

Die Wohnungswirtschaft

DW

79. Jahrgang

05 / 2026

Gesucht:
Lösungen für
Wohnungs-
tausch

Seite 58

Thema des Monats

08

Nachhaltige Mobilitätskonzepte:
Carsharing-Angebote

30

KI – aber wie?
Intelligente Lösungen

16

Wohnstadt Carl Legien:
Sonnenkraft auf alter Pracht



9 783848 185827

HAUFE



„GROSSE VERÄNDERUNGEN FINDEN NICHT ALLE GUT – AUCH WENN SIE GUT SIND.“



Franziska Magin-Kohl
Geschäftsführerin, ZBVV
Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH

L'Immo vom 20.04.2026

Foto: ZBVV

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Iris Jachertz, Dirk Labusch und
Jörg Seifert von den Fachmagazinen
DW Die Wohnungswirtschaft und
immobilienwirtschaft fragen nach.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.



L'Immo
Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft

JETZT REINHÖREN
Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



EDITORIAL

Wer zögert, überlässt anderen das Spielfeld

Effizienz ist kein Zufall – sie basiert auf Entscheidungen. Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die auf KI-gestützte Prozesse setzen, berichten von bis zu 30 % reduzierten Betriebskosten und einer signifikant höheren Mieterzufriedenheit. Die Art, wie Menschen wohnen, verändert sich. Die Art, wie Sie Wohnen verwalten, auch. Künstliche Intelligenz ist nicht das Ende menschlicher Expertise – sie ist ihr stärkstes Werkzeug. Vor allem ist KI keine abstrakte Zukunftsvision mehr. Das wurde nicht zuletzt Mitte April auf Veranstaltungen wie der DigiKon Süd oder dem GdW-IT-Kongress deutlich. Über Daten wird schon lange geredet. Jetzt geht es endlich darum, sie nutzbar zu machen, zu verwalten und aufzuräumen. Das Thema KI verändert Prozesse in Highspeed. Wer jetzt nicht mitzieht, kann leicht den Anschluss verlieren. Das ist die vielleicht bittere Realität und Essenz der besuchten Veranstaltungen.

Diese Ausgabe haben wir mit unserem Thema des Monats „KI, aber wie? – Intelligente Anwendungen für die Wohnungswirtschaft“ der Künstlichen Intelligenz gewidmet (ab Seite 30). Und die ist bereits in vielen Bereichen der Wohnungswirtschaft angekommen: Von Mieterkommunikation bis Gebäudetechnik. Außerdem berichten wir darüber, wie und ob sich diverse ERP-Systeme und KI die Hand reichen (können) und selbstverständlich gibt es auch wieder jede Menge Best-Practice-Beispiele und Expertise.

Wenn Sie spannende digitale Projekte realisiert haben, dann machen Sie noch bis 10. Mai bei unserem Award Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft mit. Mehr dazu auf Seite 29.

Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

© rueterphotos.com



SERIELLE BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG

Referenz: Großprojekt in Leverkusen

BLOME GmbH & Co. KG -
Ihr zuverlässiger Partner für die
Modernisierung im bewohnten Zustand!

Das BLOME-Badsystem ermöglicht die Sanierung kompletter Bäder und Stränge in nur 10 Werktagen und vermeidet die typischen Probleme konventioneller Verfahren.



Vorteile serieller Vorfertigung mit BLOME

Attraktivere Modernisierungskosten im Vergleich zur konventionellen Lösung, da nicht entmietet werden muss



Hohe Qualität



Modulare Montagetechnik



Gewährleistung aus einer Hand



Weitere Informationen
unter **blome.org**

Inhalt

30

08



Viele Wohnungsunternehmen bieten mittlerweile Car-sharing an. Es erweitert den Service in den Quartieren, fördert nachhaltige Mobilität und senkt Neubaukosten.

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 Ein Stellplatz für viele
Nachhaltige Mobilitätskonzepte

BAUEN UND TECHNIK

- 12 Meldungen

- 16 **Sonnenkraft auf alter Pracht**
Wohnstadt Carl Legien in Berlin
- 20 **Digitalisierung statt Blindflug**
Heizungsmonitoring
- 24 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 26 **Meldungen**
- 30 **Und plötzlich ist Raum da**
KI in der Wohnungswirtschaft
- 32 **„Wir müssen Prozesse radikal neu denken und neu gestalten.“**
Interview mit Dr. Volker Wiegel und Matthias Herter
- 36 **Die Streitfrage: Mensch oder KI-Agent?**
Künstliche Intelligenz und ERP-Systeme
- 40 **Individuelle Frage – prompte Antwort**
Das Projekt „WohWi-GPT“ der GdW-Familie vor der Fertigstellung
- 46 **„Man braucht Menschen, um die KI überhaupt ins Laufen zu bringen.“**
Interview mit Verena Fink
- 48 **Wenn Clara und Marie mit dem Mieter sprechen**
KI in der Mieterkommunikation
- 52 **KI in der Gebäudetechnik**
Datenbasierte Analysen von Betriebsabläufen
- 56 **„Mit klaren Regeln wird KI in Deutschland eine Erfolgsgeschichte“**
Interview mit Prof. Dr. Björn Gaul

THEMA DES MONATS

TDM KI, aber wie? – Intelligente Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Künstliche Intelligenz verändert die Abläufe in Unternehmen grundlegend. Neue Anwendungen halten Einzug in nahezu alle Bereiche – von der Mieterkommunikation über die Gebäudeautomatisierung bis zur Führungsarbeit. Doch was kann KI heute schon leisten? Welche Lösungen bewähren sich im Alltag? Wo entstehen echte Effizienzgewinne?

58 Ein Rezept mit begrenzter Wirkung

Innovative Lösungen für den Wohnungstausch gesucht

62 Compliance in der Wohnungswirtschaft

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

66 Stellenmarkt

URTEILE

69 Mietrecht

70 WEG Recht

72 Letzte Seite, Impressum

16



Photovoltaikmodule auf denkmalgeschützten Gebäuden? Das muss kein Widerspruch sein. Ein Ensemble der Vonovia SE zeigt, was geht.



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



»Architektur,
Energie und
Wirtschaftlichkeit
im Einklang!
Generalplanung
aus einer Hand.«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Stadt und Quartier

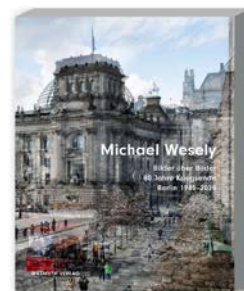


Neues Stadtquartier in Berlin-Lichterfelde

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf wird das neue Stadtquartier Neulichterfelde entwickelt. Auf einem rund 97 ha großen Areal, davon 36 ha Entwicklungsfläche und 61 ha Weidelandschaft, sollen etwa 2.500 Wohnungen entstehen. Die Degewo AG errichtet davon rund 1.000 Wohnungen für den eigenen Bestand, von denen über die Hälfte gefördert werden. Ein Joint Venture von Degewo und „Wöhr und Bauer“ realisiert darüber hinaus in vier Bauabschnitten weitere 850 Wohnungen sowie zentrale Elemente des neuen Viertels. Das Herzstück soll der neue Quartiersplatz am S-Bahnhof Lichterfelde-Süd bilden, der als lebendiger Begegnungsort für unterschiedliche Generationen dienen soll. Geplant sind neben Büros, Arztpraxen und Geschäften zur Nahversorgung drei Kitas und eine Schule mit Turnhalle.

20 %

In 58 von 96 Raumordnungsregionen wird laut einer Prognose des BBSR die Zahl der Erwerbspersonen bis 2045 abnehmen. Besonders stark betroffen sind mit erwarteten Rückgängen von mindestens 20 % strukturschwächere, vor allem ostdeutsche Regionen wie Altmark, Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und Nordthüringen.



80 Jahre Kriegsende – Berlin 1945–2025

Michael Wesely,
Bilder über Bilder,
96 Seiten, 88 €, Wasmuth,
ISBN 978 3 8030 3417 5

Aufnahmen aus dem Jahr 1945 werden mit aktuellen Bildern vom selben Standort überblendet – so werden die Veränderungen im Berliner Stadtbild 80 Jahre nach Kriegsende sichtbar. Das bereits 2025 erschienene Werk bietet einen eindrucksvollen Blick auf den Wandel der Berliner Stadträume und ihrer Architektur.

WBG: Neue Blühwiese in Nordhausen

Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG) will die ökologische Qualität ihrer Grünanlagen verbessern und legt dazu Blühwiesen an – aktuell im Wohngebiet Nordhausen-Ost. Die neue Wiese soll die vorhandene Bebauung wie ein „U“ umschließen. Die rund 4.000 m² große Fläche soll nicht nur das Wohnumfeld aufwerten, sondern auch die Luftqualität verbessern und den Ertrag des eigenen WBG-Honigs steigern. Mit dem Projekt wächst die Gesamtfläche des Blühwiesenkonzepts der WBG Südharz auf mehr als 25.000 m². Die Wohnungsgenossenschaft plant im Verlauf des Jahres fünf weitere Vorhaben.

Neue Studie in LBG-Quartier

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG untersucht mit der Universität Heidelberg und der Humboldt-Universität Berlin die Effekte artenreicher Gemeinschaftsgärten auf Biodiversität und Gesundheit. Testfeld dieser Studie ist das Quartier „Fehrle Gärten“.



Bochum: „Watraum“ öffnet seine Türen

Der Bochumer Stadtteil Wattenscheid-Mitte bekommt einen neuen Begegnungsort, der die Gemeinschaft in der Nachbarschaft stärken soll. Der „Watraum“ ist das Ergebnis jahrelanger Netzwerkarbeit, strategischer Quartiersentwicklung und des Engagements der VBW Stiftung der VBW Bauen und Wohnen GmbH. Die Stiftung arbeitet mit mehreren Partnern zusammen, die ihre Kräfte für passgenaue Nachbarschaftsprojekte bündeln wollen. Bespielt und weiterentwickelt wird der neue Treffpunkt künftig von der AWO Ruhr-Mitte.



Zusammenspiel von persönlich & digital

Für uns ist WOWICONTROL das perfekte Zusammenspiel aus modularer Software und persönlicher Beratung. Zusätzlich schaffen die Digitalisierung unserer Grundbücher und deren direkte Verknüpfung mit Darlehen und Objekten durch Dr. Klein Wowi Transparenz und Stabilität. So sehen wir uns als größte Wohnungsgenossenschaft Hessens mit einem verlässlichen Partner zukunftsicher aufgestellt.

Claudia Krupinski

Vorständin Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel

DR. KLEIN WOWI



Garagenhof wird zum Lebensraum für Eidechsen

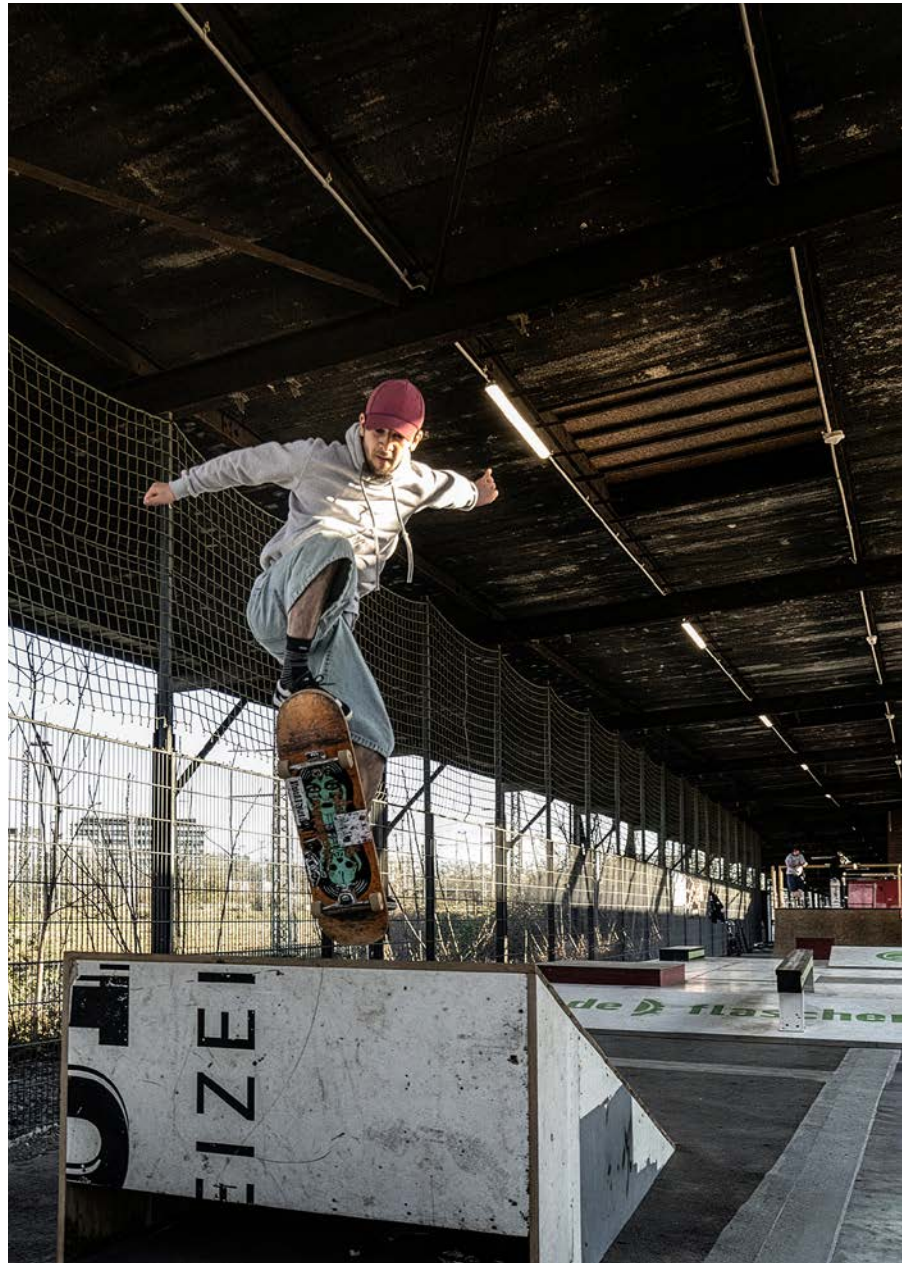
Die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft plant in der Anhaltsiedlung in Bitterfeld den Rückbau von mehreren teils verfallenen und ungenutzten DDR-Garagen. Auf dem frei werdenden Areal soll künftig ein Ausgleichshabitat für Zauneidechsen entstehen. Die geschützten Tiere leben derzeit auf einem Gelände am Brehnaer Überbau. Dort wird in den nächsten Jahren ein neues Bildungszentrum errichtet. Für den Ersatzlebensraum wird ein sonnenexponierter Bereich geschaffen mit offenen Flächen und Rückzugsorten für die Zauneidechsen.



Lösungen für Fragen der Stadtentwicklung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen/Urbanista,
Stadt-Umland-Atlas
Hamburg,
256 Seiten, 44 €, Jovis,
ISBN 978-3-98612-230-0

Als wachsende Metropole muss Hamburg zukunfts-fähige Lösungen für drän-gende Fragen der Stadt-entwicklung finden. Das Werk eröffnet einen neuen Blick auf die Hansestadt und die Region. Umfang-reiche Erhebungen erfassen Muster und Potenziale, die sich aus den Verflech-tungen zwischen Stadt und Umland ergeben.



„Gare du Skate“ belebt Quartier in Neuss

Auf einem überdachten, heute der Neusser Bauverein GmbH gehörenden Areal an der Karl-Arnold-Straße in Neuss gibt es eine neue Skate-Anlage. Das Wohnungsunternehmen sieht in dem Projekt einen klaren Mehrwert für das angrenzende Wohnquartier „Südliche Furth“. Die positive Resonanz der Bewohnerschaft zeige, wie wichtig Orte für Begegnung und Bewegung seien. Errichtet wurde der Park am ehemaligen Güterbahnhof vor allem durch ehrenamtliches Engagement aus der Skater-Community und durch die Zusammenarbeit verschiedener Institutionen und Vereine. Entstanden ist eine vielseitige Anlage aus wiederverwendeten Elementen, die ursprünglich bei der deutschen Skateboard-Meisterschaft im Einsatz waren. Quarterpipes, Banks, Ledges und weitere Obstacles wurden aus Holz neu zusammengesetzt und an den Standort angepasst. Das Wohnungsunternehmen will die Entwicklung der Anlage weiterhin begleiten, um die Nutzung langfristig zu sichern.

500 Mio. €

stellt die Bundesregierung für ein neues Förderprogramm für Elektroauto-Ladesäulen in und an Mehrfamilienhäusern bereit. Anträge können seit Mitte April 2026 gestellt werden.

Gesobau: 125 neue Stadtbäume für öffentliche Grünflächen in Berlin

Die Gesobau AG pflanzt 125 neue Stadtbäume in Marzahn-Hellersdorf und Pankow. In den beiden Berliner Bezirken verfügt das Unternehmen über einen umfangreichen Wohnungsbestand. Die Pflanzaktion erfolgt im Rahmen der Senatskampagne „Stadtbäume für Berlin“. Die neuen Bäume sollen nicht nur das Stadtbild bereichern, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität für die Anwohnerinnen und Anwohner leisten. Die Anzahl der Bäume ist dabei bewusst gewählt: Die Gesobau AG feierte 2025 ihr 125-jähriges Bestehen.



Alle Anlagen unter Kontrolle mit dem digitalen Heizungskeller

Effizienz steigern, Kosten senken



- Intelligentes Heizungsmonitoring
- Herstellerunabhängig und mit optionaler Fernsteuerung
- CO₂-Emissionen und Energiekosten dauerhaft senken, Energieeffizienzklasse verbessern
- Störungsfreie Heizungen, zufriedene Mieter
- Smarte Technik kombiniert mit dem Praxiswissen unseres erfahrenen SHK-Meisterteams
- Daten aus mehr als 20.000 Anlagen auf der Plattform

Jetzt Demo buchen



www.immoconn.com

NACHHALTIGE MOBILITÄTSKONZEPTE

Ein Stellplatz für viele

Carsharing-Angebote sind heute bei vielen Wohnungsunternehmen Standard. Sie reduzieren Neubaukosten, ermöglichen Mietern den einfachen Zugang zu einer nachhaltigen Mobilitätslösung und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

Von Eva Kafke

Die meisten Vermieter arbeiten mit einem Kooperationspartner zusammen, um Carsharing anbieten zu können. Ein weit verbreitetes Konzept ist, Stellflächen auf dem eigenen Grundstück an einen Carsharing-Dienstleister zu vermieten. Der verpflichtet sich, Carsharing anzubieten und sämtliche Betriebskosten zu tragen. Die Mieter schließen mit dem Anbieter einen Nutzungsvertrag, oft zu vergünstigten Konditionen. Weitere Nutzer aus der Nachbarschaft oder dem Quartier sichern für den Anbieter die Wirtschaftlichkeit.

Investitionskosten im Neubau reduzieren

Die Wohnen in Dresden GmbH & Co KG (WiD) wurde 2017 mit dem Auftrag gegründet, mietpreisgebundene Wohnungen zu errichten. 2018, als das kommunale Unternehmen gerade die Planungen für das zweite Bauvorhaben begonnen hatte, beschloss der Dresdener Stadtrat eine neue Stellplatzsatzung. Sie enthielt unter anderem zwei für die WiD sehr relevante Punkte. „Für Sozialwohnungen gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,6 Plätzen pro Wohneinheit. Außerdem kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Carsharing-Stellplatz eines mit dem Blauen Engel zertifizierten Dienstleisters fünf andere Stellplätze ersetzen“, erklärt Geschäftsführer Steffen Jäckel. „Für uns war das ein perfektes Match.“ Als Kooperations-



Eva Kafke
freie Journalistin
BIRKENWERDER

partner kam nur der Anbieter Teilauto in Frage – kein anderer Dienstleister verfügte über das geforderte Zertifikat. Mittlerweile ist die Zusammenarbeit Routine: Die WiD spiegelt die Grundstücke und die Rahmendaten der Neubauplanungen frühzeitig an Teilauto eG. So kann der Dienstleister strategisch planen, wo er wie viele Stellplätze wirtschaftlich betreiben kann. Für jeden Standort wird ein eigenständiger Vertrag geschlossen. Ab dem zweiten WiD-Bauvorhaben konnten bei allen weiteren 21 Gebäuden insgesamt 46 Carsharing-Stellplätze integriert werden. „Damit mussten wir 200 Stellplätze weniger bauen, haben hohe Baukosten für teure Tiefgaragen-Lösungen gespart und konnten auf den relativ kleinen Baugrundstücken mehr Wohneinheiten errichten, anstatt den Platz für Pkw-Stellflächen zu opfern“, rechnet der Geschäftsführer vor. Weitere 57 Stellplätze an 20 Standorten sind mit einem Letter of Intent fixiert.

Mieterzufriedenheit erhöhen

Nahezu zeitgleich wie in Dresden entstanden beim GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG die ersten Carsharing-Stellplätze. Ausgangspunkt dort war allerdings nicht der Neubau, sondern der Bestand. „Eine umfassende Mitgliederbefragung hat 2018 ergeben, dass das Thema Parksituation für viele unserer Mitglieder von sehr großer Bedeutung ist. Das begleitende Institut hat uns einen Handlungsbedarf aufgezeigt und uns dazu ermutigt, hier Neues auszuprobieren“, erklärt Christian Knibbe, kaufmännischer Vorstand des GWV. Als einen Baustein begann die



Neben dem einfachen Zugang zu einer nachhaltigen Mobilitätslösung, können Carsharing-Angebote für Mietende den Erwerb eines eigenen Fahrzeugs unnötig machen und so Kosten sparen

Genossenschaft, Carsharing-Lösungen zu entwickeln. Aufgrund von guten Erfahrungen aus einer früheren Tätigkeit wählte der Vorstand die Stadtmobil Rhein-Ruhr GmbH als Partner. „Unsere beiden 2018 eingerichteten Standorte waren Vorreiter dieser Dienstleistung in Bochum und für Stadtmobil ein wichtiger Schritt, um Quartiere zu erschließen“, betont Knibbe. Die oberirdischen Stellplätze an den Quartiersrändern sind für die Mieter gut erreichbar und für die Nachbarn gut sichtbar. „So stärken sie einerseits die Präsenz von Stadtmobil vor Ort und machen andererseits auch Menschen außerhalb unserer Mitgliedschaft auf unser Angebot aufmerksam“, betont der Vorstand. Inzwischen stehen zwölf Stadtmobil-Fahrzeuge an sechs Standorten bereit, ein siebter ist in der Entstehung.

Den eigenen Fuhrpark verringern

Bei der Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen war die Umstellung der eigenen Fahr-



Der GWV in Bochum reagiert mit seinem Carsharing-Angebot auf die Ergebnisse einer Mitgliederbefragung

Carsharing-Varianten kurz erklärt

Stationsbasiertes Carsharing: Die Kunden holen das Fahrzeug an einem definierten Stellplatz ab und bringen es dorthin zurück.

Stationsunabhängiges Carsharing: Die Fahrzeuge stehen frei verteilt innerhalb eines definierten Geschäftsgebiets. Kunden orte das nächststehende Fahrzeug mittels einer App und stellen es an einem Platz ihrer Wahl ab.

zeugflotte vor rund 20 Jahren der Startpunkt. Auf betriebseigenen Stellplätzen im Innenhof des Unternehmens sind zwei Sharing-Fahrzeuge ausschließlich für Mitarbeiter verfügbar. „Außerdem gibt es einen Stellplatz vor einem Hauswartbüro. Das Fahrzeug dort kann werktags von 8 bis 16 Uhr exklusiv von unseren drei Hauswarten, in den übrigen Zeiten aber auch von Mietern oder Quartiersbewohnern genutzt werden“, erläutert Kai Manal, immobilienwirtschaftlicher Projektmanager bei der Gewoba. Partner ist die Cambio Mobilitätsservice GmbH & Co. KG. Der Dienstleister hat mittlerweile an 15 Standorten neben Gewoba-Gebäuden meist zwei Autos stationiert. „Künftige Standorte definieren wir in gemeinsamen Gesprächen. Bei Neubauten geschieht das etwa zwei bis drei Jahre vor Fertigstellung“, beschreibt Manal >



Bei der Gewoba in Bremen richten sich Carsharing-Angebote auf betriebseigenen Stellplätzen im Innenhof an Mitarbeitende

das Prozedere. „Bei Bestandsgebäuden ergreifen wir die Initiative, wenn wir den Bedarf im Gebäude oder soziale Gründe im Umfeld sehen. Es kommt aber auch vor, dass Cambio Interesse an einem Stellplatz auf einem unserer Grundstücke bekundet, weil beispielsweise ein Krankenhaus in der Nähe entsteht und potenzielle Kunden bringt.“ Die Laufzeit beträgt zwischen fünf und zehn Jahren. Dass ein Vertrag nicht verlängert wird, geschehe sehr selten, so Manal.

An der Entwicklung eines Carsharing-Anbieters mitwirken

Bei der ABG Frankfurt Holding funktioniert das Carsharing auf den ersten Blick ähnlich wie bei den anderen drei Unternehmen. Das dahinterstehende Geschäftsmodell jedoch unterscheidet sich grundlegend. „An den ersten Standorten hatten wir zunächst Stellplätze an das damals noch sehr kleine Unternehmen Book-n-drive vermietet. Wir waren jedoch auf der Suche nach einem dauerhaften Konzept. Die Idee, eine eigene Carsharing-Gesellschaft zu gründen, haben wir schnell verworfen. Stattdessen haben wir – genau wie unser Kooperationspartner Mainova – je ein Drittel der Geschäftsanteile von Book-n-drive erworben. Wir wollten am Ausbau des Unternehmens mitwirken und auch Anteil haben“, erklärt Frank Junker, Vorsitzender der ABG-Geschäftsführung. Das war bereits im Jahr 2012. Seither hat die Book-n-drive Mobilitätssysteme GmbH die Flotte auf rund 750 Fahrzeuge und rund 250 stationsflexible Cityflitzer ausgebaut. Für Wohngebäude-nahe Standorte macht die ABG Vorschläge. Die Entscheidung darüber liegt jedoch bei Book-n-drive als eigenständiger GmbH, betont Junker: „Unsere Mehrheitsstellung nutzen wir nicht aus.“

Gradwanderung im Bestand

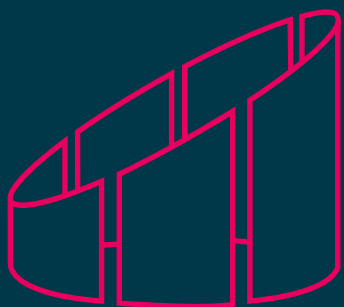
Wenn es darum geht, für Bestandsgebäude in innerstädtischen Quartieren Carsharing-Plätze einzurichten, ist die Umwandlung vorhandener Stellflächen meist der einzige Weg. Genau wie der GWV nutzt die Gewoba in aller Regel freie, nicht direkt zugeordnete Stellplätze. „Wir gehen davon aus, dass das die Akzeptanz erhöht“, erläutert Kai Manal. Dennoch gebe es ab und zu kritische Stimmen, da durch den Wegfall der Stellplätze der Parkdruck erhöht wird. Die ABG in Frankfurt entmietet im Einzelfall auch Stellplätze. „Beispielsweise wenn wir feststellen, dass ein Quartier hoffnungslos überparkt ist, versuchen wir so, gegenzusteuern“, sagt Frank Junker. Begeisterung löse das nicht aus, aber auch keinen lauten Unmut. „Wir setzen darauf, dass einzelne keine Lust haben, jeden Abend Runden zu drehen auf der Suche nach einem Stellplatz, und stattdessen auf ihr Fahrzeug verzichten und das Sharing-Angebot nutzen.“

Vorteile für Bewohner

Für die Mietenden haben die Wohnungsunternehmen mit ihren Partnern Sonderkonditionen vereinbart, um die Akzeptanz zu erhöhen und den Einstieg zu erleichtern. Bei Cambio, Stadtmobil und Book-n-drive bekommen sie ein Startguthaben zwischen 20 und 30 Euro. Zudem zahlen GWV-Mieter bei Stadtmobil und ABG-Mieter bei Book-n-drive keine monatliche Grundgebühr. Teilauto gewährt den WiD-Mietern einen 50%igen Rabatt auf Start- und Grundpreis sowie die Kautions. „Wir sehen den größten Vorteil für unsere Mitglieder nicht in den Preisvergünstigungen, sondern darin, dass ihnen ein Auto direkt vor der Haustür zur Verfügung steht“, betont GWV-Vorstand Knibbe. Neben den stationären Fahrzeugen vor der eigenen Haustür haben die Mieter in der Regel Zugriff auf den gesamten Fuhrpark des Kooperationspartners. So kann das Autoteilen in manch einem Haushalt ein eigenes Fahrzeug oder auch einen Zweitwagen ersetzen und damit erheblich Kosten sparen. —



Viele kommunale Stellplatzsatzungen sehen eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels vor, sobald Carsharing-Plätze eingerichtet werden



**REAL
ESTATE**
ARENA



**REAL
FUTURE**

Conference

Deutschlands Immobilienmesse & Zukunftskonferenz

mutig. kontrovers. nah dran.

**10. – 11.
Juni 2026**

**MESSE
HANNOVER**

Leitevent für Innovationen in der Immobilienwirtschaft

Einzigartige Darstellung des gesamten Lebenszyklus der Immobilie

Dreiklang aus Messe, Konferenz und Community

Fokus auf B- und C-Städte

real-estate-arena.com  



Deutsche Messe



**JETZT
TICKETS
SICHERN!**

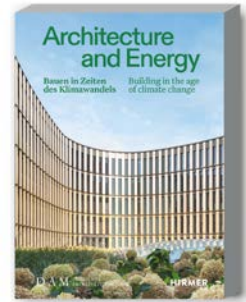


Bauen und Technik



HWS startet neues Bauprojekt in Bernau

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH errichtet im brandenburgischen Bernau drei Mehrfamilienhäuser mit Klinkerriemchenfassade und insgesamt rund 7.580 m² Wohn- und Nutzfläche. Das Wohnungsangebot umfasst 26 Zweizimmerwohnungen, 56 Dreizimmerwohnungen, 14 Vierzimmerwohnungen sowie acht größere Einheiten. Alle 104 Wohnungen sollen über Aufzüge erreichbar sein und barrierearm gestaltet werden. Geplant ist zudem die Begrünung der Dachflächen. Konzipiert wird das neue Gebäudeensemble im KfW-Effizienzstandard 40.



Best-Practice

Annette Becker/
Peter Cachola Schmal/
Werner Sobek (Hg.),
Architecture and
Energy – Bauen in Zeiten
des Klimawandels,
248 Seiten, 40 €, Hirmer,
ISBN 978-3-7774-4516-8

Gebäude haben einen immensen Energiebedarf und verursachen einen erheblichen Teil der weltweiten CO₂-Emissionen – sowohl während der Bauphase als auch bei Nutzung oder Rückbau. In Zeiten extremer Wetterphänomene wird die Frage „Wie bauen wir in Zeiten des Klimawandels?“ umso drängender. Internationale, detailliert beschriebene und bebilderte Projekte zeigen, was heute in einer klimagerechten Baukultur möglich ist.

13.754

genehmigte Wohnungen haben die Berliner Bauaufsichtsbehörden im Jahr 2025 gemeldet. Das waren 40,7% mehr als im Jahr zuvor, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit.

43 Wohnungen für Würzburg-Lindleinsmühle

Die Stadtbau Würzburg GmbH hat im Stadtteil Lindleinsmühle einen Ergänzungsneubau im KfW-55-Standard fertiggestellt. In den beiden Holz-Hybridgebäuden sind 43 barrierefreie Wohnungen mit einem bis drei Zimmern entstanden. Eine Luft-Wärmepumpe und eine PV-Anlage sorgen für die Wärmeversorgung und sollen den Mieterinnen und Mietern langfristig stabile Heizkosten sichern.



