammert ist. „Bei Fußbodenheizungen können durch das Schwinden und Quellen von Parkett grö-





## Interview mit Jörg Schütten

### „Ein Designbelag geht nicht kaputt“

Die Bedeutung der Oberflächenvergütung und der richtigen Reinigung von Designbelägen erläutert Jörg Schütten, Leiter der Anwendungstechnik von Objectflor, im Interview.

#### Wie wichtig ist die Oberflächenvergütung bei Designbelägen?

„Luxury Vinyl Tiles“-Designbeläge (LVT) sind Kunststoffböden mit einer Nutzschicht, die der jeweiligen Beanspruchung entsprechend gewählt wird. Für private Wohnungen muss die Nutzschicht gar nicht so hoch sein. Die neue Wohnkollektion Living+ hat z. B. 0,3 mm. Auf der Nutzschicht befindet sich eine PUR-Vergütung als zusätzlicher Schutz. Nach dem Auftrag der PUR-Beschichtung, die zudem für die Rutschhemmstufe R10 sorgt, erfolgt eine chemische Vernetzung durch ultraviolette Strahlung. Bei uns wird eine spezielle PUR-Beschichtung mit verbesserter Rezeptur und einem höheren Materialauftrag eingesetzt. So können wir unseren Oberflächen das Prädikat „lifelong polish-free“ vergeben.

#### Wie lange hält die Oberflächenvergütung?

Die Lebensdauer der optimierten Oberflächenvergütung kann durchaus der des Belags entsprechen. Die Voraussetzung dafür ist, dass die üblichen Maßnahmen zur Werterhaltung beachtet werden. Niemand sollte sich so weit aus dem Fenster lehnen und behaupten, dass eine Oberflächenvergütung unter allen Umständen dauerhaft hält. Nehmen wir das Beispiel der Mikrokratzer durch scharfkantige Partikel. Natürlich leidet die Oberfläche, wenn ein Belag durch defekte Stuhlgleiter dauerhaft einer solchen Belastung ausgesetzt ist. Aber der Boden kann durch eine neue Oberflächen-Schutzausrüstung wieder in einwandfreien Zustand gebracht werden.

#### Können Sie noch ein paar Worte zur richtigen Reinigung sagen?

Das Wichtigste ist: Selbst wenn man die Reinigungs- und Pflegevorgaben nicht beachtet, geht

ein Designbelag nicht kaputt. Eine Aufbereitung des Bodens ist immer möglich. Aber für eine perfekte Optik kommt es selbstverständlich darauf an, die Vorgaben zur Reinigung und Pflege zu beachten. Designbeläge sollten nach dem Entfernen von losem Schmutz, durch Saugen oder Kehren, je nach Beanspruchung und Verschmutzungsgrad mit einem sog. PU-Reiniger, also einem für PUR-Oberflächenschutz geeigneten Reiniger, im Feuchtwischverfahren gereinigt werden. Vor der Anwendung aller Mittel ist es wichtig, die Angaben des Herstellers zu lesen und zu beachten. Bei einer Überdosierung von Pflegemitteln bildet sich z. B. aufgrund der rückfettenden Substanzen ein klebriger Film, durch den zudem Schuhabrieb stark zu sehen ist. Aber wie gesagt: Das ist reversibel und ändert nichts an der langen Lebensdauer.

Die Fragen stellte Dr. Anke Münster.

ßere Fugen entstehen, die störend wirken.“ Dieses Risiko gibt es bei diesen fachmännisch verlegten Belägen nicht. Und dass die Optik dabei überzeugt,

zeigt die Frage des Gebäudedienstleisters bei seinem ersten Termin vor Ort: „Mit welchem Mittel soll ich dieses Parkett denn putzen?“

■  Weitere Informationen:  
[www.objectflor.de](http://www.objectflor.de)



**SENFT** 

Wir verschaffen Ihnen mehr Raum und Zeit!

GU-Leistungen • Wohnungsmodernisierung • Projektsteuerung  
Asbest-/Schadstoffsanierung • Brand-/Wasserschadensanierung

[www.senftgmbh.de](http://www.senftgmbh.de)

## Energieforum West

## „Vernetzt euch, redet miteinander“



Quelle: EBZ

500 Teilnehmer haben das Energieforum West 2018 in Essen besucht

sowie Energieerzeugung im Quartier, aber auch die Einflüsse der Digitalisierung und politische Entwicklungen. Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. und die Energie- und Umwelt-Managementberatung Pöschk hatten zu der Veranstaltung eingeladen. „Vernetzt euch, redet miteinander“, appellierte EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtmann und empfahl damit interdisziplinäre Kooperationen.

„Die Wohnungswirtschaft hat bereits viele Maßnahmen umgesetzt. Wir nehmen auch weiterhin die Herausforderung Energiewende an und sind ein verlässlicher Partner bei der Umsetzung gesellschaftlicher Themen“, sagte Ulrich Bimberg, Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen. Konsens herrschte darüber, dass die Komplexität im Gebäudebetrieb kaum noch beherrschbar sei. Immer mehr sei das Gelingen der Energiewende eine Frage der notwendigen Kompetenzen, damit die neuesten Technologien die versprochenen Effizienzsteigerungen erreichen können.

Weitere Informationen:  
[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

Auf dem Energieforum West 2018 in Essen haben sich Experten aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Energieerzeuger und Industrie zum branchenübergreifenden Austausch getroffen. Die bestimmenden Themen waren E-Mobilität, Smart Cities, Effizienzanalysen, Zähler- und Anlagen-Monitoring



Quelle: GEWOFAG

Montage des intelligenten Fensterkontaktes

## Energiesparmaßnahme

## GEWOFAG testet intelligente Fensterkontakte

Fenster auf, Heizung aus: Unter dem Motto baut die Münchner GEWOFAG Holding AG testweise neue intelligente Fensterkontakte mit drahtloser Technologie in acht Wohnungen eines Hauses ein. Bei dieser Technik fährt die Heizung automatisch herunter, wenn das Fenster geöffnet wird. Die simple Maßnahme soll mehr Energie einsparen als viele andere Heizungs-, Dämm- oder Lüftungsmethoden. Das haben die sog. Forschungshäuser der GEWOFAG in der Messestadt Riem gezeigt, bei denen die ersten intelligenten Fensterkontakte - damals noch mit Kabeln - bereits 2012 eingebaut wurden.

„Wir waren selbst überrascht, dass das Ergebnis so eindeutig und simpel ist: Am meisten Energie spart man, wenn man die Heizung immer herunterdreht, bevor man das Fenster aufmacht“, sagt Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der GEWOFAG-Geschäftsführung. „Nicht jeder Mieter denkt daran, deshalb testen wir die intelligenten Fensterkontakte als Assistenzsystem für unsere Kunden.“ Wenn alles planmäßig funktioniert, baut die GEWOFAG sie im kommenden Jahr in 124 Neubauwohnungen auf dem Baufeld WA 1 im Prinz-Eugen-Park in München-Bogenhausen ein. Die 161 Wohnungen im benachbarten Baufeld WA 2 werden nicht damit ausgestattet, sodass die GEWOFAG den Energieverbrauch beider Baufelder vergleichen kann (siehe Meldung auf S. 13).

Weitere Informationen:  
[www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)

## IFH/INTHERM 2018

## Tag der Wohnungswirtschaft

Im Rahmen der alle zwei Jahre in Nürnberg stattfindenden SHK-Messe IFH/Intherm lädt die DW Die Wohnungswirtschaft am **12. April 2018** zum „Tag der Wohnungswirtschaft“ ein. Die Veranstaltung wird in Kooperation mit der die Messe ausrichtenden GHM Gesellschaft für Handwerksmessen mbH durchgeführt.

In dem von DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe moderierten Forum wird es in verschiedenen Fachvorträgen um vielfältige wohnungswirtschaftliche Themen rund um die Bereiche Digitalisierung, Smart Home, energetisch optimierter Wohnungsneubau u. v. m. gehen. So wird sich z.B. Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus von der EBZ Business

School GmbH aus Bochum mit der Frage „Wie verändert die Digitalisierung das Energiemanagement im mehrgeschossigen Wohnungsbau?“ beschäftigen. Abschließend haben die Teilnehmer die Möglichkeit, untereinander zu diskutieren und miteinander ins Gespräch zu kommen.



Quelle: Fachverband Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik Bayern

Weitere Informationen:  
[www.ifh-intherm.de](http://www.ifh-intherm.de)

## Übergang zum Digital-TV

# Mieterfreundlicher Umstieg gefordert

88% aller Haushalte, die über den Kabelanschluss fernsehen, nutzen laut dem Digitalisierungsbericht 2017 den digitalen Empfang. In Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg ist die Abschaltung des analogen Empfangs 2017 erfolgt, Bayern und Sachsen folgen in diesem

Jahr, in den restlichen Bundesländern soll die Umstellung 2018 zumindest starten. „Ein digitales TV-Angebot hat viele Vorteile für Endkunden und Mieter“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., anlässlich des ANGA-Symposiums „Volldigitalisierung“ in Berlin. „Dennoch müssen wir sicherstellen, dass kein Mieter bei der Umstellung von analog auf digital im Hinblick auf Programmvierfalt, Empfangskomfort und Kosten des Empfangs Einbußen zu fürchten hat“, ergänzte er. Insbesondere bei Haushalten mit älteren Bewohnern und Haushalten mit geringerem Einkommen müssten die Kabelnetzbetreiber den Umstieg sozialverträglich gestalten. Um den Übergang von analog zu digital zu unterstützen, haben die Medienanstalten gemeinsam mit dem GdW und anderen Verbänden, Kabelnetzbetreibern und Programmanbietern die Initiative „Digitales Kabel“ ins Leben gerufen und ein Projektbüro zur kommunikativen Unterstützung des Umstiegs auf eine rein digitale Programmverbreitung im Kabelnetz gegründet.



Logo der Initiative Digitales Kabel

Quelle: Projektbüro Digitales Kabel

Weitere Informationen:  
[www.digitaleskabel.de](http://www.digitaleskabel.de)

### LITERATURTIPP

## Gesunde Luft durch Raumlufttechnik und Luftbefeuchtung

Die VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik hat die überarbeitete Richtlinienreihe VDI 6022 zur gesamtheitlichen Hygienebewertung der Raumlufttechnik und der Raumluftbefeuchtung herausgegeben. Die Richtlinie 6022 Blatt 1 wurde vollständig überarbeitet und ersetzt den Entwurf von Januar 2017 und die Ausgabe von Juli 2011.

Ziel der Reihe ist die Schaffung von gesundheitlich zuträglicher Atemluft in Gebäuden. In der neuen Fassung wird das Thema Luftmessung eingeführt, die Gefährdungsbeurteilung erläutert sowie die Filterklassen angepasst. Wurden Erdwärmetauscher bislang aufgrund der Forderung nach Vermeidung der Taupunktunterschreitung ausgeschlossen, wird mit der neuen Ausgabe aufgezeigt, wie die Hygiene in Raumlufttechnik-Systemen mit erdverlegten Luftleitungen sichergestellt werden kann.

„Richtlinie VDI 6022 Blatt 1 – Raumlufttechnik, Raumluftqualität – Hygieneanforderungen an raumlufttechnische Anlagen und Geräte (VDI-Lüftungsregeln)“, VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik, Beuth Verlag, € 207,40

# Einfach. Effizient. Vermieten.

 Interessentenmanagement

 Immobilienportale  
(Exportschnittstellen,  
Anfragenimport)

 Matching  
(Objekte, Interessenten, Mieter)

 ERP-Schnittstellen

 Zertifizierte Datensicherheit  
(nach DSGVO)



Sprechen Sie mit uns persönlich:  
04192 - 81684-0

[kontakt@immosolve.de](mailto:kontakt@immosolve.de)  
[www.immosolve.de](http://www.immosolve.de)

immosolve 

So vermietet die Wohnungswirtschaft.

## Alternative Heizsysteme

# Effizient heizen mit Umweltenergien

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben liegt beim Wohnungsbau ein immer größerer Fokus auf der Energieeffizienz. Die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft EVM Berlin eG hat bei einem Bauprojekt in Berlin-Karlshorst sechs Großwärmepumpen installiert, die die Abwärme der öffentlichen Abwasser-Druckleitung nutzen, die in der angrenzenden Straße verläuft. Für die Nutzung der Abwärme zahlt die Genossenschaft eine Vergütung an den Berliner Wasserbetrieb, den Betreiber der Abwasser-Druckleitung. „Das ist nur ein geringer Betrag im Vergleich zu dem Nutzen, den wir daraus ziehen“, stellt EVM-Vorstand Torsten Knauer fest. Insgesamt können mit der Anlage pro Jahr 35 t CO<sub>2</sub> gegenüber einer herkömmlichen Gasheizung eingespart werden. Die Warmwasserbereitung erfolgt in diesem Fall dezentral in den Wohnungen über elektronisch geregelte Durchlauferhitzer.

Weitere Informationen:  
[www.evmberlin.de](http://www.evmberlin.de) und [www.waerme-plus.de](http://www.waerme-plus.de)



Quelle: Stiebel Eltron

Umweltschonend und effizient: Die Initiative Wärme+ geht von hohen Investitionen in eine zeitgemäße Hauswärmetechnik aus

Da für viele Hausbesitzer in den kommenden Jahren Investitionen in eine zeitgemäße Hauswärmetechnik anstehen, haben Branchenunternehmen und Verbände die Initiative Wärme+ gegründet. Mit ihrem Informations- und Serviceangebot will sie darüber aufklären, wie eine effiziente Anlagentechnik zu einer intelligenteren Energienutzung in Haus und Wohnung beitragen kann. Im Fokus stehen dabei innovative Lösungen wie z.B. die Wärmepumpe.

### LITERATURTIPP

## Energiekennwerte-Studie 2017



Quelle: Techem

Es steht nicht gut um die Energieeffizienz in deutschen Mehrfamilienhäusern. Dies besagt die „Energiekennwerte-Studie 2017“ der Techem GmbH. Der Dienstleister von Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien hat die Wärme- und Warmwasserverbräuche von 1,3 Mio. Wohnungen in 115.000 Mehrfamilienhäusern in Deutschland anonymisiert ausgewertet. Der Studie zufolge ist der Endenergieverbrauch für Raumheizwärme 2016 für alle Energieträger merklich gestiegen,

was die Autoren nicht allein auf die gegenüber dem Vorjahr kühlere Witterung der Wintermonate zurückführen.

Die Ergebnisse der Energiekennwerte-Studie zeigen regionale Unterschiede im Verbrauch von Wärme, Warm- und Kaltwasser auf Basis von Erdgas, Heizöl und Fernwärme. Sie ermöglichen damit einen Einblick in die energetische Situation des Mehrfamilienhausbestandes in Deutschland, teils auch für Österreich und die Schweiz. Sie bieten Immobilienverantwortlichen Hilfestellungen, um den Energieverbrauch in Wohnungen zu bewerten und Ansatzpunkte für Energiesparmaßnahmen zu erkennen.

„Techem Energiekennwerte 2017“, Techem Energy Services GmbH, 220 Seiten, Preis 15 €,  
 Bestellung: [energiekennwerte@techem.de](mailto:energiekennwerte@techem.de), kostenloser Download: [www.techem.de/energiekennwerte](http://www.techem.de/energiekennwerte)

## Mieterstrom

# Berliner Möckernkiez erhält PV-Anlagen

Die Mieter der Wohnungsbaugenossenschaft Möckernkiez eG können Sonnenstunden in Zukunft nicht nur genießen, sondern auch nutzen: Auf fünf Dächern installiert die Naturstrom AG aktuell Photovoltaikanlagen und legt damit den Grundstein für die Mieterstromversorgung des Quartiers. Ein Mix aus hausgemachtem Strom und Ökostrom aus dem Netz soll einer der zentralen Bausteine der geplanten nachhaltigen Strom- und Wärmeversorgung sein (siehe DW 11/2017, S.36ff.). Jährlich sollen im Quartier rund 125.000 kWh Strom produziert werden. Gut die Hälfte davon wird direkt von den Bewohnern vor Ort abgenommen werden können, der Ökostrom aus dem Netz deckt den restlichen Bedarf. Dazu kommt eine nachhaltige Wärmeversorgung: So wurde ein Nahwärmenetz verlegt und ein Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet, das zu 100% mit Biogas betrieben wird. Neben der Wärme wird das BHKW auch Strom produzieren - der wiederum Teil des Mieterstroms sein wird.

### ENERGIEINFRASTRUKTUR MÖCKERNKIEZ

BHKW	215 kWth, 143 kWel
Gas-Spitzenlastkessel	1.200 kWth
PV-Anlagen	135 kW (verteilt auf 5 Dächer)
Leitungen	600 m Wärmenetz
Zähler	471 Wohnungszähler, 6 Summenzähler
Ladeinfrastruktur	2 Ladesäulen mit zus. 4 Ladepunkten je 22 kW

Weitere Informationen:  
[www.moeckernkiez.de](http://www.moeckernkiez.de)

## Studie

# Urbane Energiewende

Die Deutsche Energie-Agentur (dena) beginnt eine groß angelegte Studie, um einen strategischen und politischen Orientierungsrahmen für die urbane Energiewende in Deutschland zu entwickeln. Im Fokus stehen Herausforderungen wie die Koordinierung der vielen Akteure, die Suche nach

geeigneten Technologien und zukunftsfähigen Geschäftsmodellen, die zunehmende Digitalisierung sowie die Weiterentwicklung von Infrastrukturen. Unternehmen, Institutionen und Organisationen, die sich einbringen möchten, können sich bis **31. März 2018** als Studienpartner bewerben.

Weitere Informationen:  
[www.dena.de](http://www.dena.de)

## Forschungsprojekt

# Gute Wohnqualität trotz Sommerhitze



Quelle: IÖR  
Logo zum Projekt „HeatResilientCity“

Wie steht es um die Wohnqualität in Städten bei Hitzeperioden im Sommer und wie lässt sich die Lebensqualität durch die Anpassung von Gebäuden oder Grünräumen verbessern? Diesen Fragen geht ein interdisziplinäres Forschungsteam unter Leitung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) im Projekt „HeatResilientCity“ (Hitze-resiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten) nach.

Das Projekt, an dem auch die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden (EWG) beteiligt ist, verfolgt das Ziel, Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Neben bautechnischen Lösungen für einzelne Gebäude soll auch die Wirkung von Stadtgrün und Gewässern auf die Hitzebelastung in Wohnquartieren genauer unter die Lupe genommen werden. Das Projekt „HeatResilientCity“ wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) als Vorhaben der „Leitinitiative Zukunftsstadt“ im Themenbereich „Klimaresilienz durch Handeln in Stadt und Region“ mit insgesamt rund 2,5 Mio. € gefördert.

Weitere Informationen:  
[www.ioer.de](http://www.ioer.de)



intelligent boxes



Mit myRENZbox Paketkastenanlagen empfangen und versenden Sie Pakete, auch wenn Sie nicht zu Hause sind.



Erleben Sie die inovative myRENZbox live:

**FENSTERBAU  
FRONTALE**

Nürnberg  
Halle 1, Stand 1.314  
21. – 24. März 2018

**light+building**

Frankfurt  
Halle 11.1, Stand B25  
18. – 23. März 2018

[www.renzgroup.com](http://www.renzgroup.com)

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

März 2018

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

[www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell](http://www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell)

als Download zur Verfügung.

### Das interessante Urteil

## Betriebskostenabrechnung: Briefkasteneinwurf Silvester nachmittags genügt

Für 2017 war dieses Urteil ohne Belang - da fiel Silvester auf einen Sonntag. Ansonsten ist die Entscheidung des LG Hamburg vom 2. Mai 2017 - 316 S 77/16 - durchaus von Interesse. Danach wahrt eine am Silvestertag spätnachmittags (hier: 17:34 Uhr) in den Briefkasten des Mieters eingeworfene Betriebskostenabrechnung noch die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Diese besagt, dass die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zu geschehen hat. Das Gericht hält es dabei für zumutbar, dass ein interessierter Mieter auch am Silvestertag noch gegen 18:00 Uhr in seinen Briefkasten schaut, ob vermietetseitige (Betriebskosten-) Post dort eingegangen ist.

Aber Achtung: Wer als Vermieter die Abrechnungsfrist bis zum letzten Tag ausnutzt, beraubt sich selbst Korrekturmöglichkeiten, die er bei Feststellung von Abrechnungsfehlern innerhalb der Abrechnungsfrist gehabt hätte. Noch wichtiger ist, dass der Vermieter den Zugang der Betriebskostenabrechnung an solch ungewöhnlichem Termin auch beweisen kann. Am



sichersten ist dabei die Zustellung durch einen entsprechend instruierten Boten, der den Inhalt des von ihm zugestellten Schriftstücks kennt und schriftlich vermerkt, wann die Zustellung erfolgt ist. Kann der Bote sich in einem Rechtsstreit nicht mehr konkret an die Zustellung erinnern, gilt die Zustellung als verspätet mit der Konsequenz, dass der Vermieter keine Betriebskostennachforderungen mehr geltend machen kann (LG Berlin, Beschluss vom 19. Oktober 2017, 67 S 279/17).

### PETER KAY - AUFGESPIESST

## Bei Betriebskostensenkung sitzen alle in einem Boot!



Quelle: Kasper Flugsang

Die Betriebskosten - von vielen oft als zweite Miete bezeichnet - belasten nicht nur Mieterhaushalte, sondern auch Vermieter, die hier weitgehend als Inkassostelle für Dritte fungieren. Häufig werden Erfolge bei der Begrenzung des Betriebskostenanstiegs durch Erhöhungen oder Einführung von Abgaben, Gebühren und Steuern wieder zunichtegemacht. Das gilt insbesondere für die Grundsteuer und den Strompreis, aber auch für die Müll-, Wasser- und Abwassergebühren, die

bisher immer nur eine Richtung kannten.

Müssen die Privathaushalte die Energiewende bereits teuer bezahlen, droht nun neues Ungemach aus Brüssel: Die EU will die Vorgaben für Recycling und Mülltrennung in Schritten bis 2035 deutlich verschärfen. Obwohl Deutschland Vorreiter in Sachen Mülltrennung ist, sollen auch

wir aufgrund einer neuen Berechnungsmethode zusätzlich erhebliche Anstrengungen unternehmen, um die EU-Zielvorgaben zu erreichen. Was das für die Abfallentsorgungsgebühren bedeutet, kann man sich unschwer ausmalen!

Auch wenn es schwerfällt und einer Sisyphos-Aufgabe gleichkommt, müssen wir deshalb weiterhin gemeinsam an der Begrenzung der Betriebskosten arbeiten, auch um die Wohnkostenbelastung insgesamt im Griff zu behalten. Mieter können das z.B. durch noch bewussteres Verbrauchs- und Nutzerverhalten. Vermieter können ihren Beitrag u. a. durch Abschluss kostengünstiger Wartungs- und Lieferverträge und Investitionen in energiesparende Ausstattungen und Anlagen leisten.

Von Rechtsprechung und Gesetzgeber sollte erwartet werden, dass sie - wie z.B. beim Abfallmanagement - Aufwendungen, die zu einer Reduzierung der Betriebskosten führen, als umlagefähig anerkennen. Fakt ist: Bei der Beeinflussung der Betriebskosten sitzen wir alle in einem Boot - wir müssen aber auch alle in die gleiche Richtung rudern!

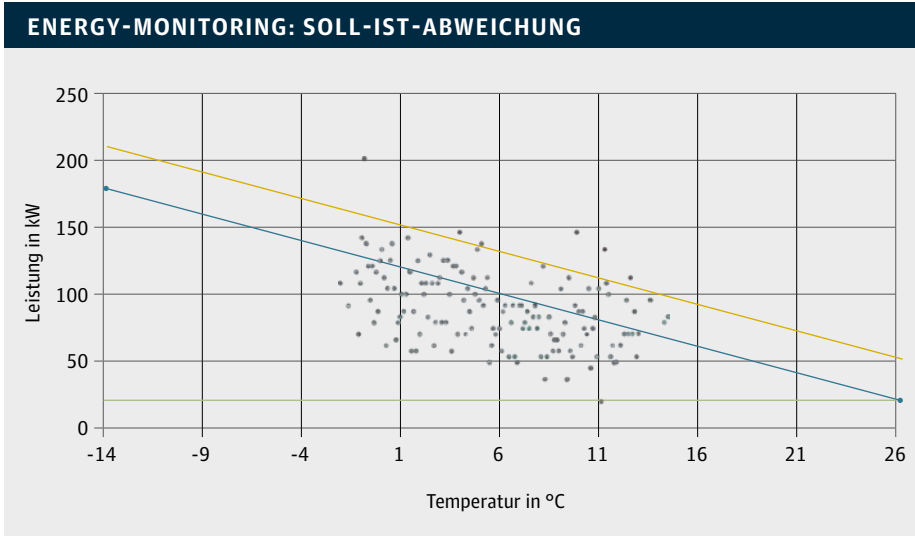
## Lean-Energy-Monitoring von Heizkesseln

# Hoher Nutzen bei wenig Aufwand

Energiemonitoring wird immer öfter als probates Instrument zur effektiven Reduzierung der Energieverbräuche genannt. Die Hamburger Baugenossenschaft dhu eG (dhu) testet in diesem Zusammenhang ein online-basiertes Tool des auf die Energiekostenoptimierung in der Immobilienwirtschaft spezialisierten Beratungsunternehmens Hansa Energie Service (HES). Mit dem neuen Instrument soll der Energieverbrauch von Heizungsanlagen kontrolliert werden.

Dazu erklärt Genossenschaftsvorstand Frank Seeger: „Der Umgang mit Energie hat für die dhu einen großen Stellenwert. Uns ist wichtig, zu sehen, wo wir mit unseren Heizungsanlagen stehen, und zwar nicht nur als Momentaufnahme, sondern permanent. Damit sind wir in der Lage, objektiv zu erkennen, wo der Bedarf am größten ist. Mit dem Energiemonitoring haben wir die Heizungsanlage auch nach einer Optimierungsmaßnahme im Blick. Ereignisse, die durch Fehlfunktionen bzw. Fehlbedienungen – oftmals durch sog. schleichende Prozesse – zu Mehrverbräuchen führen, werden automatisch gemeldet und können umgehend behoben werden.“

Das Tool diene jedoch nicht dazu, die Temperaturen A und B oder die Sensoren X und Y zu monitoren. Denn das erzeuge, so HES-Geschäftsführer Stefan Strenge, häufig eine Datenflut und die wiederum hätte einen hohen Aufwand für den Betreiber zur Folge. Stattdessen stehe das Monitoring des Energieverbrauchs, der permanent zur Verfügung steht, im vordergründigen Interesse. Kommt es beispielsweise zu einer Soll-Ist-Wert-Abweichung (siehe Grafik), wird der Anwender via SMS bzw.



E-Mail informiert. Auf diese Weise kann er sich zeitnah um die Fehlerbehebung zur Vermeidung unnötiger Energieverbräuche kümmern und so das System optimieren.

„Den Energieverbrauch in den Fokus zu stellen, war für uns überzeugend“, sagt Seeger. Die verbrauchte Energie stehe am Ende auf der Heizkostenabrechnung und sei die entscheidende Position. Dass mit einer Analyse des Energieverbrauchs Rückschlüsse gezogen werden können, ob die Anlage optimal laufe oder nicht, sei der dhu bereits bekannt gewesen, nun jedoch auch in der Praxis umsetzbar. „Mit dem neuen System wurde die Fehler-Analyse über den Energieverbrauch praxistauglich gemacht. Vorteilhaft sind die Möglichkeiten, alle Heizkessel zu berücksichtigen und der überschaubare Betreuungsaufwand durch die automatische Störmeldefunktion“, resümiert Seeger.

Weitere Informationen:  
[www.hansaenergieservice.de](http://www.hansaenergieservice.de)

## Auszeichnung

# 20 Jahre Geislinger Konvention

Für sein bereits zwei Jahrzehnte andauerndes Engagement im Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ wurde Prof. Dr. Hansjörg Bach mit der Ehrenplakette des Arbeitskreises ausgezeichnet. Die Ehrung fand am 14. Dezember 2017 in der Geislinger Jahnhalle im Rahmen des 18. Immobilienkongresses der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) statt. Manfred Sydow, Vorstand der Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, würdigte Bach als Motor und Vater des Arbeitskreises.

In der Geislinger Konvention haben sich Vertreter aus Verbänden der Immobilienwirtschaft, Unternehmen und der HfWU zusammengeschlossen. Die Konvention leistet einen wesentlichen Beitrag zur Senkung von Betriebskosten. 4 Mio. Wohnungen werden bundesweit einem Betriebskosten-Benchmarking auf der Grundlage der „Geislinger Konvention“ unterzogen.



V.l.: Prof. Dr. Hansjörg Bach, Manfred Sydow und Siegfried Rehberg

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

März 2018

## Neuregelung der Trinkwasserverordnung Chance zur Kostenentlastung verpasst



Quelle: Minol

Mit der im Jahr 2011 novellierten Trinkwasserverordnung (TrinkwV) kamen neue Pflichten auf die Vermieter zu, in deren Beständen sich Großanlagen zur Trinkwassererwärmung befinden. Diese mussten nun alle drei Jahre auf Legionellen untersucht werden (§ 14 Abs. 3 TrinkwV). Der Gesetzgeber hatte einen neuen Kostentatbestand geschaffen, der alleine für Wohngebäude mit über 300 Mio. € jährlich zu Buche schlägt (Elisabeth Meyer, Krankenhaushygiene update 2017, S. 159ff.). Während die

Kosten der regelmäßigen Untersuchung als Kosten der Wassererwärmung gemäß § 2 Nr. 4a bis 6 Betriebskostenverordnung und §§ 7 Abs. 2 und 8 Abs. 2 Heizkostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden dürfen, müssen die Vermieter für die Kosten der Beseitigung festgestellter Mängel

selbst aufkommen. Für Umweltlaboratorien und Dienstleister aus der Immobilienbranche ein einträgliches Geschäft - vor allem für Mieter aber eine weitere Verteuerung. Besonders ärgerlich ist der Umstand, dass der Nutzen der Legionellenuntersuchung wissenschaftlich nicht begründbar ist. So hält die Charite-Hygieneexpertin Dr. Elisabeth Meyer diese für eine der wahrscheinlich sinnlosesten Public-Health-Maßnahmen der Bundesrepublik (Teure Pflicht - geringer Nutzen, Das Grundeigentum 2017, S.1073f.). Nun war nicht davon auszugehen, dass die Politik die Legionellenuntersuchung „wegen nicht erwiesenem Nutzen“ wieder abschafft. Im Gegenteil: Am 9. Januar 2018 ist die Verordnung zur Neuordnung trinkwasserrechtlicher Vorschriften mit umfassender Änderung der TrinkwV in Kraft getreten, ohne dass sich das auf der Kostenseite positiv bemerkbar machen wird (Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 2, vom 8. Januar 2018, S. 99ff.). Eine Chance hierzu wurde vertan. Wenn schon keine Abschaffung, so würde z. B. eine Verlängerung des Prüfungsturnus von drei auf fünf Jahre zu einer Entlastung der Haushalte um 40% führen.

