

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

75. Jahrgang

11 / 2022



29. Brandenburger Hof-Gespräch zur Energiekrise

Seite 70

## Thema des Monats

**08**

Großsiedlung Lübeck-Moisling:  
Ein Stadtteil nutzt seine Chance

**24**

Sicherheit – in der Wohnung,  
im Gebäude, im Quartier

**76**

Neue branchenspezifische  
Ergänzung des DNK





**HAUFE.**

„WIR SIND IN EINER **SITUATION, DIE SPRENGSTOFF**  
**HAT, UND DA DÜRFEN WIR DURCHAUS EINMAL**  
**DENKTABUS BEISEITELEGEN.**“



**Lars Ernst**  
Managing Director  
Banking & Digital Solutions  
Aareal Bank AG

L'Immo vom 28.09.2022

Foto: Lars Ernst / Aareal Bank

**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 von  
**Haufe.Immobilien**

**JETZT REINHÖREN**  
Keine Folge verpassen!  
[podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)



EDITORIAL

# „Hands on“ statt Krisen- stimmung

Eine Krise einfach weglächeln? Schön wär's! Aber den Kopf in den Sand zu stecken hilft auch nicht weiter. Besser – und professioneller – ist da, der Krise entgegenzutreten. Zugegeben, gefühlt möchte man lieber davonrennen, angesichts der wachsenden Herausforderungen unserer Zeit. Wenn nicht jetzt, wann waren Kreativität und eine „Hands on“-Mentalität gefragt? Inspiration und Ideen, wie man den Herausforderungen unserer Zeit, von Klimakrise über Inflation, erschwerten gesetzlichen Rahmenbedingungen, Fachkräftemangel und mehr begegnen kann gibt es einige. Nicht zuletzt die gerade vergangene Expo Real, die fast so viele Menschen aus der Immobilienwirtschaft anzog wie vor der Pandemie, bot so einiges an Lösungsansätzen. Und sie bot eine Plattform für einen intensiven Austausch. Und so schien die Messestimmung fast gelöster und zuversichtlicher, als es die Rahmenbedingungen vermuten ließen.

Krisen bergen immer auch Unsicherheiten – kein schönes Gefühl. Aber für Sicherheit – und zwar nicht nur für eine gefühlte „Sicherheit“ – kann man etwas tun: im Unternehmen wie im Gebäudebestand, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie für Mieterinnen und Mieter. Unser Thema des Monats „Sicherheit – in der Wohnung, im Gebäude, im Quartier“ (ab Seite 24) nähert sich dem Thema aus unterschiedlichen Perspektiven, von der IT-Sicherheit über Versicherungen bis zu Aufgaben und Einflussnahme der Hausmeister.

Bleiben Sie zuversichtlich und gesund!

Ihre



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin

**iwb**  
INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft

1987  
2022  
**35**  
JAHRE  
ERFAHRUNG



NACHVERDICHTUNG BAULÜCKE



KOPFNEUBAU

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



NACHVERDICHTUNG AUFSTOCKUNG



NACHVERDICHTUNG NEUBAU

Quelle: Neue Gewöge



AUSBAU  
DACHGESCHOSS

» Intelligente  
Neubaukonzepte!  
Auch als  
innerstädtische  
Nachverdichtung  
und Aufstockung!  
So individuell wie  
Ihr Grundstück! «

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

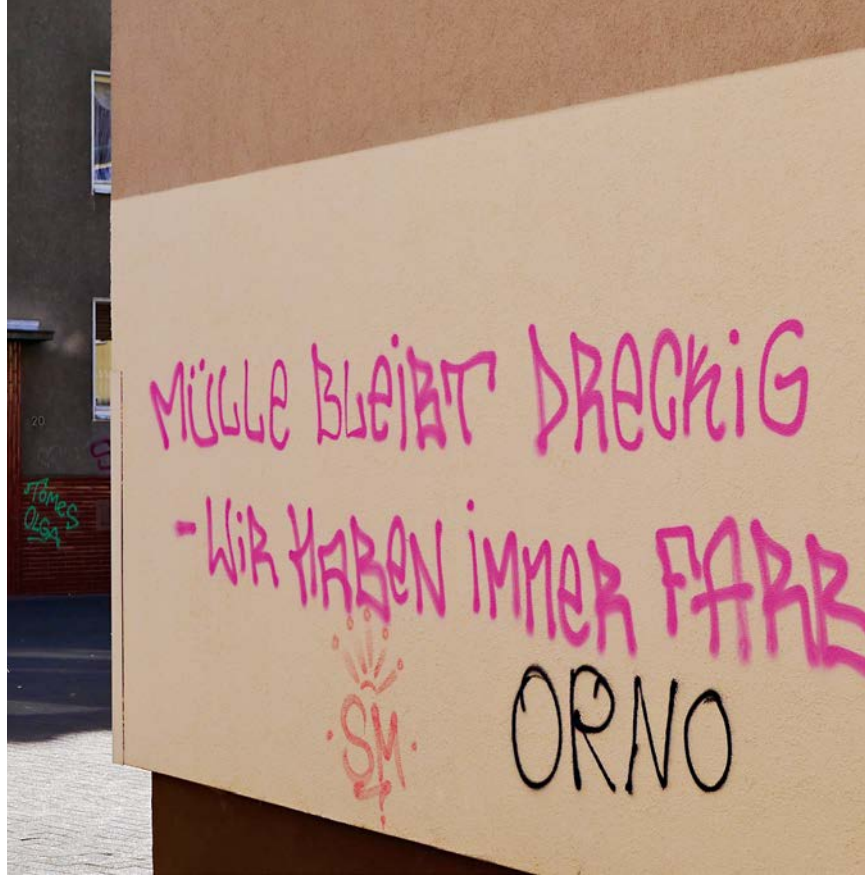
wowi@iwb-ingenieure.de  
www.iwb-ingenieure.de

**iwb**  
INGENIEURE

Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

54



14



Von abstrakten Bebauungsplänen wegkommen und räumliche Planungs- und Entscheidungsprozesse für Bürgerinnen und Bürger erlebbar machen – das will die Plattform „Your Voice“

## STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 Ein Stadtteil nutzt seine Chancen  
Neue Ortsmitte in Lübeck-Moisling
- 14 Entwicklungsprozesse erlebbar machen  
Digitale Bürgerbeteiligung „Next Level“

## BAUEN UND TECHNIK

- 18 Meldungen
- 24 Safety and Security  
Sicherheit – in der Wohnung, im Gebäude, im Quartier
- 26 „Unser Rat: Mit kleinen Projekten starten und die Erfahrungen anderer nutzen“  
Interview mit Dr. Claus Wedemeier und Arne Rajchowski
- 30 Wie sicher können Quartier und Wohnung sein?  
Sicherheit – für das Wohnen zentral
- 34 Wenn die Schlüssel-Frage zu einer Schlüsselfrage wird  
Sicherheit und Zutrittskontrolle
- 40 Wie ein moderner Brandschutz funktioniert  
Automatisierung und Kopplung von Sicherheits- und Gebäudetechnik
- 44 Kompetenz im eigenen Haus  
Asbestsanierung
- 50 Die Schadensabwicklung wird digital  
Gebäudeversicherung
- 54 Die unterschätzte Rolle der Hausmeister  
Sicherheitsempfinden im Quartier
- 58 Sind Sie sicher, dass Ihre Daten sicher sind?  
IT-Security auf dem Prüfstand
- 62 Produkte



# THEMA DES MONATS

## **TDM** Sicherheit – in der Wohnung, im Gebäude, im Quartier

Sich in den eigenen vier Wänden sicher fühlen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Wie kann die gebaute, technische und soziale Umwelt dazu beitragen? In dieser Ausgabe geht es um Lösungen und Präventionskonzepte von IT-Sicherheit über Zutrittskontrolle bis Brandschutz, die dabei helfen, dass sich Menschen sicher und wohl fühlen.

## MARKT UND MANAGEMENT

- 64 **Meldungen**
- 70 **Die Energiekrise und die Folgen**  
29. Brandenburger Hof-Gespräch
- 76 **Neue branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 80 **Stellenmarkt**

## URTEILE

- 85 **Mietrecht**
- 86 **WEG Recht**
- 88 **Letzte Seite, Impressum**

# 70



Nach einer Corona-Zwangspause fand das bewährte Brandenburger Hof-Gespräch wieder statt – und kann als Podcast nachgehört werden



## BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für  
Projekt- und Hochhausmodernisierung,  
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung  
mit bodengleicher Dusche

### Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:  
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand –  
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept  
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



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

# Stadt und Quartier



Neue „Mitarbeiter“: Die Stuttgarter SWSG „beschäftigt“ jetzt 50.000 Bienen

## Stuttgarter SWSG schafft 50.000 neue „Arbeitsplätze“

**50.000 Bienen hatten in den Sommermonaten ihren neuen „Arbeitsplatz“ bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Sie summten auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes in Obertürkheim.**

Ein professioneller Imker aus der Region begleitete das Projekt und kontrollierte den Bienenstock regelmäßig. Das Dach galt aus Sicht von Imkern und Experten als ein idealer Ausgangsstandort für die Bienen, um in den nahegelegenen Weinbergen und Wiesen einen „guten Job“ machen zu können. Die SWSG sieht die Aktion als kleinen Beitrag gegen das fortschreitende Bienensterben.



## Gemeinschaft schenken: Heidelberger GGH setzt in ihren Quartieren über 100 Mieterideen um

„Wir feiern Geburtstag und Sie bekommen die Geschenke“ – das war der Gedanke, den die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) aus Anlass ihres 100-jährigen Bestehens mit ihrer Mieteraktion „Gemeinschaft schenken“ hatte. Viele Mieter – darunter auch Gertrud S. (Foto) – reichten insgesamt etwa 150 Vorschläge für Verbesserungen in den Quartieren ein. Mehr als 100 ausgewählte Ideen wird die GGH in den nächsten zwei Jahren umsetzen. Der Startschuss fiel in der Theodor-Körner-Straße in Bergheim mit der Umgestaltung von vier begrünten Innenhöfen. Eine weitere Aktion hat die Überschrift „100 Jahre – 100 Bäume“. Ab Frühjahr 2023 sollen dabei in ausgewählten GGH-Siedlungen gemeinsam mit Heidelberger Schulklassen neue Bäume gepflanzt werden.

## Mehr Sauberkeit und Sicherheit für Berliner Stadtquartiere

**Ein bis Ende 2023 laufendes Förderprogramm mit dem Titel „Sauberkeit und Sicherheit empfinden in Großsiedlungen“ hat der Senat Berlin aufgelegt.**

Insgesamt werden Projekte in sieben ausgewählten Großsiedlungen mit etwa 2 Mio. € gefördert. Die in das Programm aufgenommenen Wohnquartiere wurden allesamt ab 2019 durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen gekauft und gelten mit ihren über 500 Wohnungen im Monitoring Soziale Stadtentwicklung des vergangenen Jahres als „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“.

In dem neuen Programm geht es um Prävention und Intervention. Dafür sind vier inhaltliche Schwerpunkte definiert worden. So ist die Organisation und Vermittlung von Angeboten wie Müllvermeidung, Umweltbildung und Nachhaltigkeit vorgesehen oder es werden Schulungen für lokale Gruppen, und Nachbarschafts- und Bildungseinrichtungen angeboten. Zweite Säule sind praktische Maßnahmen vor Ort, wie Sperrmülltage oder Aufräumaktionen. Dritter Ansatzpunkt sind personelle Maßnahmen, zum Beispiel Kümmerer und Netzwerker vor Ort zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens und zur Unterstützung der Sauberkeit. Gedacht wird dabei an Park- und Kiezläufer. Der vierte Aspekt sind investive Maßnahmen, die zur Verbesserung oder Umgestaltung des öffentlichen Raums führen sollen.





### Der Klimawandel und die Reaktion von Großstädten

Elke Mertens; Die resiliente Stadt – Landschaftsarchitektur für den Klimawandel; 240 S., 42,95 €, Birkhäuser; ISBN 978-3-0356-2233-1

Das Buch zeigt denen, die gerne über den Tellerrand sehen, Maßnahmen und Planungen nord- und südamerikanischer Städte gegen Stürme, Überflutungen oder lange Hitze- und Trockenperioden.

## WBG Nürnberg stellt Taubenhäuser in Quartieren auf

In Nürnberg klagen immer mehr Menschen und Mieter der WBG Nürnberg GmbH Immobilien über Beeinträchtigungen durch Stadttauben. Das Unternehmen hat auf diese Beschwerden reagiert. Gemeinsam mit dem „Tierschutzverein für Stadttauben und Wildtiere e.V. – Ein Haus für Stefan B.“ werden Taubenhäuser aufgestellt. Das erste Haus steht in der Wohnanlage Nordostbahnhof, die immer stärker von Verunreinigungen betroffen ist.

# 570

**Geflüchtete sollen in Berlin-Spandau ein neues Zuhause in Neubauten finden, die in modularer Bauweise bis April 2024 fertiggestellt werden. Bauherr ist die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH.**

## WOWI PORT

# Das ERP-System des Jahres 2022 sagt DANKE!

Wir bedanken uns bei allen Kund:innen und Mitarbeiter:innen, die uns jeden Tag helfen, WOWI PORT zum besten Cloud-basierten ERP-System auf dem Markt zu machen.

**Gemeinsam Zukunft denken.**



[drklein-wowi.de](https://drklein-wowi.de)



**DR. KLEIN WOWI**



Per App erfahren die Mitarbeitenden den aktuellen Wasserstand in den Sammelcontainern

## Clever gießen mit neuer Regenwasser-App

Ein App-basiertes Pilotprojekt zum Sammeln von Regenwasser hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) in der Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt am Main gestartet. Insgesamt sieben Wassercontainer mit jeweils 1.000 l Fassungsvermögen wurden aufgestellt. Das System funktioniert einfach: Das Wasser läuft vom Dach durch die Fallrohre und daran befestigte Schläuche in die Sammelbehälter. Wenn die Container voll sind, müssen sie abtransportiert beziehungsweise geleert werden. Damit die Mitarbeitenden wissen, wann die Container wie vollgelaufen sind, nutzen sie eine von der NHW entwickelte Software. Die App steht mit einem Sensor auf dem jeweiligen Container in Verbindung und so können die Mitarbeitenden des Freiflächenmanagements einfach erfahren, wo der nächste mit Regenwasser gefüllte Container steht. Mit Hilfe einer Saugpumpe kann das Wasser zu unterschiedlichen Grünflächen transportiert und verwendet werden. Vorgesehen ist, das Konzept nach und nach auf weitere NHW-Quartiere auszuweiten.

## Neue Grünflächen, Spielplätze und Wege im Märkischen Viertel in Berlin

Mit einem Investitionsvolumen von etwa 30 Mio. € gestaltet die landeseigene Berliner Gesobau AG die Außenbereiche ihrer Wohnanlagen im Märkischen Viertel um. Ein Schwerpunkt ist dabei die Schaffung neuer Spielschluchten, die thematisch auf Wald, Wasser, Felsen und Dschungel ausgerichtet werden. Auf einer Gesamtfläche von etwa 13.300 m<sup>2</sup> werden diverse Spiel- und Bewegungsräume sowie Aufenthaltsbereiche für Jung und Alt geschaffen. Diese reichen von der ruhigen, mischbegrünten Waldschlucht mit Sitzmöglichkeiten bis hin zur blau gestalteten Wasserschlucht mit einem 30 m langen Klettergerüst und Trampolinen. Zudem werden die Grünflächen um die Schluchten neu strukturiert und mit thematisch passender, klimagerechter Bepflanzung versehen. Diverse Picknickflächen, drei Urban-Gardening-Projekte sowie ein Hundelaufgebiet, runden die Neugestaltung ab. Die Arbeiten sollen 2023 abgeschlossen sein.



## Neues Stadtteilzentrum für 35.000 Menschen im Münchner Westen

München-Freiham gehört zu den aktuell größten Quartiersentwicklungen in Europa. Insgesamt werden im Westen der Isar-Metropole etwa 10.500 Wohneinheiten gebaut. Herzstück des Quartiers, in dem etwa 35.000 Menschen leben werden, wird das multifunktionale Stadtteilzentrum ZAM, für das jetzt der Grundstein gelegt wurde. Durch das Motiv der Arkaden soll ZAM eine identitätsstiftende Architektur und räumliche Qualität erhalten. Das ZAM ist direkt an den ÖPNV und den Individualverkehr angebunden. Ziel der Investoren Deutsche Wohnen SE und Rosa-Alscher Group ist, es zum Anziehungspunkt für die Bewohner Freihams, Münchens und Umland-Pendler zu machen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 geplant.



# 50

Neubauwohnungen hat die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH als Pilotprojekt durch Dachaufstockungen auf dem Plattenbautyp WBS 70/Typ Berlin in der Bundeshauptstadt geschaffen. Insgesamt sieht das Unternehmen ein Potenzial für 2.000 neue Wohnungen auf seinen Plattenbauten.

## Sächsische Genossenschaften wollen mehr hochwertiges Grün in die Quartiere bringen

Eine Kooperation des Marketingverbunds der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen und des Verbands Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Sachsen möchte künftig mehr qualitätsvolles Grün in den Quartieren der sächsischen Genossenschaften realisieren. Erste Vorhaben in Chemnitz und Fraureuth werden geprüft. Angedacht ist, Mietergärten oder vorhandene Brachflächen optisch reizvoll zu gestalten, um naturnahe kleinteilige Kommunikationsorte im Wohngebiet zu schaffen.



Die Landesgartenschau in Torgau war der Startschuss für eine Kooperation zwischen Genossenschaften und Garten- und Landschaftsbauern

# Gemeinsam Zukunft denken

Markt- und Kundenbedürfnisse ändern sich fortlaufend. Wir sind Experten in vielen Bereichen der Wohnungswirtschaft. Wir erkennen Trends, bieten Ihnen Perspektivwechsel und treiben die digitale Transformation voran. Gemeinsam mit Ihnen gestalten wir die Zukunft. Think forward!

ERP WOWI PORT

Digitalisierung

Versicherung

Finanzierung

NEUE ORTSMITTE IN LÜBECK-MOISLING

# Ein Stadtteil nutzt seine Chancen

Die Großsiedlung Moisling verkörperte vor 50 Jahren modernes Wohnen. Ab den 2000er Jahren wuchsen mit dem Alter von Infrastruktur und Gebäuden auch soziale Probleme. Nun haben Stadt und Investoren die Revitalisierung eingeleitet und schaffen ein seit Jahren fehlendes Stadtteilzentrum.

Von Dr. Matthias Rasch



**D**er im Südwesten Lübecks gelegene Stadtteil Moisling blickt auf eine fast 800-jährige Geschichte als dörfliche Siedlung am Flusslauf der Trave zurück. Wirklich gewachsen ist er erst in den 1960er Jahren. Zwischen 1962

und 1968 zogen rund 10.000 Menschen hierher in eine Neubauwohnung auf ehemaligen Ackerflächen. Idealtypisch folgte der Städtebau des modernen Moisling auf rund 55 ha dem Typus der gegliederten und aufgelockerten Stadt – mit gereihten Zeilenbauten an breiten Straßenräumen, verkehrsfreien Grünzügen und markanten Hochhäusern mit Weitblick in die Landschaft jenseits des neuen Stadtrandes. Die Außengrenzen bilden die Trave, der Elbe-Lübeck-Kanal sowie die stark befahrene Bahnstrecke von Lübeck nach Hamburg. Trotz der Entwicklung des neuen Stadtteils neben der Gleistrasse wurde kein Haltepunkt eingerichtet. Die neuen Moislinger blieben verkehrlich abgehängt, das Lübecker Stadtzentrum nur mit langen Busfahrten erreichbar. Die Dominanz des Autos als Verkehrsmittel der 1960er Jahre spiegelt sich in der städtebaulichen Anlage Moislings deutlich wider.

Im Erstbezug kamen vor allem junge Familien nach Moisling. So alterte der Stadtteil später gleichmäßig und verlor ab den 1990er Jahren immer mehr



**Dr. Matthias Rasch**

Geschäftsführer  
Grundstücks-  
Gesellschaft Trave mbH  
LÜBECK

junge Einwohner durch Abwanderung. Neubauten entstanden kaum und mit der Abnutzung der älteren Wohnhäuser und Infrastruktur ab den 2000er Jahren nahmen auch die sozialen Probleme zu. Moisling wurde zum Problemfall der Lübecker Stadtentwicklungs- und Sozialpolitik. Das Fehlen eines eigenen Stadtteilzentrums, bereits kurz nach Fertigstellung beklagt, trug wesentlich dazu bei. Zu Beginn der 2010er Jahre gingen daher sowohl die Lübecker Bauverwaltung als auch das städtische Wohnungsunternehmen, die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, mit rund 2.000 Wohnungen größter Vermieter im Stadtteil, davon aus, dass die Stadt Lübeck vor allem in Moisling schrumpfen würde und man dies durch planerische Konzepte und Finanzierungsmittel für den Rückbau befördern müsse.

## Wendepunkte

Durch eine unerwartete Bevölkerungszunahme Lübecks und mutige Investitionen in Schlüsselprojekte kam alles anders. Heute befindet sich Moisling mitten in einer spannenden Transformation und hat große Chancen auf eine erfolgreiche Zukunft als attraktiver Wohnstandort. Vier wesentliche Entscheidungen und Investitionen haben diesen Wandel herbeigeführt:

1. die Ausweisung von Moisling als Projektgebiet des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt 2015,
2. die erste Phase einer umfassenden Bestandserneuerung durch das Wohnungsunternehmen Trave ab 2013,





Der Lübecker Stadtteil Moisling liegt zwischen der Trave (rechts im Bild) und dem Elbe-Lübeck-Kanal

3. der private Bau eines Gesundheitszentrums mit heute über 20 Arztpraxen und medizinischen Dienstleistern in zentraler Lage sowie
4. die Entscheidung der schleswig-holsteinischen Nahverkehrsgesellschaft für die Einrichtung eines Bahnhaltspunktes Moisling ab dem Fahrplanwechsel 2023.

Diese Anbindung schafft eine neue verkehrsräumliche Einordnung Moislings innerhalb der Metropolregion und rückt den Stadtteil auf eine Distanz von nur rund 40 Fahrminuten von und nach Hamburg. Auch die Reisezeiten in die Lübecker Innenstadt und an die Ostsee verkürzen sich deutlich. Die Erschließung der Bahnsteige an den beiden Gleisen erfolgt über eine breite Straßenbrücke über die Strecke, die vor fast 60 Jahren im Vorgriff auf eine nie realisierte Erweiterung Moislings gebaut worden war.

### Neue Mitte

Zwischen dem neuen Haltepunkt, an dem sich künftig auch alle Buslinien treffen, und dem überregional bedeutsamen Gesundheitszentrum ist die „Neue Mitte Moisling“ geplant. Sie ist das zentrale Projekt des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt, die betroffene Fläche ist daher als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festgelegt. Hier werden ein vielseitig nutzbarer Stadtteilplatz, das Stadtteilhaus mit Bibliothek und Servicebüro, neue Einzelhandelsflächen, ein städtisches Seniorenheim, eine Kindertagesstätte sowie rund 140 neue Wohnungen und Gewer- >

## Fachtagung „Großsiedlungen – Wohnquartiere mit Zukunft“ in Lübeck

Am 17. Oktober beschäftigte sich die Tagung von VNW Verband Norddeutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. mit den Perspektiven ost- und westdeutscher Großsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre. Viele dieser Siedlungen befinden sich in einem strukturellen, von Rückbau, Modernisierung und ergänzendem Neubau geprägten Wandel und sehen sich mit neuen Ansprüchen an Klimaschutz oder Mobilität konfrontiert.

Beispiele städtebaulicher Erneuerung und flankierender sozialer Maßnahmen aus Hamburg-Osdorfer Born, Lübeck-Moisling, Dresden-Gorbitz oder dem Greifswalder Ostseeviertel zeigten die erfolgreichen Anstrengungen der Wohnungsunternehmen auf. Deren Vertreter machten deutlich, dass steigende Baukosten und zunehmende Bürokratie heute dazu führen, dass viele der in den zurückliegenden Jahren realisierten beispielhaften Projekte für Unternehmen wie Mieter wirtschaftlich nicht mehr tragbar und realisierbar sind. Ein Bericht aus Halle-Neustadt verdeutlichte zusätzlich die Herausforderungen, die Standorte haben, die gleichzeitig kleinräumlich Schrumpfung und Wachstum erleben: So determinieren bisheriges Stadtumbaugeschehen und parallele Erneuerungen in anderen Quartieren verfügbare Wohnungsgrößen und -preise und tragen zu Segregation und faktischer Wohnstandortwahllosigkeit einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen bei.

Die Teilnehmer waren sich einig, dass die Siedlungen in anderem Lichte gesehen werden müssten: Viele heutige Probleme seien nicht Ausdruck von Planungsfehlern, sondern veränderter gesellschaftlicher Verhältnisse. Die aktuelle Belegungspolitik spiele ebenfalls eine Rolle. Dies bestätigte auch ein Blick nach Schweden, wo sich Wohnungsunternehmen mit zunehmender Kriminalität in den Siedlungen auseinandersetzen müssen.

Weitere Informationen: [www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)





Das Projektgebiet der Neuen Mitte Moising mit dem Wohnhochhaus Sterntalerweg 1+3 (Bildmitte). Der neue Bahnhofpunkt entsteht am oberen Bildrand



Das Wohnhochhaus Sterntalerweg 1+3 von 1968 wird saniert und um ein Geschoss aufgestockt. Die 72 Wohnungen erhalten halbverglaste Balkone

beflächen entstehen. Die Gestaltung und bauliche Neuordnung mit Sanierungen, Abbrüchen und Neubauten war 2019 Gegenstand eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes.

Der Entwurf des Kieler Büros Zastrow+Zastrow mit den Landschaftsarchitekten Brien, Wessels, Werning aus Lübeck sieht zunächst die Abbrüche

eines alten Supermarktes, eines kleineren Wohn- und Geschäftshauses sowie eines achtgeschossigen Wohnhauses mit 45 Wohnungen vor. Letzteres wurde bereits entmietet, steht aber aktuell noch bis März 2023 für die Unterbringung ukrainischer Geflüchteter zur Verfügung. Die Grundstücke werden neu geordnet und teilweise in einem Interessen-

bekundungsverfahren mit Vorgaben für die Entwicklung, zum Beispiel für Einzelhandelsflächen, ausgeschrieben. Die städtischen Einrichtungen, wie etwa die vierzügige Kindertagesstätte und das Stadtteilbüro, entstehen mit Hilfe von Städtebaufördermitteln. Die Grundstücksgesellschaft Trave unterstützt die Stadt Lübeck dabei als treuhänderischer Sanierungsträger und investiert parallel in den eigenen Wohnungsbestand im Projektgebiet. Ergänzt werden die baulichen Maßnahmen durch die Neugestaltung von drei zentralen Grünzügen, in denen Kinderspielplätze entstehen und Pflanzungen erneuert werden.

Bereits begonnen hat die Sanierung von zwei prägenden Wohnhochhäusern, die der Trave gehören und die für die Arbeiten entmietet wurden. So wird das 1968 errichtete Haus Sterntalerweg 1 + 3 nicht nur jeweils seitlich um neu angefügte Laubengänge und Balkone erweitert, sondern nach einem Entwurf des Lübecker Architekturbüros PPP auch von neun auf zehn Geschosse aufgestockt. Es bildet ab Herbst 2023 den architektonischen Leuchtturm der Neuen Mitte Moising und wird fast zeitgleich mit der Eröffnung



Der Plan für die Entwicklung der Neuen Mitte Moising sieht neben neuen Flächen für Einzelhandel und soziale Dienstleistungen auch ein städtisches Pflegeheim, mehrere Wohnbauten, einen öffentlichen Platz sowie (am Bildrand unten) einen neuen Bahnhofpunkt vor



des Haltepunktes bezugsfertig. Die Trave finanziert die rund 20 Mio. € teure Sanierung der 72 Wohnungen (ehemals 64) und der Gewerbeflächen im Erdgeschoss fast ohne Fördermittel und will das Haus mit besonderen Wohnservices für neue Zielgruppen aus anderen Stadtteilen und dem angrenzenden Landkreis Stormarn positionieren. Damit soll das eigene Angebot, das in den letzten Jahren bereits durch 153 Ersatzneubauwohnungen und 220 modernisierte Wohnungen verbessert wurde, nachhaltig attraktiver werden. In Bau befinden sich nördlich der Neuen Mitte zurzeit weitere 31 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen in Zusammenarbeit mit einem sozialen Träger und 26 Wohnungen für von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen. Beide Vorhaben sind Pilotprojekte, die gemeinsam mit der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein umgesetzt werden.

#### Grüne Energieversorgung

Lübeck hat sich das Ziel der Klimaneutralität bereits für 2040 gesetzt und so wird in Moisling auch an einer grünen Energieversorgung gearbeitet. Das noch relativ neue zentrale Blockheizkraftwerk, das fast alle Gebäude im Stadtteil mit Wärme versorgt, betreiben die Stadtwerke Lübeck gegenwärtig noch ausschließlich mit Gas. Geplant ist, einen großen Teil der Wärme künftig über Solarthermie bereitzustellen. Dazu soll südlich der Bahnstrecke nach Hamburg eine knapp 8 ha große Ackerfläche für Kollektoren

genutzt werden. Der dafür erforderliche Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Dabei kommen Moisling seine Randlage und die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen im Eigentum der Stadt zugute. Eine wichtige Voraussetzung für diese Transformation der Energieerzeugung ist aber auch die konsequente energetische Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes, um den Energiebedarf im Stadtteil insgesamt zu verringern.

#### Fazit

Das Beispiel Lübeck-Moisling zeigt, wie vermeintlich bereits abgeschriebene Stadtteile durch veränderte Rahmenbedingungen, wenige Schlüsselprojekte und mutige Investoren –

in diesem Fall auch ein städtisches Wohnungsunternehmen – neue Chancen erhalten und ergreifen können. Vergleichbar mit den Bahnstadt-Konzepten in anderen Städten Deutschlands werden hier Mobilitäts- und Bauplanung zusammengedacht und ermöglichen so eine nachhaltige Stadtentwicklung. Nur dass in Moisling das Stadtquartier nicht neu entsteht, sondern der Bestand intelligent weiterentwickelt und für die alten, wie auch für neue Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv gemacht wird.

### **Im besten Fall bringt der Erneuerungsprozess in einem Quartier nicht nur neue Bausubstanz hervor, sondern eine langfristig tragfähige Akteurs- und Beteiligungsstruktur.**

Weitere Informationen:  
[www.trave.de](http://www.trave.de) und [www.sterntalerweg.de](http://www.sterntalerweg.de)

## Wie sieht ein modernes, digitales Zutrittssystem für die Wohnungswirtschaft aus?

Schalten Sie ein 📺 25. November 12 – 12.30 Uhr  
mit KIWI-CEO Karsten Nölling  
[www.kiwi.ki/haufe-webinar](http://www.kiwi.ki/haufe-webinar)

**KIWI**<sup>®</sup>  
OPENING DOORS



**Live Webinar**  
25. November  
12 Uhr



INTERVIEW MIT DR. MATTHIAS RASCH

# „Es gilt, lokal die wirklichen Defizite sowie passende Lösungen zu finden“



Welche Potenziale große Wohnsiedlungen aufweisen und welche Faktoren bedeutsam sind, wenn es um ihre Weiterentwicklung geht, erklärt Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH aus Lübeck, die auch als Sanierungsträgerin der Hansestadt Lübeck fungiert.

## **Herr Dr. Rasch, was erfordert eine erfolgreiche Revitalisierung in die Jahre gekommener, mit sozialen Herausforderungen behafteter Großsiedlungen?**

Es braucht vor allem Akteure, die an die Chancen glauben und die Ideen entwickeln und benötigte Investitionsmittel akquirieren. Die Initiative kann dabei von den Bürgern, aber auch von der Kommune oder von Immobilien-eigentümern ausgehen. Wichtig ist, dass ab einem bestimmten Punkt alle am gleichen Strang ziehen und man entscheidende Projekte identifiziert, die zügig sichtbar wirken und weitere Akteure binden.

**Was bringen die großen Wohnsiedlungen der 1960er Jahre an städtebaulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten mit, die unter den heutigen Gesichtspunkten nachhaltigen, klimaschützenden und -gerechten Wohnungs- und Städtebaus von Vorteil sein können oder von großem Nachteil sind?**

Von Vorteil sind die eher geringe Dichte und die üppige Verfügbarkeit öffentlichen Raumes und von Grünflächen. Meist ist noch alles an Infrastruktur vorhanden, was man für eine erfolgreiche Revitalisierung braucht. So können funktionsergänzende Nachverdichtungen geschaffen werden, ohne die Baustrukturen und Nachbarschaften zu überfordern. Ein weiterer Vorteil sind angesichts der erforderlichen Energiewende die fast immer vorhandenen Nahwärmenetze, die in anderen Quartiersstrukturen meist fehlen.

## **Wären die Maßnahmen in Moisling ohne Bund-Länder-Mittel möglich?**

Sicher nicht in dem geplanten Umfang. Zudem hätten dann einige Schlüsselprojekte, wie zum Beispiel das Stadtteilhaus in der „Neuen Mitte“, wohl nicht finanziert werden können. Aber so sehe ich auch die Rolle der Städtebauförderung. Sie soll gar nicht alle Investitionen allein tragen, aber an entscheidender Stelle konkrete bauliche Maßnahmen oder Projekte für das Gemeinwohl ermöglichen.

## **Welche bei der Weiterentwicklung Moislings gewonnenen Erfahrungen kann man auf die Planung neuer Siedlungen und Quartiere übertragen?**

In den letzten Jahrzehnten haben auch wir als Wohnungsunternehmen versucht, neue Quartiere sehr dicht zu erstellen und alle Flächen mit Funktionen zu belegen. In Moisling sind wir dankbar, dass wir die Grünflächen haben, die in den heißeren Sommern kühlend wirken, und dass wir untergenutzte Grundstücke finden, die jetzt neue Funktionen, wie zum Beispiel für die Erzeugung von Nahwärme, aufnehmen können. Ein weiterer Punkt ist, dass wir es schaffen müssen, die Transformationen des Verkehrs in unseren Quartiersplanungen abzubilden. Das heißt: Vorrang für den ÖPNV, für das Fahrrad und für Sharing-Konzepte – auch wenn die automobiler Realität heute noch eine andere ist.