Neubauvorhaben in Konstanz

Auf einem rund 1,5 ha großen Areal des Bückle-parks in Konstanz baut die Wobak Städtische Wohnungsbau GmbH Konstanz in den kommenden Jahren vier Wohngebäude mit sieben bis zehn Geschossen. Insgesamt entstehen hier 198 überwiegend geförderte Wohnungen. Das Projekt wird im Effizienzhausstandard KfW-40 realisiert, klimaneutral mit Wärmepumpen beheizt und mit einem nachhaltigen Mobilitätskonzept kombiniert.



Wasserstadt Oberhavel: WBM stellt 111 weitere Wohnungen fertig

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH hat den zweiten Bauabschnitt ihres Neubauprojekts auf dem rund 10.000 m² großen Areal an der Rauchstraße im Berliner Bezirk Spandau abgeschlossen. Entstanden sind 111 Mietwohnungen, davon 62 öffentlich gefördert. Ergänzt wird damit der bereits im September 2025 fertiggestellte erste Bauabschnitt mit 238 Wohneinheiten. In zwei Gebäuden stehen damit in der Wasserstadt Oberhavel nun insgesamt 349 Ein- bis Fünfstückwohnungen mit Wohnflächen zwischen 33 m² und 111 m² zur Verfügung, die sich an Haushalte unterschiedlicher Größe richten. Ergänzt wird das Vorhaben des kommunalen Wohnungsunternehmens durch mehrere Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt rund 1.900 m², darunter eine Kindertagesstätte und eine Stadtteilbibliothek für den Ortsteil Spandau-Hakenfelde. Das Gebäudeensemble wurde im KfW-Effizienzstandard 55 EE errichtet.

Deutscher Baupreis: Volkswohnung und NHW ausgezeichnet

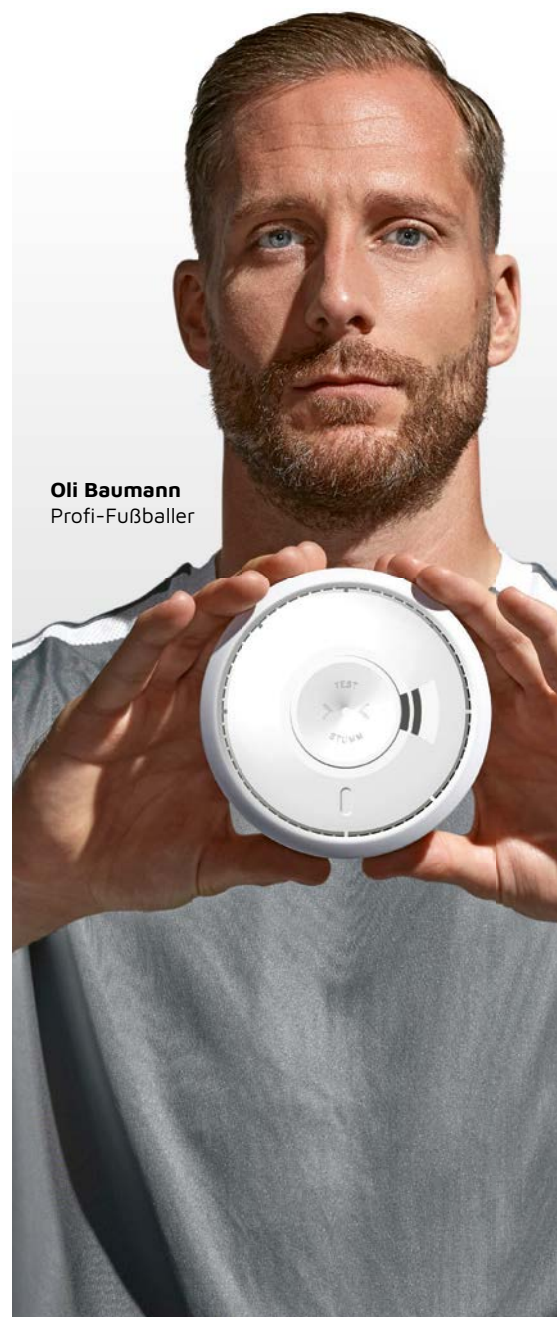
Die Volkswohnung GmbH hat beim Deutschen Baupreis 2026 den 1. Platz in der Kategorie „Kreislauffähiges Bauen“ gewonnen. Ausgezeichnet wurde ein Garagenaufstockungsprojekt in der Karlsruher Großwohnsiedlung Rintheimer Feld (siehe auch DW 6/2023, Seite 48–51). Den zweiten Platz in dieser Kategorie belegte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt mit dem Projekt „Recycling-Aufstockung und Modernisierung in Mörfelden-Walldorf“. Die Auszeichnung wurde unter der Schirmherrschaft des Bundesbauministeriums vergeben. Ziel des Preises ist es unter anderem, neue Konzepte und Ideen in der Branche sichtbar zu machen.



Erste Liga beim Brandschutz

Flexible Rauchwarnmelder-Lösungen vom Marktführer.

Oli Baumann
Profi-Fußballer





Münchner Wohnen baut weitere 161 Wohnungen in Feldmoching

Nach 101 neuen Wohnungen im ersten Abschnitt hat die Münchner Wohnen GmbH jetzt weitere 161 Wohnungen im zweiten Abschnitt ihres Projekts im Münchner Neubaugebiet an der Hochmuttinger Straße fertiggestellt. Das Ensemble des zweiten Bauabschnitts, das sich nur wenige Straßen vom Feldmochinger Bahnhof entfernt befindet, umfasst acht Einzelgebäude – vier Riegelbauten und vier Punkthäuser. Besonderes Augenmerk liegt auf der Nachhaltigkeit des Projekts, das sich an der ökologischen Mustersiedlung im Bogenhausener Prinz-Eugen-Park orientiert: Die Riegelbauten wurden in Holzbauweise mit einem Mindestanteil von 150 kg/m² nachwachsenden Rohstoffen pro Wohnfläche errichtet. Bei den Punkthäusern kam eine Holz-Hybridbauweise mit mindestens 50 kg/m² nachwachsender Rohstoffe zum Einsatz. Damit leistet das Projekt einen Beitrag zur CO₂-Reduktion und zum ressourcenschonenden Bauen. Die Münchner Wohnen hat alle acht Gebäude im Effizienzhaus-Standard EH 40 realisiert. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, zusätzlich wurde eine PV-Anlage installiert. Eine Mobilitätsstation mit ihren unterschiedlichen Angeboten ermöglicht der Mieterschaft nachhaltige Mobilität.

4.630 €

Der Wohnungsbau kostet aktuell in Großstädten und Metropolregionen durchschnittlich mehr als 4.630 €/m², wie eine aktuelle Studie des Bauforschungsinstituts Arge Kiel und der Regio Kontext GmbH zeigt. Der Schlüssel zur Kostensenkung liege nach Ansicht der Wissenschaftler im Verzicht auf überzogene Standards und unnötige Ausstattung.

Neubauprojekt in Hofheim startet

In den kommenden zwei Jahren errichtet die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) an der östlichen Randlage Hofheims vier Mehrfamilienhäuser mit circa 4.450 m² Wohnfläche auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Alle Objekte im neuen „Quartier Hoch Vier“ verfügen jeweils über vier Vollgeschosse sowie ein optisch abgesetztes Staffelgeschoss. Geplant sind im KfW-Energiestandard „Klimafreundlicher Neubau“ insgesamt 64 Wohneinheiten in unterschiedlichsten Größen zwischen 44 und 100 m² und ein bis fünf Zimmern. Das Projekt umfasst zudem Mitarbeiterwohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone. 20 % werden nach barrierefreiem Standard im Sinne der Hessischen Bauordnung errichtet. Jeder Baukörper wird dafür mit einem Aufzug ausgerüstet, so dass alle Wohneinheiten sowie die Tiefgarage barrierefrei erreichbar sein werden.



WBV Coswig startet Rollout digitaler Schließtechnik für über 3.000 Türen

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Coswig GmbH (WBV) stellt das Zutrittsmanagement in ihrem Bestand grundlegend um. Nach Abschluss einer erfolgreichen Pilotphase startet das Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren über 3.000 Türen – von Gebäudezugängen über Keller bis hin zu Wohnungstüren – mit einem digitalen Schließsystem aus. Die Maßnahme umfasst neben den Allgemeintüren auch alle rund 2.200 Mietwohnungstüren sowie Gewerbeeinheiten und zielt auf eine deutliche Effizienzsteigerung in der Schlüsselverwaltung ab.

Düsseldorf: Vivawest errichtet neue Kita in Modulbauweise

Seit Dezember 2025 entsteht im Quartier Düsseldorf-Eller der Vivawest GmbH eine vierzügige Kindertagesstätte mit mehr als 850 m² Nutzfläche. Die Kita wird in Modulbauweise als Stahlrahmensystem errichtet. Anschließend folgen die Außenwände als Holzrahmenkonstruktion. Die Energieversorgung erfolgt per Luft-Wasser-Wärmepumpe. Nach der Fertigstellung wird das Dach begrünt. Dank der Modulbauweise soll das zweistöckige Gebäude an der Oelser Straße in nur rund neun Monaten fertiggestellt werden.



► Gebäude Navigator

Das Betriebssystem für Gebäude

ESG-Kennzahlen direkt aus der Anlage.



Ø 18,8 %

**Energie- und
CO₂-Einsparung**

EBZ-geprüft und testiert

Wir navigieren Ihr ESG-Reporting Richtung Zukunft.

Der Gebäude Navigator liefert belastbare Betriebsdaten direkt aus Ihrem Bestand.

CSRD-relevant, CRREM-konform und ohne manuelle Datensammlung.

Heizungsoptimierung heute – bessere ESG-Steuerung im laufenden Betrieb.

www.systemo.de

WOHNSTADT CARL LEGIEN IN BERLIN

Sonnenkraft auf alter Pracht

Photovoltaikmodule auf denkmalgeschützten Gebäuden? Das muss kein Widerspruch sein. Dass es gelingen kann, zeigt die Vonovia SE in der zum Unesco-Welterbe gehörenden Wohnstadt Carl Legien in Berlin.

Von Christian Hunziker



Vom öffentlichen Raum aus sind die PV-Module nicht zu sehen

Im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg lässt die Vonovia SE derzeit 5.600 Photovoltaikmodule mit einer Gesamtleistung von 2,6 MW auf den Dächern der Wohnstadt Carl Legien im Berliner installieren. Damit werden nach Angaben des Bochumer Wohnungskonzerns zukünftig jährlich rund 1.000 t weniger CO₂ ausgestoßen. Das Projekt reiht sich in eine ganze Reihe von Maßnahmen ein, mit denen Vonovia auf Solarstrom setzt. Seit 2023 haben das Unternehmen und die zu ihm gehörende Deutsche Wohnen in Berlin insgesamt 91.000 Solarmodule mit einer Leistung von gut 37 MW installiert. Die Anlagen erzeugen so viel Strom, dass sich damit etwa 13.000 Zweipersonenhaushalte versorgen lassen.

Doch das Vorhaben in der Wohnstadt Carl Legien ist etwas Besonderes. Denn die vor knapp hundert Jahren, zwischen 1928 und 1930, errichtete Wohnanlage ist eine der sechs denkmalgeschützten Siedlungen der Berliner Moderne, die 2008 in die Liste des Welterbes der Unesco aufgenommen wurden. „Wir sind glücklich und stolz, dass wir an diesem besonderen Ort in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt eine PV-Anlage umsetzen können“, sagt Sebastian Krüger, Leiter Geschäftsbereich Ost der Vonovia. „Unsere PV-Aktivitäten, auch im Unesco-Welterbe, sind ein wichtiger Baustein, damit wir unseren Klimapfad erfolgreich gehen können“, führt Krüger weiter aus.

Zusammenarbeit mit Landesdenkmalamt

Denkmalschutzstatus und Unesco-Welterbe – wie kann es trotz dieser Rahmenbedingungen gelingen, mit Photovoltaik zu arbeiten?

Ein Teil der Antwort lautet: dank der Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden, insbesondere mit dem Landesdenkmalamt. „Entscheidend ist eine sorgfältige Planung, die sowohl die architektonischen Qualitäten bewahrt als auch einen Beitrag zum Klimaschutz leistet“, sagt Dr. Christoph Rauhut, der als Landeskonservator an der Spitze des Landesdenkmalamts steht. Die Berliner Denkmalbehörden verstehen es laut Rauhut als ihre Aufgabe, „aktiv an der Energiewende mitzuwirken und die Nutzung von Solarenergie auch auf Denkmälern zu ermöglichen“.



Christian Hunziker

freier Immobilien-
journalist
BERLIN



Die Wohnstadt Carl Legien entstand zwischen 1928 und 1930 (auch wenn die Inschrift das Jahr 1929 nennt) nach Plänen des berühmten Architekten Bruno Taut

Im Fall der Wohnstadt Carl Legien können dabei Standardmodule eingesetzt werden. Besondere Anforderungen bestehen nach Angaben des Landesdenkmalamts lediglich in Bezug auf die Unterkonstruktion, da diese die Dachhaut nicht durchdringen soll. Verwendet werden jedoch handelsübliche Unterkonstruktionen, wie sie oft dann genutzt werden, wenn die Module nicht direkt am Dachtragwerk befestigt werden sollen, um die Gefahr von Undichtigkeiten zu verringern.

Um sicherzustellen, dass die Module vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind, musste Vonovia zudem darauf achten, dass die Abstände zwischen den Anlagen und dem Dachrand ausreichend groß sind. Eine elegante Lösung fand das Unternehmen laut Christoph Metzner, dem für Berlin zuständigen Vonovia-Pressesprecher, für die Leitungen: Diese werden nicht entlang der Fassade geführt, sondern finden in stillgelegten Schornsteinen Platz.

Solarleitfaden als Grundlage

Dass auf denkmalgeschützten Wohnhäusern Standardmodule zum Einsatz kommen, ist kein Einzelfall. Nach Angaben der für Denkmalschutzbelange zuständigen Berliner Senatsverwaltung für Kultur lassen sich auf einem großen Teil der denkmalgeschützten Gebäude in Berlin Solaranlagen installieren – „auch mit Standardmodulen“.

Grundlage dieser Einschätzung ist der 2023 erschienene Leitfaden „Denkmale & Solaranlagen“ (siehe Infobox Seite 18). Er legt fest, in welchen >



Eine Besonderheit der Wohnstadt Carl Legien ist, dass sie sich in ein innerstädtisches Umfeld einfügt. Trotzdem schaffte es Architekt Bruno Taut, helle und luftige Wohnungen zu konzipieren



Obwohl die Wohnstadt Carl Legien unter Denkmalschutz steht, können handelsübliche Solarmodule installiert werden. Die Verkabelung ist clever in stillgelegten Schornsteinen versteckt

Vier Schritte zur Verbesserung der Energieeffizienz am Baudenkmal

1. Prüfen von niederschweligen und CO₂-reduzierenden Maßnahmen, die keine/minimale Substanzeingriffe erfordern und denkmalverträglich umgesetzt werden können.
 - Zusätzliche Dichtungen bei Fenstern und Türen, Optimierung der Heizungsanlage, Umrüstung auf LED-Beleuchtung, PV-Anlagen
2. Prüfen, welche konzeptionellen Ansätze und organisatorischen Maßnahmen zur Energieeffizienz beitragen. Können sie sinnvoll den Planungen zum baulichen Wärme- und Hitzeschutz zugrunde gelegt werden?
 - Nutzung/Reaktivierung historisch vorhandener Lösungen zum Wärme-, Hitze- und Feuchteschutz am Denkmal, Überprüfung der Mindesttemperaturen, Schulung für richtiges Heizen und Lüften, Zonierung größerer Gebäudekomplexe in Kalt- und Warmbereiche, Quartierslösungen für die Energieversorgung, klimagerechte Bepflanzung
3. Prüfen, welche effizienzsteigernden Maßnahmen sich an der Gebäudehülle umsetzen lassen.
 - Meist mit verträglichen/geringen Auswirkungen auf Substanz und Erscheinungsbild verbunden und denkmalverträglich realisierbar
 - Im Einzelfall am Denkmal realisierbar; Auswirkungen auf Substanz und Erscheinungsbild müssen sorgfältig hinsichtlich ihrer Denkmalverträglichkeit abgewogen werden.
4. Welche effizienzsteigernden Maßnahmen lassen sich an der Gebäudetechnik umsetzen? Meist mit geringen Auswirkungen auf Substanz und Erscheinungsbild verbunden.
 - Austausch/Optimierung, der Heizung/Kühlung, Wärmepumpe

Quelle: Leitfaden „Denkmale und Energieeffizienz“, Landesdenkmalamt Berlin, Stand: September 2024. <https://11p.de/denkmal-schutz-leitfaden>

Fällen in der Hauptstadt Photovoltaikmodule installiert werden dürfen und wann dies nicht möglich ist. Genehmigungsfähig sind Solaranlagen in der Regel auf Flachdächern (wie sie in der Wohnstadt Carl Legien vorhanden sind) sowie auf Dachflächen, die vom öffentlichen Raum aus nicht oder nur teilweise einsehbar sind. Auch auf denkmalgeschützten Fabrikgebäuden, Kraftwerken und Verkehrsbauwerken sind Solaranlagen möglich, sofern sie sich in die technische Anmutung des Gebäudes einfügen. Zulässig sind sie ferner dann, wenn das Dach für den Denkmalwert der Immobilie nicht wesentlich ist. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn das Dach ohnehin nicht mehr im originalen Zustand, sondern stark überformt ist.

Nicht geeignet für Solaranlagen sind dem Leitfaden zufolge hingegen Denkmale, deren Dach eine besondere städtebauliche, architekturhistorische oder bautechnische Bedeutung hat. Als nachvollziehbare Beispiele dafür nennt der Leitfaden die auf das 13. Jahrhundert zurückgehende Marienkirche und das Schloss Charlottenburg.

Aus Sicht des Landesdenkmalamts hat sich der Solarleitfaden bewährt. „Für die Planenden stellt er eine gute Grundlage für die Erarbeitung einer denkmalverträglichen Planung dar, sodass PV-Anlagen auf Denkmälern in Berlin im Regelfall genehmigt werden können“, sagt eine Sprecherin des Landesdenkmalamts.

Tatsächlich müssen laut der Bauordnung Berlin Solaranlagen auf Denkmälern – anders als auf Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen – genehmigt werden. Dass das in bundesweiter Perspektive nicht immer ohne Zielkonflikte vonstatten geht, macht ein Positionspapier der Vereinigung der Denkmalfachämter in den Ländern (VDL) deutlich („Die Nutzung von Sonnenenergie am Denkmal“).

Die Denkmalbehörden, heißt es darin, prüfen in Bezug auf Solaranlagen „am Einzelfall, welche maßgeschneiderten Lösungen am Denkmal möglich sind, mit dem Ziel, eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden“. Grundsätzlich müsse die Erzeugung von erneuerbaren Energien „immer mit Rücksicht auf die wertvollen Bau- und Gartendenkmäler, Orstbilder und Kulturlandschaften erfolgen“.

Weitere Denkmale sollen PV-Anlagen erhalten

Ein Einzelfall im Berliner Portfolio der Vonovia soll die Wohnstadt Carl Legien nicht bleiben. Das Unternehmen plant, unter anderem auch in der Würtzstraße in Pankow und in der Gontermannstraße in Tempelhof Photovoltaikanlagen zu installieren. Ein weiteres Ziel besteht darin, perspektivisch für die Mieter in der Wohnstadt Carl Legien ein Mieterstrommodell zu betreiben. Dafür fehlen nach Angaben von Vonovia-Pressesprecher Christoph Metzner jedoch noch die notwendigen technischen Voraussetzungen, insbesondere die Ausstattung aller Zählpunkte mit intelligenten Messeinrichtungen.

Die Wohnstadt Carl Legien

Die Wohnstadt Carl Legien wurde von 1928 bis 1930 im Auftrag der Gehag nach Plänen des Architekten Bruno Taut errichtet. Sie umfasst 1.149 Wohnungen, die sich auf sechs Wohnhöfe verteilen. Benannt ist sie nach dem SPD-Politiker und Gewerkschaftsführer Carl Legien (1861-1920). Seit 2008 steht sie zusammen mit fünf anderen Siedlungen der Berliner Moderne auf der Welterbeliste der Unesco. Eigentümerin von vier dieser Siedlungen ist die zur Vonovia SE gehörende Deutsche Wohnen SE, die 2007 mit der Gehag fusionierte; zwei gehören der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Bemerkenswert ist, dass die Wohnstadt Carl Legien in einem innerstädtischen, von Blockrandbebauung geprägten Bereich entstand. Andere Berliner Siedlungen von Bruno Taut wie die Hufeisensiedlung, die Waldsiedlung Zehlendorf oder die Gartenstadt Falkenberg ermöglichten hingegen eine freie, offene Konzeption. „Die besondere Leistung Tauts“, heißt es deshalb in der von Jörg Haspel und Anne-Marie Jaeggi herausgegebenen Publikation „Siedlungen der Berliner Moderne“, „besteht darin, dass es ihm gelang, eine städtebauliche Lösung zu finden, die den Bewohnern trotz der räumlichen und typologischen Nähe zur Stadt des späten 19. Jahrhunderts und trotz der aus wirtschaftlichen Gründen erforderlichen hohen Dichte die Großzügigkeit, Offenheit und Luftigkeit einer durchgrünten Siedlung bietet.“



Mehr Wohnfläche auf jedem Grundstück.

Das Wohnungsbaukonzept von Köster.

- | Grundstück optimal nutzen.
- | Attraktiven Wohnraum schaffen.
- | Ohne Raster seriell bauen.

Jetzt Kontakt aufnehmen!

 (05 41) 9 98-22 33

QR-Code scannen
und Rückruf buchen:



Mehr unter koester-bau.de/wohnen

HEIZUNGSMONITORING ERHÖHT BETRIEBSSICHERHEIT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Digitalisierung statt Blindflug

Was verraten Heizungsanlagen, wenn man sie nicht nur abliest, sondern versteht und Daten strategisch nutzt? Der digitale Heizungskeller zeigt, wie Wohnungsunternehmen Ineffizienzen früh erkennen, Betriebssicherheit erhöhen und Bestände datenbasiert wirtschaftlicher steuern können.

Von Christian König

Jenseits aktueller, regulatorischer Debatten um die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beziehungsweise um das neue Gebäude-Modernisierungsgesetz (GMG) lautet die zentrale Aufgabe von Wohnungs- und Immobilienunternehmen unverändert, Heizungsanlagen wirtschaftlich und effizient zu betreiben. Denn auch wenn der Einbau fossil betriebener Heizungen weiterhin möglich bleibt, wächst beispielsweise der betriebswirtschaftliche Druck mit steigenden CO₂-Kosten und ihrer nur begrenzten Umlagefähigkeit auf die Mietenden weiter.

In der Praxis trifft die Anforderung, die Energie- und Wärmeerzeugungsanlagen und damit die Verbräuche und Emissionen zu optimieren, allerdings auf technisch heterogen gewachsene Anlagenstrukturen bei den Wohnungsunternehmen. Komponenten unterschiedlicher Baujahre, Hersteller und Regelungslogiken arbeiten nebeneinander. Die Anlagen weisen einen gemeinhin sehr differenzierten und schrittweise modernisierten Zustand auf. Dennoch stützen sich viele Entscheidungen, die diese Anlagen betreffen, weiterhin auf Jahresverbrauchswerte, Einzelmessungen oder akute Störungen.

Bestandsaufnahme: Heizungsbetrieb im Blindflug

So war es auch bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Waiblingen GmbH. Das kommunale Woh-



Christian König
Geschäftsführer
Immoconn
MÜNCHEN

nungsunternehmen bewirtschaftet mit insgesamt vier Mitarbeitenden 160 eigene Wohneinheiten – bis Herbst 2026 werden 35 weitere Wohnungen fertiggestellt – und verwaltet Wohnungen für Dritte. Wie sich fehlende Transparenz im Alltag auswirkt, zeigt ihr Beispiel exemplarisch. Die differenzierte technische Realität war typisch für viele Bestände: Jahresablesungen lagen nicht durchgängig vor, einzelne Verbrauchswerte erschienen zum Teil unplausibel. Eine zentrale Erfassung der Heizungsdaten existierte nicht, ebenso wenig einheitliche Standards für den Anlagenbetrieb.

Erschwerend kam hinzu, dass Hausmeister und externe Dienstleister die Heizungsanlagen überwiegend ohne spezifische Fachkenntnisse betreuten. Entscheidungen stützten sich daher auf Erfahrungswerte, Rückmeldungen aus den Liegenschaften oder akute Störungen. Der tatsächliche Anlagenzustand blieb weitgehend intransparent. Ohne konsolidierte Datengrundlage fehlte die Möglichkeit, Effizienzpotenziale strukturiert zu identifizieren und zu priorisieren.

Eine Digitalisierung des Heizungskellers birgt hingegen die Chance, den Modus der reaktiven Instandhaltung zu überwinden und stattdessen Anlagen zu monitoren und vorausschauend zu steuern.

Transparenz durch den digitalen Heizungskeller

Aus diesem Grund suchte die Städtische Wohnungsgesellschaft Waiblingen nach einem herstellereigen-

abhängigen System, das minimalinvasiv und im laufenden Betrieb an die bestehenden Wärme- und Energieversorgungsanlagen angeschlossen werden kann. Ziel war es, sich durch ein digitales Heizungsmonitoring erstmals eine zentrale, konsolidierte Sicht auf Zustand und Leistungsfähigkeit der Heizungsanlagen im gesamten Bestand zu verschaffen.

Mit der digitalen Plattform von Immoconn, einem Angebot des Technologieunternehmens Juconn GmbH aus München, fand die Städtische Wohnungsgesellschaft Waiblingen im Jahr 2023 eine Lösung, die Heizungsanlagen in Echtzeit überwacht und volle Transparenz über den Betrieb und die Performance der einzelnen Anlagenbereiche ermöglicht. Statt bestehende Anlagen zu ersetzen, erweiterten erfahrene anbieterspezifische Anlagen- und Heizungsbautechniker diese nun gezielt um moderne Sensorik zur Datenerfassung.

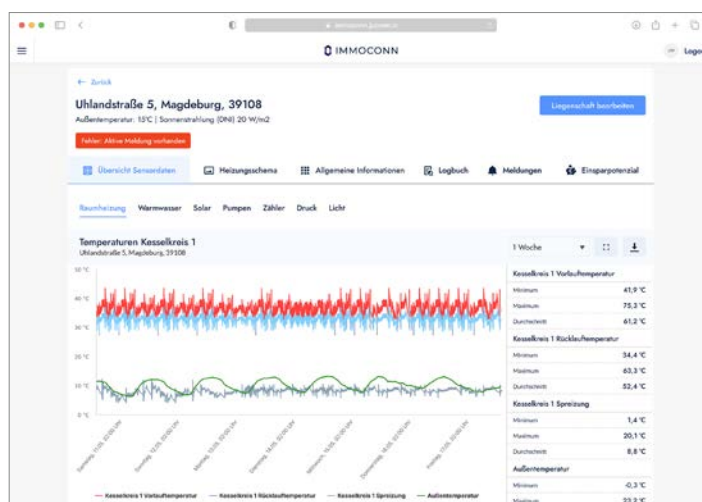
Durch die moderne Sensorik erfasst das System fortlaufend betriebsrelevante Zustände aus Raumheizung und Warmwasserbereitung – etwa Vor- und Rücklauftemperaturen, Spreizungen, Laufzeiten, Taktungen oder Pumpenleistungen. Die Daten werden sicher übertragen und auf einer zentralen Plattform gebündelt und im benutzerfreundlichen Dashboard aufbereitet. Hier analysiert die Plattform die erfassten Temperaturverläufe, Laufzeiten und Lastprofile im zeitlichen Zusammenhang und erzeugt so ein belastbares Bild des realen Anlagenbetriebs.

Operationalisierung: Kollaborative Intelligenz im Anlagenbetrieb

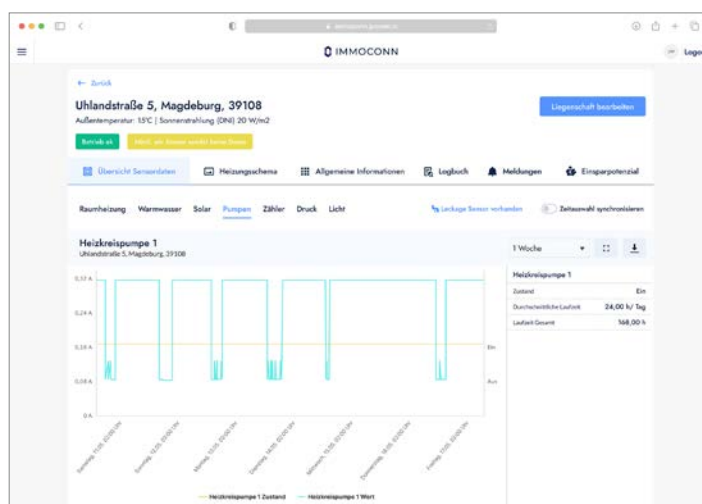
Das digitale Heizungsmonitoring schafft bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Waiblingen durch die umfassende Datenerfassung die Basis für konkrete technische und operative Entscheidungen. Im Praxisfall Waiblingen war das Ziel, die Anlagen zu optimieren und ihre Betriebssicherheit durch die Echtzeitüberwachung zu steigern. „Aus der Vergangenheit kannten wir zwei oder drei ähnliche Lösungen. Bei Immoconn gab es direkt nach der Installation aber schon erste Aha-Momente – zum Beispiel Warmwasserspeicher, die nachts komplett auskühlten und



Transparenz über Anlagenparameter und Heizkurven sowie Hinweise zu Einsparpotenzialen erhält Peter Brandstetter per Dashboard



Beispielbild eines Dashboards, das auch die Städtische Wohnungsgesellschaft Waiblingen einsetzt. Hier laufen die Sensordaten der Raumheizungen zusammen und liefern ein genaues Bild der Temperatur im Kesselkreislauf



Das Dashboard liefert auch Sensordaten der Heizkreispumpen. Mit seinen unterschiedlichen Funktionen stellt es ein umfangreiches Monitoringsystem dar, welches hilft, den Betrieb der Anlagen sicher und effizient zu steuern

am nächsten Morgen wieder aufgeheizt wurden“, berichtet Peter Brandstetter, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Waiblingen. „So etwas wäre bei normalen Kontrollen nie aufgefallen.“ Weiterhin identifizierte der digitale Heizungskeller unzureichende Pumpenleistungen sowie Luft- und Entlüftungsprobleme im System.

Solche Befunde sind kein Einzelfall. Auch in vielen anderen Beständen bleiben vergleichbare Ineffizienzen aufgrund fehlender Datentransparenz lange unentdeckt. Die umfassende Messung betrieblicher Parameter legt solche Muster offen und ermöglicht ihre systematische Auswertung. Immoconn's Heizungsbaumeister prüfen die Hinweise dann im Kontext der jeweiligen Anlagenkonfiguration, >

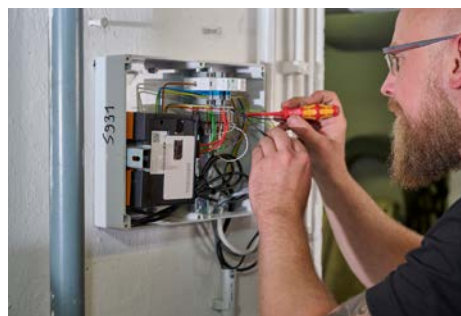
bewerten sie fachlich und leiten daraus konkrete Handlungsempfehlungen ab. Wo es technisch sinnvoll und organisatorisch gewünscht ist, lassen sich ausgewählte Parameter zudem aus der Ferne steuern, etwa mit Blick auf Regelverhalten, Betriebszeiten oder witterungsgeführte Einstellungen. So entsteht eine kollaborative Intelligenz, in der digitale Analyse und fachliche Expertise zusammenwirken, um Heizungsanlagen im Bestand gezielter, wirtschaftlicher und vorausschauender zu steuern.