## Energetische Betriebsführung von Heizanlagen Zusatzkosten umlegbar?

Spätestens mit der in der EnEV 2014 geregelten Austauschpflicht für 30 Jahre alte Heizkessel dürften die Tage der Konstanttemperaturkessel gezählt sein. Eine neue Generation von Heizanlagen mit unterschiedlichen Komponenten, teilweise unter Einbindung erneuerbarer Energien, hält Einzug in die Heizungskeller. Damit einher geht jedoch auch eine immer komplexer werdende Bedienung der Regelungstechnik und so bleibt selbst bei neueren Anlagen oft eine ineffiziente Betriebsführung so lange unerkannt, bis eine offenkundige Störung auftritt.

Abhilfe kann eine energetische Betriebsführung leisten, mit der nach ersten Erfahrungen aus dem Projekt BETA Nord des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) Einsparungen gegenüber dem Energieverbrauch ohne energetische Betriebsführung von 15 bis 50% erzielt werden können. Eine Studie des Fraunhofer Instituts für solare Energiesysteme kam zu einem Einsparpotenzial von 5 bis 10%. Wichtig ist, die Wirksamkeit des Gesamtsystems ganzheitlich zu betrachten. Ein onlinebasiertes Energiemonitoring kann dabei systematische Unterstützung leisten sowie zu einer

optimierten Verbrauchssteuerung und letztendlich zur Einsparung von Kosten beitragen. Leider sind Rechtsprechung und Fachliteratur im Hinblick auf die Umlagefähigkeit der mit der energetischen Betriebsführung und dem Energiemonitoring verbundenen Zusatzkosten noch sehr zurückhaltend. Die Verfasser der Heizkostenverordnung hatten damals zwar noch nicht die Techniken und Möglichkeiten im Auge, die u.a. mit EDV und Digitalisierung verbunden sind, ihre Formulierung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Heizkostenverordnung dürfte einer Umlage aber nicht im Wege stehen: „Zu den Kosten des Betriebs [...] gehören die Kosten [...] der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft [...] sowie die Kosten [...] der Verbrauchsanalyse.“ Auch vor dem Hintergrund des Wirtschaftlichkeitsgebots sollten deshalb die mit der energetischen Betriebsführung verbundenen Zusatzkosten - analog z. B. den Kosten des Abfallmanagements - im Rahmen der Heizkostenabrechnung umlegbar sein (siehe Beitrag „Lean-Energy-Monitoring von Heizkesseln“ auf S. 25).



Weitere Informationen:  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de)





Quelle: Bekonet

Am **24. April 2018** veranstalten das Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und das Betriebskostennetzwerk BekoNet den Wohnkostentag 2018.

Die Tagung findet in Kooperation mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. im Berliner DBB-Forum statt und befasst sich mit dem Thema „Mieten, Betriebskosten und Instandhaltung“.

Weitere Informationen:  
[bekonet.de/veranstaltungen](http://bekonet.de/veranstaltungen)



Quelle: privat

## Interview mit Siegfried Rehberg

### „Das Thema Betriebskosten noch stärker in den Regionalverbänden verankern!“

Warum die wohnungswirtschaftlichen Verbände sich mehr dem Thema Betriebskosten annehmen sollten, erklärt der ehemalige Referent für Energie und Technik im BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Er ist zudem Gründungsmitglied des Arbeitskreises Geislinger Konvention.

**Schaut man sich in Deutschland um, fällt auf, dass sich die Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg überproportional am Betriebskosten-Benchmarking beteiligen. Gibt es dafür eine Erklärung?**

Aus meiner Sicht gibt es dafür drei wesentliche Gründe: Erstens hat die bis weit in die 2000er Jahre anhaltende Leerstandsproblematik die Wohnungsunternehmen nicht nur über die entsprechenden Mietausfälle, sondern auch über die für die leerstehenden Wohnungen anfallenden Betriebskosten stark belastet. Zweitens gab es in Brandenburg und Ost-Berlin bis Anfang der 1990er Jahre kein historisch gewachsenes Verständnis für die Betriebskosten und ihre reale Höhe. Als dieses aber entstand, wurde den Wohnungsunternehmen sehr schnell klar, dass sie die Entwicklung der Betriebskosten aktiv beeinflussen und gestalten müssen. Und drittens, das sage ich mit aller Bescheidenheit, hat der BBU dieses Thema schon frühzeitig fachlich und politisch besetzt und seinen Mitgliedsunternehmen mit entsprechenden Unterstützungsleistungen und -angeboten die Teilnahme am Betriebskosten-Benchmarking schmackhaft gemacht.

**Das leuchtet zwar ein. Die angeführten Gründe ließen sich doch aber auch auf viele andere Regionen in Deutschland übertragen?**

Das ist sicherlich richtig. Die unterschiedlich starke Beteiligung am Betriebskosten-Benchmarking bedeutet ja nicht, dass Wohnungsunternehmen sich anderswo nicht mit dem Betriebskostenmanagement befassen. Für die Effektivität und eine größere Durchschlagskraft in der politischen Diskussion wäre eine höhere Beteiligung bundesweit jedoch wünschenswert.

**Wie kann das erreicht werden?**

Wünschenswert aus meiner Sicht als ehemaliger Verbandsvertreter wäre eine noch stärkere Verankerung des Themas bei den Regionalverbänden, der BBU und der VNW gehen hier mit gutem Beispiel voran. Und manchmal wünschte ich mir ein größeres Verständnis bei den Controllern für die strategische und wirtschaftliche Bedeutung der Betriebskosten von Mietwohnungen.

**Sie sind Gründungsmitglied und engagieren sich weiterhin im Arbeitskreis Geislinger Konvention. Wie bewerten Sie die Arbeit des**

**Arbeitskreises? Was hat er bisher geleistet?**

Grundsätzlich bewerte ich die schon über 15 Jahre dauernden Aktivitäten des Arbeitskreises sehr positiv. Immerhin werden schon über 4 Mio. Wohnungen bundesweit im Betriebskosten-Benchmarking ausgewertet. Jüngste „Neuzugänge“ aus Dresden, Hamburg und München bestätigen mich in dieser Einschätzung. Es kann aber noch besser werden.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Dr. Peter Hitpaß.

## Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:  
 Dr. Peter Hitpaß  
 VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-0  
 Fax: 040 52011-201  
 E-Mail: [info@vnw.de](mailto:info@vnw.de)

Herstellung:  
 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
 Standort Hamburg, Grafik: Würzburg



Quelle: GdW

## THEMA DES MONATS

## Digitalisierung der Gebäudesteuerung in der Wohnungswirtschaft Funktionalität und Attraktivität von Immobilien

Die Digitalisierung der Gebäudesteuerung gehört zu der digitalen Seite der Energiewende, vor allem aber sollte sie modernes, sicheres und bezahlbares Wohnen ermöglichen. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies funktionale, bezahlbare und attraktive Wohngebäude und finanzierbarer Klimaschutz durch intelligente Steuerung, nutzerunterstützende Techniken und Energiemanagement. Im Ergebnis sollen „smarte“ bzw. „intelligente“ Immobilien entstehen.

**Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW  
Berlin

Es geht um mehr als eine verbesserte Steuerung und Regelung, in die sich die digitalen Prozesse wie folgt systematisieren lassen, ohne dass es sich dabei um eine abschließende Aufstellung handelt:

- *Smart Metering - Smart Home - Smart Living*  
Dazu gehören Verbrauchsabrechnung, Verbrauchsinformation, Techniken für Mieter zum Heizenergie- und Stromsparen. Teil von Smart Home sind auch Komfort- und Sicherheitsfunktio-

tionen wie zentrale Licht-, Rollladen- und eine Strom-Aus-Bedienung und digitale Schließsysteme bis hin zu alltagsbegleitenden Assistenzsystemen wie Bewegungssensoren und automatischer Notruf mit begleitenden Serviceangeboten.

- **Smart Building**

Dies sind Fernsteuerung, Fernwartung, Statusinformationen, Monitoring, Technik zum Heizenergie und Strom sparen auf Gebäude- und Quartiersebene, Überwachung der Haustechnik (Betriebszustände), Einbindung lokaler Energieerzeugung und neuer Verbraucher (Elektromobilität), Demand Side Management.

- **Optimierte Geschäftsprozesse**

Hier sind automatisierte Ablesung, Abrechnung und digitale Weiterverarbeitung mittels integrierter Betriebskostenabrechnung, Mieterstromangebote, Instandhaltungsprozesse und automatisiertes Rechnungsmanagement zu nennen.

Die Wohnungswirtschaft benötigt für die Umsetzung eine „intelligente“ standardisierte Kommunikationstechnologie mit offenen Schnittstellen. Neue Marktbeteiligte haben das bereits erkannt. Die Entscheidungshoheit über die in der Liegenschaft verbaute Technik und deren Betreuung muss beim Immobilieneigentümer liegen. Nur so lässt sich eine von Mietern bezahlbare Digitalisierung umsetzen.

Also: Funktionalität und Attraktivität „smarter“ bzw. „intelligenter“ Immobilien liegen in verbesserter Information, Steuerung, Regelung und integrierter Abrechnung, die ganzheitlich von den einzelnen Wohnungen über das Gebäude bis zum Quartier gedacht werden müssen.



### **Geringinvestive smarte Techniken sind in der Politik völlig unterschätzt**

Etliche dieser Punkte greift die „Allianz für einen klimaneutralen Gebäudebestand“ ([www.energieeffizient-wohnen.de](http://www.energieeffizient-wohnen.de)) auf, die Energieeinsparpotenziale geringinvestiver, innovativer und digitaler Maßnahmen aus den Bereichen Heiztechnik sowie Nutzungsverhalten wissenschaftlich untersucht und deren Kosten-Nutzen-Effekt validiert.

Geringinvestive Maßnahmen sind ein wichtiger Baustein, der von der Politik nicht angemessen gewürdigt wird, obwohl hier CO<sub>2</sub>-Einsparungen von bis zu 15% möglich sind. Ein durchschnittlich modernisiertes Gebäude mit optimiertem Anlagenbetrieb, energiesparenden Nutzern und smarter Technologie, dazu teilweise erneuerbarer

## WIRTSCHAFTSINITIATIVE SMART LIVING

Als bundesweites Netzwerk hat sich die Wirtschaftsinitiative Smart Living zum Ziel gesetzt, Deutschland zum Leitmarkt für ein vernetztes Wohnen bei Miete und Eigentum zu gestalten. Konkretes Ziel ist ein gemeinsames Vorgehen deutscher Unternehmen und Verbände, um den Transfer von Innovationen in den Markt zu beschleunigen, bestehende Hemmnisse zu erkennen und zu beseitigen sowie geeignete, zukunftsfähige Marktstrategien zu entwickeln. Unternehmen und Verbände engagieren sich dazu branchenübergreifend in verschiedenen Arbeitsgruppen. Zwischenzeitlich sind bereits über 60 Unternehmen, Verbände und Initiativen Teilnehmer dieses bundesweiten Netzwerks. Der GdW zählt zu den Gründungsmitgliedern.

Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) finanziert eine unabhängige Geschäftsstelle als zentralen Ansprechpartner für alle Akteure. Diese verknüpft die verschiedenen Branchen miteinander und sorgt für einen kurzen Draht zwischen Wirtschaft und Politik.

In der aktuellen Runde des „Gründerwettbewerb - Digitale Innovationen 2018“ des BMWi wird in Kooperation mit der Geschäftsstelle Smart Living der Sonderpreis „Smart Living“ für Geschäftsmodelle rund um die Digitalisierung der Wohn- und Lebensumgebung vergeben. Einreichungsschluss ist der **3. April 2018**.



Weitere Informationen:

[www.smart-living-germany.de](http://www.smart-living-germany.de)

Energieversorgung, ist einfach realistischer umzusetzen als ein maximal modernisiertes Gebäude, z. B. im Passivhausstandard.

Allerdings zeigen die ersten Ergebnisse auch: Speziell Smart-Home-Systeme können den Energieverbrauch auch erhöhen, nämlich dann, wenn sie zur Komfortsteigerung eingesetzt werden. Nutzerassistenzsysteme und Optimierung der Wärmeverteilung können ihre Wirkung nur dann voll entfalten, wenn die Heizungstechnik optimal betrieben, eingestellt und gesteuert ist. Heizen in Wohngebäuden ist eben ein komplexes System.

### **Wo hakt es noch?**

Die Praxis zeigt, dass die Digitalisierung den Rechtsrahmen, wie den der Betriebskostenverordnung (BetriebskostenV) und des Gebäudeenergiegesetz (GEG), überholt hat. Anpassungen sind nötig, um die Digitalisierung zum Vorteil für Mieter und Vermieter nutzen zu können.

Dazu hat die Wohnungswirtschaft zusammen mit dem Innovationszentrum Connected Living e.V. Vorschläge gemacht:

1. **Flexibilisierung des geplanten GEG durch einfache Anrechenbarkeit digitaler Techniken**

Alle bisherigen Forschungsvorhaben zeigen, dass die Digitalisierung bei gutem Kosten-Nutzen-Verhältnis eine hocheffiziente Klimaschutzpolitische Maßnahme ist, CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten senkt und durch hohe Flexibilisierung die Integration fluktuierender, erneuerbarer Energien (Sektorkopplung) ermöglicht. Eine pauschalisierte Anrechenbarkeit der Technik als Endenergiebonus im geplanten GEG würde zu einer

breiten Nutzerakzeptanz führen und die Digitalisierung gleichberechtigt zu anderen geplanten Flexibilisierungen stellen.

2. **Aufnahme digitalisierter Systeme in die BetriebskostenV**

Die Aufnahme digitaler Systeme in die BetriebskostenV überwindet das Investor-Nutzer-Dilemma (Gebäudeeigentümer betreibt, Nutzer profitiert) und fördert so deren Verbreitung. Die Geschwindigkeit der technischen Entwicklung hat die bestehende BetriebskostenV lange überholt, digitale Techniken sind dort nicht enthalten. Dies erschwert die Finanzierung dieser Maßnahmen und damit ihren praktischen Einsatz.

3. **Einführung einer Investitionszulage als steuerliche Förderung für digitale Systeme**

Eine Investitionszulage ist aufgrund ihrer einfachen Anwendung die effizienteste Form der steuerlichen Förderung und erzielt deshalb bei Gebäudeeigentümern eine große Breitenwirkung. Sie erreicht sowohl Selbstnutzer als auch Wohnungseigentümergeinschaften sowie Vermieter und ist damit gerecht.

Weitere Handlungsbedarfe sind z. B. die Entwicklung der Wohnung zu einem digitalen Gesundheitsstandort. Dies erfordert die Aufnahme alltagsbegleitender Systeme und Produkte in den gesetzlichen Pflegehilfsmittelkatalog der Krankenkassen und die Einführung einer Regelvergütung für Ärzte bei telemedizinischen Anwendungen. Um Anwendungen und Umsetzung im Bereich Smart Home und Smart Living weiter zu befördern, engagiert sich der GdW als Gründungsmitglied in der Wirtschaftsinitiative Smart Living. ■

## Glasfaser, DigiNetzG und neue Kundenbedarfe

### Kabelstrategie im Spagat

Die Breitbandkabelnetze in den Beständen der Wohnungsunternehmen sind angesichts der Debatten um Big Data und Digitalisierung etwas ins Hintertreffen geraten. Die Unternehmen befinden sich erneut an einem Scheideweg: Was wollen sie selbst machen? Wie bekommen sie Glasfaser in Häuser und Wohnungen? Wie erreichen sie für ihre Mieter die maximale Angebotsvielfalt? Und wie wehren sie unerwünschte Zugänge Dritter nach dem DigiNetzG ab? In Bochum wagte ein Unternehmen den Spagat.



**Manfred Neuhöfer**  
Mitglied der Geschäftsleitung  
F+B GmbH  
Hamburg/Neuss

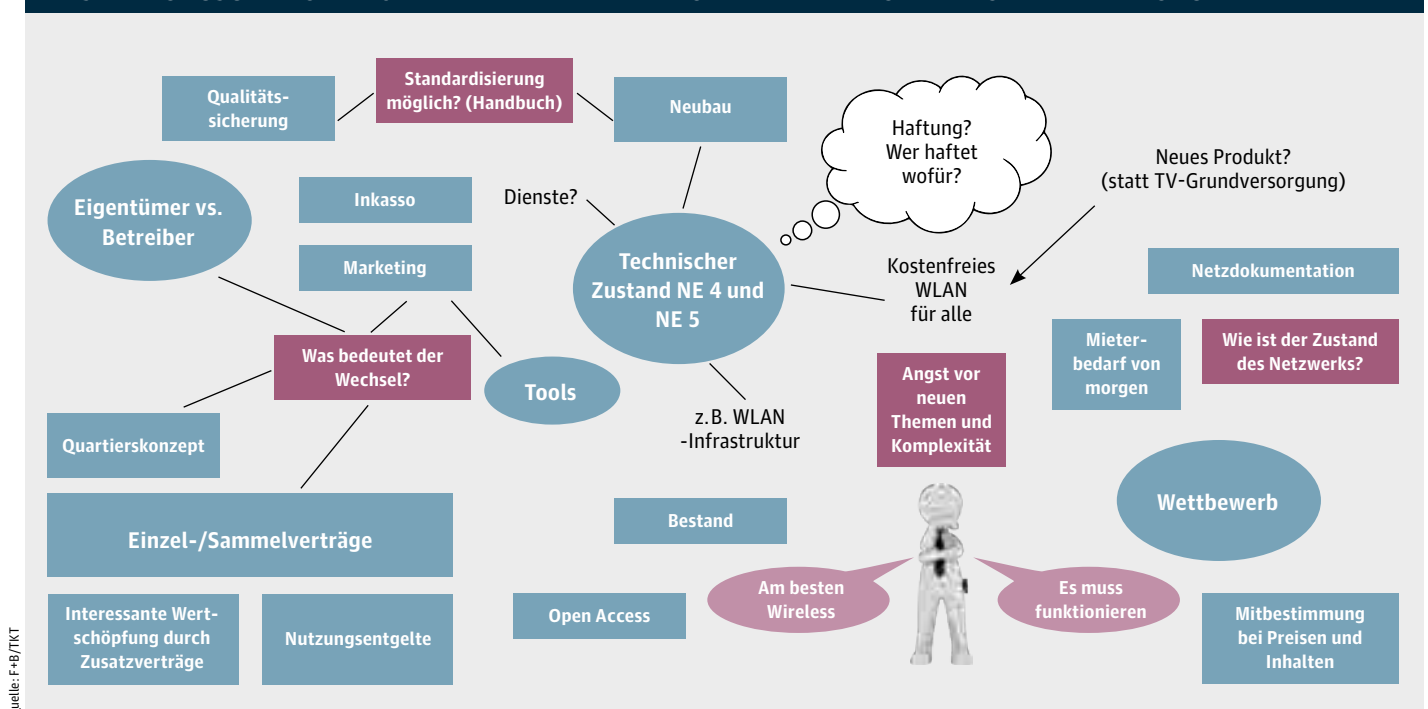
Verbraucher und Wohnungsunternehmen werden per Funk oder auch via Kabel mit großen und weiter wachsenden Datentransferraten konfrontiert. Die dafür notwendige Bandbreite übersteigt die Ausbaugeschwindigkeit der Netzebenen NE 3 und NE 4 deutlich. Werden Rollläden, Lüftungen, Heizungen, Lichtsysteme und

Überwachungskameras zukünftig via Internet angesteuert oder befinden sich quasi im Dauersendemodus, werden Ultra-HD-Heimkinos und die Nutzung von Video-Streamingdiensten Normalität, ist mit Störungen bei zentralen Gebäudefunktionen zu rechnen, wenn die dafür notwendige Übertragungskapazität nicht zur Verfügung steht. Deutlich wird ein enorm wachsender Bandbreitenbedarf. Hinzu kommt der erhöhte Sicherheitsaufwand, bei dem es nicht nur um den Datenschutz oder die Abwehr von Hackern geht, sondern auch darum, zu verhindern, dass z. B. Einbrecher die digitale Türsteuerung per Laptop knacken.

#### Handlungsbedarfe

Aber nicht nur auf der technischen, sondern auch auf der organisatorischen Ebene besteht für Wohnungsunternehmen u. U. Handlungsbedarf. Die Ausgangslage ist ähnlich wie zu Ende der 1990er Jahre, als die Wohnungswirtschaft eine Kampagne mit dem Titel „Herr im eigenen Haus“ betrieb. Ein Beispiel aus Bochum ist typisch für viele andere Wohnungsunternehmen: Zwei Gestattungsverträge standen vor Ablauf der 10-jährigen Vertragslaufzeit bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH zur Prolongation an. Bereits Mitte 2016 war das mehrheitlich kommunale Wohnungsunternehmen mit knapp 12.000 Wohnungen mit einem

#### DAS WIRKUNGSGEFLECHT: VON DER KABELHARDWARE ÜBER INHALTE ZUR ENDKUNDENBEZIEHUNG



kleinen Bestand von gut 1.600 Wohnungen zur Glasfaser Bochum GmbH & Co KG, einer 100%igen Tochterfirma der Stadtwerke Bochum Holding, gewechselt.

Der kommunale Provider schließt bis 2028 jedes Gebäude an leistungsstarke Lichtwellenleiter (fibre to the building, FTTB) an. Zusätzlich sollen alle Wohnungen in Neubauten innerhalb des Vertragsgebietes und perspektivisch auch jene in den Bestandsgebäuden an neue hausinterne Glasfasernetze (fibre to the home, FTTH) angebunden werden. Während die TV-Signale zunächst über die vorhandenen Koaxialkabel geliefert werden, konnte die VBW den offenen und diskriminierungsfreien Zugang Dritter beim Angebot von sonstigen Breitbanddiensten (Open Access) durchsetzen. Der kommunale Kabeldienstleister garantiert eine kostenlose Internetflatrate von 1 Mbit/s im Up- und Download; höhere Bandbreiten werden gegen Entgelt angeboten. Entscheidend war für die VBW, dass die alten Koax-Netze in ihrem Eigentum verbleiben und das durch den Dienstleister neu aufzubauende Glasfasernetz nach zehn Jahren ebenfalls in ihr Eigentum übergeht. Sie empfand u. a. die Vereinbarung einer gesonderten Internetanbindung für Telemetriedienste (z. B. Smart Metering) mit 25 Mbit Down- und 5 Mbit Upload als bedeutend. Darüber hinaus wurden besondere Konditionen vereinbart, wie eine pauschalierte Berücksichtigung des Leerstandsrisikos, eine Pachtzahlung für die Nutzung der NE 4, eine Marketing- sowie eine Betriebsstrompauschale.

### Festlegung der Verhandlungsstrategie

Im Sommer 2017 stand die VBW nun vor der Herausforderung, einen weiteren Gestattungsvertrag neu zu verhandeln oder auszuschreiben. Damit sollte die Multimediaversorgung für mehr als 10.000 Wohnungen flächendeckend in Bochum abgedeckt werden. Angesichts der Tragweite dieser Entscheidung entschloss sich die VBW Bochum unter Federführung der neugegründeten Abteilung Forschung & Entwicklung, so der verantwortliche VBW-Mitarbeiter Daniel Dierich, sich in wohnungswirtschaftlicher und technischer Hinsicht unabhängig beraten zu lassen, um die bestehenden Handlungsoptionen zu prüfen. Die F+B Forschung und Beratung GmbH aus Hamburg und das auf die Breitbandberatung spezialisierte Ingenieurbüro TKT Teleconsult aus Backnang bei Stuttgart bereiteten daraufhin einen Workshop vor, in dem sich die Verhandlungsstrategie der VBW aus dem komplexen Wirkungsgeflecht (siehe Abbildung) herauskristallisierte.

Da eine Befragung der eigenen Mieterschaft nach ihren Bedarfen und ihrer Zahlungsbereitschaft im Bereich Multimedia unterbleiben sollte, unter-

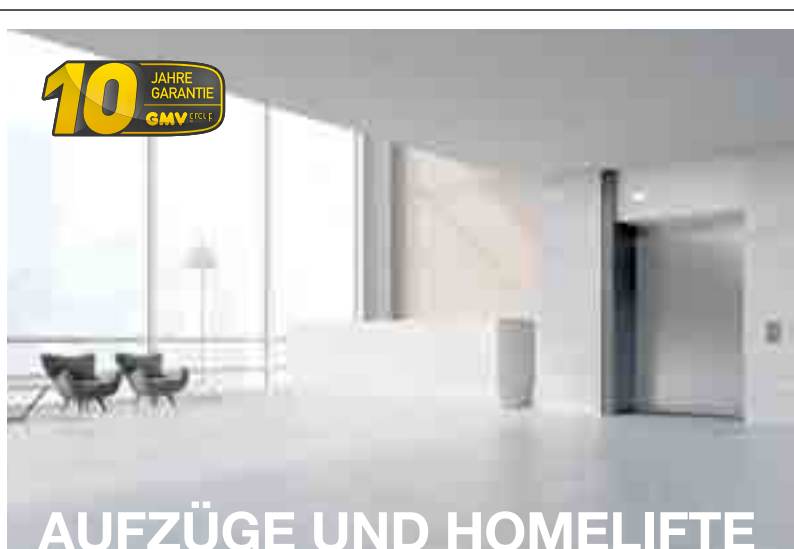
suchte F+B den soziostrukturellen Aufbau und die Einkommenssituation der Bewohnerschaft in den Ortsteilen von Bochum, in denen sich die VBW-Siedlungen befinden. Da sich die kleinräumigen Strukturdaten auch auf die VBW-Mieterschaft übertragen lassen, wurden dann entsprechende Bedarfe abgeleitet - z. B. schnelle Internetzugänge für Studierende oder neue digitale Services für Senioren. Ausgegangen wurde aber auch von einem sich durch Streamingdienste massiv verändernden Fernsehverhalten der jüngeren Generation sowie einer stark wachsenden Programmvielfalt durch den weiteren Zuzug von Migranten und Flüchtlingen.

Intensiv wurden die Regelungen des neuen DigiNetzG diskutiert (siehe Kasten auf Seite 36). Da die VBW ferner ein eigenes Betreibermodell ausschloss, wurden denkbare Joint Ventures - gemeinsame Betreibermodelle von Wohnungsunternehmen mit lokalen Multimedia-Partnern - nur angerissen. An anderen Orten können diese jedoch eine Alternative zur Totalverpachtung der eigenen Netze sein, wenn die Höhe der Netzinvestitionen, das Betreiben des Leitungsnetzes mit Einspeisung der Inhalte und die Aufteilung der Nutzerentgelte fair geregelt werden.



Experten sind sich einig, dass nur Glasfaser den künftigen Anforderungen einer digitalisierten Gesellschaft Rechnung tragen kann

Der Workshop thematisierte zudem die Vielzahl künftiger technologischer Entwicklungen sowohl im Fernbereich (Ultra-HD als Nachfolgetechnik von HD+) als auch in der Ge- ▶



## AUFZÜGE UND HOMELIETE

1. **Das beste Preis-Leistungs-Verhältnis**
2. **Aufzüge „non proprietary“:** der Betreiber ist in der Wahl und Vergabe der Wartung jederzeit wirklich frei und unabhängig
3. Für eine tatsächliche **Kostenreduzierung bis zu 50% in 20 Jahren entwickelt**
4. Möglichkeit der **Garantieerweiterung auf 10 Jahre**, da die Hauptkomponenten der Anlage auf einen langen Lebenszyklus und dauerhaft geprüft ausgelegt wurden und um die Kosten der Wartung bestmöglich zu reduzieren.



bäudesteuerung bzw. beim Smart Home. Dass auch der Mobilfunk im neuen 5G-Standard den exponentiell steigenden Bandbreitenbedarf nicht wird kompensieren können, wurde ebenfalls hervorgehoben.

### Der neue Vertrag und seine Basis

Im Spätsommer 2017 wurde bekannt, dass Bochum der bundesweit erste Modellstandort für eine sog. Gigabit-City wird. Die Stadtwerke Bochum, ihre Kabeltochter Glasfaser Bochum und der Kabelnetzbetreiber Unitymedia GmbH sollen

dabei nun als Partner der Stadt bis Ende 2018 über 95% aller Privathaushalte bis zu 1.000 Mbit/s anbieten.

Mit Hilfe der im Strategieworkshop erarbeiteten Verhandlungspositionen konnte vor diesem Hintergrund ein aus Sicht der VBW ansehnliches Verhandlungsergebnis erzielt werden: Der bestehende Vertrag mit dem Kabelanbieter Unitymedia wurde verlängert und garantiert in 2018 eine rückkanalfähige NE 4 in Sternstruktur mit einer Übertragungsbandbreite von 1.006 MHz. Mit dem neuen Übertragungsstandard DOCSIS 3.1.

(Data Over Cable Service Interface Specification) wird die technische Leistungsfähigkeit der bestehenden Koaxialhausverteilnetze stark erhöht und die Übertragung von Gigabitbandbreiten ermöglicht. Da dies aber faktisch die Koaxialnetze an ihre physikalischen Grenzen bringen würde, soll im Neubau und bei grundlegenden Modernisierungen eine passive Glasfaserinfrastruktur bis in die jeweiligen Wohneinheiten für Zukunftssicherheit sorgen. Nach Vertragsabschluss geht das Eigentum an der neuen NE-4-Infrastruktur auf die VBW über. Für die übrigen Bestandsobjekte wurde ein sukzessiver Glasfaserausbau (FTTB) bis 2022 vereinbart. Gesonderte Kapazitäten für Telemetriedienste sind vorgesehen.