**Stichwort Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“: Ist der Schluss richtig, dass zentrale Orte und Funktionen für das langfristige Funktionieren von Quartieren elementar sind? Muss die Woh-**



**nungswirtschaft sich in diesen Bereichen künftig stärker engagieren?**

Ich bin überzeugt, dass Wohnquartiere ihre eigenen zentralen Orte brauchen, gerade wenn sie eher an den Stadträndern liegen. Ein Wohnungsunternehmen will aber vorrangig

**„In den letzten Jahrzehnten wurde zu oft versucht, neue Quartiere sehr dicht zu erstellen und alle Flächen mit Funktionen zu belegen.“**

Wohnungen bauen und vermieten, da versucht man vielleicht, andere Funktionen aus den Planungen herauszuhalten. Die Lösung können Kooperationen sein, auch mit lokalen Investoren – so wie es in Moisling mit dem Gesundheitszentrum der Fall war, das von einer Lübecker Familie privat initiiert wurde. Die Wohnungswirtschaft muss also nicht alles selbst machen, aber sie muss sich öffnen und die Planungsprozesse mittragen.

**Wenn das Thema Verkehrsanbindung und Mobilität in Moisling so eine große Bedeutung hat, ist es dann ebenfalls in anderen großen Wohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre relevant? Tut sich hier ein neues Feld auf, das Wohnungsunternehmen im eigenen Interesse im Blick haben müssen? Moisling ist ja nicht die einzige Großsiedlung, die ohne ausreichende ÖPNV-Anbindung errichtet wurde.**

Richtig, es gibt ja zum Beispiel in Hamburg größere Wohnsiedlungen, die bis heute keinen Schienenanschluss haben. Wohnungsunternehmen sollten die aktuelle Verkehrsdiskussion nach 9-€-Ticket und Tankrabatt nutzen, bei der Politik einen deutlich besseren ÖPNV in ihren Quartieren einzufordern. Sie können diese Anbindung dann vor Ort mit Mobilitätskonzepten im eigenen Bestand stärken. Große Wohnsiedlungen bieten hier gegenüber einer lockeren Siedlungsstruktur aufgrund der Menge der Nachfrager deutliche Vorteile.

**Sie sprechen von der Rolle mutiger Investoren. Welche Relevanz haben**

**professionelle private und wohnungswirtschaftliche Investoren und welche Rolle spielen Einfamilien- und Reihenhäuser für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Siedlung?**

Beide Strukturen spielen eine Rolle, aber ich glaube, nur die wohnungswirtschaftlichen Akteure können selbst Prozesse initiieren, steuern und Maßnahmen finanzieren. Deshalb sollten sie versuchen, in Quartierskonzepten auch die Einzeleigentümer anzusprechen. Wir entwickeln zum Beispiel gerade ein neues Quartier mit 140 Wohnungen inmitten einer großen Reihenhaussiedlung der 1960er Jahre. So schaffen wir auch seniorengerechte Wohnungen, in die ältere Eigentümer ziehen und ihr Haus dann an jüngere Familien weitergeben können. So profitiert ein ganzes Quartier, in dem sonst wenig passiert wäre.

**In vielen Siedlungen stehen wieder grundlegende Erneuerungsprozesse an. Bisherige städtebauliche Erneuerungen und sozial flankierende Maßnahmen haben vielerorts Wohn- und Lebensverhältnisse hoher Güte geschaffen. Was muss getan oder unterlassen werden, um Erfolge nicht zu gefährden oder die Situation in den Siedlungen weiter zu verbessern?**

Gerade die Städtebauförderung stellt ja keine Dauerförderung dar. Die bezuschussten Projekte und Bauten müssen von anderen Trägern betrieben, unterhalten und finanziert werden. Dies muss eine seriöse Planung berücksichtigen, auch wenn manche anderen Ideen zunächst sehr verlockend klingen. Deshalb ist es auch so wichtig, lokal die wirklichen Defizite und die passenden Lösungen zu identifizieren.

Im besten Fall bringt der Erneuerungsprozess in einem Quartier nicht nur neue Bausubstanz hervor, sondern eine langfristig tragfähige Akteurs- und Beteiligungsstruktur. Dann verbessert sich das Quartier sukzessive von allein weiter und muss nicht irgendwann erneut einen so aufwändigen Prozess durchlaufen. Natürlich ist es unsere Hoffnung, das auch in Moisling zu schaffen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger —

# Wir lieben Wohnungswirtschaft.



Wir sind Treuhänder.



DIGITALE BÜRGERBETEILIGUNG „NEXT LEVEL“

# Entwicklungsprozesse erlebbar machen

Wo prozessbegleitend Beteiligung und Meinungsbildung gefragt sind, können Wohnungsunternehmen und Kommunen ein neues Web-Tool einsetzen. In Kelsterbach lädt „Your Voice“ Bürgerinnen und Bürger zum Mitgestalten an Hessens erstem interaktiv-virtuellen Wohnquartier in 3D ein.

Von Heike D. Schmitt

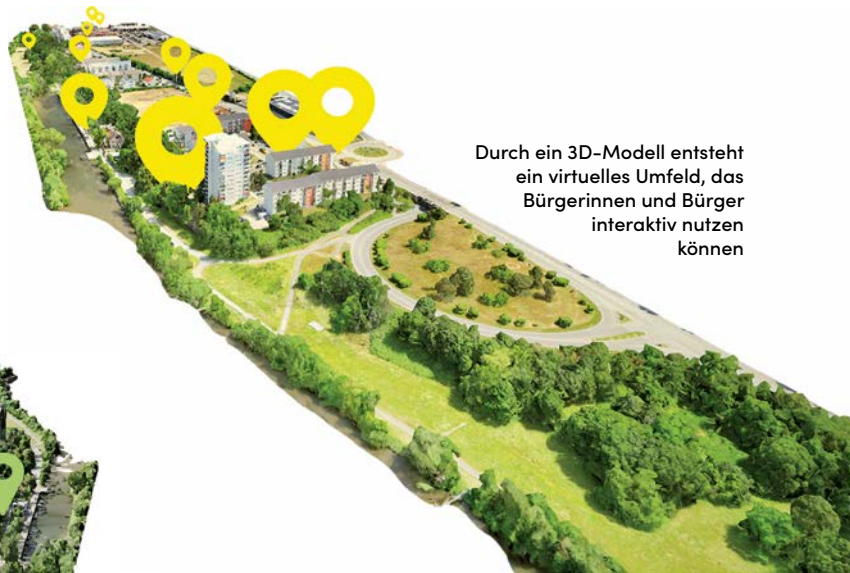
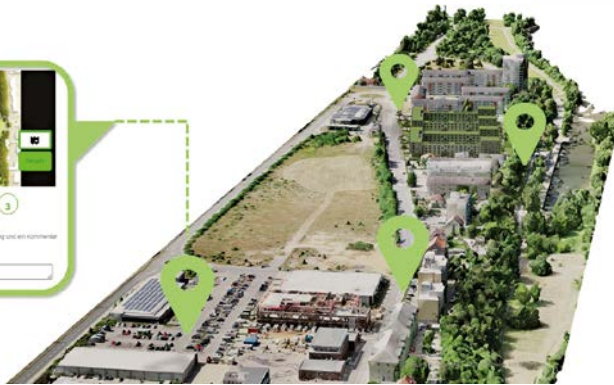
Bilder: NHW; NHW-Projektstadt



So könnte es aussehen: Visualisierung geplanter Neubauten im Quartier Auf der Mainhöhe im Beteiligungstool „Your Voice“



Hinterlegte interaktive Punkte informieren über bisherige Fortschritte und zukünftige Entwicklungen im Quartier „Auf der Mainhöhe“ in Kelsterbach. Dort können Interessierte Bewertungen und Kommentare abgeben, Ideen und Vorschläge einbringen oder auf Defizite hinweisen



Durch ein 3D-Modell entsteht ein virtuelles Umfeld, das Bürgerinnen und Bürger interaktiv nutzen können

Um bei Projekten von Wohnungsunternehmen, Investoren und Kommunen die Kommunikation mit allen Akteuren erheblich zu vereinfachen, hat die Projektstadt (NHW-Projektstadt) – eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) – eine neue Web-Applikation geschaffen. Das Prinzip dieser Anwendung namens „Your Voice“ ist simpel: Bestehende räumliche Strukturen werden dreidimensional dargestellt – auch mittels Drohnenaufnahmen. Durch dieses 3D-Modell entsteht ein virtuelles Umfeld, das Bürgerinnen und Bürger interaktiv nutzen können. Die Orientierung ist problemlos, jede und jeder kann sich zu Planungen und Entwürfen äußern oder eigene Ideen einbringen. Selbst komplexe Sachverhalte sind im Modell anschaulich nachvollziehbar, ebenso einzelne Entwicklungsschritte.

### Mehr Menschen erreichen

„Die Zeit war reif für die interaktive, digitale Bürgerbeteiligung im virtuellen Raum“, so Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung der NHW-Projektstadt. Zusammen mit ihrem Team zeichnet sie verantwortlich für die Inhouse-Produktentwicklung von „Your Voice“. Die Applikation sei eine digitale Ergänzung zu bisherigen Beteiligungsangeboten, aber natürlich kein kompletter Ersatz für die direkte Kommunikation mit der Öffentlichkeit. Durch die Verlagerung in den digitalen Raum werde jedoch die Reichweite erhöht, mehr Bürgerinnen, mehr Mieter oder Nutzerinnen



**Heike D. Schmitt**

Inhaberin  
hd...s Agentur  
für Presse- und  
Öffentlichkeitsarbeit  
WIESBADEN

von Immobilien oder Stadträumen hätten so zeit- und ortsunabhängig die Möglichkeit, sich zu beteiligen. Die Stadtentwicklungsfachleute hoffen, so auch die Menschen zu erreichen, die bei klassischen Bürgerversammlungen eher selten bis gar nicht in den aktiven Dialog eintreten.

Man habe mit „Your Voice“ Pionierarbeit geleistet und eine moderne digitale Plattform für Stadtentwicklungsprozesse in ganz Deutschland kreiert, erläutert Markus Eichberger, Leiter des Unternehmensbereichs Stadtentwicklung der NHW-Projektstadt. „Ab sofort können wir dieses vielseitige Tool Wohnungsunternehmen, Investoren und Kommunen zur Nutzung anbieten.“ Interessant ist an dem Tool: Die Applikation kann generell für alle Formen raumbezogener Kommunikation eingesetzt werden – von der Mieterbeteiligung bis hin zur gezielten Vermarktung von Immobilien.

Die Darstellung geplanter Projekte in einer realistisch gestalteten virtuellen Umgebung – auch unter Nutzung von (Geoinformationssystemen) – gibt Bürgern, Politikern, Mietern oder potenziellen Käufern und Investoren einen besseren, lebensechteren Eindruck der zukünftigen Planungen als mit herkömmlichen Darstellungsformen wie Pläne oder Zeichnungen. Entscheidungen können so nicht nur auf einer solideren Grundlage gefällt, sondern auch besser nachvollzogen werden.

Die technische Bereitstellung gesellschaftlicher Teilhabe- und Mitbestimmungsformate liefert einen wesentlichen Beitrag, räumliche Planungs- und Entscheidungsprozesse zu demokratisieren. Im Tool wird Bürgerinnen und Bürgern über eine Kommentarfunktion und eine Bewertungsskala Gelegenheit geboten, zu einzelnen Maßnahmen Stellung zu beziehen. Dank Crowdmapping in 3D können die Nutzer ihre Points of Interest setzen, sich via (Selfie-) Videos oder sachbezogenen Clips einzeln oder >



Blick in einen der grünen Wohnhöfe. Im NHW-Wohnquartier „Auf der Mainhöhe“ in Kelsterbach. entstehen bis Ende 2023, Anfang 2024 eine Kita und 237 bezahlbare Mietwohnungen, 77 davon gefördert



Auch im Bestandsquartier werden in den nächsten Jahren weitere Maßnahmen umgesetzt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gilt es, die Bewohner zu informieren und die Akzeptanz der Neuerungen zu erhöhen – sowohl mittels klassischer analoger Formate als auch digital

als Gruppe noch intensiver einbringen. Und da eine mobile Lösung für Tablets und Smartphones in Kürze zur Verfügung steht, ist das alles zukünftig nicht nur von Zuhause und aus dem Büro per Notebook oder PC möglich.

### Pilotprojekt Mainhöhe

„Es war von Anfang an unser Anliegen, von abstrakten Plänen und Konzepten wegzukommen, um den Menschen Entwicklungen in ihrer Nachbarschaft möglichst anschaulich und realitätsnah zu vermitteln“, erklärt Markus Eichberger das zugrundeliegende Leitbild des neuartigen digitalen Angebots. Im Wohnquartier „Auf der Mainhöhe“ in der hes-

sischen Stadt Kelsterbach – hier ersetzt die NHW 86 in die Jahre gekommene Bestandswohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren durch 237 bezahlbare und zum Teil geförderte Mietwohnungen sowie eine Kita – ist dies als Pilotprojekt bereits umgesetzt worden.

Dort kam die „Your Voice“-Anwendung im Frühjahr 2022 erstmals in ihrem vollen Funktionsumfang zum Einsatz: Neben Fotos und Videos, die zum Beispiel den bisherigen Entwicklungsprozess im Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt dokumentieren, bietet die Web-Engine die Möglichkeit, dreidimensionale Modelle der projektierten Neubauvorhaben in den räumlichen Quartiersbestand

hinein zu projizieren. Die Anwohnerinnen und Anwohner können diese so „erkunden“. Darüber hinaus können geplante Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds bereits vorab „erlebt“ sowie interaktiv bewertet oder diskutiert werden. Per Kommentar und Rating-Skala beziehen die künftigen Nachbarinnen und Nachbarn so Stellung zu einzelnen Entwürfen und Maßnahmen.

Warum die Wahl für den umfassenden Test von „Your Voice“ auf Kelsterbach fiel, erläutert Marion Schmitz-Stadtfeld, die der Kommune vor den Toren Frankfurts schon seit vielen Jahren bei zahlreichen anderen Vorhaben beratend zur Seite steht. „Die Stadt ist einer der prosperierenden Standorte in Hessen. Und nur da, wo Innovation bereits vorhanden ist, kann man etwas Derartiges ausprobieren.“ Auch die Kommune selbst ist von der „digitalen Revolution“ bei der Beteiligung und Kommunikation in der Stadtentwicklung angetan. „Es ist wichtig, dass auf dem Gebiet der kommunalen Bürgerbeteiligung zeitgemäße Herangehensweisen gewagt werden, um neue Anreize zu setzen und zukünftig noch mehr Menschen zur Mitwirkung an gesellschaftlichen Entscheidungen zu bewegen. Interaktivität bedeutet eine erhebliche Chance auf Steigerung von Frequenz und Qualität“, konstatiert Kelsterbachs Bürgermeister Manfred Ockel. Mittels des digitalen Modells des Quartiers Mainhöhe ließe sich dessen komplexe Form mit der sich dynamisch entwickelnden Wohnsituation, den neuen Spielplätzen, einem Bürgertreff und einer in Planung befindlichen Fahrradstraße gut darstellen.

Weitere Informationen:  
[www.mainhoehe.yourvoice-projektstadt.de](http://www.mainhoehe.yourvoice-projektstadt.de)



## Die Gegensprechanlagen von Intratone – moderne Lösungen für die Türkommunikation von morgen

Das Unternehmen Intratone sorgt mit seinen Produkten für innovative Technologien rund um das Thema Zutrittskontrolle und garantiert eine unkomplizierte sowie sichere Gebäudekommunikation.

### Ausführungen für die verschiedensten Projekte

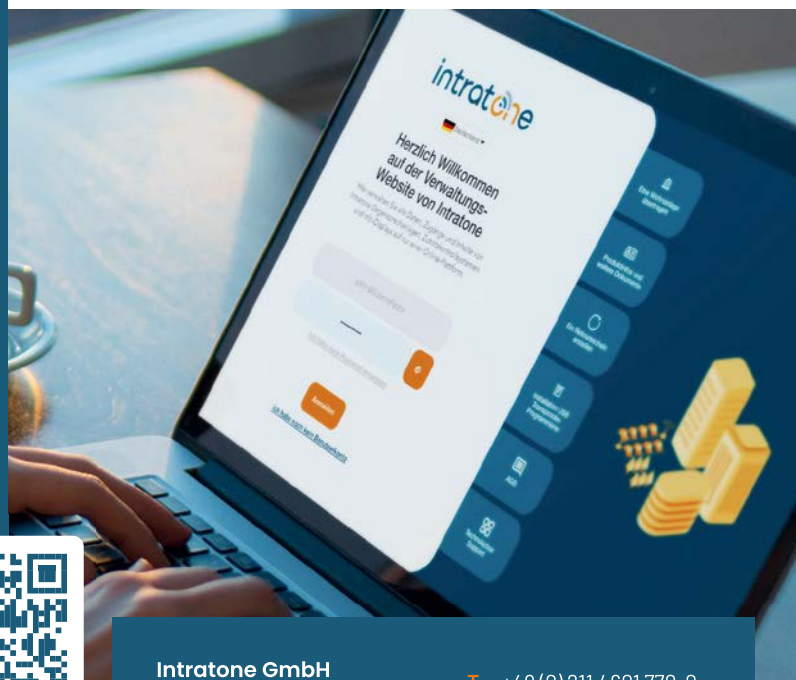
Unterschiedliche Bau- oder Modernisierungsprojekte erfordern unterschiedliche Systeme! Mit den DITA-Gegensprechanlagen von Intratone finden Sie das optimale Produkt für Ihr individuelles Gebäudekonzept:

- ☑ Dank moderner GSM-Technologie keine Verkabelungen in die einzelnen Wohneinheiten nötig
- ☑ Auf- oder Unterputzmontage
- ☑ Barrierefreiheit dank Blindenschrift, induktiver Höranlage und *Handsfree* Transponder
- ☑ Video-Gegensprechanlagen für eine risikofreie Zutrittskontrolle
- ☑ Digitale Namensschilder mit Onlineverwaltung
- ☑ Manipulationssicheres, digitales Online-Verwaltungssystem
- ☑ Klingelsignale können bequem per Festnetztelefon, Tablet oder Smartphone beantwortet werden
- ☑ Code-Tastaturen für Dauer- oder Kurzzeitzugänge für Dienstleister



### Zuverlässig, einfach und modular – die DITAcree

Die DITAcree ist so flexibel, wie eine Gegensprechanlage nur sein kann: Dank eines modernen Baukastensystems lassen sich einzelne Komponenten wie das Code Pad, die *Handsfree* Transponder-Leseeinheit und auch digitale Klingelschilder in allen RAL-Farben bestellen und individuell anordnen! Zudem können zusätzliche Namensschilder unkompliziert ergänzt werden, wenn das Gebäude um Wohneinheiten erweitert, sodass die Gegensprechanlage nicht komplett aus- und wieder eingebaut werden muss.



Entdecken Sie die vielfältigen & kosteneffizienten Lösungen von Intratone und informieren Sie sich auch online unter:  
[www.intratone.de/gegensprechanlagen](http://www.intratone.de/gegensprechanlagen)

**Intratone GmbH**  
Niederlasser Lohweg 191  
D - 40547 Düsseldorf

**T** +49 (0) 211 / 601 770-0  
**E** [info@intratone.de](mailto:info@intratone.de)  
**W** [www.intratone.de](http://www.intratone.de)

# Bauen und Technik



## LEG-„Zukunftshaus“: Größtes Pilotprojekt Deutschlands für seriellere Sanierung

110 ihrer Wohnungen modernisiert die LEG derzeit am Standort Mönchengladbach-Hardt nach dem EnergieSprong-Prinzip. Nach Abschluss der Arbeiten werden alle Gebäude den sogenannten „Net-Zero-Standard“ erfüllen – das heißt, sie verbrauchen im Hinblick auf ihre Jahresenergiebilanz nur so viel Energie wie die Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugen. Zudem benötigen sie nur 55% der Energie eines Referenzhauses für energieeffiziente Gebäude (KfW55 EE-Standard).

## Neue Fassaden- und barrierearme Gestaltung

Das Plattenhochhaus am Platz des Friedens in Sandersdorf erhält neben einem neuen Anstrich auch einen modernisierten Eingangsbereich und einen barrierearmen Zugang: Bis 2023 möchte die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (Neubi) ihren Mietern ermöglichen, von außen auf die Ebene 0 zu gelangen, um von dort dann den innenliegenden Fahrstuhl zu benutzen.



Bauverein übergibt neue Kita an die Diakonie

## Wohnungs- und Kitagebäude fertiggestellt

Zum achten Mal hat die Neusser Bauverein GmbH eine Kita für die Stadt Neuss gebaut. Auf zwei Geschossen schafft das Gebäude mit 1.110 m<sup>2</sup> Fläche Platz für sechs Gruppen. Zudem entstanden 96 Tiefgaragenstellplätze für das benachbarte Gesundheitszentrum. Um die Grundstücksfläche optimal zu nutzen, wurden oberhalb der Kita elf moderne Wohnungen errichtet.

## Neue Wohnungen für Berlin

Mit drei Neubauvorhaben schafft die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH in diesem Jahr insgesamt 514 Wohnungen in Berlin. Seit März sind 138 Wohnungen in der Hoyerswerdaer Straße bezugsfertig. Für Herbst dieses Jahres ist zudem die Finalisierung von zwei Wohngebäuden mit 66 Wohnungen im Bezirk Treptow-Köpenick (Sternsdamm) und drei Häusern mit 310 Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (Mittenwalder Straße) geplant. Alle drei Vorhaben werden zur Hälfte mit Fördermitteln des Landes Berlin finanziert.





## Vivawest: Nachverdichtung in Dortmund-Scharnhorst

In Dortmund-Scharnhorst errichtet die Vivawest GmbH derzeit zwei Gebäude mit insgesamt 31 barrierearmen Wohnungen, eine Großtagespflegestelle für Kleinkinder sowie 33 Pkw-Stellplätze. Der Zugang zu den 2,5- bis 3,5-Zimmerwohnungen ist stufenlos über einen Aufzug in den Gebäuden möglich. Die Wohnungen mit einer Gesamt-Wohnfläche von 2.185 m<sup>2</sup> werden mit Design-PVC-Böden, Fußbodenheizung und bodengleich gefliesten Duschen ausgestattet und verfügen über großzügige Balkone oder Terrassen, die barrierefrei begehbar sind. Eine Einheit mit einer Nutzfläche von rund 80 m<sup>2</sup> wird für eine Großtagespflegestelle mit Kindergruppen von bis zu neun Kindern genutzt werden. Neben den beiden Gebäuden, die dem KfW-55-Standard entsprechen, schafft die Vivawest GmbH 33 Pkw-Stellplätze, von denen acht für Elektro-Ladesäulen vorgerüstet werden. Beheizt werden beide Gebäude über Fernwärme. Die Bauarbeiten sollen bis 2024 abgeschlossen sein.

# 24 %

**Die derzeitige Energiekrise und die stark gestiegenen Energiepreise lassen knapp ein Viertel der Menschen in Deutschland beim Heizen zögern. Das zeigt eine aktuelle Umfrage des Energiedienstleisters Techem.**

## GBG Mannheim rollt Fernüberwachungslösungen großflächig aus

Die Servicehaus Service-GmbH, das Unternehmen für digitale Vernetzung der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, arbeitet mit einem Partner seit 2019 an der Digitalisierung der technischen Gebäudeausstattung in den Gebäuden der Muttergesellschaft. Nun startet eine nächste Etappe: Mit einem großflächigen Rollout erhalten 250 Liegenschaften der GBG eine Lösungen zur Fernüberwachung der Heizungsanlagen und Trinkwasserinstallationen. Dazu werden Sensoren an relevanten Punkten der Trinkwasser- und Heizungsanlagen angebracht, um wesentliche Betriebsdaten zu erfassen. Das softwarebasierte Monitoring soll helfen, den Energieverbrauch der Anlagen um bis zu 15 % zu reduzieren.

## Wohnprojekt für Geflüchtete

**Nachdem 2021 aufgrund von Bauschäden ein Gebäude der degewo AG in Köpenick evakuiert werden musste, wurde dieses über 15 Monate hinweg saniert und kurzerhand eine Unterbringung für Geflüchtete geschaffen.**

Seit August bieten die zehn Altbauwohnungen mit Größen zwischen 45 und 90 m<sup>2</sup> eine vorübergehende Unterkunft für insgesamt 38 geflüchtete Menschen mit oder ohne Bleiberecht. Projektpartner ist der Träger „Internationaler Bund (IB)“, der im Erdgeschoss ein Büro für sozialpädagogische Beratungen und Gemeinschaftsräume eingerichtet hat. Dank vieler Spenden sind alle Wohnungen vollmöbliert und mit Hausrat ausgestattet.



### DGNB-Report zur Materialwahl

DGNB (Hrsg.); Bauprodukte im Blick der Nachhaltigkeit: Worauf es bei der Materialwahl wirklich ankommt; 30 S.; kostenfreier Download: [www.t1p.de/bm2r0](http://www.t1p.de/bm2r0)

Baumaterialien so auszuwählen, dass am Ende ein ganzheitlich nachhaltiges Gebäude entsteht, ist nicht trivial. Die DGNB hat daher eine eigene Publikation mit integrierter Checkliste veröffentlicht, die Planenden und Bauherren helfen soll.



## 64 neue Wohnungen für Neustadt

**In der Stadt Neustadt in Holstein schafft die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG bis 2023 insgesamt 64 neue Wohnungen.** Dort wo früher drei Altgebäude aus den 1960er Jahren standen, befindet sich mittlerweile der Rohbau von vier neuen Gebäuden. Durch den Abriss und Neubau schafft die Wohnungsbaugenossenschaft einen Zugewinn von 36 neuen Wohnungen. Diese werden – teils barrierefrei – als Zwei- bis Vierzimmerwohnungen auf sehr hohem energetischem Niveau und mit Fußbodenheizung errichtet und bieten mit 60 bis 112 m<sup>2</sup> ausreichend Platz. Ab einer Nettokaltmiete von 630 € können die Genossenschaftswohnungen angemietet werden. Eine nachhaltige Wärme- und Energieversorgung wird durch Fernwärme auf der Basis von Biomethan gewährleistet. Die Häuser werden im Niedrigenergiestandard errichtet und verfügen über oberirdische Stellplatzmöglichkeiten sowie Vorrichtungen für bis zu 22 E-Ladestellen. Einen entscheidenden Wohlfühlfaktor für Groß- und Klein sollen freundlich gestaltete Außenanlagen mit Plätzen zum Verweilen und Spielen bieten.

## Volkswohnung baut auch mit Recyclingbeton

**Südlich von Karlsruhe soll in Rheinstetten mit der „Neuen Mitte“ bis Herbst 2023 ein attraktives Wohn-, Handels- und Dienstleistungsquartier entstehen.** Auf einem der acht Baufelder realisiert die Volkswohnung GmbH drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 32 Wohnungen. Die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sind barrierearm geplant. Sechs der 32 Wohnungen erfüllen zudem die höheren Anforderungen an eine Barrierefreiheit, eine Wohnung wird darüber hinaus rollstuhlgerecht sein. Eine kleine Besonderheit: Das Gebäude für die Fahrräder und die Müllablage ist aus Recyclingbeton erbaut, für dessen Herstellung weniger natürliche Ressourcen wie Kies und Sand verbraucht werden. Das Unternehmen möchte damit dem Ziel näher kommen, bis 2040 einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu haben.

**11%**  
Um durchschnittlich diesen Wert sind die Heizkosten laut statistischer Auswertungen des Dienstleisters Brunata-Metrona im Jahr 2021 gestiegen.



Auf einem Gelände von rund 9 ha entsteht das Quartier Hohenlind mit einem Mix aus Kleinapartments, Wohnungen unterschiedlichster Größenordnungen, Reihenhäusern und Eigenheimen

## Richtfest im Kölner Quartier Hohenlind

In Köln realisieren die Benedict-Kreutz-Stiftung und die Caritas-Stiftung Deutschland gemeinsam das Quartier Hohenlind mit Wohnraum für rund 500 Menschen: auf einem bislang ungenutzten Areal entstehen bis 2023 Apartments, Wohnungen, Reihenhäuser und Eigenheime mit Tiefgaragen, eine Kita und eine Schule.



## WBG Nürnberg: Heizen und Warmwasser durch die Nutzung von Erdwärme

Im südlichen Nürnberger Stadtteil Kornburg entstehen insgesamt 155 energieeffiziente Wohneinheiten durch die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH. In der Kooperation mit dem regionalen Energieversorger N-ERGIE werden 100 Häuser bis 2024 an ein „kaltes Nahwärmenetz“ angebunden, das wie folgt funktioniert: Die im Erdboden gespeicherte Wärme wird durch ein Wärmeträgermedium im Rohrkollektor dem Boden entzogen und über ein insgesamt rund 2,5 km langes Nahwärmenetz in die Gebäude transportiert. Um diese Nahwärmtemperatur zum Heizen und für Warmwasser nutzen zu können, ist jedes Gebäude mit einer Wärmepumpe ausgerüstet, deren Strom anteilig von Photovoltaik-Anlagen auf den Hausdächern erzeugt wird.



Insgesamt 16 km Rohrleitungen werden in 2 m Tiefe durch den Leitungspflug (hinten rechts im Bild) eingepflügt.



## KWSM will Klimaneutralität im Bestand bis 2050

Mehr als 3.000 Wohnungen zählen zum Bestand der Katholischen Siedlungswerk München GmbH (KWSM). Um dieses Gebäudeportfolio so zu modernisieren, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050 auf nahezu Null reduziert werden, hat sich das KWSM Unterstützung vom Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE geholt. Anhand einer neu entwickelten Klimaroadmap soll das ambitionierte Ziel geschafft werden. Nach einer ersten Bestandsaufnahme wurden die Energiewerte der letzten drei Jahre analysiert. Neben den einzelnen Gebäude- und Wohneinheiten nahmen die Berater auch energetische Quartierslösungen unter die Lupe. Als einen der größten Emissionsverursacher im Gebäudebereich steht die Sanierung der Heizungssysteme dabei im Fokus.



Digital, nachhaltig, effizient  
– myRENZbox für den  
Hauseingang

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





Früher konventionelles Haus aus den 1950er-Jahren mit Kohleheizung, jetzt ein energetisches Sonnenhaus

## **GWW: energetische Konzepte bei Neubau im Vordergrund**

„Sonnenhaus“ statt „Umweltsünder“: Die Gebäude- und Wohnungsbau-gesellschaft Wernigerode mbH (GWW) sieht die Zukunft ihres Gebäudebestands fernab von der Gasheizung. Bei Neubauten wie dem Projekt im Wernigeröder Pappelweg sollen daher energetische Konzepte im Vordergrund stehen. In dem jüngsten Projekt der GWW kommen nachhaltige Rohstoffe zur Energieerzeugung zum Einsatz. Eine Kombination aus Solarthermie für die Wasserbereitung, Photovoltaik für die Stromerzeugung und Holz-Pellets und Pufferspeicher für die Wärmeerzeugung versorgt daher das Gebäude. Auch weitere moderne Technik kommt im Sonnenhaus zum Einsatz. Jeder Stellplatz kann einen E-Anschluss bekommen, für den das Haus den Strom selbst erzeugt, sodass Mieterinnen und Mieter unabhängig von der E-Infrastruktur der Umgebung sind. Bei den 15 Zwei- bis Vier-raumwohnungen steht das Mehr-Generationen-Wohnen im Fokus.

## **Bau für besondere Wohnformen**

Im Hamburger Pergolenviertel haben die beiden Genossenschaften, Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) und Hansa Baugenossenschaft eG gemeinsam 68 Wohneinheiten errichtet, darunter 5 Clusterwohngemeinschaften. Die 37 Wohnungen der Hansa haben zwei bis vier Zimmer und eine Wohnfläche von 40 bis 89 m<sup>2</sup>. Mit dem Träger „Leben mit Behinderung“ hat die Hansa eine Kooperation geschlossen und ermöglicht Wohnen in Gemeinschaft für Menschen mit Handicap. Von den 31 Wohnungen des BVE wurden neun dem Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Hamburg zu Verfügung gestellt, die dort Frauen mit ihren Kindern in Not unterbringt. Einige der Wohnungen sind großen Wohngemeinschaften vorbehalten, andere sollen das Wohnen von Mutter und Kind in einer gewissen Selbstständigkeit ermöglichen.



## **Neues Wohnen am Ratinger Stadtgarten bald fertig**

Eines der größten Bauprojekte der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG steht kurz vor der Vollendung: das Bechemer Carré an der Bechemer Straße 64 in Ratingen soll bis Ende dieses Jahres die ersten Mieterinnen und Mieter empfangen. Der Großteil der 46 Wohnungen in dem 3.560 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassenden Gebäude ist bereits vergeben. Zu den Wohneinheiten gehören eigene, platzsparend in einer Tiefgarage untergebrachte Pkw-Stellplätze sowie Fahrradabstellräume. Auf die klassischen, gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräume wurde zugunsten von Waschmaschinen-/Trocknerstellflächen innerhalb der Wohnungen verzichtet.





## Gewoba baut zwei öffentlich geförderte Neubauten in Systemholzbauweise

Auf einer rund 10 ha großen Brachfläche in Bremer Stadtteil Osterholz entsteht derzeit das sozial-ökologische Modellquartier „StadtLeben Ellener Hof“ mit 500 Wohneinheiten durch die Bremer Heimstiftung. Ergänzt wird das Angebot durch 40 preisgebundene Mietwohnungen der Gewoba AG, die bis Mitte 2023 bezugsfertig sein sollen. Sämtliche Wohnungen der zwei Gewoba-Gebäude sind barrierefrei, zwei Wohnungen auch rollstuhlgerecht geplant. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über großzügige Treppenhäuser mit Aufzügen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse sowie bodengleiche Duschen in den Bädern. Zusätzlich steht den zukünftigen Hausbewohnerinnen und -bewohnern auf den beiden Dächern eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse zur Verfügung.

# 1,32 %

**Mit diesem Zuschuss zu den Kreditzinsen fördert das Land Hessen Wohnungsunternehmen beim Bau von Gebäuden nach KfW-Effizienzhaus-Standard EH 40 NH.**



### Praxisratgeber: Sanierung von Hochwasserschäden

Naumann, Golz, Resch, Tewinkel, Wang, Zeisler; Sanierung von Hochwasserschäden – Ratgeber für die Praxis; 272 S.; 59 €, Rudolf Müller Verlag ISBN 978-3-481-04192-2

Die Publikation erläutert die spezifischen Schäden eines Hochwassers und liefert umfassende Kenntnisse über Schadensmechanismen, die Verletzbarkeit von Gebäuden und Baukonstruktionen sowie die Schadensdiagnose und den Sanierungsprozess.