Eine integrierte KI ergänzt diese Analyse, indem sie Entwicklungen über längere Zeiträume erkennt und Abweichungen strukturiert hervorhebt. Die Kontrolle verbleibt jedoch beim Fachpersonal, denn die KI greift nicht automatisiert in den Betrieb ein, sondern liefert eine datenbasierte Voranalyse.

Ergebnis: Vom digitalen Heizungskeller zur strategischen Bestandssteuerung

Ineffizienzen zeichnen sich ab, bevor sie zu Ausfällen oder Mieterbeschwerden führen. Temperaturabweichungen, auffällige Taktungen oder ungewöhnliche Lastprofile treten nicht erst im Jahresvergleich zutage, sondern im laufenden Betrieb. Gleichzeitig schafft die Vergleichbarkeit über mehrere Liegenschaften hinweg eine sachliche Grundlage für Priorisierungen – ein wichtiger Aspekt für verantwortungsbewusste Wohnungsunternehmen.

Bereits kurze Zeit nach der Inbetriebnahme zeigte sich bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Waiblingen, welchen operativen Nutzen der digitale Heizungskeller entfalten kann. So veränderte sich unter anderem die Herangehensweise bei Reparaturen und Optimierungen. „Wir können nun gezielt



Die Installation der für das Monitoring erforderlichen Messtechnik erfolgt minimalinvasiv

Komponenten in Eigenleistung austauschen und den Erfolg kontrollieren, statt wie bisher auf Komplett-austausch zu setzen“, berichtet Brandstetter. „Außerdem konnte der Ausfall einer Heizungssteuerung ohne Auswirkung für die Mieter erkannt und behoben werden“, erklärt er. Diese Erfahrungen führten dazu, dass der digitale Heizungskeller in Waiblingen schrittweise weiter ausgerollt wird; in Neubauten plant das Unternehmen ihn inzwischen direkt mit ein.

Werden Anlagenzustände also fortlaufend erfasst und eingeordnet, verändern sich Entscheidungsprozesse im Hintergrund. Wartung wird planbarer, Risiken werden früher sichtbar, Maßnahmen lassen sich nachvollziehbar priorisieren. Dies stellt gerade auch für die vorausschauende Wartung (Predictive Maintenance) einen qualitativen Sprung dar.

Fazit

Was sich in Waiblingen konkret zeigt, steht exemplarisch für die Realität vieler Wohnungsunternehmen mit heterogenen Gebäude- und Anlagenbeständen. Immoconns digitaler Heizungskeller konsolidiert bislang isolierte Heizungsdaten und schafft eine durchgängige Datengrundlage für Betrieb, Instandhaltung und wirtschaftliche Bewertung im Bestand. Er wirkt damit weniger als singuläre technische Lösung, sondern als infrastrukturelle Grundlage für einen systematischeren Anlagenbetrieb: Daten, Technik und kaufmännische Bewertung greifen enger ineinander. Aus isolierten Heizungsräumen wird ein steuerbares Portfolio. Zugleich zeigt sich, dass sich Effizienzpotenziale nicht ausschließlich über bauliche Sanierungen heben lassen. Bereits durch die Optimierung bestehender Anlagen lassen sich energetische Kennwerte verbessern, Energieverbräuche reduzieren und damit Kosten senken. Damit entwickelt er sich zu einem Instrument der laufenden Bestandsführung für fundierte Entscheidungen über Betrieb, Instandhaltung und Modernisierung.



Bei diesen Neubauten der Städtischen Wohnungsgesellschaft Waiblingen ist eine digitale Anlagenerfassung und -steuerung bereits integriert



Am 21. und 22. Oktober in Hamburg

Resilient werden. Neues wagen.

www.dw-werkstatt.de



Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diewohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von



In Kooperation mit



Produkte

Hager präsentiert neues Schaltersystem



Das neue Hager Schaltersystem ist rückwärtskompatibel zu bestehenden elektromechanischen Berker Installationen

Hager bringt mit seinem neuen Schaltersystem eine Produktlinie auf den Markt, die die Designtradition der Marke Berker in das Hager-Portfolio integriert.

Das System basiert auf einer einheitlichen Plattform im 55er-Maß und umfasst vier Linien in zwei Größen und Formen: die eckigen Varianten A.1 und A.8 sowie die abgerundeten Varianten C.1 und C.8. Neben mechanischen Schaltern sind elektronische Taster mit optionaler Matter-Unterstützung sowie KNX Secure Tastsensoren erhältlich – geeignet für Neubau und Modernisierung. Das Schaltersystem ist ab Mai 2026 verfügbar.

Weitere Informationen: www.hager.de

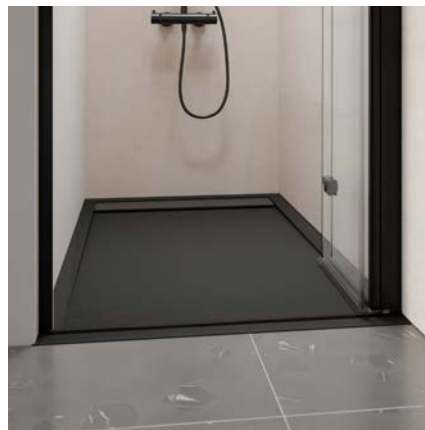
Professioneller Schutz für Heizungen

Die neue Produktgeneration von Grünbeck umfasst die Aufbereitungsgruppe ThermalIQ HC2 sowie die Füllstrecken ThermalIQ FC2 und ThermalIQ FC13i und entspricht den Normen DIN EN 1717 und VDI 2035. Die Geräte befüllen geschlossene Heizsysteme mit vollentsalztem Wasser; kombiniert mit dem Dosiermittel ThermalIQ Safe soll die Zweikomponententechnik Kalk, Korrosion und pH-Schwankungen verhindern. Die ThermalIQ FC13i richtet sich an größere Anlagen, verfügt über einen integrierten Wasserzähler und ist mit dem Leitwertmessgerät Geno-Multi-LF kombinierbar.

Weitere Informationen: www.gruenbeck.de

Duschwannen aus Mineralguss

Duschwelten erweitert sein Sortiment um Duschwannen aus Mineralguss in mehreren Farben und Größen. Neben klassischem Weiß sind die bodenebenen Wannen in Anthrazit, Steingrau und Sandstein erhältlich; als Designoberflächen stehen Marmor schwarz, Beton und Marmor weiß zur Verfügung. Die Ablaufgitter werden jeweils in der passenden Farbe mitgeliefert. Die Oberfläche ist rutschhemmend und pflegeleicht. Bei den Abmessungen umfasst das Programm fünf quadratische Varianten mit Punktablauf von 800 × 800 mm bis 1.200 × 1.200 mm sowie über 20 rechteckige Modelle mit Punkt- oder Rinnenablauf. Auf Anfrage können die Wannen individuell zugeschnitten werden. Ergänzendes Zubehör wie Einbaurahmen, Wannenfüße und Dicht-Sets ist ebenfalls erhältlich.



Rechteckige Duschwanne in der Farbe Anthrazit, hier mit Rinnenablauf

Weitere Informationen: www.duschwelten.de

Teilbarer Speicher für Wärmepumpen



Der Kombispeicher benötigt nur wenig Platz im Aufstellraum

Zewotherm ergänzt sein Wärmepumpensortiment um den teilbaren Kombispeicher Copar, erhältlich mit 536 l und 812 l. Beide Varianten sind für Wärmepumpen bis 22 kW ausgelegt und tragen die Energieeffizienzklasse A, die unter anderem durch eine Vakuumplus-Dämmung erreicht wird. Zentrales konstruktives Merkmal ist die Teilbarkeit: Der Speicher lässt sich mittig in Ober- und Unterteil trennen, was den Transport durch enge Treppenhäuser und schmale Zugänge – insbesondere in Bestandsgebäuden – erleichtern soll. Mit rund 1 m Durchmesser und etwa 2 m Höhe ist der Speicher kompakter als klassische Zwei-Speicher-Lösungen. Im Inneren trennt ein Doppelspeicherprinzip die Heizungs- und Trinkwasserzone vollständig voneinander; die Trinkwasserbereitung erfolgt hygienisch im Durchlaufprinzip über integrierte Edelstahl-Wärmetauscher. Eine Warmwasservorwärmstufe nutzt Restwärme aus dem Heizsystem zur Trinkwasservorwärmung und kann so den erforderlichen Temperaturhub der Wärmepumpe reduzieren. Eine Überströmkammer im Heizungsteil verhindert unerwünschte Durchmischungen der Speicherzonen.

Weitere Informationen: www.zewotherm.de

HAUFE

Neue Auflagen der GdW-Klassiker



4 Wochen
kostenlos
testen

So bilanziert die Wohnungswirtschaft ab 2026

Die neuen Auflagen der GdW-Kommentare sind da!

- › GdW-Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft (10. Auflage 2025)
- › GdW-Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen (4. Auflage 2025)
- › Neue Vordrucke des Jahresabschlusses für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften (Bilanz, GuV und Anhang) zur elektronischen Bearbeitung

Mehr Sicherheit, Hilfe und Erleichterung für die Mitarbeiter:Innen in der Buchhaltung und im Rechnungswesen. Testen Sie WohnungsWirtschafts Office Professional mit rechtssicherem Know-how, topaktuellen Infos und Arbeitshilfen für Ihren Erfolg in der Wohnungswirtschaft.

haufe.de/wowi-pro



Markt und Management

Hansa Baugenossenschaft erweitert Vorstand

Carsten Weißgerber ist seit dem 1. April neues Vorstandsmitglied der Hansa Baugenossenschaft eG. Weißgerber arbeitet seit mehr als 12 Jahren bei der Hamburger Genossenschaft. Zuletzt leitete er die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen und war zusätzlich Prokurist. In dieser Zeit hat er die Strukturen des Unternehmens mitgeprägt und unter anderem den Umzug in den neuen Firmensitz sowie die organisatorische Neuausrichtung begleitet. Weißgerber ergänzt fortan den Vorstand um Jana Kilian und Dirk Hinzpeter. Die Hansa Baugenossenschaft zählt rund 14.000 Mitglieder und bewirtschaftet über 10.000 Wohnungen in Hamburg.



Vorstand der Hansa: Jana Kilian, Carsten Weißgerber, Dirk Hinzpeter (von links)



KI-Wissen für Führungskräfte

Katrin Winkler, Sandra Niedermeier und Katrin J. Yuan, **KI-Wissen für Führungskräfte**, 200 Seiten, 39,99 €, Schäffer-Poeschel, ISBN 978-3-7910-6492-5

Das Buch bietet Führungskräften einen umfassenden Einblick in die Chancen und Herausforderungen der künstlichen Intelligenz. Wissenschaftlich fundiert und praxisnah vermittelt es die Grundlagen der KI und zeigt ihre strategische Integration in Unternehmensprozesse.



Deutschlands beste Vermieter ausgezeichnet

Bei einem Event in Hamburg wurden Wohnungsunternehmen mit Kundenkristallen ausgezeichnet. Gleich zwei Kristalle holten die GWG-Gruppe und die LEG Immobilien SE: Die GWG gewann den höchsten Service- sowie den höchsten Produktindex bei Unternehmen ab 10.000 Einheiten, LEG erzielte die größten Verbesserungen bei Serviceindex sowie beim Image. Weitere Preise gingen an die Wohngesellschaften Goslar/Harz GmbH (höchster Serviceindex, unter 10.000), Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG (bestes Image, unter 10.000), Meravis Immobiliengruppe (bestes Image, ab 10.000), Vonovia SE (größte Verbesserung Produktindex), Rheinwohnungsbau GmbH (bester Neuvermietungsprozess) sowie Baugenossenschaft der Buchdrucker eG (bester Schadensmeldungsprozess). Die Kristalle wurden auf Basis von Mieterbefragungen durch AktivBo vergeben.

Hubitation-Netzwerk wächst

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH ist jüngstes Mitglied von Hubitation, dem Startup-Accelerator der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Das Netzwerk fördert gezielten Austausch und die gemeinsame Entwicklung innovativer Lösungen für die Wohnungswirtschaft. Weitere „Hubitation Associates“ sind die Hofheimer Wohnungsbau GmbH, die Spar- und Bauverein eG Dortmund, die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, die Volkswohnung GmbH sowie die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH.

Treffen Sie das DW-Team auf der REA

Die Real Estate Arena (REA) findet am 10. und 11. Juni in Hannover statt. Mittendrin und stets präsent: Das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft samt Redaktionsteam. Und das sorgt für viel unterhaltsame Fachinformationen auf verschiedenen Bühnen! DW-Chefredakteurin Iris Jachertz spricht auf der REA-Hauptbühne neben anderen mit GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser dazu, wie Führung zur Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen beitragen kann. Das DW-Team treffen Sie am Haufe-Stand in Halle 4, D52 – hier erwarten Sie spannende Themen, interessante Gäste und eine erfrischende Limo! Mehr zum Programm lesen Sie in der Juni-Ausgabe von DW Die Wohnungswirtschaft!

24,1%

mehr Baugenehmigungen wurden laut Statistischem Bundesamt im Februar 2026 gegenüber dem Vorjahresmonat erteilt – insgesamt 22.200 Einheiten. Doch der GdW warnt: Kosten, Bürokratie und geopolitische Unsicherheiten bremsen den tatsächlichen Baubeginn weiterhin aus.



KWG-CEO Christoph Moossen und der neue technische Vorstand Rainer Burkhardt (von links)

Personelle Veränderung im KWG-Vorstand

Bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG gibt es einen Wechsel im Vorstand: Zum 1. April 2026 hat Rainer Burkhardt die Nachfolge von Peter Schade angetreten, der nach 34 Jahren im Unternehmen und zehn Jahren als technischer Vorstand in den Ruhestand trat.

Burkhardt ist bereits seit 2006 mit der Genossenschaft verbunden, zunächst als externer Architekt, der unter anderem die Aufstockung der Wohnhäuser am Schleischen Platz in Köln-Weidenpesch leitete. Seit 2019 gehört er fest zum Unternehmen. 2020 übernahm er die Abteilungsleitung Neubau und Sanierung und wurde 2025 zum Prokuristen bestellt. Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft bleibt Christoph Moossen.

„Bei MONTANA bin ich immer bestens informiert!“



EnergieneWS für Immobilienprofis auf den Punkt gebracht

Sie möchten die Dynamiken an den Handelsplätzen für Energie besser verstehen? Regelmäßig über Preisentwicklungen, relevante Themen und gesetzliche Neuerungen aus der Energiewirtschaft informiert sein?

Dann profitieren Sie von unserem kostenfreien Newsservice. Verständlich, praxisnah und kompakt.

Jetzt MONTANA EnergieneWS abonnieren!

Über den QR-Code oder unter:
www.montana-energie.de/energieneWS



Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 65 Jahren Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wir beraten Sie gerne zu Erdgas und Strom!
> 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de



Vorstands-Duo der Kaifu: Stefan Henze und Eric Yeung-Schüürmann (von links)

Wechsel im Vorstand der Kaifu

Eric Yeung-Schüürmann ist seit dem 1. April 2026 kaufmännischer Vorstand der Kaifu Nordland eG. Er folgt auf Gerhard Viemann, der die Position seit Dezember 2025 interimweise nach dem Ausscheiden von Dennis Voss übernommen hatte. Yeung-Schüürmann verfügt über langjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft und war zuletzt als Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer bei Wohnungsunternehmen im Landkreis Coburg tätig. Dort verantwortete er unter anderem Digitalisierungsprojekte, die Entwicklung einer Klimastrategie sowie umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Künftig wird er die wirtschaftliche Entwicklung und strategische Ausrichtung der Kaifu Nordland verantworten.

Sozialbau Kempten ist „Arbeitgeber des Jahres“

Die Sozialbau Kempten GmbH ist mit dem Top-Job-Siegel als „Arbeitgeber des Jahres 2026“ in der Kategorie 101–250 Mitarbeitende ausgezeichnet worden. Bereits 2016 und 2020 wurde das kommunale Wohnungsunternehmen prämiert. Die Auszeichnung basiert auf einer anonymen, wissenschaftlich begleiteten Mitarbeiterbefragung der Universität St. Gallen zu Arbeitsbedingungen, Führung und Entwicklungsmöglichkeiten.



Mitarbeiterwohnen in Deutschland

Philipp Deschermeier,
Pekka Sagner,
Michael Voigtländer,
Mitarbeiterwohnen in
Deutschland – Zwischen
steigender Relevanz und
fortbestehenden Hürden,
70 Seiten, Institut der
deutschen Wirtschaft,
ISSN 1864-810X

Mitarbeiterwohnen wird für Unternehmen zum strategischen HR-Instrument – doch viele scheitern an fehlenden Partnern. Die Studie liefert repräsentative Daten zur Nachfrage: Wer sucht Wohnraum für Beschäftigte, in welchen Branchen und Regionen, und warum scheitert die Umsetzung? Für die Wohnungswirtschaft eine nutzwertige Lektüre, um Bedarfe und Kooperationspotenziale gezielt einzuschätzen.

Download unter: <https://t1p.de/mitarbeiterwohnen>

Neuer Prorektor an der EBZ Business School



Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus



Prof. Dr. Torsten Bölting

An der EBZ Business School (FH) in Bochum gibt es einen Wechsel im Rektorat: Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus übergibt das Amt des Prorektors für Forschung turnusgemäß nach fünf Jahren an Prof. Dr. Torsten Bölting. Grinewitschus hält die Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der Bochumer Hochschule. Bölting ist Professor für Sozialwissenschaften mit dem Schwerpunkt Wohn- und Raumsoziologie sowie Geschäftsführer und wissenschaftlicher Leiter des InWIS-Instituts.



Bewerbungsfrist verlängert

Die Bewerbungsfrist für den Award „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ wurde bis zum 10.05.2026 verlängert. Bereits zum fünften Mal prämiert der Wettbewerb innovative Digitalprojekte der Branche. 2026 steht der Award unter dem Motto „Praxis schlägt Hype“: Gesucht werden Lösungen, die funktionieren, übertragbar sind und den Alltag in der Wohnungswirtschaft nachhaltig verändern. Bewerben können sich Teams aus Wohnungsunternehmen und Proptechs oder innovativen Technologieanbietern in fünf Kategorien: Effiziente Bewirtschaftung, Mieterinnen und Mieter im Fokus, Energie & Dekarbonisierung, Sanierung und Bauen im Bestand sowie – neu in diesem Jahr – Wohnungsneubau und Quartiersentwicklung. Die Preisverleihung findet am 10. Juni 2026 auf der Real Future Conference im Rahmen der Real Estate Arena in Hannover statt. Das Gesamtsieger-Team erhält neben der Auszeichnung eine einjährige Netzwerkpartnerschaft von Blackprint sowie ein Interview im L'Immo-Podcast von Haufe.Immobilen.

Zur Bewerbung: digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de

Finanzklima in der Wohnungswirtschaft sinkt

Der WOWI-GIX, der Gesamtindex für Finanzierungs- und Investitionsklima in der deutschen Wohnungswirtschaft der Dr. Klein Wowi Finanz AG, hat sich im zweiten Quartal 2026 spürbar eingetrübt – von 47,0 auf 43,5 Punkte auf einer Skala von 0 bis 100. Besonders das Finanzierungssentiment (WOWI-FKX) verschlechtert sich deutlich: von 43,5 auf 38,2 Punkte und damit in den negativen Bereich. Das Investitionsklima (WOWI-IXX) gibt von 50,5 auf 48,9 Punkte nach. Volatile Zinsen, strengere Bankanforderungen, steigende Inflationsrisiken und unsichere Förderzusagen erschweren laut Dr. Klein Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen.

Neuer Vorsitzender der BAG Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen

Peter Bresinski ist neuer Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) der kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Der Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) und Verbandsrat des GdW wurde auf einer Tagung der BAG Ende März in diese Positionen gewählt. Seine Stellvertreter sind Michael Jakobs, Geschäftsführer der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, sowie Ingo Wöste, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH. Gemeinsam vertreten sie die Interessen kommunaler und öffentlicher Wohnungsunternehmen im GdW.



BAG-Vorsitzender Peter Bresinski (mitte) und seine Stellvertreter Michael Jakobs (links) und Ingo Wöste

Schadens-Erkennung, -Meldung und -Abwicklung Ihre Sorgen möchten wir haben.

geswein
wir versichern die wohnungswirtschaft



TDM KI IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Und plötzlich ist Raum da

Wenn Künstliche Intelligenz Routinearbeit reduziert, entstehen die wichtigsten Ressourcen moderner Dienstleistungsunternehmen: Zeit und Raum.

Von Iris Bode

Als der Ökonom und Nobelpreisträger Philippe Aghion im März auf der Bühne der MIPIM in Cannes stand, begann er mit einer unbequemen, aber einfachen Beobachtung: Fortschritt entsteht selten dadurch, dass wir Bestehendes nur ein wenig effizienter machen. Fortschritt entsteht, wenn Innovation alte Arbeitsweisen ersetzt. Ökonomen nennen das „schöpferische Zerstörung“ – einfach gesagt: Eingefahrene Routinen verschwinden und machen Platz für Neues.

Das trifft den Kern dessen, was gerade in vielen Branchen passiert, wenn Künstliche Intelligenz auf den Plan tritt. Entsprechend lautete auch die klare Botschaft der MIPIM 2026: Die Immobilienwirtschaft experimentiert nicht mehr nur damit – KI ist inzwischen fest in den Arbeitsalltag integriert. Sie ist da, sie wird genutzt, sie wird weiterentwickelt. Eine Frage bleibt dabei jedoch: Wie setzt man KI im Unternehmen sinnvoll ein?

Kollege KI

Die unternehmerischen Anforderungen wie digitale Services und immer schnellere Reaktionen auf Mieteranfragen an die Entscheider der Wohnungswirtschaft steigen kontinuierlich. Dazu gesellen sich Herausforderungen wie Regulatorik oder Ressourcen- und Personalmangel. Viele Unternehmen arbeiten bereits heute am Limit ihrer Kapazitäten. Die klassische Antwort darauf war lange Zeit: mehr Personal. Doch diese Rechnung geht immer seltener auf.

Hier beginnt die eigentliche Bedeutung von KI für die Wohnungswirtschaft, die, wie andere Unternehmen auch, in weiten Teilen von Dokumenten, Daten, Kommunikation und Analyse lebt. Genau in diesen Bereichen entfaltet KI ihre größte Stärke. Denn es geht dabei schon längst nicht mehr nur um Datenanalyse, sondern um echte Erleichterung von Arbeitsabläufen. KI-Assistenten, wie beispielsweise der CoPilot Real Estate, unterstützen bei der Erstellung verschiedener Dokumente, geben Antworten auf Fragen, helfen dabei, Gesetze zu recherchieren und einzuordnen und generieren praktische Vorlagen für gelungene Mieterkommunikation. Immer dort, wo KI einen Teil dieser Routinearbeit übernimmt, verschwindet etwas, das lange selbstverständlich war: der permanente Zeitdruck administrativer Aufgaben. Zurück zu Philippe Aghion: Wo etwas verschwindet, entsteht etwas Neues – und zwar zwei wichtige Ressourcen: Zeit und Raum. Zeit für Gespräche mit Mieterinnen und Mietern, Raum für strategische Entscheidungen, für bessere Dienstleistungen und damit schlussendlich auch mehr Raum für Menschen.

Technologie als Führungsaufgabe

Bei aller Euphorie über die Fähigkeiten Künstlicher Intelligenz ist jedoch Vorsicht geboten: Dass Künstliche Intelligenz im Alltag unterstützt, ist nicht gleichbedeutend damit, dass KI die Arbeit übernimmt

Iris Bode

Geschäftsführerin
Haufe-Lexware
GmbH & Co. KG
FREIBURG

– oder gar Menschen ersetzt. Wenn ich mit Führungskräften über KI spreche, kommt immer dieselbe Frage: Gefährdet KI Arbeitsplätze? Meine Antwort darauf ist klar: KI verändert den Arbeitsmarkt. Ja. Meist ersetzt KI nicht ganze Berufe, sondern automatisiert einzelne Aufgaben und unterstützt Menschen bei anderen. Sie schafft Freiräume, befreit von Routine, von Standard und Repetition.

Technologie sollte Menschen nicht ersetzen – sondern sie stärker machen und Kapazitäten schaffen. Es entsteht Raum für echte Beratung und Nähe zu Kunden, Partnern und Mitarbeitern. Und nicht zuletzt geht mehr Fokus auf strategische und wert-schöpfende Aufgaben.

Konkret für die Wohnungswirtschaft heißt das: Viele Aufgaben in der Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung bestehen aus wiederkehrenden Tätigkeiten – Texte formulieren, Daten vergleichen, Dokumente prüfen, Informationen zusammentragen. KI nimmt Arbeit ab, nicht weg – und die Verantwortung bleibt immer beim Menschen.

Die eigentliche Herausforderung liegt deshalb auch nicht in der Technologie. Sie liegt in der Organisation. Technologie allein verändert noch kein Unternehmen. Die entscheidende Frage darf deshalb auch nicht lauten, ob und wenn ja, welche KI-Tools wir einsetzen. Sie lautet: Wie befähigen wir Menschen, sinnvoll mit ihnen zu arbeiten? Ich glaube, dass die Antwort auf diese Frage mit etwas sehr Einfachem beginnt: Neugier statt Skepsis. Mitarbei-

Technologie sollte Menschen nicht ersetzen – sondern sie stärker machen und Kapazitäten schaffen.

ter brauchen die Möglichkeit, KI auszuprobieren. Sie brauchen Orientierung und klare Leitlinien – aber auch die Freiheit, Erfahrungen zu sammeln. Genauso wichtig ist die Rolle von Führung. Wer KI einführt, muss Mut vorleben, den Rahmen für

Experimentieren und Sicherheit zugleich schaffen und Verantwortung übernehmen. Es geht um die bestmögliche Symbiose von Mensch und Technologie.

Mit KI das Unternehmen zukunftsfähig machen

Ich bin überzeugt: Erfolgreich sind diejenigen, die die Technologie, menschliche Fachexpertise und den Kundenfokus am besten miteinander verbinden. KI kann analysieren, strukturieren, formulieren. Menschen müssen verstehen, entscheiden und Verantwortung übernehmen. Erst im Zusammenspiel entsteht wirklicher Fortschritt.

Vielleicht liegt genau darin die spannendste Perspektive für unsere Branche: dass wir durch Künstliche Intelligenz nicht weniger, sondern bessere Arbeit leisten können. Wenn uns das gelingt, wird KI nicht nur Prozesse verändern. Sie wird die Wohnungswirtschaft ein Stück zukunftsfähiger machen – und genau darin liegt die eigentliche Chance. —

TDM INTERVIEW MIT DR. VOLKER WIEGEL UND MATTHIAS HERTER

„Wir müssen Prozesse radikal neu denken und neu gestalten.“



Bei der LEG Immobilien SE und der Meravis Immobiliengruppe werden KI-Lösungen bereits eingesetzt. Welches Potenzial darin liegt und wie weit die Wohnungswirtschaft in Sachen KI insgesamt ist, erläutern Dr. Volker Wiegel, Chief Operating Officer der LEG, und Meravis-CEO Matthias Herter.

Künstliche Intelligenz verändert die Art und Weise, wie Wohnungsunternehmen ihre Prozesse organisieren. Zwei Unternehmen, die diesen Wandel bereits aktiv gestalten, sind die LEG Immobilien SE und die Meravis Immobiliengruppe aus Hannover. Beide verfolgen unterschiedliche, aber in ihrer Ausrichtung vergleichbare Ansätze: Sie entwickeln KI-Lösungen nah am operativen Kern ihres Geschäfts – teils in Eigenregie, teils in Kooperation mit Technologiepartnern und Proptechs.

Momentan wird viel über KI gesprochen und geschrieben. Aber wenn wir auf den praktischen Einsatz von KI schau-

en, Herr Dr. Wiegel, Herr Herter: Wie weit ist da die Wohnungswirtschaft?

DR. VOLKER WIEGEL: Insgesamt sind wir noch nicht so rasend weit wie beispielsweise die Vorreiter aus der Logistik-, IT- oder Finanzbranche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Wohnungswirtschaft KI das Produkt nie ersetzen wird. Die Wohnung an sich bleibt ja immer bestehen, auch in zehn Jahren werden wir nicht in der Cloud wohnen.

MATTHIAS HERTER: Richtig, beim Thema KI steht die Wohnungswirtschaft noch ganz am Anfang, aber die Dynamik nimmt deutlich zu. Viele Unternehmen befinden sich in einer Experimentierphase und führen erste Pilotprojekte durch. Aber der strukturelle Umbruch – weg von Einzellösungen hin zu integrierten Prozessplattformen mit KI-Unterstützung – kommt noch.

In welchen Bereichen sehen Sie grundsätzlich das größte Potenzial von KI?

WIEGEL: KI kann dazu beitragen, die Bewirtschaftungseffizienz zu erhöhen und eine bestmögliche Auslastung des Assets zu erreichen. Das bedeutet, die Zeit bis zur Wiedervermietung einer Wohnung zu verkürzen und die Ausstattungsmerkmale der Wohnung oder des Gebäudes präzise zu erfassen. Diese Stammdaten sind bei einem gewachsenen Bestand ja immer eine Herausforderung, und gleichzeitig haben sie Einfluss auf die Einstufung in den Mietspiegeltabellen. Der dritte Punkt ist, dass man mittels KI und einer besseren Datenanalyse Mieteranliegen deutlich effizienter bearbeiten kann. Ein Beispiel: Ein Mieter stellt die ihm im Rahmen der Betriebskosten berechneten Hauswartkosten in Frage. Mittels KI kann man die in den Systemen vorhandenen, unstrukturierten Daten deutlich besser verarbeiten und beispielsweise nachweisen, dass der

Hauswart tatsächlich zu den vorgegebenen Zeiten im Gebäude tätig war und die vorgenommene Umlage somit korrekt ist.

Welche KI-Anwendungen haben Sie bei der LEG bereits im Einsatz?

WIEGEL: Wir arbeiten in mehreren Bereichen mit KI-Agenten, so zum Beispiel bei der Authentifizierung der Mieter, die anrufen. Der Agent prüft anhand von Name, Adresse, Geburtsdatum und Vertragsnummer, ob auch

„Das größte Potenzial liegt nicht in einzelnen Tools, sondern in der End-to-End-Automatisierung von Prozessen.“

Matthias Herter

wirklich der betreffende Mieter anruft, und stellt diesen dann an den Kundenservicemitarbeiter durch. Das funktioniert bereits in rund 60 % der Fälle. Wenn allerdings kein Geburtsdatum hinterlegt ist, funktioniert die Authentifizierung auf diese Art und Weise nicht. Ein zweites Beispiel sind Grundbesitzabgabenbescheide wie Wassergebühren, Müllgebühren, Reinigungsgebühren und Grundsteuer. Diese Bescheide sind je nach Kommune unterschiedlich aufbereitet und müssen auf die richtigen Nebenkostenschlüssel umgebucht werden. Jetzt übernimmt ein KI-Agent diese Aufgabe, sodass unsere Mitarbeiter das nicht mehr manuell machen müssen.

Gibt es noch weitere Beispiele?

WIEGEL: Am Start ist ein KI-Agent für die Bearbeitung von Betriebskosteneinsprüchen. Er liest aus dem Einspruch die Positionen aus, denen widersprochen wird, sucht die entsprechenden Rechnungen und formuliert einen E-Mail-Vorschlag für den Mitarbeiter. Im Ergebnis haben wir im ersten Quartal dieses Jahres ein Drittel mehr Einsprüche bearbeitet als im Vorjahresquartal. Und noch ein vierter Anwendungsfall: Wir haben einen fortgeschrittenen Prototyp für die automatische Rechnungsprüfung. Dieser Agent errechnet einen Score für die Wahrscheinlichkeit, dass eine Rech-

nung falsch ist und manuell geprüft werden muss.