Für die VBW war es wichtig, sich nicht an Betrieb und Service der Netze zu beteiligen. Definiert wurden ferner Mindestverfügbarkeiten, deren Verletzung mit Vertragsstrafen geahndet werden kann. Als bedeutsam wurde auch die lückenlose Netzdokumentation vor Ablauf der Vertragslaufzeit gewertet. Im Hinblick auf das DigiNetzG galt es, insbesondere die Gewährung von Mitnutzungsansprüchen oder die Errichtung dritter Infrastrukturen auf der NE 4 vertraglich zu regeln.

### Fazit

„Durch die direkte Anbindung an das Highspeed-Glasfasernetz rüsten wir unsere Immobilien für die Zukunft auf und werden somit Bochums schnellstes Wohnungsunternehmen“, betont VBW-Geschäftsführer Norbert Riffel. Auf diese Weise erfüllt man mit der Glasfaserinfrastruktur bereits den technischen Standard für die kommenden Jahre und ebnet den Mietern den Weg in das digitale Kommunikationszeitalter. Denn diese profitieren von der Aufstockung der kostenlosen Internet-Basis-Flatrate auf 6 Mbit/s und können erste Gigabit-Produkte bereits ab dem 1. Quartal 2018 buchen. Sie würden nun nicht nur „auf der Gigawelle surfen können, die Bochum als künftige Gigabit-City lostreten“ werde, wie man selbstbewusst formuliert, vielmehr könnten sich die VBW-Mieter klar definierter Servicestandards sicher sein – wie eine gesonderte Telefonnummer für Störungsmeldungen, die die Erreichbarkeit des Providers verbessern soll.

Der Verzicht auf Drückerkolonnen sowie eine Marketingpauschale für die Empfehlung der Zusatzangebote der Kabelanbieter wurde zudem vereinbart. Auch Unitymedia freut sich über die Fortführung der langjährigen Kooperation mit der VBW und den nächsten Schritt in der Zusammenarbeit den Stadtwerken Bochum. ■

## REGELUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DES NEUEN DIGINETZG

Das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) bildet laut Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) einen zentralen Meilenstein für die Verwirklichung der digitalen Agenda. Es mache den Weg für eine neue Dynamik beim Ausbau von Glasfaserkabeln frei. Künftig muss bei jeder Baustelle an Verkehrswegen der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln erfüllt werden. Bei der Erschließung von Neubaugebieten wird die Mitverlegung von Glasfaser immer gewährleistet. Auf diese Weise stellt das DigiNetzG die Verlegung modernster Infrastrukturen sowohl in Wohn- als auch in Gewerbegebieten sicher.

Für die Wohnungswirtschaft hat das DigiNetzG u. a. folgende Auswirkungen: Seit November 2016 müssen die Wohnungsunternehmen u. U. einen sog. Gebäudestich eines dritten Providers in ihre Gebäude dulden, wenn dieser eine bilaterale Vertragsbeziehung zu einem Mieter eingeht. Das neue Gesetz erzwingt also die Installation von gebäudeinternen Hochleistungsnetzen auf Glasfaserbasis bei Neubauten und nach umfassenden Sanierungen. Wenn Mieter in bestehenden Wohngebäuden zukünftig Signallieferungsverträge mit (neuen) Providern abschließen, die bisher keinen Zugang in die Hausverteilnetze besitzen oder wenn diese Netze der NE 4 technisch nicht in der Lage sind, die benötigte Bandbreite zur Verfügung zu stellen, müssen Wohnungsunternehmen und andere Eigentümer unter bestimmten Bedingungen Eingriffe in ihr Eigentumsrecht ertragen. Konkret bedeutet das, einen Übergabepunkt an das neue übergeordnete Glasfasernetz auf dem eigenen Grundstück zu dulden, die Mitbenutzung der hausinternen Leerrohre gewähren zu müssen oder sogar die Verlegung eines zweiten Glasfaser-Kabelnetzes (auf Kosten des Providers) hinnehmen zu müssen, das bis in die Wohnungen reicht.

Künftig gilt es deshalb zu klären, wie ein an sich geschlossener bilateraler Vertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Kabelnetzbetreiber vor den gesetzlichen Öffnungsklauseln zu schützen ist. Entscheidend wird sein, dass in Fällen eines erzwungenen Zutritts von Dritten kein Vertragsverstoß des Wohnungsunternehmens vorliegt, dass Eigentums- und Betreiberzuordnungen für alle existierenden und zukünftigen Netz-Infrastrukturen definiert werden und dass das Wohnungsunternehmen stets Verfahrensbeteiligter bei einem Zugangsanspruch auf Mitnutzung ist, um später ggf. Entgelte beanspruchen zu können.

Unabhängig vom DigiNetzG ist u. U. auch die fehlende vertragliche Pflicht problematisch, nach Beendigung eines Gestattungsvertrags eine lückenlose technische Dokumentation über alle Netzinfrastrukturen der NE 4 zu übergeben. Hier wäre im Fall der Fälle nur eine stichprobenhafte Nachmessung möglich, um zu überprüfen, was der Kabelnetzbetreiber in den letzten zehn Jahren wirklich investiert hat. Dies ist nicht zuletzt wichtig, um einen wahrheitsgemäßen Anfangswert ableiten zu können, wenn Kabelnetze nach dem Eigentumsübergang erstmals in der Bilanz des Wohnungsunternehmens auftauchen.



Weitere Informationen:  
[www.vbw.de](http://www.vbw.de) und [www.gcb.ruhr](http://www.gcb.ruhr)

Access Gate

# Türkommunikation zum Mitnehmen.

Das neue Access Gate ermöglicht die Einbindung mobiler Endgeräte in die klassische Türkommunikation. Jetzt können Ihre Kunden auch unterwegs auf Türrufe reagieren – dank integriertem Bildspeicher in Echtzeit oder rückblickend.  
[hager.de/access-gate](http://hager.de/access-gate)



Besuchen Sie uns  
auf der Light + Building  
in Frankfurt am Main  
vom 18. bis 23. März 2018  
in Halle 8, Stand G90/H90

**ELCOM.**

## THEMA DES MONATS

## 3E-Mehrfamilienhaus

## Modell für die Energiezukunft

Von außen scheint es ein Mehrfamilienhaus wie alle anderen, doch im Innern verbirgt sich innovative Technik, die das Haus in Hamburg-Wilhelmsburg zum Modell für die Energiezukunft macht. Denn das Haus ist sein eigener Energieproduzent, der zehn Wohnungen versorgt und darüber hinaus den Strom für die beiden Elektroautos der Hausgemeinschaft liefert – gesteuert von einem Schwarmdirigenten.



Die drei E im Projektnamen stehen für Eigenerzeugung, Eigenverbrauch und Elektromobilität: PV-Anlagen auf dem Dach, Batterien im Haus, ein Blockheizkraftwerk im Keller und Elektroautos zur gemeinschaftlichen Nutzung



**Hartmut Netz**  
freier Journalist  
München

Ein Modell mit Zukunft? Häuser, die Strom und Wärme direkt vor Ort und größtenteils aus eigener Kraft erzeugen und ihre Bewohner elektrisch mobil und weitgehend unabhängig von externer Energieversorgung machen.

Dass das Haus den Löwenanteil seiner Energie selbst erzeugen sollte, stand für die Planenden außer Frage: „Wir alle wollten von vornherein eine Photovoltaikanlage“, sagt Immanuel Lütjohann, Mitglied der Bauherrengemeinschaft. Das Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Wärmespeicher steuerte der Hamburger Energieversorger Lichtblick bei. Beide Anlagen zusammen decken im Schnitt gut drei Viertel des jährlichen Strom- und 100% des Wärmebedarfs. Wird mehr Sonnenstrom geerntet als verbraucht, stehen die beiden Carsharing-Fahrzeuge mit Elektroantrieb als rollende Batteriespeicher bereit. Ein stationärer Speicher im Keller überbrückt zudem dunkle Stunden und sonnenarme Tage. Oder das BHKW springt an und liefert den benötigten Strom. Die gleichzeitig erzeugte Wärme wird zwischengespeichert, bis jemand im Haus unter die Dusche steigt oder die Heizung aufdreht. Sind alle Stromspeicher voll, gehen weitere Stromüberschüsse ins öffentliche Netz, das wiederum angezapft wird, wenn das Haus mehr Strom verbraucht, als es erzeugt.

**Smart**

Herzstück des komplexen Geflechts aus Erzeugungsanlagen und Speichern ist der sog.



Quelle aller Fotos: Lichtblick

Während ihrer Sommertour 2017 hat Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks das Forschungsprojekt Schwarmhaus besucht





Durch das optimierte Haus konnten die Bewohner im Sommer rund zwei Drittel des für die Elektroautos benötigten Stroms selbst erzeugen

Schwarmdirigent, eine vom Energieversorger entwickelte Software, die die einzelnen Komponenten miteinander vernetzt, bedarfsgerecht steuert und mit dem Strommarkt verknüpft. Abhängig von Eigenbedarf und Strompreis gibt der Schwarmdirigent den selbsterzeugten Solarstrom direkt an die Haushalte ab, lädt damit die Speicher, sowohl den stationären im Keller als auch die rollenden auf der Straße, oder speist ihn ins öffentlichen Netz ein. Kursiert im Netz gerade viel billiger Grünstrom wird gespeichert; schwächeln Sonne und Wind, wird zu Höchstpreisen eingespeist. Die Batterien der Carsharing-Fahrzeuge werden in Abhängigkeit der per Smartphone-App gebuchten Fahrten geladen: 60% Grundladung in Standzeiten, 100% bis zur Abfahrt.

#### Forschungsprojekt

Mit diesem zukunftsweisenden Energiesystem avancierte das Mehrfamilienhaus in Hamburg-Wilhelmsburg zum staatlich geförderten Forschungsobjekt, das vom Institut für Energie und Umweltforschung in Heidelberg wissenschaftlich begleitet wurde und Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks einen Zwischenstopp auf ihrer Sommerreise 2017 wert war. Und was hat das Ganze den Bewohnern gebracht? „Es ist ein tolles Gefühl, sauberen Strom zu nutzen, den man selber im eigenen Haus produziert hat“, sagt Immanuel Lütjohann. Zwar komme der Strom weiterhin aus der Steckdose und sei genauso verfügbar wie zuvor in der alten Wohnung; jedoch: „Man geht bewusster damit um“, stellt der 42-jährige Gesundheitsökonom fest.

Die turbulente 2-jährige Planungsphase hat die 25 Bewohner des Hauses wie erhofft zu einer lebendigen Hausgemeinschaft zusammengeschweißt, die im Garten am Fluss miteinander Feste feiert, ►



..... Vernetzung mit Perspektive aufs Upgrade Living.  
Mit Minol Connect

#### Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.  
[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

 **Minol**  
Alles, was zählt.

sich regelmäßig im eigens dafür hergerichteten Gemeinschaftsraum trifft und sogar gemeinsame Wochenendausflüge mit den Kindern unternimmt.

### Fazit

Unter den Bewohnern ist die Identifikation mit ihrem Haus und die Zufriedenheit mit der Technik groß. Für den Energieversorger sind Modellhäuser wie dieses der erste Schritt in die Energiezukunft. Die werde, davon ist Lichtblick-Chef Wilfried Gillrath fest überzeugt, erneuerbar, dezentral und elektrisch sein.

Mit dem Schwarmdirigent, der dezentrale Kleinerzeuger und Speicher zu sog. Großkraftwerken zusammenschalten und auf diese Weise Stromengpässe im öffentlichen Netz ausgleichen kann, glaubt sich die Firma gut gerüstet für die Energiewelt der Zukunft.



Der Schlussbericht steht unter:  
[www.ifeu.de/projekt/3e-mehrfamilienhaus](http://www.ifeu.de/projekt/3e-mehrfamilienhaus)



3E steht für ein komplex ineinander verflochtenes Energiesystem, das erstmalig in einem Mehrfamilienhaus erprobt wurde



Quelle: Privat

## Interview mit Amany von Oehsen

### Ein wichtiger Lösungsbaustein

Die Physikerin Amany von Oehsen, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Energie und Umweltforschung in Heidelberg, hat das Forschungsprojekt „3E-Mehrfamilienhaus“ maßgeblich betreut. 3E steht für drei energiewirtschaftlich relevante Aspekte, die im Projekt untersucht wurden: Eigenerzeugung und Eigenverbrauch von Energie, kombiniert mit Elektromobilität hier in Form von zwei Carsharing-Fahrzeugen.

#### **Das 3E-Haus erzeugt 70% der benötigten Energie aus eigener Kraft. Warum nicht 100%?**

Ziel des Projektes war kein autarkes Energiesystem zur 100%igen Selbstversorgung eines Mehrfamilienhauses, sondern ein ausbalanciertes Verhältnis zwischen Wirtschaftlichkeit und einem möglichst hohen Grad an Autarkie. Die einzelnen Anlagenkomponenten wurden so dimensioniert, dass Strom und Wärme möglichst wirtschaftlich bereitgestellt werden können.

#### **Rechnet sich das 3E-System unter wirtschaftlichen Aspekten?**

Aufgrund der aktuell noch hohen Investitionskosten für die Anlagentechnik wird der Einsatz des 3E-Systems derzeit erst mit einem höheren Wärmeverbrauch, wie er etwa in Gebäuden ab

zwölf Wohneinheiten anfällt, wirtschaftlich attraktiv. Für die beiden im Feldtest untersuchten Mehrfamilienhäuser, die kleiner sind, rechnet es sich wirtschaftlich gesehen also nicht. Man kann jedoch davon ausgehen, dass die Preise für Batterien und Solarmodule weiter sinken und sich damit auch die Investitionskosten für das 3E-System verringern werden.

#### **Und unter ökologischen Aspekten?**

Der Vergleich mit einer konventionellen Alternative, bestehend aus einem Gaskessel, einer Photovoltaikanlage und zwei Pkw mit Verbrennungsmotor, hat ergeben, dass das 3E-System etwa ein Drittel weniger CO<sub>2</sub> ausstößt. Betreibt man das Blockheizkraftwerk statt mit Erdgas mit Biomethan aus Reststoffen, fällt die Klimabilanz des 3E-Systems noch weit besser aus.

#### **Kann das 3E-System eine interessante Alternative für Wohnungsunternehmen sein?**

Auf jeden Fall, denn es ist ja auf Mehrfamilienhäuser zugeschnitten. Im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau lässt es sich beispielsweise überall dort ökologisch sinnvoll einsetzen, wo der Anschluss an ein Wärmenetz unmöglich ist. Oder in Gebäuden, die aus Denkmalschutzgründen nur eingeschränkt gedämmt werden dürfen, was den Wärmepumpeneinsatz unrentabel macht. Auch kleinere Wohnquartiere lassen sich damit versorgen. Das 3E-System ist sicherlich kein Konzept für den Massenmarkt, doch in bestimmten Segmenten kann es einen Beitrag zur Energiewende leisten.

#### **Frau von Oehsen, vielen Dank für das Gespräch!**

Das Interview führte Hartmut Netz.



## Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

Seit 25 Jahren sind wir erfolgreich als Berater und Finanzierer der Wohnungswirtschaftsunternehmen und gehören heute zu den führenden Finanzierern der Branche in Deutschland. Zunehmend auch für privatwirtschaftliche Unternehmen. Mit detaillierten Marktkenntnissen und kapitalmarktnahen Produkten entwickeln wir für Sie maßgeschneiderte und innovative Finanzlösungen. Wir setzen auf Kontinuität, die für unsere Geschäftsphilosophie unabdingbar und beste Basis einer langfristigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Ihnen ist. Mehr zu unseren Strukturierungs- und Beratungsleistungen finden Sie unter: [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft)

## Digitale Planung für ein Energiekonzept in Nürnberg

### Zusammenarbeit im Fokus

Mit einer Projektentwicklung im Nürnberger Stadtteil Thon hat sich ein Nürnberger Bauträger gleich an zwei Premieren gewagt: an ein kaum erprobtes Energiekonzept und an die Organisation des Bauprozesses nach der BIM-Methode. Fazit: Ein hohes Maß an Kommunikation zwischen allen Beteiligten war ein wesentlicher Grund für den Erfolg.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

Mit seinem Neubauprojekt in Thon-Süd in Nürnberg, einem Ensemble aus sieben Gebäuden mit 59 Wohneinheiten, ist der Nürnberger Bauträger Bayernhaus Immobilien GmbH zusammen mit einem privaten Investor aus Nürnberg gleich zweimal ins ganz kalte Wasser gesprungen.

Einerseits mit einem äußerst ambitionierten und in Deutschland wenig erprobten Energiekonzept, andererseits mit der Abwicklung des Bauprozesses

nach BIM. Die Abkürzung steht für Building Information Modeling, einer Methode der optimierten Planung und Ausführung von Gebäuden mit Hilfe von Software. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert, erfasst und auch geometrisch visualisiert.

„Da eine Projektentwicklung im BIM-Prozess für viele Beteiligte Neuland ist, mussten wir uns zunächst mit unseren Architekten, Iris Hannewald und ihrem Team vom Münchner Büro Hannewald & Strobl Architekten, gemeinsam intensiv in das Thema einarbeiten. Datenschnittstellen mit den Planungsbeteiligten mussten abgeklärt werden und die Prozesse klar definiert werden, um einen digitalen Workflow zu realisieren“, erklärt Nina Strubl, eine der Verantwortlichen bei Bayernhaus

Immobilien, die das Projekt von Anfang an betreut hat. Hierfür wurde ein digitaler Projektraum als Austauschplattform für Pläne, aber auch andere Informationen eingerichtet.

#### Planungsprozess wird dynamisiert

Mit BIM nimmt der Architekt oder Fachplaner Änderungen an einem Modell vor. Sofern dieses Modell von den am Planungsprozess Beteiligten mit den entsprechenden Schnittstellen genutzt werden kann, wird der Planungsprozess dynamisiert. Änderungen sind für alle Beteiligten, sowohl als Zeichnung als auch als Datenpaket, direkt verfügbar. Massen und Stückzahlen, die als Grundlage zur Kostenkalkulation dienen, werden automatisch abgeglichen. Beispielsweise kann sich aufgrund



Schnittperspektive: Der BIM-Prozess unterscheidet sich wesentlich von der klassischen Bauplanung, weil der Architekt einen Entwurf zeichnet, der dann Basis der Fachplaner und Grundlage für die Kostenkalkulation und Mengenermittlung ist

BIM bedeutet auch: Tritt im Bauprozess eine Änderung auf, müssen die Zeichnungen geändert werden, die Mengenermittlung muss angeglichen werden, alle Beteiligten erhalten aktualisierte Zeichnungen und müssen diese mit ihren Fachplanungen abgleichen



Quelle aller Abbildungen: Bayernhaus Immobilien GmbH

von Änderungen im Grundriss die Zahl der Türen in einem Gebäude ändern. Der Architekt passt dieses im virtuellen Gebäudemodell an. Damit wird automatisch die Türliste, die Anzahl der Griffe und sonstigen Teile verändert und bei entsprechender Verknüpfung mit dem BIM-Kalkulationsprogramm sieht man die unmittelbaren Auswirkungen auf die Kosten.

Damit befinden sich alle am Bau Beteiligten ständig miteinander im Austausch, alle relevanten Daten sind unmittelbar und kontinuierlich verfügbar. Auch Freigaben durch den Bauherrn wurden über den Projektraum erteilt.

„Entscheidend war für uns die Erkenntnis, dass BIM eine Methode ist, die durch den Einsatz moderner IT möglich ist, jedoch nicht allein dadurch gekennzeichnet ist“, sagt Nina Strubl. „Ganz wichtig war bei diesem Projekt die intensive Kommunikation und Zusammenarbeit aller Beteiligten über den Projektraum.“

Das Objekt wurde von Anfang an von der Bayernhaus Immobilien als künftiger Vermieterin und Verwalterin mit betreut. „Als Berater für den Bauherrn waren wir in engem Kontakt mit den Architekten und auch bei Baubesprechungen anwesend. Dies brachte viele Vorschläge, die baulich umgesetzt wurden“, so Strubl. Die Optimierungen reichten von der Gestaltung des Hausmeisterraumes bis zu Ausstattungsfragen und Gestaltung der Außenanlagen. Ein wichtiges Thema waren auch die langfristige Haltbarkeit und der Pflegeaufwand. „Wenn wir irgendwelche Materialien

herausgesucht haben für Treppenhäuser oder den Aufzug, dann bin ich zu meinem Objektverwalter gegangen und wir haben das auf Praktikabilität getestet. Dann haben wir schon mal Cola auf eine Fliese gegossen und gesehen, wie das nach dem Abwischen aussah.“ Auch der Generalunternehmer wurde bereits in der Planungsphase mit in die Überlegungen der Architekten, Planer und des Bauherrn einbezogen.

Trotz BIM-Premiere haben die Abläufe mehr oder weniger reibungslos funktioniert. Man habe viel dabei gelernt, sagt Strubl. Dabei wurden auch die Grenzen des Systems getestet: „Als das Ganze von der Datenstruktur zu komplex und unübersichtlich geworden ist, weil zu viele ausführende Subunternehmer in den Datenraum gegangen sind, haben wir das System etwas vereinfacht.“

#### Flatrate für Heizung und Kühlung

Eine Herausforderung für alle war auch das Energiekonzept. Neben dem baulichen KfW-55-Standard wurde durch die intelligente Vernetzung von Solar-(Flächen-)Geothermie und konventionellen Energieerzeugern eins der modernsten Konzepte für Wohnraumheizung und Kühlung, die es in Deutschland gibt, realisiert.

Erdwärmekollektoren, die sich im Erdreich unter dem Haus befinden, generieren aus dem Boden Wärme, speichern diese in einem Solespeicher und halten sie so für die Nutzung vorrätig, im Winter zur Beheizung und im Sommer zur Kühlung. Die erzeugte Energie über Solarkollektoren wird

sowohl in die Solespeicher transportiert als auch zur Warmwasserbereitung genutzt. Die Gasbrennwerttherme wird nur für die Spitzenzeiten, d. h. an besonders kalten und bewölkten Wintertagen, genutzt. „Damit erreichen wir bis zu 75% regenerativen Energieanteil“, sagt Nina Strubl.

Ungewöhnlich ist auch das mietvertragliche Konstrukt einer Warmvermietung. „Da wir uns sicher waren, dass der Energieverbrauch so gering ist, dass wir am Schluss mehr Kosten hätten, um die Wärmemenge zu zählen und abzurechnen, haben wir uns für eine Flatrate entschieden.“ Damit zahlen Mieter die Kosten für Heizung und Kühlung mit einer Pauschale. Fensterkontaktschalter verhindern, dass die Heizung über geöffnete Fenster reguliert wird. Der in den Wohnungen sehr unterschiedliche Warmwasserverbrauch wird allerdings konventionell gemessen.

#### Fazit

Die Inklusivmiete zwischen 11 und 13 €/m<sup>2</sup> war neben den Vorzügen der Wohnanlage – großzügige Grundrisse, große Balkone und Terrassen, genügend Pkw-Stellplätze und z. B. eine Paketbriefkastenanlage – ein Argument, sich für das Projekt im noch jungen Stadtteil Thon-Süd zu entscheiden.

Alle 59 Wohnungen waren in kurzer Zeit vermietet. Das 3-D-Modell der Architekten kam auch hier zum Einsatz: Über eine kostenlose App konnten die Interessenten das Modell herunterladen und dort virtuell herumspazieren. ■

## Digitalisierung in der Gebäudesteuerung

# Schwarze Bretter im Treppenhaus digital steuern

Nicht nur Licht, Heizung und Sicherheitssysteme lassen sich heute über das Internet steuern. Auch das gute, alte Schwarze Brett funktioniert längst digital. Im ersten Schritt decken diese „Digitalen Bretter“ alles ab, was herkömmliche Aushänge auch können. Im zweiten Schritt sind etliche Angebote darüber hinaus möglich - mit Zusatznutzen für die Wohnungsunternehmen sowie für die Mieter.



**Marcus Berbic**  
Geschäftsführer  
mieterinfo.tv Kommunikations-  
systeme GmbH & Co. KG  
Garbsen

Nachrichten aus dem Unternehmen, Informationen zum Haus, wichtige Termine oder Beiträge aus dem Mietermagazin sowie aus den Social-Media-Kanälen können Wohnungsunternehmen entweder an alle ihre Digitalen Bretter gleichzeitig oder aber nur an bestimmte Häuser schicken. Auf diese Weise entfallen die Arbeitsschritte des Ausdrucks und Verteilens in den Häusern. Verwaltung und Hauswarte werden entlastet. Alle Inhalte, die nicht mehr aktuell sind, werden entweder automatisch gemäß Zeitplan oder per Mausclick gelöscht.

### Einbindung externer Inhalte

Auf den Infobildschirmen können auch Inhalte von Dritten angezeigt werden - wie die Wettervorhersage oder aktuelle Nachrichten. Die Einbindung dieser Inhalte funktioniert automatisch und verursacht keine Mehrarbeit im Wohnungsunternehmen. Im Hinblick auf die Sicherheit von Mietern sind Anzeigen von amtlichen Warnhinweisen nützlich - z.B. wenn betrügerische Banden in der Nachbarschaft unterwegs sind.

Einen praktischen Mehrwert für beide Seiten bietet die Unterstützung von Mobilitätskonzepten: Sowohl die Daten des regionalen Nahverkehrs in Echtzeit als auch die Einbindung von Carsharing-Angeboten auf dem Digitalen Brett sind in Zusammenarbeit mit externen Datenlieferanten möglich. So können die Bewohner das Digitale Brett auch nutzen, um sich über die Abfahrtszeiten von Bus und Bahn zu informieren oder Carshar-

ring-Fahrzeuge in der Umgebung zu reservieren. Wohnungsunternehmen, die diesen Service anbieten, können - je nach geltender Stellplatzverordnung - auf diese Weise sogar Stellplätze einsparen. Dann rentiert sich die Investition in Digitale Bretter schnell.

### Vom Mieter zum Unternehmen

Der häufigste Anlass, den Vermieter zu kontaktieren, ist die Schadensmeldung. Hierfür greifen zwar die meisten Mieter immer noch zum Telefon, aber die digitale Kommunikation ist auf dem Vormarsch. Das belegt z.B. der Servicemonitor Wohnen 2016 des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Das Digitale Brett im Treppenhaus eröffnet einen weiteren Kanal, um Schäden in der Wohnung oder am Haus unabhängig vom Wochentag und der Uhrzeit abzugeben. Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG macht damit bereits gute Erfahrungen. Auch eine Verknüpfung mit dem ERP-System des Unternehmens ist möglich, sodass die Schadensmeldung über das Digitale Brett automatisch einen entsprechenden Prozess im Unternehmen auslöst.

### Protokolle von Dienstleistern

Wer hat wann zuletzt das Treppenhaus geputzt? Über einen Code können sich Dienstleister einloggen und das Datum der letzten Reinigung eingeben. So sind Bewohner sowie Eigentümer immer informiert. Es müssen keine zusätzlichen Listen geführt werden.

### Vernetzung unter den Mietern

Herkömmliche Schwarze Bretter im Treppenhaus werden häufig auch genutzt, um Informationen von Nachbar zu Nachbar zu verbreiten - beispielsweise, wenn eine Feier geplant ist und es lauter

werden könnte oder wenn ein Umzug bevorsteht. Auch diese Informationen können am Infobildschirm im Treppenhaus eingegeben werden - anschließend prüft das Wohnungsunternehmen die Nachricht. Erst nach dessen Autorisierung wird sie auf dem Digitalen Brett angezeigt.

### Kosten und Nutzen

Natürlich ist auf den ersten Blick die Investition in diese Kommunikationstechnik ein großer Schritt. Viele Wohnungsunternehmen starten deshalb mit einer Testphase, in der sie zunächst ausgewählte Treppenhäuser bestücken, und weiten den Betrieb dann Schritt für Schritt nach eigenen Erfahrungswerten auf den übrigen Bestand aus. Die Hardware und die Installation kosten ab ca. 1.900 € netto pro Treppenhaus - ohne die vorbereitenden Maßnahmen für Strom- und Internetanschluss. Die Infobildschirme müssen für den Dauerbetrieb ausgelegt sein, außerdem robust und sicher verankert, damit es nicht zu Vandalismusschäden kommt. Wer an dieser Stelle spart, zahlt am Ende doppelt. Darüber hinaus sind laufende Nutzungsgebühren für die Software zu bedenken. Diese sind abhängig von der Anzahl der Bildschirme und den genutzten Inhalten. Hinzu kommt der Aufwand für den Strom und die Internetverbindung. Die Vorteile sind:

- *Effizienz*

Wer diese Technik installiert, erspart sich das Ausdrucken und Verteilen der Aushänge. Auch das händische Entfernen entfällt. Gleichzeitig kann sich das Unternehmen sicher sein, dass nur autorisierte Nachrichten angezeigt werden.

- *Aufwertung des Bestandes*

Infobildschirme im Treppenhaus erscheinen hochwertiger und zeitgemäßer als Pinnwände mit Pa-



Quelle: mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG, Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG



Beispiel der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG: Auch eine Verknüpfung mit dem ERP-System des Unternehmens ist möglich, sodass die Schadensmeldung automatisch einen entsprechenden Prozess im Unternehmen auslöst

pieraushängen. Je nach Wohnumfeld kann eine zusätzliche Lichtquelle die Treppenhäuser auch sicherer wirken lassen.

#### • *Kommunikativer Mehrwert*

Die Einbindung von aktuellen Daten Dritter sowie die Kommunikation in mehrere Richtungen sind über herkömmliche Papieraushänge nicht möglich. Hierin liegt also ein kommunikativer Mehrwert. Wohnungsunternehmen berichten außerdem, dass sich Digitale Bretter als Treffpunkte im Haus etablieren, weil sie für die Nachbarschaft immer neue Gesprächsanlässe bieten.

Aus diesen Gründen interessieren sich Unternehmen der Wohnungswirtschaft zunehmend für die neue Technik im Treppenhaus. Wohnungsunternehmen wie die Lehrter Wohnungsbau GmbH, die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG sowie die Siedlungswerk Werkvolk eG aus Amberg nutzen diese Technik. Die modernen wohnen Koblenz eG setzt diese Kommunikationslösung in ihrem neuen Mehrgenerationenhaus ein, um die Vernetzung der Mieter untereinander zu unterstützen.