## IP VIDEO TÜRSTATION

So individuell wie Ihre Immobilie mit dem DoorBird 3D Konfigurator.

Legen Sie Maße, Stil und Funktionen individuell fest und wählen Sie aus über 50 Farben und Materialien! Sie erhalten sofort Preis, Lieferzeit und eine technische Zeichnung.

DoorBird steht für die Verbindung von exklusivem Design mit innovativer IP-Technologie im Türkommunikationsbereich.

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



**Treffen Sie uns auf der GET Nord in Hamburg: Halle B5, Stand 510**



**TDM** SICHERHEIT - IN DER WOHNUNG, IM GEBÄUDE, IM QUARTIER

# Safety and Security

„Mehr Sicherheit“ ist immer erstrebenswert. Doch sie ist ein sehr vielschichtiger Sachverhalt. So geht es um den Schutz vor Risiken und Gefahren, um Prävention, um die Angemessenheit sowie um die Konflikte mit anderen ebenfalls wichtigen Zielen. Ein Querschnittsthema.

Von Jörg Schulz



**N**ach allgemeinem Konsens bezeichnen wir mit dem Begriff Sicherheit einen Zustand, der nahezu frei von Risiken oder Gefahren ist. In der englischen Sprache wird weiter zwischen Safety und Security differenziert. Und da die deutsche Sprache diesen Unterschied nicht kennt, wenden Experten die Begriffe als Lehnworte an, um verschiedene Sachverhalte klar voneinander abzugrenzen. Safety umfasst den Schutz vor Ereignissen, die Leib und Leben gefährden. Security meint den Schutz von Gegenständen, Objekten und Anlagen vor schädigenden Ereignissen. In der Wohnungswirtschaft ist nun beides von Bedeutung: Objekte und Quartiere werden für Menschen gebaut, die dort ein Zuhause finden. Diese Menschen haben bis ins Grundgesetz reichende Bedürfnisse und Rechte. Diesem hohen Anspruch kann nur entsprochen werden, wenn bei Entwicklung, Planung, Realisierung und Betrieb von Wohnobjekten dem Thema Sicherheit ein angemessener Stellenwert eingeräumt wird.

### Anforderungen und Schutzziele

Die grundsätzlichen Anforderungen aus dem Bereich Safety sind im Baurecht verankert. Verstöße gegen diese Rechtsnormen werden sanktioniert und verhindern ohne angemessene kompensatorische Maßnahmen die Genehmigungsfähigkeit. Im Wesentlichen geht es hier um Standsicherheit, eine angemessene Bauweise, einen normenkonformen Brandschutz sowie Vorkehrungen zur zielgerichteten Entrauchung und Entfluchtung. Die baulichen Erfordernisse müssen aber nicht erschöpfend sein, die individuelle Risikolage kann durchaus ein Mehr an Maßnahmen erfordern.

Gerade im Bereich der Fluchtwege drängt sich eine Kollision mit den Schutzzielen der Kategorie Security auf: Zur Bereitstellung von Flucht- und Rettungswegen stehen am besten immer alle Türen weit offen. Für einen wirksamen Einbruchschutz hingegen sind sie aber bestenfalls permanent und fest verriegelt. Wenn es nun gelingt, bereits in den frühen Planungsphasen räumliche und funktionale Trennungen zwischen den beiden grundsätzlich kollidierenden Anforderungen vorzusehen, müssen die entsprechenden Elemente nicht mit aufwendiger und wartungsintensiver Sicherheitstechnik ausgerüstet werden.

### Konzeption und Organisation

Eine gut durchdachte Konzeption schafft es, berechtigten Personen mit wenig Mühe Zugang zu den internen Flächen zu verschaffen, Unberechtigte hingegen wirksam von einem Zutritt abzuhalten. Auch auf Sondersituationen darf konzeptionell Rücksicht genommen werden. In vermieteten Objekten finden

regelmäßig Ein- und Auszüge statt, bei denen Türen aufgekeilt, Aufzüge gesperrt und Zufahrten blockiert werden. Solche Momente sollten aber nicht dazu führen, dass sich die Gefährdungslage für andere Mieter signifikant und dauerhaft erhöht. Auch andere alltägliche Prozesse, wie Objektreinigung, technische Instandhaltung oder die Pflege von Außenanlagen, können so vorgedacht werden, dass nicht den halben Tag die Tiefgarage offensteht oder freier Zugang zu Räumen gegeben ist, zu denen eigentlich nur Fachpersonal Zutritt hat. Wer sich in

die alltäglichen Prozesse hineindenkt, kann sicherheitstechnische Lösungen daraufhin ausrichten.

Gut gemachte Sicherheitskonzepte betrachten die Anforderungen aus Safety und Security ganzheitlich, denn Sicherheit ist ein Querschnittsthema. Drei entscheidende Säulen tragen solche Konzepte:

- Basis für alle weiteren Sicherheitsmaßnahmen ist die bauliche beziehungsweise mechanische Ausprägung: Brandwände schützen vor der Ausbreitung eines Feuers. Fenster und Türen mit einem gewissen Widerstandswert erschweren Einbrechern ihr Tun. Oftmals reichen aber bauliche Mittel allein nicht aus, da deren Schutzwirkung im Zeitverlauf oft nachlässt. Die Einwirkung des schädigenden Ereignisses – sei es ein Feuer, ein Einbruchversuch oder ein technischer Defekt – beeinträchtigt die Barriere mehr und mehr, bis hin zum völligen Versagen.
- Hier helfen technische Detektionsinstrumente, die ein Schadensereignis möglichst frühzeitig erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen ermöglichen. Entscheidend ist in der Folge ein geplanter Prozess zur Abarbeitung der Alarmmeldung. Ein Negativbeispiel sind Fluchttürwächter, die tagelang in irgendeiner Ecke der Garage vor sich hin piepen, ohne dass ihnen jemand Aufmerksamkeit widmet – bis dann die Batterie leer ist.
- Eine solche Maßnahme ist zwar oft gut gemeint aber eben oft genug schlecht gemacht. Wird Detektions- und Meldetechnik eingesetzt, muss sie auch an eine dauerhaft besetzte Stelle weitergeleitet werden. Das Handy des Hausmeisters erfüllt diese Bedingungen oft nicht. Hier zeigt sich der Stellenwert der organisatorischen Komponente, die damit die dritte Säule in der ganzheitlichen Konzeption darstellt.

### Gesamtpaket

Sicherheit ist manchmal unbequem oder gar lästig. Oft beruht eine Unzufriedenheit der Nutzer auf konzeptionellen Fehlern. Denn gut gemachte Konzepte orientieren sich an den tagtäglichen Prozessen und können bei frühzeitiger Planung mit diesen so in Einklang gebracht werden, dass das Gesamtkonstrukt wenig hindernd daherkommt. Nur dann erlangen die Maßnahmen auch ein hohes Maß an Akzeptanz und dienen einem hohen Ziel: Dass sich Menschen geborgen und sicher fühlen.

### Jörg Schulz

Prokurist  
Von zur  
Mühlen'sche GmbH  
BONN

**Nur das Zusammenspiel von baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen führt zu einem wirksamen Gesamtergebnis.**

TDM INTERVIEW MIT DR. CLAUS WEDEMEIER UND ARNE RAJCHOWSKI

# „Unser Rat: Mit kleinen Projekten starten und die Erfahrungen anderer nutzen.“



Dr. Claus Wedemeier (l.), Referatsleiter Digitalisierung und Demographie beim GdW, und Arne Rajchowski, Leiter des DigiWoh – Kompetenzzentrum Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft, gehen auf diese und andere Fragen ein.

**Smart Living gilt als ein Zukunftstrend des Wohnens. Was sind aus Ihrer Sicht die größten Chancen mit Blick auf sicheres Wohnen?**

CLAUS WEDEMEIER: Smart Living definiert eine Vielzahl von Lebens- und Arbeitsbereichen für Mieter und Wohnungsunternehmen. Das sichere Wohnen ist eine Konkretisierung im gesamten Zielkanon. Es umfasst

insbesondere die Dimensionen des sicheren Betriebs von Anlagen und Technologien, die Informations- und Datensicherheit sowie die persönliche Sicherheit für jeden einzelnen Mieter. Daraus resultieren Chancen wie ein sicheres Wohnen im Alter oder ein verlässlicher Betrieb mit einer effizienten Bewirtschaftung der technischen Anlagen im Gebäude.

**Wie weit ist diese Entwicklung in den Wohnungsunternehmen bereits vorgeschritten?**

ARNE RAJCHOWSKI: Stand heute erfassen Wohnungsunternehmen Gebäude- und Nutzungsdaten im Regelfall nur insoweit, wie dies zur Abwicklung klassischer Aufgaben wie baulichen Aufträgen oder Mieterverträgen – zum Beispiel bei der Abrechnung von Betriebskosten – unbedingt erforderlich ist. Eine systematische Erfassung und Auswertung von Daten zum ressourcenschonenden Gebäude-

Die Integration und Interaktion von Smart-Building-Systemen gewinnt an Bedeutung. Die Lösungen reichen von Zugangssystemen bis zur kompletten energetischen Steuerung. Wie sind Cyber- und Datensicherheit möglich? Wie ist ein ausfallsicherer Betrieb der Systeme zu gewährleisten?

betrieb oder zur Unterstützung in Not-situationen findet nur in wenigen Objekten statt. In diesen Bereichen liegen große Chancen.

**Aus Ihrer Sicht ist also noch ein weiterer Weg zu gehen, den Sie als Verband begleiten werden. Was ist beispielsweise der konkrete Nutzen, den die Mitgliedsunternehmen durch Ihr Engagement im Projekt „Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart-Living-Services – ForeSight“ haben werden?**

ARNE RAJCHOWSKI: ForeSight ist ein Forschungsprojekt mit einer nunmehr verlängerten Projektlaufzeit bis zum Ende des ersten Quartals 2023. Ziel ist es, in ausgewählten Arbeitsbereichen der Wohnungswirtschaft, zum Beispiel im Gebäudezutritt oder der Wartung von PV-Anlagen, Potenziale von Algorithmen der Künstlichen Intelligenz (KI) zu testen und aufzuzeigen. Durch



den Forschungscharakter können wir leider auf keine fertigen Produkte für die Wohnungsunternehmen verweisen. Wir werden jedoch konkret aufzeigen, wie KI nutzenstiftend in Prozessen der Unternehmen eingesetzt werden kann. Das ist dann die Basis für neue Produkte, die unseren Unternehmen und vor

## „Es gibt keine digitalen Prozesse ohne Datennutzung. Wir arbeiten daran, die Datennutzung unter Einhaltung der Gesetze zu ermöglichen.“

Dr. Claus Wedemeier

allem deren Dienstleistern zukünftig zur Verfügung stehen. Das Projekt betrifft damit den Kern unserer Branche: die Bestandsbewirtschaftung. KI-Anwendungen im Bereich Smart Living bergen hier ein großes Potenzial.

### Warum?

**ARNE RAJCHOWSKI:** Bisher sind viele technische Lösungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschnitten. Mit diesem Plattformprojekt rückt erstmals der bisher wenig beachtete und vielfach von Mietern bewohnte Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Fokus,

der mit 22,2 Mio. Wohnungen mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestands ausmacht. Das Projekt trägt dazu bei, in Mehrfamilienhäusern die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für bezahlbare Technik und Services zu schaffen – Technik und Services, die, wie dargestellt, auch ganz wesentlich den Betrieb eines Gebäudes und die Sicherheit für die Nutzer verbessern.

### Neben den Lösungen für einzelne Gebäude: Welche Vorteile sehen Sie mit Blick auf größere Quartiere?

**DR. CLAUD WEDEMEIER:** Wohnungsunternehmen haben schon immer nicht nur einzelne Gebäude, sondern ein Quartier als Ganzes im Blick. Dazu arbeiten sie mit Kommunen und ganz unterschiedlichen Akteuren zusammen. Die Beispiele sind vielfältig. Je nach Bewohnerstruktur müssen künftig andere Infrastrukturen geschaffen oder erhalten werden – von der Kita über Schulen bis zu medizinischen und pflegerischen Angeboten. Mit Blick auf Sicherheit und Lebensqualität gilt: Wir können in einem Quartier, den Gebäuden, den Freiflächen kontinuierlich die Luftqualität, insbesondere die Schadstoffbelastung, erfassen. Mit diesen Informationen können wir Mietern wichtige Informationen für ihre persönliche Sicherheit bereitstellen und gleichzeitig der Stadt, der Stadt-

planung, relevante Informationen zur Verfügung stellen. Seit Jahren steht dabei das Thema Energie im Fokus. Das Quartier bietet als Energieproduzent und -versorger mehr Möglichkeiten als ein einzelnes Gebäude. Das gilt etwa für Stromtankstellen für E-Rollatoren und noch mehr für die zunehmende Zahl von elektrisch angetriebenen Pkw. Für ganz viele Aufgaben könnten perspektivisch über ForeSight Lösungen entwickelt oder bereitgestellt werden. **Richten wir den Blick gezielt auf die Fragen der Daten- und Betriebssicherheit. Die beschriebenen Aspekte sehen den Austausch und die Verarbeitung einer Unmenge an Daten vor, die auch personenbezogene Aspekte beinhalten. Was müssen Unternehmen machen, um die Datensicherheit aus Sicht ihrer Mieter zu gewährleisten?**

**DR. CLAUD WEDEMEIER:** Sie sprechen hier den sehr wichtigen Bereich der Informations- und Datensicherheit an. Leider wird dieser oft einfach dem Datenschutz zugeordnet und nicht eigenständig ausgeprägt. In zwei Aufgabenfeldern können Wohnungsunternehmen leicht geeignete Maßnahmen treffen. Zum einem geht es um Anforderungen an Dienstleister, die zum Beispiel Zertifikate für bestehende ISM-Systeme (Informationssicherheit-Managementsysteme) oder sichere Cloud-Technologien bereit-

Mit Triflex wird die Nullschwelle vom Sonderfall zum Regelfall – und das nicht nur per DIN-Norm, sondern in Ihrer täglichen Arbeit. Denn mit unseren Lösungen aus Flüssigkunststoff heißt es: schwellenlose Anschlüsse – grenzenlose Möglichkeiten! Sie wollen mehr über die erste ift-geprüfte Abdichtungslösung für Anschlüsse von bodentiefen Fenstern und Türen erfahren? Dann besuchen Sie [www.triflex.com/de/fensteranschluesse](http://www.triflex.com/de/fensteranschluesse).

**Triflex**  
Gemeinsam gelöst.

**NULL  
SCHWELLE  
NULL  
BARRIERE**

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

ift-geprüfte Lösung

stellen müssen. Zum anderen geht es um die Identifizierung und Bewertung von kritischen Prozessen und Daten im Wohnungsunternehmen selbst, plus die dazugehörigen Maßnahmen. Der GdW wird demnächst eine neue Arbeitshilfe dazu veröffentlichen. Zudem ist selbstverständlich, dass im Bereich des Datenschutzes, also dem Umgang mit personenbezogenen Daten, Wohnungsunternehmen nicht nur selbst, sondern auch gegenüber Dritten auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen strikt achten. Allerdings gibt es keine nachhaltigen digitalen Prozesse ohne Datennutzung. Wir arbeiten daher an einer Ermöglichung der Datennutzung unter Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen.

**Und worauf sollte geachtet werden, damit nicht alles still steht, wenn das Datensystem ausfällt?**

ARNE RAJCHOWSKI: Dieses Ziel oder diese Anforderung steht natürlich über allem. Es wird zum Beispiel durch die bereits genannten ISMS-Systeme sichergestellt. Durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen sollen Stillstand und Datenverluste verhindert werden. Ergänzend gibt es Maßnahmen, die greifen, wenn es doch zu Störfällen kommt. Dabei geht es darum, die betriebsnotwendigen Prozesse und Aufgaben auch bei einem Störfall abbilden zu können. Das Zauberswort lautet hier Business Continuity Management. Ein einfaches Beispiel: Ein digitaler Türzugang muss selbstverständlich ohne Cloud, ja im Notfall sogar ohne Strom, funktionieren.

**Welche Erkenntnisse lassen sich auch mit Blick auf Neubauten und Sanierungen gewinnen?**

DR. CLAUD WEDEMEIER: Neubauten sollten möglichst mit einer modernen Elektroinstallation, die neben Photovoltaik auch E-Ladestationen ermöglicht, sowie mit einer glasfaserbasierten Kommunikationsinfrastruktur ausgestattet werden. Ein digitales Betriebssystem muss unter anderem die energetische Gebäudesteuerung, elektronische Zugangsmöglichkeiten sowie Bewohnern die Steuerung wesentlicher Wohnungsfunktionen ermöglichen. Der GdW hat zum Thema Elektroinstallation zusammen mit den Verbänden der Elektroindustrie und des Elektrohandels 2022 einen Leit-

faden erstellt. Auch zum Thema Kommunikationsinfrastruktur geben wir Empfehlungen. Bei Sanierungen geht es vor allem darum, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang unter wirtschaftlichen Aspekten benannte und weitere Ausstattungen nachinstalliert werden können.

**Welchen Aspekt der Wohngebäudedigitalisierung halten Sie mit Blick auf die Sicherheit für am relevantesten in den nächsten Jahre?**

ARNE RAJCHOWSKI: Drei Aspekte sehen wir im Vordergrund: Erstens die Sicherheit der eingesetzten IT- & Digitalsysteme für Gebäude und Mieter. Zweitens die Sicherheit der eingesetzten technischen Anlagen für das Energiemanagement und den Klimaschutz. Und drittens die persönliche Sicherheit von älteren Mieterinnen und Mietern.

folgen, ist aus unserer Sicht nicht mehr zu halten. Nehmen wir ein Beispiel aus dem DigiWoh: Im Themenfeld Datenanalyse haben wir dieses Jahr mehrere Erfahrungsaustausche nur mit kleinen Wohnungsunternehmen als Impulsgeber durchgeführt – einfach, weil die eingesetzten Technologien und Umsetzungen wegweisend sind. Übrigens war diese These schon im Jahr 2008 nicht mehr richtig. Damals zählten bei den vom Bundesforschungsministerium geförderten Projekten im Bereich Altersgerechte Assistenzsysteme (AAL) insbesondere kleinere Wohnungsunternehmen zu den „Frontrunnern“.

Insgesamt stellen der GdW und einzelne Regionalverbände zu relevanten Themen immer Anwendungshilfen mit Checklisten, Erläuterungen und konkreten Erfahrungen zusammen, um

## „Drei Aspekte stehen im Vordergrund: die Sicherheit der IT- & Digitalsysteme für Gebäude, für die eingesetzten Anlagen und für die älteren Mieterinnen und Mieter.“

Arne Rajchowski

**Ein Blick in die Zukunft: Was wird in 20 Jahren in Wohnungen selbstverständlich sein, wenn es um Sicherheit und Prävention geht, was bisher kaum eine Rolle spielt?**

DR. CLAUD WEDEMEIER: Bei Neubauten und umfangreicheren Sanierungen werden digitale Türzugänge sowie Sensoren und Aktoren, die die Bedienung von Wohnungsfunktionen ermöglichen oder erleichtern und Unterstützung in Notsituationen geben, selbstverständlich sein. Insgesamt werden Gebäude und Wohnungen über eine „smartere“ Ausstattung verfügen. Bei Neubauten sehen wir, dass die Möglichkeiten besonders im Zusammenhang mit den energetischen Herausforderungen umfassend genutzt werden.

**Meist sind es die „Großen“, die sich der genannten Themen annehmen. Wie will oder kann der GdW sicherstellen, dass auch kleine Mitgliedsunternehmen von den Erfahrungen profitieren und gegebenenfalls auch wirtschaftliche „Mitnahmeeffekte“ haben?**

DR. CLAUD WEDEMEIER: Der Leitsatz, die „Großen“ zeigen auf – die „Kleinen“

genau die angesprochenen wirtschaftlichen Mitnahmeeffekte zu erreichen. **Was sollten aus Ihrer Sicht die ersten Schritte in einem Wohnungsunternehmen sein, wenn es darum geht, die neuen digitalen Möglichkeiten zu nutzen?**

ARNE RAJCHOWSKI: Ganz klar ist der erste Schritt die eigene Problemanalyse aus zwei Richtungen: Was möchten meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne ändern? Was muss das Unternehmen, zum Beispiel aus regulatorischer Sicht, zukünftig leisten? Vereinfacht folgen im nächsten Schritt die Suche und Einteilung nach großen, langfristigen Themen und kleinen, schnellen Erfolgen. Unser Rat an die Unternehmen: Starten Sie immer mit kleinen Projekten, um schnell Erfolge und Misserfolge zu zeigen und zu kommunizieren, nutzen Sie Erfahrungen von anderen Wohnungsunternehmen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

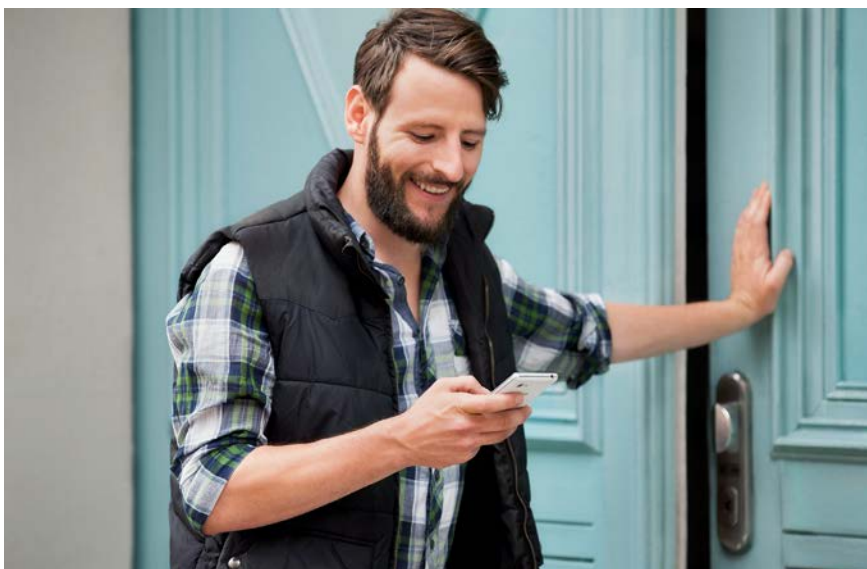
Das Interview führte Holger Hartwig. —

Weitere Informationen:  
www.digiwoh.de und www.gdw.de



# Warum Zutritt für Mehrfamilienhäuser digital sein wird

In vielen wesentlichen Lebensbereichen ist der Zutritt bereits digital oder zumindest elektronisch: Für Hotels, Krankenhäuser oder Autos ist der Metallschlüssel schon lange ein Exot. Mehrfamilienhäuser hinken bei der Durchdringung allerdings noch hinterher.



Das digitale Schließsystem von KIWI gibt es sowohl für den Bestand als auch für Neubauobjekte.

Warum ist das so? Warum ist der Zutritt bei einem Großteil der Mehrfamilienhäuser noch analog und warum ändert sich das gerade?

Zuerst einmal: Bis vor wenigen Jahren gab es kein Produkt, das speziell für Mehrfamilienhäuser und die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft entwickelt wurde. Tür ist aber nicht gleich Tür – oder anders gesagt: Mehrfamilienhäuser und deren Bewirtschaftung sind nicht mit Hotels, Krankenhäusern oder Autos vergleichbar.

Entsprechend mussten Technologiefirmen wie KIWI zuerst ein auf die Bedürfnisse der Branche passendes Produkt entwickeln. Use Cases wie Neuvermietung, Heizraum-Zugang, Gästewohnung oder Müllentsorgung – um nur einige zu nennen – sind im Kern sehr unterschiedlich und werden heute oft noch aufwendig mit Schlüsseln abgebildet. Dies digital und DSGVO-konform zu können, setzt ein tiefes Verständnis der Prozesse und Technik voraus – und muss natürlich sowohl die Möglichkeit der einfachen Nachrüstung als auch des Neubaus berücksichtigen.

Das passende Produkt allein reicht aber noch nicht. Auch die Erwartungen der Entscheider\*innen, Mieter\*innen und Dienstleister ändern sich im Kontext der zunehmenden Digitalisierung. Der Satz „unser Bestand wird schlüsselfrei sein“ ist heute unter Entscheider\*innen weitestgehend unstrittig – schon 2020 betrachteten 87 % aller deutschen Wohnungsun-

ternehmen nach einer KPMG-Studie digitalen Zutritt als wesentlich für die Kernprozesse.

Fraglich ist meist nur das Wann und die konkrete Vorgehensweise. Dabei ist letzteres relativ einfach: Koppeln Sie nicht als erstes neue Geschäftsmodelle an Ihr digitales Schließsystem – wobei das grundsätzlich durchaus sinnvoll sein kann. Starten Sie stattdessen mit einem Pilotprojekt, bei dem alle Beteiligten ausreichend Erfahrungen sammeln können. Und spätestens danach ist meist allen Nutzer\*innen klar: Ein Metallschlüssel hat im Mehrfamilienhaus genauso wenig verloren wie in Hotels, Krankenhäusern oder Autos.

**Karsten Nölling**  
 CEO der KIWI.KI GmbH  
 KIWI.KI GmbH  
 Wattstraße 11  
 13355 Berlin  
 Tel. +49 (0)30 / 609 83 83-0  
 Fax +49 (0)30 / 609 83 83-99  
 E-Mail: [info@kiwi.ki](mailto:info@kiwi.ki)  
 Web: [www.kiwi.ki](http://www.kiwi.ki)

**KIWI**<sup>®</sup>  
 OPENING DOORS

TDM SICHERHEIT – FÜR DAS WOHNEN ZENTRAL

# Wie sicher können Quartier und Wohnung sein?

Jeder möchte in einer sicheren Wohnung oder einem behüteten Quartier leben. Dank der Digitalisierung lässt sich das heute einfacher bewerkstelligen als früher. Doch was gehört im Bereich des Wohnens eigentlich alles zur Sicherheit?

Von Frank Urbansky

**W**ohnen soll schön sein – und sicher. Während die beiden ersten Punkte sehr individuell bewertet werden, gibt es beim dritten Punkt gewisse Standards und operationalisierbare Kriterien.

Was alles zur Sicherheit im Wohnbereich gehört, definiert, wie so vieles in Deutschland, der TÜV. Er empfiehlt auch für die Wohnungswirtschaft Sicherheitskonzepte, die ein angemessenes Schutzniveau für Gebäude und Objekte gewährleisten und Gefahrenfälle sowie unterschiedlichste Bedrohungsszenarien abdecken. Dafür müssen bestimmte Schutzbereiche definiert und individuelle Sicherheitslösungen installiert werden. Die Technikchecker des TÜV haben folgende Bedrohungen und Risiken ermittelt, gegen die es sich abzusichern gilt:

- Kriminelle Risiken wie Einbruch, Diebstahl oder Vandalismus
- Technische Risiken, etwa bezogen auf die Haustechnik, wozu auch der Brandschutz gehört
- Organisatorische Risiken, etwa bei der Überwachung von Objekten
- Berücksichtigung sensibler Bereiche wie Rechenzentren, was aber im Wohnbereich eher selten ist

Empfohlen wird die Einteilung in entsprechende Sicherungszonen nach dem sogenannten Zwiebelschalenprinzip: außen größtmögliche Sicherheit, die nach innen hin abnimmt.



**Frank Urbansky**

freier Journalist  
LEIPZIG

Nach einer solchen Analyse können bauliche Maßnahmen erforderlich sein, um die Sicherheit eines Gebäudes oder eines ganzen Quartiers zu erhöhen, so etwa die Installation von Zutrittsanlagen oder eine Videoüberwachung an schlecht einsehbaren Verkehrswegen. Auch organisatorische Maßnahmen, etwa die Beauftragung eines Wachdienstes, können dazu gehören.

## Malmö als Vorbild für die Wohnungswirtschaft

Ein Vorbild, insbesondere für die kommunale Wohnungswirtschaft, wie ein ganzes Quartier sicher zu gestalten ist, findet sich in der schwedischen Stadt Malmö. Hier setzten sich mehrere Partner, darunter



Klare Verbote an einer Freifläche in Bremen. Sie sorgen vielleicht für weniger Lärm. Doch bringen sie mehr Sicherheit?





Panzerbügel gehören zum Sicherheitskonzept bei Gundlach

das kommunale Wohnungsunternehmen MKB, die Stadtverwaltung, aber auch Rettungsdienste und natürlich die Bewohner im August 2020 an einen Tisch, um ein Gesamtpaket zum Thema „erlebte Sicherheit“ zu schnüren.

In der drittgrößten schwedischen Stadt (rund 350.000 Einwohnende) verwaltet MKB 24.600 Wohnungen, was einem Drittel aller Mietwohnungen Malmös entspricht. Ein Teil dieser Bestände gelten als soziale Brennpunkte, in denen teils schwere Straftaten verübt werden. Eine der umgesetzten Maßnahmen: Sobald es einen Polizeieinsatz gibt, ist auch die Wohnungsverwaltung vor Ort und spricht mit den Mietern. Jeden Morgen werden ab 7 Uhr eventuelle Schäden der Straftaten beseitigt, gleichzeitig starten Reinigungsarbeiten und auch Schäden werden erfasst. Um die Identifikation mit dem Quartier und soziale Kontrolle zu erhöhen und Vandalismus entgegenzuwirken, wurden zudem Gärtnerange-

bote eingeführt, welche die Mieter sehr gut angenommen haben. So pflegen die Mieter die Grünflächen und Außenanlagen nach Absprache mit der MKB. Ähnliche Pflegeaufträge werden auch für Treppenhäuser und Waschküchen vergeben. Die MKB bietet den Jugendlichen im Viertel eine Chance als Praktikanten sowie Auszubildende und bezahlt zudem Schwedischkurse für Migranten.

Das Beispiel Malmö zeigt vor allem eines: Es ist zielführend, wenn alle Partner an einem Strang ziehen. Auch in Deutschland gibt es bereits ähnliche erfolgreich umgesetzte Projekte für mehr Sicherheit. Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat in seinem 2019 gestarteten Projekt Divercity einige davon untersucht. Die Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass die Maßnahmen in eine Quartiersentwicklung eingebunden sind, die Nachbarschaften fördern, der wohnortnahen Versorgung einen hohen Stellenwert beimessen sowie auf bezahlbares, alters- und generationengerechtes Wohnen setzen.

#### Concierge mit vielen Funktionen

Ein Projekt, das die BBG Braunschweiger Baugenossenschaft eG zusammen mit dem Caritasverband Braunschweig und den Bewohnern umsetzte, betrifft das 1969 gebaute und 56 m messende Hochhaus „I-Punkt“. Unter anderem die einseitige Belegung der Sozialwohnungen mit sogenannten Problemmietern führte in den 1980er und 1990er Jahren zu einer zunehmenden Zahl von Konflikten. Vor gut 20 Jahren wurde das höchste Gebäude Braunschweigs umfassend saniert, die Wohnungen verkleinert und mit Wintergärten versehen. Auf Fördermittel wurde verzichtet, um die Vermietung sozial breiter streuen zu können. Um das Sicherheitsgefühl der Mieter zu erhöhen und den Zugang zum Gebäude zu kontrollieren, ist die Eingangshalle ferner durch einen Concierge besetzt, der täglich vor Ort ist und auch über seine Kontrollfunktion hinaus als wichtige Ansprechperson und Anlaufstelle fungiert. Er nimmt Pakete an und überbringt Nachrichten oder Informationen der Verwaltung. Über Videogegensprechanlagen können die Mieter zudem selbst den Eingangsbereich kontrollieren. Die Fenster der Wohnungen wurden gezielt auf den halböffentlichen und öffentlichen Raum ausgerichtet. Als Einbruchschutz verfügen die Wohnungstüren über eine elektronische Zutrittskontrolle, die mit Transpondern und Electronic Keys entriegelt werden. Der Zugang zu den >

Müllplätzen erfolgt über elektronische Chips, damit sie ausschließlich von den Mietern genutzt werden.

### Individuelle Sicherheitspakete

Nach einer Befragung legte das Hannoveraner Wohnungsunternehmen Gundlach 2017 für seine Mieter

zum Beispiel einen individuellen Einbruchschutz auf. Obwohl Einbrüche eher selten vorkamen, können Mieter aus einer Auswahl verschiedener technischer Einbruchsicherungen ein Paket für ihre Wohnung buchen. Dazu gehören abschließbare Fenstergriffe, Panzerriegel für die Wohnungstür, Zusatzschlösser

INTERVIEW MIT SUSANNE SCHMITT

## „Urbane Sicherheit umfasst eine Vielzahl von Aufgaben“



Die Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen erläutert die Dimensionen des Themas „Sicheres Wohnen“

### Was hat Sie bewogen, im Projekt Divercity dem Thema Sicherheit in der Wohnung und im Quartier eine große Rolle beizumessen?

Der vdw Niedersachsen Bremen engagiert sich bereits seit fast 25 Jahren beim Thema „Sicheres Wohnen“. Seit mehr als zehn Jahren gibt es ein „Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“, das bislang rund 60-mal vergeben wurde.

### Wodurch zeichnet es sich aus?

Dabei geht es zum Beispiel um die Förderung funktionierender Nachbarschaften, die Gestaltung und Wertschätzung von sicherheitsstiftenden Merkmalen wie Orientierung und Übersichtlichkeit, Zugänglichkeit, sozialer Kontrolle und Sauberkeit von Innen- und Außenanlagen sowie die Einbindung und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Nahverkehrsmitteln. In konsequenter Fortführung des „sicheren Wohnens“ hat die Sicherheitspartnerschaft, bei der das Landeskriminalamt Niedersachsen Partner ist, im vergangenen Jahr die Erarbeitung eines Bewertungskonzepts für „Sichere Quartiere“ auf den Weg gebracht. Ein entsprechender Kriterienkatalog wurde erfolgreich in zwei Quartieren getestet und ist mittlerweile einsatzbereit.

Dies alles musste ich vorausschicken, sonst würde man unser Engagement in bundesweiten Forschungsprojekten wie Divercity und zuvor schon

„Transit“ nicht verstehen. Weil sich ja bei herkömmlichen wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen – etwa bei der energetischen Erneuerung – der Blick zuletzt immer mehr aufs Quartier statt auf einzelne Gebäude richtete, ist es folgerichtig, dass wir auch beim Thema Sicherheit einen deutlich größeren Kreis ziehen müssen. Divercity hat gezeigt, dass diese Betrachtungsweise richtig ist.