Wie arbeiten Sie bei Meravis mit KI, Herr Herter?

HERTER: Wir setzen KI entlang der operativen Wertschöpfung ein, insbesondere in drei Bereichen: In der Mieterkommunikation arbeiten wir mit KI-gestützten Assistenzfunktionen, also Chatbot und Voicebot, und reduzieren so die manuelle Bearbeitung. Ein zweiter Punkt ist die Prozessautomatisierung: Ein KI-Agent übernimmt die Ticket-Bearbeitung bei Schadensfällen, formuliert Vorschläge für Antworttexte und unterstützt so das Backoffice. Als dritter Bereich im Aufbau ist das Wissensmanagement, das Zugriff auf strukturierte und unstrukturierte Daten bietet. Ziel ist immer, die Effizienz zu steigern und gleichzeitig die Servicequalität zu erhöhen.

WIEGEL: Total spannend wird es, wenn man aus dem derzeitigen singulären Einsatz mit verschiedenen KI-Agenten in ein neues Zeitalter kommt. KI hat das Potenzial, ähnliche Veränderungen zu bewirken, wie das bei der Einführung des PCs der Fall war.

HERTER: Das sehe ich auch so. Das größte Potenzial liegt nicht in einzelnen Tools, sondern in der End-to-End-Automatisierung von Prozessen.

weiter in diese Richtung. Bis Ende dieses Jahres wollen wir 90 % aller Prozesse automatisiert haben.

Spiri.Bo ist das Meravis-Tochterunternehmen, das Sie 2019 gegründet haben. Welche Rolle spielt es in diesem Prozess?

HERTER: „Spiribo“ war ursprünglich als Mieterapp konzipiert, ist heute aber eine Prozessautomatisierungsplattform, also das Ökosystem zwischen ERP-System und Mieter. „Spiribo“ hat einen Connecting Hub auf der einen Seite zum Mieter und auf der anderen Seite zum ERP-System. Die Plattform analysiert das Anliegen, findet eine Lösung und spielt diese an Mieter und ERP-System zurück.

Überflüssig wird das ERP-System dadurch aber nicht?

HERTER: Nein. Das ERP-System bleibt das Backbone für Finanzprozesse, Planning und Controlling, aber nicht für die wohnungswirtschaftlichen Prozesse. Ein ERP-System ist gar nicht darauf ausgelegt, alle Prozesse abzubilden. Wir sprechen jetzt ja auch über Microsoft Teams miteinander und nicht über ein ERP-System.

WIEGEL: Das ERP-System wird es auch in Zukunft geben. Dabei teile ich die Einschätzung von Herrn Herter: Das ERP-System ist nicht der Ort für

„KI wird die Abläufe in der Wohnungswirtschaft transformieren. Die Wohnung bleibt aber erhalten, das Geschäftsmodell wird also nicht revolutioniert.“

Dr. Volker Wiegel

So können Mieteranliegen wie die Wohnungsgeberbescheinigung oder die Hundegenehmigung vollautomatisch bearbeitet werden. Auch in der Schadensbearbeitung liegt ein großes Potenzial: KI kann über ein Foto feststellen, um welchen Schaden es sich handelt, und selbständig den Handwerker mit der Behebung des Schadens beauftragen. Wenn beispielsweise die Heizung ausgefallen ist, spielen wir die Meldung in die Prozessplattform „Spiribo“ ein, und der Mieter bekommt eine Mitteilung, dass der Handwerker beauftragt ist. Ähnliches gilt für Aufzugsstörungen. Die Entwicklung geht

alle Prozesse. Wir planen deshalb die Einführung einer neuen Software, die sämtliche Kundenkontakte steuert und bearbeitet. Nach einem einjährigen Auswahlprozess haben wir uns für „Service Now“ entschieden, ein US-Unternehmen aus dem Silicon Valley. Damit können wir alle unsere Anforderungen erfüllen, ohne selbst eine Software entwickeln zu müssen. Ziel ist, dass jeder operativ tätige Mitarbeiter nicht mehr im ERP-System – bei uns ist das SAP – arbeitet, sondern nur noch auf dieser Service-Now-Plattform. Diese Prozesse fließen dann eins zu eins in das ERP-System ein. >

Viele KI-gestützte Lösungen kommen von Entwicklern, die erstmal gar nichts mit der Wohnungswirtschaft zu tun haben. Sollte die Wohnungswirtschaft selbst aktiver werden bei der Entwicklung von KI-Lösungen?

HERTER: In der Wohnungswirtschaft haben wir in der Regel keine Forschungs- und Entwicklungsabteilung, da die Branche sehr kleinteilig strukturiert ist. Da grenzt es sicherlich an Überforderung, wenn jedes Unternehmen sich selbst auf die Reise begibt. Wir sind aber ein bisschen größer und haben schon vor etwa 15 Jahren, allerdings erfolglos, versucht, unser erstes digitales Produkt – eine Quartiers-App – auf den Markt zu bringen. Später haben wir weitere Produkte entwickelt, bis wir gemerkt haben, dass es in der Wohnungswirtschaft eigentlich um Prozessautomatisierung und Kosteneinsparung geht. Das können wir durch Digitalisierung

„Ziel ist immer, die Effizienz zu steigern und gleichzeitig die Servicequalität zu erhöhen.“

Matthias Herter

und KI erreichen. Wenn man das aus sich selbst heraus entwickelt, geht das wesentlich schneller und effizienter, als wenn man auf externe Lösungen baut.

Die LEG hat den Wettbewerb „Props Pitch“ initiiert, der praxisnahe Lösungen von Proptechs prämiert. Welches Potenzial haben solche Tools für die Wohnungswirtschaft?

WIEGEL: Das muss man differenziert beantworten. Es gibt am Markt zum Beispiel tolle Telefonie-Bots. Man muss also nicht alles selbst entwickeln. Manchmal orientieren sich die Proptechs aber nicht an den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft. Deshalb ist es wichtig, solche Lösungen gemeinsam zu entwickeln.

HERTER: Wir haben einen eigenen Chatbot namens „Lisah“ entwickelt. Dieser nimmt Anrufe zunächst am Abend an und dann, wenn alle Mitarbeiter im Gespräch sind. Später wird

„Lisah“ alle Anrufe entgegennehmen, woraus sich eine erhebliche Kosteneinsparung ergibt. Ein Anruf, der von einem Mitarbeiter angenommen wird, kostet ungefähr 15 €, während die Bearbeitung eines über den Voicebot aufgenommenen Tickets 1,50 € kostet. Es stimmt aber schon, dass es durchaus brauchbare Lösungen gibt, die von der Proptech- oder Wowitech-Seite kommen – etwa in Bezug auf die Vermietung, die Heizungssteuerung oder die Kundenbefragung. Oft sind Proptechs aber zu technologiegetrieben. Herausforderungen sind die fehlende Integration ihrer Lösungen in bestehende Systeme und die mangelnde Skalierbarkeit. Erfolgreich sind diejenigen Tools, die in reale Prozesse eingebettet werden, die echten Effizienzgewinn liefern und die operativ – und nicht nur im Pitch – funktionieren.

Um selbst KI-Lösungen zu entwickeln, haben Sie bei Meravis eine KI-Taskforce ins Leben gerufen. Wie arbeitet diese?

HERTER: Die in diesem Jahr gestartete Taskforce identifiziert Use Cases, bringt die Pilotierung voran und bewertet dann, wie der Impact auf unser Business ist. Wenn eine solche Lösung erfolgreich ist, skalieren wir sie. Zuständig dafür ist eine Einheit, die wir digitale Transformation nennen und die aus der operativen Führung, der IT-Führung, der Digitalisierungsführung sowie der Unternehmens- und Innovationsführung besteht.

Entwickelt die LEG ihre KI-Agenten innerhalb des Hauses?

WIEGEL: Wir arbeiten zwar mit dem Beratungsunternehmen One Thousand zusammen, wollen solche Agenten perspektivisch aber selbst entwickeln. Derzeit wechseln wir mehr in ein Co-Development. Beim Thema Rechnungsprüfung beispielsweise arbeiteten wir versuchsweise mit externen Dienstleistern, waren aber von den Ergebnissen sehr ernüchtert. Deshalb führten wir einen „Hackathon“ durch und merkten, dass die neuen KI-Modelle extrem weit sind und sehr gut Bilder auslesen, also zum Beispiel erkennen, wenn ein Foto nicht zum Auftrag passt.

In vielen Bereichen setzt die LEG auf Kooperationen und Joint Ventures mit anderen Unternehmen. Ist das der Königsweg?

WIEGEL: Das würde ich nicht sagen. „Service Now“ kaufen wir ja von der Stange und passen die Software dann an unsere Bedürfnisse an. Der Königsweg ist immer das, was sinnvoll ist. Wenn es keine Lösungen von der Stange gibt, ist es gut, sich mit jemandem auf den Weg zu machen, zu dem man Vertrauen hat. Unser Vorteil ist, dass wir größer sind als eine Genossenschaft mit tausend Woh-

„KI kann dazu beitragen die Bewirtschaftungseffizienz zu erhöhen, um so eine bestmögliche Auslastung der Assets zu erreichen.“

Dr. Volker Wiegel

nungen. Für sie ergibt es keinen Sinn, über eigene Entwicklungen nachzudenken.

Zum Schluss ein Blick in die Zukunft: Wird KI die Wohnungswirtschaft insgesamt komplett verändern, oder werden dadurch lediglich Prozesse effizienter gestaltet?

WIEGEL: KI wird die Abläufe in der Wohnungswirtschaft transformieren. Die Wohnung bleibt aber erhalten, das Geschäftsmodell wird also nicht revolutioniert. Dennoch ist es zu kurz gedacht, mit KI nur die bestehenden Prozesse zu optimieren. Denn aufgrund der neuen Möglichkeiten können und müssen wir Prozesse radikal neu denken und neu gestalten.

HERTER: Die größte Disruption wird durch vollautomatisierte, KI-gesteuerte Prozessketten kommen. Die Abwicklung wird ohne menschlichen Eingriff erfolgen, und das verändert Kostenstrukturen, Rollenbilder und am Ende auch Geschäftsmodelle. In ferner Zukunft ist es durchaus denkbar, dass man das ganze Geschäft über eine Plattform abwickelt und nur noch wenige Mitarbeiter die digitalen Assistenten steuern.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.

Wie AktivBo mit KI für die Immobilienbranche echten Mehrwert schafft

AktivBo, Marktführer für Mieterbefragungen, unterstützt Immobilienunternehmen, Mieterfeedback zu erfassen, zu analysieren und umzusetzen. Dabei setzt das Unternehmen auf KI in seinen Services für spürbar höhere Mieterzufriedenheit, Effizienz und Rentabilität.



AktivBo Analytics

Neben quantitativen Auswahlfragen erhebt AktivBo weltweit jährlich über 1,2 Millionen Textantworten. In der Analyseplattform AktivBo Analytics werden diese qualitativen Daten systematisch ausgewertet und liefern tiefere und genauere Einblicke in das Mietererlebnis durch KI-Analysen.

Mithilfe von Themenmodellierung und Sentimentanalyse lassen sich Muster erkennen, Antworten strukturieren und konkrete Maßnahmen ableiten.

„In der Analyse von Textantworten schafft KI Mehrwert durch maßgeschneiderte Auswertungen auf Basis der eigenen Worte der Mieter. Mehr als 70 Prozent der Befragten ergänzen ihre Bewertungen durch Textantworten. Da unsere Sentimentanalyse auf eigenen Methoden und tiefem Branchenwissen basiert, bietet sie einen großen Mehrwert gegenüber generischen Lösungen“, sagt Jon Svensson, CEO von AktivBo.

KI-gestützte Handlungsempfehlungen mit Zeit- und Kosteneinschätzungen erleichtern die Priorisierung im Tagesgeschäft. Besonders wertvoll ist die Analyse für Unternehmen, die sich auf bestimmte Themen konzentrieren, wie Außengelände oder Sicherheit.

Verantwortungsvolle KI und hohe Datensicherheit

Die KI-Strategie von AktivBo orientiert sich an den Bedürfnissen der Kunden. Datensicherheit hat dabei höchste Priorität: Alle Lösungen sind DSGVO-konform,

Umfragedaten werden nach der Verarbeitung gelöscht und nicht als Trainingsdaten genutzt. Zudem setzt das Unternehmen auf europäische KI-Anbieter und berücksichtigt Nachhaltigkeit.

AktivBo Labs: Innovationsplattform mit Kundenfokus

Mit AktivBo Labs hat das Unternehmen eine Innovationsplattform geschaffen, in der neue Funktionen gemeinsam mit Kunden entwickelt werden. Ziel ist eine kontinuierliche, praxisnahe Weiterentwicklung.

„Ein wachsender Schwerpunkt liegt auf prädiktiver Analyse. Wir arbeiten daran, Funktionen zu entwickeln, die Nutzern sagen, was wann zu tun ist“, erklärt Anton Persson, CTO bei AktivBo. Für Immobilienunternehmen, die proaktiv mit der Mieterzufriedenheit umgehen wollen, bietet AktivBo damit einen klaren Wettbewerbsvorteil.

AktivBo GmbH
Schauenburgerstraße 55–57
20095 Hamburg
Tel. +49 40 356 75 060
info@aktivbo.de
www.aktivbo.de

AktivBo

TDM KÜNSTLICHE INTELLIGENZ UND ERP-SYSTEME

Die Streitfrage: Mensch oder KI-Agent?

Künstliche Intelligenz wird die Landschaft der ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) grundlegend verändern. Darüber sind sich die Anbieter wohnungswirtschaftlicher ERP-Systeme einig. Doch wie schnell wird dieser Prozess voranschreiten? Und werden schon bald KI-Agenten ganz ohne menschliches Zutun Entscheidungen treffen?

Von Christian Hunziker

Fragt man führende Entwickler von wohnungswirtschaftlicher Software nach der Bedeutung von KI für ihr Geschäftsfeld, so bekommt man ganz ähnlich klingende Antworten. „KI ist im ERP-Umfeld ein Gamechanger“, sagt Björn Jüngerkes, CEO

der Dr. Klein Wowi Digital AG. Denselben Begriff verwendet Harry Thomsen, CEO der Aareon Group, wenn er festhält: „KI ist ein echter Gamechanger – sie hilft der Immobilienbranche, ihre zentralen Herausforderungen zu meistern und ihre Chancen zu nutzen.“ Und auch Dr. Christian Westphal, CEO der Crem Solutions GmbH & Co. KG, erklärt: „Wir sehen großes Potenzial in KI-Technologien.“

Sind sich die Akteure also einig? Nein, das ist nicht der Fall. Vielmehr gibt es in zwei Punkten sehr unterschiedliche Auffassungen: zum einen bei der Frage, wie sich das Verhältnis von KI-Assistenzsystemen zu klassischen ERP-Systemen verhält, und zum anderen bei der Frage, wie schnell sich solche KI-Lösungen durchsetzen werden und welche Bedeutung dabei dem Menschen noch zukommen wird.

KI übernimmt Aufgaben

Zunächst zur Frage, in welchem Tempo KI die ERP-Landschaft verändern wird. Schon bald, lautet die Antwort der Domus Software AG. „Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich die gesamte Wert-

schöpfungskette rund um die Immobilie zunehmend über spezialisierte Agenten abbilden und automatisieren lässt“, sagt Stephanie Kreuzpaintner, CEO der Domus Software AG. Bereits jetzt hat ihr Unternehmen eine browserbasierte Lösung entwickelt, die durch den Einsatz von KI-Agenten einen sehr hohen Automatisierungsgrad erreicht. Erste Pilotkunden haben diese Lösung namens Domus Novio bereits in der Buchhaltung im Einsatz; am 22. Juni soll die KI-basierte Assistenzplattform für alle Domus-Kunden verfügbar werden, zunächst allerdings nur in der WEG-Verwaltung. Die Mietverwaltung wird nach Unternehmensangaben zu einem späteren Zeitpunkt vollständig integriert und einsatzfähig sein.

Wie das Ganze funktioniert, erklärt Stephanie Kreuzpaintner so: „Datensätze werden nicht mehr ausschließlich über klassische Eingabemasken erfasst. Stattdessen füllen intelligente Agenten die Datenbank über gezielte Fragestellungen und automatisierte Prozesse.“ Auch die Buchhaltung ist laut Kreuzpaintner bereits heute durch den Einsatz von KI zu einem sehr hohen Grad automatisiert. Derzeit umfasst Domus Novio außerdem unter anderem die gesamte Stammdatenverwaltung und die Abrechnung. „Die Anzahl und Fähigkeiten der eingesetzten Agenten“, sagt die Domus-Chefin, „wachsen jedoch kontinuierlich, sodass sich der Funktionsumfang laufend erweitert.“ Grundsätzlich handle es sich beim neuen Produkt nicht mehr um eine Software im traditionellen Sinn, sondern um eine Automatisierungsplattform unter Einsatz von KI-Agenten.



Christian Hunziker
freier Immobilien-
journalist
BERLIN



Während KI-Assistenten Routineaufgaben übernehmen und Prozesse im Hintergrund automatisieren, können sich Mitarbeitende auf das Wesentliche konzentrieren – die direkte Arbeit mit den Mietern

Aareon mit virtueller Assistenz

Ebenfalls stark auf KI-Assistenten setzt Branchenriesen Aareon. Er führte im Juli 2025 seine virtuelle Assistenz namens AAVA ein. Diese deckt drei Bereiche ab. „AAVA Kommunikation“ ermöglicht als Chat- und Voicebot die automatische Erfassung und Beantwortung von Kundenanfragen (siehe auch Seite 48-51 in dieser DW). „AAVA Wissensmanagement“ bietet Zugang zu internen Informationen und unterstützt bei der Erstellung von Dokumenten. „AAVA ERP“ schließlich übernimmt Routinetätigkeiten im ERP-System wie zum Beispiel die Vorverarbeitung des Posteingangs und die Rechnungskontierung.

„AAVA ist beispielsweise in der Lage, in einem Schreiben verschiedene Anliegen zu erkennen und diese in die richtigen Kanäle des Unternehmens weiterzuleiten“, erläutert Oliver Luttmann, Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH. Daraus ergibt sich nach seinen Worten ein erhebliches Einsparpotenzial. Mehr noch: „Die KI-Assistenz ist inzwischen in der Lage, die Prozesse komplett oder partiell zu übernehmen – je nach Wunsch unseres Kunden.“

Die Fragen der Skeptiker

„Prozesse komplett übernehmen“? Da wird Dr. Christian Westphal von der Crem Solutions GmbH & Co. KG (ERP-System IX Haus) hellhörig. „Andere Marktteilnehmer setzen auf autonome Agenten, wir hingegen erst dann, wenn sie echten Mehrwert im täglichen Arbeiten schaffen“, sagt er. KI hat für Westphal allerdings tatsächlich Potenzial, und zwar überall dort,

wo man Prozesse automatisiert durchführen möchte, wie etwa bei der Zuordnung von Rechnungen auf dem richtigen Konto.

Dennoch gibt Westphal zu bedenken: „So leistungsfähig KI auch ist, ohne homogene und strukturierte Daten bleibt sie fehleranfällig.“ Für ihn ist KI „das beste und erste Mittel, wenn sie wirklich Sinn stiftet. Aber KI ist nicht das Allheilmittel für alles, was wir in der Vergangenheit verschlafen haben. Damit KI ihre Wirkung entfalten kann, müssen wir zunächst unsere Hausaufgaben machen. Und das bedeutet in erster Linie, die Daten sauber aufzubereiten.“

Wie zuverlässig ist die KI?

Ein zweites Argument, das für eine gewisse Skepsis spricht, nennt Björn Jüngerkes CEO der Dr. Klein Wowi Digital AG, Anbieterin des ERP-Systems Wowiport. Er ist nach eigenen Worten „vorsichtig mit KI, weil sie an bestimmten Stellen immer noch haluziniert und ihre Zuverlässigkeit gering ist“. Bei Buchungen etwa werde es schwierig, wenn sich die Mitarbeiter nicht auf das System verlassen könnten. „Wir möchten“, betont Jüngerkes, „unseren Kunden KI-Lösungen anbieten, die wirklich funktionieren.“

Gleichzeitig räumt er ein, dass die Large Language Models (LLM) heute deutlich zuverlässigere Ergebnisse liefern als vor einigen Monaten und dass die Zahl der Anwendungsfälle zunimmt. Sein Unternehmen testet deshalb derzeit einen eigenen Chat-Assistenten namens Wowiiq Chat. „Ein Ziel ist dabei, dass die Anwender automatisch Auswertun- ➤

Hallo, ich bin AAVA.

Aareon Virtuelle Assistenz.



AAVA
Kommunikation



AAVA
Wissens-
management



AAVA ERP

Die KI-Assistenz von Aareon, AAVA, automatisiert Routineaufgaben und integriert sich in bestehende Systeme

gen bekommen, dass das System also zum Beispiel diejenigen Mieter nennt, die die letzte Miete nicht bezahlt haben“, erläutert Jüngerkes. Ein weiteres wichtiges Thema ist nach seinen Angaben die Dokumentenerkennung, die es ermöglicht, E-Mails, Tickets und andere Dokumente automatisch dem richtigen Vorgang zuzuordnen.

Grundsätzlich ist Jüngerkes überzeugt, dass kein Weg am Einsatz von KI vorbeiführt. „Als ERP-Anbieter müssen wir einer der großen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft, dem Fachkräftemangel, entgegentreten und den Wohnungsunternehmen ERP-Systeme zur Verfügung stellen, die den Mitarbeitenden möglichst viel Arbeit abnehmen und auf die sich die Mitarbeitenden sowie die Unternehmen verlassen können“, begründet er dies. Eine Wohnungskündigung beispielsweise werde dann so verarbeitet, dass das System alle Prozesse übernehme und der Mitarbeiter dies am Ende nur noch kontrolliere. „Die Wohnungsunternehmen“, sagt Jüngerkes, „werden sich auf die wichtige Arbeit an den Mietern konzentrieren können, während die Backoffice-Prozesse vom System erledigt werden.“

Haufe-Lexware lanciert KI-Assistenten

Daran, dass das möglich wird, arbeitet auch die Haufe-Lexware GmbH & Co. KG (zu der auch die „DW Die Wohnungswirtschaft“ gehört). Das Unternehmen hat im Oktober 2025 seinen KI-Assistenten CoPilot RE auf den Markt gebracht. Dieser beantwortet selbständig Fragen rund um das Miet- und Wohnungseigentums-

recht, übernimmt Routineaufgaben und unterstützt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Erstellung von Dokumenten von der Eigenbedarfskündigung bis zur Einladung zur Eigentümerversammlung.

„Der KI-Assistent CoPilot RE basiert auf den rechtssicheren und aktuellen Inhalten unserer Online-Fachdatenbanken“, erklärt Miron Schneckenberger, Chefredakteur und Teamleiter der Fachredaktion Immobilien bei Haufe-Lexware. Die Nutzerinnen und Nutzer können damit sicher sein, dass der Assistent nur auf geprüfte und seriöse Quellen zugreift. Integriert ist der CoPilot RE in den beiden Officeprodukten Verwalterpraxis Professional und Verwalterpraxis Gold. „Bei der Weiterentwicklung des CoPilot RE berücksichtigen wir das Feedback der Kunden“, blickt Schneckenberger in die Zukunft. „Konkret in der Pipeline sind ein Dokumenten-Upload und die Vereinfachung der Nutzung mittels Prompt-Vorlagen.“

Der KI-Assistent von Haufe-Lexware richtet sich an Verwaltungsunternehmen. Dabei muss es aber laut Schneckenberger nicht bleiben: „Mittelfristig“, sagt er, „sollen auch Kunden von ERP-Anbietern mittels API-Schnittstellen auf den KI-Assistenten zugreifen können.“ API-Schnittstellen sind Programmierschnittstellen, die es unabhängigen Anwendungen ermöglichen, miteinander zu kommunizieren. Sie werden, davon ist Schneckenberger überzeugt, in Zukunft ein wichtiges Geschäftsfeld sein.

Innerhalb oder außerhalb des ERP-Systems?

Damit ist die zweite Frage angesprochen, auf die Branchenvertreter unterschiedliche Antworten geben: Sollen die KI-Lösungen innerhalb des ERP-Systems laufen, oder sollen sie als selbständige Lösungen konzipiert sein, die mittels Schnittstellen mit unterschiedlichen ERP-Systemen verbunden werden?

Eine eindeutige Meinung dazu hat Aareon-Deutschland-Chef Oliver

Luttmann. „Eine integrierte KI hat den entscheidenden Vorteil, dass sie direkt in den Prozessen wirkt“, sagt er. „Nur da kann eine KI zur Assistenz der Anwendenden werden.“ Konsequenterweise ist die Aareon-KI-Assistenz AAVA Teil der hauseigenen Systeme. AAVA Kommunikation beispielsweise lässt sich in Wodis Yuneo, Wodis Sigma, SAP Blue Eagle und Immotion sowie perspektivisch auch in Wowinex integrieren.

Während auch Domus die KI-Funktionen als Teil des eigenen Systems sieht, fahren Dr. Klein Wowi Digital und Crem Solutions zweigleisig. „Wir entwickeln selbst interne KI-Lösungen“, sagt Björn Jüngerkes von Dr. Klein Wowi Digital. „Wir planen aber auch, externe KI-Lösungen an unser ERP-System anzubin-

„Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie zunehmend über spezialisierte Agenten abbilden und automatisieren lässt.“

Stephanie Kreuzpaintner
CEO, Domus Software AG

den, um unseren Nutzern größtmögliche Mehrwerte zu bieten.“

Crem Solutions baut seine Lösungen laut Dr. Christian Westphal sogar auf drei Säulen auf: erstens auf der KI-Kompetenz des Mutterkonzerns Nemetschek, zweitens auf eigenen Entwicklungen und drittens auf Lösungen von externen Partnern. „Wichtig ist uns dabei, dass der Prozess übergreifend funktioniert und dass der Kunde entscheiden kann, ob die Funktion Teil des ERP-Systems ist oder an dieses angedockt wird“, erklärt Westphal. Als Beispiel nennt er die Zusammenarbeit mit dem Proptech Casavi: „Dieses erkennt bei einer Schadensmeldung automatisch, welche Gewerke für die Beauftragung in Frage kommen. Abhängig vom definierten Prozess des Kunden wird der Auftrag dann entweder direkt über Casavi ausgelöst, oder die Meldung wird in unserem ERP-System IX Haus weiterbearbeitet.“

Auch führende Wohnungswirtschaftler als Anwender von ERP-Systemen sind sich in diesem Punkt nicht einig. Während beispielsweise Lars Holborn, der Vorstand der Berliner Gesobau AG, sämtliche Prozesse innerhalb des ERP-Systems abgebildet sehen will, sagt Dr. Volker Wiegel, Chief Operating Officer der

LEG Immobilien SE: „Das ERP-System ist nicht der Ort für alle Prozesse.“ (siehe Interview auf Seite 32–33)

Kommt die Super-KI?

Ob es überhaupt noch klassische ERP-Systeme braucht? Sie werden noch existieren, aber in anderer Form als heute, antwortet Björn Jüngerkes. „KI wird voraussichtlich in fünf Jahren den Großteil der Prozesse der ERP-Systeme steuern“, prognostiziert er. „Die ERP-Systeme werden in fünf Jahren nicht mehr so aussehen wie heute – aber nicht schon in wenigen Monaten, wie das andere Marktakteure glauben.“

Dr. Christian Westphal hält zwei Szenarien für möglich. „Entweder bleibt das ERP-System der zentrale Gatekeeper und wird durch KI deutlich effizienter“, nennt er das eine. Das andere Szenario: „Eine Super-KI übernimmt irgendwann sämtliche Aufgaben. Als Softwarehersteller halten wir derzeit das erste Szenario für realistischer, sehen das zweite jedoch nicht mehr so fern wie noch vor fünf Jahren.“

Und wo bleibt der Mensch? Oliver Luttmann von Aareon gibt darauf eine möglicherweise tröstliche Antwort: Zwar übernehme die KI immer mehr Aufgaben – aber „das letzte Wort behält der Mensch“. —

Partner der
Immobilienwirtschaft

Heizungsanlagen digitalisieren – Effizienz steigern

Sparen Sie bis zu 24 % Energie* – mit
dem GK4.0 Heizungsprofi von Vodafone.



Jetzt Whitepaper
kostenlos anfordern –
einfach QR-Code
scannen oder unter:
**vodafone.de/whitepaper-
heizungsprofi**



* KI-ENERGY-Projektbericht; <https://www.mdpi.com/1996-1073/17/24/6290>

Stand: April 2026

Anbieter in BW, Hessen, NRW: Vodafone West GmbH, in allen übrigen Bundesländern:
Vodafone GmbH, beide Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

TDM DAS PROJEKT „WOHWI-GPT“ DER GDW-FAMILIE VOR DER FERTIGSTELLUNG

Individuelle Frage – prompte Antwort

Arbeitshilfen, Studien, Rundschreiben, Branchen-
auswertungen: Die wohnungswirtschaftlichen Ver-
bände unterstützen ihre Mitgliedsunternehmen mit
wertvollem Wissen. Über eine KI-Plattform kann es
von diesen nun abgerufen, zusammengefasst und
je nach Kontext weiterverarbeitet werden.

Von Timo Wanke und Arne Rajchowski

Welche Rechte und Pflichten habe ich als Vermieter, wenn meine Mieterin ein Balkonkraftwerk installieren möchte? Wie verfasse ich am besten ein Mieterschreiben, das einen Drohnenflug zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten ankündigt, und welche Punkte sind unabdingbar für eine interne Richtlinie zur KI-Nutzung?

Komplexe Fragen, die viele der Mitarbeitenden in den 3.000 Wohnungsunternehmen betreffen und bei denen die Regionalverbände als erste Ansprechpartner gern sowohl im persönlichen Gespräch als auch mit umfangreichen Dokumenten weiterhelfen. Mit zunehmender Komplexität der regulatorischen Vorgaben für die Branche erhöht sich jedoch der Umfang an Arbeitshilfen, Positionspapieren & Co.

Mit generativer KI durch den Informationsdschungel

Um auch bei zunehmender Komplexität den Überblick zu behalten und anstehende Aufgaben schneller zu bewältigen, finden KI-Anwendungen auch in der Wohnungswirtschaft immer häufiger Anwendung – sei es bei der Erstellung allgemeinen Schriftverkehrs über den Microsoft-Copilot oder die Recherche zu Fachthemen über den Google-eigenen KI-Assistenten Gemini.



Timo Wanke
Wiss. Mitarbeiter
Digitalisierung und
Demografie
GdW
BERLIN

Auch wenn Reaktionsgeschwindigkeit und Fähigkeiten der öffentlich zugänglichen KI-Lösungen beeindruckend sind, gibt es bei der Anwendung im Geschäftskontext Einschränkungen: Allgemeine KI-Lösungen haben eine wenig spezifische und zum Teil veraltete Wissensbasis – dort wo die Wissensdatenbank keine eindeutigen Erkenntnisse liefert, wird nicht selten von der KI halluziniert, also Texte ohne Faktengrundlage ergänzt. Was bei oberflächlichen Recherchen nicht weiter auffällt, kann insbesondere bei sensiblen oder schnelllebigen Themen wie Mietrechtsfragen oder bei laufend aktualisierten Branchenstatistiken zum Qualitätsrisiko werden.

Das Potenzial von KI-Lösungen kombiniert mit eigenem Wissen

Viele Unternehmen in der Wohnungswirtschaft diskutieren die Bereitstellung und Nutzung individualisierter KI-Umgebungen. Wichtige Fragen sind dabei: Wie behalten wir die Kontrolle über unsere Datenbestände? Und wie können wir unsere Aufgaben und Prozesse mit den Vorteilen von öffentlich verfügbaren KI-Lösungen verbinden?