#### **Ausblick: Vernetzung und Multichannel-Kommunikation**

Die Informationsbildschirme werden über das Internet angesteuert. Die Frage lautet deshalb nicht „Was kann man noch machen?“, sondern eher „Was ist über diesen Kanal sinnvoll?“. Das ist z. B. die Verknüpfung mit dem Mieterportal. Verfügt ein Wohnungsunternehmen über ein solches, könnte über das interaktive Display ein Log-in ermöglicht und das Portal so auch Mietern zugänglich gemacht werden, die nicht über den Browser oder eine App auf die Informationen zugreifen können

oder das wollen. Umgekehrt könnten Mieter über ein Kundenportal auch auf die Inhalte zugreifen. Ebenso könnten die Informationen per App angezeigt werden – also unabhängig von der Hardware im Treppenhaus. Das Unternehmen mieterinfo.tv entwickelt aktuell eine solche Lösung gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft. Diese App kann dann auch Inhalte anzeigen, die auf dem Digitalen Brett nicht zu sehen sein sollen.

Die folgerichtige Weiterentwicklung wäre eine Art „Mastersystem“, über das das Wohnungsunternehmen sämtliche Kanäle der Mieterkommunikation bestücken kann – also neben dem Digitalen Brett auch die Mieter-App, das Kundenportal, die Website und bestehende Social-Media-Kanäle. Dass Apps und Mieterportale die Kommunikation im Treppenhaus gänzlich ersetzen werden, ist nicht zu erwarten. Denn nur der Aushang – sei er digital oder auf Papier – erreicht zuverlässig alle Mieter, weil sie den Informationen im eigenen Treppenhaus buchstäblich nicht ausweichen können.

Auch die Verknüpfung mit Smart-Home-Anwendungen ist technisch machbar, wenn die Voraussetzungen stimmen. Dann könnten Hauswarte die gesamte Haustechnik über das Digitale Brett als „Kommandozentrale“ im Hausflur steuern oder Protokolle abrufen. Zur Refinanzierung ist die Einbindung von Inhalten bereits bestehender Kooperationspartner denkbar – wie z. B. Netzbetreiber oder Einzelhändler aus der Nachbarschaft.

#### **Fazit**

Die Vielfalt der inhaltlichen Möglichkeiten wächst und entwickelt sich mit den Anforderungen der Wohnungswirtschaft. Insofern sind offene Systeme, die Erweiterungen und Verknüpfungen zulassen, Pflicht. ■

## Ihre **Software** für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement

**René Stüpmann, Geschäftsführer  
Wohnbau GmbH Prenzlau:**

»Das strategische Controlling wird in *avestrategy* durch das Modul des Portfoliomanagements unterstützt und abgebildet. In diesem Modul bilden Scoring-Modelle bestehend aus Bewertungskategorien und Merkmalen die Grundlage für unsere Objektbewertung. Hieraus können in vielseitigen Auswertungen und Analysen Investitionsbedarfe im Portfolio unter Berücksichtigung von Unternehmenszielen abgeleitet werden. Das Modul ist auf die individuellen Bedarfe der Kunden zugeschnitten.«

speziell  
für die  
Wohnungs-  
wirtschaft



Wir sind für Sie da:  
[www.avestrategy.com](http://www.avestrategy.com)



## Energetische Portfolioanalyse in Wohnungsunternehmen

# Eine Basis für strategische Entscheidungen zur Modernisierung des Bestandes

Die energetische Portfolioanalyse (ePA) ist ein Element des energetischen Portfoliomanagements und auf der strategischen Ebene des Unternehmens angesiedelt. Es gilt, die im Kontext der ePA entwickelten Strategien so in konkrete Handlungsempfehlungen zu übersetzen, dass sie im operativen Tagesgeschäft effizient umgesetzt werden können. Ein Erfahrungsbericht.



**Dr. Eberhard Hinz**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Institut Wohnen und Umwelt  
GmbH  
Darmstadt

Dieser Artikel baut auf den Erfahrungen aus einer Vielzahl ePA im Auftrag von Wohnungsunternehmen auf<sup>1</sup>. Konkret wird Bezug genommen auf die

Ergebnisse einer ePA für die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, der ein besonderer Dank gilt.

### Zentrale Fragestellungen

Im Kontext einer ePA sind folgende zentralen Fragestellungen zu beantworten:

- Wie hoch ist der „Flottenverbrauch“ des Unternehmens?
- Wie ist dieser Zustand zu bewerten?
- Welche Maßnahmen erscheinen sinnvoll, die Bestände energetisch zu modernisieren?
- Welche Potenziale können realistischweise zu welchen Kosten erschlossen werden?
- Welche Mieterhöhungen sind erforderlich, um die Maßnahmen zu refinanzieren und welche Energiekosteneinsparungen auf Seiten der Mieter sind zu erwarten?

### Strategische Geschäftseinheiten

Für eine ePA muss aus Gründen der Praktikabilität der heterogene Wohngebäudebestand vereinfacht und aggregierend abgebildet werden. Dazu werden sog. strategische Geschäftseinheiten (sGE) als Repräsentanten für bestimmte Teilsegmente des Immobilienportfolios gebildet. Diese Segmentierung kann z. B. nach der Gebäudeart, der Baualtersklasse, der Qualität der thermischen Hülle und dem Energieversorgungssystemen und/oder dem gemessenen Endenergieverbrauch erfolgen.

Mit dieser Segmentierung des Bestandes ist i. d. R. ein hoher Arbeitsaufwand für die Wohnungsunternehmen verbunden, weil entsprechende energetische Grunddaten häufig nicht in ausreichender Qualität und Quantität und/oder in verschiedenen Abteilungen und unterschiedlich strukturierten Teildatenbanken vorliegen.

Die nebenstehende Abbildung 1 zeigt elf sGE als Repräsentanten für bestimmte Segmente des Immobilienportfolios. In diesem Beispiel wurden die sGE vor allem auf Basis von Baualtersklassen und Bauformen gebildet. Zusätzlich wurden solche Gebäude unter der Bezeichnung „san“ zusammengefasst, die energetisch bereits umfassend modernisiert wurden.

**ABB. 1: STRATEGISCHE GESCHÄFTSEINHEITEN ALS REPRÄSENTANTEN FÜR BESTIMMTE SEGMENTE DES WOHNGEBÄUDEBESTANDS**

	„78“ bis 1978	„94“ 1979 bis 1994	„01“ 1995 bis 2001	„Neu“ ab 2002
<b>4 Baualtersklassen</b>				
<b>6 Bauformen</b>				
„KR“ kleine Riegel				
„GR“ große Riegel				
„PH“ Punkthäuser				
„HH“ Hochhäuser				
„SO“ Sonderformen				
„san“ saniert				



**ABB. 2: VERGLEICH ZWISCHEN BEDARF UND VERBRAUCH - ERFOLGE BISHERIGER MODERNISIERUNGEN**



Quelle aller weiteren Abbildungen: IWU

**ABB. 3: ENERGIETECHNISCHE STANDARDS ALS BASIS DER ANALYSE**

**KfW<sub>85</sub>**

- $U_{AW} \approx 0,20 / U_F \approx 0,95 / U_K \approx 0,25 / U_{St} \approx 0,14 / U_{OG} \approx 0,14 / U_{FD} \approx 0,14 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Gas-Brennwert & anteilig solar Warmwasser (Ersatz dezentral elektr. WW)
- nachträglicher Einbau Abluftanlage je Wohneinheit
- entsprechend Förderprogramm 430 „Energieeffizienz Sanieren“ (Stand 04/2016)

**EnEV<sub>Bt</sub>**

- $U_{AW} = 0,24 / U_F = 1,30 / U_K = 0,30 / U_{St} = 0,24 / U_{OG} = 0,24 / U_{FD} = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- keine Maßnahmen bei der Heizungs- und Lüftungstechnik

**KfW<sub>Bt</sub>**

- $U_{AW} = 0,20 / U_F = 0,95 / U_K = 0,25 / U_{St} = 0,14 / U_{OG} = 0,14 / U_{FD} = 0,14 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- keine Maßnahmen bei der Heizungs- und Lüftungstechnik

**Ref<sub>Neubau</sub>**

- $U_{AW} = 0,28 / U_F = 1,30 / U_K = 0,35 / U_{St} = 0,20 / U_{OG} = 0,20 / U_{FD} = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Gas-Brennwert & anteilig solar Warmwasser
- Abluftanlage

**„Flottenverbrauch“ - Wo stehen wir heute?**

Je nach Datenlage können den sGE typische (repräsentative) energietechnische Eigenschaften zugeordnet und darauf aufbauend über geeignete Energiebilanzverfahren entsprechende Energiekennwerte berechnet werden. Zur Absicherung der Ergebnisse muss dieser berechnete Bedarf mit gemessenen Verbrauchskennwerten abgeglichen werden. Dieser Abgleich ist i. d. R. nicht unproblematisch, weil relevante Daten häufig nur unvollständig vorliegen, nach Prüfung nicht plausibel erscheinen oder auch in unterschiedlichen Systematiken und unterschiedlichen Datenbankstrukturen abgelegt sein können. Abbildung 2 (oben) zeigt den Vergleich zwischen Bedarf und Verbrauch (Endenergie Heizung und

Warmwasser) für die einzelnen sGE. Vor allem infolge der dezentralen und damit zentral nicht erfassten Deckungsanteile für Warmwasser ist der berechnete Bedarf gegenüber dem gemessenen Verbrauch höher. An den in Abbildung 2 eingefügten grünen Pfeilen sind die Erfolge bisheriger energietechnischer Modernisierungen deutlich erkennbar: Die Endenergiekennwerte für Heizung und Warmwasser liegen in den modernisierten sGE bei etwa  $100 \text{ kWh}/(\text{m}^2_{\text{Wohn}} \cdot \text{a})$  bis  $110 \text{ kWh}/(\text{m}^2_{\text{Wohn}} \cdot \text{a})$  und damit deutlich unter denen der nicht modernisierten Altbauten. Mit diesem Abgleich zwischen Bedarf und Verbrauch ist sichergestellt, die sGE im heutigen Ist-Zustand plausibel abzubilden und darauf aufbauend realistische Energieeinsparpotenziale für ►



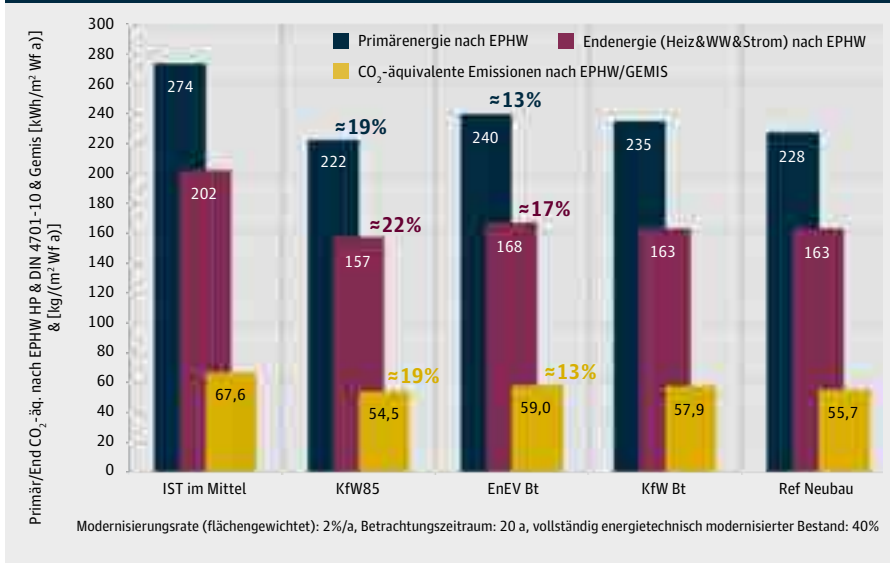
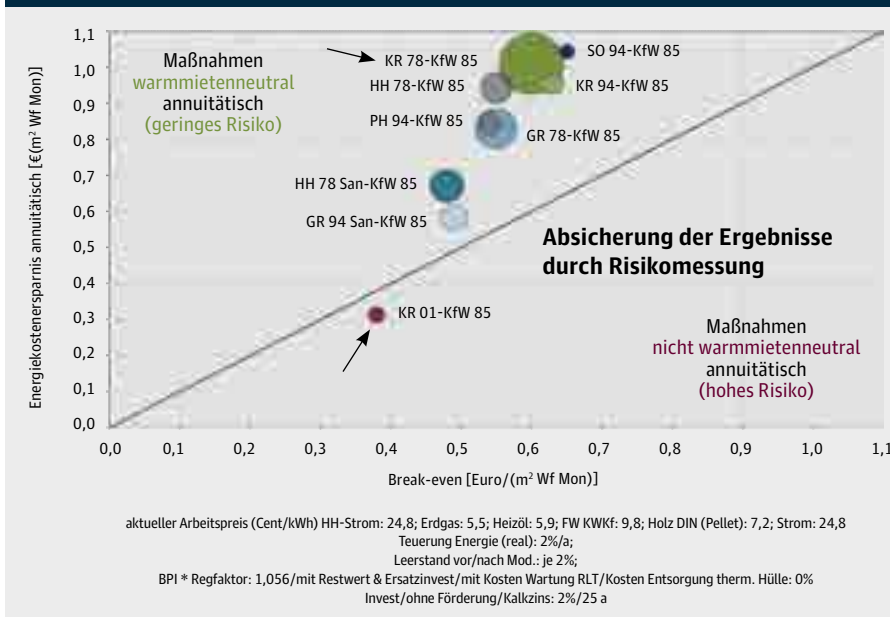
**CALCON CONNECTS**

Ihr Digitalisierungspartner im Bestandsmanagement

- IT-gestützte Prozessgestaltung
- Integratives Datenmanagement
- Smart Data Know-how
- Webbasierte Softwarelösungen

[www.calcon.de](http://www.calcon.de)



**ABB. 4: EINSPARPOTENZIALE BEI MODERNISIERUNG DES WOHNGBÄUDE-PORTFOLIOS AUF VERSCHIEDENE ENERGIETECHNISCHE STANDARDS**

**ABB. 5: ZU ERWARTENDE ENERGIESTERSPARNIS (ANNUITÄTISCH) UND BREAK-EVEN FÜR DIE ENERGIETECHNISCHE MODERNISIERUNG**


die ePA zu ermitteln. Dies gilt unter der Prämisse, dass die gemessenen Verbrauchswerte zuverlässig vorliegen. In der Praxis erscheinen vorliegende gemessene Verbrauchswerte bei näherer Prüfung jedoch immer wieder als nicht plausibel.

#### Welche Maßnahmen erscheinen sinnvoll?

Für Berechnungen müssen sinnvoll erscheinende Maßnahmen bzw. Standards der energietechnischen Modernisierung definiert werden. Diese orientieren sich gewöhnlich an den ordnungsrechtlichen Vorgaben der EnEV und/oder an Standards der KfW-Effizienzhäuser. Abbildung 3 (auf Seite 47) zeigt die im Folgenden untersuchten energietechnischen Standards.

#### Welche technischen Potenziale können erschlossen werden?

In Abstimmung mit dem Wohnungsunternehmen können unter Annahme realistischer Rahmenbedingungen über Energiebilanzberechnungen Potenziale zur Einsparung an Energie und daraus abgeleitet an Emissionen ermittelt werden. Bei entsprechenden Analysen fällt immer wieder auf, dass die ermittelten Einsparpotenziale deutlich geringer sind als zunächst erwartet.

So zeigt Abbildung 4 auf dieser Seite oben, dass bei einer angestrebten energietechnischen Vollmodernisierungsrate von 2%<sup>Wohnfläche</sup>/a auf den KfW-Standard Effizienzhaus 85 nach 20 Jahren der Endenergiebedarf für Heizung, Warmwasser

und Haushaltsstrom um lediglich 22% und die CO<sub>2</sub>-äquivalenten Emissionen um lediglich 19% gegenüber dem heutigen Ist-Zustand reduziert werden können. Aus dieser Abschätzung wird bereits erkennbar, dass das Ziel eines klimaneutralen Wohngebäudebestandes bis 2050 deutlich höhere energietechnische Standards und gleichzeitig eine höhere energietechnische Vollmodernisierungsrate erfordern würde.

#### Die Frage nach der Wirtschaftlichkeit?

Aufgrund fehlender Daten kann i. d. R. nicht abgeschätzt werden, welche zusätzlichen Mieterhöhungspotenziale infolge einer energietechnischen Modernisierung tatsächlich erschlossen werden können. Daher müssen unter Vernachlässigung der komplexen wohnungswirtschaftlichen Realität im Rahmen einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die energiebedingten Mehrkosten den energiebedingten Mehrerträgen zur Refinanzierung gegenübergestellt werden. Diese vereinfachte Analyse gilt es, im Zuge einer verbesserten Datengrundlage sukzessive zu verfeinern und zu differenzieren.

#### Break-even-Mieterhöhung versus

#### Energiekosteneinsparung

Auf Basis normativ gesetzter Rahmenbedingungen kann hierzu über eine dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung eine sog. Break-even-Mieterhöhung bestimmt werden. Sie ist als ein über den Betrachtungszeitraum dauerhaft zu erzielender Mehrmietertrag zu verstehen, der erforderlich ist, die zusätzlichen Kosten der energietechnischen Modernisierung zu refinanzieren. Andererseits können mit Annahmen zu Energiepreisen und deren Entwicklung zu erwartende Energiekosteneinsparungen auf Seiten der Mieter sowohl mit heutigen als auch mit zukünftigen Energiepreisen abgeschätzt werden.

Ist die zu erwartende Energiekosteneinsparung auf Seiten der Mieter größer als der erforderliche Break-even zur Refinanzierung der Maßnahmen, ist in dieser vereinfachten Betrachtungsweise davon auszugehen, dass die Maßnahmen von den Mietern eher auf Akzeptanz stoßen und der erforderliche Break-even realisiert werden kann. Ist dagegen der erforderliche Break-even deutlich größer als die zu erwartende Energiekosteneinsparung, ist zu erwarten, dass die Mieter der Umsetzung der Maßnahmen kritisch gegenüberstehen und der Break Even eher nicht realisiert werden kann.

Die nebenstehende Abbildung 5 zeigt das Ergebnis dieser vereinfachten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Die Ordinate bildet die zu erwartende annuitätische Energiekosteneinsparung ab. Auf der

Abszisse ist der erforderliche Break-even zur Refinanzierung der zusätzlichen energiebedingten Kosten aufgetragen. Die Blasen kennzeichnen die einzelnen sGE im Portfolio des Unternehmens, deren Größe den Anteil der Wohnfläche von der gesamten Wohnfläche. Liegen die Blasen oberhalb der Winkelhalbierenden, dann ist die zu erwartende annuitätische Energiekostensparnis auf Seiten der Mieter größer als der erforderliche Break-even zur Refinanzierung. Das Risiko, den erforderlichen Break-even nicht realisieren zu können, erscheint gering.

Aus der Abbildung wird ersichtlich: Werden die vergleichsweise neuen Gebäude ab dem Baujahr 2001 („KR01“) energietechnisch weiter verbessert, dann ist der erforderliche Break-even größer als die zu erwartende annuitätische Energiekosteneinsparung auf Seiten der Mieter. Das Risiko, den erforderlichen Break-even zur Refinanzierung der Maßnahmen zu realisieren, erscheint hoch. Dagegen erscheinen die bisher energietechnisch nicht umfassend modernisierten Wohngebäudebestände gut geeignet für eine energietechnische Modernisierung, wobei insbesondere die sGE „KR78“ und „GR78“ mit ihrem hohen Wohnflächenanteil deutlich zur Einsparung am „Flottenverbrauch“ des Unternehmens beitragen können. Bei diesen sGE erscheint das Risiko gering, den erforderlichen Break-even zur Refinanzierung der Maßnahmen nicht erzielen zu können.

#### Die Frage nach dem Risiko

Diese Bewertung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt unter Vernachlässigung der vielfältigen immobilienwirtschaftlichen Risiken, deren jeweiliger Ausprägung und deren Interdependenzen. Im Kontext einer ePA ist diese grundlegende Vereinfachung zulässig, denn es geht zunächst darum, die vorhandene (energierelevante) Datenlage zu analysieren, darauf aufbauend erste Potenziale aufzuzeigen und erste Strategien der Modernisierung zu entwickeln.

Im kommenden Artikel (DW 4/2018) geht es darum, wie diese Strategien im Rahmen eines energietechnischen Portfoliomanagements über Verfahren der Risikomessung abgesichert werden können. ■

<sup>1</sup> Dr. Eberhard Hinz (2017), „Ergieietechnisches Portfoliomanagement als ein Element der nachhaltigen Entwicklung von Wohnungsunternehmen“, erschienen in der Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement; Bauhaus Universitätsverlag Weimar



Weitere Informationen:  
[www.iwu.de](http://www.iwu.de) und  
[www.gewobau-online.de](http://www.gewobau-online.de)



## MyVALLOX

### Smarte Lüftung für optimale AIRbalance

Komfort und Behaglichkeit gewinnen mit MyVALLOX Control eine gänzlich neue Dimension im Bereich der intelligenten Haustechnik. Die Steuerung des hausinternen Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung über PC, Tablet oder Smartphone sorgt für maximale Vielseitigkeit in der Bedienbarkeit, Sicherheit und damit für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima.



**5**  
JAHRES  
SYSTEM  
GARANTIE



## Digitalisierung am Bau - für BIM gerüstet

# Auswahlkriterien für einen Projektraum

Größere Bauvorhaben sind heute äußerst komplexe Projekte mit entsprechend hohem Kapitaleinsatz. Unmengen an vertraulichen Daten fallen an, deren Schutz zu jeder Zeit gewährleistet sein muss - genauso wie der reibungslose Zugriff aller mit dem Bau befassten berechtigten Personen. Die PMG Projektraum Management GmbH hat dazu einen leistungsstarken, nutzerfreundlichen und vor allem sicheren virtuellen Projektraum entwickelt. Er bildet den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab, von Planung/Bau über Asset Management bis zur Transaktion - ohne Medienbruch beim Wechsel zwischen verschiedenen Anwendungen.



Mit einem kostenfreien E-Book stellt das Unternehmen ein informatives Kompendium zur Verfügung

Weitere Informationen:  
[www.pmgnet.de](http://www.pmgnet.de)

## Entlastung der Wohnungswirtschaft

# Smarte Abrechnungen auf Basis des digitalisierten Messwesens

Verbrauchsabrechnungen sollen einfacher werden und zeitnaher erfolgen. Eine entsprechende Lösung stellten Minol und EnBW bei der E-world in Essen vor. Im zweiten Halbjahr 2018 wollen die beiden Partner damit auf den Markt.

„Abrechnungen kriegen wir mit moderner Technik und einer engen Abstimmung viel schneller, flexibler und mit deutlich weniger Aufwand hin“, ist Alexander Lehman, Geschäftsführer der Minol-Zenner-Gruppe, überzeugt. Damit entfiele auch die Gefahr nachträglicher, aufwändiger Rechnerkorrekturen aufgrund von Übertragungsfehlern im manuellen Prozess.

Die Grundlage dafür bilden IoT-Funknetze, die in Kundengebäuden einzurichten sind. Ein LoRa-CLS-Gateway aus dem Hause Zenner sammelt dann die Daten der Messgeräte in den Wohnungen, die mit entsprechender LoRa-Technik ausgerüstet sind.

Weitere Informationen:  
[www.minol.de/immo-digital-plus](http://www.minol.de/immo-digital-plus)



# Deutschlands wichtigste SHK-Messe in 2018.

Treffen Sie die Besten für Ihre Bewirtschaftung!

## Neuheiten-Rundgänge

### Energieeffizienz

### Innovative Heiztechnik

## Digitale Vernetzung

### Badkonzepte + Design

## Hochkarätige Vorträge

WoWi-Tag am 12. April 2018.  
Gleich Ticket sichern:  
[www.ifh-intherm.de/tickets](http://www.ifh-intherm.de/tickets)



Sanitär, Heizung, Klima,  
Erneuerbare Energien

Dienstag – Freitag

**10. – 13. April 2018**

Messezentrum Nürnberg



**GHM**  
Your Fair Partner

## „Mobil gewinnt“-Wettbewerb

# Naheimst für Mobilitätskonzept ausgezeichnet

Im Rahmen der „mobil gewinnt Fachtagung und Preisverleihung“ in Berlin ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (Naheimst) als einer von drei Hauptpreisträgern in der Kategorie Großbetriebe



Quelle: UGNHWS, Foto: Walter Vorjaham

Nachhaltigkeitsbeauftragter Felix Lüter (Naheimst) nimmt die Auszeichnung von Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks und Bundesverkehrsminister Christian Schmidt entgegen

ausgezeichnet worden. Die Naheimst hatte sich mit einem Mobilitätskonzept an dem Wettbewerb beteiligt, der im Rahmen des Förderprogramms „Mobil gewinnt“ ausgelobt worden war. Der Preis ist mit einem Preisgeld in Höhe von 2.000 € dotiert. Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks und Bundesverkehrsminister Christian Schmidt überreichten die Urkunden. Die Jury lobte vor allem den ganzheitlichen Ansatz des Konzeptes. Dieses sieht neben Maßnahmen für Mitarbeiter auch Angebote für Mieter vor. Für die Mitarbeiter sollen u. a. induktiv aufladbare Pedelecs sowie E-Lastenräder an den Hauptstandorten des Unternehmens bereitgestellt werden. Diese sowie elektrisch und gasbetriebene Pool-Pkw stehen für die Mitarbeiter sowohl dienstlich als auch außerhalb der Kernarbeitszeiten privat als Mietoption zur Verfügung. Auf positive Resonanz stieß auch die Idee, den Mitarbeitern für private Radanschaffungen ein Dienstrad-Leasing mit attraktiven Konditionen anzubieten. Die Nutzung des ÖPNV soll durch RMV-Verbundkarten für die Mitarbeiter attraktiver werden. „Mobil gewinnt“ ist eine gemeinsame Initiative des Umwelt- und des Verkehrsministeriums. Letzteres bietet allen Preisträgern die Chance auf finanzielle Fördermittel, mithilfe derer die Gewinner ihre geplanten Maßnahmen realisieren sollen.

Weitere Informationen:  
[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de) und [www.mobil-gewinnt.de](http://www.mobil-gewinnt.de)

## Kundenorientierung

# Deutsche Wohnen will Service verbessern

Über 80% der Mieter, so ergab eine Befragung der Deutsche Wohnen SE unter ihren Kunden, haben ein hohes Interesse am Ausbau persönlicher Kontaktmöglichkeiten vor Ort oder in Wohnungsnähe.

Weiteres Ergebnis: In Sachen Kundenorientierung besteht noch Luft nach oben. Das Unternehmen hat deshalb die Ergebnisse der Befragung zum Anlass genommen, seinen Kundenservice auszubauen und zu verbessern.

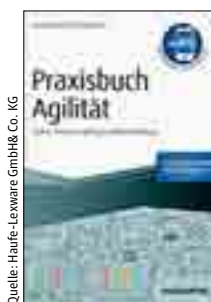
Erste Schritte wurden in den vergangenen Monaten bereits unternommen: So wurde die Tochtergesellschaft Facilita Berlin GmbH mit dem kurzfristigen Ziel, den gesamten Berliner Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen betreuen zu können, personell deutlich aufgestockt. U. a. durch den Einsatz von Mitarbeitern vor Ort, fest zuständigen Hausmeistern in der jeweiligen Siedlung, soll es zukünftig mehr direkte Ansprechpartner für Kunden- und Quartiersbelange geben. Vorstandsvorsitzender Michael Zahn erklärte, die Präsenz des Unternehmens in den Quartieren zu erhöhen.

Auch im Hinblick auf das Thema Sicherheit im Wohnumfeld wolle man seinen Teil dazu beitragen, dass bei den Aspekten Sauberkeit und gepflegte Grünanlagen die richtigen Weichen gestellt werden.

Weitere Informationen:  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)

## LITERATURTIPP

# Wie Agilität in der Praxis funktioniert



Quelle: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Was ist wirklich dran am Trendthema Agilität? Hinter agilen Prozessen stecken Werte, Haltungen und Prinzipien der Zusammenarbeit. Diese wiederum lassen sich durch Tools erlebbar machen. Die Haufe-Neuerscheinung „Praxisbuch Agilität“ stellt spielerisch die Methoden agiler Transformation vor und zeigt, was in der Praxis wirklich funktioniert.

Im ersten Teil des Buches werden die agilen Prinzipien erklärt, die fünf Level einer agilen Organisationsentwicklung beleuchtet und gezeigt, nach welchen Spielregeln die agile Transformation funktioniert. Im zweiten Teil werden ausführlich 65 konkrete Tools zu den Bereichen Strategie, Struktur, Prozess, Kultur und Führung vorgestellt. Sie beinhalten Lernziele, Spielanleitungen sowie Moderations- und Reflexionskarten. Mit diesen Materialien können die Methoden ganz einfach im Arbeitsalltag umgesetzt werden. Als besonderer Zusatz können Leser mit der kostenlosen Augmented-Reality-App „smART Haufe“ Arbeitsmaterial herunterladen oder bestellen.

„Praxisbuch Agilität“, André Häusling, Esther Römer und Nina Zeppenfeld, Haufe, 215 S., 29,95 €, ISBN 978-3-648-10158-2

Quelle: Vivawest



Dieses Gebäude in der Kerpener Ottfried-Preußler-Straße gehört zu dem Paket, das Vivawest erworben hat

## Bestandserweiterung

# Vivawest erwirbt 262 Wohnungen in Kerpen

Die Vivawest Wohnen GmbH hat 262 Wohnungen, davon 96 öffentlich gefördert, in Kerpen von der Grundstücksgesellschaft Kerpen-Sindorf Vogelrutherfeld GbR erworben. Das Immobilienpaket umfasst 18 hochwertige, 4-geschossige Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude stammen aus den Jahren 2004 und 2005.

Neben den 262 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 22.803 m<sup>2</sup> gehören auch 175 Tiefgaragen- und 112 Außenstellplätze zum Portfolio. Alle Objekte sind infrastrukturell sehr gut angebunden und befinden sich rund 2 km Luftlinie von der Kerpener Innenstadt entfernt. „Der Ankauf von Bestandsimmobilien ist für uns ein wichtiges Instrument, um unser Immobilienportfolio langfristig qualitativ zu erweitern. Durch den Erwerb der Häuser in Kerpen konnten wir einen attraktiven Standort im Großraum Köln hinzugewinnen“, so Bernd-Michael Link, Leiter des Bereichs Portfoliomanagement/Akquisition bei Vivawest.