### Welche Schlussfolgerungen können Sie daraus ziehen?

Urbane Sicherheit umfasst eine Vielzahl von Aufgaben, denn alle großen gesellschaftlichen Entwicklungen und ihre Folgen spiegeln sich in den Quartieren wider; sei es der demografische Wandel, der zunehmende Anteil von Einwanderern in den Städten oder ganz aktuell die Verunsicherung durch Krieg, Inflation und Energieknappheit. All dies kann dazu beitragen, dass man sich auch in seinem Wohnumfeld zunehmend unsicher fühlt. Um darauf gezielt reagieren zu können und das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken, benötigt es den Zusammenschluss wichtiger Partner.

Divercity hat gezeigt, dass nur die Zusammenarbeit von Kommunen, Polizei und Wohnungswirtschaft zu erfolversprechenden diversitätsorientierten Sicherheitsstrategien führt. Daher war die Partnerschaft im Forschungsprojekt mit dem Landeskriminalamt Niedersachsen und dem Deutschen Institut für Urbanistik natürlich ausgesprochen hilfreich.

### Welche Empfehlungen zum Thema

### Sicherheit sollten Ihre Mitglieder bei Neubau- oder Sanierungsobjekten auf jeden Fall beachten?

Ich empfehle den Sicherheitspool auf der Webseite des Forschungsprojektes. Dort haben wir unter anderem eine Handlungshilfe für Wohnungsunternehmen mit 50 sicherheitsrelevanten Fragen und Empfehlungen eingestellt. Der wohnungswirtschaftliche Sicherheitsbegriff ist insgesamt sehr unscharf umrissen, da er neben klassischen, bautechnischen Schutzvorrichtungen auch zahlreiche bauplanerische, organisatorische und soziale Aspekte umfasst. Unterschiedliche Alltagswelten einer zunehmend vielfältigen Gesellschaft sowie verschiedene, teils widersprüchliche Nutzungsanforderungen verleihen dem Sicherheitsbegriff zusätzliche Komplexität. Trotzdem haben unsere Mitgliedsunternehmen in den vergangenen Jahren bewiesen, dass Sicherheitsaspekte mittlerweile elementarer Bestandteil ihrer Bauplanung sind. Die Sicherheitspartnerschaft hat dazu viel beigetragen, aber auch die sehr konkrete Beratungsleistung durch die Experten des Landeskriminalamtes. Durch Divercity wurde das Beratungsangebot nochmals ausgeweitet. Vor allem in den ausgewählten Fallstudienorten Braunschweig-Melverode und Bremen-Gröpelingen haben wir mit Unterstützung der beteiligten Wohnungsunternehmen wichtige sicherheitsrelevante Aspekte identifiziert.

### Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Frank Urbansky



mit Sperrbügeln für die Wohnungstür, Fenster-Zusatzsicherungen oder -Bandseitensicherungen. Die Kosten werden hälftig zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern geteilt.

### Sicheres Wohnen durch baulich-technische Maßnahmen

Als die Lehrter Wohnungsbau GmbH ab 2016 die Fläche eines ehemaligen Berufsschulgebäudes zu einem Wohnquartier umwidmete, legte sie zum Beispiel bewusst den Fokus auf das Thema Sicherheit. Das Ensemble besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils drei Geschossen plus Staffelgeschoss und umfasst insgesamt 45 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten. Um dem sensiblen Sicherheitsempfinden der großteils älteren Bewohnerschaft gerecht zu werden, sind die Wohnungen mit einem Hausnotrufanschluss sowie einer Smart-Home-Vorrüstung ausgestattet, sodass Beleuchtung, Jalousien oder Heizung digital gesteuert werden können.

Die Wohnanlage ist komplett barrierefrei. Sämtliche Wohnungen werden über einen privaten Innenhof erschlossen, der direkt von den Treppenhäusern der beiden Gebäude zu erreichen ist. Balkone, Loggien und Terrassen sind sowohl zum Innenhof als auch zum öffentlichen Raum ausgerichtet. Über Videogegensprechanlagen kann der Zugang zum Wohngebäude kontrolliert werden. Sowohl an den Außenfassaden als auch im Innenhof wurde außerdem ein Lichtkonzept umgesetzt, das gut erkennbare, großzügig und transparent gestaltete Hauseingänge beinhaltet, die nachts durchgehend beleuchtet sind. Als Anlaufstelle und persönlichen Ansprechpartner hat das Wohnungsunternehmen zudem einen Hausmeisterservice eingerichtet, der täglich vor Ort ist.



Der Lageplan des Quartiers in Braunschweig wurde konsequent nach Sicherheitsaspekten ausgerichtet

Das Wohnquartier Drömlingshöhe der Volkswagen Immobilien GmbH im Nordosten Wolfsburgs wurde 2014 bis 2015 errichtet. Die sieben vier- bis fünfgeschossigen Stadthäuser mit insgesamt 73 Wohneinheiten wurden auf einer großzügigen Fläche versetzt angeordnet. Dies ermöglicht eine gute Übersicht im Außenbereich, der zudem gut ausgeleuchtet ist. Die transparenten Treppenhäuser und Fenster an allen Seiten der Gebäude tragen ebenfalls dazu bei. An dem Konzept, welches auch Tiefgaragenplätze mit eigenen abschließbaren Steckdosen beinhaltet, arbeitete sogar das Landeskriminalamt mit. Die Plätze für die Müllcontainer liegen nahe der Erschließungsstraße, sind einsehbar und beleuchtet. Die Materialien der Gebäude und Außenanlagen sind hochwertig ausgeführt, auch um gegen Vandalismus vorzubeugen.

Weitere Informationen: [www.div-city.de](http://www.div-city.de)



Weil manche Quartiere in Malmö als Brennpunkte mit hoher Kriminalitätsrate gelten, arbeiten die örtliche Polizei und die MKB, die ein Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt verwaltet, eng zusammen

TDM SICHERHEIT UND ZUTRITTSKONTROLLE

# Wenn die Schlüssel-Frage zu einer Schlüsselfrage wird

Früher war es einfach: Jede Tür hatte einen Schlüssel und ein Schloss. Dann kamen Schließanlagen mit Zugangskarten. Und heute? Wer für einen gesicherten Zutritt zu einem Gebäude oder einer Wohnung sorgen will, hat eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Von Holger Hartwig



Ein System, das bereits seit einiger Zeit bei Zutrittskontrollen in Wohnimmobilien genutzt wird, ist die Video-Gegensprechanlage



In aktuellen Befragungen sind für die Art und die Modernität der Zutrittskontrollen zwei Faktoren entscheidend: die allgemeine Ausstattung einer Immobilie beziehungsweise der Aspekt, wie effizient, das heißt mit wie wenig Aufwand die Zutrittskontrolle für Haus oder Wohnung in Vermietungs- und Verwaltungsprozesse eingebunden werden kann. Dementsprechend nehmen die Formen elektronischer beziehungsweise digitaler Zugangssysteme zu, die einerseits Vermietungsprozesse unterstützen, andererseits Mietenden zu mehr Komfort, barrierefreien Zugängen und Sicherheit verhelfen. Michael Schidlack von der Forschungsvereinigung Elektrotechnik beim ZVEI e. V. und Projektleitung bei ForeSight: „Der Trend geht klar in Richtung digitaler Lösungen. Biometrische oder Smartphone-basierte Lösungen werden immer beliebter.“

Das KI-Forschungsprojekt ForeSight stellt Blaupausen für die Entwicklung und den Betrieb kontextsensitiver, intelligenter und vorausschauender Smart-Living-Services über den ForeSight-Dataspace und die -Toolbox zur Verfügung. An dieser Plattform, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gefördert wird, forschen Wohnungswirtschaft, Technologieanbieter, Verbände, Handwerk und Wissenschaft gemeinsam, um KI-Methoden für den wirtschaftlichen Betrieb im Wohnumfeld zu entwickeln und zu erproben.

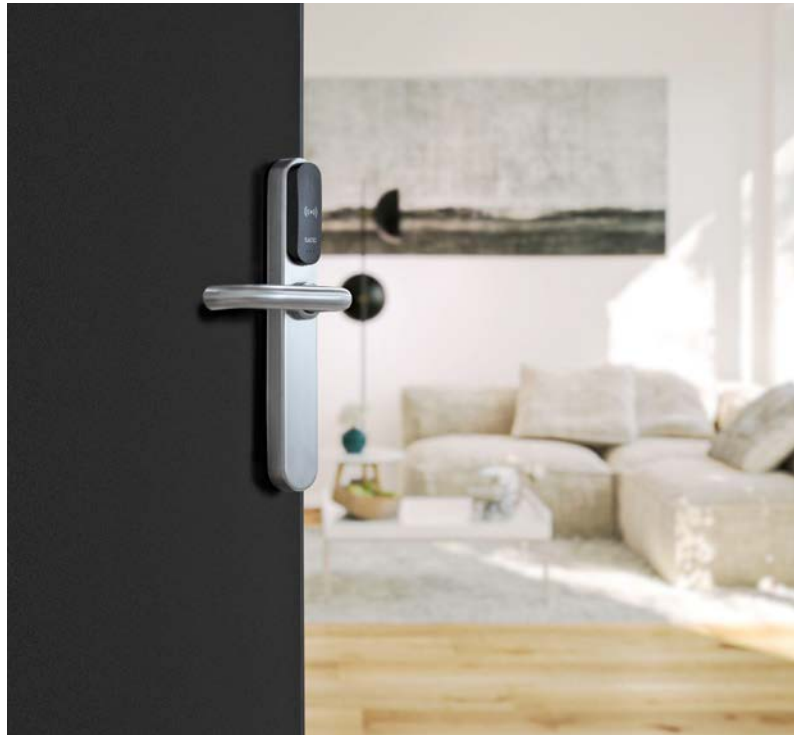
### Zugang für bekannte Personen ohne Schlüssel ermöglichen

Im Rahmen einer Akzeptanzstudie wurde der Anwendungsfall eines „Intelligenten Gebäudepförtners“ evaluiert, in dem der Türzugang über eine Gesichtserkennung ermöglicht werden sollte. Im Spätsommer 2021 wurden in elf Online-Fokusgruppen Personen im Alter von 20 bis 85 Jahren befragt. Vorgenommen wurden diese Interviews durch das Berliner SIBIS-Institut für Sozial- und Technikforschung, dem sozialwissenschaftlichen Partner in ForeSight. Ziel war ein Meinungsbild über die Zukunft digitaler Zugänge für Hauseingangs- und zu Wohnungstüren. Birgid Eberhardt von der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH leitet das Teilprojekt für die Erprobung bei ForeSight: „Die Botschaft der Befragten ist eindeutig: Weniger



**Holger Hartwig**

Agentur Hartwig 3c  
HAMBURG/LEER



Cloudbasierte Zutrittsysteme ermöglichen mit einer Managementsoftware, dass der Zugang zu einer Immobilie digital schnell und problemlos vergeben oder angepasst werden kann

Schlüssel, ein barrierefreier Zugang und erhöhtes Sicherheitsgefühl stehen der Sorge vor Datenmissbrauch und Missachtung der Privatsphäre gegenüber. Der digitale Zugang wird vor allem für bekannte Personen unter der Voraussetzung befürwortet, dass die Zugangskontrolle durch die Bewohner einfach zu steuern ist.“

Das SIBIS-Institut für Sozialforschung und Projektberatung GmbH stellte den befragten Personen verschiedener Szenarien zur Nutzung des „Intelligenten Gebäudepförtners“ vor. Von Interesse waren ihre Akzeptanz bezüglich der autonomen Türöffnung für bekannte Personen und für unbekannte Personen. Die Befragten waren sich einig, dass die auf Künstlicher Intelligenz (KI) basierte Gesichts- und Mustererkennung für eine Türöffnung einen Mehrwert für die Bewohnenden selbst sowie ihnen bekannte Personen darstellen könnte. Dr. Sibylle Meyer, Geschäftsführende Gesellschafterin des SIBIS-Instituts, erklärt: „Sowohl die jüngeren als auch die älteren Befragten begrüßen, weniger Schlüssel bei sich tragen zu müssen.“ Zudem erhöhe der Zugang zur Wohnung auf der KI-basierten Gesichtserkennung auch das Sicherheitsgefühl in der Wohnung, weil die Mehrheit der Befragten davon ausgeht, dass diese digitalen Zugänge nicht kopiert und an unautorisierte Personen weitergegeben werden können. „Erfolgs- >

## Überblick über die wichtigsten Arten der Zutrittskontrollen Vom Concierge bis zur Biometrie-Prüfung

Die Bandbreite der Möglichkeiten, mit denen der Zugang von Menschen in eine Immobilie kontrolliert werden kann, ist durch den technischen Fortschritt und die Digitalisierung immer größer geworden. Dabei sind sich heute die älteste und eine der neuen Kontrollformen sehr ähnlich: Sowohl der Concierge als auch die Biometrie-Prüfung erkennen Zutrittswillige an ihren individuellen Gesichts- und Körpermerkmalen.

### Personenkontrolle

Der Ursprung aller Zutrittskontrollen, die allerdings heute eher selten bei Wohnungen zu finden ist, ist die Sicherung durch Personen, zum Beispiel Concierge, Türsteher, Stewards oder Kundendienstmitarbeiter. Sie identifizieren Personen und entscheiden nach vordefinierten Kriterien, zum Beispiel Vorlegen eines Tickets. Diese Kontrolle wird heute oft an stark frequentierten Eingängen (Kino, Theater, Zoo, Stadion) praktiziert. Ein Concierge bieten dazu meist ergänzende Services an, zum Beispiel die Paketannahme.

### Physische Zutrittskontrolle

Physische Kontrollen werden mit Blick auf erhöhte Anforderungen an die Objektsicherheit eingesetzt. Sie sorgen für eine einfache, schnelle Zutrittskontrolle und einen zügigen, sicheren Personenfluss. Beispiele für physische Kontrollen sind: Sensorschleusen, halbhohe Drehkreuze, Drehsperrn, Drehflügeltüren, Sicherheitsschleusen.

### Mechanische Zutrittskontrolle

Diese Kontrolle ist der Klassiker. Sie erfolgt durch ein mechanisches Schließsystem, bei Wohnungstüren der Schließzylinder mit passendem Schlüssel. Größte Vorteile sind die einfache Bedienung des Zugangs, einfache Vergabe des Zutrittsrechts durch Schlüsselüberlassung und eine Langlebigkeit mit wenig Problemen. Größte Nachteile sind ein hoher Verwaltungsaufwand und gegebenenfalls hohe Kosten, wenn bei einer Schließanlage ein Schlüssel verloren geht und ein kompletter Austausch aller Schlösser notwendig wird.

### Elektronische Zutrittskontrolle

Dieses System ist bei Gebäuden oder Zonen mit erhöhten Sicherheitsanforderungen beliebt. Das Prinzip: Wer eintreten will, muss vor einem Lesegerät einen Transponder (Ausweis, einen Chip oder ein anderes Medium, auf dem die korrekten Zutrittsrechte gespeichert sind) vorhalten. Zudem kann bei diesem System meist festgehalten werden, wer zu welchem Zeitpunkt eingetreten ist. Welche Daten in welchem Umfang erfasst werden, entscheidet die Komplexität des Herstellerproduktes beziehungsweise die Vorgaben seitens des Immobilieneigentümers.

Bei diesem System unterscheiden Fachleute unterschiedliche Arten: Offline- beziehungsweise Standalone-Systeme und Online-Systeme. Erstere werden für einzelne Türen oder Zugangsmöglichkeiten verwendet. Diese Systeme sind nicht verkabelt, das heißt Installationsanforderungen und die Betriebskosten sind gering. Beispiele sind Digitalzylinder, mechanische Zylinder (elektronische und mechanische Kombination) und elektronische Türbeschläge und Türschlösser. Im Gegensatz dazu sind Online-Systeme – meist bei größeren Standorten mit vielen Zutrittspunkten und einer hohen Anzahl an „Buchungen“ – verkabelt und mit einer zentralen Zutrittskontrollsoftware verbunden. Eine Echtzeit-Kommunikation

bietet ein hohes Sicherheitsniveau, die Zustandsüberwachung erfolgt zentral und die Zutrittskontrolle kann beispielsweise mit einer Alarm-, einer Rauchwarn- beziehungsweise Brandmeldeanlage oder einer Aufzugsteuerung vernetzt werden.

### Mechatronische Zutrittskontrolle

Diese Kontrolle steht für die Kombination aus Elektronik und Mechanik. Wird beispielsweise ein Schlüssel mit RFID-Chip in den Zylinder gesteckt, überprüft das System zunächst das Zutrittsrecht und erst dann ist es möglich, den mechanischen Schließzylinder aufschließen, um die Tür zu öffnen. Diese Art wird vorzugsweise für Räume mit hohen Sicherheitsanforderungen oder mit zeitlichen Zutrittsrechten eingesetzt.

### Digitale Zutrittskontrolle

Immer mehr an Bedeutung gewinnen Systeme digitaler Zutrittskontrolle. Sie setzen auf eine biometrische und Smartphone-basierte Technologie. Dabei werden über Smartphone (NFC oder Bluetooth) die Informationen für den freien Zugang übermittelt oder der Zugang erfolgt über die Biometrie (zum Beispiel Fingerabdruck, Gesichtsmerkmale) der Person, die eintreten möchte.

Diese Techniken werden als On-Premise-Zutrittskontrolle betrieben (das heißt, es wird lokal auf den Computern und Netzwerken eines Unternehmens eine Software installiert) oder Cloud-basiert (in diesem Fall liegt die Software auf den Servern des Anbieters und wird über einen Webbrowser aufgerufen). Bei beiden Systemen erfolgt das Ausstellen von mobilen Schlüsseln oder Zutrittsberechtigungen per Software. Der Zugang kann für die Berechtigten jederzeit zeitlich und räumlich eingeschränkt oder erweitert werden.

Der größte Vorteil: Während der Verlust eines echten Schlüssels einen großen Kosten- und Zeitaufwand nach sich zieht, können digitale Zugangsberechtigungen schnell und problemlos in Echtzeit angepasst werden. Langes Warten auf einen Schlüsseldienst oder einen Techniker entfällt.

### Video-Gegensprechanlage und intelligente Türklingel

Ein weiteres System der Zutrittskontrolle ist die Video-Gegensprechanlage beziehungsweise die intelligente Türklingel. Während Video-Gegensprechanlagen bereits seit längerer Zeit im Markt sowie am Hauseingang und in der Wohnung platziert sind, etablieren sich intelligente Türklingeln immer mehr. Eine solche Klingel gibt nicht nur ein akustisches oder optisches Signal im Wohnhaus von sich, sondern ruft bei Betätigung direkt das Smartphone der Nutzenden an. So lässt sich in Verbindung mit einer Videosprechanlage im Hausnetz mit Besuchern vor der Haustür kommunizieren – ganz gleich, wo sich die Benutzenden in diesem Moment befinden. So kann dann beispielsweise auch dem Postboten aus dem Urlaub eine Anweisung gegeben werden, wo er das Paket ablegen soll.



entscheidend ist aber auch eine intuitive Bedienung sowie eine einfache Handhabung der Erstellung und Löschung von Berechtigungen“, so Meyer.

### Skepsis gegenüber unbekanntem Nutzern

Interessant sind die Ergebnisse mit Blick auf die Nutzung der Zugangssysteme durch unbekannte Personen. Während der überwiegende Teil der Befragten den autonomen Einlass nicht vertrauter Personen in den Hauseingang, zum Beispiel für Paketlieferdienste, befürwortet, herrscht mit Blick auf die Wohnungstür durchgängige Skepsis. Birgid Eberhardt: „Insbesondere die automatische Öffnung der Wohnungstür für haushaltsfremde Personen von Lieferdiensten oder Handwerksbetrieben wird fast durchgängig abgelehnt.“ Obwohl die Lieferung von Paketen bis in die Wohnung vielen Personen den Alltag erleichtern würde, führen Einschnitte in die Privatsphäre und eine mögliche Sicherheitsgefahr zu einer geringen Akzeptanz. Selbst der Einsatz einer dreifachen Autorisierung (Zeitfenster, Ausweis, QR-Code) zusammen mit der Rückmeldung der Zustellzeit schaffe nicht mehr Vertrauen. Diese Erkenntnis wirkt sich auch auf die ForeSight-Erprobungsumgebung in Berlin-Adlershof, das Neubauprojekt Future Living Berlin, aus. Hier werden KI-Systeme mit dem Einverständnis der Mietenden auf ihre Alltagstauglichkeit überprüft. „Statt der Lieferung eines Pakets hinter die Wohnungstür wird nun die Lieferung in einen weniger privaten Lebensbereich umgesetzt.“ Es wurde auf den KI-gestützten Zugang unbekannter Personen in Wohnungen verzichtet und lediglich eine Möglichkeit im Fall von Notfällen geprüft. Der Zugang zu halböffentlichen Bereichen wurde dagegen vorangetrieben und für reale Tests verfügbar gemacht. >



Immer mehr an Bedeutung gewinnt die digitale Zutrittskontrolle. Die Systeme setzen auf eine biometrische und Smartphone-basierte Technologie. Dabei werden über Smartphone (NFC oder Bluetooth) die Informationen für den freien Zugang übermittelt

## „Die automatische Öffnung der Wohnungstür für Handwerker oder Lieferdienste wird fast durchgängig abgelehnt.“

Birgid Eberhardt

# ESG IM BESTAND

Initiator der DGNB  
seit 2007



EU-Forschung und Entwicklung  
**NACHHALTIGKEIT**  
im Bestand



## MIT AiBATROS® MACHEN SIE IHRE IMMOBILIEN SCHON HEUTE FIT FÜR DIE ZUKUNFT

- ✓ PORTFOLIOS NACHHALTIG ENTWICKELN
- ✓ CO<sub>2</sub> ZIELORIENTIERT EINSPAREN
- ✓ RISIKEN DATENBASIERT MINIMIEREN

## ESG-IM-BESTAND.DE



EIN UNTERNEHMEN  
DER AAREON GRUPPE



### Sorge vor Datenmissbrauch

Auffällig war bei den Befragten die Sorge vor Datenmissbrauch bezüglich ihrer biometrischen Daten sowie Zweifel gegenüber der Personenerkennung. Sibylle Meyer vom SIBIS Institut: „Dieser Problematik kann mit einem Nachweis der Vermietenden über eine rein lokale Speicherung der biometrischen Daten begegnet werden. Testimonials beispielsweise aus bekannten Unternehmen würden ebenfalls das Gefühl von Erprobungserfahrung, Sicherheit und somit Vertrauen vermitteln.“ Für mehr Vertrauen und Sicherheit Sorge – das habe die Studie ergeben – die Möglichkeit, wenn eine Pushmitteilung auf ein mobiles Gerät gesendet würde, sobald eine Person die Wohnung betreten hat.

Die rasante Entwicklung der Technik mit Blick auf Sicherheit und Nutzerfreundlichkeit wird sich nach Einschätzung der Sicherheitsbranche in den kommenden Jahren fortsetzen. So hat die IFSEC

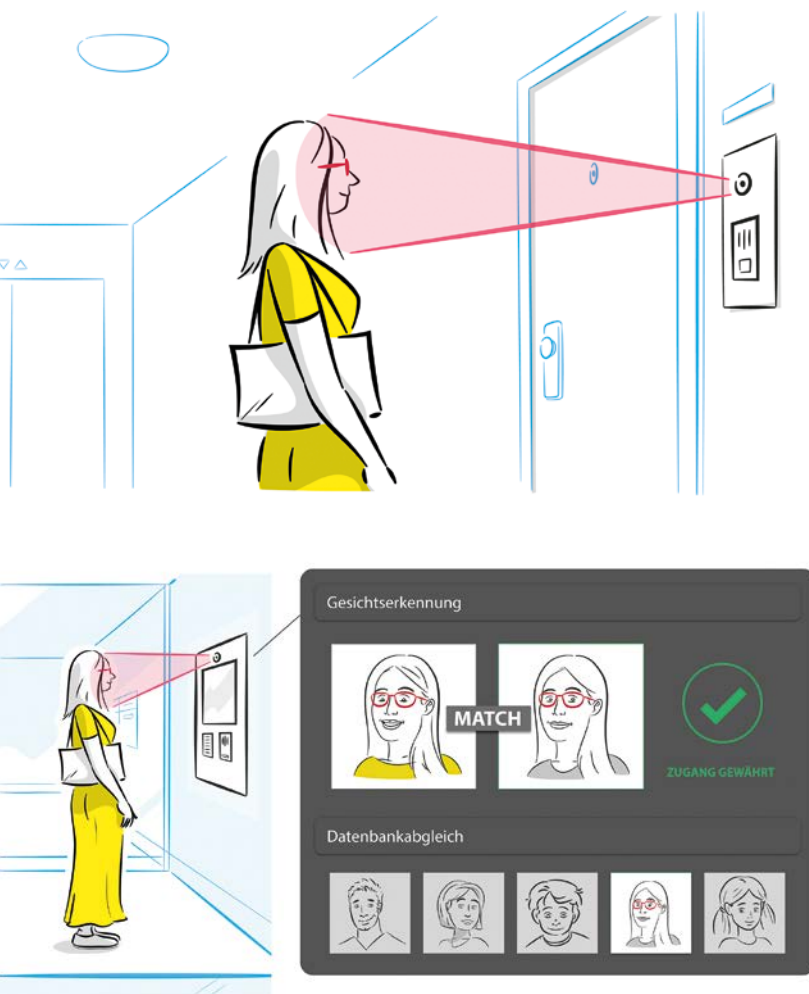
Global, ein international führendes Portal für Informationen über Brandschutz- und integrierten Sicherheitssysteme unterstützt vom Sicherheitstechnik-Hersteller Assa Abloy, 2021 die Entwicklung der drahtlosen Zutrittskontrollen untersucht. Ein Ergebnis der internationalen Studie: Traditionelle Zugangsberechtigungen (Karten, Schlüssel, Tags) werden durch mobile, kontaktlose Verfahren (Mobile Credentials beziehungsweise virtuelle Schlüssel) ersetzt. Dabei wird die Zugangsberechtigung auf einem Mobiltelefon hinterlegt, so dass separate Karten oder andere Berechtigungen nicht mehr erforderlich sind. Komfort, Sicherheit, Kosten und das einfache Sperren und Vergabe von Zugangsberechtigungen gelten als die größten Vorteile.

### Pandemie forciert die Entwicklung

Die Ergebnisse der Befragungen werden unterstrichen durch die Entwicklungen in der Sicherheitsbranche. Zwar ist die mechanische Sicherheitstechnik mit Schlössern und Beschlägen mit Zylinderschlössern für Gebäudetüren im Vergleich zu mechatronischen oder digitalen Lösungen weiterhin marktführend, aber die Digitalisierung und Vernetzung sind der Trendsetter, wie der Bundesverband Sicherheitstechnik e. V. (BHE) in seiner Bilanz für das Jahr 2021 feststellt. Mit einem Umsatzplus von 4,5 % auf rund 4,9 Mrd. € sei der Markt für den Bereich elektronische Sicherheitstechnik in Deutschland erneut gewachsen, schreibt der Verband, dem über 1.100 Unternehmen angehören. Norbert Schaaf, BHE-Vorstandsvorsitzender: „Viele Immobilieneigentümer und -betreiber haben während der Corona-Pandemie ihre Technik modernisiert und bereits anstehende Investitionen umgesetzt.“ In der zunehmenden Digitalisierung von Geschäftsmodellen und Dienstleistungen werden dauerhafte Wachstumschancen für die Branche gesehen. „Der Markt entwickelt sich hin zu digitalen Services sowie softwaregetriebenen, vernetzten Produkten und Systemen“, so Schaaf.

### Die Zukunft ist digital – und ohne Schlüssel

Die „Schlüssel-Frage“ ist zwar keine der aktuell zentralen Schlüsselfragen für die Entwicklung von Wohnraum, doch die Herausforderung mit den neuen Möglichkeiten der Zugangskontrolle wird auf alle Vermieter zukommen. Alle Befragungen der vergangenen Jahre zeigen, dass die Mieter weg vom herkömmlichen Schlüssel wollen. Die Zukunft der Zugangskontrolle und damit der Sicherheit von Wohnraum ist digital. In welchem Umfang und mit welchem Tempo in diesem Sektor investiert werden kann, wird maßgeblich von der Gesamtstrategie des Unternehmens bei der Digitalisierung abhängen. Denn: Die Komplexität der „Schlüssel-Frage“ reicht von der (Daten-)sicherheit, über Umfang, zum Beispiel auch die Einbindung von Dritten wie Fremdhandwerkern, bis hin zur Bezahlbarkeit eines Zugangssystems oder dem Kosten-Nutzen-Verhältnis.



Der Zugang einer Person in ein Gebäude kann auch nach dem Prüfen biometrischer Attribute wie Fingerabdruck oder Gesichtsmarkale – hier eine Grafik aus der ForeSight-Studie „Intelligenter Gebäudepfortner“ – gewährt werden



# Zukunftsfähige elektrotechnische Gesamtkonzepte

## für die Wohnungswirtschaft

**Profitieren Sie vom Know-how der drei Marken  
Hager, Berker und Elcom.**

Das Wohnen der Zukunft wird elektrischer, digitaler und nachhaltiger. Wir von Hager haben uns vorgenommen, bei der Gestaltung der Zukunft des Wohnens eine entscheidende Rolle zu übernehmen.

Mit unseren Marken Hager, Berker und Elcom haben Sie Zugriff auf das komplette Spektrum der elektrotechnischen Installation: von der Energieverteilung über das Energiemanagement bis zur intelligenten Gebäudesteuerung (Hager), von der Türkommunikation (Elcom) bis zum passenden Schalterprogramm (Berker).

Als Ihr Partner nehmen wir bei unseren Lösungen Zukunftsfähigkeit, einen hohen Qualitätsstandard, aber vor allem die effiziente Bewirtschaftung Ihrer Immobilie in den Fokus.

Sprechen Sie uns gerne an, insbesondere wenn es um die zukunftsfähige Planung der elektrotechnischen und digitalen Gebäudeinfrastruktur geht.

**Besuchen  
Sie uns:**

[hager.de/wowi](https://hager.de/wowi)



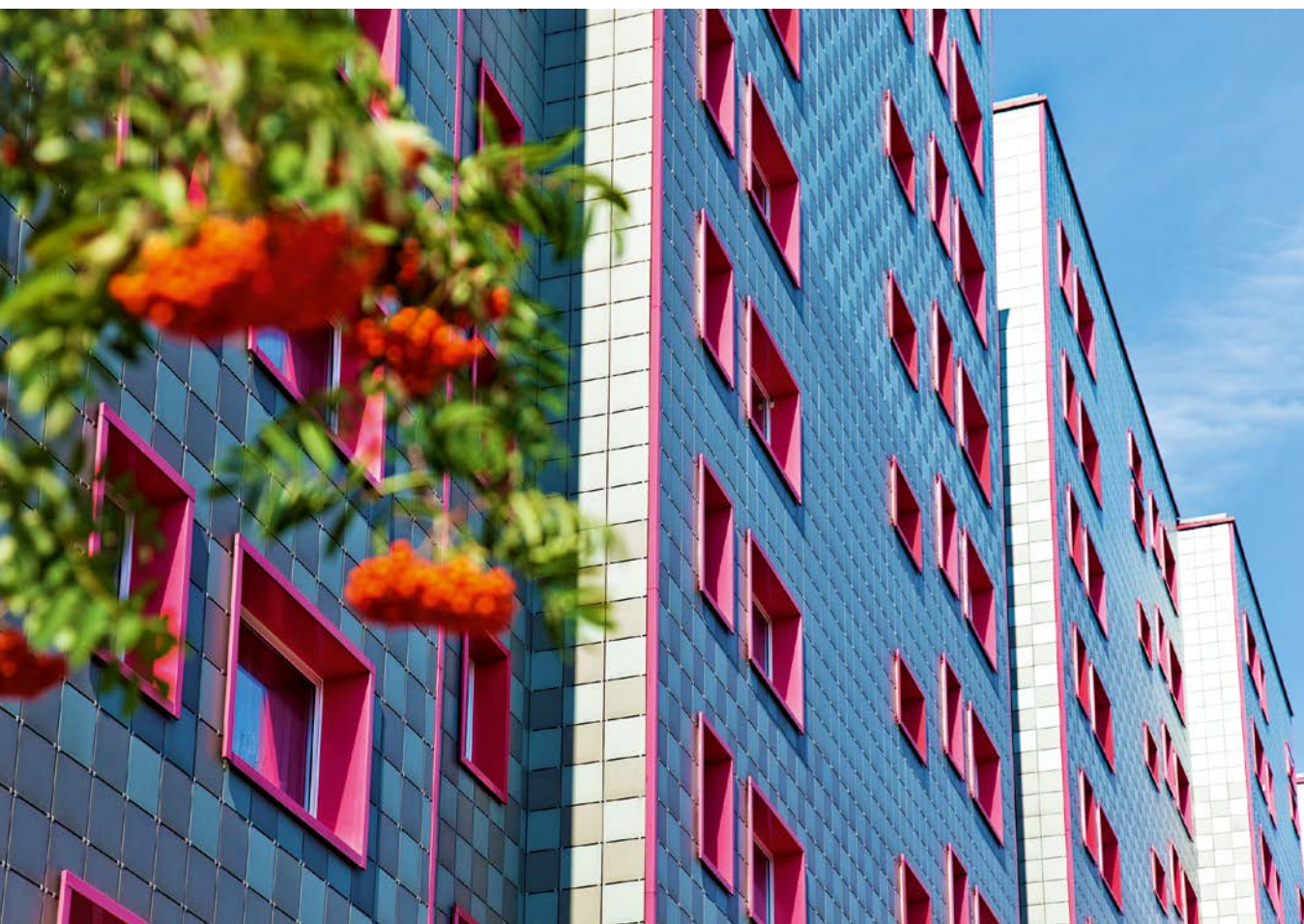
**:hager**

TDM AUTOMATISIERUNG UND KOPPLUNG VON SICHERHEITS- UND GEBÄUDETECHNIK

# Wie ein moderner Brandschutz funktioniert

Rauchmelder sind in Wohngebäuden Pflicht und werden idealerweise mit Sprinkler- und Rauchabzugsanlagen gekoppelt. Auch automatisierte Alarmauslösung und Fehlalarm-Check mittels Kamera könnten zum Standard gehören und dazu beitragen, Schäden am Bauwerk zu vermeiden.