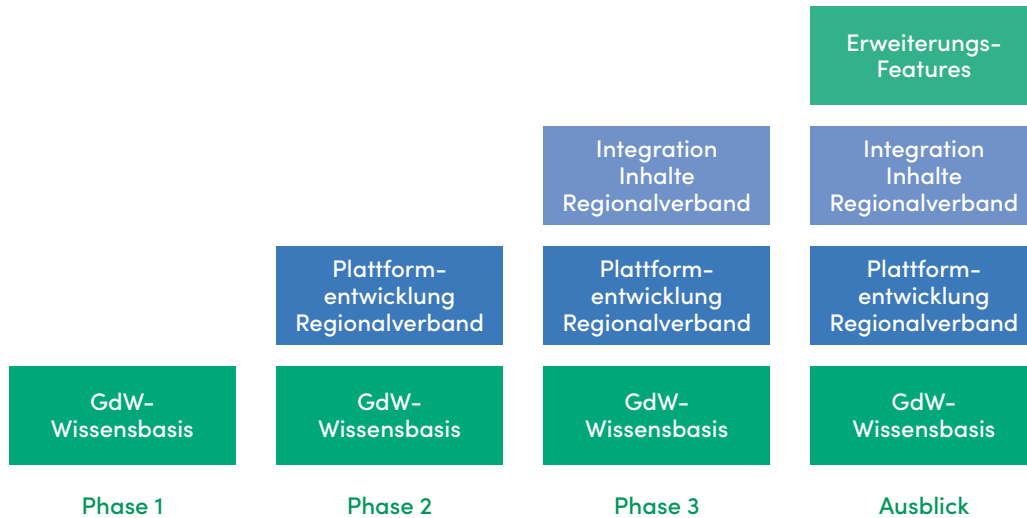
Ein entscheidender Vorteil individualisierter KI-Umgebungen ist folgender: Sie schaffen Potenziale für eigene Entwicklungen, beispielsweise bei der Einbindung von unternehmensinternen Wissensdatenbanken, der Vordefinition themenspezifischer Agenten oder der



Arne Rajchowski
Referatsleiter
Digitalisierung &
Smart Energy
GdW
BERLIN

Architektur und Vorgehensweise für das Projekt „WohWi-GPT“

Grundstruktur und Prozessaufbau sehen eine schrittweise Entwicklung vor und ermöglichen ein Zusammenspiel zwischen den jeweiligen Wissensdatenbanken des GdW und seiner Regionalverbände



Quelle: GdW

Anbindung bestehender CRM-, ERP- oder anderer Software-Lösungen, die Datenbestände beinhalten oder verantwortlich sind für die Ausführung von Prozessen.

Oftmals benötigen die Mitarbeitenden hingegen nicht nur bei unternehmensspezifischen Prozessen Hilfe, sondern haben branchenspezifische Fragen, die unter Umständen weit über den Kenntnisstand der internen Wissensdatenbank hinausgehen. Hierfür suchte die GdW-Verbandefamilie eine Lösung beziehungsweise entwickelte sie gemeinsam.

Das Projekt „WohWi-GPT“: Verbandswissen sinnvoll strukturieren

Das Projekt „WohWi-GPT“ bietet den entscheidenden Rahmen. Das Projekt skaliert den beschriebenen unternehmensinternen Ansatz auf die gesamte Branche. Es realisiert im Grunde eine brancheninterne KI-basierte Wissensdatenbank.

Das Projekt „WohWi-GPT“ basiert technisch auf drei Komponenten:

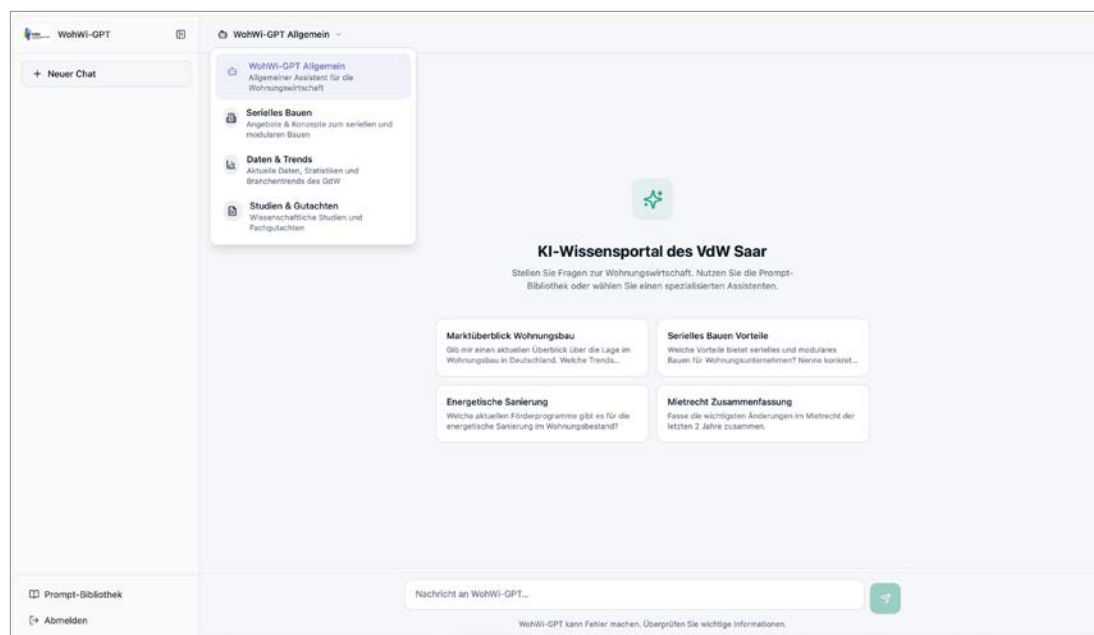
- Im Hintergrund steht eine eigenständige KI-Plattform des Softwareunternehmens Adesso. Diese realisiert alle KI-Funktionalitäten sowie die Anbindung der notwendigen KI-Sprachmodelle (LLMs, Large Language Models). Hierfür ist im ersten Entwicklungsschritt eine bekannte ChatGPT-Version nutzbar.
- Die Oberfläche für den Nutzer ähnelt dem bekannten ChatGPT, basiert aber auf der Open-Source-Lösung Libre Chat.

- Die dritte Architektur-Komponente ist die zentrale GdW-Wissensdatenbank, bestehend aus unter anderem Arbeitshilfen und Rundschreiben. Diese Wissensdatenbank stellt neue Dokumente automatisiert bereit, entfernt nicht mehr aktuelle oder veraltete Dokumente und wird dafür aktiv vom GdW betreut.

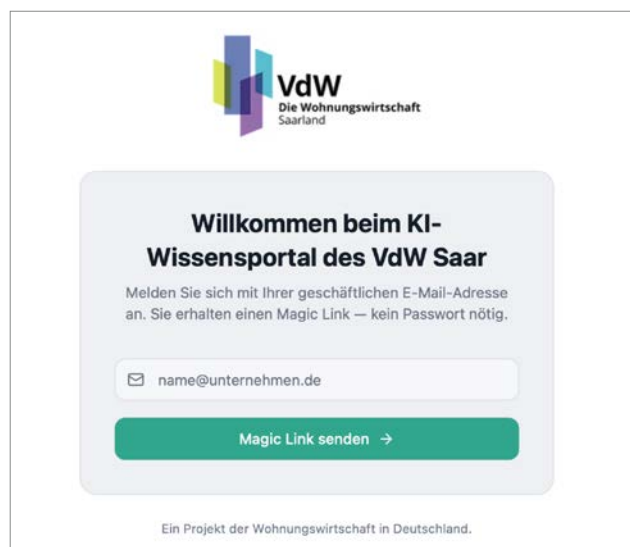
In einem nächsten Entwicklungsschritt ist es möglich, dass die Regionalverbände eigene Wissensdatenbanken aufbauen und im Gesamtsystem für ihre Mitgliedsunternehmen zusätzlich bereitstellen. Durch die im Hintergrund aktive KI-Plattform realisiert das Projekt auch individuellere Anbindungsmöglichkeiten für die Regionalverbände, zum Beispiel die Anbindung eines CMS-Systems oder die Integration der Wissensdatenbank in bereits bestehende KI-Lösungen für die Mitgliedsunternehmen.

Prozessual funktioniert die Lösung folgendermaßen:

- Ausgewählte GdW-Dokumente werden über eine Sharepoint-Lösung mit speziellen Workflows in einem Online-Datenspeicher auf der KI-Plattform bereitgestellt. Das Management der Daten bildet das System zum einen über Workflows ab (zum Beispiel das Anlegen neuer Dokumente), zum anderen über KI-Agenten, die auf dem Online-Datenspeicher arbeiten.
- Im Rahmen eines zusätzlichen Dokumentenmanagementprozesses wird sichergestellt, dass nach Ermessen der zuständigen Verbandsmitarbeitenden alle Dokumente regelmäßig auf Aktualität ge- ➤



WohWi-GPT-Prototyp:
Ein übersichtliches Eingabefenster ermöglicht die Kommunikation mit dem KI-Agenten zu Fachfragen der Wohnungswirtschaft. Die Logos zeigen stets die Quelle an, von welchem Verband und welchem Dokument die Informationen kommen



WohWi-GPT-Prototyp: Schnelles Login statt langwieriger Registrierung! Zugriff auf WohWi-GPT gibt es ganz ohne Passwort und Freischaltung für alle mit beim Verband gelisteten Mail-Domains

prüft und gegebenenfalls aktualisiert beziehungsweise gelöscht werden.

- Für das erstmalige Einstellen der Dokumente in die Wissensdatenbank wurden händisch wichtige „Schlagwörter“ definiert, um sicherzustellen, dass der Kontext von Informationen besser durch die KI erfasst wird. Angebotsmieten, Bestandsmieten und Neuvertragsmieten sind drei unterschiedliche Kategorien und sollten nicht vermischt werden.

Über die eigene Anbindung von KI-Sprachmodellen bleibt die Architektur technologisch flexibel und kann an zukünftige Entwicklungen im LLM-Umfeld angepasst werden. Für Nutzende bietet das außerdem die Chance, verschiedene Sprachmodelle in der geschützten Umgebung auszuprobieren und somit auch die Stärken und Schwächen der einzelnen LLMs besser zu verstehen. Dies ist ein entscheidender

Vorteil gegenüber allgemeinverfügbaren KI-Anwendungen, die zumeist nur ein einziges Sprachmodell integriert haben und bei der Nutzung zusätzlicher Modelle zusätzliche Kosten verursachen würden.

Vom Projekt in den Rollout

Eine erste einjährige Testphase im vergangenen Jahr mit einer Beta-Version des „WohWi-GPT“, betrieben durch die VdW Bayern DigiSol, zeigte das hohe Interesse auf Seiten der Wohnungsunternehmen: Mehr als 300 freigeschaltete Unternehmen sowie über 12.000 eingegebene Prompts verdeutlichten den Mehrwert des gemeinsamen Verbändeprojekts. Nach einer dreimonatigen Entwicklungsphase beginnt nun sukzessive der Rollout des Tools über die Regionalverbände des GdW, verbunden mit vorgegebenen technischen Entwicklungsschritten.

Ein modularer Vier-Phasen-Ansatz (siehe die Abbildung auf Seite 41) stellt sicher, dass bereits mit überschaubarem Aufwand frühzeitig spürbare Mehrwerte entstehen:

- In der ersten Phase steht der Aufbau der GdW-Wissensbasis im Mittelpunkt. Dabei werden alle relevanten GdW-Dokumente integriert, aufbereitet und in einer semantisch strukturierten Datenbank abgelegt. So entsteht das inhaltliche Fundament für alle späteren KI-Funktionen.
- Darauf aufbauend folgt in Phase zwei der Rollout des KI-Basisdienstes als MVP (Minimum Viable Product – eine erste nutzbare Version eines Tools oder Produkts mit minimalen Funktionen). Über eine webbasierte Chat-Plattform im jeweiligen Verbandsbranding erhalten Nutzerinnen und Nutzer Zugang zu zentralen Grundfunktionen. Bereits in dieser Phase wird der Mehrwert des Systems unmittelbar erlebbar.
- In Phase drei kann das Angebot um spezifische oder regionale Inhalte erweitert werden. Durch die Integration der Dokumente der jeweiligen Regionalverbände entsteht eine nahtlose Verbindung zwischen

bundesweiten und regionalen Fachinformationen. So wird das System zu einem umfassenden, abgestimmten Wissensinstrument für die Verbandslandschaft.

Im Ausblick erlaubt das Projekt weitere technische und funktionelle Erweiterungen. KI-Agenten, weitere spezielle KI-Assistenten oder auch die Anbindung weiterer Wissensquellen sind denkbar.

Mit dem VdW Saar startet das Projekt im Mai 2026 mit der ersten vollständig funktionstüchtigen WohWi-GPT-Instanz. Aufgrund der Mitgliederstruktur bringt der VdW Saar ideale Bedingungen für einen Testbetrieb in der neuen Infrastruktur mit einer Beta-Version. Der Zugang zu der jeweils regionalspezifischen KI wird dann allen Mitarbeitenden von Mitgliedsunternehmen im Verbandsgebiet möglich sein.

Das Login funktioniert denkbar einfach und ohne Passwort über „Domain-Erkennung“ der E-Mail-Adresse. Das System gleicht bei erstmaligem Login mit einer geschäftlichen E-Mail-Adresse die Domain der E-Mail mit einer vorab beim Verband hinterlegten Datenbank zugelassener Domains ab. Wenn der Zugang zum System gestattet wird, erhält der Nutzer

umgehend eine Mail mit einem Link zum Login. Dies bietet für Unternehmen erhebliche Erleichterungen, da beispielsweise neu hinzugekommene oder das Unternehmen verlassene Mitarbeitende nicht extra gemeldet werden müssen, sondern hierarchieübergreifend alle Mitarbeitenden ohne fixe Obergrenze zur Plattformnutzung berechtigt sind.

Fazit

Das Projekt „WohWi-GPT“ zeigt: KI kann einen zusätzlichen Zugang zu immer komplexeren Themen schaffen und ein effizienteres Arbeiten für die Mitarbeitenden der Mitgliedsunternehmen ermöglichen. Die KI-Lösung wird die Kommunikation von GdW und Regionalverbänden gegenüber den Mitgliedsunternehmen grundlegend verändern und allen Mitarbeitenden ermöglichen, das Verbändewissen für ihre konkreten Anwendungsfälle nutzbar zu machen – aufbauend auf einer Wissensbasis mit gesicherten Informationen aus derspezifischen Region.

Über die Freischaltung der WohWi-GPT-Instanzen werden der GdW und seine Regionalverbände ihre Mitglieder rechtzeitig informieren. —

EINREICHUNGSFRIST VERLÄNGERT: JETZT NOCH BIS 10. MAI BEWERBEN!

DIGITALPIONIERE der Wohnungswirtschaft 2026

www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de

Powered by:

CREMSOLUTIONS
A NIEMTSCHKE COMPANY

 **DIGITALPIONIERE**
der Wohnungswirtschaft

Veranstaltet von:

DW

 **blackprint**
pioneering real estate

 **DigiWoh**

KIWI
OPENING DOORS

 **metr**

KI-Assistent für die Immobilienverwaltung: Effizienzsteigerung mit dem CoPilot RE

Seit Mitte Oktober 2025 bietet Haufe den KI-Assistenten CoPilot RE als maßgebliche Weiterentwicklung der Produkte Haufe VerwalterPraxis Professional und Gold an. Mithilfe des CoPilot RE können Arbeitsabläufe in der Immobilienverwaltung erheblich effizienter gestaltet werden. Grund genug, den CoPilot RE und seine Funktionen näher vorzustellen.

Der CoPilot RE ist darauf spezialisiert, immobilienrechtliche Fragen zu beantworten sowie Themen aus der klassischen Immobilienverwaltung zu erläutern, etwa im Zusammenhang mit Kündigungen oder der Betriebskostenabrechnung. Der KI-Assistent ist speziell für die Immobilienverwaltung konfiguriert und unterstützt in erster Linie bei der Recherche, zum Beispiel zu einem bestimmten mietrechtlichen Thema. Bei der Vorbereitung spezieller Fragen kann der CoPilot RE Argumente oder Gegenargumente für fachliche Diskussionen liefern oder dabei helfen, Muster und Anschreiben zu erstellen.

Der CoPilot RE kann insbesondere genutzt werden

- zur immobilienrechtlichen Fachrecherche,
- zur Beantwortung von Fragen der Mieter,
- zur Vorbereitung eines Termins wie zum Beispiel einer Wohnungsübergabe,
- zur Unterstützung bei Fragen zur Abmahnung oder Kündigung,
- als Sparringspartner bei strategischen Fragen.

Fachliche Recherche mit dem CoPilot RE

Eine erfolgreiche Arbeit in der Immobilienverwaltung setzt vertiefte Kenntnisse in rechtlichen Fragen des Miet- und WE-Rechts voraus. Die Schwierigkeit besteht darin, neben der ohnehin komplexen Materie Gesetzesneuerungen im Blick zu behalten und auf den jeweiligen Einzelfall rechtssicher anwenden zu können.

Der CoPilot RE unterstützt Immobilienverwaltungen dabei mit einer intuitiv bedienbaren Chatfunktion und klaren sowie verständlichen Antworten. Die Ergebnisse generiert er ausschließlich auf Grundlage des Haufe-Fachcontents. Dabei handelt es sich um alle Lexikonstichwörter und Fachbeiträge, welche die Haufe-Autoren, die zumeist Anwälte oder Richter sind oder anderweitige besondere rechtliche Expertise aufweisen, regelmäßig aktualisieren. Zudem prüft die Fachredaktion vor einer Content-Veröffentlichung stets die Inhalte.

Dadurch ist der CoPilot RE in der Lage, Nutzern verlässliche Antworten auf rechtssicherer Datengrundlage zu liefern, die diese beispielsweise bei der Kommunikation mit Mietern oder Eigentümern verwenden können.

Damit grenzt sich der CoPilot RE von anderen Sprachmodellen erheblich ab, die zumeist sämtliche im Internet frei zugänglichen Quellen nutzen.

Generierung von Schreiben und Dokumenten

Mit dem CoPilot RE sind Immobilienverwaltungen in der Lage, Schreiben per Prompt generieren zu lassen und diese im Wege eines Chats durch weitere Eingaben zu konkretisieren. Anhand des Prompts „Erstelle mir eine Eigenbedarfskündigung für den Sohn des Vermieters“ erhält der Nutzer beispielsweise das gewünschte Dokument vorformuliert.

Auch für das Verfassen von Schreiben greift der CoPilot RE ausschließlich auf die Arbeitshilfen, das heißt Muster und Vorlagen, aus dem immobilienrechtlichen Fachcontent von Haufe zurück. Damit liefert er auch hier Ergebnisse auf rechtssicherer Datengrundlage und stellt somit eine maßgebliche Effizienzsteigerung für Immobilienverwaltungen dar.

Chatten mit dem CoPilot RE

Die Nutzung des CoPilots RE erfolgt über ein Chatfenster. Nutzer können sich mit dem CoPilot RE wie mit einem Menschen unterhalten, von dem sie schnell eine fundierte fachliche Auskunft erhalten möchten. Die Art der Eingabe kann dabei nach eigenem Belieben gewählt werden: Sowohl die Kommunikation in ganzen Sätzen als auch die Eingabe bloßer Stichpunkte ist möglich.

Grundsätzlich gilt dabei, dass eine präzisere Frage auch zu genaueren Ergebnissen führt. Hilfreich ist es daher, sich schon im Vorfeld einer Eingabe Gedanken dazu zu machen, welche fachlichen Informationen und Angaben in den Prompt eingegeben werden müssen, damit der CoPilot RE die Anfrage erfolgreich beantworten kann. Ist eine bestimmte Form der Antwort gewünscht (etwa Stichpunkte, ganze Sätze, eine bestimmte Anzahl an Gliederungspunkten etc.), sollte auch dies eingegeben werden. Ob die Angaben im Rahmen der ersten Eingabe erfolgen oder diese später über Anschlussfragen präzisiert werden, spielt für das Ergebnis keine Rolle.

Überprüfen der Ergebnisse

Auch wenn die Gefahr des sogenannten Halluzinierens, also des Erfindens von Ergebnissen, durch den ausschließlichen Rückgriff auf den immobilienrechtlichen Haufe-Fachcontent minimiert ist, kann sich der CoPilot irren. Es ist daher wichtig, die generierten Ergebnisse zu überprüfen. Hierfür enthalten alle Antworten des CoPilot RE Verweise auf Fachbeiträge, Lexikonstich-



Der CoPilot RE beantwortet blitzschnell Fragen zum Miet- und WE-Recht, erstellt Schreiben, Beschlüsse, Verträge und vieles mehr

wörter oder Arbeitshilfen aus Haufe VerwalterPraxis Professional und Gold. Dadurch können sich Verwalter zusätzlich absichern.

CoPilot und Datenschutz

Der CoPilot RE wurde für den professionellen Einsatz in der Immobilienverwaltung entwickelt und erfüllt daher höchste Datenschutzstandards. Die wesentlichen Eckpunkte der Sicherheitsarchitektur sind folgende:

- Alle Daten liegen auf europäischen Servern in einem Rechenzentrum, das nicht zuletzt aufgrund von ISO-Zertifizierung zu einem der sichersten der Welt gehört.
- Alle Daten werden verschlüsselt im Rechenzentrum gespeichert und ebenfalls verschlüsselt ins Rechenzentrum übertragen.
- Die Chats mit dem CoPilot RE werden nicht zum Training von Sprachmodellen genutzt.
- Die verwendeten Sprachmodelle werden in Europa gehostet.

Nutzung des CoPilot RE

Die Nutzung des CoPilot RE erfolgt über die Fachdatenbanken Haufe VerwalterPraxis Professional und Gold. Auf den jeweiligen Startseiten ist der Zugang prominent platziert, über den Nutzer zum CoPilot RE gelangen. Da die Antworten und Ergebnisse des CoPilot RE auf dem Datenbestand von Haufe VerwalterPraxis Professional beziehungsweise Gold basieren, erfordert die Nutzung des CoPilot RE ein Abonnement der Fachdatenbanken. Zusätzliche Kosten entstehen durch die Nutzung nicht.

Die Technologie und die Funktionen des CoPilot RE sind in den Versionen von Haufe VerwalterPraxis Professional und Haufe VerwalterPraxis Gold identisch. Allerdings korrespondiert die Breite und Tiefe der Antworten mit dem Leistungsumfang der abonnierten Version. Bei

der größeren Version des Haufe VerwalterPraxis Gold wird ein entsprechend umfangreicherer Datenbestand – und somit mehr potenzielle Quellen – für die automatisch generierte Antwort herangezogen.

Für interessierte Nutzer ohne Abonnement besteht die Möglichkeit, den CoPilot RE im Rahmen eines Probeabos von Haufe VerwalterPraxis Professional oder Gold vier Wochen lang kostenlos zu testen. Die Registrierung ist mit wenigen Klicks über die Shopseite von Haufe VerwalterPraxis möglich.

Weitere Informationen und Live-Demos

Alle Interessierten haben die Möglichkeit, sich die Funktionen des CoPilot RE in einer Online-Live-Demo vorstellen zu lassen, und erhalten dort weitere Informationen sowie die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Über Termine und Anmeldemöglichkeiten informiert die Fachredaktion von Haufe Immobilien regelmäßig über verschiedene Kanäle. Wer sichergehen möchte, nichts zu verpassen, folgt für weitere Informationen und regelmäßige Updates am besten dem LinkedIn-Kanal „Haufe Real Estate“.

Weitere Informationen: <https://shop.haufe.de/verwalter-praxis>

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Munzinger Straße 9

79111 Freiburg

Kostenlose Kundenhotline:

Tel. +49 (0)800 5050-445

service@haufe.de

HAUFE

TDM INTERVIEW MIT VERENA FINK

„Man braucht Menschen, um die KI überhaupt ins Laufen zu bringen.“



Künstliche Intelligenz (KI) verspricht Effizienzgewinne – doch viele Wohnungsunternehmen zögern. Verena Fink, geschäftsführende Gesellschafterin der Unternehmensberatung Woodpecker Finch und Buchautorin, erklärt, wie der Einstieg gelingt und warum KI mehr ist als nur Technologie.

Frau Fink, Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben erkannt, dass KI sie produktiver machen kann. Viele aber haben Sorgen und Bedenken. Was raten Sie diesen Unternehmen?

Das Erste, was es zu klären gilt, ist, wo heute im Unternehmen Wert entsteht, um dann Antworten auf Fragen wie die folgenden zu geben: Wo gibt es viele Routineaufgaben? Welche Prozesse sind zeitintensiv? Wo entstehen viele Anfragen oder viel Kommunikation?

In der Wohnungswirtschaft kommen wir schnell auf Themen wie Kundenservice, Schadensmeldungen und die Kommunikation mit Handwerkern oder Mieterinnen und Mietern. Dazu

gehören auch Verwaltungsthemen wie Dokumentenmanagement, Vertrags- und Rechnungsprüfung sowie technische Bewirtschaftung – beispielsweise Instandhaltungsprognosen und Datenanalysen.

Sobald diese Felder klar sind, kann man über den Einsatz von KI diskutieren. Dabei prüfe ich den Reifegrad: Wie gut sind die Daten strukturiert? Welche Systeme werden genutzt? Wie digital sind die Prozesse? Und wie offen ist die Unternehmenskultur für Experimente?

Auf dieser Grundlage kann man dann entscheiden, ob KI eher als Assistent, zur Automatisierung oder zur Entscheidungsunterstützung eingesetzt werden sollte.

Ich würde keine großen Programme starten, sondern mit zwei bis drei konkreten Use Cases beginnen, die klar messbaren Nutzen bringen und wenig Aufwand erfordern.

Beispiele wären KI-gestützte Antworten auf Mieteranfragen, die Klassifizierung von Dokumenten oder die automatische Priorisierung von Schadensmeldungen. Wichtig ist, nicht nur technisch zu denken, sondern auch zu klären, wer Verantwortung für KI-Entscheidungen übernimmt,

wie Datenschutz sichergestellt wird und welche Kompetenzen die Mitarbeitenden benötigen.

Ist es sinnvoll, sich von Anfang an mit diesen Aspekten zu beschäftigen, oder kommen sie erst ins Spiel, wenn man beginnt, mit KI zu arbeiten?

Idealerweise sind diese Aspekte von Anfang an präsent. Oft aber ist ein Unternehmen noch nicht so weit. Es reicht deshalb zunächst, Leitplanken zu definieren: Wer trägt Verantwortung für KI-Ergebnisse? Welche Daten dürfen genutzt werden? Bleibt die Entscheidungshoheit beim Menschen? Detaillierte Regeln entwickeln sich meist im Verlauf von Pilotprojekten. Unternehmen müssen früh verstehen, dass KI nicht nur ein Technologieprojekt ist, sondern Entscheidungsprozesse und Verantwortlichkeiten verändert.

Die Arbeit mit KI geht über das „einfache“ Einführen einer neuen Software hinaus?

Genau. Aus diesem Grund ist es wichtig, das Problem zu beschreiben und nicht direkt über Tools zu sprechen. Projekte starten oft mit der Frage: „Welche KI können wir einsetzen?“. Dabei ist die Frage „Welches Problem wollen wir lösen?“ die richtige.

Zudem spielt die Datenqualität eine entscheidende Rolle. KI ist nur so gut wie die Daten, mit denen sie arbeitet. Unternehmen sollten sich fragen: Welche Daten haben wir? Sind sie strukturiert und zugänglich? Dürfen wir sie rechtlich nutzen? Genauso wichtig ist die Verantwortungslogik: Wo darf KI Vorschläge machen? Wo darf sie automatisiert handeln? Und wann entscheidet immer der Mensch?

Auch die Kompetenzen im Team sind entscheidend. Mitarbeitende müssen die Fähigkeit haben, KI-Ergebnisse kritisch zu prüfen, und offen für neue Arbeitsweisen sein. Kleine Experimente mit klar messbarem Nutzen schaffen Vertrauen und Lust auf mehr.

Sie haben den Reifegrad eines Unternehmens angesprochen, in technologischer und menschlicher Hinsicht. Gibt es ein Framework für die Bestimmung des Reifegrads?

Ja, ich arbeite mit einer zweidimensionalen Reifegrad-Matrix. Auf der einen Achse steht der technologische Reifegrad – also Integration, Transparenz und Stabilität der Systeme. Auf der anderen Achse der menschliche Reifegrad, den ich über drei Faktoren bestimme: Vertrauen in die Technologie, die Fähigkeit zur kritischen Einordnung von Ergebnissen und die Bereitschaft zur Veränderung. So wird schnell sichtbar, wo Organisationen stehen und wo sie gezielt ansetzen sollten.

Unternehmen, die KI anwenden, sind rechtlich verpflichtet, Mitarbeitende in KI zu schulen. Wie gehen Sie in Ihrer Beratungspraxis dabei vor?

Ich decke vier Aspekte ab: Erstens ein Grundverständnis von KI – wie sie funktioniert und dass sie Wahrscheinlichkeiten berechnet, keine absoluten Wahrheiten. Zweitens vermittele ich Chancen und Grenzen anhand von Beispielen, damit die Mitarbeitenden einschätzen können, wozu KI gut ist und wo sie kritisch geprüft werden muss. Drittens kläre ich Verantwortung und Kontrolle: KI macht Vorschläge, trifft

aber keine Entscheidungen. Diese müssen geprüft und verantwortet werden, insbesondere wenn sie Auswirkungen auf Menschen haben. Viertens geht es um Datenschutz und Regeln: Welche Daten dürfen genutzt werden? Gibt es unternehmensweite Vorgaben? Meist starte ich mit einer Basisschulung von

Die richtige Frage ist nicht „Welche KI können wir einsetzen?“, sondern „Welches Problem wollen wir lösen?“

ein bis zwei Stunden und vertiefe das Wissen in Anwendungsschulungen für Teams, die KI aktiv nutzen.

Sollte eine solche Schulung alle Mitarbeitenden einschließen oder nur diejenigen, die direkt mit KI arbeiten?

Zunächst sollte man schauen, wer betroffen ist. Wenn es im Unternehmen jedoch große Unsicherheiten gibt, finde ich es wichtig, in der Managementkommunikation klar zu formulieren, warum KI eingeführt wird, welche Aufgaben sie übernimmt und was das konkret für die Arbeit der Mitarbeitenden bedeutet. Unsicherheit entsteht oft durch Informationslücken. Es ist wichtig, Menschen aktiv einzubeziehen und Projekte mit Teams zu gestalten.

Selbst wenn Unternehmen KI einführen wollten, um Personal abzubauen, habe ich bisher keines gesehen, das das direkt umsetzt. Denn zunächst braucht man Menschen, um die KI überhaupt ins Laufen zu bringen.

KI-Agenten als „Teammitglieder“ sind eine Vision, die Unternehmen und Teams vor besondere Herausforderungen stellt. Wie realistisch ist die KI als Teammate, und welche Chancen sehen Sie darin?

Ich sehe große Chancen und kenne Unternehmen, die schon sehr nah dran sind. Aber natürlich verändert das die Arbeitsteilung und Rollen im Team. Man muss diskutieren: Welche Aufgaben übernimmt der KI-Kollege? Welche bleiben beim Menschen? Wer prüft die Ergebnisse? Rollen verschieben sich mehr in Richtung Steuern, Prüfen und Einordnen, das Ausführen übernimmt dann oft die KI. Teams müssen lernen, KI-Vorschläge ernst zu nehmen, aber kritisch zu hinterfragen. Entscheidungsprozesse werden strukturierter, da mehr Transparenz erforderlich ist.