 Weitere Informationen:  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

## Immobilien-Marketing-Award 2018 Kreative Konzepte gesucht

Auch 2018 sucht die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) mit dem Immobilien-Marketing-Award wieder Preisträger in den Kategorien „Wohnen“, „Gewerbe“, „Online-Marketing“ und „Low Budget“. Ob mit einer zündenden Idee, großem oder kleinem Budget, „absolut wichtig ist es, das Marketing frühzeitig in die Planung eines Objekts einzubeziehen - und nicht erst, wenn eine Immobilie schon im Bau ist und Fakten geschaffen worden sind“, darauf weist HfWU-Professor Dr. Stephan Kippes hin, der den Immobilien-Marketing-Award organisiert. Der Wettbewerb will einen Anreiz schaffen, sich mit diesem wichtigen Thema auseinanderzusetzen und gleichzeitig eine Standortbestimmung vornehmen. „Es geht darum, die innovativsten und kreativsten Marketingkonzepte zu zeigen, wie diese angewendet und die Zielgruppen angesprochen werden“, so Kippes.

Zur Teilnahme aufgerufen sind Makler, Bauträger, Verwalter und Werbeagenturen. Bis zum **6. Juli 2018** können sie Konzepte einreichen, die sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium oder in der Umsetzungsphase befinden. Wurde ein Konzept bereits realisiert, muss die Umsetzung in 2017 oder 2018 begonnen worden sein. Die eingereichten Beiträge werden von einer Fachjury begutachtet und bewertet. Der Immobilien-Marketing-Award wird Anfang Oktober auf der Expo Real in München vergeben.



Quelle: HfWU

Logo des Immobilien-Marketing-Awards 2018

 Weitere Informationen:  
[www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award](http://www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award)



## Nie wieder Münzen zählen!

WeWash digitalisiert Ihre Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner.

### Wie das geht?

Erfahren Sie mehr unter [www.we-wash.com](http://www.we-wash.com) oder rufen Sie uns an: 089 / 740 55 44 50





Visualisierung  
der Steimker Gärten

## Marketing

### VWI gewinnt Preis

Die Jury des Marketing-Clubs Braunschweig hat die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) für die Kommunikationskampagne zum neuen Wolfsburger Stadtquartier Steimker Gärten mit dem Hauptpreis, dem Braunschweiger Marketing-Löwen, ausgezeichnet. VWI hatte ein komplett neues Stadtquartier mit insgesamt 1.250 Wohnungen auf einem konzerneigenen Grundstück am Steimker Berg nahe der Wolfsburger Innenstadt entwickelt. Einen Teil der Bebauung wird VWI selbst realisieren, der Großteil der Flächen soll jedoch an Investoren verkauft werden.

Weitere Informationen:  
[www.steimkergaerten.de](http://www.steimkergaerten.de)

Um Investoren für das Projekt am Standort Wolfsburg zu begeistern, wurde eine Kampagne aufgelegt, die das Quartier mit den Themenfeldern Image, Innovation, Nachhaltigkeit, Architektur und Mobilität als Topinvestment positionierte. Dieses PR-Konzept wurde sowohl über Onlinekanäle und als auch auf Fachmessen präsentiert und bildete die Basis für die erfolgreiche Vermarktung der Objekte (siehe auch DW 1/2018, S. 58ff.).

„Wir freuen uns sehr über den Marketing-Löwen und natürlich auch darüber, dass wir unsere anvisierten Kampagnenziele erreicht haben: Steimker Gärten ist als Marke und Investitionsempfehlung etabliert und erfreut sich eines hohen Zuspruchs“, sagte Ulrich Sörgel, Leiter Marketing und Kommunikation bei der VWI.

Der Marketing-Club Braunschweig hat bereits zum neunten Mal Marketingkonzepte aus der Region prämiert. In diesem Jahr stand der Award unter dem Motto „Kundenzentriertes Marketing“.

## Vereinbarkeit von Beruf und Familie GEWOBA erneut ausgezeichnet

Die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ist zum vierten Mal in Folge mit dem Qualitätssiegel „berufundfamilie“ ausgezeichnet worden. Zum Jahresende 2017 hatte die berufundfamilie gGmbH, eine Initiative der gemeinnützigen Hertie-Stiftung, bundesweit 61 Unternehmen und Institutionen zertifiziert.

Ziel der GEWOBA sei es, ihre Unternehmenspolitik in Sachen Arbeitnehmerpolitik kontinuierlich weiterzuentwickeln, so Personalleiter Stefan Geussenhainer. Die Mitarbeiter schätzten die Möglichkeit, Beruf und Familie miteinander zu vereinbaren, wie es z. B. die enge Verbindung zum betrieblichen Gesundheitsmanagement bei der GEWOBA ermöglicht.

Neben individuellen Arbeitszeitmodellen unterstützt die GEWOBA u. a.

auch die Einrichtung von Heimarbeitsplätzen und mit Zuschüssen zur Kinderbetreuung.



Beruf und Familie sollen bei der GEWOBA vereinbar sein

Weitere Informationen:  
[www.gewoba.de](http://www.gewoba.de) und [www.berufundfamilie.de](http://www.berufundfamilie.de)

## Mieterkommunikation BREBAU führt Mieter-App ein

Neben gängigen Kommunikationswegen über Briefe, E-Mails oder Telefon können Kunden der BREBAU GmbH ab sofort auch über die Mieter-App ihr Anliegen schildern – jeden Tag und zu jeder Uhrzeit. Zu den Kernfunktionen zählt die elektronische Beanstandung eines Schadens mittels Foto. Ergänzt wird das Angebot durch Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und -pflege. Auch Nachbarn kann man direkt anschreiben und sich mit Gruppenchats untereinander helfen. Ebenso sind Nachrichten an die Hausverwaltung und die zuständigen Sachbearbeiter möglich. Über eine Pinnwand wird der User über Veranstaltungen und Neuigkeiten informiert.

„Das Angebot in unserer App werden wir stetig erweitern und ausbauen. Geplant ist z. B., Zugriff auf den eigenen Schriftverkehr, Grundriss und Mietvertrag sowie auf Abrechnungen zu ermöglichen“, so Björn Schnautz, der bei der BREBAU für die App-Entwicklung verantwortlich ist. Auch Eigentümer der verwalteten Eigentumswohnungen sollen zukünftig bedient werden. Durch digitale Tools und Kommunikationswege sollen langfristig Prozesse optimiert und Kosten gesenkt werden.



Quelle: BREBAU GmbH

Weitere Informationen:  
[www.brebau.de](http://www.brebau.de)



## Vonovia

# Helene von Roeder wird neues Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat Helene von Roeder in den Vorstand des Immobilienunternehmens berufen. Die 47-Jährige wird Mitte dieses Jahres das Controlling und damit die Aufgaben von Vorstandsmitglied Gerald Klinck übernehmen. Klinck hatte sich im August 2017 entschieden, den Vorstand zum Ende seiner Vertragslaufzeit zu verlassen.

„Mit Helene von Roeder gewinnen wir eine Persönlichkeit, die die weitere Entwicklung von Vonovia mit ihrer Professionalität maßgeblich mitgestalten wird“, sagte Vorstandsvorsitzender Rolf Buch. Aktuell führt von Roeder noch das Geschäft der Credit Suisse Group AG für Deutschland. Nach ihrem Studium der theoretischen Physik und Astrophysik in München und Cambridge startete sie ihre Karriere 1995 bei der Deutschen Bank in London.

Von 2000 bis heute war sie international für verschiedene Banken, u. a. als Vorstandsmitglied, tätig.

Der Vorstand der Vonovia SE wird zukünftig aus Rolf Buch, Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Helene von Roeder bestehen.



Quelle: Fotograf Joppen

 Weitere Informationen:  
[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

## GdW-Arbeitshilfe und Wettbewerb

# Die erfolgreiche Mieterzeitschrift


Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat die neue Arbeitshilfe 81 „Die erfolgreiche Mieterzeitschrift“ veröffentlicht. Als praktischer Leitfaden gibt sie den zuständigen Redakteuren und Mitarbeitern auf knapp 50 Seiten hilfreiche Hinweise für die Weiterentwicklung ihrer Mieterzeitschriften an die Hand. Mit drei zentralen Erfolgsfaktoren und einer abschließenden, praktischen Checkliste

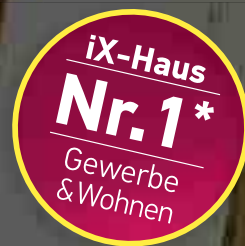
bietet sie allen Interessierten praxisnahes Handwerkszeug für die Erstellung eines Kundenmagazins.

Mit dem Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“ hat der GdW die Leistungen der Wohnungsunternehmen beim Thema Kundenzeitschriften im Jahr 2015 zum ersten Mal in besonderer Weise gewürdigt. Die zweite Ausgabe des Wettbewerbs wird voraussichtlich Mitte 2018 vom GdW ausgelobt werden. Die aktuelle Arbeitshilfe kann für 25 € zzgl. Versandkosten bestellt werden.



Quelle: GdW

 Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de) und [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)



# Zeit zu uns zu wechseln.

\* RES-Report 2017 © Bell Management Consultants



iX-Haus ist die Nr. 1 Software für Immobilienmanagement - von zufriedenen Anwendern empfohlen.

Setzen auch Sie in Zukunft auf den Spitzenreiter der Branche. Wir haben mehr als 35 Jahre Erfahrung in Umstellungsprojekten inkl. der Übernahme komplexer Datenbestände.

Sie erreichen uns über die Rufnummer **0049 2102 5546 0** oder per E-Mail: [info@crem-solutions.de](mailto:info@crem-solutions.de)

CREM SOLUTIONS  
A NEMETSCHKE COMPANY

## UNITAS und HTWK

## Filmdokumentation zur Genossenschaftsidee

Die Genossenschaftsidee und -praxis wurde 2016 als erster deutscher Beitrag in die UNESCO-Liste des Immateriellen Kulturerbes aufgenommen. Am Beispiel der Leipziger Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG haben sich Studierende der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig (HTWK) in einem Projekt mit der sozialen und nachhaltigen Unternehmensform beschäftigt.

„Als im vergangenen Jahr die Wohnungsgenossenschaft UNITAS ihr 60-jähriges Jubiläum beging, begleiteten die Studierenden zahlreiche Veranstaltungen der Genossenschaft mit Kamera und Mikrofon. Sie befragten Zeitzeugen und tauchten in die Geschichte und Besonderheiten genossenschaftlichen Wohnens ein“, so Dr. Enrico Hochmuth von der Fakultät Medien der HTWK Leipzig, der das studentische Projekt leitete. Der achtminütige Jubiläumsfilm spannt den Bogen von der Geschichte des Genossenschaftswesens im Allgemeinen über die Geschichte der UNITAS im Besonderen bis hin zur Gegenwart.

Iris Liebgott, Vorstand Finanzen bei der UNITAS, zeigt auf, wie wichtig das solidarische Konzept der Genossenschaften auch heute ist: „Unsere Mitglieder stehen im Mittelpunkt des Handelns. Die Genossenschaft sollte ein Gegengewicht zu den renditeorientierten Immobilieninvestoren bleiben.“ Der Film ist auf der Website der Wohnungsgenossenschaft zu sehen.



Quelle: UNITAS/HTWK

In der Filmdokumentation kommen Zeitzeugen wie Ilse Pluntke, ehemalige Geschäftsführerin der UNITAS, zu Wort

Weitere Informationen:  
[www.wg-unitas.de](http://www.wg-unitas.de)

## Win-win-Situation

## Die ersten Studierenden sind da

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt vermietet ihre derzeit leerstehenden Wohnungen in der sog. Siedlung Westhausen im Frankfurter Stadtteil Praunheim an das Studentenwerk Frankfurt a.M. Beide Seiten zeigen sich vom Erfolg der Kooperation überzeugt. „Viele Studierende in Frankfurt suchen nach bezahlbaren Wohnungen“, sagte Eric Erdmann vom Studentenwerk. „Insofern ist das eine ideale Übergangslösung.“ Auch für den Leiter des Naheimst-Regionalcenters Frankfurt, Holger Lack, ist die Zusammenarbeit eine klassische Win-Win-Situation: „Wir tragen dazu bei, den Druck auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt weiter zu lindern.“ Am langfristigen Ziel, die Wohnungen in Westhausen zu verkaufen, halte man aber fest, betonte Lack.

Weitere Informationen:  
[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)

## Fast Close

## KoWo legt Jahresergebnis und Investitionsausblick vor

Bereits im Januar hat die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) ihr Jahresergebnis für 2017 vorgelegt: Das Wohnungsunternehmen hat das Jahr mit einem Überschuss von 3,2 Mio. € abgeschlossen.

„Das neue Jahr hat begonnen, unsere Planung ist schon seit vielen Monaten abgeschlossen. In diesem Jahr wird ein Teil unserer Investitionsschwerpunkte bei der Erneuerung von Personenaufzügen und Lüftungsanlagen sowie den Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung liegen. Hierfür ist ein Investitionsvolumen in Höhe von 21 Mio. € geplant“, sagte KoWo-Geschäftsführer Friedrich Hermann. Insgesamt 100 Mio. € will das städtische Wohnungsunternehmen in den nächsten 5 Jahren in seine Häuser investieren und tilgt zusätzlich im gleichen Zeitraum ca. 11 Mio. € an Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus legte das Wohnungsunternehmen bereits zum dritten Mal sein Ergebnis zur Sozialrendite vor. Für die Berechnung wurde das Geschäftsjahr 2016 als Basis genommen. Nach eigenen Angaben hat die KoWo in der Summe positive gesellschaftliche Effekte in Höhe von rund 4 Mio. € erzeugt. Testiert wurde die Sozialrendite durch das Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge der Universität Leipzig.



Weitere Informationen:  
[www.kowo.de](http://www.kowo.de)

## Wimmelbuch aus Halle

## HWG veröffentlicht erstes Wimmelbuch



Quelle: HWG

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) hat ein sog. Wimmelbuch veröffentlicht. Bereits in der Vorweihnachtszeit 2017 war es u. a. an Kindertagesstätten verteilt worden. Hintergrund der Entstehung war ein partnerschaftliches soziales Engagement mit dem Halleschen Unternehmer Jörg Wiesner. Die in Halle lebende Künstlerin Anne Sommer entwickelte die drei Hauptfiguren Hannah, Wilma und Georg, die Kinder an fünf Orten der Saalestadt bei ihren Erlebnissen begleiten

können – z. B. im Zoo, auf dem Marktplatz oder am Ufer der Saale. Wimmelbücher sind beliebte Bilderbücher für Kinder. Die fantasievollen, lustigen und oft alltäglichen Bilderwelten lassen Kindern wie Erwachsenen Raum für eigene Geschichten. Charakteristisch ist oft das im Verhältnis zu anderen Bilderbüchern große Format. Die ersten Wimmelbücher erschienen in den 1960er Jahren.



Weitere Informationen:  
[www.hwgmbh.de](http://www.hwgmbh.de)

## Unternehmen zukunftssicher aufstellen

Daten sind der Rohstoff der Zukunft und gewinnen insbesondere im Bereich der Unternehmensführung mehr und mehr an Bedeutung. Die Neuerscheinung „Strategische Unternehmensführung mit Advanced Analytics“ stellt anhand von Unternehmensbeispielen aus dem Handel, dem Dienstleistungs- und dem Start-up-Bereich vor, welche Instrumente zur Datenauswertung es gibt, wo sie sich bereits bewährt haben und wie sie in der Praxis umgesetzt werden können. Inhaltliche Schwerpunkte legt die Neuerscheinung dabei in den Bereichen „Grundlagen und Konzepte“,

„Umsetzung und Praxis“ sowie „Organisation und IT“. Auch das Thema „Literaturanalyse“ wird behandelt.

Die Unternehmensbeispiele stammen u. a. aus der Rewe Group und der Finanzbranche. Den Einstieg bildet ein Experteninterview zum Thema „Advanced Analytics - SAP S/4HANA“.



Quelle: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

„Strategische Unternehmensführung mit Advanced Analytics“, hrsg. von Ronald Gleich, Kai Grönke, Markus Kirchmann, Jörg Leyk, Haufe, 256 S., 79 €, ISBN 978-3-648-10422-4

## Deutscher Nachhaltigkeitskodex GAG unterzeichnet Entsprechenserklärung

Der Rat für Nachhaltige Entwicklung hat eine sog. Entsprechenserklärung der Kölner GAG Immobilien AG zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) anerkannt und veröffentlicht. Zukünftig wird die GAG regelmäßig diese Erklärung abgeben und sich bei ihrem Handeln dauerhaft an den Nachhaltigkeitsaspekten international akzeptierter Standards orientieren. Nachhaltige Aspekte betreffen z. B. den schonenden Einsatz von Ressourcen bei den umfangreichen Bauvorhaben der GAG und bei der Energieversorgung. Hier hat das Wohnungsunternehmen mit seinem Mieterstromprojekt „Veedel Energie“ neue Wege beschritten, um den Verbrauch natürlicher Ressourcen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu mindern. 2013 unterzeichneten der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) die Entsprechenserklärung zum DNK. Damit war die Wohnungswirtschaft die erste Branche in Deutschland, die sich zum Nachhaltigkeitskodex bekannte und ihn branchenspezifisch weiterentwickelte (siehe DW 12/2014, S. 65ff.).

Nachhaltig zertifiziert: Durch z. B. Mieterstromprojekte sollen auch die Bewohner profitieren

Quelle: GAG Immobilien AG

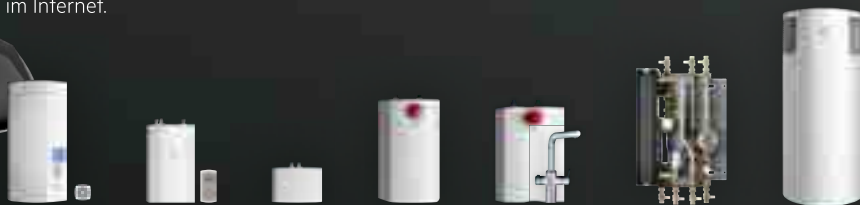


Weitere Informationen:  
[www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de) und  
[www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de)

# AEG

## 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.



Wir stellen aus: SHK Essen, 06. – 09.03.2018, Halle 3, Stand D28

EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg  
Tel. 0911 9656-254 | [info@eht-haustechnik.de](mailto:info@eht-haustechnik.de) | [www.aeg-haustechnik.de](http://www.aeg-haustechnik.de)



HAUSTECHNIK

# AEG

WARMWASSER VON

# A-Z

## Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

# Neue Datenschutzverordnung erfordert neuen Umgang mit Daten

Am 25. Mai 2018 tritt die europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt gelten die neuen Regelungen im Umgang mit personenbezogenen Daten (z. B. von Interessenten, Mietern, Beschäftigten und Handwerkern) unmittelbar für alle Unternehmen mit Sitz in Deutschland bzw. der Europäischen Union.



**WP Christian Gebhardt**  
Referatsleiter Betriebswirtschaft,  
Rechnungslegung und Förderung  
GdW  
Vorstand, GdW Revision AG  
Berlin



**Carsten Herlitz**  
Justiziar  
GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunter-  
nehmen e.V.  
Berlin

### Stellung des Datenschutzbeauftragten

Nach bisherigem Recht hat der Datenschutzbeauftragte eine lediglich beratende und unterstützende Funktion und übernimmt keine Gewähr dafür, dass die für die Datenverarbeitung verantwortliche Stelle auch alle datenschutzrechtlichen Standards umsetzt.

Die DSGVO erweitert den Aufgabenbereich des Datenschutzbeauftragten deutlich. Dieser umfasst nunmehr echte Kontroll- und Überwachungspflichten. Danach obliegen dem Datenschutzbeauftragten u. a. folgende Aufgaben:

- Unterrichtung und Beratung des Verantwortlichen oder des Auftragsverarbeiters und der Be-

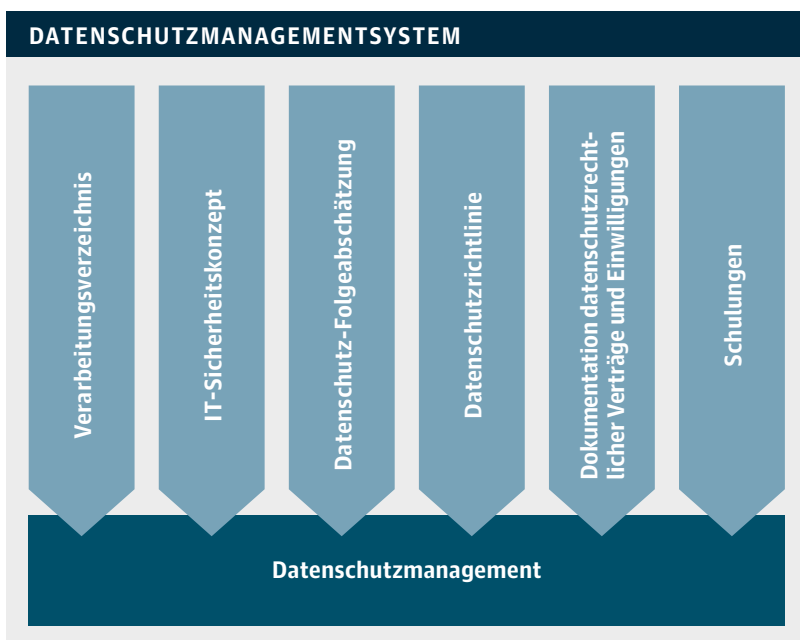
In erster Linie behandelt die DSGVO nicht das „Ob“ der Datenerhebung und -verarbeitung, sondern regelt vor allem den Umgang mit den Daten, also das „Wie“. In diesem Bereich gibt die DSGVO eine Vielzahl von neuen Anforderungen vor, die eine umfangreiche Analyse und Anpassung von bestehenden Prozessen im Wohnungsunternehmen erfordern.

der Verarbeitung von personenbezogenen Daten betrauen. Letztere bezeichnet das Gesetz als Auftragsverarbeiter. Aber auch für den Fall einer Einbeziehung von Auftragsverarbeitern bleibt es dabei, dass der „Verantwortliche“ weiterhin die wesentlichen Entscheidungen über Zweck und Mittel der Datenverarbeitung trifft.

### Wohnungsunternehmen als „Verantwortliche“ für Datenverarbeitungen

Die Datenschutzgrundverordnung richtet sich in erster Linie an „Verantwortliche“ bzw. „Auftragsverarbeiter“. Mit dem Begriff „Verantwortlicher“ meint das Gesetz eine natürliche oder juristische Person, Behörde, Einrichtung oder andere Stelle, die allein oder gemeinsam mit anderen über die Zwecke und Mittel der Verarbeitung von personenbezogenen Daten entscheidet. Insofern richtet sich die Datenschutzgrundverordnung ausdrücklich auch an Wohnungsunternehmen.

Der Begriff „Auftragsverarbeiter“ ist eng mit dem Begriff des Verantwortlichen verbunden und legt den verantwortlichen Akteur in den Fällen fest, in denen entsprechende Verantwortlichkeiten auf externe Dritte delegiert werden. Erfasst sind Fälle, in denen Wohnungsunternehmen als „Verantwortliche“ etwa Messdienstleister mit



Quelle: GdW

schäftigten, die Verarbeitungen durchführen, hinsichtlich ihrer Pflichten nach der DSGVO,

- Überwachung der Einhaltung der DSGVO sowie der Strategien des Verantwortlichen oder des Auftragsverarbeiters für den Schutz personenbezogener Daten einschließlich der Zuweisung von Zuständigkeiten, der Sensibilisierung und Schulung der an den Verarbeitungsvorgängen beteiligten Mitarbeiter und der diesbezüglichen Überprüfungen,
- Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde,
- Tätigkeit als Anlaufstelle für die Aufsichtsbehörde in mit der Verarbeitung zusammenhängenden Fragen, einschließlich der vorherigen Konsultation und ggf. Beratung zu allen sonstigen Fragen.

Hinweis: Wohnungsunternehmen sollten den Datenschutzbeauftragten und seinen Stellvertreter auf der Homepage ihres Unternehmens nennen.

### Datenschutz als Organisationsaufgabe

Um den umfangreichen Anforderungen und Nachweispflichten der DSGVO nachzukommen, ist eine umfassende Bestandsaufnahme aller Tätigkeiten mit Bezug zu personenbezogenen Daten, deren Analyse und risikobezogene Bewertung erforderlich.

Nach der DSGVO muss das Wohnungsunternehmen nachweisen können, dass es personenbezogene Daten in Übereinstimmung mit der Verordnung verarbeitet. Die hier geregelte Nachweispflicht ist zum Nachweis der Erfüllung der Überwachungspflicht demnach auch für den Datenschutzbeauftragten von ganz erheblicher Bedeutung. Auftragsverarbeiter müssen dem Wohnungsunternehmen zudem alle erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen, damit es nachweisen kann, dass es seine gemäß Datenschutzverordnung ergebenden Pflichten erfüllen kann.

### Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten („Verarbeitungsverzeichnis“)

Die Pflicht zur Führung eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten folgt aus der Pflicht, die Einhaltung der DSGVO nachweisen zu können. Das Verarbeitungsverzeichnis ist Dreh- und Angelpunkt der Verordnung, gewissermaßen der „Spielmacher“ des neuen Datenschutzrechts. Die Führung eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten obliegt dem Wohnungsunternehmen. Das Verzeichnis sollte folgende Angaben enthalten:

- den Namen und die Kontaktdaten des Wohnungsunternehmens sowie eines etwaigen Datenschutzbeauftragten,
- die Zwecke der Verarbeitung,
- Beschreibung der Kategorien betroffener Personen und der Kategorien personenbezogener Daten,

- die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen die personenbezogenen Daten offengelegt worden sind oder noch offengelegt werden, einschließlich Empfänger in Drittländern oder internationalen Organisationen,
- die vorgesehenen Fristen für die Löschung der verschiedenen Datenkategorien,
- eine allgemeine Beschreibung der technischen und organisatorischen Maßnahmen (Sicherheit der Verarbeitung).

Auf Anfrage ist das Verzeichnis der Aufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.

### Erweiterte Transparenzvorschriften

Wohnungsunternehmen müssen betroffene Personen deutlich umfassender als bislang und in einer nachvollziehbaren Weise darüber informieren, ob und wie sie deren Daten verarbeiten. Macht eine betroffene Person ihr Auskunftsrecht darüber geltend, ob und welche personenbezogenen Daten ein Wohnungsunternehmen von ihr verarbeitet, muss ihr das Wohnungsunternehmen als Verantwortliche u. a. eine Kopie der verarbeiteten personenbezogenen Daten zur Verfügung stellen.

### Melde- und Benachrichtigungspflichten bei Datenschutzverletzungen

Anders als das bisherige Datenschutzrecht sieht die DSGVO umfassendere Meldepflichten gegenüber der Aufsichtsbehörde sowie Benachrichtigungspflichten gegenüber den betroffenen Personen vor. In diesem Zusammenhang ist auch die Definition einer Datenschutzverletzung deutlich weiter als nach dem bisherigem Recht. Grundsätzlich muss das verantwortliche Unternehmen der Aufsichtsbehörde jede Datenschutzverletzung unverzüglich und möglichst innerhalb von 72 Stunden melden, nachdem dem Verantwortlichen die Verletzung bekannt wurde. Nur ausnahmsweise besteht keine Pflicht zur Meldung bei der Aufsichtsbehörde, wenn die Verletzung voraussichtlich nicht zu einem Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten der von der Datenschutzverletzung betroffenen Personen führt.

Zudem muss der Verantwortliche grundsätzlich die betroffenen Personen selbst ohne unangemessene Verzögerung benachrichtigen, wenn eine Datenschutzverletzung voraussichtlich ein hohes Risiko für ihre persönlichen Rechte und Freiheiten zur Folge hat.

### Höhere Bußgelder

Die DSGVO sieht für Unternehmen Bußgelder von bis zu 4% des Umsatzes vor. An Verstößen gegen die DSGVO beteiligte natürliche Personen müssen mit Geldbußen von bis zu 20 Mio. € rechnen.

Damit verschärft sich der Bußgeldrahmen gegenüber dem bisherigen Recht drastisch. Bislang sah das Bundesdatenschutzgesetz Bußgelder von maximal 300.000 € vor.

### Empfehlungen bis zur Geltung der DSGVO

Die vorgenannten (nicht abschließenden) Änderungen zeigen auf, dass es gerade vor dem Hintergrund der erweiterten Haftung für Verantwortliche und Auftragsverarbeiter umso wichtiger wird, Datenschutzmaßnahmen umfassender zu dokumentieren, d. h. Archivierungs- und Löschkonzepte zu beschließen und zeitnah Strukturen und Prozesse zu schaffen, um die detaillierten Anforderungen der DSGVO spätestens bei ihrem Inkrafttreten zu erfüllen. Gerade die enorm gestiegenen Bußgeldrisiken legen es nahe, Datenschutzmanagementsysteme nach dem Vorbild entsprechender Compliancestrukturen zu etablieren.

Da im Schwerpunkt vor allem Rechtsfolgen, wie etwa im Bereich der Informationspflichten, modifiziert werden und aus dem Grundsatz der zweiten Rechenschaftspflicht umfassende Nachweis- und Dokumentationsanforderungen abgeleitet werden, sollten Unternehmen insbesondere mit komplexen Verarbeitungsprozessen ihre Verfahren analysieren und Anpassungsschritte einleiten, selbst wenn in Einzelfragen noch Rechtsunsicherheiten verbleiben.