Von Frank Urbansky



Die Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG verfügt über einen Bestand von 5.101 Wohnungen in 84 Gebäuden – und hat dort insgesamt 20.650 Rauchmelder eingebaut



**R**auchmelder sind inzwischen in jedem Bundesland in gewerblich vermieteten Wohngebäuden Pflicht. Vorreiter war Mecklenburg-Vorpommern, das seine Landesbauordnung (LBO) bereits 2010 entsprechend ergänzte. 2020 folgten mit Berlin und Brandenburg die letzten beiden Bundesländer. Den Sinn unterstreicht der Blick in die Statistik: Wohnungsbrände kosten jedes Jahr durchschnittlich 350 Menschen das Leben. 95 Prozent sterben durch eine Rauchvergiftung – ein nachhaltiges Argument für die Rauchmelderpflicht. Dennoch gibt es innerhalb Deutschlands auch Ausnahmen (siehe auch Tabelle Ausnahmen zu Rauchwarnmeldern in den einzelnen Bundesländern).

Grundsätzlich gilt: Rauchwarnmelder müssen in mehrgeschossigen Gebäuden zu einer flächendeckenden Alarmierung fähig sein können. Das umfasst auch sämtliche Wohnungen und die Treppenhäuser. Dabei sind Rauchwarnmelder nicht die einzige Komponente eines modernen Brandschutzes. Dazu gehören noch Sprinkleranlagen sowie Entrauchungsanlagen. Alle sind im Idealfall digital miteinander verbunden, denn das bietet mehrere Vorteile.

### Rauchwarnmelder sind ein Muss

Doch zuerst ein Blick auf den Rauchwarnmelder. Zu seinen Aufgaben gehört die flächendeckende Alarmierung in mehrstöckigen Häusern, die Warnung in einzelnen Wohnungen, aber auch die Alarmierung bei Brandentstehung im gemeinsamen Treppenhaus.

Rauchwarnmelder in der Wohnungswirtschaft nutzen entweder den fotooptischen Effekt oder beruhen auf der Messung von Temperaturunterschieden. Wird etwa Rauch erkannt oder eine erhöhte Temperatur gemessen, wird ein akustischer oder optischer Alarm ausgelöst. Letztere sind in Wohnbereichen des Ambient Assisted Living (AAL) wichtig, weil hier oftmals Menschen mit eingeschränktem Gehör leben. Grundlagen sind die jeweiligen LBO und die DIN 14676 sowie für die Produkte DIN 14604.

### Löschanlagen sind anzuraten

Das zweite Element, Löschanlagen, ist nicht in jedem Gebäude vorgeschrieben, aber dennoch ratsam. Denn eine Verbindung zwischen Rauchmelder und Löschan-



**Frank Urbansky**  
freier Journalist  
LEIPZIG



Bei einem Brand entstehen gefährliche Rauchgase, die bei fortschreitender Branddauer zu einer Selbstzündung führen können. Automatisierte Dachfensteröffnungen dienen der mechanischen Entrauchung

anlage ist das erste Glied der Kette bei einem automatisierten Brandschutz. Diese Kombination kann bei optischen Lösungen erkennen (andere können mit einer digitalen Kamera kombiniert werden), ob ein Brand vorliegt oder nicht. Das wiederum vermeidet Fehlalarme, die teuer werden können: Löschwasser, das eigentlich nicht nötig wäre, kann verheerende Schäden verursachen. Denn Löschanlagen arbeiten meist als Wasser-Sprinkler und eher selten mit Pulver.

Sprinkleranlagen werden mit eigenen Druckwasserleitungen und teils eigenen Tanks brandsicher ausgerüstet. Grundlage für die Planung sind die DIN EN 12845 sowie die DIN 14489: Sprinkleranlagen; Allgemeine Grundlagen. Zu beachten ist zudem die VdS CEA 4001. >



Die Wohnungsgenossenschaft in Olpe stattete bereits 2016 alle 1.900 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern aus

## Ausnahmen zu Rauchwarnmeldern (RWM) in den Bundesländern

Bundesland	Regelungen für Bestandswohnungen/ Besonderheiten
Berlin, Brandenburg	Aufenthaltsräume, nicht jedoch Küchen und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, müssen mit RWM ausgestattet werden
Sachsen, Baden- Württemberg	Aufenthaltsräume, die zum Schlafen dienen, und Rettungswege derselben Nutzungseinheit, müssen mit RWM ausgestattet werden

### Entrauchungen retten Menschenleben

Da die meisten Brandopfer an Rauchvergiftungen sterben, ist die Entrauchung bei entstehenden Bränden ein wesentliches Element eines sicheren Brandschutzes. Diese Anlagen erleichtern auch den Feuerwehr- und Rettungskräften die Arbeit. In Wohngebäuden genügt mitunter der Kamineffekt. Der nutzt Öffnungen in Dächern und Wänden, um einen Sog zu erzeugen, der Rauch und Wärme nach außen befördert. Hierbei handelt es sich um Rauchabzugsvorrichtungen und -öffnungen (RA-Anlagen)

Eine mechanische Lösung setzt auf Ventilatoren, die den Rauch und die Wärme absaugen. Diese nennt man auch Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) und sie sind in der Wohnungswirtschaft auch weit verbreitet. Beide Systeme können digital mit Rauch-

meldern und Löschanlagen verbunden werden. Es gelten die DIN 18232 sowie DIN EN 12101.

### Digitale Einbindung in Haustechnik geboten

Da Brandwarn- und Rauchwarnmelder meist mit Lithiumbatterien arbeiten, die eine Lebens- und Leistungsdauer von gut zehn Jahren haben, bieten sich Funkstandards zur Verbindung an. Gateways, die im Zuge des Smart Meter Rollouts installiert werden, können dafür ebenso genutzt werden wie bereits vorhandene Haustechnik-Kommunikationssysteme auf Bus-, MBus- oder KNX-Basis.

Das wiederum ermöglicht schnelle Reaktionszeiten bei entstehenden Bränden, die im Idealfall sofort erstickt und bei denen der entstandene Rauch abgeführt werden kann, sodass niemand zu Schaden kommt. Ebenso können auf diese Weise Fehlalarme erkannt und ausgeschlossen werden.

Dachöffnungen, Fenster oder mechanische Entrauchungen mittels Ventilatoren werden über Aktoren vom Gateway angesteuert, öffnen sich oder fangen im Falle der Ventilatoren an zu rotieren. Ein Fehlalarm hätte bei diesen Komponenten allerdings weniger gravierende Folgen als bei den Sprinklern.

### Spezielle Alarmierung für Gehandicapte

Brand- und Rauchschutz ist in Gebäuden, in denen Pflegebedürftige oder gehandicapte Menschen leben, von elementarer Bedeutung. Entsprechende Komplettlösungen sind genau auf das Ambient Assisted Living zugeschnitten und enthalten alle Komponenten der Rauch- und Brandwarnung.

Vorschriften, die zu speziellen Installationen zwingen, gibt es jedoch nicht. Wichtig ist, dass derartige Warnsysteme auf die individuellen Einschränkungen der Bewohner angepasst werden. Blinde und Sehschwache benötigen akustische Warnsignale, Gehörlose und Schwerhörige hingegen optische. Eine generelle Lösung wären vibrierende Komponenten wie Rüttelkissen.

Neben der technischen Ausstattung kommt es auch auf die Rettungskette an, die auf die Bewohner zugeschnitten sein muss. Retter, die im Brandfall gehandicapten Menschen aus der Wohnung helfen sollen, müssen sofort alarmiert werden. Zum funktionierenden Konzept gehören auch geeignete Rettungswege, in die sowohl Bewohner als auch Retter einzuweisen sind. Das sollte in regelmäßigen Abständen wiederholt werden, damit der Rettungsweg regelrecht auswendig gelernt werden kann.

### Auch Leckagen und CO<sub>2</sub>-Konzentrationen digital messbar

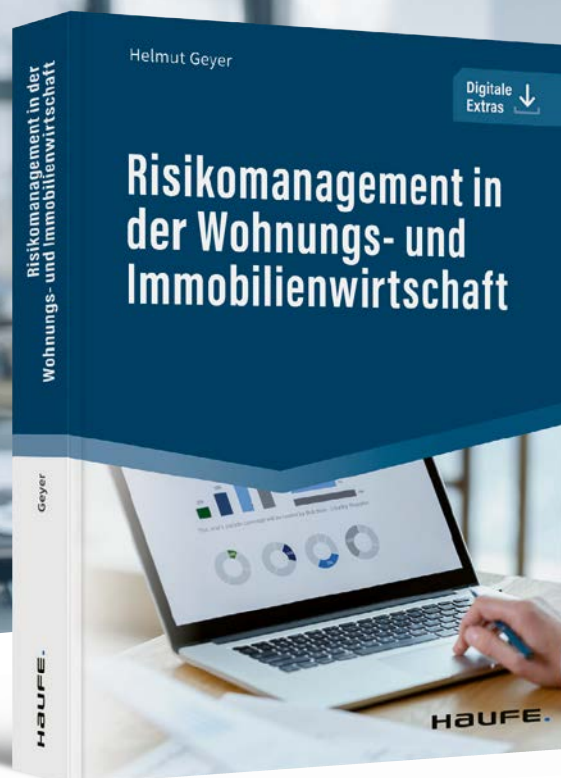
Von Vorteil können auch Installationen sein, die auf Leckagen in der Wasserinstallation oder die Konzentration von Kohlenstoffdioxid in der Raumluft hinweisen. Idealerweise werden diese Gefahren digital erkannt und mit einer strukturierten Alarmierungs- und Ablaufplanung versehen.



Ob elektrische Rollläden, die Heizung oder das Licht: Die Haustechnik kann zentral bedient werden und für ein zusätzliches Plus an Sicherheit sorgen



# SCHNELLEINSTIEG IMMOBILIEN- RISIKOMANAGEMENT



## WIE RISIKEN BERECHNET WERDEN UND WELCHE KENNZAHLEN ES GIBT

Dieses Buch führt Sie in die Grundlagen des Risikomanagements ein. Es beschreibt, wie ein Entscheidungsfeld aufgebaut wird und erläutert, welche normativen Entscheidungsregeln bei Sicherheit bzw. Unsicherheit üblich sind. Zudem geht es auf die speziellen Risiken in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein. Anhand von Kennzahlen und zahlreichen Praxisbeispielen wird gezeigt, welche Risiken in der Branche drohen und welche Möglichkeiten es generell gibt, mit ihnen umzugehen.

- + **Typisches Verhalten von Entscheider:innen**
- + **Risiko-Controlling und Kennzahlen**
- + **Die Organisation des Risikomanagements im Unternehmen**
- + **Einfache und intuitive Möglichkeiten, Risiken zu bewerten**
- + **Den Ernstfall verhindern: Stresstest, Worst Case-Szenario**
- + **Entwicklung einer Risikokultur**

210 Seiten | ISBN 978-3-648-16243-9  
Buch: **39,95 €** [D] | eBook: **35,99 €** [D]

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

TDM ASBESTSANIERUNG

# Kompetenz im eigenen Haus

Der Umgang mit asbesthaltigen Bauteilen stellt für Wohnungsunternehmen eine Herausforderung dar. Die Degewo AG setzt bei der Asbestsanierung auf die Kompetenz der Tochtergesellschaft Degewo Technische Dienste GmbH. Für die Mieter und die Muttergesellschaft hat das zahlreiche Vorteile.

Von Gerald Gaedke und Maik Welzel

Jahrzehntelang galt Asbest als Wundermittel. Hitzebeständig, elastisch, gut mit anderen Materialien kombinierbar – die faserartigen silikatischen Minerale waren in den Nachkriegsjahrzehnten ausgesprochen beliebt und wurden bei zahlreichen Bauvorhaben eingesetzt. Erst allmählich setzte sich die Erkenntnis durch, dass Asbest neben all seinen Vorteilen auch einen gewaltigen Nachteil hat: Der Stoff ist krebserregend. Seit Oktober 1993 sind deshalb in Deutschland die Herstellung, das Inverkehrbringen und die Verwendung von Asbest und asbesthaltigen Produkten verboten.

Automatisch aus den Gebäuden verschwunden ist Asbest damit natürlich nicht. Auch für die Degewo AG, eines der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen, ist deshalb Asbest ein kontinuierliches Thema. In einem Kataster wurden die Verdachtsflächen der Baualtersklassen 1960 bis 1993 registriert. Demnach könnten von den insgesamt gut 78.000 Wohnungen, die die Degewo besitzt oder verwaltet, noch in rund 19.500 Wohnungen – also in einem Viertel – Asbest zum Beispiel in Form von Boden- und Wandfliesen sowie Schwarzkleber vorhanden sein. In welchen Wohnungen tatsächlich Asbest zu finden ist, lässt sich allerdings erst durch eine Beprobung feststellen, die Vertragspartner mit akkreditiertem Labor durchführen.



**Gerald Gaedke**  
Geschäftsführer  
Degewo Technische  
Dienste (DTD)  
BERLIN

Auch die Politik beschäftigt sich immer wieder mit dem Vorkommen von Asbest in Wohnungen. Im März 2018 forderte das Berliner Abgeordnetenhaus den Senat auf, eine Strategie „Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin“ zu erarbeiten. Im Rahmen dieser Strategie sollten ein öffentlich einsehbares Asbestregister aufgebaut sowie eine zentrale Auskunft- und Beratungsstelle für Bürger und Vermieter geschaffen werden. Allerdings musste der Senat 2021 in der Antwort auf eine parlamentarische Anfrage einräumen, dass eine verbindliche Fach- und Rechtsberatung „nicht zentralisierbar und delegierbar“ sei.

Der neue, Ende 2021 geschlossene Koalitionsvertrag hält am Ziel der asbestfreien Hauptstadt fest; dafür, heißt es in dem Papier, wolle die Koalition als Sofortmaßnahme Beratungskapazitäten für Mieter und Vermieter schaffen.

## Ausführliche Information der Mieter

Die Degewo nimmt die Asbestproblematik aus eigenem Antrieb ernst. Ein großer Stellenwert wird dabei der Information der Mieter eingeräumt. Neumieter erhalten beim Einzug eine ausführliche Broschüre, die auch auf den Umgang mit potenziell

vorhandenen Schadstoffen eingeht und Anlage des Mietvertrags ist.

Und bei Ankäufen von asbestbelasteten Beständen werden die Mieter zudem direkt angeschrieben und darauf aufmerksam gemacht, dass sie zum Bei-



**Maik Welzel**  
Abteilungsleiter  
Sanierung  
Degewo bauWerk  
BERLIN





Zentrales Element des emissionsarmen Degewo-2-Verfahrens ist der abgetrennte Schwarzbereich, in dem die Asbestsanierungsarbeiten durchgeführt werden

spiel keine Löcher in Wände bohren und den Fußboden nicht abschleifen dürfen.

Seit Jahren treiben wir außerdem die Sanierung asbestbelasteter Wohnungen voran. Allein im Jahr 2021 wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung etwa 3,4 Mio. € für die Schadstoffbeseitigung ausgegeben. Ein Großteil davon entfiel auf die Asbestsanierung, wobei die durchschnittlichen Kosten 5.000 € pro Wohnung oder circa 100 €/m<sup>2</sup> betragen.



Von der Schleifmaschine über den 60 m langen Saugschlauch gelangt der asbesthaltige Schleifstaub ohne Kontakt mit der Umwelt in den Abscheider außerhalb des Gebäudes

### Als Sanierungsfachbetrieb zertifiziert

Dabei arbeitet die Degewo nicht nur mit externen Firmen zusammen, sondern greifen auch auf Asbestsanierungskompetenz im eigenen Haus zurück. Seit 2013 ist die Degewo Technische Dienste (DTD) GmbH als Sanierungsbetrieb im Bereich des fest gebundenen Asbests tätig, wie er beispielsweise in Boden- und Wandplatten (Floor-Flex-Platten) vorkommt. Seit April 2022 ist sie darüber hinaus befugt, auch bei schwach gebundenem Asbest (er ist zum Beispiel in Trennwänden, Dichtungen und Schornsteinklappen enthalten) tätig zu werden. Voraussetzung dafür war, dass das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGeTSi) die DTD als Sanierungsfachbetrieb zertifiziert hat.

Der Zertifizierung vorausgegangen war ein aufwändiger und anspruchsvoller Prozess, in dessen Verlauf das „Degewo-2-Verfahren“ vom TÜV Rheinland abgenommen wurde. Dabei handelt es sich um ein emissionsarmes Schadstoffverfahren, das von der Degewo auf Grundlage vorhandener Komponenten entwickelt worden ist. Ein solches emissionsarmes Verfahren ist die Voraussetzung dafür, um als Sanierungsfachbetrieb zugelassen zu werden. Außerdem musste die DTD nachweisen, dass die mit der Asbestsanierung betrauten Mitarbeiter entsprechend geschult sind und über einen Nachweis nach den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) 519 verfügen. Schließlich prüfte das LAGeTSi – das in bundesweitem Maßstab als besonders strenge Prüfbehörde gilt – auch, ob die Technik regelmäßig >



Zertifiziert als Sanierungsfachbetrieb: die DTD hat ein eigenes emissionsarmes Verfahren zur schnellen und qualitativ hochwertigen Beseitigung von asbesthaltigen Materialien entwickelt

gewartet wird und der Arbeitsschutz im Unternehmen ordnungsgemäß geregelt ist.

#### Wie die Sanierung abläuft

Ob in einer Wohnung tatsächlich Asbest vorhanden ist und beseitigt werden muss, wird unter anderem dann geprüft, wenn sich ein Mieter bei seinem Kundencenter meldet, weil er beispielsweise aufwändig renovieren oder umbauen möchte oder aber eine beschädigte Floor-Flex-Platte in seiner Wohnung festgestellt hat. Häufiger ist ein anderer Fall: Beim Mieterwechsel in einer potenziell asbestbelasteten Wohnung der relevanten Baualtersklasse erfolgt routinemäßig die Untersuchung auf Asbest und wenn erforderlich die Asbestsanierung. Hinzu kommt die Großinstandsetzung ganzer Wohnkomplexe, die in Zukunft an Bedeutung gewinnen

wird. So bereitet die Degewo derzeit die Sanierung von zwei denkmalgeschützten Wohnanlagen – der Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße und den Anfang 2021 von der Deutsche Wohnen SE übernommenen Schöneberger Terrassen – vor, in denen sich zahlreiche asbesthaltige Bauteile befinden.

Wenn sich bei der Beprobung bestätigt, dass Asbest verbaut ist, kommt das erwähnte emissionsarme Verfahren zum Einsatz. Zentrales Element dieses Verfahrens ist der sogenannte Schwarzbereich. Dabei handelt es sich um denjenigen Bereich, in dem mit Asbest gearbeitet wird. In diesem durch eine luftdichte Schleuse abgetrennten Bereich sind, wie es arbeitsschutzrechtlich vorgeschrieben ist,

mindestens zwei Mitarbeiter tätig. Zum Abtransport des Asbests dient ein Saugschlauch, der mit einer Schleif- respektive Fräsmaschine und einem vor dem Gebäude geparkten Fahrzeug verbunden ist. Durch diesen Schlauch wird der Asbeststaub in den Abscheider – einen großen Behälter – geleitet und von dort direkt in sogenannte Bigbags verpackt. Ohne Kontakt mit Tageslicht wird er dann in spezialisierten Betrieben entsorgt. Auf diese Weise kann ein dreiköpfiges Team, an einem Tag eine Wohnung von 60 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche von Asbest befreien. Die Anschaffung der Anlage kostete inklusive Fahrzeug circa 120.000 €.

Emissionsarm heißt das Verfahren, weil selbst innerhalb des Schwarzbereichs keine Asbestfasern freigesetzt werden. Trotzdem tragen die beiden im Schwarzbereich tätigen Mitarbei-

ter vorsorglich Schutzanzüge, die sicherstellen, dass sie im Fall eines technischen Defekts keinen Gesundheitsgefahren ausgesetzt sind. Zur Sicherheit trägt auch bei, dass die Schleifmaschine mit einer Unterdrucküberwachung ausgestattet ist und im Bedarfsfall automatisch ausgeschaltet wird. Ebenfalls der Sicherheit dient der dritte Mitarbeiter, der sich außerhalb der Wohnung, im sogenannten Weißbereich, aufhält und dort überwacht, dass sich niemand an der technischen Anlage zu schaffen macht und im schlimmsten Fall den Schlauch durchschneidet.

Aufgrund des 60 m langen Schlauchs, können die allermeisten Degewo-Wohnungen nach diesem Konzept von Asbest befreit werden. In seltenen Fällen, in denen die räumlichen Verhältnisse das nicht zulassen, kommt ein mobiles Verfahren zum Einsatz, bei dem der Abscheider in die Wohnung getragen wird.

Ein mobiler Schwarzbereich befindet sich außerdem auf einem Degewo-Gelände im Stadtteil Marzahn. Er dient der Reinigung von persönlicher Schutzausrüstung und Werkzeugen.

Derzeit sind fünf Mitarbeiter der DTD im Bereich Asbestsanierung tätig – größtenteils mit jahrzehntelanger Erfahrung. Sie alle verfügen über den Nachweis nach TRGS Anlage 3 respektive 4 (auch großer beziehungsweise kleiner Asbestschein genannt), wobei die entsprechende Ausbildung bei externen Instituten erfolgt. Einen Ausbildungsberuf („Asbestsanierer“) gibt es nicht. Gesucht sind verantwortungsbewusste Arbeitskräfte, die im Idealfall über Erfahrungen am Bau verfügen und die obligatorische betriebsärztliche

### Bei Mieterwechseln in potenziell asbestbelasteten Wohnungen der relevanten Baualtersklasse erfolgt bei der Degewo routinemäßig die Untersuchung auf Asbest und wenn erforderlich die Asbestsanierung.



Untersuchung erfolgreich bestanden haben. Obwohl somit auch Quereinsteiger eine Chance haben und eine attraktive Bezahlung lockt, stellt die Gewinnung weiterer Kollegen in Zeiten des Fachkräftemangels eine ganz besondere Herausforderung dar.

#### Was das Unternehmen davon hat

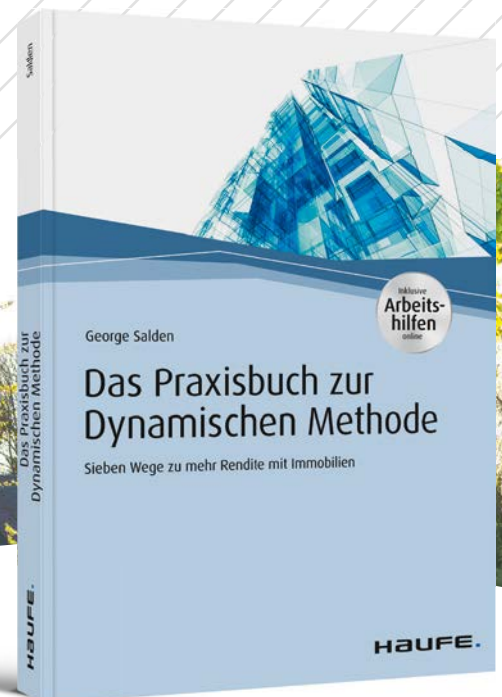
Aus Sicht der Muttergesellschaft ist es von Vorteil, dass sie bei der Asbestsanierung nicht verschiedene Baufirmen koordinieren muss, sondern mit der Tochtergesellschaft nur einen Ansprechpartner hat, der über 150 Mitarbeiter beschäftigt und mit diesen nahezu alle Gewerke abdeckt. Auf diese Weise erfolgen auch die vor- und nachbereitenden Arbeiten wie zum Beispiel die Installation von Elektroleitungen oder das Verlegen von Fußbodenbelägen aus einer Hand. Zudem lassen sich die internen Prozesse beschleunigen, da die Degewo in dringenden Fällen schnell auf die Kapazitäten ihrer Tochtergesellschaft zurückgreifen kann. Positiv zu bewerten ist zudem, nicht auf den externen Markt angewiesen zu sein, auf dem nur wenige Sanierungsbetriebe von nachgewiesener Kompetenz tätig sind.

Dabei werden die Vorgaben des Vergaberechts strikt eingehalten. Die DTD hat keinen Exklusivanspruch auf die Asbestsanierung beim Mutterunternehmen, sie muss sich der Konkurrenz mit anderen Anbietern stellen – der an die DTD bezahlte Preis entspricht dem Median der anderen Angebote. Konkret hat die DTD den Zuschlag für ein Auftragsvolumen von etwa 8.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich für das Degewo-Kundencenter Süd erhalten, während im Kundencenter West ein externes Unternehmen tätig ist. Diese Schwerpunkte sind kein Zufall: Der ehemalige Westteil der Stadt ist vom Asbestproblem deutlich stärker betroffen als der ehemalige Ostteil, für den die Kundencenter Nordost und Südost zuständig sind.

Auf jeden Fall hat es für die Degewo große Vorteile, dass die Tochtergesellschaft als Sanierungsfachbetrieb zertifiziert ist. Die Asbestsanierungskompetenz im eigenen Haus ermöglicht eine schnelle und qualitativ hochwertige Beseitigung von Asbest, dient dem Umweltschutz und beweist Mietern, Öffentlichkeit und Politik, dass das Unternehmen die Schadstoffproblematik ernst nimmt und Asbest bei jeder Sanierung konsequent beseitigt. —

# HAUFE.

## IMMOBILIEN GANZHEITLICH BEWERTEN



Mit der Dynamischen Methode wird der Wert einer Immobilie erkannt und die Wertsteigerung berücksichtigt. Denn bei jedem Investment ist es wichtig, Chancen und Risiken zu kennen. Dies gelingt nur, wenn Immobilien richtig bewertet, erkannt und gelesen werden. Weg vom „Betongold“ hin zu einer Sicht aus der Perspektive des Mieters und mit dem genauen Blick auf die Entwicklung von Makro- und Mikrozyklus.

ISBN 978-3-648-12243-3  
Buch: **39,95 €** [D]  
eBook: **35,99 €** [D]

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

# Prozesse ganzheitlich betrachten

Das Thema ist in aller Munde: Gebäudedigitalisierung. Wie passen Rauchwarnmelder da rein? Als fernauslesbare Geräte. Das Beispiel der ServiceHaus GmbH in Mannheim zeigt, dass es sich lohnt, die gesetzlich vorgeschriebenen Lebensretter von Anfang an als festen Bestandteil der digitalen Infrastruktur mitzudenken.



© Time Volz

Erhöhtes Sicherheitsniveau und die Möglichkeit der zeitnahen Intervention: Die Integration von Rauchwarnmeldern in die digitale Infrastruktur schafft einen echten Mehrwert.

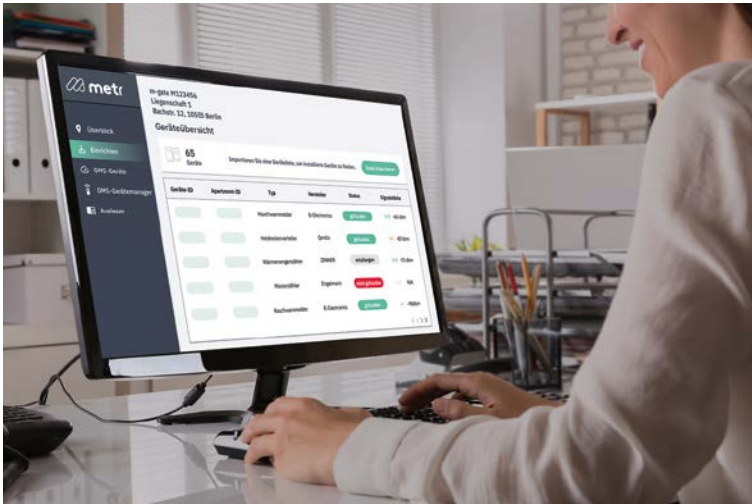
Im Jahr 2018 erkannte die GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH die Zeichen der Zeit und beauftragte ihre digitale Tochtergesellschaft, die ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben, die technischen Infrastrukturen ihres umfangreichen Wohnungsbestands für die großen Zukunftstrends Gebäudedigitalisierung und -automation fit zu machen. Entsprechend bestand das zentrale Vorhaben darin, die mehr als 19.400 Wohnungen des 1926 gegründeten städtischen Unternehmens mit digitalen Verbrauchsmessgeräten auszurüsten, die sich aus der Ferne ablesen und in eine zentrale Service-Plattform mit Abrechnungs-Software integrieren lassen. Der bisherige analoge Rauchwarnmelder-Bestand soll in einem zweiten Schritt ebenfalls in dieses System überführt werden. Die Einbaupflicht für Rauchwarnmelder besteht in Baden-Württemberg bereits seit dem Jahr 2013.

## Sicherheitsprodukt Rauchwarnmelder

Doch welche Vorteile sind eigentlich mit einem solchen Ansatz verbunden? Schließlich haben Rauchwarnmelder nur wenig mit Messtechnik zu tun. Die Datenabfrage der kleinen Lebensretter an der Decke dient bekanntlich nicht der Verbrauchserfassung, sondern der Überprüfung, ob die gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsprodukte funktionsfähig sind. Üblicherweise erfolgt diese Kontrolle einmal im Jahr durch einen Service-Mitarbeiter, der die Wohnung jedes einzelnen Nutzers begehen und das Ganze rechtssicher dokumentieren muss. Diese sogenannte Vor-Ort-Inspektion ist mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden. Schon deshalb macht es Sinn, auch bei Rauchwarnmeldern auf fernauslesbare Geräte zu setzen.

Da man in Mannheim seit dem Jahr 2013 gute Erfahrungen mit den klassischen Stand-alone-Geräten





Mit dem multifunktionalen Gateway m-gate sind alle installierten Geräte immer im Blick.

von Ei Electronics gesammelt hatte, entschied man sich nach einer Marktanalyse, erneut auf diesen Hersteller zu setzen und zwar auf das Modell Ei6500-OMS, ein Gerät zur kompletten Ferninspektion. Dass die bereits an der Decke befindlichen Montageplatten aufwärtskompatibel sind, ermöglichte einen unkomplizierten Austausch.

### Bestand im Blick

Aus Sicht der ServiceHaus, die nun seit fast 25 Jahren als Tochtergesellschaft agiert und auf dem Weg vom herkömmlichen Messdienstleister zum Spezialisten für moderne Gebäudebewirtschaftung ist, ergibt sich aus dieser Umstellung ein weiterer Mehrwert: Datenabfragen und -analysen sind jederzeit möglich, Ausfälle werden zeitig erkannt, was das Sicherheitsgefühl sowohl für Mieter als auch für Vermieter deutlich verbessert. Während im Bereich der Verbrauchsmessung die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation besteht, verspricht sich die ServiceHaus von einer freiwilligen, digitalen Überwachung der Rauchwarnmelder ein erhöhtes Sicherheitsniveau sowie die Möglichkeit zeitnaher Intervention, z. B. bei Beschädigung oder Demontage der Rauchwarnmelder.

### Erfolgsfaktor digitale Verwaltung

Um Messtechnik und Rauchwarnmelder in einer zentralen Anwendung zusammenzubringen, setzen die Mannheimer auf das multifunktionale Gateway m-gate des Berliner Gebäudemanagement-Spezialisten metr. Denn für die Verwaltung der verschiedenen Geräte bietet die Lösung entscheidende Vorteile: Die Zuordnung der fernauslesbaren Messgeräte und Rauchwarnmelder zu den Gebäude- und Wohnungsstandorten erfolgt automatisch und über den sog. OMS-Gerätanager können alle Prozesse digital abgebildet werden. Erfassung und Pflege der Bestände gestalten sich damit deutlich effizien-

ter und es herrscht „mehr Transparenz über die installierte Basis“, wie es Yannick Bollhorst von metr formuliert. Ein klassisches Merkmal offener Systeme ist außerdem, dass sie vollkommen herstellerunabhängig sind. Dadurch kommen nur die besten Geräte zum Einsatz.

### Nachhaltigkeit durch Vernetzung

Mit der erfolgten Implementierung des Datenprotokolls und einer ersten Charge von gut 20.000 Rauchwarnmeldern Bauweise C sieht sich die ServiceHaus voll auf Kurs. In den nächsten zwei Jahren sollen zunächst die restlichen rund 55.000 Rauchwarnmelder ersetzt werden. Verläuft alles planmäßig, ist auch schon klar, wie es weitergehen könnte. So gibt es Überlegungen, in die Drittbewirtschaftung einzusteigen.

Das Erfolgsrezept: ein Best-of-Both-Ansatz, der die beiden Säulen Verbrauchsmessung und Sicherheit sinnvoll miteinander kombiniert und die dahinter liegenden Prozesse ganzheitlich betrachtet. Schließlich sorgt eine „smarte Vernetzung für sicherere, nachhaltigere Quartiere für Bewohner und Vermieter gleichermaßen“, so Robin Schwarz von der ServiceHaus GmbH.

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 10/2022:  
Auf dem Weg in die digitale Zukunft

Ausgabe 11/2022:  
Prozesse ganzheitlich betrachten

Ausgabe 12/2022:  
Erfolgsfaktor Interoperabilität



Robin Schwarz  
und Markus Abegg,  
Geschäftsführer der  
ServiceHaus GmbH

TDM GEBÄUDEVERSICHERUNG

# Die Schadensabwicklung wird digital

Muss ein Vermieter wegen eines Wasserschadens oder einer anderen Havarie die Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen, greifen in der Regel althergebrachte Abläufe. Das will ein PropTech ändern, das eine auf KI basierende digitale Plattform zur Abwicklung von Schadensfällen entwickelt hat.

Von Christian Hunziker

**S**ie ist ein wahres Schmuckstück, die Gartenstadt Margarethenhöhe in Essen, die das Herzstück des 3.100 Wohneinheiten umfassenden Bestandes der Margarethe-Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge bildet. Doch auch in den denkmalgeschützten, zwischen 1909 und 1938 errichteten Wohnhäusern kommt es immer mal wieder zu Wasser- und anderen Gebäudeschäden. Früher, weiß Michael Flachmann, Vorstand der Margarethe-Krupp-Stiftung, lief dann ein recht aufwendiges Verfahren an: Die Beschäftigten erstellten zur Dokumentation des Schadens eine Excel-Datei, wandelten diese anschließend in eine PDF-Datei um und schickten sie per Mail an das Handwerksunternehmen und die Versicherungsgesellschaft. Gleichzeitig wurde die Datei intern abgelegt.