Am Ende bleibt jedoch die Teamdynamik menschlich. Der KI-Kollege sitzt nicht beim Mittagessen dabei, sondern ist ein Analysetool, das Entwürfe liefert oder Muster erkennt. Es bleibt der Mensch, auf den ich mich freue, wenn ich morgens ins Büro komme.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christoph Pause. —



Künstliche Intelligenz in der Führungsarbeit

Führung findet heute nicht mehr nur zwischen Menschen statt, sondern im Spannungsfeld von Daten, Systemen und Organisation. Das Werk zeigt, wie Führungskräfte KI nicht nur nutzen, sondern steuern. Fink beschreibt, wie hybride Entscheidungsräume funktionieren, welche KI-Tools echten Mehrwert bieten – und wo klare Grenzen nötig sind. Mit praxisnahen Beispielen, Reflexionsfragen und konkreten Werkzeugen.

Verena Fink, Künstliche Intelligenz in der Führungsarbeit, 146 Seiten, 39,99 €, Schäffer-Poeschel, ISBN 978-3791068374

TDM KÜNSTLICHE INTELLIGENZ IN DER MIETERKOMMUNIKATION

Wenn Clara und Marie mit dem Mieter sprechen

In kaum einem wohnungswirtschaftlichen Bereich verspricht Künstliche Intelligenz (KI) so große Effizienzgewinne wie in der Kommunikation mit den Mietern. Immer mehr Wohnungsunternehmen setzen deshalb auf KI-gestützte Bots und entlasten so ihre Mitarbeiter von Routineaufgaben.

Von Christian Hunziker

Mieterinnen und Mieter der Gesobau AG müssen sich seit November letzten Jahres umgewöhnen. Wählen sie nämlich die zentrale Rufnummer so meldet sich nicht ein Mensch, sondern eine sympathische Frauenstimme mit der Ansage „Ich bin Clara, Ihre virtuelle Kundenbetreuerin“. Clara –

ein KI-gestützter Voicebot – identifiziert anhand von Namen und Adresse den Anrufer, nimmt sein Anliegen auf und klärt dieses in vielen Fällen direkt, ohne dass ein Gesobau-Mitarbeiter eingreifen muss. „In der Kundenkommunikation“, ist Lars Holborn, Vorstand der Gesobau AG, überzeugt, „kann KI ihre Stärken voll ausspielen.“

Das sehen viele Branchenakteure ähnlich. Jedenfalls gibt es mittlerweile eine ganze Reihe von Wohnungsunternehmen, die bei der Bearbeitung von Mieteranliegen KI-Lösungen einsetzen. Dabei handelt es sich immer öfter nicht mehr nur um Chatbots, die einfache schriftliche Anfragen bearbeiten können, sondern auch um Voicebots, also KI-basierte Sprachdialogsysteme, die in der Lage sind, Telefongespräche fast wie ein Mensch zu führen. Davon versprechen sich die Unternehmen nicht zuletzt eine Entlastung ihrer Mitarbeiter, die dadurch mehr Zeit bekommen, sich um komplexe Anliegen zu kümmern – und so letztlich zu einer höheren Mieterzufriedenheit beizutragen.



Christian Hunziker

freier Immobilien-
journalist
BERLIN

Voicebot als Teil eines Gesamtkonzepts

Damit die Einführung KI-gestützter Kommunikationssysteme gelingt, ist laut Gesobau-Vorstand Lars Holborn jedoch ein umfassendes Gesamtkonzept nötig. „Bevor wir die Mietendenkommunikation neu aufstellten, machten wir uns grundlegende Gedanken“, erklärt er. „Denn KI ändert die Prozesse der Kundenkommunikation. Unsere Überzeugung ist: Wir brauchen bei der Gesobau ein Grundverständnis von KI.“

Dabei verfolgte die Gesobau zwei Hauptziele: Zum einen sollte die Zahl der Eingangskanäle reduziert werden, und zum anderen sollten nur noch Kontaktwege genutzt werden, die direkt ein Ticket im ERP-System auslösen. Denn das landeseigene Wohnungsunternehmen, das rund 49.000 eigene Wohnungen verwaltet, setzt darauf, sämtliche Prozesse innerhalb seines ERP-Systems abzubilden. „Wir wollen“, verdeutlicht dies Holborn, „nicht externe Anwendungen um unser SAP-basiertes ERP-System herum gruppieren und kein zusätzliches CRM-System aufbauen.“ Damit vertritt er die Gegenposition zur Meinung anderer Branchenvertreter, die auch die Anbindung externer Lösungen für sinnvoll halten (siehe dazu: Interview mit Dr. Volker Wiegel und Matthias Herter in dieser DW, Seite 32-34).

Eine Herausforderung für die Gesobau war die Vielfalt an Kontaktwegen, mit denen Mieterinnen und Mieter sich an ihren Vermieter wenden konnten und können: per Telefon, per Briefpost, per Mail, über die Website, über die bereits 2011 eingeführte

und 2020 aktualisierte App oder durch persönliches Vorsprechen am Empfang. Nicht alle auf diesen Wegen vorgebrachten Anliegen landeten im ERP-System. „Nicht optimal“, sagt Holborn, sei vor allem der Telefonie-Kanal gewesen, der durch ein externes Callcenter abgedeckt wurde. „Das Telefon“, bringt es der Gesobau-Vorstand auf den Punkt, „war die Achillesferse unserer Mietendenkommunikation.“

Ein Jahr Vorbereitung

Genau das soll nun der Voicebot Clara ändern. Er wurde in einer einjährigen Vorbereitungszeit von der Gesobau unter Mitwirkung von mehreren Beratern entwickelt. Beteiligt daran waren der IT-Berater Datatrain, das KI-Unternehmen Parloa und der Customer-Experience-Experte Infnit. „Die Berater aus dem KI-Umfeld“, berichtet Holborn, „mussten zunächst verstehen, dass wir nicht das Ziel haben, Mitarbeitende abzubauen, sondern dass wir diese von einfachen Tätigkeiten entlasten möchten, um die Servicequalität für unsere Kunden zu verbessern.“ Konkrete Vorgaben an die Entwickler waren, dass sich die Anrufer wertgeschätzt fühlen sollten, dass der Voicebot möglichst jeden Kunden verstehen und dass er Notfälle sofort erkennen sollte. Dass Clara sich nur auf Deutsch verständigt, ist nicht technisch bedingt, sondern eine Unternehmensentscheidung. „Deutsch“, begründet dies Holborn, „ist unsere Vertragssprache.“

Wie aufwendig die Umsetzung dieser Vorgaben war, zeigt der Umstand, dass Clara bereits zum Start 238 Schadensfälle und insgesamt 343 verschiedene Anliegen bearbeiten konnte. Mittlerweile sind es sogar über 400 unterschiedliche Anliegen. Für jeden dieser Use Cases sind im System rund 80 Formu-

lierungen hinterlegt, die im Haus durch eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe definiert wurden. Außerdem sind vier Ausstiegsszenarien festgelegt, also Situationen, in denen Clara erkennt, dass sie das Anliegen weitergeben muss. Das ist besonders dann wichtig, wenn ein Anrufer einen Notfall meldet. Aber auch wenn Clara an einem Punkt angelangt ist, an dem sie nicht weiterkommt, löst sie eine Meldung im System aus, die an den verantwortlichen Kundenbetreuer weitergeleitet wird. Das trifft zum Beispiel auf Fragen zu Zahlungsverzug oder fristloser Kündigung zu, da solche sensiblen persönlichen Belange laut Lars Holborn einer persönlichen Rücksprache bedürfen.

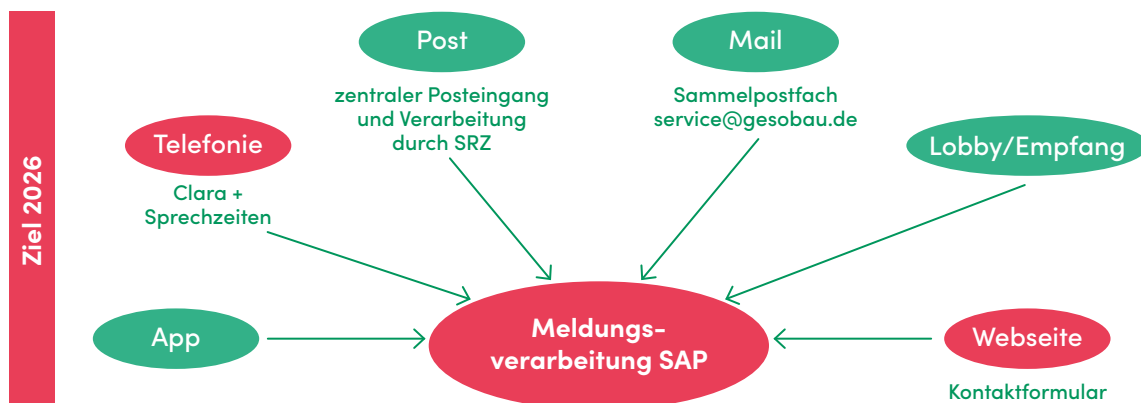
Produkte von der Stange

Wohnungsunternehmen, die bei der Kommunikation mit den Mietenden KI einsetzen wollen, müssen aber nicht unbedingt eine so aufwendige Entwicklungsmaßnahme durchführen. „Es gibt immer mehr junge Unternehmen, die sich auf die KI-unterstützte Interaktion mit Mietenden spezialisieren und eine einfache Integration in bestehende Prozesse von Wohnungsunternehmen priorisieren“, stellt Frieda Gresch, Head of Hubitation, im Hubitation-Blog fest. Hubitation ist ein Startup-Unterstützer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt.

Auf die Lösung des Proptechs Managbl.ai setzt beispielsweise die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG. Dafür wurden das Wohnungsunternehmen und der Proptech-Partner auf der Real Estate Arena 2025 als „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ ausgezeichnet. Der Start erfolgte im Juni 2024, als die 1893 eG mit Managbl.ai einen intelligenten Anrufbeantworter einführte. Dieser entwickelte sich im selben Jahr weiter zu einer digitalen As- ➤

Warum verändern Wohnungsunternehmen die Kundenkontaktwege?

Die Gesobau verfolgt das Ziel, dass alle Mieteranliegen direkt in ihrem ERP-System landen. Die Briefpost wird durch einen Scan-Dienstleister (SRZ) eingescannt und digital an die internen Empfänger verteilt.



Was kann der Voicebot?

Der Voicebot Clara wird fortlaufend weiterentwickelt und kann mittlerweile über 400 Anliegen bearbeiten.



Quelle: Gesobau

sistentin namens Marie. „Sie stellt Anrufenden kurze Rückfragen, nimmt Anliegen strukturiert auf und überträgt diese direkt in unser System, sodass unsere Mitarbeitenden sich schnell und gezielt darum kümmern können“, schildert Antje Berger, Teamleiterin Marketing bei der 1893 eG, das Prinzip. Nach Angaben von Managbl.ai konnte die Eberswalder Genossenschaft in den ersten drei Monaten des Einsatzes von Marie die Erreichbarkeit um 32 % steigern und die Bearbeitungszeit der Anfragen halbieren.

Während bei der Berliner Gesobau jeder Anruf auf die zentrale Nummer automatisch beim Voicebot landet, können die Mitglieder der Eberswalder Genossenschaft während der Geschäftszeiten wählen, ob sie mit Marie oder einer menschlichen Mitarbeiterin sprechen wollen. Den Anrufer identifiziert Marie entweder über dessen Telefonnummer oder über Name und Adresse. Kann sie ein Anliegen nicht eindeutig zuordnen, organisiert sie einen Rückruf durch einen Mitarbeiter.

Die Entwicklung schreitet rasch voran

Abgeschlossen ist der Prozess damit nicht. Wie Berger ausführt, entwickelt die 1893 eG momentan Marie zu einer zentralen digitalen Serviceassistentin weiter, die die Mitarbeitenden von Routineaufgaben (zum Beispiel der Anmeldung eines Hundes) entlasten und Prozesse optimieren soll. Dabei arbeitet die Genossenschaft mit dem Berliner Startup Langdock zusammen, das datenschutzsichere KI-Lösungen für Unternehmen unterschiedlicher Branchen anbietet.

Eine Weiterentwicklung plant auch die ebenfalls im Land Brandenburg tätige Wohnbau GmbH Prenzlau. Das kommunale Unternehmen arbeitet bereits seit einigen Jahren mit dem Online-Service Friedrich, einem Chatbot, bei dem allerdings keine generative KI

im Einsatz ist. Es ist aber vorgesehen, Friedrich durch eine generative KI zu erweitern, sodass die Mieter direkt Antworten erhalten, wie das Prenzlauer Unternehmen mitteilt. Außerdem soll im Frühjahr 2026 eine KI-Telefonie eingeführt werden, die Gespräche in bis zu 40 verschiedenen Sprachen annimmt sowie Schadensmeldungen und andere Anliegen direkt im ERP-System der Wohnbau erstellt.

Wie dynamisch die Entwicklung ist, zeigt ein weiteres Beispiel: Das hinter Marie, also dem Eberswalder Voicebot, stehende Proptech Managbl.ai ist im Herbst 2025 von einem weiteren Player der Proptech-Szene, nämlich Casavi, übernommen worden. Bei dieser Gelegenheit kündigte Casavi an, eine Chatbasierte KI entwickeln zu wollen, die zukünftig die Kundenbetreuung über Whatsapp und Webseiten unterstützen soll. Diese Lösung soll im Lauf des zweiten Quartals dieses Jahres auf den Markt kommen, wie eine Casavi-Sprecherin auf Anfrage erklärt. Nach ihren Angaben konzentriert sich das Interesse der Wohnungswirtschaft auf den Einsatz über Whatsapp, da viele Unternehmen diesen Kanal als immer wichtigeren Zugangspunkt betrachten.

Aareon mit eigener Lösung

Aber nicht nur Proptechs, sondern auch Branchenschwergewichte arbeiten an Lösungen, die die Kommunikation mit den Mietern durch KI erleichtern. So hat Aareon im vergangenen Jahr unter dem Namen Aava drei virtuelle Assistenz-Angebote eingeführt (siehe dazu Artikel über ERP-Systeme auf den Seiten 36–39), darunter Aava Kommunikation. Dieses Tool, das sowohl als Voicebot als auch als Chatbot funktioniert, übernimmt rund um die Uhr die automatische Erfassung von Kundenanfragen im System und hilft bei deren Beantwortung.

„Voice- und Chatbots sind ein Kommunikationskanal von mehreren im Kommunikationsmix“, sagt dazu Oliver Luttmann, Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH. „Die Vorteile der Bots: Sie können jederzeit insbesondere Standardanfragen direkt beantworten. Die Kundinnen und Kunden profitieren von einem schnellen Service ohne Wartezeiten, Mitarbeitende werden entlastet und haben mehr Zeit für komplexere Kundenanliegen. Gerade in Zeiten von Fachkräftemangel ist dies ein wichtiger Servicevorteil.“ Der Aava-Voicebot spricht laut Luttmann mehr als 120 Sprachen und versteht auch einfache Dialekte, was eine niedrigschwellige Kontaktaufnahme für nahezu alle Mieterinnen und Mieter ermöglicht. Je nach Komplexität der Anfrage entscheidet er, ob eine Weiterleitung an einen Mitarbeiter sinnvoll ist.

Manche Mieter sind skeptisch

Doch die wohl entscheidende Frage ist: Was sagen eigentlich die Mieterinnen und Mieter, wenn sie nicht mehr mit Frau Müller oder Herrn Meier, sondern mit Marie oder Clara telefonieren? Nach Auskunft der Wohnungsunternehmen scheint bei vielen Kunden die Bereitschaft vorhanden sein, sich auf die neue Kommunikationsform einzulassen. Unbegrenzt ist diese Bereitschaft allerdings nicht, wie Antje Berger von der 1893 eG in Eberswalde sagt. Das Durchschnittsalter der Mitglieder liegt dort bei über 60 Jahren, und viele sind den persönlichen Kontakt mit den Mitarbeitenden gewohnt. „Einige Mitglieder haben beispielsweise die Sorge, dass ihr Anliegen nicht bei uns ankommt“, sagt Berger. Um Vertrauen zu schaffen, erhalten die Mitglieder deshalb eine automatische Bestätigung per SMS, sobald ihr Anliegen bei der Genossenschaft eingeht.

„Es gibt Mietende, die auflegen, weil sie nicht mit einem Voicebot sprechen wollen“, stellt auch Gesobau-Vorstand Lars Holborn fest. Eine weitere Erfahrung: Manchmal stößt Clara an ihre Grenzen, wenn etwa der Anrufer undeutlich spricht oder nur stichpunktartige Angaben macht. Grundsätzlich zieht Holborn aber eine positive Zwischenbilanz: Die Gesobau bekommt nach seinen Angaben täglich 1.000 bis 1.200 Anrufe, von denen 80 % digital erfasst werden; die übrigen 20 % nehmen Kundenbetreuerinnen oder Hausmeister während der Sprechzeiten an. Viele Anliegen erledigt Clara beim ersten Anruf direkt; das Ziel, den Anteil der sogenannten First-Call-Solutions zu erhöhen, ist also erreicht worden. Um die Akzeptanz weiter zu erhöhen, will die Gesobau ihre Kunden über zusätzliche Beiträge im Mietermagazin und auf der Website noch gezielter über die Vorteile der digitalen Lösung informieren.

KI darf kein Selbstzweck sein

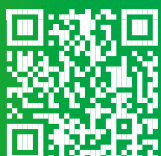
Auch in technischer Hinsicht hat die Gesobau noch einige Aufgaben vor sich. So gilt es, die Kontaktdaten der Mieter kontinuierlich zu pflegen, damit Clara die Anrufer sofort identifizieren kann. Noch tut sich Clara auch mit Nachnamen schwer, bei denen der Unterschied zwischen Phonetik und Schreibweise besonders groß ist.

Für Lars Holborn wäre es zukünftig denkbar, dass die Gesobau die Ergebnisse der aufwendigen Entwicklung auch anderen Wohnungsunternehmen zugänglich macht. Fest steht für den Gesobau-Vorstand auf jeden Fall: Es sei wichtig, auch beim Einsatz von KI die Kundenperspektive einzunehmen. „Denn KI“, sagt er, „darf kein Selbstzweck sein, sondern muss am Ende des Tages gut für die Kunden funktionieren.“ —

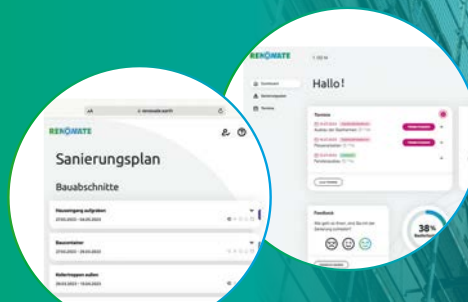
RENOWATE

Wir übernehmen die serielle Sanierung – und die Mieterkommunikation gleich mit.

Von der Planung bis zur Umsetzung – mit digitaler Terminkoordination, Baufortschritt und Mieterkommunikation über das RENOWATE-Mieterportal. Für effiziente Sanierungen im bewohnten Zustand.



Mehr Infos
zum Mieterportal



TDM DATENBASIERTE ANALYSEN VON BETRIEBSABLÄUFEN

Zeit für den Einsatz: KI in der Gebäudetechnik

Die Anwendung von Künstlicher Intelligenz eröffnet neue Möglichkeiten bei der Optimierung des Gebäudebetriebs – zum Beispiel durch datenbasierte Analysen und Prognosen oder das Lernen von Betriebsabläufen. Doch was ist mit der Verfügbarkeit und Qualität der Ressource Daten?

Von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Andre Beblek und Florian Sehr

Die Euphorie rund um die Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI) ist derzeit groß. Viele Unternehmen und Mitarbeitende haben bereits erste Erfahrungen mit Anwendungen wie ChatGPT oder Claude gesammelt. Die Leistungsfähigkeit sogenannter Large Language Models (LLM) ist beeindruckend. Diese reicht von der Erstellung von Texten und Präsentationen, der Analyse von Dokumenten hin zu strukturierten Gesprächszusammenfassungen aus Videokonferenzen. Vielfältige Aufgaben scheinen hiermit automatisierbar. Derzeitige KI-Anwendungen basieren dabei nicht auf einem einzelnen Verfahren, sondern kombinieren verschiedene Ansätze des Machine Learning.

Gleichzeitig zeigen sich auch Grenzen. Hochschulen und Bildungseinrichtungen stehen vor der Herausforderung, die Urheberschaft und das Verständnis KI-generierter Inhalte zu bewerten. Auch in der Praxis wird deutlich, dass die Qualität der Ergebnisse stark von der Fähigkeit abhängt, diese kritisch einzuordnen und zu prüfen.

Zentrale Ansätze im Machine Learning

In der Gebäudetechnik stellt sich die Situation deutlich komplexer dar. Während LLMs vor allem auf Textdaten basieren, erfordert die Optimierung



Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

Professur
Energiefragen der
Immobilienwirtschaft
EBZ Business School
BOCHUM

technischer Prozesse, etwa im Betrieb von Heizungsanlagen, strukturierte und qualitativ hochwertige Betriebsdaten. Hierzu zählen unter anderem Temperaturen, Energieverbräuche oder Wetterdaten.

Die derzeit eingesetzten Verfahren der KI, insbesondere aus dem Bereich des Machine Learning, lassen sich vereinfacht in drei unterschiedliche Ansätze unterteilen. Beim überwachten Lernen werden aus vorhandenen Daten Vorhersagemodelle abgeleitet, etwa für Verbräuche oder Lastprofile. Unüberwachtes Lernen dient vor allem dazu, Muster, Auffälligkeiten oder Abweichungen in Daten zu erkennen. Reinforcement Learning zielt dagegen auf die aktive Optimierung von Entscheidungen und Regelstrategien im laufenden Betrieb. Die Ansätze unterscheiden sich damit insbesondere hinsichtlich ihrer typischen Einsatzmöglichkeiten im Gebäudebetrieb. Die nebenstehende Tabelle auf Seite 53 gibt hierzu einen Überblick.



Andre Beblek

Projektleiter
EBZ Business School
BOCHUM

Datenqualität ist zentrale Herausforderung

Während überwachte und unüberwachte Verfahren heute bereits breit eingesetzt werden und vor allem der Analyse und

Prognose dienen, eröffnet Reinforcement Learning neue Möglichkeiten für die aktive Optimierung des Gebäudebetriebs.

Die zentrale Herausforderung liegt dabei weniger im Potenzial der Methoden als vielmehr in der

Verfügbarkeit und Qualität der Daten. In der Praxis zeigt sich häufig, dass relevante Daten entweder nicht systematisch erfasst werden oder in bestehenden Systemen nur eingeschränkt zugänglich sind. Der Aufwand, diese Daten in eine nutzbare Form zu überführen, ist entsprechend hoch und mit erheblichem personellem und finanziellem Aufwand verbunden.

Die EBZ Business School begleitet Wohnungsunternehmen beim Einsatz von KI-Methoden in der Gebäudetechnik. Dabei wird deutlich, dass der Aufbau einer belastbaren Datenbasis eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Einsatz von KI darstellt. Unternehmen sind daher gut beraten, die Verfügbarkeit und Nutzbarkeit ihrer Daten als strategisches Thema zu begreifen und entsprechende Kompetenzen aufzubauen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden zwei exemplarische Anwendungsfelder näher betrachtet: Die KI-gestützte Prognose als Grundlage zur Betriebsoptimierung sowie der Einsatz von Reinforcement Learning zur aktiven Regelung von Gebäudesystemen.

KI-gestützte Prognose als Grundlage der Betriebsoptimierung

In vielen aktuellen Produkten im Gebäudesektor verbirgt sich hinter dem Begriff „Künstliche Intelligenz“ häufig der Einsatz von Verfahren des maschinellen Lernens. Ziel ist dabei insbesondere die Optimierung von Prozessen sowie die Reduktion von Energieverbräuchen auf Basis klassischer Optimierungsansätze. Eine zentrale Voraussetzung hierfür ist die Erstellung valider Modelle,



Florian Sehr

Wissenschaftlicher
Mitarbeiter
EBZ Business School
BOCHUM

beispielsweise zur Abbildung des thermischen oder energetischen Verhaltens von Gebäuden, sowie die zuverlässige Prognose relevanter Zeitreihen.

Die Modellbildung stellt im Gebäudebereich aufgrund der hohen Heterogenität unterschiedlicher Gebäudetypen und Nutzungsprofile eine besondere Herausforderung dar. Verfahren des maschinellen Lernens bieten hier die Möglichkeit, datengetriebene Modelle zu entwickeln, die sowohl offline als auch im laufenden Betrieb adaptiv weitertrainiert und kontinuierlich angepasst werden können. Neben der Modellbildung spielen Prognosen eine entscheidende Rolle für die Effizienzsteigerung. Die Vorhersage von Größen wie Anwesenheiten oder Stromverbräuchen ermöglicht eine optimierte Betriebsführung. Maschinelle Lernverfahren können dabei gegenüber klassischen Methoden signifikante Verbesserungen erzielen, da sie komplexe Zusammenhänge in den Daten erfassen, dynamisch aktualisieren und auf diese Weise belastbare Prognosen liefern können.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Qualität der Modelle und Prognosen ist die Verfügbarkeit einer belastbaren und konsistenten Datenbasis. Ausreichend historische Daten, die im Betrieb kontinuierlich erfasst und integriert werden, liefern robuste und valide Vorhersagen. Änderungen wie beispielsweise eine Fassadendämmung, ein Fenstertausch oder ein geändertes Nutzerverhalten aufgrund stark gestiegener Energiepreise beeinflussen das thermische Verhalten des Gebäudes erheblich. Wird ein zuvor trainiertes Modell unverändert weiterverwendet, bildet es das reale Verhalten nicht mehr hinreichend genau ab. Dies kann dazu führen, dass Optimierungsverfahren ineffizient arbeiten oder >

Vergleich von Ansätzen des Machine Learnings

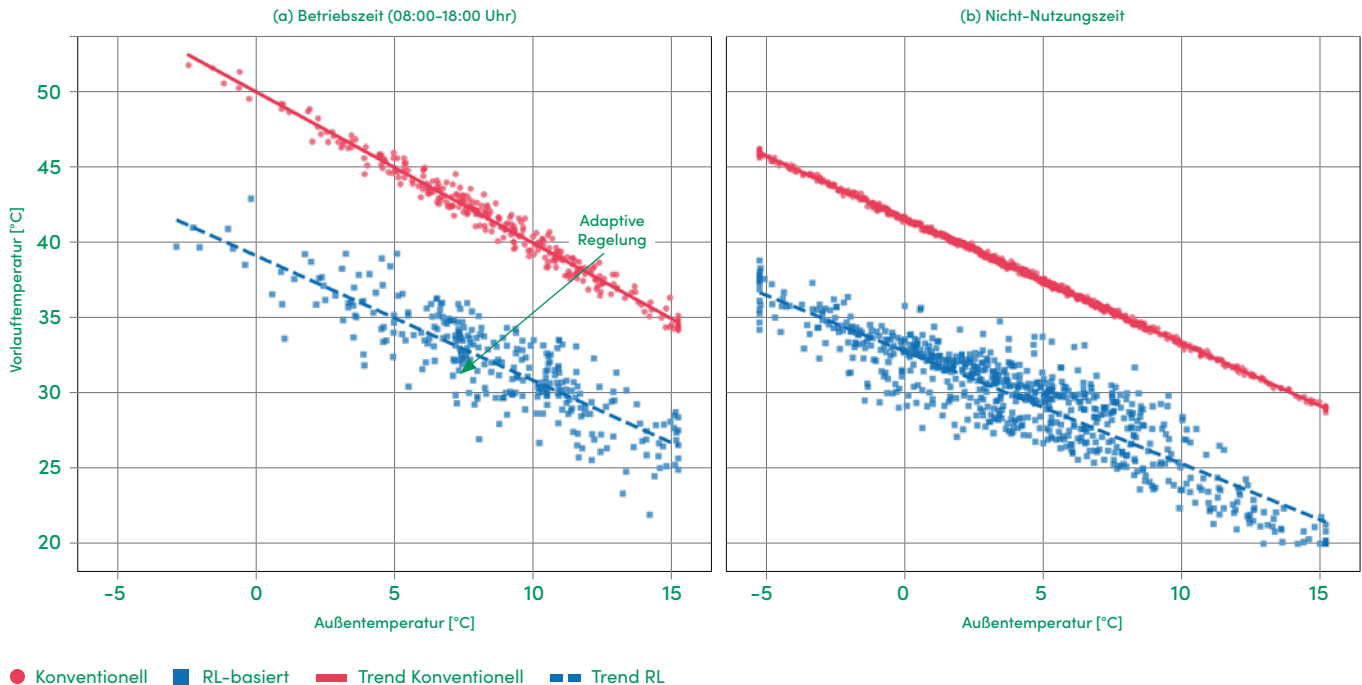
Ansatz	Verbrauchs- analyse/ Prognose	Anomalie- erkennung	Aktive Regelung	Praxisreife
Überwachtes Lernen (Supervised Learning)	++	0	-	++
Unüberwachtes Lernen (Unsupervised Learning)	+	++	--	+
Bestärkendes Lernen (Reinforcement Learning)	0	-	++	0

Einordnung zentraler KI-Ansätze
in der Gebäudetechnik

++ sehr gut geeignet
+ geeignet
0 eingeschränkt geeignet
- kaum geeignet
-- nicht geeignet

Bedarfsgerechtere Betriebsführung

- a) Konventionelle Heizkennlinie mit statischer Außentemperaturführung
b) RL-basierte Heizkennlinie mit adaptiver, datenbasierter Regelung



Quelle: EBZ

sogar schlechtere Ergebnisse liefern als klassische regelbasierte Ansätze. Daher müssen Daten kontinuierlich in die Algorithmen einfließen.

In heutigen Systemen trifft die KI in der Regel keine direkten Entscheidungen, sondern macht Vorschläge. Die eigentliche Entscheidungsfindung und -umsetzung erfolgt vielfach durch den Menschen, der durch Ergebnisse mathematischer Optimierungsverfahren und Informationen aus maschinellen Lernmodellen unterstützt wird. Hier bleibt die KI in diesem Anwendungsfeld dann primär ein Analyse- und Prognosewerkzeug.

Perspektivisch braucht es jedoch eine stärkere Nutzung von KI-Verfahren in der aktiven Regelung von Gebäuden hin zu automatisierten Entscheidungsverfahren. Insbesondere Reinforcement Learning (RL) weist hier ein erhebliches Potenzial auf.

Reinforcement Learning zur aktiven Regelung in Gebäuden

Ein konkretes Beispiel für die Anwendung maschinellen Lernens zur aktiven Gebäuderegelung wurde am Neubau des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum entwickelt. Während im Bereich der Prognose häufig datengetriebene Modelle eingesetzt werden, basiert das Training von Reinforcement-Learning-Ansätzen in der Praxis häufig auf physikalischen Ge-

bäudemodellen. Diese ermöglichen eine kontrollierte Entwicklung und Bewertung von Regelstrategien in einer sicheren Umgebung. Das Gebäude dient als Forschungs- und Demonstrationsplattform und verfügt über eine umfassend vernetzte Gebäudetechnik. Ziel ist es, den Betrieb kontinuierlich zu erfassen, auszuwerten und perspektivisch automatisiert zu optimieren. Voraussetzung hierfür ist die Abbildung des realen Gebäudes in einem digitalen Modell. Solche digitalen Zwillinge ermöglichen es, komplexe Betriebszustände zu simulieren und Regelstrategien zunächst in einer sicheren Umgebung zu entwickeln und zu testen.

Auf dieser Basis wurden über mehrere Jahre umfangreiche Betriebsdaten zu Verbräuchen und Temperaturen erhoben sowie ein detailliertes Gebäudemodell erstellt und parametrisiert. Dieses bildet die Grundlage für das Training des RL-Systems.