Folgende Maßnahmen bieten sich dazu an:

- Information der gesamten Geschäftsleitung und aller Mitarbeiter,
- Erhebung und Anpassung derzeitiger Prozesse, Rechtsgrundlagen und bestehender Datenschutzorganisation,
- Aufbau einer Dokumentation (Verarbeitungsverzeichnis),
- Erstellung und Umsetzung eines Löschkonzepts,
- Prüfung und Anpassung der ADV-Verträge/Dienstleistungsbeziehungen oder sog. Funktionsübertragungen,
- Identifikation des Anpassungsbedarfs bei der IT-Sicherheit und Umsetzung,
- Prüfung und Anpassung von Betriebsvereinbarungen,
- Umsetzung der Informationspflichten und Betroffenenrechte.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei der Umsetzung der Anforderungen der neuen Datenschutzgrundverordnung. ■



Weitere Informationen:  
[www.pruefungsverbaende.de](http://www.pruefungsverbaende.de)

## Gerade in der Wohnungswirtschaft

# Datenschutz muss Chefsache werden

Und noch einmal das Datum 25. Mai 2018: Ein Datum, das man im Kalender markieren sollte, denn bis dahin gibt es für viele Unternehmen noch einiges zu tun, um die deutlich gestiegenen Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung zu erfüllen. In diesem Artikel geht es um das „warum“, „wofür“ und „wie“.



**Florian Eckert**  
Heussen Rechtsanwalts-  
gesellschaft mbH  
München

Ab dem 25. Mai 2018 wird die Datenschutzgrundverordnung (kurz „DSGVO“) das derzeitige Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) vollständig ersetzen. Ab diesem Zeitpunkt wird innerhalb der gesamten Europäischen Union (EU) ein – größtenteils – einheitliches Datenschutzrecht gelten. Die Umstellung geschieht alles andere als plötzlich, denn die DSGVO wurde schon über zwei Jahre vor dem Geltungsdatum, am 4. Mai 2016, veröffentlicht und war davor ausschweifend und kontrovers in verschiedenen Gremien diskutiert worden. Trotzdem scheint es für viele Betroffene nun so, als hätte man nicht genügend Zeit für die Vorbereitung gehabt.

Doch worum geht es bei dem „Datenschutz“ nach der DSGVO eigentlich, was soll die DSGVO bewirken und was ändert sich dadurch im Vergleich zur jetzigen Rechtslage und warum ist die Wohnungswirtschaft vielleicht stärker von den Neuerungen betroffen als andere Unternehmen?

### Die Datenschutzgrundverordnung

Seit dem Volkszählungsurteil des Bundesverfassungsgerichts (1983) ist das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung anerkannt. Danach hat jeder Einzelne das Recht, über die Preisgabe und Verwendung seiner personenbezogenen Daten selbst zu bestimmen. Und so sind auch das BDSG und die DSGVO ausgerichtet: Es handelt sich dabei jeweils um ein sog. Verbotsgesetz mit Erlaubnisvorbehalt, das heißt, dass grundsätzlich jede Verarbeitung von personenbezogenen Daten verboten ist, wenn sie nicht durch einen gesetzli-

chen Ausnahmetatbestand erlaubt ist oder wenn der Betroffene eingewilligt hat.

Früher war der Datenschutz rein national geregelt, dann kamen europäische Richtlinien hinzu, um europaweit eine gewisse Einheitlichkeit sicherzustellen. Weil Richtlinien den Mitgliedsstaaten aber einen Spielraum bei der Umsetzung lassen, ergaben sich EU-weit immer noch erhebliche Unterschiede, wie der Datenschutz gelebt wurde. Ab dem 25. Mai 2018 gilt nun die europäische Datenschutzgrundverordnung direkt und unmittelbar in allen EU-Mitgliedsstaaten. Öffnungsklauseln in der DSGVO werden zusätzlich in nationalen Gesetzen – in Deutschland durch das neue BDSG („BDSG (neu)“) – ausgestaltet, der Spielraum ist aber weit geringer, als er bei einer Richtlinie wäre.

Datenschutz soll mit der DSGVO Chefsache werden, und bei jeder Verarbeitung von personenbezogenen Daten soll deren Sicherheit von Anfang an im Mittelpunkt stehen – so lautet (neben der Vereinheitlichung des Datenschutzniveaus in der EU) ein Ziel der DSGVO.

Zur Sicherstellung, dass das Thema „Datenschutz“ bei den Unternehmen „ganz oben“ aufgehängt wird, können ab dem 25. Mai 2018 nun drakonische Bußgelder von bis zu 20 Mio. € oder 4% des gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes verhängt werden. Nur zum Vergleich: Das BDSG heute sieht nur Bußgelder von bis zu 50.000 € bzw. bis zu 300.000 € vor.

### Personenbezogene Daten in der Wohnungswirtschaft

Unter „Datenschutz“ nach der DSGVO und dem BDSG ist nicht der Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen zu verstehen, sondern alleine der Schutz von sog. personenbezogenen Daten. Definiert wird der Begriff – derzeit noch – im Bundesdatenschutzgesetz und ab dem 25. Mai 2018 in der Datenschutzgrundverordnung, wo es

in Artikel 4 Ziffer 1 heißt: „Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (im Folgenden „betroffene Person“) beziehen; als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt, insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standortdaten, zu einer Online-Kennung oder zu einem oder mehreren besonderen Merkmalen identifiziert werden kann, die Ausdruck der physischen, physiologischen, genetischen, psychischen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sozialen Identität dieser natürlichen Person sind.“

Auffällig ist bei der Definition noch, dass nur die Daten von natürlichen Personen, also Menschen aus Fleisch und Blut, durch die DSGVO (wie auch schon durch das BDSG) geschützt werden; die Daten von juristischen Personen (z. B. einer GmbH) fallen nicht hierunter.

Personenbezogen sind also Daten wie u. a. Name, Adresse, Kontonummer, SCHUFA-Auskunft oder Familienverhältnisse. Selbst die IP-Adresse gilt als personenbezogen, weil über einen Dritten (den Zugangsprovider) eine Zuordnung zu einem Betroffenen möglich ist, sodass auch die Datenerfassung auf der Website datenschutzrechtliche Relevanz hat und eine fehlende Datenschutzerklärung auf der Website kostenpflichtig abgemahnt werden könnte.

Personenbezogen wäre aber z. B. auch die Tatsache, welche Haar- und Augenfarbe Herr Meier hat oder welche Angewohnheiten, z. B. ob er abends gerne länger duscht, welche Wasser- und Raumtemperatur ihm angenehm sind, ob er seine Wohnung ausreichend lüftet, welche Filme er im Fernsehen anschaut usw. Spätestens hier fällt auf, dass gerade die Wohnungswirtschaft – zumindest potenziell und in zukünftig immer stärkerem Maße – eine erhebliche Anzahl an Daten erheben

kann, die sehr leicht (bzw. teilweise automatisch) einer natürlichen Person (hier: „Herrn Meier“) zugeordnet werden können, sodass man es mit geschützten personenbezogenen Daten zu tun hat; erst eine „Anonymisierung“, die den Personenbezug aufhebt, würde die Informationen aus dem Schutzbereich herauslösen. Durch die Zuordnung und Auswertung solcher Daten wäre – und dies würde quasi den Albtraum eines jeden Datenschützers darstellen – die Erstellung eines „Persönlichkeitsprofils“ möglich. Die immer stärkere Vernetzung im Internet der Dinge (Internet of Things, IoT) führt – beinahe unweigerlich – zu dieser neuen Datenqualität und in Bezug auf die Wohnungswirtschaft fallen dabei v. a. die beiden Stichworte „Smart Metering“ und „Smart Home“ ein:

- Gleiches gilt für das „Smart Home“, also die Vernetzung von Haustechnik: Im Gegenzug für die Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität, Sicherheit und effizientere Energienutzung fallen – teilweise nebenbei – auch sehr detaillierte personenbezogene bzw. zumindest personenbeziehbare Daten über Tagesabläufe und Vorlieben der Nutzer an, die besonders geschützt werden müssen.

Auch auf einem anderen Feld wurde der Wohnungswirtschaft erst kürzlich aufgezeigt, dass die teilweise praktizierten Abläufe so nicht weiter Bestand haben können. Gemeint ist die umfangreiche Erhebung von Daten von Mietinteressenten. Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen (LDI NRW) hat hierzu erst im April 2017 bei einer Prüfung

- Bewertung und Evaluierung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Verarbeitung (Art. 32 DSGVO),
- neue Vereinbarungen zur Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO wurden mit den Auftragnehmern (z.B. Lohnbuchhaltung) abgeschlossen (Hinweis: Überarbeitungsbedürftige Vereinbarungen können oft daran erkannt werden, dass dort von dem Auftragsdatenverarbeiter gesprochen wird, einem Begriff aus dem jetzigen BDSG, der nun abgelöst wird.),
- Einwilligungserklärungen wurden angepasst – u. a. wird die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung angegeben (Art. 7 DSGVO),
- es gibt ein Lösungskonzept für personenbezogene Daten, das auch das neue „Recht auf Vergessenwerden“ (Art. 17 Abs. 2 DSGVO) umsetzt,
- es ist sichergestellt, dass bei einer Datenpanne innerhalb von 72 Stunden eine Meldung an die Aufsichtsbehörde gemacht werden kann (Art. 33 DSGVO),
- die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten werden veröffentlicht und der Aufsichtsbehörde mitgeteilt,
- ein Prozess für die Durchführung einer Datenschutz-Folgenabschätzung ist definiert,
- „privacy by design“ und „privacy by default“ (Art. 25 Abs. 1 bzw. Abs. 2 DSGVO) werden beachtet.

## Der Datenschutz wird für die Wohnungswirtschaft zukünftig immer wichtiger werden. Neue Themen werden neben die „Klassiker“ wie z. B. die Zulässigkeit einer Videoüberwachung von Gebäuden treten.

- Smart Metering (also der Einsatz von intelligenten Messsystemen, die sekundlich den Stromverbrauch auswerten) soll – neben den damit einhergehenden Erleichterungen beim Ablesen – erhebliche Energieeinsparungspotenziale heben und wird daher derzeit international stark befürwortet und gefördert. Die meisten Mitgliedsstaaten der EU sprechen sich sogar für den sog. „Full Rollout“ aus, also den umfassenden, landesweiten Einbau von intelligenten Messsystemen. In Deutschland ist man hier etwas vorsichtiger, das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) sieht „nur“ einen schrittweisen Rollout vor (ab 2017 ab 10.000 kWh Jahresverbrauch). Aber eine sekundengenaue Erhebung der Verbrauchsdaten ist auch datenschutzrechtlich relevant, denn: Forscher haben in Versuchen herausgefunden, dass man anhand der von solch einem intelligenten Stromzähler gelieferten Daten herausfinden kann, welches Fernsehprogramm gerade läuft, da sich gerade durch Hell-Dunkel-Abschnitte besonders signifikante Änderungen im Stromverbrauch ergeben! Die Zuordnung zum Stromzähler und damit zu den Mietern einer speziellen Wohnung ist automatisch vorhanden, sodass der Weg zur Erstellung eines „Persönlichkeitsprofils“ des Mieters – theoretisch – nicht weit wäre. Ein Vergleich mit der bisherigen Stromablesung – einmal jährlich (!) – zeigt, dass hier eine ganz neue Datenqualität geschaffen wird und dass vor allem auch die Übertragungswege für die Messwerte ausreichend gesichert werden müssen, um sie vor dem Zugriff Unberechtigter zu schützen.<sup>1</sup>

bei über 40 Immobilienmaklern sowie Wohnungsverwaltungsgesellschaften in NRW festgehalten, dass bei allen geprüften Unternehmen Anlass zu Beanstandungen bestand, bei einem Drittel gab es sogar auffällig viele Beanstandungen.<sup>2</sup> Unzulässig sind beispielsweise die undifferenzierte Frage nach einer „Schufa-Auskunft“, die Erhebung von Angaben zum Familienstand, das Anfertigen einer Personalausweiskopie und die Frage nach der Dauer der Beschäftigung (weil diese das Sicherheitsbedürfnis – anders als die Frage nach Beruf und Arbeitsstätte – in einer mobilen Gesellschaft nicht erfüllen kann, da die Dauer einer Beschäftigung keine Gewissheit für deren Beständigkeit bietet, so die Begründung des LDI NRW).

### Was ist zu tun?

Nachdem nur noch einige Wochen verbleiben, sollten die meisten Anforderungen der DSGVO schon umgesetzt worden sein. Daher sollte nachstehende Checkliste<sup>3</sup> nur noch abgehakt werden können:

- DSGVO-konforme Verarbeitungsverzeichnisse nach Art. 30 DSGVO liegen vor, die die Datenverarbeitungsprozesse ausreichend (also wesentlich genauer als das Verzeichnissverzeichnis nach dem BDSG, das sog. „Jedermannverzeichnis“) beschreiben,
- eine Dokumentation über die Einhaltung der Grundsätze des Art. 5 Abs. 1 DSGVO wurde erstellt,
- die technisch-organisatorischen Maßnahmen wurden ausreichend beschrieben und es gibt ein Verfahren zur regelmäßigen Überprüfung,

### Fazit

Die Wohnungswirtschaft verarbeitet schon heute viele personenbezogene Daten und das wird zukünftig noch in erheblichem Maße zunehmen. Das Projekt zur Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung sollte daher unbedingt zum Anlass genommen werden, die Datenverarbeitungsprozesse im Unternehmen zu beleuchten, zu überprüfen, zu hinterfragen und – vielleicht nicht nur die Prozesse, die für die DSGVO unbedingt erneuert werden müssen, sondern auch andere, alte und umständliche Prozesse – neu aufzusetzen. So könnte die Herstellung der „DSGVO-Compliance“ dem ganzen Unternehmen nutzen; die Vermeidung eines beträchtlichen Bußgeldes wäre dann nur ein (willkommener) Nebeneffekt. ■

<sup>1</sup> Vgl. auch auf der Website des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik: <https://www.bsi.bund.de/DE/Themen/DigitaleGesellschaft/SmartMeter/smartmeter.html>.

<sup>2</sup> Presseerklärung des LDI NRW vom 13.04.2017, „Datenschutz in der Wohnungswirtschaft – Keine Prüfung ohne Beanstandung“.

<sup>3</sup> Die Checkliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt die Themen nur verkürzt dar.



Bereits 1923 errichtete die BASF SE die Hohenzollern-Höfe in Ludwigshafen a.R.  
Heute wohnen in den modernisierten Werkwohnungen verschiedene Zielgruppen vom Azubi bis zum Manager

Quelle: BASF

## Werkwohnungen

# Mit dem Arbeitsvertrag auch eine Wohnung anbieten

Wohnungen für Mitarbeiter erleben eine Renaissance. Gerade in Ballungsregionen können Arbeitgeber eher neue Mitarbeiter und Azubis gewinnen, wenn sie ihnen neben dem Arbeitsvertrag auch eine preiswerte Bleibe bieten können. Allerdings sind mietvertragliche Besonderheiten zu beachten.



**Stefanie Breiholdt**  
Rechtsanwältin  
Kanzlei Breiholdt und Partner  
Berlin

Viele Unternehmen bauen wieder Wohnungen für ihre Mitarbeiter. Dazu zählen Konzerne ebenso wie Mittelständler. Gerade in Ballungsregionen mit angespannten Immobilienmärkten kann es für Jobsuchende ein ausschlaggebendes Argument sein, mit dem Arbeitsvertrag auch eine - i. d. R. vergünstigte - Mietwohnung zu erhalten. So wollen bspw. in München die Stadtwerke in den nächsten Jahren 550 Werkwohnungen errichten. Das Woh-

nungsunternehmen Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG will bis Anfang 2020 ebenfalls in der bayerischen Metropole 30 Wohnungen im Rahmen des München Modells im Projekt Welfengarten bauen. Und auch die Hannoverschen Verkehrsbetriebe investieren in den Bau von Betriebswohnungen.

### Werkwohnungen als deutsche Tradition

Wohnungen für Mitarbeiter haben in Deutschland Tradition. Vor allem in der Phase der Industrialisierung bauten Zechen und Stahlwerke Ein- und Mehrfamilienhäuser. Einen weiteren Boom erlebte ihr Bau nach dem Zweiten Weltkrieg. Mitte der 1970er Jahre sollen in Westdeutschland etwa 450.000 Werkwohnungen existiert haben, wie das Institut Regiokontext aus Berlin schätzt. In den

1980er Jahren trennten sich viele Firmen von ihrem Immobilienbesitz. Damals wurden entspannte Immobilienmärkte vorhergesagt. Ein Trugschluss, wie sich rausstellen sollte.

### Bauliche und vertragliche Besonderheiten

Unternehmen, die in Angestelltenwohnungen investieren, müssen bauliche, steuer- und mietvertragliche Besonderheiten beachten. Ratsam ist es, auf dem Firmengelände die Wohnungen zu errichten, dann entfallen die Grundstückskosten. Dies ist nur möglich, wenn im Bebauungsplan das Areal als allgemeines Wohn- oder Mischgebiet ausgewiesen ist. In Industriegebieten geht dies nur mit einer Ausnahmegenehmigung und nur zugunsten eines bestimmten Personenkreises (z.B. Betriebsleiter).





In direkter Nachbarschaft zum BASF-Werk entstand ab 1872 die erste Arbeitersiedlung, heute bekannt unter dem Namen „Alte Kolonie“



Im Projekt Welfengarten errichtet die Bayerische Hausbau 30 Werkwohnungen. Bis Anfang 2020 soll das Vorhaben in der Münchner Au umgesetzt werden

Viele Gebiete, etwa in Berlin, haben keinen Bebauungsplan. Dann muss geprüft werden, ob sich Wohnen und Arbeiten in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 BauGB).

### Zwei unterschiedliche Vertragsarten denkbar

Bei Mietverträgen für Werkwohnungen sind zwei Vertragsarten zu unterscheiden. Erstens der Werk-Mietvertrag, bei dem der Arbeitnehmer neben dem Arbeits- zusätzlich einen Mietvertrag erhält. Zweitens ein Vertrag über eine Werk-Dienstwohnung. Dabei ist die Überlassung der Bleibe Teil des Arbeitsvertrags. Diese Wohnungen sind meist möbliert und werden häufig an Hausmeister oder Azubis vergeben. Die Miete wird quasi vom Gehalt abgezogen. Sinnvoll ist es, um den Aufwand in Grenzen zu halten, eine Pauschale für die Nebenkosten zu

vereinbaren. Eine Abrechnung entfällt dann. Ein solcher Werk-Dienstwohnungsvertrag ist befristet: Mit dem Ende des Arbeitsvertrages endet auch das Mietverhältnis. Ob der Mieter tatsächlich ausziehen muss, steht auf einem anderen Blatt. Unter Umständen greift das soziale Kündigungsschutzrecht. Das heißt, bewohnt er zusammen mit seiner Familie die Wohnung oder hat er die Wohnung überwiegend selbst möbliert, kann er sich eventuell auf dieses Recht berufen und bleiben. In der Urteilsfindung legen die Richter nicht das Vertragswerk zwischen Mieter und Arbeitgeber zugrunde. Entscheidend ist für sie die Frage, wie das Mietverhältnis gelebt wird, wie lange der Mieter und seine Angehörigen darin leben, ob sie Veränderungen vorgenommen haben und ob der Vermieter sich daran stört.

### Zwei Verträge bei Werk-Mietwohnung

Bei der zweiten Vertragsart über eine Werk-Mietwohnung werden Miet- und Arbeitsvertrag separat geschlossen. Auch hierbei kann eine Befristung fixiert werden, in diesem Fall nicht im Arbeits-, sondern im Mietvertrag. Eine solche ist bspw. erlaubt, wenn die Wohnung im Anschluss umfassend saniert werden soll oder für einen anderen Mitarbeiter benötigt wird. Analog zum Eigenbedarf muss dieser „Betriebsbedarf“ ebenso stichhaltig begründet werden und das Unternehmen sein berechtigtes Interesse belegen. Bei Unternehmen mit Betriebsrat gilt, dass dieser sowohl bei der Vergabe der Wohnungen mitzureden hat als auch bei deren Kündigungen.

Der Mietvertrag über eine Werkwohnung kann auch unbefristet und losgelöst vom Arbeitsvertrag signiert werden. D. h., auch ein Mitarbeiter im Ruhestand kann mit seiner Familie wohnen bleiben. Ferner darf eine Mitarbeiterwohnung an einen Firmenfremden vermietet werden. Autokonzerne mit einem großen Immobilienbestand, wie z. B. Volkswagen, vergeben zudem an Azubis und junge Mitarbeiter Wohnungen als Wohngemeinschaften (WG). In diesem Fall sollte

mit jedem WG-Mitglied ein eigener Mietvertrag abgeschlossen werden.

### Steuerliche Einordnung ist komplex

Wird vom Arbeitgeber Wohnraum verbilligt oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt, sind steuerliche Aspekte zu berücksichtigen: Wolfgang Wilhelmy, Steuerberater aus Solingen, weist darauf hin, dass es sich um einen geldwerten Vorteil (Sachbezug) handelt, der sich auf die Steuerbelastung und den Sozialversicherungsbeitrag des Arbeitnehmers auswirkt. Dieser steuerliche Bereich ist komplex. Grundsätzlich ist aber zu unterscheiden, ob es sich um die Überlassung einer abgeschlossenen Wohnung handelt, die über Kochmöglichkeit, Bad, Toilette etc. verfügt. „Dann dient die ortsübliche Miete als Grundlage“, erklärt Wilhelmy. Handelt es sich hingegen um eine Unterkunft, bei der sich mehrere Bewohner Bad, Küche, Toilette etc. teilen, dann ist der Sachbezugswert für die steuerliche Einordnung heranzuziehen. Auch WGs fallen darunter. Insbesondere für Wohnungsunternehmen steuerlich relevant kann der Fall sein, dass sie Wohneinheiten im Eigenbestand mindestens im gleichen Umfang an Arbeitnehmer und Firmenfremde oder überwiegend an Letztere vermieten. Werden die Wohnungen an die Mitarbeiter zu einem günstigeren Mietzins als an die Firmenfremden überlassen, können die Bestimmungen zum Rabatffreibetrag (1.080 €) im Sinne des § 8 Abs. 3 EStG zur Anwendung kommen.

### Fazit

Mitarbeiterwohnungen sind eine gute Sache für Arbeitgeber, ihr Vermögen zu mehren, sozial tätig zu sein und Mitarbeiter zu binden. Aber gerade mittelständische Unternehmen, die keine Expertise bei den Besonderheiten des Mietrechts haben, sollten genau hinsehen. Es wäre daher wünschenswert, wenn der Gesetzgeber die beschriebene Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei der Wohnungskündigung vereinfachen würde. ■

## BAU UND BETRIEB VON WERKWOHNUNGEN:

- Sinnvoll ist es, auf einem firmeneigenen Grundstück zu bauen, das nicht (mehr) benötigt wird.
- Bei der Vermietung sind zwei Vertragsarten denkbar.
- Bei Unternehmen mit Betriebsrat entscheidet dieser über Vergabe und Kündigung der Wohnungen mit.
- Die Überlassung einer Mitarbeiterwohnung - unentgeltlich oder zu einer verbilligten Miete - ist ein geldwerter Vorteil und wirkt sich auf die Besteuerung des Mitarbeiters aus.
- Mitarbeiterwohnungen können auch als Wohngemeinschaft oder an Firmenfremde vergeben werden.
- Auch mehrere kleinere Firmen können sich für einen gemeinsamen Wohnungsbau zusammenschließen.

## Nachbarschaftsplattformen

# Sich online vorstellen, statt an der Tür zu klingeln

Viele Mieter kennen ihre Nachbarn kaum. Das möchten Wohnungsunternehmen ändern, liegt doch eine gute Nachbarschaft nicht zuletzt im Interesse der Vermieter. Dabei helfen können digitale Nachbarschaftsplattformen wie nebenan.de und Nextdoor. Doch noch steckt die Zusammenarbeit zwischen solchen Plattformen und der Wohnungswirtschaft in den Kinderschuhen.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Vor etwa fünf Jahren hörte Christian Vollmann erstmals von einem Netzwerk in den USA, das Nachbarn über das Internet miteinander in Kontakt brachte. Gleichzeitig stellte er fest, dass er nach seinem Umzug kaum jemanden in seiner neuen Nachbarschaft in Berlin-Mitte kannte. Um das zu ändern, tat er das, was in früheren Zeiten so ungewöhnlich nicht war:

Er klingelte an den Türen seiner Nachbarn und stellte sich vor. Gleichzeitig erzählte er von seinem Plan, ein digitales Nachbarschaftsnetzwerk aufzubauen, und bat seine Nachbarn um ihre E-Mail-Adresse – mit beachtlichem Erfolg: 19 von 20 Nachbarn gaben ihm ihre E-Mail-Adresse.

Was damals so bescheiden begann, ist jetzt die größte digitale Nachbarschaftsplattform Deutschlands. Sie heißt nebenan.de, und der Start-up-Gründer Vollmann ist ihr Geschäftsführer. Weitere Plattformen sind seither dazugekommen – teils mit bundesweitem Anspruch, teils mit regionalem Fokus. Gemeinsam ist ihnen, dass sie die Möglichkeiten des Internets nutzen wollen, um

das Nachbarschaftsgefühl zu stärken, Menschen miteinander in Kontakt zu bringen und sie zu gemeinsamen Aktivitäten zu motivieren. „Erfolgreich sind wir, wenn sich die Menschen im wirklichen Leben treffen“, formuliert es Juliane Leupold, Senior Manager Communications von Nextdoor.

### Zweikampf auf dem deutschen Markt

Das US-amerikanische Unternehmen Nextdoor ist erst seit 2017 auf dem deutschen Markt aktiv, hat aber laut Juliane Leupold hierzulande bereits 1.500 sog. Nachbarschaften gegründet, wobei eine Nachbarschaft etwa 1.500 Haushalte umfasst. Wie viele davon sich bei Nextdoor als Nutzer



Quelle: nebenan.de

Ein Klassiker der Nachbarschaftshilfe: Blumen gießen, wenn der Nachbar im Urlaub ist

angemeldet haben, gibt das Unternehmen nicht preis. Etwas transparenter ist Konkurrent nebenan.de: Demnach haben sich unter seinem Dach gut 6.000 Nachbarschaften versammelt, von denen allerdings noch nicht alle die Schwelle von hundert Nutzern erreicht haben, die laut Geschäftsführer Vollmann die „kritische Masse“ darstellt. Trotzdem resultiert daraus nach Unternehmensangaben die beeindruckende Zahl von bundesweit rund 700.000 Nutzern.

Um die beiden Plattformen nutzen zu können, müssen sich Interessenten mit ihrem wirklichen Namen anmelden und einen Nachweis erbringen, dass sie tatsächlich in der jeweiligen Nachbarschaft wohnen. „Das ist der große Unterschied zu Facebook“, sagt Christian Vollmann. „Bei uns gibt es keine Filterblase, und man spricht über Alters- und politische Grenzen hinaus miteinander.“ Und was beschäftigt die Nutzer? Sie fragen beispielsweise, ob ein Nachbar eine Bohrmaschine ausleihen kann, forschen nach dem Verbleib eines verschollenen Pakets und bitten um Tipps für einen guten Zahnarzt oder ein empfehlenswertes Restaurant.

#### Eine Chance für die Wohnungswirtschaft?

Dass der Ansatz eines digitalen Netzwerks auch für Immobilienunternehmen relevant sein kann, zeigt das Beispiel des Rousseau Parks. Das ist ein Neubaugebiet mit 360 Einfamilienhäusern, das derzeit in Ludwigsfelde im Berliner Speckgürtel entsteht. Dabei fungiert nebenan.de als Plattform, auf der sich die künftigen Bewohner austauschen. „Mittlerweile machen 85% der Käufer mit“, berichtet Christian Vollmann. Das habe den großen Vorteil, dass sich die künftigen Nachbarn bereits jetzt kennenlernten und austauschten – beispielsweise über die Frage, ob man nicht gemeinsam einen Rasenmäher anschaffen wolle. Auch Nextdoor-Sprecherin Juliane Leupold bezeichnet ihre Plattform als „prädestiniert für Neubaugebiete“; sie könne aber auch in bestehenden

Im Neubauprojekt Schwabinger Tor in München können die Mieter mittels einer eigens entwickelten App mit dem Vermieter kommunizieren, aber z. B. auch Nachbarn um Hilfe bei der Suche nach einem verschollenen Paket bitten



Quelle: Nextdoor

Über eine Nachbarschaftsplattform können Nachbarn nicht nur vor Giftködern warnen, sondern auch eine Bohrmaschine ausleihen oder nach einem empfehlenswerten Arzt fragen

Quartieren zur Anwendung kommen. Ähnlich sieht das Christian Vollmann. Nach seinen Worten ist es „durchaus denkbar“, dass auch Wohnungsunternehmen, die ein zusammenhängendes Quartier bereits in ihrem Bestand haben, mit der Plattform zusammenarbeiten. nebenan.de führt momentan einen zweiten Account-Typ ein, der nicht für Privatnutzer gedacht ist, sondern für Institutionen



Quelle: Jost Hurler Gruppe

wie Stadtverwaltungen, Nachbarschaftsvereine, Quartiersmanagements oder eben Wohnungsunternehmen. Diese Institutionen können dann zwar nicht die gesamte Kommunikation unter den Nutzern verfolgen, das Portal aber zur Verbreitung von Informationen verwenden.

„In der Kooperation von Nachbarschaftsplattformen und Wohnungswirtschaft sehe ich großes Potenzial“, sagt auch Anna Becker, wissenschaftliche Referentin beim vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Der vhw hat 2017 das Projekt „Vernetzte Nachbarn“ gestartet mit dem Ziel, anhand von vier Fallbeispielen in ganz unterschiedlichen Gebieten (Berlin-Wedding, München-Neuperlach, Paderborn-Elsen und Meißen) zu untersuchen, inwieweit digitale Netzwerke ein nachbarschaftliches Miteinander fördern können.

#### Raus aus der Anonymität

Eine Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Plattformen trägt nach Einschätzung von Anna Becker dazu bei, „den sozialen Zusammenhalt zu stärken und einen Beitrag zur Gewalt- und Vandalismusprävention zu leisten.“ Aller- ▶

**Erfolg will geplant sein:  
Mit WOCON®, den  
professionellen Planungstools  
für die Wohnungswirtschaft**



Mehr Infos: Code scannen  
und Broschüre downloaden



Quelle: mieterinfo.tv



Ein digitales schwarzes Brett bietet Mietern und Genossenschaftsmitgliedern die Möglichkeit, sich auszutauschen

Quelle: nebenan.de



Nachbarschaftsplattformen wollen nachbarschaftliche Aktivitäten fördern und so die Identifikation mit dem Quartier stärken

dings sieht die Expertin dabei zwei Hindernisse. „Für Wohnungsunternehmen kann die Zusammenarbeit mit einem Marktteilnehmer, der eine Monopolstellung anstrebt, problematisch sein“, führt sie aus. „Und die Mieter haben ein begrenztes Zeitbudget und sind nicht unbedingt bereit, noch bei einer weiteren Plattform mitzumachen“ - viele sind ja bereits auf Facebook oder einem anderen sozialen Netzwerk aktiv.