Seit Ende 2020 ist das Verfahren deutlich einfacher geworden. Seither arbeitet die Margarethe-Krupp-Stiftung mit einer internetbasierten Plattform, welche sie gemeinsam mit der ebenfalls in Essen ansässigen Claimflow Technology GmbH entwickelt hat. „Bei einem Schaden werden das Objekt und die Schadensart im Tool ausgewählt und kurz beschrieben“, schildert Stiftungs-Vorstand Flachmann den jetzigen Prozess. „Fotos und Dokumente können dort hochgeladen und zugeordnet werden. Dann wird per Mausklick der Schaden gemeldet.“ Die Handwerker der verschiedenen Gewerke



**Christian Hunziker**  
freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

können ebenfalls direkt über die Plattform beauftragt werden. Flachmanns Fazit: „Wir haben so mehr Transparenz und einen schnelleren und einfacheren Ablauf in der Bearbeitung von der Schadensmeldung bis zur kompletten Abwicklung.“

## Nominiert für den Digitalpioniere-Award

Für ihre innovative, digitale Versicherungslösung haben es Claimflow und die Margarethe-Krupp-Stiftung in diesem Jahr in die Endrunde des Wettbewerbs „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ geschafft, den die DW Die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Blackprint, dem Kompetenzzentrum Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft (DigiWoh) sowie den PropTechs Kiwi und Metr ausgelobt hat. Claimflow definiert die gemeinsam mit der Margarethe-Krupp-Stiftung entwickelte Lösung als „KI-Cloud-Plattform, die Zettelwirtschaft und Schnittstellenverluste durch digital durchgängige, automatisierte Abläufe ersetzt“ (siehe DW 3/2022, Seite 40).

Ebenfalls seit 2020 arbeitet das Düsseldorfer Wohnungsunternehmen WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH mit der Lösung Auch WSG-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt ist damit sehr zufrieden. „Die Lösung hat eine deutliche Vereinfachung und Entlastung zur Folge und spart so viel Zeit ein“, stellt er fest. Über lange Zeit, sagt Schmidt, habe sich die Abwicklung von Versicherungsschäden in der Wohnungswirtschaft nicht geändert und sei auch nicht in



Frage gestellt worden. „Dabei ist der Prozess – Ausfüllen des Schadensformulars für die Versicherung, Beauftragung der Handwerksbetriebe, Abrechnung – wenig effizient“, gibt der WSG-Chef zu bedenken. Mit der neuen Lösung gehe es deutlich einfacher: „Der Kundenbetreuer oder technische Mitarbeiter gibt den Schadensbericht ins Portal ein und lädt Fotos hoch. Im Portal ist die Liste der Handwerker hinterlegt, die mit der Behebung des Schadens beauftragt werden können. Von da an läuft alles – inklusive Abrechnung – über Claimflow. Wir haben also keinen Prüfungs- und Abrechnungsaufwand mehr.“ Um die Plattform zu nutzen, wird lediglich ein Webbrowser benötigt.

### Anlaufschwierigkeiten überwunden

Offenbar ist also die Aussage der Claimflow GmbH auf ihrer Webseite („Wickeln Sie Gebäudeschäden so

einfach ab wie eine Bestellung im Internet“) kaum übertrieben. Allerdings funktionierte das Tool am Anfang noch nicht reibungslos, wie Schmidt berichtet. „Die Lösung braucht neben der Künstlichen Intelligenz auch Menschen, und Claimflow musste am Anfang erst einmal die erforderliche personelle Infrastruktur aufbauen“, sagt er. Mittlerweile gebe es diese Schwierigkeit aber nicht mehr.

Ein anderes anfängliches Problem war laut Aussage des WSG-Geschäftsführers, dass die Handwerker bei größeren Versicherungsschäden ihre Rechnungen nicht so schnell bezahlt erhielten, wie sie es gewohnt waren. Die WSG habe früher die Rechnung begleichen, bevor die Versicherung diese freigegeben habe, erläutert Schmidt. „Den Handwerkern, die bei uns angerufen haben, konnten wir auch keine zufriedenstellende Antwort geben. Das hat sich mittlerweile komplett geändert: Die Versicherungen vertrauen >



Wasserschäden sind der häufigste Fall, bei dem die Gebäudeversicherung einspringen muss

jetzt der neuen Lösung und geben die Rechnungen schneller frei.“

### Schneller und effizienter

Insgesamt, bilanziert Michael Flachmann, könnten Versicherungsschäden jetzt schneller abgewickelt werden. Ein weiterer Vorteil: Auch bei Rückfragen von Mietern lasse sich schnell der aktuelle Stand der Bearbeitung einsehen, da der Sachbearbeiter jederzeit Zugriff auf das Tool habe. Dass alle Mitarbeiter im Unternehmen, die dazu berechtigt sind, auf die eingespeisten Daten zugreifen können, kommt somit den Mietern zugute, wie Hans-Jörg Schmidt von der WSG bestätigt: „Auch die Mieter merken, dass die Schäden schneller und effizienter abgewickelt werden.“

Unproblematisch war bei beiden Wohnungsunternehmen die Anbindung der Claimflow-Lösung an das vorhandene ERP-System. „Von einer Integration in unser ERP-System kann man nicht sprechen“, verdeutlicht dies WSG-Geschäftsführer Schmidt. „Es ging umgekehrt darum, die Daten einmalig aus unserem ERP-System in die Claimflow-Lösung zu exportieren. Das verlief weitgehend problemlos.“

### Versicherungsmakler sind Vertragspartner

Allerdings gehen die Wohnungsunternehmen kein direktes Vertragsverhältnis mit der Claimflow GmbH ein. „Unsere Vertragspartner sind die Versicherungsmakler“, erläutert Claimflow-Mitgründer Dr. Sami Charaf Eddine und hebt dabei die Bedeutung der



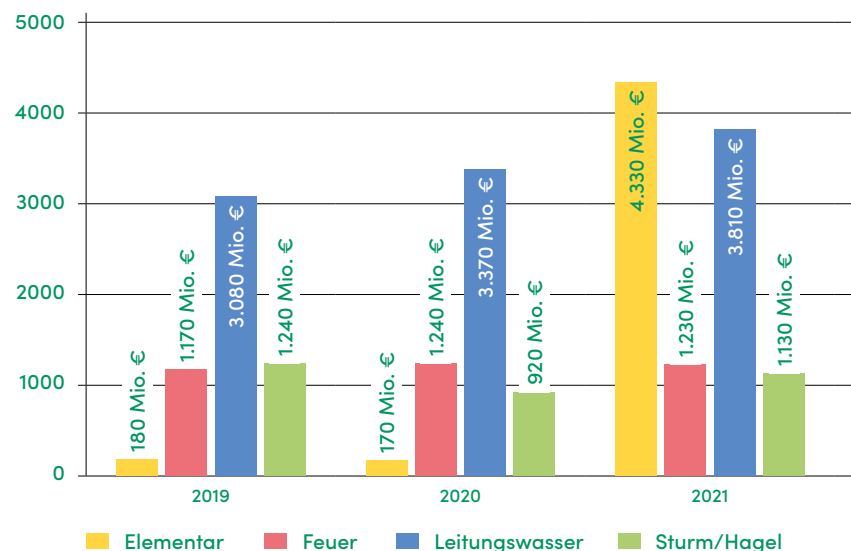
Die denkmalgeschützte Gartenstadt Margarethenhöhe in Essen

Makler hervor. Bei Gebäudeschäden sei der Versicherungsmakler zentraler Ansprechpartner für Wohnungsunternehmen. „Er ist nicht nur Mittler zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Versicherer, sondern unterstützt auch bei der Abwicklung von Schadensfällen“, erklärt er. Sowohl WSG als auch Margarethe-Krupp-Stiftung arbeiten mit dem Versicherungsmakler Indutau aus Essen zusammen, der das Schadentool initial mitentwickelt hat. „Mittlerweile befindet sich das Tool auch bei weiteren Versicherungsmaklern im Roll-Out“, fasst Dr. Charaf Eddine die jüngsten Entwicklungen zusammen.

## Wohngebäudeversicherung: Schäden je Gefahr

Schäden durch Feuer, Sturm und Hagel, Leitungswasser sowie Elementargefahren

Leistungen





„Claimflow ist ein intelligentes Start-up, das von Anfang an einen Mehrwert geschaffen und eine Lücke geschlossen hat“, lobt Hans-Jörg Schmidt von der WSG. „Wir sind überzeugt, dass diese digitale Lösung Zukunft hat.“ Dies umso mehr, ergänzt Dr. Sami Charaf Eddine, weil die Bedeutung der Mietnebenkosten – und damit auch der (bekanntlich umlagefähigen) Kosten für die Gebäudeversicherung – zunehme. Er betont, dass sich bereits 2023 die Prämien für die Gebäudeversicherung unter anderem wegen gestiegener Handwerker- und Materialpreise im Schnitt um 15 % erhöhen werden. „Unsere Software“, wirbt Dr. Charaf Eddine, „ermöglicht es, die Prozesskosten bei Gebäudeschäden in den Griff zu bekommen.“ Und noch einen weiteren Vorteil seines KI-gestützten Tools führt er ins Feld: Mit Hilfe der Software lasse sich die Abwicklung von Versicherungsschäden prozessual in das Instandhaltungsmanagement integrieren. „Das vereinfacht die Prozesse gleich in zwei Abteilungen: in der Technik und in der Buchhaltung.“

Für Michael Flachmann steht fest: „Wir sind ein zufriedener Nutzer und haben gerne Zeit investiert, um diese Lösung mit zu entwickeln.“



Die Abwicklung eines solchen Wasserschadens ist mit der KI-gestützten Plattform einfacher als auf herkömmlichem Weg

**HAUFE.**

## DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.



Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Jetzt informieren unter  
[www.axera.de/das-cloud-erp](http://www.axera.de/das-cloud-erp)

**HAUFE AXERA**

TDM SICHERHEITSEMPFINDEN IM QUARTIER

# Die unterschätzte Rolle der Hausmeister

Zeichen physischer Verwahrlosung und sozialer Unordnung im öffentlichen Raum gelten als maßgebliche Ursachen für das Unsicherheitsempfinden in Wohngebieten. Welche Rolle können Hausmeisterinnen und Objektbetreuer als zentrale Akteure einer Sicherheitsarbeit im Quartier spielen?

Von Prof. Dr. Jan Üblacker und Dr. Tim Lukas



Wenn das mal kein Engagement ist? Dieser sympathische Hilferuf verdeutlicht zweierlei: Es gibt Menschen im Wohngebiet, die sich für etwas einsetzen, und solche, die Engagement bedrohen. Hausmeister können abfedernd wirken



**W**enn sich Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld unsicher fühlen, weil sie beispielsweise befürchten, dort Opfer einer Straftat zu werden oder Belästigungen zu erleben, werden sie den öffentlichen Raum meiden, sich eher in die Wohnung zurückziehen oder ihre Freizeit an anderen Orten verbringen. Die Meidung des öffentlichen Raums wiederum vermindert die Chance auf zufällige Begegnungen und erschwert den Aufbau von sozialen Kontakten innerhalb der Nachbarschaft. Zudem signalisieren unbelebt öffentliche Räume den Nutzenden eine geringe soziale Kontrolle und bieten dadurch Tatgelegenheiten, die aus einem sogenannten Angstraum tatsächlich einen Gefahrenort machen können.

Für bestandshaltende Wohnungsunternehmen in solchen Quartieren haben diese Entwicklungen weitreichende Folgen. Aufgrund der mangelnden Kontakte der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander ist die Nachbarschaftsgemeinschaft weniger dazu in der Lage, unerwünschte Verhaltensweisen zu unterbinden und soziale Konflikte eigenständig zu lösen. Folglich muss die Sicherheitsgewährleistung von formalen Instanzen der Sozialkontrolle, wie der Polizei, dem Ordnungsamt oder privaten Sicherheitsdiensten, übernommen werden, deren Einsatz das Image des Quartiers weiter negativ beeinflusst. Sinkende Attraktivität, ein steigendes Leerstandsrisiko, selektive Fortzüge statushöherer Haushalte, höhere Verwaltungskosten (zum Beispiel durch Verunreinigungen im Wohnumfeld) und ein weiter steigendes Unsicherheitsempfinden sind häufig die Konsequenzen für ein solchermaßen in den Abwärtstrend geratenes Wohngebiet.

### Empfinden

In empirischen Studien wird das Sicherheitsempfinden über den sogenannten Standardindikator gemessen: „Wie sicher fühlen Sie sich – oder würden Sie sich fühlen, wenn Sie nach Einbruch der Dunkelheit alleine zu Fuß in Ihrer Wohngegend unterwegs sind oder wären?“ Das Sicherheitsgefühl einer Person, hängt von verschiedenen individuellen



**Prof. Dr. Jan Üblacker**

Vonovia-  
Stiftungsprofessur  
Quartiersentwicklung/  
Wohnen im Quartier  
EBZ Business School  
BOCHUM



Der Hausmeister – vielleicht kein Allheilmittel, aber doch ein wichtiger, sichtbarer Kümmerer mit der Nebenfunktion eines Frühwarnsystems

und wohnumfeldbezogenen Faktoren ab. Auf der individuellen Ebene werden direkte oder indirekte Erfahrungen mit Kriminalität und die Wahrnehmung der eigenen Vulnerabilität als Einflussfaktoren des Sicherheitsempfindens untersucht. Dabei zeigt sich regelmäßig der paradoxe Befund, dass die Vulnerabilitätswahrnehmung besonders bei älteren Menschen zu einer erhöhten Kriminalitätsfurcht führt, die sich kaum mit ihrem statistischen Opferwerdungsrisiko deckt.



**Dr. Tim Lukas**

Akademischer Rat  
Forschungsgruppe  
Räumliche Kontexte  
von Risiko & Sicherheit  
Bergische Universität  
WUPPERTAL

Zu unterscheiden sind daher die subjektiven Aspekte des persönlichen Sicherheitserlebens und die etwa in polizeilichen Kriminalstatistiken objektiviert vorliegenden Daten zur Sicherheitslage. Während sich darin jedoch seit einigen Jahren ein langfristiger Trend zur sinkenden Kriminalitätsbelastung ablesen lässt, der international unter den Stichwort „Crime Drop“ diskutiert wird, geraten Verfallserscheinungen der sozialen Ordnung oder der materiellen Umwelt in den Fokus kriminologischer Erklärungsansätze der Kriminalitätsfurcht.

### Wahrnehmung und Kontext

Wohnumfeldbezogene Erklärungen des Sicherheitsempfindens fußen daher auf Überlegungen der sozialen Desorganisationstheorie und des „Broken Windows“-Ansatzes. Demnach sind Unordnung (zum Beispiel Müll, kaputte Fenster, verschmutzte >

Fassaden) und sogenannte Incivilities (zum Beispiel Obdachlosigkeit, Drogenkonsum) Verhaltensweisen und deren physische Spuren, die die Regeln eines „zivilisierten“ Verhaltens in der Nachbarschaft verletzen. Das wiederum kann Ängste und Unsicherheiten erzeugen, die – wie bereits eingangs erläutert – den sozialen Zusammenhalt und die informelle Sozialkontrolle (das heißt die Fähigkeit der Gemeinschaft, Normverstöße eigenständig zu regulieren) in der Nachbarschaft schwächen und dadurch das Auftreten von Kriminalität erleichtern können.

Nun haben zahlreiche empirische Forschungen zur Frage des Einflusses von sozialen und physischen Merkmalen der Wohnumgebung auf das Sicherheitsempfinden gezeigt, dass das Ausmaß von Unordnung in verschiedenen Quartieren zwar objektiv gleich sein kann, von den Bewohnerinnen und Bewohnern aber unterschiedlich wahrgenommen und bewertet wird. Die „Übersetzung“ von sichtbarer Unordnung in Unsicherheitsempfinden ist also kein kognitiver Automatismus, sondern wird durch einen WahrnehmungsfILTER beeinflusst. So kann eine Gruppe von Jugendlichen an der Straßenecke in einem Quartier als vollkommen „normal“ bewertet werden, während genau dieselbe Gruppe in einem anderen Quartier Unsicherheitsgefühle auslöst. Gleiches gilt für physische Anzeichen von Unordnung. Ein einziges kaputtes Fenster mag in einem gut instandgehaltenen Wohngebiet noch als Ausnahme interpretiert werden. Mehrere kaputte Fenster in Kombination mit Fas-

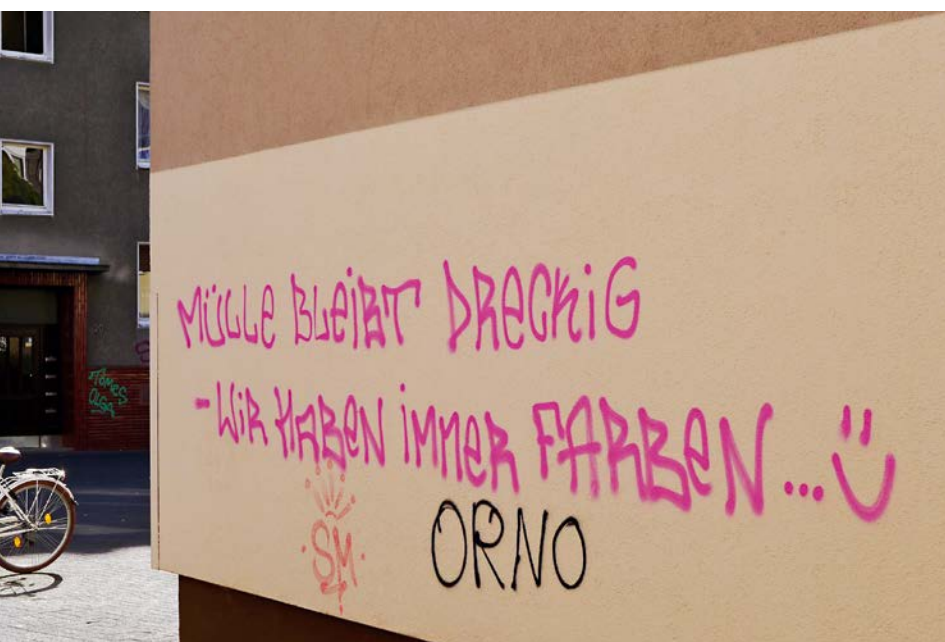
sadenrissen und verwaehrlosten Balkonen hingegen signalisieren, dass sich niemand für das Gebiet verantwortlich fühlt. Entscheidend für das Unsicherheitsempfinden ist daher, wie der oder die Einzelne den räumlichen Kontext (das Quartier) der Situation wahrnimmt und einschätzt. Die US-amerikanischen Soziologen Robert Sampson und Stephen Raudenbush konnten zeigen, dass die sozio-demografische Struktur, die Armutskonzentration und Diversitätsprägung in einem Quartier einen Einfluss auf die Wahrnehmung von Unordnung haben. In diesem Sinne ist das unmittelbare Wohnumfeld nicht nur als ein Einflussfaktor auf das Sicherheitsempfinden zu verstehen, sondern auch als Interpretationshilfe und Deutungsrahmen für alltägliche Situationen in der Nachbarschaft.

### Erfahrungen und Gespür

Aber welche Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang nun den Hausmeisterinnen und Objektbetreuern zu? In ihren Aufgabenbereich fallen verschiedene technische und nicht-technische Tätigkeiten, die direkt oder indirekt mit der Entwicklung von Unordnung, Incivilities und Unsicherheitsempfinden im Quartier zusammenhängen. Typische Aufgaben sind zum Beispiel die Pflege der Grünflächen, die Reinigung der Außenanlagen und Treppenhäuser, die Organisation der Müllentsorgung, die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung oder auch kleinere Reparaturen in den Wohnungen der Mieterinnen und

Mieter. Im Vergleich zu anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines Wohnungsunternehmens verbringen sie sehr viel mehr Zeit im Quartier und zum Teil auch in den Wohnungen und Haushalten. Im Zuge langjähriger und alltäglicher Erfahrungen entsteht ein subjektiver Eindruck über den Charakter des Quartiers, eine Art intuitives Gespür für soziale Entwicklungen, Problemkonstellationen und deren Ursachen.

Aufgrund ihres allgemeinen Bekanntheitsgrades und der durch die Arbeitsbekleidung sichtbaren Zugehörigkeit zum Wohnungsunternehmen wird ihnen von den Bewohnerinnen und Bewohnern oftmals eine Kontroll- und Sicherheitsfunktion zugeschrieben. Vielfach sind Objektbetreuer und Hausmeisterinnen als gute Seele des Hauses Ansprechpersonen und Problemlöser für Angelegenheiten, die über ihre eigentliche Zuständigkeit hinausreichen. Nicht ohne Grund wird in Gesprächen mit Hausmeistern immer wieder betont, wie wichtig „eine gewisse Menschenkenntnis“ für die Tätigkeit ist. Man müsse wissen, wie



Graffiti – wie hier an einer Fassade im Stadtteil Köln-Mülheim – stellen nicht nur eine Sachbeschädigung dar, sie können auch auf eine „Verwaehrlosung“ des Quartiers deuten



mit bestimmten Personen umzugehen sei, und Situationen schnell richtig einschätzen können. Damit sind auch Vorsichtsmaßnahmen gemeint, die die eigene Sicherheit und körperliche Unversehrtheit bei der Berufsausübung im Quartier gewährleisten sollen.

### Schnittstellenakteure

Darüber hinaus können Hausmeister auch als Schnittstellenakteure zwischen der Quartiersbevölkerung und der weiteren Organisationsstruktur des Wohnungsunternehmens verstanden werden. Sie berichten an Vorgesetzte und informieren so das Unternehmen über aktuelle Ereignisse und Entwicklungen. Das geschieht nicht ausschließlich in formalisierten Berichtsstrukturen, sondern unter Umständen auch in Narrationen. So kursieren innerhalb von Unternehmen mitunter Geschichten über besonders außergewöhnliche Ereignisse in bestimmten Quartieren, welche durch ihre mündliche Überlieferung ein Image konstruieren, das dann an anderer Stelle Anlass für Entscheidungen sein kann. In gewisser Hinsicht sind die Hausmeister die „Augen und Ohren des Unternehmens im Quartier“ und prägen dadurch auch die Wahrnehmung übergeordneter Entscheiderinnen und Entscheider mit.

Umso verwunderlicher ist es, dass es weder in der Quartiersforschung noch in der Kriminologie empirische Forschung zur Bedeutung von Hausmeisterinnen und Objektbetreuern in der sicherheitsbezogenen Quartiersentwicklung gibt. Eine solche „Hausmeister-Studie“ könnte untersuchen, welche Erfahrungen in verschiedenen Quartieren gesammelt werden und auf welche Weise die Hausmeister und Objektbetreuer einen Beitrag zur sozialen Ordnung im Quartier leisten. Letztlich könnten die Ergebnisse einer solchen Studie nicht nur die Objektbetreuung professionalisieren, sondern auch Handlungsmöglichkeiten für eine auf soziale Kohäsion ausgerichtete Sicherheitsarbeit und Quartiersentwicklung ableiten. —

Hummelsheim-Doß, Dina. 2016. Kriminalitätsfurcht in Deutschland: Fast jeder Fünfte fürchtet, Opfer einer Straftat zu werden. Informationsdienst Soziale Indikatoren 55: 6–11.

Oberwittler, Dietrich, Heleen Janssen, und Dominik Gerstner. 2017. Unordnung und Unsicherheit in großstädtischen Wohngebieten – Die überschätzte Rolle von „Broken Windows“ und die Herausforderungen ethnischer Diversität. Soziale Probleme 28: 181–205.

Sampson, Robert J., und Stephen W. Raudenbush. 2004. Seeing Disorder: Neighborhood Stigma and the Social Construction of „Broken Windows“. Social Psychology Quarterly 67: 319–342.

**Das unmittelbare Wohnumfeld kann nicht nur als ein Einflussfaktor auf das Sicherheitsempfinden der Bewohner verstanden werden, sondern auch als Interpretationshilfe und Deutungsrahmen für alltägliche Situationen in der Nachbarschaft.**



## VIELSEITIGE ZUTRITTLÖSUNGEN

### FÜR JEDEN ZUTRITTPUNKT

Vielfältige Beschläge, Schlösser, Zylinder und Wandler für Türen aller Art sowie Aufzüge, Zufahrten, Tore, Möbel u.v.m.

### FÜR MASSGESCHNEIDERTE SYSTEME

Flexible Kombination von virtueller Vernetzung, Funkvernetzung, Mobile Access, Online- und Cloud-Systemen.

### FÜR EFFIZIENTEN BETRIEB

Optimierte digitale Prozesse durch Integration mit Drittsystemen sowie Einbindung in die vorhandene IT- und Systemlandschaft.



TDM IT-SECURITY AUF DEM PRÜFSTAND

# Sind Sie sicher, dass Ihre Daten sicher sind?

Datenschutz und IT-Sicherheit sind heute relevanter denn je. Das realisiert so manches Unternehmen erst, wenn Mieter- oder Abrechnungsdaten weg sind oder das ERP-System stillsteht. Wichtiger als Schadensbegrenzung ist eine andere Strategie: Dreifach-Prophylaxe.

Von Susanne Vieker

**C**yberangriffe haben in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Laut einer Bitkom-Studie aus dem Jahr 2021 sahen sich 88 % der befragten mittelständischen Unternehmen innerhalb der letzten zwölf Monate als

Opfer von Kriminellen, die es auf IT- oder Telekommunikationsgeräte oder sensible digitale Daten abgesehen hatten. Demgegenüber waren es im Jahr 2017 nur 52 % der Unternehmen, die diese negativen Erfahrungen teilten.

Zwar weniger spektakulär, aber ähnlich bedrohlich für die unternehmenseigene IT-Infrastruktur und dazu noch wesentlich häufiger, sind Bedienfehler von Angestellten oder technische Defekte. Sie können Server, das ERP-System oder einzelne Programme lahmlegen und/oder zu Datenverlust oder -lecks führen. Mit unangenehmen Folgen: IT-Recovery, die Wiederherstellung von Daten, kann, vor allem, wenn externe Profis involviert werden müssen, viele tausend Euro kosten. Hinzu kommen Produktivitätsverluste und nicht zuletzt der Reputationsschaden, der entsteht, wenn vertrauliche Daten von Mieterinnen und Mietern in fremde Hände gelangen.

Ganz ausschließen lassen sich die Gefahren nicht. Allerdings können Unternehmen die Risiken und damit auch die Folgen des Schadens wesentlich minimieren.



**Susanne Vieker**

Mitglied der Geschäftsleitung/Prokuristin  
Haufe-Lexware Real Estate AG  
BIELEFELD

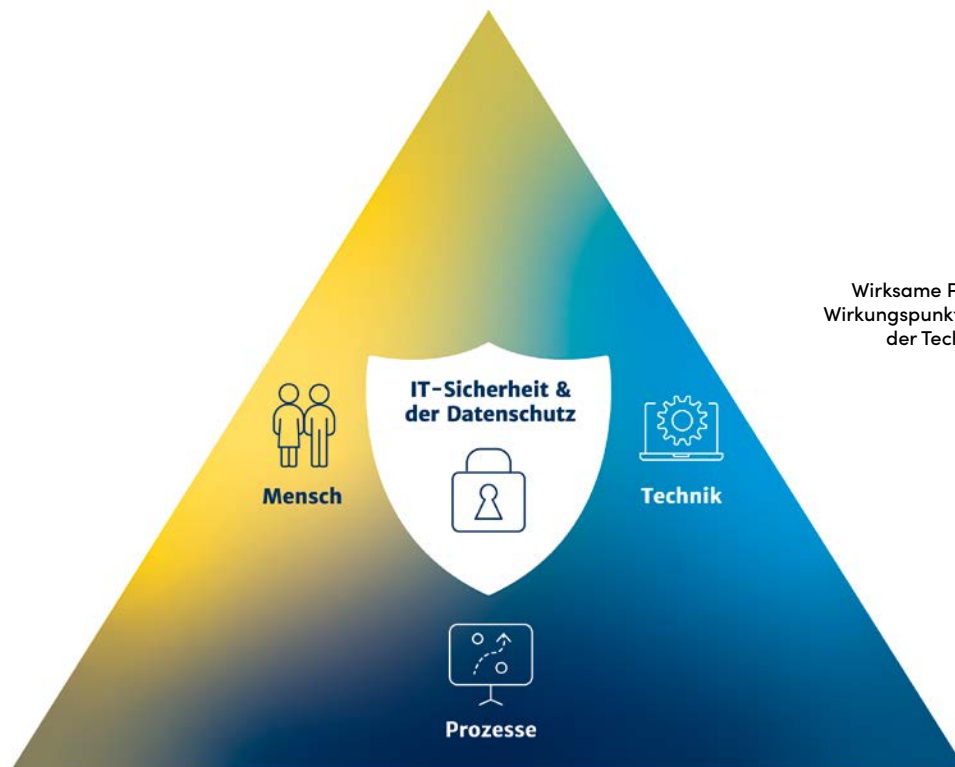
## Die goldene Regel für IT-Sicherheit und Datenschutz: Agieren statt reagieren

IT-Security ist vergleichbar mit einem Fahrradhelm. Auch das beste und sicherste Modell vermag nichts auszurichten, wenn es erst nach einem Unfall aufgesetzt wird. Das A und O ist also Prophylaxe. Doch mit ein paar Security-Tools ist es nicht getan. Firewalls und Virens Scanner allein sind gegen Angriffe von außen so wirksam wie ein niedriger Gartenzaun als Einbruchschutz. Nötig ist ein IT-Schutzkonzept, das vorausschauend drei sicherheitsrelevante Dimensionen berücksichtigt, die eng miteinander zusammenhängen: den Menschen, die Technik und die Prozesse.

### Sicherheitsdimension 1: der Mensch

Gefahren für die IT-Sicherheit drohen nicht nur von Hackern. Auch Mitarbeiter können aus Unkenntnis und Fahrlässigkeit viel Schaden anrichten. So kann ein einziger unbedachter Klick auf einen Link in einer E-Mail ein ganzes IT-System infizieren. Umso wichtiger ist es, alle im Unternehmen für externe und interne Risiken zu sensibilisieren und ein entsprechendes Mindset der Umsicht und Vorsicht in der Unternehmens-DNA zu verankern. Ein einmaliges Security-Awareness-Training sowie IT-Compliance-Richtlinien, die in der Schublade verschwinden, reichen nicht. Nötig sind wiederkehrende Schulungen und ein reges internes werbewirksames Marketing für IT-Sicherheit, um die Wachsamkeit aller Beteiligten aufrechtzuerhalten und zu aktualisieren.





Wirksame Prophylaxe setzt an drei Wirkungspunkten an: dem Menschen, der Technik und den Prozessen

Aufklärung ist gut, zusätzliche Kontrolle ist besser. Flankierenden Schutz bietet ein automatisiertes Identity and Access Management (IAM). IAM-Software regelt, wer von wem, wie, wann und aus welchen Gründen Zugang zu Tools, Programmen und Systemordnern erhält. Damit erschwert sie den Zugriff von Unbefugten auf DSGVO-relevante Daten, unsachgemäße Bedienung und leicht zu knackende Passwörter. Wichtiges Prinzip von IAM-Programmen ist das Zero-Trust-Verfahren: Bereits registrierte Anwenderinnen und Anwender werden von der Software bei Anfragen im Netzwerk wie Fremde behandelt und müssen sich authentifizieren.

Viele Angestellte nutzen im Homeoffice oder vor Ort in den Mietobjekten private Handys oder Laptops, über die sie sich mit dem Netzwerk des Wohnungsunternehmens verbinden. Diese Geräte verfügen jedoch oft nicht über die adäquate Sicherheitsausstattung und sind daher Einfallstore für Cyberkriminelle. Ebenso kritisch können USB-Sticks aus privatem Bestand sein. Mit firmenseitig gestellten Devices, die ausschließlich für geschäftliche Zwecke verwendet werden dürfen, schließt sich die Sicherheitslücke.

## Tipp

Schulungsunterlagen sind erhältlich bei Verbänden, zum Beispiel dem Datenschutz Dachverband GDD e.V. ([www.gdd.de](http://www.gdd.de)).

## Sicherheitsdimension 2: die Technik

Buchhaltung, Adressdatenverwaltung, Mieterkommunikation und vieles mehr – nahezu alle Aufgaben lassen sich heute in ERP-Systemen abbilden. Wer sein gesamtes Business auf eine Software stützt, sollte sichergehen, dass seine Daten dort gut aufgehoben und jederzeit verfügbar sind. Webbasierte ERP-Systeme für die Wohnungswirtschaft bilden ihre gesamte IT-Infrastruktur in Clouds ab, die in Rechenzentren von professionellen Providern gehostet werden. Auch sicherheitstechnisch ist dieses Software as a Service-Prinzip eine komfortable Lösung für Wohnungsunternehmen, da Back-ups, also Sicherungskopien, notwendige Security-Updates und Virenschutz Sache des Anbieters sind. Software as a Service inkludiert also auch Sicherheit as a Service. Doch sind die Daten in der Cloud besser aufgehoben als auf einem Server, der im Firmengebäude steht?

Gute ERP-Anbieter mit einem großen Team an IT-Spezialisten, einem ausgefeilten IT-Security-Management und verlässlichen Hosting-Dienstleistern bieten im Zweifel mehr Sicherheit als eine Inhouse-Lösung. Doch wer ist gut? Das bestimmt sich unter anderem nach folgenden Kriterien: Welche Zertifikate kann der Host-Provider vorweisen? In welchem Land befinden sich die Rechenzentren? (Standorte im Ausland, wo die strengen Vorgaben der DSGVO nicht gelten, wie etwa in Irland und den USA, können in puncto Datenschutz problematisch sein.) Wie häufig werden Back-ups erstellt? Wo werden sie >

gespeichert? Werden Anwendung und Daten in einem räumlich unabhängigen Rechenzentrum gespiegelt? Welche Security-Maßnahmen gibt es, um Angriffe von außen zu verhindern?

Weitere elementare technische Bausteine in vielen Wohnungsunternehmen sind heute smarte Mess- und Energiesysteme. Diese Errungenschaften des Internet of Things (IoT) automatisieren Arbeitsschritte von der Steuerung der Anlagen über die Ablesung bis hin zur Abrechnung. Doch wo Licht ist, ist auch Schatten: Die intelligenten Devices sind ins Netzwerk

des Wohnungsunternehmens eingebunden und sammeln unter anderem DSGVO-relevante Daten, was sie zu Risikofaktoren macht. Dementsprechend viel Aufmerksamkeit sollte auf der Implementierung notwendiger Sicherheitsupdates, Verschlüsselungsmechanismen, Virenschaltern und einer Firewall liegen. Auch ein Diebstahlschutz für die IoT-Endgeräte ist unverzichtbar.