Im Kern folgt Reinforcement Learning einem einfachen Prinzip: Ein „Agent“ beobachtet den aktuellen Zustand des Gebäudes, etwa Temperaturen, Energieflüsse oder Nutzungsprofile. Auf dieser Basis trifft er Entscheidungen, beispielsweise zu Temperatur-Sollwerten, und passt den Betrieb entsprechend an. Für jede Entscheidung erhält das System eine Rückmeldung in Form einer numerischen Belohnung, die sich an Zielgrößen wie Energieverbrauch und thermischem Komfort orientiert. Auf diese Weise

entwickelt der Agent schrittweise eine Betriebsstrategie, die seine Belohnung maximiert und so den Zielkonflikt zwischen Effizienz und Komfort eigenständig ausbalanciert.

Im Unterschied zu klassischen Ansätzen erfolgt die Entscheidungsfindung hier direkt durch das lernende System selbst. Reinforcement Learning (RL) übernimmt damit nicht nur Analyse- oder Prognoseaufgaben, sondern wird zum aktiven Bestandteil der Betriebsführung. Das Training des Agenten erfolgt in den meisten Fällen in einer digitalen Simulationsumgebung. Dort kann das System unterschiedliche Regelstrategien erproben und bewerten, ohne in den realen Betrieb einzugreifen. Die erlernten Strategien lassen sich anschließend auf das reale Gebäude übertragen.

Die voranstehende Abbildung auf Seite 54 zeigt die resultierenden Heizkennlinien eines Heizkreises im Vergleich zu einer konventionellen Regelung. Während die klassische Betriebsführung die Vorlauftemperatur ausschließlich in Abhängigkeit von der Außentemperatur einstellt, berücksichtigt der RL-Ansatz zusätzliche Einflussgrößen wie interne Lasten oder solare Gewinne. Dies zeigt sich in deutlich geringeren Vorlauftemperaturen und einer größeren Streuung der Temperaturen, die die Wirkung der adaptiven, stärker an den tatsächlichen Betriebs- und Umgebungsbedingungen orientierten Regelstrategie zeigt. Da die erforderlichen Raumtemperaturen in beiden Fällen erreicht werden, gibt es keine relevanten Komforteinbußen. Die RL-basierte Regelung ermöglicht somit eine bedarfsgerechtere Betriebsführung bei vergleichbarem Komfortniveau.

Das im Beispiel verwendete Vorgehen basiert auf einem detaillierten physikalischen Gebäudemodell (White-Box-Modell), das die Zusammenhänge zwischen Baukörper und Anlagentechnik explizit abbildet. Dies ermöglicht eine transparente und gezielte Entwicklung von Regelstrategien, ist jedoch mit einem erheblichen Modellierungsaufwand verbunden. Für eine breite Anwendung stellt sich daher die Frage, inwieweit sich vergleichbare Ansätze auch mit datengetriebenen oder hybriden Modellen umsetzen lassen, die eine bessere Skalierbarkeit versprechen.

Fazit

Die im Beitrag dargestellten Ansätze zeigen, dass KI in der Gebäudetechnik bereits heute unterschiedliche Rollen einnimmt: Von der datenbasierten Analyse und Prognose bis hin zur aktiven Optimierung des Gebäudebetriebs. Während Verfahren des überwachten und unüberwachten Lernens insbesondere für die Auswertung von Betriebsdaten und die Vorhersage von Verbräuchen eingesetzt werden, eröffnet Reinforcement Learning neue Möglichkeiten für die adaptive Steuerung technischer Systeme.

Langfristig dürfte die Weiterentwicklung weniger in einem „Entweder-oder“ zwischen physikalischen und datengetriebenen Modellen liegen,



Dieser EBZ-Neubau in Bochum dient als Forschungs- und Demonstrationsplattform für digitale Gebäudetechnik



In vielen Beständen fehlen strukturierte, durchgängig verfügbare Betriebsdaten. Oft ist der Zugriff darauf mit erheblichem Aufwand verbunden

sondern vielmehr in einer sinnvollen Kombination beider Ansätze. Für Wohnungsunternehmen wird entscheidend sein, Lösungen zu identifizieren, die sowohl technisch belastbar als auch wirtschaftlich in die Breite übertragbar sind.

Die zentrale Herausforderung liegt dabei weiterhin in der Verfügbarkeit und Qualität der Daten. In vielen Beständen fehlen noch strukturierte, durchgängig verfügbare Betriebsdaten. Oftmals ist der Zugriff darauf mit erheblichem Aufwand verbunden, weil Grundsätze der Digitalisierung des Gebäudebetriebes nicht beachtet oder Zugriff auf vorhandene Daten nicht ermöglicht wird. Gleichzeitig erfordert die Integration von KI-Anwendungen eine enge Abstimmung zwischen Gebäudetechnik, IT und Bewirtschaftung sowie die Berücksichtigung von Datenschutz- und Akzeptanzfragen.

Der Entwicklungspfad ist klar. KI entwickelt sich von einem reinen Analysewerkzeug hin zu einem aktiven Bestandteil des Gebäudebetriebs. Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich daraus die Perspektive, Gebäude nicht nur effizienter zu analysieren, sondern ihren Betrieb zunehmend automatisiert und bedarfsgerecht zu optimieren. Voraussetzung hierfür ist, dass Daten als strategische Ressource verstanden und die dafür notwendigen technischen und organisatorischen Kompetenzen im Unternehmen aufgebaut werden.

TDM INTERVIEW MIT PROF. DR. BJÖRN GAUL

„Mit klaren Regeln wird KI in Deutschland eine Erfolgsgeschichte.“



Der EU-AI-Act schafft Rechtssicherheit, bringt aber auch neue Herausforderungen für Wohnungsunternehmen. Prof. Dr. Björn Gaul erklärt, wie der rechtskonforme Einsatz von KI gelingt, welche Rolle Betriebsvereinbarungen spielen und warum Experimentierräume für Mitarbeitende entscheidend sind.

Der Einsatz von KI wirft für Wohnungsunternehmen zahlreiche rechtliche Fragen auf. Prof. Dr. Björn Gaul, Partner der Anwaltskanzlei CMS Hasche Sigle und Mitglied im Ethikbeirat „HR-Tech“, zeigt im Gespräch, warum Schulungen und Sensibilisierung der erste Schritt sind, wie ein interner „Digital Ethics Act“ Vertrauen schafft und weshalb Unternehmen ihre Erfahrungen aus der IT-Einführung jetzt nutzen sollten.

Herr Professor Gaul, das Thema KI treibt Unternehmen um. Viele haben

Bedenken wegen der rechtlichen Rahmenbedingungen und fürchten den Verlust von Geschäftsgeheimnissen. Wie unterstützt der EU-AI-Act das Einführen und Nutzen von KI in Unternehmen?

Der EU-AI-Act bringt eine wichtige Harmonisierung, die vor allem für grenzüberschreitend arbeitende Unternehmen von Vorteil ist. Unternehmen wissen nun besser, welche Regeln in anderen Ländern gelten. Allerdings entsteht durch den Act auch eine erhebliche Komplexität, ähnlich wie bei der DSGVO (Datenschutzgrundverordnung). Das betrifft nicht nur Anbieter, die sich um Zertifizierungen kümmern müssen, sondern auch Betreiber, die besondere Schranken bei der Nutzung von KI in der Praxis umsetzen.

Viele Unternehmen fragen sich, wie sie KI nutzen können, ohne große rechtliche Risiken einzugehen. Wie sollten sie vorgehen, ohne riesige Rechtsabteilungen aufzubauen?

Der Einstieg beginnt mit Sensibilisierung und Schulung. Mitarbeitende müssen die Grundlagen von KI, mögliche Risiken und die Grenzen ihrer Nutzung verstehen. Datenschutz, Geschäftsgeheimnisse und Diskriminierung sind dabei die zentralen Themen. Unternehmen

sollten Policies entwickeln, die den Umgang mit KI und den Daten regeln. Diese sollten gemeinsam mit den Arbeitnehmervertretungen erarbeitet werden, um Akzeptanz zu schaffen. Technische Lösungen wie APIs oder Enterprise-Lösungen können helfen, die Nutzung von KI sicher und effizient zu gestalten. Wichtig ist aber, dass Unternehmen nicht nur technische Maßnahmen ergreifen, sondern auch organisatorische Rahmenbedingungen schaffen, um den Mitarbeitenden Sicherheit im Umgang mit KI zu geben. **Bevor KI vollumfänglich zum Einsatz kommt, sollten Mitarbeitende Gelegenheiten bekommen, die technischen Möglichkeiten kennenzulernen. Wie schafft man sichere Experimentierräume für KI?**

Experimentierräume sind eine hervorragende Möglichkeit, Mitarbeitende mit KI vertraut zu machen. Dabei sind jedoch einige Punkte zu beachten.

Zunächst müssen Mitarbeitende sensibilisiert und geschult werden, damit sie wissen, welche Risiken auch bei kurzzeitiger Nutzung von KI bestehen, wie KI sicher eingesetzt werden kann und dass KI nicht die eigene Arbeit ersetzt. Wir brauchen also menschliche Aufsicht und zusätzlich auch die Kontrolle der Ergebnisse.

„Der Arbeitgeber haftet für Fehler, die im Zusammenhang mit der Nutzung von KI entstehen.“

Wichtig ist auch, dass jede Nutzung von KI Beteiligungsrechte des Betriebsrats auslöst. Unternehmen müssen die Arbeitnehmervertretungen frühzeitig einbinden, um eine rechtssichere Grundlage zu schaffen. Auch hier bieten technische Lösungen wie Enterprise-Lösungen eine gute Möglichkeit, Experimente in einem geschützten Raum durchzuführen. So können Mitarbeitende KI ausprobieren, ohne dass sensible Daten gefährdet werden. Die Einbindung der Arbeitnehmervertretungen und die Schaffung klarer Regeln sind entscheidend, um Akzeptanz und Sicherheit zu gewährleisten.

Der Umgang mit KI bringt rechtliche Risiken mit sich. Wer haftet bei Fehlern im Umgang mit KI?

Mitarbeitende genießen im Arbeitsrecht eine sogenannte Haftungsprivilegierung. Das bedeutet, dass sie grundsätzlich nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz haftbar gemacht werden können. In den meisten Fällen ist die Haftung der Mitarbeitenden also stark eingeschränkt. Der Arbeitgeber hingegen haftet uneingeschränkt für Fehler, die im Zusammenhang mit der Nutzung von KI entstehen. Das gilt auch bei einfacher Fahrlässigkeit. Verstöße gegen die KI-Verordnung oder die DSGVO können außerdem zu erheblichen Bußgeldern führen – bis zu 7 % des Jahresumsatzes bei der KI-Verordnung und ähnlich hohen Beträgen bei der DSGVO. Daher ist es entscheidend, frühzeitig Schranken zu setzen und diese konsequent umzusetzen.

Was sind die wichtigsten Punkte für eine Betriebsvereinbarung zu KI?

Eine Betriebsvereinbarung zu KI sollte gut durchdacht und umfassend sein. Zunächst muss geklärt werden, ob der Betriebsrat, der Gesamtbetriebsrat oder der Konzernbetriebsrat zuständig ist. Eine Rahmen-Betriebsvereinbarung ist sinnvoll, um den Beteiligungsprozess zu regeln. Sie sollte festlegen, wie neue KI-Anwendungen eingeführt werden, welche Informationen der Betriebsrat benötigt und in welchen Zeiträumen Entscheidungen getroffen werden. Ich empfehle, verschiedene Kategorien zu definieren: Updates ohne zusätzliche Datenverarbeitung, mittlere Risiken und die Einführung von Hochrisiko-KI, etwa bei der Verarbeitung von gesundheitsrelevanten Daten. Zudem sollten sowohl der Umgang mit leistungs- und verhaltensbezogenen Daten als auch Schulungen und Pilotprojekte in der Vereinbarung berücksichtigt werden. Pilotprojekte bieten die Möglichkeit, KI in einem begrenzten Rahmen zu testen und Erfahrungen zu sammeln, bevor sie unternehmensweit eingeführt wird.

Gründlichkeit vor Schnelligkeit ...

Ja, aber wir dürfen dabei keine Zeit verlieren, da KI rasant auf den Markt drängt. Oft ist nicht einmal klar, ob eine Technologie bereits KI enthält. Mein Rat ist, aus den Erfahrungen mit IT zu lernen. KI ist letztlich eine Weiterentwicklung von IT. Wir haben bei IT bereits Datenschutzvorgaben beachtet und Maßnahmen gegen Diskriminierung ergriffen. Genau diese Prinzipien gelten auch für KI, nur sensibler, da KI-Daten nicht nur verarbeitet, sondern auch weiterverarbeitet werden. Alles, was wir in der Vergangenheit mit IT umgesetzt haben, lässt sich auf KI übertragen – mit einem besonderen Fokus auf den eigenständigen Umgang mit Daten.

Ethische Fragen spielen bei KI eine große Rolle. Brauchen Unternehmen einen internen „Digital Ethics Act“?

Absolut. Ein interner „Digital Ethics Act“ ist eine sinnvolle Ergänzung, um ethische Leitlinien für den Umgang mit KI festzulegen. Diese können entweder in einer Rahmen-Betriebsvereinbarung verankert oder in einem separaten Dokument festgehalten werden. Wichtige

Themen sind Transparenz, Aufsicht, die Frage, in welchen Bereichen KI eingesetzt wird, und die Einhaltung ethischer Grenzen. Mitarbeitende sollten wissen, dass ihre Daten durch KI verarbeitet werden, und Führungskräfte sollten diese Regeln vorleben. Ein solcher „Digital Ethics Act“ stärkt nicht nur das Vertrauen der Mitarbeitenden, sondern auch das der Kunden und Partner.

Ein Punkt, der besonders im Zusammenhang mit der Nutzung von KI im Kundenbereich immer wieder diskutiert wird, betrifft die Zustimmung zur Verarbeitung ihrer Daten. Müssen Kunden der KI-Datenverarbeitung zustimmen?

Das hängt vom Einzelfall ab. Die DSGVO, insbesondere Artikel 22, gibt klare Vorgaben für die automatisierte Verarbeitung von Daten. Je nach Anwendung und Art der Daten kann eine Einwilligung erforderlich sein. Wichtig ist, die Erforderlichkeit der Verarbei-

„Experimentier-räume sind eine hervorragende Möglichkeit, Mitarbeitende mit KI vertraut zu machen.“

tung zu prüfen und sicherzustellen, dass die rechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Zum Abschluss: Wie sehen Sie die Zukunft von KI in deutschen Unternehmen?

KI ist keine Zukunftstechnologie mehr – sie wird bereits von fast allen Unternehmen genutzt. Es ist eine neue Technik, die sich durchsetzen wird, ähnlich wie es bei IT der Fall war. Unternehmen sollten die Erfahrungen, die sie mit IT gesammelt haben, auf KI übertragen. Angst vor der Technologie ist der falsche Ansatz. Mit klaren Regeln und einer transparenten Umsetzung kann KI positiv und gewinnbringend eingesetzt werden. Ich bin überzeugt, dass KI in Deutschland eine Erfolgsgeschichte wird.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christoph Pause. —

INNOVATIVE LÖSUNGEN FÜR DEN WOHNUNGTAUSCH GESUCHT

Ein Rezept mit begrenzter Wirkung

Viele Mieter möchten sich verkleinern, zahlreiche Familien haben zu wenig Zimmer. Da liegt der Wechsel „Groß gegen klein“ nah. Doch Allheilmittel fehlen und gut durchdachte Programme stocken.

Von Peter Wenig

Das grafisch animierte Video zeigt Herrn Meier in seiner Dreizimmerwohnung. Ihm sei, so heißt es, klar geworden, dass die Wohnung zu groß sei. So viel Platz, den er nicht nutzen würde. Und die ganze Putzerei. Vielleicht könne jemand anders den Platz besser gebrauchen – wie etwa Tim und Leila, die in Kürze Nachwuchs erwarten. Das Paar braucht dringend mehr Platz. Sie tauschen mit Herrn Meier ihre Wohnung – und alle sind glücklich.

Mit dem dreiminütigen Film wirbt das Portal „inberlinwohnen.de“ der sieben landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für ihr Tauschprogramm. Bundesweit einmalig können Hauptmieter dieser Wohnungsbau-gesellschaften seit September 2018 – zusammen bewirtschaften sie fast jede vierte Mietwohnung der Hauptstadt – untereinander ihre Wohnung tauschen.

Wie groß der Bedarf ist, zeigen mehr als 550.000 Tauschanfragen seit der Live-Schaltung des Portals. Auch in einschlägigen kommerziellen Immobilienportalen wie „tauschwohnung.com“ inserieren tausende Interessenten. Zahlen des Statistischen Bundesamts untermauern dies: Demnach leben gut 17 % der Bevölkerung in Deutschland in überbelegten Wohnungen, also in Wohnungen, die gemessen an der Haushaltsgröße zu wenig Räume haben. Im Gegenzug verfügen 21 % der Stadtbewohnenden über mehr Wohnraum, als sie eigentlich brauchen.



Peter Wenig
Fachjournalist
HAMBURG

Längst hat die Politik dieses Feld entdeckt. Nach der Linkspartei fordert nun auch die SPD, das Recht auf Wohnungstausch gesetzlich zu verankern. Die Begeisterung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hält sich wenig verwunderlich in Grenzen. In Schweden, den Niederlanden und Österreich gibt es inzwischen gesetzliche Regelungen, die sich allerdings in den Details stark unterscheiden.

Tauschprogramme in vielen Städten

Abseits aller juristischen Regelungen haben neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin viele weitere sozial orientierte Vermieter in Deutschland entsprechende Programme initiiert.

In München wurde eine städtische digitale Wohnungstauschbörse eingerichtet. Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH, die in eine kleinere Wohnung umziehen (mindestens ein Wohnraum weniger), können ihre bisherige Quadratmetermiete mitnehmen. Auch in Freiburg können Tauschwillige kostenlos Gesuche und Angebote einstellen. Wer bereit ist, von einer Wohnung mit mindestens drei Zimmern in eine kleinere Wohnung zu ziehen, erhält eine Umzugskostenpauschale von 2.000 €.

Die kommunale Pro Potsdam Wohnen GmbH wurde für ihr Programm „Wohnflächenbonus“ sogar mit dem KfW-Award „Leben geht weiter“ ausgezeichnet. Unter dem Motto „das Kinderzimmer wieder mit Leben füllen“ realisiert die Pro Potsdam den Woh-



Der Neubau einer Wohnanlage mit 161 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten, 67 Tiefgaragenstellplätzen und einem Mobilitätskonzept in Feldmöching zählt zu den großen Projekten der Münchner Wohnen GmbH

nungstausch. Möglich machen dies zwei Instrumente: Die Pro Potsdam gewährt als Unterstützung einen Mietnachlass für die kleinere Wohnung sowie einen Umzugszuschuss. Die passendere Wohnfläche senkt dann die individuelle Mietbelastung und die Nebenkosten.

Die Saga Unternehmensgruppe bietet für ältere Mieterinnen und Mieter in Hamburg einen besonderen Service: Tauschwillige Seniorinnen und Senioren nehmen die aktuelle Miete (bezogen auf den Quadratmeterpreis) mit in die kleinere Wohnung gleicher Art und Güte. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft Kaifu Nordland eG macht mit dem Programm „Groß gegen klein“ allen Mitgliedern das gleiche Angebot. Wer in eine vergleichbar ausgestattete kleinere Wohnung umzieht, nimmt seine Quadratmetermiete mit.

Erfolg begrenzt

Das Wohnungsamt der Stadt Düsseldorf gewährt neben der Unterstützung beim Umzug sogar einen städtischen Zuschuss für Vermieter, wenn es zu einem Wohnungstausch kommt. Das Amt bietet zudem an, die Kosten für die Anmietung einer Übergangswohnung teilweise zu übernehmen, wenn die Tauschwohnung erst hergerichtet werden muss.

Und doch bleiben die realisierten Zahlen von Wohnungstauschen überschaubar. Trotz weit mehr als einer halben Million Tauschanfragen tauschten über das Portal „inberlinwohnen.de“ im Zeitraum von September 2018 bis Dezember 2025 nur 1.752



Wandel im Stadtteil: Die Pro Potsdam GmbH hat das Quartier Gartenstadt Drewitz durch viele Maßnahmen wieder aufgewertet

Haushalte ihre Wohnung. Dr. David Eberhart, der sich als Pressesprecher des BBU Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. eingehend mit diesem Projekt beschäftigt, verweist auf eine entscheidende Hürde: „Es wollen sich viel mehr Mietende vergrößern als verkleinern.“ In Berlin beträgt das Verhältnis „Suche kleiner“ zu „Suche größer“ 1 zu 4,5.

Und es gibt zwei weitere Herausforderungen: Je nach Baujahr können sich Wohnungen in puncto Ausstattung stark unterscheiden. Und wer tauschen möchte, will sich in der Regel beim Wohnkomfort – etwa beim Bad – kaum verschlechtern. „Zudem müssen die tauschwilligen Mietparteien sich darauf einigen, fast zeitgleich umzuziehen. Auch das kann ein Problem sein“, sagt Eberhart. >



Der GWV Bochum investiert hohe Beträge in die Sanierung seiner Bestände. Die energetische Sanierung von 56 Wohneinheiten im Quartier Bussmannsfeld kostete mehr als 2,3 Mio. €

Viele Chancen

Und doch bietet das Berliner Modell viele Chancen. Zum einen ist der potenzielle Tauschmarkt mit rund 400.000 Wohnungen der landeseigenen Unternehmen gigantisch. Zum anderen haben sich die Unternehmen verständigt, dass kein Neuvermietungszuschlag erhoben wird.

Auf dem privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt sind die Herausforderungen ungleich größer. Zum einen müssen Tauschwillige in der Regel gleich zwei Vermieter überzeugen. Vor allem aber wird zumindest in den Metropolen der Abstand zwischen Bestands- und Neumietverträgen immer größer. Wer seit Jahrzehnten in einer großen Wohnung lebt, wohnt – auf den Quadratmeter gerechnet – oft noch vergleichsweise günstig. Wer sich dann verkleinern will, erlebt häufig, dass eine Wohnung mit ein oder zwei Zimmern weniger im selben Quartier ähnlich viel oder sogar mehr kostet.

Viele Ehepaare würden nach dem Auszug ihrer Kinder gern in eine kleinere und möglichst günstigere Wohnung umziehen. Stellen sie aber fest, dass der angespannte Wohnungsmarkt nichts Passendes hergibt, bleiben sie in der zu großen Wohnung. Angesichts der quasi erzwungenen Sesshaftigkeit sprechen Experten vom Lock-in-Effekt.

Dies ist nicht nur für Familien ein Problem, die dringend eine größere Wohnung suchen. Auch ältere Mieter, die perspektivisch eine kleinere, aber barriere-

rearme Bleibe benötigen, leiden unter dem Lock-in-Effekt.

„Tapetenwechsel“ beim GWV Bochum

Der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG (GWV) hat für diese Klientel das Programm „Ein bedarfsgerechtes Zuhause – Tapetenwechsel für Generationen“ entwickelt. Vordergrundiges Ziel ist es, Mitglieder mit geeignetem Wohnraum zu versorgen, sodass sie im Alter möglichst lange weiter selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben können. Dabei kann der Wohnungstausch dann auch Familien die Chance eröffnen, sich zu vergrößern. Ein Problem eint den GWV dabei mit fast allen sozial orientierten Vermietern: Nur 15 % der Wohnungen im Bestand haben vier Zimmer und mehr.

„Im ersten Schritt haben wir den persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern gesucht, die über 70 Jahre alt sind und in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern leben. Diese 60 Haushalte hat unsere Sozialmanagerin im Jahr 2023 allesamt zunächst telefonisch kontaktiert“, sagt GWV-Vorstand Christian Knibbe. Zudem erhielten diese Mitglieder einen entsprechenden Flyer mit Informationen über das Projekt „Tapetenwechsel“.

„Das Ergebnis war fürs Erste ernüchternd“, sagt Knibbe. Nur eine ältere Dame nahm das Angebot an (Wechsel in einen Neubau). Ein Jahr später zog eine andere ältere Bewohnerin von einer Vierzimmerwohnung im dritten Obergeschoss in eine Dreizimmerwohnung im ersten Obergeschoss desselben Quartiers. „Doch wir haben ein wichtiges Learning daraus für uns gezogen: Beim Wohnungs-

wechsel im Alter handelt es sich um eine sehr sensible Angelegenheit.“

Im engen Kontakt mit den Mitgliedern kamen einige Argumente gegen einen möglichen Umzug mehrfach zu Tage: „Für einen Umzug sind wir doch viel zu alt.“ „Wohin sollen wir mit unseren ganzen Sachen?“ „Wir bekommen oft Besuch von unseren Enkelkindern, daher brauchen wir den Platz.“ Für Knibbe zeigt dies, dass es sich um ein „hochemotionales Thema“ handelt, was die Politik oft unterschätzt: „Viele wohnen seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung. Dort wurden die Kinder groß. Da hängen so viele gute Erinnerungen dran.“ Ein Zuhause ist eben auch Heimat – inklusive der Nachbarn. Knibbes Fazit: „Woh-

„Wohnungstauschprogramme müssen noch persönlicher angegangen werden und werden sicher nicht das Allheilmittel sein, wenn Mieter passenden Wohnraum suchen.“

Christian Knibbe
GWV-Vorstand

nungstauschprogramme müssen noch persönlicher angegangen werden und werden sicher nicht das Allheilmittel sein.“

Die Studie des Berliner Wirtschaftsgeografen Dr. Robert Kitzmann stützt die Einschätzung von Praktikern wie Knibbe und Eberhart. Kitzmann befragte mit seinem Team tauschwillige Mieter. Das Fazit der Studie: „Die Ergebnisse belegen, dass die Hoffnungen und Erwartungen der Haushalte, die Wohnungstausch als erschwingliche Alternative zur klassischen Wohnungssuche mit einer größeren Auswahl an Wohnungsangeboten sehen, kaum erfüllt werden.“ Kitzmann sieht das „grundsätzliche Problem aller Tauschaktivitäten in der doppelten Zufälligkeit der Bedürfnisse“: Beide Seiten müssten genau das anbieten, was die jeweilige Gegenseite sucht.

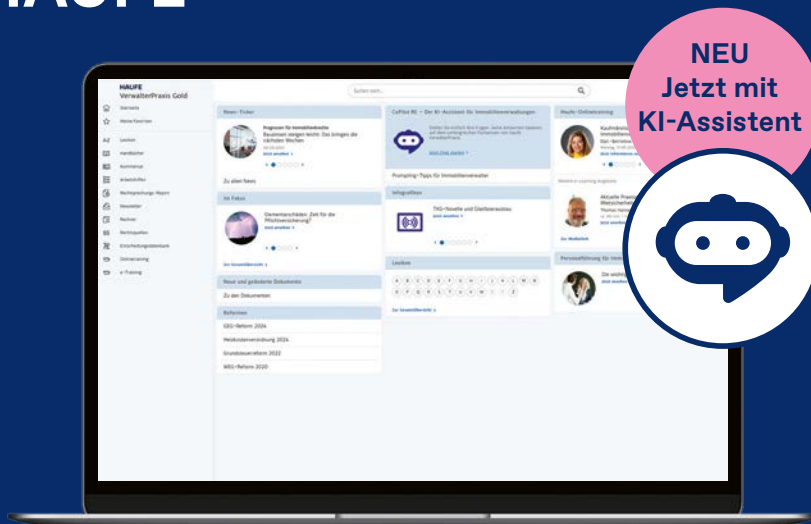
Wohnungstausch ist auch für das Klima gut

Knibbe wird zukünftig einen weiteren Versuch starten. Diesmal will der GWV noch stärker mit den Senioren in Kontakt treten und im persönlichen Gespräch beim Besuch durch die Sozialmanagerin die

jeweiligen Bedürfnisse herausfiltern. „Wir möchten dabei unseren Service für die Senioren stärker in den Vordergrund rücken, um ihnen jeweils individuell zugeschnittene Angebotspakete zu unterbreiten. So organisieren wir beispielsweise den Umzug.“ Neben Umzugshilfen sind auch reduzierte Mieten oder ein Bodenbelag nach Wunsch in der neuen Wohnung denkbar. Aber, so betont Knibbe: „Monetäre Anreize sind nicht die entscheidenden. Die Menschen dürfen sich nicht rausgeschmissen, sondern müssen sich bestens versorgt fühlen.“

Keine Frage: Der Weg zu mehr Wohnungstausch bleibt mühsam. Aber er lohnt auch im Sinne der Umwelt. Darauf verweist Pro-Potsdam-Geschäftsführer Jörn-Michael Westphal: „Jeder vollzogene Wohnungswechsel verringert nicht nur die Mietbelastung, sondern schafft zusätzlichen Platz für Familien mit Kindern, reduziert den Energiebedarf pro Kopf und schon das Klima. Unser übergreifender Ansatz flankiert geförderten Neubau mit flächensuffizienter Bestandsnutzung, um Kinderzimmer wieder mit Leben zu füllen und Potsdam auch in Zukunft lebenswert zu halten.“

HAUFE



CoPilot RE für Immobilienverwaltungen kombiniert **innovative** Technologie mit **geprüften, aktuellen** Fachinhalten und liefert **schnelle** Antworten.

Ob kurzer Faktencheck, Fragen zum Miet- und WE- Recht, neue gesetzliche Anforderungen oder das Erstellen von Schreiben – mit CoPilot RE arbeiten Sie **effizient**.

haufe.de/copilot-re

 **Aktuell**

 **Effizient**

 **Einfach**

Entdecken Sie den KI-Assistenten für Immobilienverwaltungen



Der **CoPilot RE** ist ab sofort in Haufe VerwalterPraxis enthalten.

Jetzt loschatten

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Compliance in der Wohnungswirtschaft

Die zunehmende Komplexität rechtlicher Anforderungen erfordert systematische Mechanismen, um Regelverstöße frühzeitig zu verhindern und die Handlungsfähigkeit der Organisation sicherzustellen. Compliance hat in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen.

Von Ansgar X. Zwernemann

Um Regelverstöße handelnder Personen verhindern und die Handlungsfähigkeit der Organisation sicherstellen zu können, bedarf es systematischer Maßnahmen. Ein Compliance-Management-System (CMS) stellt hierfür ein

wesentliches Instrument dar. Es umfasst präventive und reaktive Maßnahmen und trägt zur Etablierung einer transparenten, verantwortungsvollen und rechtssicheren Unternehmenskultur bei.

Bedeutung und Aufgaben des Compliance-Management-Systems

Ein CMS verfolgt primär das Ziel, gesetzliche, regulatorische und interne Anforderungen systematisch einzuhalten. Während die Interne Revision auf Fehlerrückmeldung ausgerichtet ist, konzentriert sich das CMS auf die Vermeidung von Fehlverhalten. Die Implementierung eines CMS liegt in der Verantwortung der Unternehmensleitung. Zwar können operative Aufgaben an einen Compliance-Beauftragten delegiert werden, jedoch verbleibt die Letztverantwortung bei der Führungsebene. Ein effektives CMS trägt wesentlich zur Risikominimierung bei und stärkt die organisatorische Resilienz gegenüber rechtlichen und reputativen Risiken.

Die Implementierung eines CMS ist für den Betrieb eines jeden Unternehmens unerlässlich. Dies umfasst die Etablierung von internen Kontrollen

ebenso wie die Durchführung von Schulungsprogrammen zur Sensibilisierung der Belegschaft. Ein effektives Compliance-System erfordert die Berücksichtigung sowohl technologischer als auch menschlicher Aspekte.