Die bisherigen Ergebnisse der vhw-Untersuchung bewerten die Nachbarschaftsplattformen positiv. Die im Rahmen der Studie befragten Nutzer erklärten demnach, dass sie dank der Plattformen mehr reale Kontakte in ihrem Wohnquartier haben. „Das müssen nicht unbedingt gute Freunde sein“, verdeutlicht Becker. „Auch lose Bekanntschaften tragen dazu bei, sich im Quartier zuhause zu fühlen. Insofern wird durch die Nachbarschaftsplattformen tatsächlich soziales Kapital vor Ort aufgebaut. Das Gefühl der Anonymität sinkt und die Identifikation mit der Nachbarschaft nimmt zu.“ Warum das so ist, erklärt die vhw-Mitarbeiterin folgendermaßen: „Nachbarschaftsplattformen machen es Menschen mit Berührungängsten leichter, im realen Leben in Kontakt zu anderen Leuten zu treten. Denn sie sind gewissermaßen ein Zwischenschritt zwischen Anonymität und Face-to-Face-Kommunikation. Heute fällt es vielen leichter, sich online vorzustellen, als einfach mal an der Tür zu klingeln.“

Darüber hinaus zeigt die Untersuchung des vhw, dass Nachbarschaftsplattformen keine Domäne von jungen Leuten sind. Vielmehr ist ein Großteil der Nutzer zwischen 45 und 60 Jahre alt. Auch werden die Netzwerke nicht nur in Großstädten genutzt. „Im ländlichen und kleinstädtischen Raum“, sagt Anna Becker, „erfüllen die Nachbarschaftsplattformen in erster Linie den Zweck, Informationen zu bündeln und Menschen in Kontakt zu bringen.“

**Projektentwickler setzt auf App**

Um dieses Ziel zu erreichen, setzen manche Projektentwickler allerdings nicht auf die großen Plattformen, sondern auf eigens für ihre Bedürfnisse entwickelte Instrumente. Die Jost Hurler Gruppe beispielsweise hat sich für ihr gemischt genutztes neues Quartier Schwabinger Tor in München-Schwabing vom Start-up Casavi eine App bauen lassen. Mit dieser Schwabinger-Tor-App, sagt Dr. Wolfgang Müller, Geschäftsführer der Jost Hurler Gruppe, „wollen wir den Gedanken einer guten Nachbarschaft in die digitale Welt verlängern und damit das Miteinander von Menschen unterschiedlichster sozialer Hintergründe und Lebensstile in unserem Quartier fördern.“ Über die App können Bewohner Dinge teilen, Hilfe beim Einkaufen anbieten oder einen Nachbarn bitten, während des Urlaubs die Blumen zu gießen.

Auf ein anderes Mittel, um den Austausch unter den Bewohnern zu fördern, setzt die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG in Hannover. Sie begann 2015 damit, in ihren Häusern das vom Unternehmen mieterinfo.tv entwickelte Digitale Brett anzubringen (siehe auch S. 44 ff.). Dabei handelt es sich um einen im Eingangsbereich des Hauses angebrachten Bildschirm, mit dem die Genossenschaft und ihre Kunden miteinander kommunizieren können. Darüber hinaus existiert seit Mai 2017 auch das Modul „Von Mieter zu Mieter“, mit dem sich die Bewohner untereinander austauschen können.

„Seither wurden durchschnittlich etwa zehn Nachrichten pro Monat veröffentlicht“, berichtet Christian Petersohn, Vorstandsvorsitzender der Kleefeld-Buchholz eG. „Dabei geht es z. B. um die Aufforderung an die Nachbarn, Ordnung zu halten und Türen zu schließen.“ Einmal lud ein Paar aber auch die ganze Hausgemeinschaft zur Hochzeit ein, und eine Mieterin machte auf ihren Gymnastikkurs aufmerksam. Als besonders nützlich erwies sich das Digitale Brett bei der Suche nach entlaufenen Haustieren: Bereits zweimal konnte auf diesem Weg eine ausgebüxte Katze ausfindig gemacht werden.

Völlig unkontrolliert ist die Kommunikation indes nicht. „Wenn ein Mieter eine Nachricht am Digitalen Brett eingibt, erscheint diese bei uns im System“, erläutert Petersohn. „Wir prüfen dann die Nachricht und geben sie, wenn nichts dagegen spricht, innerhalb eines Tages frei.“ Als Zwischenfazit hält Petersohn fest, „dass die Bildschirme einen wichtigen Beitrag zu einer guten Nachbarschaft leisten.“

**Wie die Plattformen Geld verdienen**

Die großen Nachbarschaftsplattformen zeigen sich zuversichtlich, weiter zu wachsen - obwohl bisher weder Nextdoor noch nebenan.de in Deutschland Geld verdient haben. Beide Angebote sind für die Nutzer kostenlos, und Werbung kann bisher nicht gebucht werden. Das allerdings dürfte sich künftig ändern. In den USA arbeitet Nextdoor bereits jetzt mit Sponsored Posts, also mit Anzeigen von lokalen Gewerbetreibenden.

Den Vorteil, dass Werbekunden auf den Nachbarschaftsplattformen eine geographisch genau definierte Zielgruppe erreichen, will sich auch nebenan.de zunutze machen. Gründer Christian Vollmann denkt z. B. an ein neues Restaurant, das den Nachbarn ein Eröffnungsangebot macht, oder an einen Friseursalon, der einen kurzfristig frei gewordenen Termin anbietet. Darüber hinaus kann er sich vorstellen, dass Nutzer, die keine Werbung empfangen wollen, für eine solche Premiummitgliedschaft zur Kasse gebeten werden. ■



# DIE EFFIZIENTE ERP-SOFTWARE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Haufe wowinex ist die einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software, die Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen aufgaben- und vorgangsbezogen in die Arbeitsprozesse einbindet. Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist Haufe wowinex die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.

- ✓ **Zukunftssicher in der Funktionalität**
- ✓ **Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit**
- ✓ **Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab**



## Gewerbesteueroptimierung

# Sag mir deine Rechtsform und ich sag dir deinen Steuersatz

Bei Wohnungsunternehmen ändern sich die Steuersätze, wenn sie ihre Rechtsform wechseln bzw. Tochterfirmen, Immobilien-GmbHs etc. gründen. Auswirkungen kann dies sowohl auf einmalige Abgaben wie Grunderwerbsteuern haben wie andererseits auf laufende Steuern. Was muss man darüber wissen und was beachten?



**Peter Fabry**  
Steuerberater, Fachanwalt für  
Steuerrecht  
Luther Rechtsanwaltsge-  
sellschaft mbH  
München

Aktuell wird viel über Share Deals diskutiert und die Möglichkeit, Grunderwerbsteuern zu sparen, weil das Grundstück einer Firma wie einer GmbH oder KG gehört und sie zunächst nicht die gesamte Immobilie veräußert, sondern nur 94,9% der Anteile (siehe unten). Dabei wird in der Öffentlichkeit erörtert, ob diese Veräußerungsform nicht Privatkäufer benachteiligt, die diese Steuervorteile nicht anwenden können, wenn sie ein Eigenheim kaufen und bis zu 6,5% Grunderwerbsteuer bezahlen müssen.

### Die Gesellschaftsform ist entscheidend

Es gibt darüber hinaus weitere steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten, die weniger umstritten sind. Dabei ist entscheidend, welche Gesellschaftsform gewählt wird wie GbR, GmbH oder GmbH & Co. KG und welche Bedeutung die Immobilie dabei einnimmt: Will die Gesellschaft lediglich das Immobilienvermögen verwalten oder setzt sie einen Fokus auf Erwerb, Sanierung und Verkauf?

Bei einer Kapitalgesellschaft wie der GmbH ist z. B. die Gesellschaft Steuersubjekt. Die Körperschaftsteuer (15% zuzüglich Solidaritätszuschlag) wird von ihr abgeführt. Solange die Erträge der Gesellschaft in dieser verbleiben (Thesaurierung), bleibt es bei dieser im Vergleich zur Rechtsform einer Personengesellschaft ohne Berücksichtigung gewerbsteuerlicher Aspekte (siehe unten) eine vorteilhafte Besteuerung.

Bei einer Personengesellschaft (KG, OHG, GbR oder GmbH & Co. KG) ist nämlich nicht die Gesellschaft, sondern jeder einzelne Gesellschafter Steuersubjekt und versteuert die Erträge als natürliche Person mit seinem persönlichen Steuersatz (bis zu 45%).

Soweit allerdings die Kapitalgesellschaft ihre Erträge an ihre Gesellschafter ausschüttet, nähern sich die Besteuerungsfolgen an, da hierauf wiederum 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag (Abgeltungsteuer) fällig werden.

### Je nach Geschäftsfeld kann eine Immobilienfirma gewerbsteuerfrei gestellt sein

Komplizierter ist die Frage, wann ein immobilienwirtschaftliches Unternehmen Gewerbesteuer abführen muss. Je nach Gemeinde und ihrem Hebesatz ist diese Steuer unterschiedlich hoch. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Immobilienunternehmen eine Kapital- oder Personengesellschaft ist. Das Gesetz sieht für Immobiliengesellschaften einige Erleichterungen von der Gewerbesteuerpflicht vor. So ist die Erzielung von Einkünften aus der Vermietung von eigenem Grundbesitz gewerbsteuerfrei, sofern die Gesellschaft neben dem Halten und Verwalten des eigenen Grundbesitzes keine weiteren Tätigkeiten ausführt. Außer der Grundstücksvermietung sind nur das Verwalten und Nutzen von eigenem Kapitalvermögen, das Betreuen von Wohnungsbauten oder das Errichten und Veräußern von Ein- und Zweifamilienhäusern erlaubt.

Die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen, wie Maschinen oder Arbeitsstätten, verhindert die steuerlichen Vorteile: Dann unterliegt die Grundstücksvermietung der Gewerbesteuer. Die Vermietung eigenen Grundbesitzes als begünstigte

Haupttätigkeit muss dabei in jedem Fall während des gesamten Erhebungszeitraums gegeben sein. Eine Inanspruchnahme einer Gewerbesteuerbefreiung kann nur zum Jahresanfang erfolgen, nicht unterjährig. Ggf. kann für eine im Handelsregister eingetragene Firma das Wirtschaftsjahr angepasst werden, das bekanntlich nicht zwangsweise zum 1. Januar beginnen muss.

Eine Umstellung ist steuerlich nur wirksam, wenn sie im Einvernehmen mit dem Finanzamt erfolgt (§ 4a EStG).

### Steuern können optimiert werden

Um Steuern zu optimieren, kann die Immobilienfirma auch im Ausland angesiedelt werden, etwa als luxemburgische SARL (entspricht einer deutschen GmbH), die über Immobilienvermögen in Deutschland verfügt. Die luxemburgische Gewerbesteuer liegt weit unter der deutschen. Bei dieser Konstruktion ist zu beachten, dass die Geschäftsleitung auch von Luxemburg aus das Immobilienvermögen betreut und z. B. an der Mosel nicht nur einen Briefkasten unterhält.

Stiftungen, die ebenfalls häufig Immobilienvermögen verwalten, sind steuerfrei, sofern sie einen gemeinnützigen Zweck verfolgen. Das heißt, ihre Einnahmen aus Spenden und Vermögensverwaltung sind steuerfrei. In Zeiten von Niedrigzinsen treten Stiftungen vermehrt als Immobilienkäufer zum Zweck einer steuermindernden Vermögensverwaltung beziehungsweise einer Optimierung ihres Vermögens auf. Bei Share Deals, also dem Erwerb oder der Veräußerung von Geschäftsanteilen, muss bei der Steueroptimierung auf zwei Punkte geachtet werden.

Erstens: Werden Unternehmensanteile, in denen Immobilien enthalten sind, veräußert, darf der

veräußerte Teil 94,9 % nicht übersteigen, um für die Transaktion keine Grunderwerbsteuer bezahlen zu müssen.

Zweitens: I. d. R. wollen die Mehrheitseigner nach einigen Jahren die restlichen Anteile erwerben. Dann ist es wichtig, dass die Objektgesellschaft, die die Immobilie erwirbt, keine GmbH, sondern

gehören. Er darf also nicht in Eigenregie über die verbleibenden Anteile schalten und walten. Auch darf bei Abschluss des Kaufvertrags nicht bereits der Kaufpreis für die Restanteile der Personengesellschaft feststehen; der Preis für diese Anteile sollte über ein aktuelles Verkehrswertgutachten berechnet werden.

---

### **Ob ein Unternehmen mit einer Strategie der Grunderwerbsteuerlichen Befreiung gut fährt, hängt auch von seinen langfristigen Plänen ab. Gegebenenfalls ist ein höherer Steuersatz zielführender.**

eine KG oder GmbH & Co. KG ist. Werden nämlich von einer GmbH irgendwann die restlichen 5,1 % erworben, dann muss sie auf die gesamten Anteile den aktuell gültigen Grunderwerbsteuersatz bezahlen.

Bei einer Personengesellschaft hingegen wird beim Kauf der 5,1% lediglich Grunderwerbsteuer auf diesen Anteil fällig. Dabei muss insbesondere darauf geachtet werden, dass der 94,9%-Gesellschafter nicht so mit der Gesellschaft verfährt, als würden ihm wirtschaftlich sämtlich Anteile

#### **Eingreifen durch die Politik**

Es ist nicht zu erwarten, dass Share Deals komplett abgeschafft werden. Vielmehr wird in der Politik diskutiert, dass die Zeit bis zum Erwerb der Rumpfanteile von fünf auf sieben oder zehn Jahre verlängert wird. Auch könnten die Minderheitenanteile von 5,1 % auf 25 % erhöht werden. Dann wäre zumindest auf ein Viertel der Anteile Grunderwerbsteuer zu entrichten. Wahrscheinlich wird sich die neu gewählte Bundesregierung im Herbst des Themas annehmen.

#### **Nicht immer ist eine Grunderwerbsteuerliche Befreiung sinnvoll**

Ob ein Unternehmen mit einer Strategie der Grunderwerbsteuerlichen Befreiung gut fährt, hängt nicht zuletzt auch von seinen langfristigen Plänen ab. Stehen hohe Sanierungs- und Instandhaltungskosten an, ist gegebenenfalls ein höherer Steuersatz zielführender. Durch das steuerliche Anrechnen der Ausgaben kann unter Umständen eine hohe Steuerbegünstigung erzielt werden. Es gilt also: Je nach Zustand der Immobilie ist sie mal in der einen, mal in einer anderen Gesellschaftsform besser aufgehoben. Eine strategische und langfristige Steuerplanung ist also angeraten.

Steuerliche Optimierungen und eine Trennung der geschäftlichen Risiken vom Vermögen lassen sich durch eine Holding-Struktur erzielen. In ihr werden verschiedene Unternehmen und Gesellschaftsformen gebündelt. Dabei können Beteiligungen und Vermögen gesteuert werden. Veräußert beispielsweise die Holding-GmbH eine grundstückshaltende Tochter-GmbH, ist die Veräußerung steuerfrei. Lediglich 5% des Gewinns werden als sog. nicht abzugsfähige Betriebsausgabe versteuert. ■



## **HAUFE KONGRESS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

**HAUFE.**

**Stärken verbinden. Zukunft gestalten.**

13. bis 15. Juni 2018 in Dresden | Jetzt informieren & anmelden unter [www.haufe-kongress.de](http://www.haufe-kongress.de)

Als Arbeitgeber bieten wir einen sicheren Arbeitsplatz in einem modernen und wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen mit technisch hervorragender Infrastruktur. Wir betreuen rund 2.800 Wohnungen, eine Seniorenresidenz, Gewerbeimmobilien und engagieren uns erfolgreich für den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen. Objektbewirtschaftung und die Fremdverwaltung gehören ebenso zu unseren Aufgaben.

Für unser Team suchen wir baldmöglichst eine/-n Mitarbeiter/-in für die

## **Stabstelle Projektsteuerung / Projektleitung / Projektentwicklung Wohnungsbau (m/w)**

### **Ihr Aufgabenbereich umfasst u.a.:**

- Entwicklung und Steuerung von Bauprojekten von der Erschließung bis zum Hochbau
- Auswertung, Analyse, Projektmanagement und Controlling der verschiedenen Baumaßnahmen
- Erstellung und Prüfung von Leistungsverzeichnissen, Preisspiegel, Baubüchern, Vertragsunterlagen etc.
- Budgetplanung und -controlling

### **Wir erwarten:**

- Abgeschlossenes (Fach-) Hochschulstudium (Diplom/Bachelor) des Bauingenieurwesens, der Architektur oder eine gleichwertige Ausbildung
- Gute Kenntnisse im öffentlichen und privaten Baurecht, der HOAI, der VOB sowie CAD-Kenntnisse
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Projektsteuerung und Bauleitung, insbesondere im Bereich Wohnungsbau
- analytische und konzeptionelle Fähigkeiten; Planungs- und Organisationsgeschick
- Verhandlungs-, Vergabe- und Vertragssicherheit sowie ein ausgeprägtes betriebswirtschaftliches Verständnis
- Kommunikationsstärke und Teamgeist
- Führerschein Klasse 3 (B)

### **Wir bieten:**

- angenehmes Arbeitsumfeld
- Individuelle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- Bezahlung nach Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Zusätzliche Altersvorsorge nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif

**Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung** mit aussagefähigen Unterlagen sowie der Angabe zu Ihrer Gehaltsvorstellung und des nächstmöglichen Eintrittsdatums an:

### **Bauverein Wesel Aktiengesellschaft**

Windstege 5, 46483 Wesel

E-Mail: [kontakt@bauverein-wesel.de](mailto:kontakt@bauverein-wesel.de)

Internet: [www.bauverein-wesel.de](http://www.bauverein-wesel.de)







## WOHNBAUGRUPPE AUGSBURG

Die Wohnbaugruppe Augsburg | Leben (Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH) bewirtschaftet mit derzeit 117 Mitarbeitenden etwa 10.000 Wohneinheiten und leistet damit sowie mit ihrem umfassenden Neubauprogramm einen bedeutenden Beitrag zu einer sozial ausgewogenen Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten. Als kommunales Unternehmen zählen wir zu den großen Immobiliengesellschaften in Bayern und gestalten als moderner und innovativer Dienstleister Wohn- und Lebensräume. Neben der klassischen Bestandsbewirtschaftung bieten wir gemeinsam mit unserem Tochterunternehmen sowohl Dienstleistungen in der Projektsteuerung sowie Baubetreuung an. Zudem betreiben wir Stadt- und Quartiersentwicklungen. Aufgrund einer Nachfolgeregelung suchen wir eine innovative und engagierte Führungskraft als

# Prokurist/in Bestandsbewirtschaftung

In enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung tragen Sie die Verantwortung für die strategische und wirtschaftliche Ausrichtung ebenso wie für die optimale Organisation des Bereiches Bestandsbewirtschaftung, welcher in vier Bestandsgruppen, Forderungspflege und Facility Services aufgeteilt ist. Damit verbunden sind eine ergebnisorientierte und motivierende Führung von derzeit 54 Mitarbeitenden und die Sicherstellung der nachhaltigen Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit des Bestandes. Darüber hinaus übernehmen Sie Budgetverantwortung, optimieren die Arbeitsprozesse und steuern externe Dienstleistungsunternehmen.

Auf der Grundlage eines Studiums der Immobilienwirtschaft bzw. einer vergleichbaren Ausbildung haben Sie mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung im kaufmännischen Bestandsmanagement gesammelt. Sie verfügen über ein ausgeprägtes Gespür für die Anforderungen des Wohnungsmarktes sowie über gute Kenntnisse im Mietrecht. Ein ganzheitliches Verständnis für wirtschaftliche und technische Zusammenhänge wird vorausgesetzt.

Sie überzeugen durch hohe Dienstleistungs- und Kundenorientierung, Leistungsbereitschaft, organisatorisches Geschick, Ergebnisorientierung und Sorgfältigkeit. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch Führungsstärke, gute kommunikative Fähigkeiten, sicheres Auftreten, ausgeprägte Sozialkompetenz und Teamfähigkeit aus.

Sollten Sie sich von dieser verantwortungsvollen Aufgabe in einem zukunftsorientierten Wohnungsunternehmen angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.623 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137, [karolin.knoespel@ifp-online.de](mailto:karolin.knoespel@ifp-online.de)) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

**Die Baugenossenschaft Rüsselsheim**

Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, modernen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Als freundlicher Wohnungsdienstleister bieten wir über 1.600 Mitgliedern mehr als 1.000 Wohnungen und Gewerbeflächen in ganz Rüsselsheim.

Gegründet wurden wir am 19. Oktober 1903. Bis heute errichten wir in Rüsselsheim neue Mietobjekte und konzentrieren uns auf die Modernisierung und Instandhaltung sowie die energetische Sanierung unserer Mietbestände.

**Für unser Unternehmen suchen wir zum frühestmöglichen Zeitpunkt eine engagierte und fachlich kompetente Persönlichkeit als**

**Leiter/-in des Bereiches Rechnungswesen mit Entwicklungsperspektive zur/zum Prokuristen/Prokuristin**

**Ihre Aufgaben**

- Fachliche und disziplinarische Führung der unterstellten Mitarbeitern
- Erstellung der üblichen Jahresabschlüsse
- Erstellung der Steuerbilanzen und Vorbereitung der Steuererklärungen
- Vorbereitung und Umsetzung der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Steuerung des Liquiditätsmanagements
- Darlehensverwaltung
- Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung, (Buchung laufender Geschäftsvorfälle, Bearbeitung der Zahlungsläufe, Stammdatenpflege)
- Controlling

**Sie verfügen über**

- Eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in (IHK) oder eine vergleichbare Qualifikation
- Eine mehrjährige Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Erfahrungen mit Planungs-, Kontroll- und Steuerungselementen
- Erfahrungen mit dem ERP-System „Wodis Sigma“ wünschenswert
- Kenntnisse im Genossenschaftsrecht wünschenswert
- Sicherer Umgang mit dem MS-Office-Paket
- Hohes Maß an Eigeninitiative, Motivation und Verantwortungsbewusstsein
- Leistungsbereitschaft und Teamfähigkeit
- Stark analytisches, unternehmerisches und ergebnisorientiertes Denken

Es erwartet Sie eine angenehme Atmosphäre in einem freundlichen und engagierten Team. Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an:

**Gemeinnützige Baugenossenschaft eG**  
**Dr. Ludwig Opel Str. 2, 65428 Rüsselsheim am Main**  
**oder: g.brill@diebaugenossenschaft.de**



Wir sind ein seit 1975 bestehendes, kommunales Wohnungsunternehmen mit einem eigenen und verwalteten Bestand von ca. 9.000 Einheiten in Düsseldorf. Unsere Aufgabenschwerpunkte liegen in der nachhaltigen Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte, in der kundenorientierten Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes sowie im Wohnungsneubau.



Zur Verstärkung unserer Abteilung Bestandsentwicklung suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen

**Bauleiter- / Projektleiter (m/w).**

Wenn Sie das Leistungsbild nach § 34 HOAI Gebäude und Innenraum insbesondere die Leistungsphasen 6-9 beherrschen, die Projektsteuerung kein Fremdwort für Sie ist und Sie sich gewachsen fühlen den Bauherrn in allen baulichen Themen für den Neubau, die Modernisierung sowie geplante Instandhaltungen zu vertreten, sind Sie der richtige Partner für uns.

Sie verfügen über eine mehrjährige Berufserfahrung als Architekt/in oder Bauingenieur/in, möglichst im Bereich Wohnimmobilien.

Darüber hinaus besitzen Sie Durchsetzungsvermögen, ausgeprägte EDV-Kenntnisse, sind entscheidungs- und teamfähig sowie offen für neue Prozesse und Aufgaben.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

**SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG**  
 Jörg Pohlmann (Personalreferent)  
 Witzelstraße 54/56 • 40225 Düsseldorf  
 oder per E-Mail: bewerbung@swd-duesseldorf.de  
 Tel.: 0211/89 04-123 • www.swd-duesseldorf.de

**HAUFE.Stellenmarkt**



Unsere Mandantin, die Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH (HaWoGe) ist ein modernes und serviceorientiertes kommunales Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt. Sie beschäftigt 27 Mitarbeiter und sechs Auszubildende. Kerngeschäft ist die Vermietung und Verwaltung der eigenen ca. 4.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die in den vergangenen Jahren in großem Umfang modernisiert wurden. Darüber hinaus werden ca. 300 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Fremd- und WEG-Bereich betreut. Mieternähe und soziales Engagement auch im gesamtstädtischen Kontext haben für unsere Mandantin einen hohen Stellenwert.



**Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir einen**

## Abteilungsleiter Finanzen/Controlling (m/w)

zum nächstmöglichen Zeitpunkt

### ► Ihr Aufgabengebiet:

- Gestaltung und Verantwortung aller relevanten Tätigkeiten im Bereich Finanzen/Controlling, insbesondere Finanz- und Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Zahlungsverkehr und Cash-Management, in direkter Unterstellung zur Geschäftsführung
- Fachliche und disziplinarische Führung der Mitarbeiter der Abteilung Finanzen/Controlling
- Erstellen der Jahresabschlüsse nach HGB, von Wirtschaftsplänen, Geschäftsberichten und mittelfristigen Unternehmensplanungen
- Erstellen der Umsatzsteuererklärung und Vorbereitung der jährlichen Steuererklärungen, Erstellen von Statistiken
- Konsolidierung der Ergebnisse und Aufbereitung des Reportings im Konzernverbund
- Ansprechpartner für Banken, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Behörden
- Kennzahlenorientierte Berichterstattung an die Geschäftsführung und das städtische Beteiligungscontrolling sowie statistische Auswertungen
- Übernahme von betriebswirtschaftlichen Sonderaufgaben u. a. in Bezug auf das Nebengeschäftsfeld HaWoGe-Spiele-Magazin (Indoor-Spielplatz)

### ► Ihr Profil:

- Ein betriebswirtschaftliches Studium mit entsprechendem Schwerpunkt oder vergleichbare Ausbildung (Bilanzbuchhalter/-in oder Steuerfachwirt/-in)
- Berufserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft oder im Bereich der Wirtschaftsprüfung; erste Erfahrungen in Führungspositionen oder deren Stellvertretung wünschenswert
- Führungsstärke bei gleichzeitiger Bereitschaft, operativ mitzuwirken
- Ein hohes Maß an sozialer Kompetenz, v. a. Teamfähigkeit, Kommunikationsstärke und Fähigkeit zur Eigen- und Fremdmotivation
- Sorgfältige und selbständige Arbeitsweise
- Eigeninitiative und Leistungsbereitschaft
- Fundierte EDV-Kenntnisse (MS-Office - insbesondere Excel), Kenntnisse in WODIS wünschenswert, aber nicht Bedingung

### ► Unser Angebot:

- Eine interessante, eigenverantwortliche Tätigkeit in einem modernen Immobilienunternehmen
- Umfangreiche Weiterbildungsmöglichkeiten
- Angenehmes betriebliches Arbeitsumfeld
- Leistungs- und positionsgerechte Vergütung nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft

## Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:



Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer **Gehaltsvorstellungen**, Ihrem frühestmöglichen **Eintrittsdatum** sowie der **Ausschreibungsquelle** mit dem Betreff: „HaWoGe - AL Finanzen (m/w)“ bis zum **12. März 2018** per E-Mail an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Ansprechpartnerin: Frau Ute Farnsteiner  
E-Mail: [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)  
Web: [www.domusconsult.de](http://www.domusconsult.de)



## GESCHÄFTSFÜHRER (M/W)

**GWW – In Wiesbaden zu Hause. Wir erstellen, bewirtschaften und entwickeln Wohnräume in Wiesbaden. Unser Handeln ist sozial, nachhaltig und schafft urbanen Mehrwert. Als modernes und innovatives Wohnungsunternehmen sowie größter Anbieter für Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden ist es unser Ziel,**

**Menschen, die hier leben, ein schönes Zuhause zu geben und das Wohnen in Wiesbaden lebenswert zu gestalten und zu erhalten.**

**Wir suchen im Rahmen einer Nachfolgeregelung eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit als Geschäftsführer (m/w).**

Die **GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH** und ihre Schwestergesellschaft, die **GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH**, sind mit einem Portfolio von rund 13.500 verwalteten Wohnungen leistungsstarke Wohnungsbaugesellschaften. Mit derzeit 170 Mitarbeitern wurde im Jahr 2017 ein Gesamtumsatz von ca. 120 Mio. EUR erzielt.

Mit einem beträchtlichen Investitionsvolumen für Modernisierungen, Wohnumfeldverbesserungen und Neubauprojekte werden die Attraktivität und die Qualität des Wohnungsbestandes ständig erhöht.

### IHRE ZENTRALEN AUFGABEN:

- Die strategische Ausrichtung des Unternehmens in kollegialer Zusammenarbeit mit den Geschäftsführerkollegen.
- In den direkt zugeordneten Zuständigkeitsbereich fällt insbesondere das Bestandsmanagement, die Verantwortung für das Personal und die Organisation sowie für die Vorbereitung und die Abwicklung der Gremienarbeit, z. B. Sitzungen der Aufsichtsräte und Gesellschafterversammlungen.

Der abschließende Aufgabenzuschnitt wird im Rahmen eines Geschäftsverteilungsplans kommuniziert und festgelegt.

### IHR PROFIL:

- Abgeschlossenes Studium im Bereich der Wirtschafts- oder Rechtswissenschaften
- Einschlägige und mehrjährige Berufserfahrung in steuerlichen, rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Tätigkeiten
- Erfahrungen im Miet- und Gesellschaftsrecht
- Erfahrungen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse der strategischen Unternehmensentwicklung
- Ausgeprägtes unternehmerisches Denken und Handeln, Umsetzungskompetenz und die Fähigkeit zur Kommunikation und Motivation
- Erfahrungen in der Personalführung

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und möglicher Eintrittstermin) senden Sie bitte bis **spätestens 29.03.2018** unter der Kennziffer »GF Immobilienwirtschaft« an

**Personalausschuss der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH**

c/o WVW Wiesbaden Holding GmbH

Hasengartenstraße 21

65189 Wiesbaden

E-Mail: [wvv-wiesbaden-holding@wiesbaden.de](mailto:wvv-wiesbaden-holding@wiesbaden.de)



## MIETRECHT

BGB §§ 536a, 539, 543

**Eingebrachte Sachen des Vermieters**

Hat der neue Mieter die von dem Vermieter in die Mietsache eingebrachten Einrichtungen und das damit verbundene Recht zur Wegnahme dieser Einrichtungen nicht im Wege einer Ablösungsvereinbarung übernommen, hängt es von der Auslegung des Mietvertrags ab, ob die Einrichtungen als Bestandteile der Mietsache mitvermietet worden sind oder nicht.