In jedem zweiten Unternehmen wird dem KPMG-Cloud-Monitor 2021 zufolge Schatten-Software genutzt. Solche Anwendungen, die ohne Genehmigung

### Glossar

Back-up	Datensicherung. Zum Schutz vor Datenverlust werden Sicherungskopien vorhandener Daten erstellt.
Cloud-Lösungen	Externe über das Internet auf einem Server bereitgestellte IT-Dienstleistungen wie zum Beispiel Infrastrukturen (Rechenleistung, Speicherplatz), Plattformen oder Software.
Data Loss Prevention	Strategien und IT-Lösungen, die vor Datenverlust schützen.
Data Recovery	Wiederherstellung von Daten.
Disaster Recovery Management	Strategien und Anweisungen, wie im Unternehmen auf Störungen wie Naturkatastrophen, Stromausfälle, Cyber-Angriffe et cetera reagiert werden soll.
Filesharing	Austausch von Dateien über das Internet.
Firewalls	Schutztechnologie, die regelt, welche Datenpakete ein Netzwerk passieren dürfen und welche nicht.
Identity and Access Management	Regelt die Authentifizierung von Nutzern und deren Zugriffsrechte auf Daten, Programme oder Funktionen im Netzwerk.
Incident Response Plan	Definiert, wie im Fall eines Sicherheitsvorfalls zu reagieren ist.
Internet of Things	Vernetzung von Alltagsgegenständen oder Maschinen mit dem Internet, damit diese selbstständig via IP-Netz miteinander kommunizieren.
Software as a Service (SaaS)	Cloud-Computing-Service, bei dem eine komplette Anwendung, die vom Anbieter verwaltet wird, über einen Webbrowser bereitgestellt wird.
Zero Trust	IT-Sicherheitsarchitektur, bei der niemandem, auch nicht Unternehmensinternen, automatisch vertraut wird. Jedem einzelnen Zugriff geht eine Authentifizierung voraus.



der IT-Verantwortlichen zum Einsatz kommen, sind ein großes Sicherheitsrisiko. Sie verfügen oft nicht über die notwendigen Schutzbarrieren. Paradebeispiele sind File-Sharing-Programme wie Dropbox oder OneDrive, aber auch Kommunikationstools wie Zoom oder Webex. Große Unternehmen spüren Schatten-IT mittlerweile über automatisierte Verfahren auf. Es geht aber auch einfacher und kostengünstiger mit Surveys, Befragungen der Mitarbeiter, welche Applikationen sie nutzen. Auch Schulungen, die für die Risiken von Schatten-IT sensibilisieren, sind ein effizientes Instrument.

### **Sicherheitsdimension 3: die Prozesse**

Die Sicherheitsdimensionen „Prozesse“ und „Mensch“ sind eng miteinander verzahnt. Viele Cyberrisiken lassen sich mit genauen Verfahrensrichtlinien für Mitarbeiter eliminieren, die sich mit Aspekten wie diesen beschäftigen: Welche Infos dürfen an Dritte, wie etwa Mieterinnen und Mieter oder Beschäftigte von Dienstleistungsunternehmen, weitergegeben werden? Wie gehen wir mit Anhängen aus E-Mails um? Welche Applikationen dürfen genutzt werden?

Ebenso wichtig ist, dass alle im Wohnungsunternehmen wissen, was bei einem IT-Sicherheitsvorfall zu tun ist. Hierzu dient ein Notfallkonzept – von IT-Profis auch als Incident Response Plan (IRP) bezeichnet. Es definiert Prozesse und Lösungen für verschiedene Bedrohungs- und Katastrophenszenarien. Um dieses Disaster Recovery Management zu entwickeln, bedarf es klarer Antworten auf Fragen wie die folgenden: Wie erkennen wir das Risiko oder den Schaden umgehend? Wie bringen wir die Situation rasch wieder unter Kontrolle? Wie begrenzen wir den Schaden? Wie werden wir möglichst schnell wieder arbeitsfähig?

Ein IRP kann komplex sein, da er viele unterschiedliche Detailpläne enthält. Wichtige Elemente sind zum Beispiel Back-up- und Ausfall-Pläne, um Daten und IT-Infrastruktur zu sichern und wiederherstellen zu können. Neben diesen Data Loss Prevention und Recovery Plans enthält ein IRP genaue Workflows für IT-Spezialisten, eine Liste mit Rollen und Verantwortlichen sowie ein Konzept zur Kommunikation mit Externen, wie zum Beispiel mit Handwerksbetrieben oder Mieterinnen und Mietern.

IT-Security und Datenschutz – das Spektrum an möglichen Maßnahmen ist sehr umfangreich und nahezu unüberschaubar. Welchen Weg Sie für Ihr Wohnungsunternehmen wählen – auf der sicheren Seite sind Sie stets, wenn Sie neben der Technik und den Prozessen immer eines im Blick behalten: die Menschen, die sie ausführen.

**Absolute  
IT-Sicherheit  
gibt es nicht.  
Aber es gibt durch-  
aus wirksame  
Maßnahmen, die das  
Risiko erheblich  
reduzieren.**

# Passt.

**Alles passt, nur  
der Software-  
Anbieter nicht?**

Finden Sie jetzt den  
passenden Partner für HR-  
oder Immobiliensoftware  
– mit unserer umfassenden  
Anbietersuche auf  
[Softwarevergleich.de](https://www.softwarevergleich.de)



# Produkte

## Fassadenschutz mit Energieeinsparung



Insgesamt 30 Objekte hat die Wohnungsgenossenschaft Perleberg eG mit ThermoProtect beschichtet

Dauerhaft feuchte Fassadenoberflächen bieten einen Nährboden für Mikroorganismen. Zu erkennen sind diese an grünen, roten oder schwarzen Schlieren an der Hauswand. Eine Lösung, die langfristig Algen- und Pilzbefall verhindert, ist die Fassadenbeschichtung ThermoProtect der SICC Coatings GmbH. Das Produkt spart zudem ohne zusätzlichen Dämmstoff Energiekosten von bis zu 20 % ein, wie eine Studie der HTW Berlin darlegt.

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

## Mit chemiefreiem Kalkschutz Energiesparen

Wirksamer Kalkschutz ist ein wesentlicher Baustein, um sowohl Trinkwasserinstallationen als auch Pumpen, Warmwasserbereiter und Wärmetauscher energetisch bestmöglich zu betreiben. Der Fachmann weiß: Jeder Millimeter Kalkschicht sorgt für einen höheren Energieaufwand und somit für höhere Kosten. Eine Möglichkeit, die Kalkbildung ohne Einsatz von Chemikalien zu verhindern, sind Anlagen der Firma Biocat. Sie können sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern eingesetzt werden. Das Wasser fließt dabei durch einen Katalysator-Behälter. Dadurch werden die Kalkkristalle im Leitungssystem verteilt.

Weitere Informationen: [www.watercryst.com](http://www.watercryst.com)

## Smarte Steuerung für Heizkörper in Mieterhaushalten

Die smarte Heizungssteuerung mit intelligenten Thermostaten an Heizkörpern will ab der Heizsaison 2023/24 der Hamburger Immobiliendigitalisierer Kalo für große Bestände deutscher Wohnungsunternehmen anbieten. Ziel ist es, so einen Beitrag zur Bewältigung der Energie- und Klimakrise zu leisten. Den Bewohnern von Wohnimmobilien soll künftig ein einfaches, digitales Werkzeug an die Hand gegeben werden, mit dem der Energieverbrauch aktiv gesenkt werden kann. Gemeinsam mit dem Münchener Unternehmen Tado, das nach eigenen Angaben mit seinen Smart-Heating-Produkten europäischer Marktführer und bereits in 450.000 Privathaushalten vertreten ist, entwickelte Kalo ein Produkt für die Wohnungswirtschaft, das eine smarte Steuerung der Heizkörper ermöglicht. Die smarten Thermostate sind kompatibel mit allen gängigen Ventilgewinden. Nach erfolgreichem Einbau kann der Bewohner seine Wunschtemperatur nicht nur per App von unterwegs steuern, sondern auch Zeitpläne hinterlegen, die dafür sorgen, dass die Räume bedarfsgerecht geheizt werden. Dabei ist die neue Produktlösung auf wohnungswirtschaftliche Anforderungen und Prozesse zugeschnitten und beispielsweise die Batterielaufzeit deutlich verlängert, um so die Austauschzyklen der Submetering-Messgeräte zu berücksichtigen.



Geringinvestiv, komfortabel und wirksam: Smartes Thermostat im Einsatz

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

## Effizient mit Kollektoren Erdwärme ernten

Kleine Fläche, große Wirkung: Oberflächennahe Geothermie ist in der Energie- und Klimakrise ein wichtiger Teil der Lösung. Die Kollektoren von GeoCollect holen auf kleiner Fläche viel Wärme aus dem Boden. Gespeist durch Sonne und Regen, speichert der Boden Wärme. In der Heizperiode wird diese Wärme entzogen, im Sommer erwärmt sich das Erdreich wieder. Die Kollektoren, die zertifiziert und vollständig recyclingfähig sind, benötigen auf dem Grundstück nur ein Fläche, die etwa einem Drittel der beheizten Gebäudelfläche entspricht.

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

## Neue Steinwolle bietet mehr Trittschalldämmung



Die offenporige Struktur und das Federungsvermögen der Platten aus Steinwolle sorgen für eine Reduzierung von Luft- und Trittschall

Eine neue Produktreihe nichtbrennbarer Steinwolle-Dämmungen hat die Deutsche Rockwool entwickelt. Die Kombination aus der optimierten Trittschalldämmplatte „Floorrock Acoustic“ und der Ausgleichs- und Wärmedämmplatte „Floorrock Therm“ bietet mehr dynamische Steifigkeit und mehr Druckfestigkeit. Die offenporige Struktur und das Federungsvermögen der Steinwolle sorgen zudem für eine gute Trittschalldämmung. Selbst bei einem niedrigen Fußbodenaufbau können nach Herstellerangaben die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden.

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



Make  
**BETTER  
DECISIONS**

# KLIMANEUTRALITÄT IM BESTAND 2045

**Exklusives Insiderwissen für Führungskräfte  
aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
sowie für Immobilienverwaltungen**

## #EFFIZIENT

Effiziente Bauweisen und  
Technologien sowie aktuelle  
Fördermöglichkeiten

## #BEST PRACTICE

Zukunftsfähige Modellprojekte,  
energetisch nutzwertige  
Materialien und Praxisbeispiele

## #RECHTSSICHER

Aktuelle Rechtsprechung  
und Rahmenbedingungen  
– kompakt und verständlich

HAUFE.  
**green**  
estate



Liebe Leserin, lieber Leser,

herzlich willkommen zum neuen Fachbriefing Haufe.Green Estate!

Alle zwei Wochen erwartet Sie ein exklusives Mailing rund um die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden – die Zukunftsaufgabe der Immobilienwirtschaft schlechthin. Dabei geht es nicht nur um technische Änderungen, Erfahrungen aus der Praxis und hilfreiche Übersichten zu Fördermöglichkeiten, sondern auch um rechtssichere Informationen, die Ihnen Ihren beruflichen Alltag erleichtern und Sie bei den anstehenden Entscheidungen unterstützen sollen.

Lesen Sie heute, mit welchen geringinvestiven Maßnahmen Sie und damit Ihre Mieterinnen und Mieter Energie sparen können, welche energetischen Maßnahmen nach dem Wirrwarr um die BEG-Förderung überhaupt noch



Alle  
**14 TAGE  
NEU**

**Jetzt 3 kostenfreie Ausgaben  
des Fachbriefings sichern**

[www.green-estate.de](http://www.green-estate.de)





# Markt und Management



Katharina Greis

## Berliner Howoge besetzt kaufmännische Führung neu

Spätestens zum 1. April 2023 wird Katharina Greis bei der Berliner Howoge als kaufmännische Geschäftsführerin starten. Sie übernimmt in der Nachfolge von Thomas Felgenhauer die Verantwortung für die Bereiche Finanzen und Controlling, Recht und Einkauf, Personal sowie Konzernbilanzierung und -rechnungswesen. Greis leitet bisher den Bereich Finanzen/Controlling, IT und Digitalisierung bei DB Immobilien und tritt bei der Howoge an die Seite von Geschäftsführer Ulrich Schiller.

# 40.000

**Besucher kamen in diesem Jahr zur Expo Real nach München. Damit entsprach die Resonanz etwa der Frequenz im Vor-Corona-Jahr 2019.**

## Gaskrise: GdW fordert Entlastung für Mieter und Bürgschaften für Wohnungsunternehmen

Zu eindeutigen Ergebnissen mit Blick auf die Energiepreiskrise kommt eine GdW-Umfrage. Die Hälfte der ostdeutschen und fast ein Drittel der westdeutschen Wohnungsunternehmen erwarten eine finanzielle Überlastung. Aus Sicht des GdW sind deshalb zwei Maßnahmen erforderlich: eine Entlastung vieler Mieterhaushalte bei den Nebenkosten und für insolvenzbedrohte Unternehmen die Möglichkeit der Nutzung von Bürgschaften.

## Chatbot-Idee siegt bei Startup-Contest

Bereits zum fünften Mal hat der Startup-Accelerator „Hubitation“ der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit seinem Contest aufgezeigt, wie im Zuge der Digitalisierung neue und spannende Geschäftsmodelle rund um die Immobilienwirtschaft entstehen. Der auf der Expo Real gekürte Sieger des Contests ist in diesem Jahr: Das Startup Convoise aus München mit seinem Partner WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. Die Gründer überzeugten die Jury mit ihrer Projektidee der Kundenkommunikation unter Einsatz eines digitalen Assistenten. Die WBM will die Idee gemeinsam mit Convoise umsetzen. Über einen Projektzeitraum von bis zu sechs Monaten entwickeln WBM und Convoise einen digitalen Assistenten, der sein Augenmerk auf drei Prozesse legt: Gewerbebeanfragen, Kleinreparaturmanagement und Genehmigungen – beispielsweise bei Anträgen für einen Badumbau oder zur Anschaffung eines Haustieres. Der digitale Assistent soll die bestehenden Service-Kanäle der WBM erweitern. Ziel des Projektes ist es, die Anfragen der Kunden zu qualifizieren und so die Mitarbeitenden zu entlasten. Sich wiederholende Fragen und Problemstellungen können schneller und einfacher durch den Assistenten erledigt werden. Die WBM erwartet zudem, dass mit dem Einsatz der neuen Software zeitaufwendige Anfragen schneller und unbürokratischer bearbeitet werden können. Als ein weiterer wesentlicher Vorteil wird die Mehrsprachigkeit angesehen. Derzeit könnte aufgrund von Sprachbarrieren nach Einschätzung der WBM nicht jedes Problem der Mieter umgehend am Telefon gelöst werden. Mit dem neuen Assistenten soll es gelingen, Sprachbarrieren leichter zu überwinden. Neben der besseren Verständigung bietet die angestrebte Lösung mit dem Chatbot einen weiteren Vorteil: Während das Kundencenter des Wohnungsunternehmens nicht rund um die Uhr erreichbar ist, steht der Chatbot nach seiner Fertigstellung jederzeit zur Verfügung.



### Umweltschonende Vergabe von öffentlichen Aufträgen

Ute Jasper, Nachhaltige Vergaben – Green Procurement, 216 S., 39 €, C.H. Beck, ISBN 978-3-406-77669-4

Ein Praxisleitfaden zu Rechtsrahmen, Verfahrensablauf und Best-Practice-Beispielen für umweltschonende Vergaben – orientiert an Kernthemen wie Energieeffizienz, Schadstoffreduktion, Nutzungsdauer und Rohstoffverbrauch – hat Ute Jaspers verfasst. Das Kompendium richtet sich gezielt an Entscheider öffentlicher Auftragsvergaben in Bund, Ländern und auf kommunaler Ebene.

## Förderpreis für vier junge Immobilienexpertinnen

Der Verein „Frauen in der Immobilienwirtschaft“ hat auf der Expo Real in München vier Uni-Absolventinnen mit dem Ingeborg-Warschke-Nachwuchsförderpreis 2022 ausgezeichnet. Für ihre Abschlussarbeiten erhielten Sarah Rica Immer (Bachelor), Ines Angele, Rebekka Wandt (beide Master) und Dr. Judith Fauth (Dissertation) jeweils ein Preisgeld von 1.250 € und eine kostenfreie Mitgliedschaft im Verein, der sich seit dem Jahr 2000 für mehr Diversität in der Immobilienwirtschaft engagiert. Die Auszeichnung mit dem Preis, der nach der Mitgründerin des Vereins, Ingeborg Warschke, benannt wurde, nahm Bundesbauministerin Klara Geywitz vor. Aus ihrer Sicht gelinge mit der Ehrung „die Leistungen von Frauen in der Immobilienwirtschaft sichtbar zu machen.“ Aktuell liegt der Anteil der Absolventinnen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge bei 52%, im Top-Management der Unternehmen der Branche jedoch nur bei 11%.



Bundesbauministerin Klara Geywitz (4.v.l.) übergab als Schirmherrin die Urkunden an die Gewinnerinnen des diesjährigen Ingeborg-Warschke-Nachwuchsförderpreises

# Miele

Die Basis  
unbeschwertes  
Wohnens.

### Die Kleinen Riesen: professionelle Wäschepflegesysteme für Wohnanlagen.

Mit einer professionellen Waschmöglichkeit steigern Sie den Wohnkomfort in Ihren Immobilien deutlich. Die langlebigen und wirtschaftlichen Kleinen Riesen bieten neben kurzen Laufzeiten und einer intuitiven Touch-Bedienung mit jederzeit änderbarer Sprache auch besonders bequeme, digitale Reservierungs- und Bezahlprozesse.

**Miele Professional. Immer Besser.**

Infos: 0800 22 44 644 | [www.miele.de/pro/kleineriesen](http://www.miele.de/pro/kleineriesen)





## Lipsia führt digitale Plattform ein

Mit ihrem neuen Service-portal „WIR-immerda“ treibt die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG die Digitalisierung der Kommunikation mit ihren Mietern voran. Ab sofort können die fast 8.600 Mitglieder der Leipziger Genossenschaft und der Wohnungsgenossenschaft Elsteraue eG alle Themen und Anfragen zu ihrem Mietverhältnis rund um die Uhr per Computer, Smartphone oder Tablet verwalten. So können Reparaturmeldungen und Terminanfragen direkt übermittelt, der Bearbeitungsstand einer Beschwerde eingesehen oder persönliche Daten geändert werden.



Johanna Drach

## Neue DESWOS-Geschäftsführerin

Am 1. Juli 2022 hat die studierte Romanistin und Slawistin Johanna Drach als Nachfolgerin von Winfried Clever die Geschäftsleitung der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.) übernommen. Sie arbeitet seit 2011 für Organisationen der Entwicklungszusammenarbeit, zuletzt in Peru. Die 40-Jährige startete im Juli 2021 bei der DESWOS als Projektbetreuerin für Lateinamerika und Afrika. Winfried Clever reduziert aus Altersgründen seinen Arbeitsumfang und bleibt als Projektbetreuer in Teilzeit weiterhin für die DESWOS tätig.



Verwalter, die Immobilien nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) betreuen wollen, müssen erst ab Dezember 2023 eine Zertifizierung nachweisen

## Zertifizierter Verwalter: Einführung um ein Jahr auf Dezember 2023 verschoben

**Ein Jahr später als bisher geplant – also erst ab Dezember 2023 – haben Wohnungseigentümer einen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Der Bundestag hat einer entsprechenden Verlängerung der Frist zugestimmt. Der Grund: Engpässe bei der Zertifizierung.**

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wurde festgelegt, dass Verwalter durch eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer künftig nachweisen müssen, dass sie über die rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügen, die für eine ordnungsgemäße Verwaltung erforderlich sind. Eigentümer von Immobilien können diese Zertifizierung als Voraussetzung für den Abschluss eines qualifizierten Verwaltervertrages verlangen. Ursprünglich sollte dieser Anspruch gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG bereits ab 1. Dezember 2022 bestehen.

Als Begründung für die Verschiebung führen der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) und der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) an, dass es nicht möglich erscheint, alle Verwalter, die die Prüfung ablegen wollen, bis zum Stichtag am 1. Dezember 2022 zu prüfen. Eine Verschiebung um ein Jahr soll die Situation entzerren. Diesem Vorschlag folgte der Bundestag. Unverändert bleibt hingegen die Regelung, dass eine Person, die ab dem 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gegenüber den Eigentümern bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter gilt.

Für die Verwalter wird die beschlossene Zertifizierungsvorgabe mit der Teilnahme an einer Prüfungsvorbereitung verbunden sein. Diese umfasst zehn Unterrichtseinheiten für Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 60 für rechtlichen Aspekte, 20 für kaufmännische Themen und 30 für die technischen Zusammenhänge. Die Zertifizierung sieht eine schriftliche Prüfung mit einer Dauer von mindestens 90 Minuten vor, die auf Papier, elektronisch oder einer Mischung aus beidem durchgeführt wird. Auch nach dem 1. Dezember 2023 gilt weiterhin, dass diese Zertifizierung keine gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung (GewO) ist. Verwalter können ihre Tätigkeit daher auch ab Dezember 2023 grundsätzlich ohne Sachkundenachweis oder Zertifizierung nachgehen. Allerdings gilt die Verwaltung dann als „nicht ordnungsgemäß“.



## Die Geschichte der Wohnungswirtschaft

**Drei Präsidenten, 36 Jahre Wohnungswirtschaft – ein spannendes Gespräch von Axel Gedaschko, Lutz Freitag und Jürgen Steinert gibt es jetzt als Podcast.** Im Mai dieses Jahres kamen der amtierende GdW-Präsident und seine beiden Amtsvorgänger bei einer Veranstaltung der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) in Bremen zu einem Gespräch über ihre jeweiligen Amtszeiten zusammen. Von der Wende bis heute blickten die drei, angereichert mit teils sehr emotionalen und persönlichen Erinnerungen, zurück und machten deutlich, wie sehr die historischen Ereignisse in Deutschland Einfluss auf die Branche nahmen.

Hier geht's zum Podcast mit dem Prädikat „besonders hörensenswert“: [www.podcast.haufe.de](http://www.podcast.haufe.de)

## Eingesetzte Materialien besser dokumentieren

Die Immobilienwirtschaft kann einen wertvollen Beitrag leisten, um die ökologischen und ökonomischen Potenziale der Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) zu nutzen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die die Bayernheim in Auftrag gab. Demnach ist für die nachhaltige Renovier- und Erneuerbarkeit einer Immobilie eine bessere Dokumentation der verwendeten Materialien als bisher erforderlich. Ziel müsse sein, die Schaffung von neuem Wohnraum durch Zurückführbarkeit von Ressourcen zu ermöglichen.

# 44,75 €

**und damit 50 % weniger als der Normalpreis kostet die Mieter der Baugenossenschaft Esslingen eG (BGE) eine Mitgliedschaft im Deutschen Mieterbund Esslingen (DMB). BGE und DMB verlängerten ihre seit 2012 bestehende Partnerschaft unbefristet.**

## Entscheiden Sie sich für das Original!



### Brandsicher!

Maximaler Brandschutz auf Flucht- und Rettungswegen, Brandschutzglas, per Touch bedienen

### Robust!

Vandalismussicheres Metallgehäuse, durch Sicherheitsglas geschützt, für den Dauerbetrieb ausgelegt

### Vielseitig!

Monatliche Verbrauchsinformationen für alle Haushalte, Mobilitätsangebote in der Umgebung, Unternehmensnews, Schadensmeldungen

### Flexibel!

Auf Putz weniger als 65 Millimeter tief, eleganter Einbau als Unterputzkonstruktion möglich, entspricht den Verkehrssicherungspflichten

### Neue ServiceApp!

Mtl. Verbrauchsinformationen, gesetzeskonform, einzeln oder in Kombination mit Digitalen Brettern, unabhängig vom Messdienstleister  
**Kostenlos bis zum 31.12. 2022 für Kunden des Digitalen Bretts!**



# 12,7 Mio.

**Menschen sind 2022 nach Angaben der Internationalen Agentur für erneuerbare Energien weltweit im Bereich der erneuerbaren Energien beschäftigt – ein Anstieg um 700.000 im Vergleich zum Vorjahr.**



## Markenbotschafter des Bauklötzchen-Logos verlängert Kooperation

Getreu dem Imagekampagnenmotiv „Das mit uns hält länger“ haben der Marketingverbund der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen und das Bob-Team um den Olympiasieger Francesco Friedrich ihre Zusammenarbeit für eine weitere Saison verlängert. „Der Teamgeist des Sachsenbobs und die Gemeinschaft in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften – das passt einfach zusammen“, findet Axel Fietzek, Vorstandssprecher des sächsischen Marketingverbunds. Dem vor elf Jahren gegründeten Verbund gehören 45 Genossenschaften sowie der VSWG an. Sein Ziel: die Marke „Wohnungsgenossenschaften“ bekannter machen.

## Fonds-Erlöse finanzieren sozialen Wohnraum

Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) und die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) haben erstmals einen länderübergreifenden gemeinsamen Social Bond am Kapitalmarkt emittiert. Das Besondere des neuen Fonds: Die Erlöse werden zur Refinanzierung von Projekten im Bereich des sozial geförderten bezahlbaren Wohnraums verwendet. Ausschlaggebend für diese neuartige Zusammenarbeit waren die Gemeinsamkeiten hinsichtlich der adressierten sozialen Zielgruppen und des Förderzwecks. Das Emissionsvolumen umfasst 500 Mio. €. Das festverzinsliche Wertpapier ist börsennotiert und richtet sich an institutionelle Anleger.

## Stubbe führt bei Berliner WBM Aufsichtsrat an

Wechsel von der Weser an die Spree: Peter Stubbe ist neuer Aufsichtsratschef der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. Er folgt auf Lutz Basse, der seit 2015 dem Aufsichtsrat angehörte und den Vorsitz nun altersbedingt niederlegte. Stubbe bringt viel Erfahrung aus der Wohnungswirtschaft mit. Er war von 2011 bis zu seinem Ruhestand im Sommer 2022 Vorstandsvorsitzender des Bremer Wohnungsunternehmens Gewoba AG. Zuvor arbeitete der 65-Jährige in Hamburg, Frankfurt und Leipzig in verschiedenen Führungspositionen für Unternehmen der Immobilienwirtschaft und im Bereich der Stadtentwicklung.



Peter Stubbe



## Charity-Cup „Alpen“ und „Küste“: Golfer spenden für die DESWOS



Für den guten Zweck wurde 80 km nordwestlich von Hamburg erstmals im Golfclub Gut Apeldör in Hennstedt ein DESWOS-Golfturnier ausgerichtet



Die Spenden des DESWOS-Turniers „Küste“ wurden im Laufe des Abends auf 12.000 € aufgefüllt

**Golfen für den guten Zweck – darum ging es bei der zweiteiligen Golf-Turnierserie im Herbst, bei der insgesamt rund 17.000 € zugunsten der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.) zusammenkamen**, die in diesem Jahr an ein Spendenprojekt im Südsudan gehen. Die Organisation hat es sich schon vor einigen Jahren zur Aufgabe gemacht, dort bessere Lebensbedingungen für bedürftige Familien, darunter viele Geflüchtete, zu schaffen.

Besonders schwer haben es Menschen, wenn sie in ein Land flüchten, das zu den ärmeren der Welt gehört. „Ihr Hand-in-den-Mund-Dasein bringt sie in eine verletzliche Lage. Ohne Ackerland, Saatgut und landwirtschaftliche Geräte können sie keine Felder bewirtschaften, nicht für ihr Überleben sorgen und sind gezwungen, in völliger Armut zu leben.“ So beschreibt Sister Viji, Projektleiterin der langjährigen Partnerorganisation „Daughters of Mary Immaculate“ (DMI), die Lage vieler Menschen in der Landeshauptstadt Juba.

Die Golf-Turnierserie startete mit dem Charity-Cup „Küste“ am 17. September: Rund 80 km nordwestlich von Hamburg. In Hennstedt wurde erstmals im Golfclub Gut Apeldör ein DESWOS-Golfturnier ausgerichtet, welches dank der großzügigen Unterstützung des Golfclubs mit 32 Spielerinnen und Spielern stattfinden konnte. Neben der Siegerehrung stand der Abend, nach einem zum Teil sehr nassen Turniertag, ganz im Zeichen des diesjährigen Spendenprojektes im Südsudan. Das in der Vergangenheit übliche Sponsoring der Pokale durch die Alumni der EBZ Business School wurde in diesem Jahr durch die Spende eines Geldbetrags ersetzt und so kamen durch zum Teil erhebliche Aufrundungen und private Spenden insgesamt 12.000 € zusammen.

Das Abschlussturnier der diesjährigen DESWOS-Golfturnierserie bildete am 2. Oktober der Charity-Cup „Alpen“. Auf Europas höchstgelegenen 18-Loch-Platz auf dem Golfplatz im schweizerischen Arosa wurde erstmals ein Turnier zu Gunsten der Entwicklungshilfeorganisation ausgerichtet. Bei unerwartet schönem Wetter konnten 16 Golferinnen und Golfer aus Deutschland und der Schweiz den Platz genießen, der auch hier dank der großzügigen Unterstützung des Golfclubs Arosa für diesen Charity-Cup bespielt werden konnte. Der Abend, zu dem auch Nichtgolfer eingeladen waren, diente der Information zum diesjährigen Spendenprojekt und zur DESWOS allgemein, die in der Schweiz noch nicht bekannt ist. Dennoch kam die stolze Summe von rund 5.300 € zusammen – anders als in Deutschland werden in der Schweiz die Spenden direkt an die DESWOS überwiesen.

Mit den Spendeneinnahmen kann konkret die Finanzierung von gut drei Häusern der geplanten 25 Wohneinheiten sichergestellt werden. Diese Häuser sind auf 31 m<sup>2</sup> Fläche ausgestattet mit einem Wohnraum, zwei Schlafräumen, einer Küche, einer Grubenlatrine mit Waschbecken und einem Wassertank.

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

## 29. Brandenburger Hof-Gespräch

# Die Energiekrise und die Folgen

Mit den Auswirkungen der Energieknappheit und der massiv gestiegenen Energiekosten haben sich fünf Expertinnen und Experten auseinandergesetzt. Sie diskutierten über Ängste von Mietern, Liquiditätsengpässe und den Weg aus der Krise. Einig waren sich die Fachleute in der Forderung, dass die Politik ihrer Verantwortung gerecht werden muss.



Teilnehmer am 29. Brandenburger Hof-Gespräch (v.l.): Dr. Jan Witt (BDEW), Axel Gedaschko (GdW), Iris Jachertz (DW), Ulrike Trampe (Moderation), Jutta Gurkmann (VZBV), Ringo Lottig (Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG) und Lars Ernst (Aareal Bank AG)



**P**erfekter Sturm“, „Wirtschaftskrieg“, „sozialer Sprengstoff“, „Krise“: Es waren große Worte, die beim 29. Brandenburger Hof-Gespräch ausgesprochen wurden. Das Thema „Energie-mangel, explodierende Energiekosten – Welche Konsequenzen müssen wir ziehen?“ griff das derzeit dringendste Problem der Wohnungswirtschaft auf und traf offensichtlich den Nerv der Diskutanten, die aus unterschiedlicher Perspektive – aus Sicht von Wohnungswirtschaft, Banken, Energieversorgern und Verbraucherschutz – die Herausforderungen beleuchteten. Das Gespräch fand am 21. September statt und damit gut eine Woche, bevor die Bundesregierung die Einführung eines Gaspreisdeckels beschloss und auf die geplante Einführung der umstrittenen Gaspreisumlage verzichtete.

Wie sehr die steigenden Energiekosten die Menschen belasten, hob in der von Ulrike Trampe, Editor-at-Large der DW Die Wohnungswirtschaft, moderierten Runde Jutta Gurkmann des Verbraucherzentrale Bundesverbands hervor: „Die Verzweiflung der Verbraucherinnen und Verbraucher wird immer deutlicher“. Sie erklärte, dass die Schuldenpräventions- und die Überschuldungsberatung einen größeren Anteil an der Beratungstätigkeit der Verbraucherzentralen einnehme. Auch ändere sich die Zusammensetzung der Ratsuchenden; so würden sich immer mehr Rentner an manche Verbraucherzentralen wenden.

Von Ratlosigkeit, Wut, Angst und Sorge unter seinen Mitgliedern berichtete auch Ringo Lottig, Vorstandsvorsitzender der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, einer Genossenschaft mit rund 5.000 Wohneinheiten. Immer mehr seiner Mitglieder hätten erhebliche Schwierigkeiten, die höheren Energiekosten zu bezahlen. „Die Belastungen für die Mieter und Mitglieder“, sagte Lottig, „ nähern sich einem unerträglichen Maß.“ Und weiter: „Dieses Land brodeln. Und wer das nicht versteht, wird es in drei, vier Wochen merken.“

### „Dramatische Liquiditätsengpässe“

Aber nicht nur die Mieter, sondern auch die Wohnungsunternehmen geraten durch die massiv gestiegenen Energiepreise in Schwierigkeiten. Das Hauptproblem liege darin, dass die Wohnungsunternehmen die Energiekosten vorfinanzieren müssten, ohne sicher zu sein, dass die Mieter diese dann bezahlen könnten, verdeutlichte Ringo Lottig das Problem. „Warum“, fragte er rhetorisch, „soll ich als Wohnungsgenossenschaft für die überhöhten und absurden Energiekosten aufkommen?“ Seine Genossenschaft könne das zwar eine Zeit lang durchhalten. „Aber für den einen oder anderen Kollegen wird das zu dramatischen Liquiditätsengpässen führen.“

Lottigs Einschätzung bestätigte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Rund 70 % der GdW-Mitgliedsunternehmen verschoben wegen der energiebeding-

ten Liquiditätsengpässe Neubauprojekte oder stornierten diese ganz, sagte er unter Verweis auf eine vom GdW durchgeführte Umfrage. Auch die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG verzichtet derzeit auf Neubau, was Lottig allerdings in erster Linie damit begründete, dass es momentan keine Preissicherheit beim Bau gebe. Hingegen könne es sich seine Genossenschaft, die in einem Mietermarkt mit einem gesamtstädtischen Leerstand von rund 10 % tätig sei, nicht leisten,

### „Wir brauchen keine Lösung, die irgendwann funktioniert, sondern eine Lösung, die spätestens ab dem 1. Januar funktioniert.“

Axel Gedaschko  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

bei Instandhaltung und Modernisierung Abstriche zu machen, da dies sofort zu noch größeren Vermietungsschwierigkeiten führen würde.