Der Verhaltenskodex (Code of Conduct)

Der Verhaltenskodex ist eine zentrale Komponente eines CMS. Er definiert verbindliche Regeln und ethische Leitlinien für das Handeln der Mitarbeitenden. Neben normativen Vorgaben zur Vermeidung rechtlicher Risiken umfasst er Grundsatzfragen der Unternehmensethik, wie Fairness, Transparenz und Integrität im geschäftlichen Umgang. Der Code of Conduct dient als Orientierungsrahmen und stärkt sowohl das Verantwortungsbewusstsein der Beschäftigten als auch das Vertrauen externer Stakeholder.

ETHISCHE GRUNDLAGEN

Zu den grundlegenden ethischen Prinzipien gehören Gleichbehandlung und Diversität. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Gleichbehandlung und Diversität im Rahmen von Compliance sind durch verschiedene Gesetze und Vorschriften verankert. Dazu gehören das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), das Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) und das Betriebsverfassungsgesetz (BetrVG).

Zu den weitergehenden ethischen Grundlagen gehören Führungs- und Unternehmensgrundsätze sowie Leitlinien für den Umgang mit Dienstleistungen.



**RA/WP/StB
Ansgar X.
Zwernemann**

Bavaria Revisions
und Treuhand
Aktiengesellschaft
ERFURT

SPEZIELLE COMPLIANCE-REGELUNGEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Wohnungswirtschaft weist spezifische Compliance-Bereiche auf, die über allgemeine Unternehmensrichtlinien hinausgehen. Wesentliche Regelungsfelder umfassen Richtlinien zur Korruptionsprävention, Richtlinien zur Wohnungsvergabe, Vergaberichtlinien, Datenschutzvorgaben, Richtlinien zum Einsatz von künstlicher Intelligenz sowie Prozesse zum Umgang mit Compliance-Verstößen.

a) Wohnungsspezifische Korruptionsprävention: Korruption wird in zunehmendem Maße als eine in ihren Auswirkungen negative Beeinflussung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens wahrgenommen. Unter Korruption wird gewöhnlich das Ausnutzen einer Position zum eigenen Vorteil zu Lasten Dritter gesehen. Neben einem finanziellen Schaden trägt Korruption zum Vertrauensverlust bei.

Da Mitarbeitende häufig engen Kontakt zu Beständen, Mieterinnen und Mietern haben, sind spezifische Richtlinien erforderlich. Hierzu zählen Regelungen zu Tätigkeiten, die Mitarbeitende im eigenen Wohnobjekt nicht durchführen dürfen, darunter:

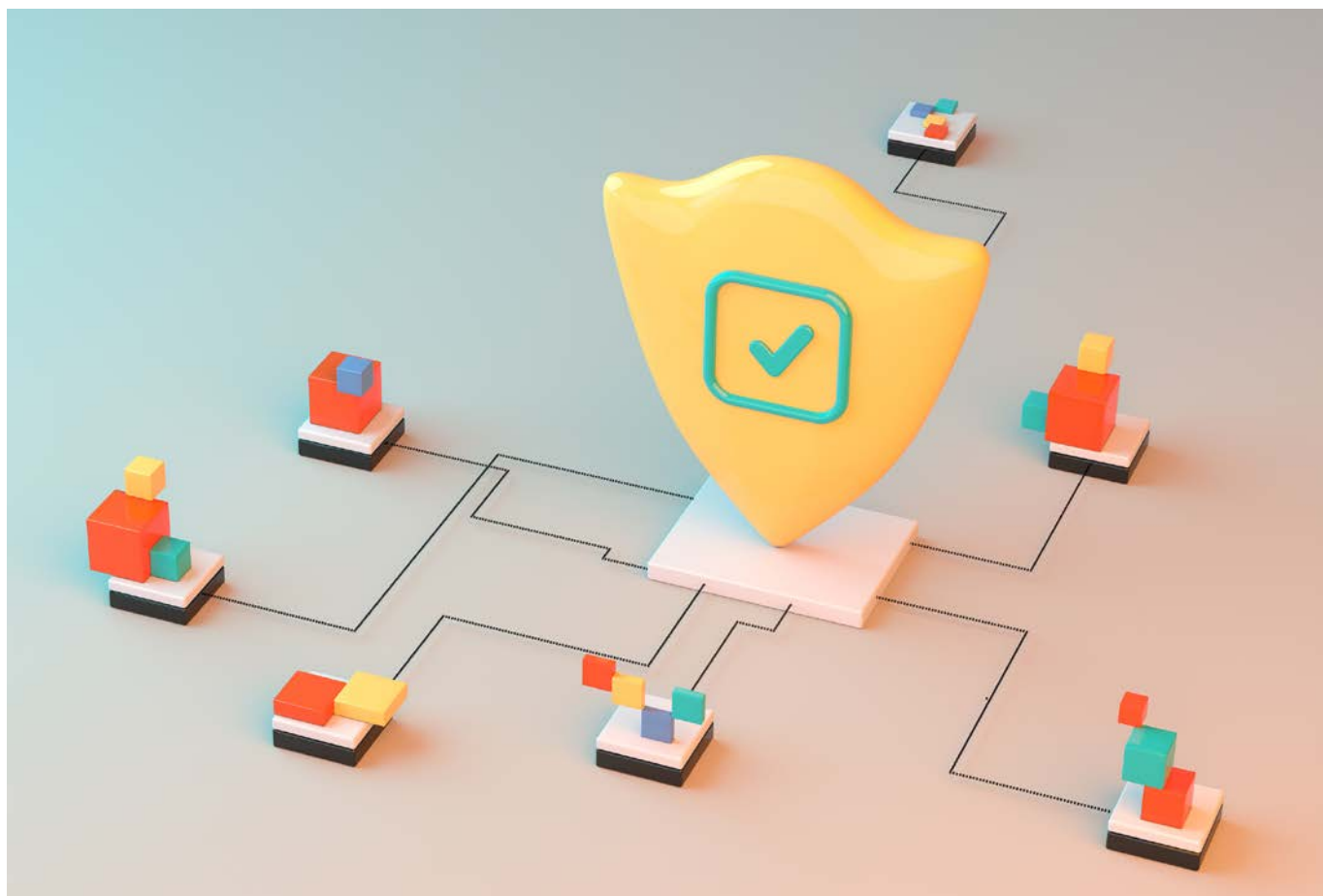
Abschluss oder Änderung des eigenen Mietvertrags, Auslösung von Aufträgen oder Verträgen, Durchführung von Mieterhöhungen sowie Wohnungsübergaben oder -abnahmen.

b) Richtlinien zur Wohnungsvergabe:

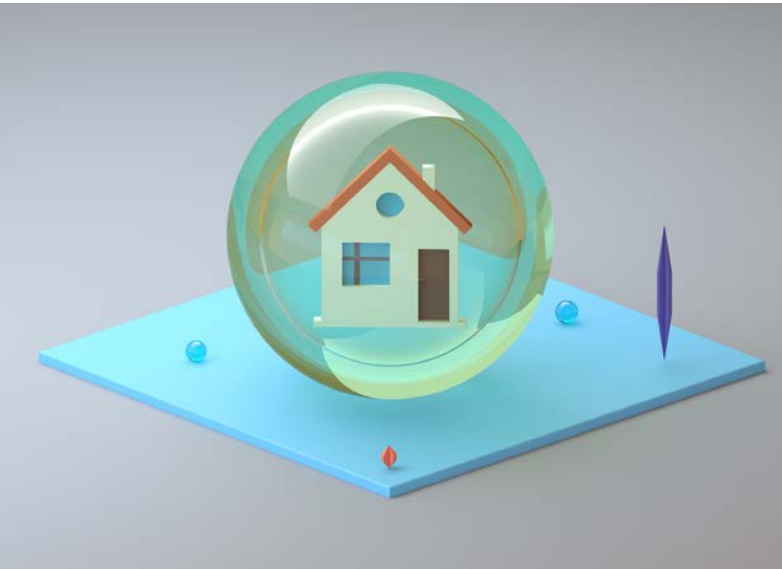
Richtlinien zur Wohnungsvergabe sollen sicherstellen, dass Vergabeentscheidungen nachvollziehbar, diskriminierungsfrei und stabilisierend für die Quartiersentwicklung sind. Zentrale Fragestellungen hierbei sind die Prüfung von Bonität und Mietsicherheit, die Stabilisierung der Nachbarschaft, der Umgang mit dringlichen Anfragen sowie die Kriterien zur Auswahl von Mietinteressenten.

Tax Compliance

Tax Compliance in der Wohnungswirtschaft bezeichnet die Gesamtheit aller Maßnahmen, mit denen Wohnungsunternehmen sicherstellen, dass ihre steuerlichen Pflichten vollständig, korrekt und fristgerecht erfüllt werden. Die Bedeutung dieses Themenfelds hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen, da das Steuerrecht immer komplexer wird und die Finanzverwaltung höhere Anforderung- ➤



Ein wirksames CMS stärkt die organisatorische Resilienz – mit klaren Strukturen, internen Kontrollen und einer Unternehmensleitung, die Compliance aktiv verantwortet



Das Wohnungsunternehmen vor Risiken abschirmen: Im Fokus steht die Einhaltung gesetzlicher, regulatorischer und interner Anforderungen

rungen an Transparenz und Dokumentation stellt. Wohnungsunternehmen sind nahezu von allen Steuerarten betroffen, was ein strukturiertes und nachvollziehbares System zur Steuerbefolgung notwendig macht.

Ein wirksames Tax-Compliance-Management-System (Tax CMS) umfasst klare Verantwortlichkeiten innerhalb des Unternehmens, eine vollständige Dokumentation steuerrelevanter Prozesse, regelmäßige Risikoanalysen und ein internes Kontrollsystem. Die GdW-Arbeitshilfe 79 „Tax Compliance“ beschreibt diese Elemente als branchenüblichen Standard. Besonders wichtig ist hierbei die Betrachtung typischer – aus steuerlicher Sicht risikobehafteter – Tätigkeitsfelder beziehungsweise Geschäftsvorfälle der Wohnungswirtschaft, wie etwa der korrekten umsatzsteuerlichen Behandlung von Vermietungs- und Bauleistungen oder der Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten.

Auch auf regulatorischer Ebene ergeben sich neue Anforderungen. Seit 2024 gilt für Wohnungsunternehmen die neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), die die Struktur von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung grundlegend verändert. Dies hatte unmittelbare Auswirkungen auf steuerliche Prozesse und die Kontenlogik, sodass Unternehmen ihre Buchhaltungs- und Bewertungsprozesse entsprechend anpassen mussten.

Darüber hinaus orientieren sich viele Organisationen zunehmend an Compliance-Standards wie dem IDW PS 980 n. F. (von September 2022), der zwar als Prüfungsstandard konzipiert wurde, aber faktisch die Gestaltung moderner Compliance-Systeme – ein-

schließlich der steuerlichen Komponenten – maßgeblich beeinflusst.

Da die Finanzverwaltung Tax-Compliance-Strukturen positiv bewertet und fehlende Regelungen zunehmend als Hinweis auf leichtfertigen Umgang mit steuerlichen Pflichten deutet, ist ein funktionierendes Tax CMS nicht nur ein internes Organisationsinstrument, sondern auch ein Schutz vor steuerlichen Sanktionen und Reputationsrisiken. Viele Wohnungsunternehmen haben daher bereits eigene Tax-Compliance-Richtlinien entwickelt oder diese in übergeordnete Compliance-Regelwerke integriert.

Insgesamt trägt ein gut strukturiertes Tax CMS entscheidend dazu bei, Risiken zu minimieren, die Zusammenarbeit mit Finanzbehörden zu erleichtern und die steuerliche Sicherheit in Wohnungsunternehmen nachhaltig zu erhöhen.

Fazit

Ein funktionierendes CMS ist für Unternehmen der Wohnungswirtschaft unverzichtbar. Es trägt nicht nur zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bei, sondern fördert eine nachhaltige Unternehmensführung, stärkt interne Prozesse und schützt vor wirtschaftlichen, rechtlichen und reputativen Risiken.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um das Thema Compliance. —

Weitere Informationen:
www.gdw-pruefungsverbaende.de



GdW-Arbeitshilfen zum Thema Compliance

Die GdW-Arbeitshilfen 78 „Compliance in der Wohnungswirtschaft“ erläutert relevante Fachtermini, skizziert Verantwortlichkeiten im Unternehmen und typische Risikofelder, zeigt Sicherungsmaßnahmen bei Satzungen, Gesellschaftsverträgen oder Geschäftsordnungen auf und beschreibt die Optionen des Risikomanagements.

Die gemeinsam mit Vertretern des Fachausschusses Steuern im GdW erarbeitete Arbeitshilfe 79 „Tax Compliance“ fokussiert einen spezifischen Teilbereich des CMS von Wohnungsunternehmen.

Bestellung unter:
<https://www.gdw.de/downloads/publikationen/>

DEUTSCHE

FACHPRESSE

**WIR
SIND
FACH-
MEDIEN**

**WEIL
WISSEN
ERFOLGREICH
MACHT**

WIR BEWEGEN MÄRKTE.

Fachmedien sind für Wirtschaft und Wissenschaft unentbehrlich. Sie sind es, die Informationen auf den Punkt genau liefern, Qualität garantieren, Know-how strukturieren und damit Austausch und Wertschöpfung in den Märkten intensivieren. Der Wissensstandort Deutschland braucht starke Fachmedien.



wir-sind-fachmedien.de

HAUFE



Finden statt suchen: Jobs für Fach- und Führungskräfte

Im **Haufe Stellenmarkt** finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.

www.stellenmarkt.haufe.de



Die GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser

ist seit 90 Jahren aktiv und betreut einen eigenen Wohnungsbestand von rund 2.450 Wohnungen. Als moderner Dienstleister sorgen wir mit 35 Mitarbeitern im kaufmännischen, technischen und gewerblichen Bereich für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum. Zum Unternehmensverbund gehören eine Kabelgesellschaft und ein SHK-Betrieb.

**Im Zuge einer altersbedingten Nachfolge suchen wir
zum 01. April 2027 eine engagierte und innovationsfreudige Führungspersönlichkeit als alleinigen**

Geschäftsführer (m/w/d)

**Ihre Aufgaben**

- Strategische Unternehmensführung
- Fachliche und operative Leitung des Unternehmens
- Führung der beiden Tochter-/Enkeltochtergesellschaften
- Kaufmännisches Management und Controlling
- Personalführung und Organisationsentwicklung
- Prozessoptimierung und Digitalisierung
- Bestands- und Projektmanagement
- Nachhaltigkeits- und Klimamanagement
- Zusammenarbeit mit den Aufsichtsgremien
- Repräsentation der Gesellschaften nach innen und außen
- Mitarbeit in Gremien

Was wir erwarten

- Abgeschlossenes Studium (Betriebswirtschaft, Ingenieurwesen oder Studium mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt) und/oder umfangreiche Berufserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Unternehmerisches Denken und Handeln
- Einschlägige Erfahrungen in der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen
- Technisches Verständnis
- Soziale Kompetenz und Durchsetzungsstärke
- Führerschein Klasse B
- Einwandfreies Führungszeugnis

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagefähige Bewerbung mit Gehaltsvorstellungen.

Bitte richten Sie diese bis zum 30. Juni 2026 an:

Aufsichtsratsvorsitzende Anja Altmann
GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser
 Ziegelkampstraße 7 A
 31582 Nienburg/Weser

Gern per E-Mail: anja.altmann@gbn-nienburg.de



**Einladung zur 98. ordentlichen Mitgliederversammlung am Montag,
01. Juni 2026 um 18.00 Uhr, in Bremen,
ATLANTIC Hotel an der Galopprennbahn, Ludwig-Roselius-Allee 2**

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025
(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024
7. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Bericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit vom 25. bis 29. Mai 2026, von 9:00-12:00Uhr, in der Geschäftsstelle, Stader Straße 70, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Eine Teilnahme an der Mitgliederversammlung ist nur für Mitglieder und nach vorheriger schriftlicher oder mündlicher Anmeldung möglich.

Bremen, den 12. Mai 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates M. Ludwig

Gemeinnütziger Beamten- Wohnungsverein eG, Stader Str. 70, 28205 Bremen

HAUFE.de/Immobilien

Die
Wohnungswirtschaft
DW



**Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft**

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

HAUFE

Schon gewusst?

Mit dem Haufe Stellen-
markt wird Ihre Anzeige
multimedial über alle
Haufe-Kanäle erscheinen.

www.stellenmarkt.haufe.de

**3 Monate
testen für
nur 29,- €**

Die
Wohnungswirtschaft
DW

Lesen, was die Wohnungs- wirtschaft bewegt

Unverzichtbares und hautnahes Wissen
für die erfolgreiche Arbeit in Wohnungs-
unternehmen, um die Entwicklung der
Branche aktiv mitzugestalten.

Jetzt bestellen



Urteile

MIETRECHT

- 69 Berechtigtes Interesse an Untervermietung?
- 69 Neubauwohnung i.S.d. § 556 BGB
- 70 Rechtswirkung eines Übergabeprotokolls
- 70 Verschlechterung der Lichtverhältnisse

WEG-RECHT

- 70 Zigarettenrauchabsonderungen durch Mit Wohnungseigentümer
- 71 Bienenvölker auf dem Balkon
- 71 Schadensersatz wegen verzögerter Sanierung?
- 71 Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers



**RA Heiko
Ormanschick**

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Berechtigtes Interesse an Untervermietung?

Aus dem Beschluss

Zur Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse vorliegt, sind die tatsächlichen Umstände, auf denen der Wunsch des Mieters zur Aufnahme eines Dritten in die Wohnung beruht, unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks der Regelung des § 553 BGB umfassend zu würdigen. Es reicht aus, wenn das erforderliche berechnete Interesse nicht bei allen Mietern, sondern bei den die Wohnung weiterhin nutzenden Mietern gegeben ist.

Bedeutung für die Praxis

Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Ein Interesse des Mieters in diesem Sinne ist schon dann anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Als berechnete ist dabei nach der ständigen Rechtsprechung jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht. Der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist grundsätzlich als berechtigtes Interesse anzuerkennen. HO

BGH, Beschluss vom 7.10.2025, VIII ZR 11/24
§ 553 BGB

Neubauwohnung i.S.d. § 556 BGB

Aus dem Urteil

Ausreichend ist es, wenn sich die Vermietung einer Neubauwohnung aus dem Vermietungsexposé und dem Energieausweis ergibt, welche anlässlich der Vertragsanbahnung an den Mieter per Mail übermittelt und diesem bei der Wohnungsbesichtigung in Papierform ausgehändigt wurden.

Bedeutung für die Praxis

Auf Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, findet § 556d BGB keine Anwendung. Für nach dem 1.1.2019 geschlossene Mietverträge muss der Vermieter vor Abgabe der Mietererklärung in Textform über die für Ausnahmetatbestände (§§ 556e, 556f BGB) relevanten Umstände Auskunft geben. Vorliegend hatte die Vermieterin im Rahmen ihrer Klagerwiderrung erklärt, dass die an den Mieter vermietete Wohnung im Jahre 2022 errichtet worden war. Dieses habe sich aus dem Vermietungsexposé und dem Energieausweis ergeben, welche anlässlich der Vertragsanbahnung an den Mieter per Mail übermittelt und diesem anlässlich der anschließend erfolgten Wohnungsbesichtigung in Papierform ausgehändigt worden seien. Dieser Vortrag der Vermieterin wurde nicht bestritten und gilt gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden. Auf die Frage, ob ein lediglich im Internet abzurufendes Exposé für den Hinweis auf die Neubauwohnung genügt, kommt es daher nicht an. HO

AG Köpenick, Urteil vom 3.2.2026, 3 C 233/25
§ 556f S. 2 BGB

Rechtswirkung eines Übergabeprotokolls

Aus dem Urteil

Bestätigt eine Mietpartei in einem Übergabeprotokoll, dass die Mietsache ohne Mängel ist, so liegt darin ein negatives Schuldanerkenntnis nach § 397 Abs. 2 BGB, welches eventuelle Ansprüche der Mietpartei, die sich auf das Vorhandensein von Mängeln bezieht, zum Erlöschen bringt. Eine Ausnahme gilt danach nur für verdeckte Schäden.

Bedeutung für die Praxis

Im vorliegenden Fall hatten die Parteien ein sehr umfassendes Protokoll erstellt, welches für jeden Raum einzelne Positionen vorsieht, an denen mögliche Mängel eingetragen werden konnten. Zu Beginn des Protokolls hieß es dabei ausdrücklich, dass, sofern bei einzelnen Positionen nichts angemerkt worden sei, diese als ordnungsgemäß und ohne Mängel übernommen beziehungsweise übergeben gelten. Jedenfalls bei einem derart gestalteten Übergabeprotokoll kann dessen Erklärungswert nur im Sinne eines negativen Schuldanerkenntnisses, jedenfalls aber einer „unwiderlegbaren“ Vermutung verstanden werden. Aufgrund des dargelegten Inhalts des Protokolls entspricht dies ersichtlich dem Willen der Parteien sowie dem Sinn und Zweck, der von den Parteien mit der Erstellung eines solchen Protokolls verfolgt wird. Die Parteien wollten damit den Zustand der Mietsache verbindlich festhalten und etwaige Einwendungen gerade ausschließen. **HO**

Verschlechterung der Lichtverhältnisse

Aus dem Urteil

Eine Mietminderung von 5 % ist berechtigt, wenn sich die Verschattung und Verdunkelung in einer Wohnung durch einen Neubau im Hinterhof noch weiter verschlechtert.

Bedeutung für die Praxis

Bei Vorliegen eines Mietmangels, der nach dem Abschluss des Mietvertrags die Mietsache verändert, kommt ein Minderungsanspruch des Mieters in Betracht. Mängel berechtigen jedoch dann nicht zur Minderung, wenn sie unerheblich sind. Unerheblich sind Mängel, die den Gebrauchswert der Wohnung nur geringfügig beeinträchtigen, sodass die Geltendmachung einer Minderung gegen Treu und Glauben verstößt. Dieses ist dann der Fall, wenn die Abweichung objektiv geringfügig ist und nur das ästhetische Empfinden, nicht aber wesentlich die Brauchbarkeit stört. Die deutliche Verschattung einer Wohnung stellt im Gegensatz dazu einen erheblichen Mangel der Mietsache dar, sodass ein Anspruch auf Mietminderung besteht. Die Beurteilung, ob ein erheblicher Mangel vorliegt, ist immer eine Frage des Einzelfalls – es kommt somit auf alle maßgeblichen Umstände dieses Einzelfalls an. **HO**

Zigarettenrauchabsonderungen durch Mitwohneigentümer

Aus dem Urteil

Begehrt ein Wohnungseigentümer von einem anderen die Unterlassung von Zigarettenrauchabsonderungen, ist seit den Änderungen der Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander durch das WEMoG vor einer Klage – zum Beispiel in Hessen – ein Schlichtungsverfahren durchzuführen.

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 a HessSchlG sieht ein zwingendes Schlichtungsverfahren bereits dann vor, wenn Streitgegenstand eine „der in § 906 BGB geregelten Einwirkungen“ ist, so dass es – wohl – nur auf den Gegenstand der Einwirkung ankommt und nicht auf die Frage, ob überhaupt ein Anspruch aus § 906 BGB besteht.

Unter den Anwendungsbereich der Norm fallen auch zu § 906 BGB konkurrierende Ansprüche aus §§ 1004, 823 oder 861 BGB, denn entscheidend ist nicht die materiell-rechtliche Anspruchsgrundlage.

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Bundesland von der Ermächtigung in § 15 a Abs. 1 Nr. 2 EGZPO Gebrauch macht, kommt auch für Unterlassungsansprüche unter Sondereigentümern das zwingende Vorschalten eines Schlichtungsverfahrens wegen analoger Anwendung dieser Norm in Betracht (zum Streitstand vgl. Soergel/Spreng, 14. Aufl., Vor §§ 43 ff. Rn. 173 ff.). Für das bis 30.11.2020 geltende WEG-Recht war dies noch abgelehnt worden (vgl. nur LG München I, ZWE 2020, 483). **OR**

Bienenvölker auf dem Balkon

Aus dem Urteil

Der GdWE steht gegen die Eigentümer und Nutzer eines Wohnungseigentums ein Anspruch auf Unterlassung der Haltung von Bienenvölkern auf dem Balkon von deren Wohnung zu, wenn diese ohne Zustimmung der GdWE erfolgt. Dabei bedarf die Rechtsverfolgung durch die GdWE – anders als nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG a.F. – keiner vorherigen Beschlussfassung (siehe BGH, Urteil vom 8.3.2024, V ZR 119/23, Rn. 6) oder Vergemeinschaftung im Sinne von § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F. Das Vorliegen einer Störung durch das Halten von Bienenvölkern wurde festgestellt. Diese jedenfalls in der Vergangenheit vorliegende Störung begründet eine Wiederholungsgefahr. Diese Bienenhaltung überschreitet die im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG zulässige Wohnnutzung mit dem Verbot der Nachteilszufügung gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG. In diesem Innenverhältnis gelten die Grenzen des allgemeinen privaten Nachbarrechts nach §§ 904 ff. BGB zwar nicht unmittelbar; doch sind die Wertungen des § 907 BGB bei dem Vorhalten gefährlicher Anlagen, wie dem Vorhalten von Taubenschlägen, Bienenkörben oder Bienenkisten, zu berücksichtigen.

Bedeutung für die Praxis

Die Handlungsstörereigenschaft trifft sowohl den vermietenden Wohnungseigentümer – der nicht gegen Störungen durch seinen Mieter vorgeht – als auch dessen Mieter selbst. **OR**

Schadensersatz wegen verzögerter Sanierung?

Aus dem Urteil

Aus § 18 Abs. 2 WEG lässt sich keine Garantiehaftung der GdWE für alle Erhaltungsprobleme begründen. Eine Verschuldenshaftung der GdWE kann erst in dem Zeitpunkt in Betracht kommen, in dem eine ordnungsmäßig handelnde GdWE über die Mängelbeseitigung hätte entscheiden und diese mit angemessenem Zeitraum für die Sanierungsschritte dann auch vollziehen können.

Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum besteht, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken. Neben „Ausführungs-/Umsetzungsfehlern“ haftet die GdWE auch für alle „Willensbildungsfehler“, etwa für Schäden einzelner Wohnungseigentümer durch unterlassene oder unzureichende Erhaltungsmaßnahmen (vgl. Jacoby, ZWE 2023, 16, 21).

Nachdem das Gutachten am 11.11.2020 vorlag, war es auf dessen Grundlage inhaltlich richtig, einen Grundsatzbeschluss über die Sanierung einschließlich der Erstellung eines Sanierungskonzeptes zu fassen (vgl. Bünnecke, ZfIR 2018, 1).

Bedeutung für die Praxis

Die GdWE haftet nur dann, wenn die Verzögerung der Sanierung auf einem schuldhaften Verhalten des Verwalters als ihrem Organ beruht. Soweit der geschädigte Eigentümer durch eine Beschlussersatzungsklage nach Vorbefassung in der Versammlung selbst das Verfahren hätte beschleunigen können, kommt ein Mitverschulden in Betracht. **OR**

Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers

Aus dem Urteil

Allein die Verletzung des Einsichtsrechts gemäß § 18 Abs. 4 WEG begründet den Erfolg der Anfechtungsklage nicht, wenn der Anfechtungskläger nicht nachvollziehbar darlegt, dass sich dieser Mangel auch kausal auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat oder dass die Nichtursächlichkeit des Mangels jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 2.7.2021, V ZR 201/20, Rn. 33; s.a. Strasser, ZMR 2025, 987). Das entspricht dem Ziel der Anfechtungsklage, die der Beschlussfassung unterliegenden Angelegenheiten möglichst abschließend zu bewältigen.

Der Anfechtende hätte seinen Einsichtsanspruch ohne weiteres gegen die GdWE durchsetzen können, soweit eilbedürftig auch im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes. Die so gewonnenen Erkenntnisse hätte er wegen der Möglichkeit der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§ 45 S. 2 WEG) auch bei Verzögerungen mit der Anfechtungsklage geltend machen können.

Es genügt gerade nicht, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die anderen Wohnungseigentümer bei mehr Prüfungszeit anders abgestimmt haben könnten.

Bedeutung für die Praxis

Die Kausalitätsvermutung greift bei rein formalen Mängeln selten. Es ist vom Anfechtenden zweistufig vorzugehen: 1. Darlegung des Verfahrensfehlers und 2. Sachvortrag dazu, was deshalb vor der Abstimmung auf der Versammlung nicht mehr vorgebracht werden konnte. **OR**



2.800

ZAHL DES MONATS

Guter Rat ist förderfähig

Mit bis zu **2.800 €** bezuschusst das Bundeswirtschaftsministerium die Beratung von kleinen und mittleren Unternehmen in den neuen Bundesländern – ausgenommen Raum Leipzig und Berlin. Dort liegt der Höchstsatz bei 1.750 €. Gefördert werden „konzeptionell und individuell durchgeführte Beratungen zu allen wirtschaftlichen, finanziellen, personellen und organisatorischen Fragen der Unternehmensführung“.

„Mit diesem Programm wird es kleinen und mittleren Unternehmen erleichtert, externen Rat in Anspruch zu nehmen“, erklärt André Böttcher, Geschäftsführer von Domus Consult. „Die Förderung ist auf maximal fünf Beratungstage begrenzt – es geht also um punktuelle Unterstützung bei konkreten Fragestellungen.“

In der Auswahl des Beratungsunternehmens ist das antragstellende Unternehmen frei, sofern das Beratungsunternehmen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) registriert ist. Die Förderrichtlinie gilt noch bis zum 31.12.2026.

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Dr. Esther Wiemann



Gerald Makuzwa



Björn Hartwig



Liane Schirmer



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz, Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diwohnungswirtschaft.de

Olaf Berger, Chef vom Dienst, 040-211165-35, olaf.berger@diwohnungswirtschaft.de

Dr. Esther Wiemann, Redakteurin, 040-211165-39, esther.wiemann@haufe-lexware.com

Gerald Makuzwa, Redakteur, 0761-898-3577, gerald.makuzwa@haufe-lexware.com

Björn Hartwig, Redakteur, 040-211165-38, bjoern.hartwig@haufe-lexware.com

Liane Schirmer, Redaktionsassistentin, 040-211165-37, liane.schirmer@haufe-lexware.com

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Ein Unternehmen der Haufe Group SE

Komplementärin: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRB 5557.

Geschäftsführung der Komplementär-GmbH: Dr. Carsten Block, Iris Bode, Frank Enders, Matthias Schätzle, Carsten Schröder, Christian Steiger

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Hallerstraße 76, 20146 Hamburg, redaktion@diwohnungswirtschaft.de, www.diwohnungswirtschaft.de

Verantwortlich i. S. d. § 18 Abs. 2 MStV: Iris Jachertz, Hallerstraße 76, 20146 Hamburg

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in Österreich: Clemens Kopetzky, Wohnen Plus, Neubaugasse 25/10 · A-1070 Wien

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, daten@haufe.de
Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.9.2025. <https://media.haufe.de>

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print inkl. Digitalversion) 179 €, inkl. 7 % MwSt. Einzelheft 16 €, Digitalversion 169 €, inkl. 7 % MwSt. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.10.2025, Bestellnummer A06504VJ), <https://shop.haufe.de/dw>

Erscheinungsweise: monatlich

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

Die Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich zu einer neutralen Berichterstattung. Dazu gehört, dass wir die ausschließliche Nennung männlicher Personenbezeichnungen in allen redaktionellen Inhalten weitgehend vermeiden. Wir suchen geschlechtsneutrale Formulierungen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.



DW
Magazin jetzt
hier bestellen



**nachhaltig
produziert**





News, Trends und Innovationen – hautnah erleben

Von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft:

Mit aktuellen Themen und Trends, exklusiven Praxisberichten und allem, was die Branche bewegt. Jetzt direkt in der App oder gedruckt lesen.



Jetzt entdecken!
shop.haufe.de/dw

Passt.

Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

Finden Sie jetzt den passenden Software-Partner
– mit unserer umfassenden Anbietersuche auf
Softwarevergleich.de



Softwarevergleich.de