BGH, Beschluss vom 27.9.2017, XII ZR 54/16

**Bedeutung für die Praxis**

Die Pflicht eines Vermieters zur Instandhaltung gilt nicht für Einbauten, die der Mieter selbst eingebracht hat. Sie umfasst lediglich Einrichtungen, die zum festen Bestandteil der Mietsache gehören. Vorliegend hatte die Vorinstanz abgestellt auf einen zwischen dem Vermieter und dem Mieter geschlossenen Kaufvertrag, wonach das gesamte „bewegliche und unbewegliche Inventar“ des Clubs verkauft wurde - und deshalb einen Instandsetzungsanspruch des Mieters verneint.

Der BGH monierte, dass die Vorinstanz dieses Verständnis allein aus dem in der Vertragsurkunde verwendeten Begriff „unbewegliches Inventar“ gewonnen hatte. Zwar gehört zu den anerkannten Grundsätzen für die Auslegung einer Individualvereinbarung, dass der Wortlaut der Vereinbarung den Ausgangspunkt einer Auslegung bildet. Jedoch geht der übereinstimmende Parteiwille dem Wortlaut und jeder anderen Interpretation vor, selbst wenn er im Inhalt der Erklärung keinen oder nur einen unvollkommenen Ausdruck gefunden hat.

Im Streitfall hatte die Mieterin sowohl in erster als auch in zweiter Instanz zu einem abweichenden Verständnis des Kaufvertrags vorgetragen und durch Vernehmung eines Zeugen unter Beweis gestellt, dass mit „unbeweglichem Inventar“ lediglich die Bar und die Theke des Lokals gemeint gewesen sein sollen. Da sich aus der Erhebung des von der Mieterin angebotenen Beweises wesentliche Erkenntnisse für die Auslegung des Kaufvertrags hätten ergeben können, konnte die Vorinstanz diesen Beweisantrag nicht unter Hinweis auf einen vermeintlich eindeutigen Vertragswortlaut übergehen, ohne dadurch den Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör zu verletzen. Dieser Verfahrensverstoß führte zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an die Vorinstanz.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 123, 124, 242, 311 Abs. 2, 537 Abs. 2

**Aufklärungspflichten bei Verhandlungen über eine Aufhebung des Mietvertrags**

Verhandeln Mietvertragsparteien über die vorzeitige Aufhebung eines Mietverhältnisses, so muss der Vermieter über eine bereits erfolgte Neuvermietung mit Wirkung vor dem Ablauf des ursprünglich vereinbarten Mietendes aufklären. ▶

## INHALT

## MIETRECHT

- 75 BGB §§ 536a, 539, 543  
**Eingebrachte Sachen des Vermieters**
- 75 BGB §§ 123, 124, 242, 311 Abs. 2, 537 Abs. 2  
**Aufklärungspflichten bei Verhandlungen über eine Aufhebung des Mietvertrags**
- 76 ZPO § 573 Abs. 2 Nr. 3  
**Verwertungskündigung und erheblicher Nachteil des Vermieters**
- 76 BGB §§ 546 Abs. 2, 578 Abs. 2, 581; ZPO §§ 935, 940, 940a Abs. 2  
**Einstweilige Verfügung auf Räumung gegen Dritten bei Gewerberaummiete**



## WEG-RECHT

- 77 WEG §§ 10, 14 Nr. 1, 15; BGB § 1004; ZPO § 935  
**Unzulässige Nutzung eines Teileigentums „Laden“ als Eiscafé; einstweilige Untersagungsverfügung**
- 77 WEG §§ 10 Abs. 6, 14 Nr.1; BGB §§ 241, 1004  
**Unterlassungsanspruch aufgrund von Verstößen des Mieters gegen die Hausordnung der WEG**
- 78 WEG §§ 24 Abs. 7, 26, 43 Nr.4  
**Verspätete Dokumentation in der Beschluss-Sammlung; Verzeihungsermessen**
- 78 WEG §§ 10 Abs. 6, 22 Abs. 1, 14 Nr. 1;  
BGB § 1004  
**Errichtung des Anlehngehäuses**
- 78 WEG § 24 Abs. 6 und 7  
**Berichtigung der Niederschrift (Protokoll)**
- 78 WEG § 43  
**(Fortsetzungs-)Feststellungsklage zum Abberufungsbeschluss?**
- 79 WEG § 43; ZPO § 935 ff., 945  
**Schadensersatz wegen einstweiliger Verfügung auf Aussetzung der Beschlussvollziehung?**
- 79 WEG §§ 26, 43 Nr. 4  
**Zum Beurteilungsspielraum bei der Bestellung eines Verwalters; Neutralitätspflicht des Verwalters**
- 79 WEG § 28 Abs. 3  
**Jahresabrechnung: fehlende Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Sondereigentume**



**RA Heiko Ormanschick**  
Mietrecht  
Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg  
Telefon: 040 866060-0  
kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de



**RiAG Dr. Olaf Riecke**  
WEG-Recht  
Baumweg 1, 22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de

OLG München, Urteil vom 9.11.2017, 4 U 464/17

### Bedeutung für die Praxis

Eine Vertragspartei ist zwar grundsätzlich nicht gehalten, der anderen das Vertragsrisiko und die Prüfung der Vorteilhaftigkeit des Vertrags abzunehmen. Das Bestehen und der Umfang der Aufklärungspflicht richten sich im Einzelfall nach den Interessen der Vertragsparteien unter Berücksichtigung des Informationsbedürfnisses einerseits und der Zumutbarkeit andererseits. Im Rahmen eines bestehenden Schuldverhältnisses ergibt sich aus Treu und Glauben die Pflicht, den anderen Teil unaufgefordert über entscheidungserhebliche Umstände zu informieren, insbesondere wenn dieser redlicherweise Aufklärung erwarten darf.

Im vorliegenden Fall bejaht das erkennende OLG eine Aufklärungspflicht der Vermieter gegenüber der Mieterin über die Tatsache der bereits vor Abschluss des Aufhebungsvertrags mit der Mieterin erfolgten Weitervermietung des streitgegenständlichen Objekts. Dabei kommt es weder darauf an, ob die Vermieter zur Suche eines Nachmieters verpflichtet waren noch darauf, ob für die Mieterin die Möglichkeit einer Weitervermietung des Objekts naheliegend war oder nicht. Die entsprechende Verpflichtung der Vermieter ergibt sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben, aus dem im Rahmen jeglicher Vertragsverhandlungen bestehenden Aufklärungspflicht über Umstände, die für die Willensbildung der anderen Partei von wesentlicher Bedeutung sind, und vorliegend auch aus der gesetzlichen Wertung des § 537 Abs. 2 BGB. Die genannte Vorschrift gibt eindeutig zu erkennen, dass ein Vermieter Miete für sein Objekt für denselben Zeitraum nicht doppelt erhalten soll. So ist insbesondere auch anerkannt, dass allein die Tatsache einer Nachvermietung dem früheren Mieter ab diesem Zeitpunkt einen Anspruch auf vorzeitige Vertragsentlassung gibt. Hieraus folgt, dass ein bisheriger Mieter selbstverständlich im Rahmen von Verhandlungen über einen Aufhebungsvertrag über die Tatsache der Nachvermietung auch zu informieren ist. Erfolgt eine solche Aufklärung nicht, kann der Mieter eine Vereinbarung über Abstandszahlungen regelmäßig wegen arglistiger Täuschung anfechten.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### ZPO § 573 Abs. 2 Nr. 3

## Verwertungskündigung und erheblicher Nachteil des Vermieters

**Die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB setzt einen erheblichen Nachteil beim Vermieter voraus. Dieser entzieht sich einer generalisierenden Betrachtungsweise.**

BGH, Urteil vom 27.9.2017, VIII ZR 243/16

### Bedeutung für die Praxis

Der geplante Abriss eines Gebäudes, um ein Objekt mit Gewerberäumen zur Erweiterung des benachbarten Modegeschäfts zu errichten und auf diese Weise höhere Pachteinahmen zu erzielen, stellt eine angemessene wirtschaftliche Verwertung dar und ist von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen.

Der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB setzt zunächst voraus, dass der Vermieter durch das bestehende Wohnraummiet-

BGB §§ 546 Abs. 2, 578 Abs. 2, 581; ZPO §§ 935, 940, 940a Abs. 2

## Einstweilige Verfügung auf Räumung gegen Dritten bei Gewerberaummiete

**Die für Wohnraummietverhältnisse geltende Vorschrift des § 940a Abs. 2 ZPO ist auf Mietverhältnisse über Gewerberaum weder unmittelbar noch analog anwendbar. Möglich ist im Bereich der Gewerberaummiete aber eine auf §§ 935, 940 ZPO gestützte Räumungsverfügung, wenn die Voraussetzungen des § 940a Abs. 2 ZPO erfüllt sind.**

OLG Dresden, Urteil vom 29.11.2017, 5 U 1337/17

### Bedeutung für die Praxis

Die mit Wirkung ab 1.5.2013 in Kraft getretene Vorschrift des § 940a Abs. 2 ZPO regelt, dass die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden darf, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Die Vorschrift dient der vereinfachten Durchsetzung von Räumungstiteln, indem sie eine „ergänzende“ Räumungsverfügung gegen Dritte zulässt (vgl. BT-Drucks. 17/10485 S. 34). Seit ihrem Inkrafttreten ist umstritten, ob sie Auswirkungen auf die Voraussetzungen für den Erlass einer Räumungsverfügung im gewerblichen Mietrecht hat. Die bisherigen Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte gehen restriktiv davon aus, dass auch eine Heranziehung der Rechtsgedanken aus § 940a Abs. 2 ZPO im gewerblichen Mietrecht ausscheidet, dagegen vertreten verschiedene Landgerichte die Auffassung, die im § 940a Abs. 2 ZPO zum Ausdruck gekommenen Wertungen seien auch hinsichtlich der Voraussetzungen für den Erlass von Räumungsverfügungen im Bereich der gewerblichen Miete zu berücksichtigen. Nach Meinung des erkennenden Oberlandesgerichts ist die letztgenannte Auffassung vorzugswürdig:

Die Erweiterung des § 940a ZPO durch die Einfügung des Absatzes 2 hat nicht nur den Ausnahmetatbestand für den Bereich des Wohnraumes erweitert, sondern zeigt auch, dass der Gesetzgeber den damit geschaffenen Verfügungsgrund als von §§ 935, 940 ZPO umfasst ansieht. Zudem bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass der in § 940a Abs. 2 ZPO enthaltene Verfügungsgrund selbst dann eingreifen kann, wenn die für Wohnraum in § 940a ZPO aufgestellten strengeren Maßstäbe gelten. Wenn aber die §§ 935, 940 ZPO den Verfügungsgrund aus § 940a Abs. 2 ZPO zulassen und dieser sogar unter der Geltung der strengeren Maßstäbe des § 940a ZPO eingreift, ist die Annahme gerechtfertigt, dass er erst recht im Rahmen der weniger strengen allgemeinen Maßstäbe der §§ 935, 940 ZPO gelten muss. Die Regelung in § 940 ZPO enthält insofern auch eine Öffnungsklausel, denn sie lässt eine Regelungsverfügung auch dann zu, wenn dies „aus anderen Gründen“ nötig erscheint. Im Rahmen dieser Öffnungsklausel können die mit Einführung des § 940a Abs. 2 ZPO zum Ausdruck gekommenen Wertungen des Gesetzgebers also durchaus berücksichtigt werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

verhältnis an einer wirtschaftlichen Verwertung „des Grundstücks“, also an einer Realisierung des diesem innewohnenden materiellen Werts, gehindert ist, die in erster Linie durch Veräußerung oder Vermietung geschieht. Eine wirtschaftliche Verwertung liegt auch dann vor, wenn das Gebäude mit der Mietwohnung zunächst abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, der dann veräußert oder vermietet beziehungsweise verpachtet werden soll. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags ein erheblicher Nachteil entsteht, vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Das Eigentum gewährt dem Vermieter vor diesem Hintergrund keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder auf Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeit, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspricht.

Auf der anderen Seite dürfen die dem Vermieter entstehenden Nachteile jedoch auch keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen. Insbesondere darf das Kündigungsrecht des Eigentümers bei einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht auf die Fälle andernfalls drohenden Existenzverlusts reduziert oder so restriktiv gehandhabt werden, dass die Verwertung als wirtschaftlich sinnvoll erscheint. Diese im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erforderliche Abwägung zwischen dem grundsätzlichen Bestandsinteresse des Mieters und dem Verwertungsinteresse des Eigentümers entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung; sie lässt sich nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der konkreten Situation des Vermieters treffen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

**WEG §§ 10, 14 Nr. 1, 15; BGB § 1004; ZPO § 935**

### Unzulässige Nutzung eines Teileigentums „Laden“ als Eiscafé; einstweilige Untersagungsverfügung

Die eigentliche Zweckbestimmung erfolgt durch die Bezeichnung als „Laden“, während die Bezeichnung als „Geschäftslokal“ nur der Individualisierung eines konkreten Raumes dient.

Die Bezeichnung „Laden“ in der Teilungserklärung stellt eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter dar, nicht nur einen Nutzungsvorschlag. Die Nutzung eines Teileigentums „Laden“ als Eiscafé ist von dieser Zweckbestimmung nicht umfasst.

Die von einem Eiscafé ausgehenden Beeinträchtigungen für die übrigen Wohnungseigentümer gehen bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise deutlich über das hinaus, was als Beeinträchtigungen von einer bloßen Verkaufsstätte („Laden“) zu erwarten wäre.

LG Itzehoe, Urteil vom 1.4.2016, 11 S 93/15

#### Bedeutung für die Praxis

Zur Bestimmung von Inhalt und Umfang der Nutzungsbeschränkung ist nur auf die Bezeichnung des Teileigentums als „Laden“ abzustellen; den in den „Plänen und Schnittansichten“ vorhandenen weiteren Bezeichnungen kommt keine eigenständige Bedeutung zu; sie stellen allenfalls Nutzungsvorschläge dar (vgl. OLG Hamburg ZMR 2003, 770). Beim Teileigentum „Laden“ entspricht es der nächstliegenden Bedeutung, dass dies eine Zweckbestimmung darstellt, auf die sich der einzelne Erwerber von Sondereigentum jedenfalls insoweit verlassen kann, als keine gewerbliche Nutzung zugelassen wird, die mehr als ein Laden stört oder sonst beeinträchtigt (vgl. schon BayObLGZ 1983, 73). Die von einem Eiscafé ausgehenden Beeinträchtigungen gehen bei typisierender Betrachtungsweise klar über das hinaus, was an Beeinträchtigungen von einer bloßen Verkaufsstätte zu erwarten ist.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG §§ 10 Abs. 6, 14 Nr. 1; BGB §§ 241, 1004**

### Unterlassungsanspruch aufgrund von Verstößen des Mieters gegen die Hausordnung der WEG

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist aktivlegitimiert, wenn sie die Individualansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer durch wirksamen Mehrheitsbeschluss zur Angelegenheit der Gesamtheit der Wohnungseigentümer gemacht hat. Wenn die Art der Geräusche, die Dauer und Intensität keine üblichen und sozialadäquaten Beeinträchtigungen mehr darstellen und über das nach § 14 Nr. 1 WEG hinzunehmende Maß hinausgehen, besteht vermutete Wiederholungsgefahr und ein Unterlassungsanspruch gegen den selbst oder durch Dritte störenden Mieter.

AG München, Urteil vom 4.5.2017, 281 C 17481/16

#### Bedeutung für die Praxis

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann durch Beschluss die Individualrechte der einzelnen Sondereigentümer an sich ziehen. Das empfiehlt sich aber nur, wenn ein Großteil der Eigentümer sich vom Mieter gestört fühlt und kein (rechtsschutzversicherter) Sondereigentümer für die Übrigen die „Kohlen aus dem Feuer holen“ will. Ob der störende Mieter sich an die Hausordnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer halten muss, ist nicht ganz unumstritten. Richtigerweise können dem Mieter aber gegenüber den (übrigen) Eigentümern – außer seinem Vermieter – nicht mehr Rechte zustehen als dem vermietenden Wohnungseigentümer selbst. Ausnahme: Bei nach der Gemeinschaftsordnung verbotener Hundehaltung darf der sehbehinderte Mieter einen Blindenhund halten, der sehende Eigentümer aber nicht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG §§ 24 Abs. 7, 26, 43 Nr. 4****Verspätete Dokumentation in der Beschluss-Sammlung; Verzeihungsermessen**

Nicht immer, wenn ein wichtiger Grund besteht, ist dies zwingend gegen den Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer mit dem Verlust des Verwalteramtes verbunden. Denn die Mehrheit der Eigentümer kann im Rahmen ihres „Verzeihungsermessens“ die der Verwaltung vorgeworfenen Handlungen als nicht so pflichtwidrig ansehen und damit verbindlich billigen (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 25.5.2011, 318 S 208/09, ZMR 2012, 290).

**AG Hannover, Urteil vom 2.5.2017, 484 C 11037/16**

**Bedeutung für die Praxis**

Selbst wenn der wiedergewählte Verwalter über mehrere Jahre hinweg die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung nicht in die Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG eingetragen hatte und dadurch der einzige Regeltatbestand eines wichtigen Grundes gem. § 26 Abs. 1 WEG erfüllt wurde, kommt es noch darauf an, ob eine objektive Vertretbarkeit dieser Beschlussfassung über die Wiederwahl zu bejahen ist oder eine unverzeihliche Pflichtverletzung vorliegt. Letzteres ist in der Regel nicht der Fall, wenn nur die Beschluss-Sammlung nicht korrekt geführt wurde. Es gibt eine Vielzahl wichtiger Gründe, die weit schwerer wiegen: Veruntreuung von Rücklagenbeträgen, Schikane von Eigentümern etc.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG §§ 10 Abs. 6, 22 Abs. 1, 14 Nr. 1; BGB § 1004****Errichtung des Anlehngehäuses**

Bei der Errichtung des Anlehngehäuses auf der zur Sondereigentumseinheit der Wohnungseigentümer gehörenden Dachterrasse handelt es sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, für das gemäß den §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich ist.

**AG München, Urteil vom 9.11.2016, 481 C 26682/15**

**Bedeutung für die Praxis**

Selbst die nach der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Zustimmung des Verwalters würde nicht genügen, da es sich insoweit um ein Zusatzergebnis handelt.

Die bloße Veränderung des optischen Erscheinungsbildes des gemeinschaftlichen Eigentums – auch ohne feste Verbindung mit der Terrasse und ohne Substanzeingriff durch Verschraubungen etc. – genügt für das Vorliegen einer baulichen Veränderung, der alle in diesem Fall (vorher) hätten zustimmen müssen. So war das Beseitigungsverlangen hier berechtigt. Ein ähnlich unrechtmäßiger Zustand bei anderen Sondereigentümern begründet keinen Anspruch auf Gleichbehandlung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG § 24 Abs. 6 und 7****Berichtigung der Niederschrift (Protokoll)**

Ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Protokollberichtigung besteht jedenfalls dann nicht, wenn sich durch die begehrte Änderung die Rechtsposition des Klägers nicht rechtlich erheblich verbessern würde. Dies ist bei Mitteilungen zum Sitzungsverlauf i.d.R. nicht der Fall.

**LG Frankfurt/M., Beschluss vom 11.10.2017, 2-13 S 107/17**

**Bedeutung für die Praxis**

Anträge auf Berichtigung der Niederschrift (Protokoll) sind meist erfolglos und obendrein leicht vermeidbar, wenn sich die WEG-Verwalter im Wesentlichen auf ein reines Ergebnisprotokoll statt eines „Ergebnisprotokolls“ beschränken. Ausnahme: Erörterungen über das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer müssen laut BGH (U. v. 25.9.2015, V ZR 244/14) – obwohl davon im Gesetz nichts steht und gute WEG-Verwalter vorab informieren – aus dem Protokoll der Eigentümersammlung hervorgehen. Zum Berichtigungsbegehren vgl. auch Greiner ZMR 2015, 886 ff. und LG Stuttgart, Urteil vom 5.8.2015, 10 S 10/15, ZMR 2015, 885 sowie LG Frankfurt/M., Urteil vom 23.12.2016, 2-13 S 100/15, ZMR 2017, 261.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG § 43****(Fortsetzungs-)Feststellungsklage zum Abberufungsbeschluss?**

Für eine (Fortsetzungs-)Feststellungsklage des Verwalters auf Ungültigkeit des Abberufungsbeschlusses fehlt es jedenfalls dann an einem Rechtsschutzinteresse, wenn der Verwaltervertrag nicht mit dem Bestellungsverhältnis verknüpft ist. Dies gilt auch, wenn auf Versammlung lediglich ein Beschluss über die Abberufung – und nicht auch über die Kündigung des Verwaltervertrages – gefasst worden ist.

**LG Frankfurt/M., Urteil vom 30.11.2017, 2-13 S 135/15**

**Bedeutung für die Praxis**

Da nach Ablauf des Bestellungszeitraums das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses entfällt, weil der Verwalter sein Amt dann nicht mehr ausüben kann, wäre allenfalls das Umstellen auf eine – vor dem Verwaltungsgericht zulässige – Fortsetzungsfeststellungsklage denkbar. Diese Möglichkeit versagt das LG Frankfurt mit der ganz herrschenden Meinung.

Ob sich die Abberufung komplett von dem Verwaltervertrag trennen lässt und die Vergütungsansprüche des WEG-Verwalters nicht doch bereits aus der Organstellung (dem Amt, das durch den Abberufungsbeschluss wegfällt) folgen, sich ergo nicht nur aus dem maßgeblichen Verwaltervertrag ergeben, ist nicht endgültig geklärt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 43; ZPO § 935 ff., 945

## Schadensersatz wegen einstweiliger Verfügung auf Aussetzung der Beschlussvollziehung?

1. Hat ein Wohnungseigentümer im Wege der einstweiligen Verfügung die vorübergehende Aussetzung eines Beschlusses erwirkt, so kann der Verband den hieraus resultierenden Schaden nicht aufgrund des verschuldensunabhängigen Anspruchs aus § 945 ZPO geltend machen.

2. Zu den Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs gegen den Antragsteller einer einstweiligen Verfügung.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 14.12.2017, 2-13 S 17/16

### Bedeutung für die Praxis

Da die Anfechtungsklage keinen Suspensiveffekt hat, ist ein Beschluss in der Regel trotzdem unverzüglich zu vollziehen. Wenn ein Sondereigentümer einen Baustopp erzwingen will, kann er dies nur ausnahmsweise – meist bei drohenden unwiederbringlichen Nachteilen – durch einstweilige Verfügung erreichen.

§ 945 ZPO begründet im Verfahrensrecht einen materiellen verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruch für den Fall der Aufhebung der einstweiligen Verfügung z.B. im Verfahren über den (unbefristeten) Widerspruch.

§ 945 ZPO stellt jedoch eine – eng auszulegende – Ausnahmenvorschrift dar, die eine verschuldensunabhängige Haftung lediglich für den Gegner des einstweiligen Verfügungsverfahrens (hier: die übrigen Wohnungseigentümer, nicht die klagende WEG/den Verband) begründet.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 26, 43 Nr. 4

## Zum Beurteilungsspielraum bei der Bestellung eines Verwalters; Neutralitätspflicht des Verwalters

Ein Beschluss über die Bestellung eines Verwalters kann wegen fehlender Neutralität und eines zerstörten Vertrauensverhältnisses für ungültig zu erklären sein, wenn eine Gesamtabwägung aller maßgeblichen Punkte (hier: u.a. mehrfache ausländerfeindliche Äußerungen gegenüber den klagenden Sondereigentümern) zu dem Ergebnis führt, dass die Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu sämtlichen Wohnungseigentümern ausgeschlossen erscheint.

LG Itzehoe, Urteil vom 26.1.2018, 11 S 33/17

### Bedeutung für die Praxis

Selbst wenn ein wichtiger Grund im Sinne des § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG vorliegt, der die Abberufung des Verwalters rechtfertigt, steht den Eigentümern ein Beurteilungsspielraum zu. Aus dem Vorliegen eines wichtigen Grundes folgt nicht automatisch, dass die Eigentümer einen Verwalter in einem solchen Fall abberufen müssten oder – wie hier – gar nicht erst wählen dürften.

Wenn der Gewählte jedoch zuvor mehrfach verbal die ausländischen Mitwohnungseigentümer ob ihrer Herkunft respektlos behandelt und u.a. auch als „sog. Eigentümer“ eingestuft hat, fehlt die für das Verwalteramt notwendige Neutralität, was ihn für die betroffenen Sondereigentümer unzumutbar macht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 28 Abs. 3

## Jahresabrechnung: fehlende Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Sondereigentume

Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG.

Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist infolgedessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.

BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16

### Bedeutung für die Praxis

Wer freiwillig eine Mehrleistung als Verwalter schon in der Einladung zur Eigentümerversammlung erbringt, und zwar in Form einer „Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände“ und diese dann noch korrigieren muss, muss dennoch nicht gleich mit einer erfolgreichen Beschlussanfechtung rechnen. Dennoch ist es sicherer schon vorab darauf hinzuweisen, dass diese Übersicht nicht Bestandteil der Jahresabrechnung ist, sondern nur den interessierten Eigentümern als Information dienen soll, die sie sonst nur durch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen bekämen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

# 40

## Kaum Zeit für die digitale Agenda

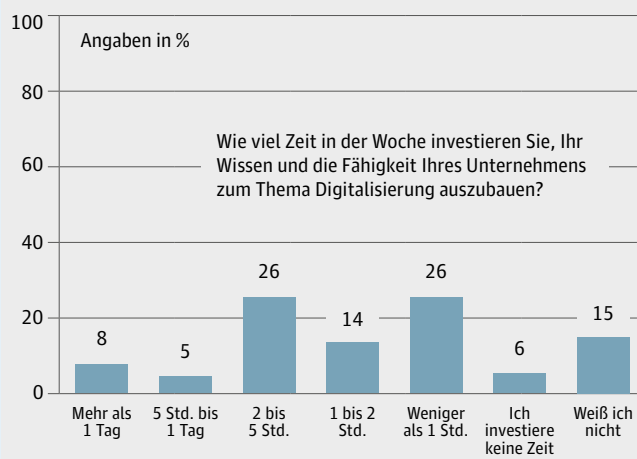
Wo stehen Deutschlands Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Digitalisierung? Hierzu haben der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. die Studie „Digitale Agenda 2025“ in Auftrag gegeben. 128 Wohnungsunternehmen nahmen dazu an einer von Analyse & Konzepte durchgeführten Onlinebefragung teil - die meisten mit einem Bestand zwischen 1.000 und 5.000 Wohnungen.

Die Studie zeigt: Zwar haben die Wohnungsunternehmen die Digitalisierung als Zukunftsthema erkannt, aber viel Zeit widmen sie ihr dennoch nicht. 40% der Befragten gaben an, pro Woche maximal zwei Stunden in die digitale Strategie zu investieren. 6% wenden dafür überhaupt keine Zeit auf.

Als größte Hürde bei der Digitalisierung empfinden es 64% der befragten Unternehmen, dass eine klare Strategie fehle. Dennoch streben 50% an, in fünf Jahren alle wichtigen Daten im Unternehmen digitalisiert zu haben. 33% haben diesen Schritt schon getan.

„Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben erkannt, dass die Zukunft in der Digitalisierung liegt“, erklärt Michael Deeg, Senior Berater bei Analyse & Konzepte. „Allerdings zeigen die Zahlen, dass dem Thema

### JEDES DRITTE UNTERNEHMEN INVESTIERT KAUM ZEIT IN DAS THEMA



Quelle: Digitale Agenda 2025, Analyse & Konzepte

im beruflichen Alltag noch zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird“, betont er.

### IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Ulrike Trampe (UT)**  
Chefredakteurin  
ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-34



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



**Annika Klaubmann (AK)**  
Volontärin  
annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-59



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung Hamburg  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-41



**Monika Glück**  
Grafikerin  
monika.glueck@haufe-lexware.com  
Telefon: 0931-2791-620



**Jana Schulz**  
Redaktionsassistentin  
jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-32

#### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

#### Ein Unternehmen der Haufe Gruppe


Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, 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,  
Telefax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,  
www.diewohnungswirtschaft.de

 Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://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](http://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  
Sven Gehwald, 0931-2791-752, sven.gehwald@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 1.1.2018.  
[www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

#### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 138,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abbonementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2018).

**Erscheinungsweise:** monatlich  
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

**Druck:** rewi druckhaus Reiner Winters GmbH, Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, druckhaus@rewi.de, www.rewi.de, PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X



# Golf baut auf.

## Haufe Benefiz-Golfturniere 2018

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau des Schul- und Ausbildungszentrums der DESWOS in Tansania.

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

- **Bad Saarow** 26.05.2018
- **Hamburg** 30.06.2018
- **Niederkassel** 14.09.2018
- **Östringen** 13.10.2018

Weitere Infos und Anmeldung unter [www.haufe.de/golf](http://www.haufe.de/golf).

Helfen Sie mit!  **DESWOS** **HAUFE.**





## Auf der (Bau-)Stelle alles im Blick.

Mit der Produktionssoftware bo.om liefert B&O die vollständige digitale Abbildung der Wohnungsmodernisierung.

B&O vereint mit bo.om erstmalig seine bei über 250.000 modernisierten Wohnungen bewiesene **Baukompetenz** und die **Digital-Expertise** der App magicplan, mit welcher schon mehr als zehn Millionen Grundrisse erstellt wurden.

**Sie möchten mehr über bo.om erfahren?**

Mit unserem Newsletter bleiben Sie auf dem Laufenden: [www.bo-gruppe.de/boom](http://www.bo-gruppe.de/boom)