### Liquidität erhöhen

Umso wichtiger ist ein zielführendes Liquiditätsmanagement, wie Lars Ernst, Managing Director Banking & Digital Solutions bei der Aareal Bank AG, betonte. In der ersten Hälfte >

## Das Brandenburger Hof-Gespräch

Am 21. September 2022 ist das traditionsreiche Format, auch dieses Mal unterstützt von der Aareal Bank, nach einer Corona-Zwangspause wieder aufgenommen worden. Namensgeber ist das ehemalige Hotel gleichen Namens in Berlin, in dem das Gespräch ursprünglich stattfand. Jürgen Steinert, ehemaliger GdW Präsident, etablierte die Gesprächsrunde, die führende Vertreter der Wohnungswirtschaft, aber auch Experten aus Politik, Wissenschaft und Gesellschaft, versammelt, um über aktuelle wohnungswirtschaftliche Fragen zu debattieren. Moderiert wurde die 29. Auflage erstmals von Ulrike Trampe, Editor-at-large DW Die Wohnungswirtschaft. Eine weitere Neuerung: Das gesamte, rund zweistündige Gespräch ist in zwei Teilen als L'Immo-Podcast nachzuhören: [www.podcast.haufe.de](http://www.podcast.haufe.de).



des Jahres 2023, gab er zu bedenken, kämen große Abschlagszahlungen seitens der Energielieferanten auf die Wohnungsunternehmen zu. Diesbezüglich sei sein Institut in „intensiven Gesprächen“ mit seinen Kunden aus der Wohnungswirtschaft. Zu beobachten sei, dass immer mehr Kunden nach kurzfristigen Krediten fragten, aber auch, dass zahlreiche Wohnungsunternehmen Liquiditätspositionen

aufbauten, indem sie beispielsweise auf Investitionen verzichteten. Ein weiteres Thema in den Gesprächen mit Wohnungsunternehmen sei die Umwandlung von Barkautionen in Bürgschaften, um so den finanziellen Spielraum der Mieter zu erhöhen.

Von einem „Krisenmodus, wie wir ihn noch nie hatten“, sprach Dr. Jan Witt, Geschäftsbereichsleiter Energieeffizienz und Vertrieb beim

Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW). Auch die Mitglieder seines Verbands hätten mit Liquiditätsengpässen zu kämpfen. „Ein für uns sehr wichtiger Aspekt

## „Dieses Land brodelte. Und wer das nicht versteht, wird es in drei, vier Wochen merken.“

Ringo Lottig  
Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

ist, dass der Staat natürlich nicht alles ausgleichen kann“, sagte Dr. Witt weiter. Man müsse sich darauf einstellen, dass die Energiepreise perspektivisch hoch bleiben würden. „Das ist eine langfristige Sache, die organisiert werden muss“, betonte der Vertreter der Energiewirtschaft. Wichtig sei es dabei, die Investitionen nicht zu vergessen – schließlich seien weiterhin die Ziele gültig, die Energieeffizienz zu steigern und mehr für den Klimaschutz zu tun. Ohne die Forderung nach einer Übergewinnsteuer direkt anzusprechen, wandte sich Dr. Witt deshalb gegen „Gewinnerschöpfung oder alle möglichen Dinge, bis es quietscht“.

### Gaspreisdeckel gefordert

GdW-Präsident Axel Gedaschko plädiert vehement für ein energisches Eingreifen des Staates, um die Energiekrise schnell in den Griff zu bekommen. „Wir brauchen keine Lösung, die irgendwann funktioniert, sondern eine Lösung, die spätestens ab dem 1. Januar funktioniert“, erklärte er. Die vom Bundeskabinett beschlossene Wohngeldreform sei zwar zu begrüßen, bringe aber kurzfristig keine Entlastung bei den explodierenden Energiepreisen. Das einzige Mittel sei ein Gaspreisdeckel, „auch wenn das ordnungspolitisch höchst fraglich sein mag“, wie Gedaschko einräumte. Dabei argumentierte der GdW-Präsident sehr grundsätzlich, indem er darauf hinwies, es gehe „um den gesellschaftlichen Zusammenhalt“. Ein Teil der Menschen habe den Glauben an den





Staat verloren, und die Lage sei sozial explosiv. „In einer solchen Situation“, betonte Gedaschko, „können wir nicht jedem Einzelfall gerecht werden, sondern müssen auch mal fünf gerade sein lassen – Hauptsache, es wirkt.“ Das wiederum wollte Jutta Gurkmann so nicht stehen lassen: Sie sprach sich gegen das Gießkannenprinzip aus und forderte, öffentliches Geld „sinnvoll und zielgerichtet“ einzusetzen.

Dass das Bundeskabinett gut eine Woche nach dem Brandenburger Hof-Gespräch einen Gaspreisdeckel beschließen würde, konnte die Diskussionsrunde noch nicht wissen. Dennoch widmete sie sich der Frage, wie ein solcher Gas- oder auch Strompreisdeckel ausgestaltet sein könnte. Dr. Witt vom Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft verwies auf das Modell, das Österreich bei der Strompreisbremse anwendet: Demnach wird der Preis für ein gewisses Kontingent pro Haushalt gedeckelt, wobei zusätzlich nach Haushaltsgröße differenziert

wird. Diese Differenzierung, gab Dr. Witt zu bedenken, könne die Energiewirtschaft aber nicht leisten, da ihr die erforderlichen Daten zur Haushaltsgröße gar nicht vorlägen.

**„Ein für uns sehr wichtiger Aspekt ist, dass der Staat natürlich nicht alles ausgleichen kann.“**

Dr. Jan Witt  
Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.

Auf jeden Fall gelte es, das günstigste Kontingent nicht zu hoch anzusetzen und so den Sparanreiz aufrechtzuerhalten, wandte Jutta Gurkmann vom Verbraucherzentrale Bundesverband ein. Sie wies auf die Herausforderung hin, dieses Instru-

ment „fair und sozial ausgeglichen“ auszugestalten. Denn von einem Gaspreisdeckel profitierten vor allem Haushalte, die viel Energie verbrauchten, und das seien in der Regel diejenigen Haushalte, die mehr verdienten. Ihr Verband bevorzuge als Mittel gegen überbordende Energiepreise deshalb nicht den Gaspreisdeckel, sondern eine EU-weite Gas-Einkaufsgemeinschaft.

**Ein wichtiger Punkt:  
Die Rolle der Mieter**

Angesprochen auf das Energiesparen, ging die Runde auf die Rolle der Mieter ein. Jutta Gurkmann berichtete, dass die Berater der Verbraucherzentralen immer wieder zu hören bekämen, dass die Mieter zwar Energie sparen möchten, dass aber sogar im Sommer die Heizung im Treppenhaus laufe. Bestimmt gebe es hier und da Nachlässigkeit bei Wohnungsunternehmen, räumte GdW-Präsident Gedaschko ein, aber auch Mieter verhielten sich nicht immer richtig. >





In diesem Zusammenhang wies der Chemnitzer Genossenschaftler Ringo Lottig darauf hin, dass diejenigen Menschen den größten Anreiz hätten, Energie zu sparen, die selbst dafür bezahlen müssten. Wer dies nicht tue, habe auch keinen Sparanreiz, wie auch GdW-Präsident Axel Gedaschko feststellte. „Wir haben ja gerade bei unseren Wohnungsunternehmen einen großen Kreis von Mietern, die die Energiekosten nicht selbst tragen“, sagte Gedaschko. Für diese Mieter gebe es keinen Anreiz, verstärkt auf den Energieverbrauch zu achten.

Jutta Gurkmann wies auf die Möglichkeit hin, dass Verbraucher, die nicht Leistungsempfänger nach dem Sozialgesetzbuch sind, einen Zuschuss oder einen zinslosen Kredit für Energiekosten bekommen können, wenn andernfalls eine Energiesperre droht. Darüber hinaus fragte sie Ringo Lottig, stellvertretend für die Rolle der Wohnungsunternehmen: „Warum haben Sie denn nicht den neuesten KfW-Standard? Dann müssten Ihre Mieterinnen und Mieter in der jetzigen Situation nicht so viel zahlen.“ Lottig wies diesen Einwand mit dem Argument zu-

rück, dass der Wohnungsbestand seiner Genossenschaft zu 100 % energetisch saniert sei. „Ich werde mir diesen Schuh nicht anziehen, dass wir etwas nicht getan haben“, betonte er. Seine Genossenschaft mache auch bei der energetischen Optimierung der Anlagentechnik alles, was möglich sei, sagte

er weiter. Das sei selbstverständlich, „dafür brauche ich im Übrigen keinen Oberlehrer“.

Darüber hinaus helfe seine Genossenschaft den Mietern bei der Beantragung von Unterstützungsleistungen und habe sie überdies aufgefordert, die Betriebskostenvorauszahlungen an-





zupassen. GdW-Präsident Gedaschko wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass aus Sicht des GdW auch eine unterjährige Anhebung der Vorauszahlungen rechtssicher machbar sei. Nicht zu vergessen sei angesichts der Nöte der Mieter und der Wohnungs-

## „Die Verzweiflung der Verbraucherinnen und Verbraucher wird immer deutlicher.“

Jutta Gurkmann  
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

unternehmen die volkswirtschaftliche Gesamtsituation, ergänzte Lars Ernst von der Aareal Bank: Viele Betriebe in anderen Branchen befänden sich wegen der Energiekrise ebenfalls in Existenznöten, und auch für sie müsse eine Lösung gefunden werden.

### Energieproduktion im Quartier

Die Diskussion beschränkte sich jedoch nicht auf die Analyse des Ist-Zustands und die Forderung nach politischen Maßnahmen, sondern blickte auch nach vorn. Moderatorin Ulrike Trampe fragte nach den Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft, im Quar-

tierszusammenhang selbst in die Energieversorgung einzusteigen. Eigentlich müssten aus Wohnungsunternehmen Energieversorgungsunternehmen werden, antwortete Axel Gedaschko; dabei gebe es aber große Hemmnisse.

Gerade der Mieterstrom funktioniere „derzeit nicht unbedingt optimal“, bestätigte Dr. Jan Witt vom BDEV, dessen Mitgliedsunternehmen auch beim Contracting aktiv sind. Als Beispiel nannte er, dass es erlaubt sein müsste, eine Photovoltaik-Anlage auch auf Dächern von anderen Häusern im Quartier zu installieren. „Wer Energieversorger werden will“, ergänzte er, „muss natürlich auch die volle Gewerbesteuer zahlen.“

Aber genau das ist das Problem für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, wie Vorstand Ringo Lottig ausführte. „Beim Thema Energieversorgung im Quartier könnte ich platzen“, rief er aus. Seine Genossenschaft betreibe Photovoltaikanlagen, biete in kleinem Ausmaß Mieterstrom an und habe eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge aufgebaut; es sei ihr aber nicht erlaubt, das weiter auszurollen – „weil es, und anders kann ich es nicht sagen, politisch nicht gewollt ist“. Mehrmals habe er in den letzten sechs Jahren Vertretern politischer Parteien das Problem geschildert, ohne dass sich etwas geändert habe. Im Übrigen sei er nicht bereit, die geeigneten Flächen anderen zur Verfügung zu stellen, machte Lottig

klar. „Wir können es selbst, und wir brauchen keinen Dritten, der es teurer macht.“

Einen anderen Aspekt brachte Dr. Jan Witt in die Diskussion ein: Man müsse nicht in jedem Fall die Energieversorgung komplett umstellen. Auch die vorhandene Infrastruktur biete Chancen, etwa wenn für Gasheizungen Biogas zum Einsatz komme. Seinem Verband sei es wichtig, „alle Optionen offenzuhalten, die technisch möglich sind“. Axel Gedaschko wies zudem auf das Potenzial von Wasserstoff hin, machte aber gleichzeitig deutlich, dass dieser Energieträger die Probleme nicht kurzfristig lösen könne.

### Keine Denktabus!

Am Ende der in Teilen durchaus kontroversen Debatte herrschte dann doch kein rabenschwarzer Pessimismus, sondern der Wille, gemeinsam

## „Wir sind in einer Situation, die Sprengstoff hat, und da dürfen wir durchaus einmal Denktabus beiseitelegen.“

Lars Ernst  
Aareal Bank AG

eine tragfähige Lösung zu finden. „Ideologiefreies, pragmatisches Handeln“ forderte Ringo Lottig, während Lars Ernst erklärte: „Wir sind in einer Situation, die Sprengstoff hat, und da dürfen wir durchaus einmal Denktabus beiseitelegen.“ Dr. Jan Witt ließ sogar eine gewisse Zuversicht aufscheinen, indem er empfahl, „die Angst aus der Debatte rauszunehmen“. „Märkte, die einen Mangel feststellen, sind auch in der Lage, neue Quellen zu erschließen“, begründete er dies – deshalb werde die Energiekrise auch wieder einmal ein Ende haben.

In Zusammenarbeit mit

**Aareal**



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Neue branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex

Die Wohnungswirtschaft muss sich auf neue Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorbereiten. EU-Taxonomie und CSR-Richtlinie setzen für große Unternehmen den Rahmen, mittelgroße und kleinere können die branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex anwenden. Ein Überblick.

Von Christian Gebhardt

**D**urch die EU-Taxonomie und die Novellierung der Corporate-Social-Responsibility-Richtlinie (CSR-Richtlinie) in 2022 ergeben sich für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft neue Anforderungen, auf die sich die Branche vorbereiten muss. Während für große Wohnungsunternehmen ab 2025 ein europäischer Nachhaltigkeitsstandard verpflichtend vorgeschrieben wird, besteht für kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, die branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) freiwillig anzuwenden.

## Berichterstattungspflichten für Wohnungsunternehmen

Nach der CSR-Richtlinie sind Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Mio. € Umsatz oder mehr als 20 Mio. € in der Bilanz –, von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen. Für diese Unternehmen gilt dann:

- Ort der Berichterstattung ist zwingend der Lagebericht und
- verpflichtende prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass alle großen Wohnungsunternehmen von dieser Regelung erfasst sind. Aber auch kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand sind betroffen. Sie unterliegen der Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und weiteren Angaben gemäß EU-Taxonomie-Verordnung, wenn die landesrechtlichen Vorschriften, Satzungen oder Gesellschaftsverträge



**WP Christian Gebhardt**

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung, Finanzierung  
GdW, Vorstand  
GdW Revision AG  
BERLIN

verlangen, dass diese wie große Kapitalgesellschaften zu bilanzieren haben.

Nach der CSR-Richtlinie sollen bis zum 31. Dezember 2022 weiterhin verpflichtende (einheitliche) Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards - ESRS) vorliegen. Die EU-Kommission stellt damit die Nachhaltigkeitsberichterstattung eines Unternehmens auf die gleiche Bedeutungsstufe wie die Finanzinformationen.

Unabhängig von der direkten Betroffenheit wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung aber auch Ausstrahlungswirkung auf alle anderen Unternehmen haben. Einzelne Banken fragen bei ihren Kunden schon jetzt gezielt ESG-Informationen ab, da sie diese Daten für die Klassifizierung ihrer Darlehensportfolios nach der Taxonomie-Verordnung benötigen. Damit nimmt das Nachhaltigkeitsmanagement und seine Auswirkung auf die Finanzierung direkt einen wichtigen Platz im Finanzierungsmanagement ein.

Um die Lücke zwischen freiwilliger und verpflichtender Nachhaltigkeitsberichterstattung zu schließen, hat der GdW gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) die branchenspezifische Ergänzung des DNK weiterentwickelt und aktualisiert.

## DNK schafft Transparenz und Vergleichbarkeit

Der DNK, der vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) der Bundesregierung verantwortet wird, versteht sich nicht nur als eine übersichtliche Ergänzung eines Nachhaltigkeitsberichtes, sondern er schafft Transparenz und Vergleichbarkeit (siehe Abbildung 1). Er lenkt den Blick auf das Wesentliche und gibt Anstöße, das firmeninterne Nachhaltig-



### Branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex

In Juli 2022 haben GdW und AGW die Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) überarbeitet und erneuert.

[www.t1p.de/gdw-ergaenz-dnk](http://www.t1p.de/gdw-ergaenz-dnk)

keitsmanagement weiter voranzubringen. Während die Informationen für die Berichterstattung zusammengetragen werden, findet gleichzeitig eine Analyse der inneren Strukturen statt, und es können weitere Einflussmöglichkeiten und Verbesserungspotenziale aufgezeigt werden. Auch die Mitarbeiter werden für das Thema sensibilisiert und können in die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie eingebunden werden. Später können die Entsprechenserklärungen als Zeitreihe dienen, an der sich ablesen lässt, wie sich das Unternehmen entlang seiner Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt und verändert hat.

### Positionierung gegenüber den Stakeholdern und der Öffentlichkeit

Mithilfe einer DNK-Entsprechenserklärung kann sich jedes Unternehmen gegenüber seinen Stakeholdern klar positionieren und der Öffentlichkeit die Bereiche aufzeigen, für die es Verantwortung übernimmt und in denen es sich besonders engagiert. Der positive Einfluss, den das Unternehmen auf seine Umwelt

ausübt sowie die Vorbildfunktion, die es für seine Anspruchsgruppen einnimmt, werden in 20 übersichtlichen Kriterien und klaren Fakten dargestellt. Der klassische Beleg der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Unternehmens im Geschäftsbericht wird somit um die Darstellung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten rund um die Themen Ökologie und Soziales ergänzt.

### Die Kriterien der DNK-Entsprechenserklärung

Die DNK-Entsprechenserklärung gliedert sich in vier Bereiche, in denen Unternehmen über ihr nachhaltiges Handeln und Wirtschaften berichten sollten: Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft. Unter diesen Schwerpunkten werden insgesamt 20 Kriterien abgefragt (siehe Abbildung 2), die in Form eines Freitextes qualitativ beschrieben werden können (comply). Werden bestimmte Kriterien (noch) nicht erfasst oder erfüllt, besteht auch die Möglichkeit einer Erklärung darüber, warum dies so ist beziehungsweise ob sich ein Berichtswesen dahingehend aktuell in der Planung befindet (explain). Zu erörtern, warum noch nicht alle Anforderungen erfüllt sind und gleichzeitig zu zeigen, dass eine unternehmerische Kultur der Nachhaltigkeit gelebt wird, ist an dieser Stelle besonders wichtig.

### Erhebung zusätzlicher Leistungsindikatoren

Zusätzlich zu den Kriterien enthält die DNK-Entsprechenserklärung ergänzende Leistungsindikatoren (Key Performance Indicators, KPI), die aus Gründen der Vereinheitlichung und der Vergleichbarkeit >

Abb. 1:

## Vorteile

Der DNK ist mehr als ein Berichtsstandard





(auch international) dem Berichtssystem der Global Reporting Initiative (GRI) beziehungsweise der European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) entnommen sind. Jedes Unternehmen kann sich entscheiden, nach welchem der beiden Standards es berichten möchte, muss die entsprechenden Indikatoren dann jedoch durchgehend ausfüllen, entweder mit Hilfe eines comply oder explain. Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben zusätzlich die Möglichkeit, die speziell auf ihre Geschäftsbereiche zugeschnittenen branchenspezifischen Indikatoren zu berichten.

### Zeitlicher Aufwand und Planung

Der zeitliche Aufwand zur Bearbeitung aller abgefragten Punkte hängt davon ab, wie tief das Thema Nachhaltigkeit im Unternehmen bereits verankert ist. In Unternehmen, die bereits zum Beispiel einen Nachhaltigkeits- oder CSR-Bericht veröffentlichen, EMAS-zertifiziert sind oder eine Klimaschutzvereinbarung unterzeichnet haben, liegen viele Werte und Fakten möglicherweise bereits vor und es kann bei der Erklärung auf Passagen aus den Berichten verwiesen werden. Sind die zu berichtenden Zahlen und Informationen jedoch noch nicht vorhanden, müssen sie zunächst definiert und aufbereitet werden. Der unternehmensspezifischen Beschreibung der einzelnen DNK-Kriterien sollten daher eine gute Planung und die Klärung von Zuständigkeiten vorausgehen. Je nach Größe des Unternehmens kann ein Nachhaltigkeits- oder CSR-Beauftragter die für die Entsprechenserklärung notwendigen Fakten zusammentragen oder es wird eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aus allen Unternehmensbereichen gegründet, die die einzelnen Kriterien entsprechend

ihrer inhaltlichen Schwerpunkte untereinander aufteilen und jeweils beantworten.

### Kompatibilität des DNK mit der CSR-Richtlinie

Der DNK-Standard ist in vielen Punkten mit den Anforderungen der CSRD kompatibel (siehe Abbildung 3). Aufgrund der verpflichtenden Anwendung der ESRS für alle großen Unternehmen empfiehlt es sich, den DNK als Vorbereitung auf die ESRS-Berichterstattung anzuwenden. Für alle nicht berichtspflichtigen Unternehmen bleibt der DNK ein geeigneter Berichtsstandard.

Die Kernfragen, die sich für alle Unternehmen bei der Integration der Nachhaltigkeitsberichterstattung in die Geschäftstätigkeit ergeben, sind:

- Wie ist Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell bereits verankert?
- Wo soll die Hauptverantwortlichkeit für den Themenbereich Nachhaltigkeit künftig liegen?
- Auf welchen Ebenen sind weitere Verantwortlichkeiten notwendig?
- Welche Ressourcen werden in den kommenden Jahren für den Themenbereich Nachhaltigkeit benötigt?
- Welche (Fach-)Kenntnisse liegen bereits intern vor und welche zusätzlichen Kompetenzen werden benötigt?

Der Zielzustand sollte die strategische Einbindung und der Aufbau einer standardisierten Berichterstattung im Unternehmen sein.

### Fazit

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung hat immer mehr Einfluss auf die Geschäftstätigkeit von Woh-

Abb. 2:

## Der DNK – 20 Kriterien und ausgewählte Leistungsindikatoren

Der DNK ist hinterlegt mit 16 EFFAS- bzw. 28 GRI-Leistungsindikatoren (GRI SRS)



Abb. 3:

## DNK im Kontext der aktuellen EU-Nachhaltigkeitsregulierungsmaßnahmen



nungsunternehmen. Die novellierte CSR-Richtlinie erweitert den Kreis der verpflichteten Unternehmen deutlich. Damit wird Nachhaltigkeit von der Freiwilligkeit zur gesetzliche Verpflichtung aufgewertet. Um die Wohnungsunternehmen auf das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung vorzubereiten, wurde die im Jahr 2014 veröffentlichte branchenspezifische Ergänzung des DNK in 2022 aktualisiert.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung.

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

# Finden Sie den richtigen Anbieter für Ihr ERP-Projekt!



Sie fragen sich, worauf Sie bei der Auswahl einer neuen ERP-Software achten müssen?

**Jetzt kostenlosen Leitfaden sichern!**

[www.aareon.de/erp](http://www.aareon.de/erp)



## FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

**Tip:** Mit dem Jobmailer **kostenlos neue Jobs** per E-Mail erhalten!

## BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### **Vorstandsmitglied (m/w/d)**

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen  
Göttingen

[Job-ID 032100623](#)

### **Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w/d)**

Wohnbau Detmold eG  
Detmold

[Job-ID 031437974](#)

### **Projektentwickler:in (m/w/d)**

Wohnbau Gießen GmbH  
Gießen

[Job-ID 032401316](#)

### **Mitarbeiter Immobilienmanagement (m/w/d)**

ADAC Westfalen e.V.  
Dortmund

[Job-ID 032212222](#)

### **Sachbearbeiter:in Mieterbetreuung (m/w/d)**

BASF Wohnen + Bauen GmbH  
Ludwigshafen am Rhein

[Job-ID 032113458](#)

### **Immobilienkaufmann/-frau (m/w/d)**

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG  
Troisdorf

[Job-ID 031415105](#)

### **Immobilienkauffrau/-mann (m/w/d) für die Vermietung und Mitgliederbetreuung**

Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG  
Herborn

[Job-ID 031290917](#)

### **Baumanager\*innen (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
München

[Job-ID 031119184](#)

### **Baumanager\*innen (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Augsburg

[Job-ID 031119122](#)

### **Bewirtschafter\*innen (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Oldenburg

[Job-ID 031267954](#)

### **Sachbearbeiter Immobilienmanagement (m/w/d)**

GRR Real Estate Management GmbH  
Nürnberg

[Job-ID 032279984](#)

**Finden Sie weitere Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)  
Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

**Buchungsschluss** für die nächste Ausgabe ist am **04. November 2022**

### **Für Arbeitgeber:**

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

### **Online-Buchung**

Bequem und direkt eine Anzeige nach  
Ihren Wünschen schalten unter

[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



### **Ihr Ansprechpartner:**

**Jonas Cordruwisch**

Tel. 0931 2791-557

[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)




**SPAR+BAUVEREIN**

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG verfügt über mehr als 125 Jahre Tradition im genossenschaftlichen Wohnen im Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Bestand umfasst 1.537 Wohnungseinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und 691 Garagen- und Stellplätze. Die Ausrichtung der Genossenschaft ist auf die individuelle Förderung ihrer rund 2.700 Mitglieder in Einklang mit den genossenschaftlichen Werten fokussiert. Dabei werden die Mitglieder durch Neubau sowie Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes mit Wohnraum versorgt. Zudem verfügt das Unternehmen über eine Spareinrichtung, die der finanziellen Unterstützung des Wohnungsbaus und als attraktive Geldanlage der Mitglieder dient. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir mittelfristig eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit als

## Vorstand (m/w/d)

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** Als zukünftiger Vorstand tragen Sie gemeinsam mit Ihren nebenamtlich tätigen Vorstandskollegen die Gesamtverantwortung für die kaufmännischen und technischen Belange der Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG. Unter Berücksichtigung der genossenschaftlichen sowie sozialen Ausrichtung des Unternehmens steht die strategische Weiterentwicklung im Fokus. Ihre wesentlichen Aufgabenfelder umfassen dabei die Verantwortung aller kaufmännischen Belange wie Wohnungsverwaltung, Rechnungswesen, Finanzierung, Controlling, IT und Personal sowie im technischen Bereich die Planung und Umsetzung von Neubau, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hinzu kommt die Führung der Spareinrichtung unter der gesetzlich notwendigen Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Außerdem pflegen Sie ein tragfähiges Netzwerk zu Politik, Verbänden, Banken, Dienstleistenden und nicht zuletzt den Mitgliedern der Genossenschaft. Ihr Tätigkeitsspektrum wird durch die Konzeption und Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen zur Personal- und Organisationsentwicklung sowie einer motivierenden und zielorientierten Führung der loyalen Belegschaft abgerundet.

**QUALIFIKATIONEN** Um diese vertrauensvolle Position auszufüllen, verfügen Sie über ein abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation. Dabei zeichnen Sie sich durch ein ganzheitliches Verständnis für kaufmännische und technische Zusammenhänge aus und haben bereits mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft. Idealerweise erfüllen Sie bereits die Anforderungen an einen Geschäftsleiter gemäß § 25c KWG; alternativ muss diese Qualifikation unmittelbar nach Aufnahme der Vorstandstätigkeit erlangt werden. Sie charakterisiert eine ausgeprägte „Hands-on“ Mentalität sowie strategische Kompetenzen, Entscheidungsstärke und eine ergebnisorientierte Arbeitsweise. Darüber hinaus überzeugen Sie durch souveränes Auftreten, Durchsetzungsstärke und diplomatisches Geschick. Als Führungskraft agieren Sie team- und zielorientiert und pflegen einen wertschätzenden Umgang mit Ihrer Belegschaft.

### ANSPRECHPARTNER

**Herr Roman Meyer** (0221) 20506137  
roman.meyer@ifp-online.de

**Herr Frederic Stein** (0221) 20506138

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.777-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.


 Personalberatung  
Managementdiagnostik

Disch-Haus | Brückenstr. 21 | 50667 Köln | www.ifp-online.de



## Gartenstadt Nürnberg eG

Die Gartenstadt Nürnberg eG ist eine moderne und sozial-orientierte Wohnungsbaugenossenschaft in der Metropolregion Nürnberg. Sie bewirtschaftet rd. 2.500 eigene Wohnungen. Seit 1908 übernehmen wir Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung unserer Wohnquartiere im Sinne des Gartenstadtgedankens und sind der genossenschaftlichen Idee verpflichtet. Unsere Mitglieder fördern wir auch durch eine eigene Spareinrichtung. Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.07.2023 einen hauptamtlichen

### Technischen Vorstand (m/w/d)

#### Ihre Aufgaben

- Operative Führung und Vertretung gemeinsam mit Kaufmännischem Vorstand  
Schwerpunkte: operative Planung und Umsetzung aller Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vorgaben
- Verantwortung für strategische Weiterentwicklung des Unternehmens gemeinsam im Gesamtvorstand  
Schwerpunkte: nachhaltige Bestandsentwicklung und Erreichen der Klimaschutzziele
- Einsatz für Belange unserer Mitglieder

#### Ihr Profil

- Abgeschlossenes (Fach-)Hochschulstudium (Architektur) oder eine vergleichbare Qualifikation und mehrjährige einschlägige Berufs- und Führungserfahrung

- Kenntnisse technischer und immobilienwirtschaftlicher Zusammenhänge
- Erfahrungen in der Steuerung komplexer Wohnungsbauprojekte in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Denkmalschutz
- Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken
- Motivierender und offener Führungsstil

#### Unser Angebot

- Vielseitige Aufgabenbereiche mit großen Gestaltungsmöglichkeiten
- Flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege
- Attraktive Vergütung mit betrieblicher Altersvorsorge

Bitte senden Sie ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen ausschließlich per E-Mail bis spätestens **30.11.2022** an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Stefan Schuster unter [v-bewerbungen@gartenstadteg.de](mailto:v-bewerbungen@gartenstadteg.de). Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise zum Datenschutz unter [www.gartenstadt-nuernberg.de](http://www.gartenstadt-nuernberg.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. Hier finden: [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)



Die GEWO mbH (kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nordhorn) ist mit rd. 1.580 eigenen und rd. 960 für Dritte verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten das größte Wohnungsunternehmen des Landkreises Grafschaft Bentheim. Mit der wertorientierten Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, der ständigen Verbesserung unserer Dienstleistungsqualität sowie dem Aufbau neuer Geschäftsfelder rund um das Wohnen trägt die GEWO mbH wesentlich zu einer positiven Stadtentwicklung bei. Unser Fokus widmet sich neben der umfassenden Verbesserung der Energieeffizienz intensiv den Themen Gebäudeumnutzung und Stadttrendite. Wir decken das gesamte immobilienwirtschaftliche Spektrum ab. Dazu gehören Inhalte wie Maklertätigkeit, Baulanderschließung, Bauplanung/-betreuung, Bestandsverwaltung, Eigentumsverwaltung für Dritte.

Zur Unterstützung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit eine\*n

## **Dipl.-Ingenieur\*in (FH) (m/w/d)**

### **Fachrichtung Architektur/Bauingenieurwesen oder vergleichbare Qualifizierung**

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

- Strategische sowie operative Leitung der technischen Abteilung mit 8 Mitarbeitern.
- Akquisition, Entwicklung und Steuerung von Bauprojekten von der Erschließung bis zum Hochbau.
- Eigenverantwortliche Planung der Projekte unter Berücksichtigung von Qualität, Kosten und Terminen in allen Leistungsphasen der HOAI 1 - 9.
- Projektsteuerungsaufgaben und Koordination von externen Architekten, Fachingenieuren und ausführenden Firmen.
- Technische Betreuung und Unterhaltung der eigenen sowie der fremdverwalteten Immobilien.
- Verkehrssicherung.
- Planung der technischen Maßnahmen in den einzelnen Teilbereichen für den Wirtschaftsplan des kommenden Jahres.

#### **Wir erwarten:**

- Abgeschlossenes fachspezifisches Studium.
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Projektsteuerung, Planung und Bauleitung, insbesondere im Bereich Wohnungsbau.
- Ein Gespür für städtebauliche und architektonische Qualitäten.
- Gute Kenntnisse im öffentlichen und privaten Baurecht, der HOAI, der VOB sowie CAD-Kenntnisse.
- Verhandlungs-, Vergabe- und Vertragssicherheit sowie ein ausgeprägtes betriebswirtschaftliches Verständnis.
- Kommunikationsstärke und Teamgeist.

#### **Unser Angebot:**

- Vergütung in Anlehnung an den TVÖD, Entgeltgruppe 14.
- Prokura.
- Flexibles Arbeitszeitmodell zur Vereinbarung von Beruf und Familie.
- Betriebliche Altersversorgung.
- Steuerfreie Sachzuwendung, wahlweise zusätzliche betriebliche Krankenversicherung oder qualitrain.
- Modernes Arbeitsumfeld.
- Angenehmes Betriebsklima mit flachen Hierarchien.

Da die berufliche Gleichstellung von Frauen und Männern ein personalwirtschaftliches Ziel unserer Gesellschaft ist, möchten wir ausdrücklich Frauen auffordern, sich zu bewerben. Die Stelle ist grundsätzlich teilbar. Schwerbehinderte Bewerber\*innen werden bei gleicher Eignung bevorzugt eingestellt.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins bis zum **01.12.2022** an die GEWO Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, z. H. Herrn Geschäftsführer Reno Schütt, Stadtring 31, 48527 Nordhorn, oder per Mail: [bewerbung@gewo-nordhorn.de](mailto:bewerbung@gewo-nordhorn.de).





**Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC)** ist ein erfolgreiches kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 17.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die GWC mit 130 Beschäftigten ist zugleich Muttergesellschaft und leitende Einheit des GWC-Konzerns.



Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung des derzeitigen Geschäftsführers und zur Unterstützung des Technischen Geschäftsführers suchen wir zur Einstellung ab voraussichtlich IV. Quartal 2023 eine

## **Kaufmännische Geschäftsführung.**

Gemeinsam mit der Technischen Geschäftsführung gestalten Sie die Zukunft der Gesellschaft als modernes und wirtschaftlich starkes kommunales Unternehmen in Zeiten des Strukturwandels in der Stadt Cottbus und der Lausitz in den kommenden Jahren.

Ihre Aufgaben umfassen neben der strategischen und operativen Unternehmensführung die Entwicklung nachhaltiger Konzepte entsprechend dem Gesellschaftszweck. Sie pflegen eine vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit den Organen der Gesellschaft, der Stadt Cottbus als Gesellschafter und kommunalen Gremien, Ausschüssen und Verbänden.

Im Rahmen der internen Ressortverteilung tragen Sie die Verantwortung für alle kaufmännischen Belange der Gesellschaft. Ihrer Zuständigkeit unterliegen insbesondere der kaufmännische Bereich, die Stabsstellen Controlling/Risikomanagement, IT, Recht/Personal und Marketing sowie die Tochtergesellschaften und Beteiligungen.

### **Ihr Profil (m/w/d):**

- Hochschulabschluss (Master/Diplomkaufmann) in Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Buchführung/Finanzen/Steuern oder vergleichbar bei nachgewiesener Berufserfahrung im Tätigkeitsbereich
- examinierter Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater mit mehrjähriger Tätigkeit in der Wirtschaftsprüfung, vorzugsweise in Immobilienunternehmen
- nachgewiesene Kenntnisse der Bilanzierungsvorschriften für Wohnungsunternehmen
- nachgewiesene mehrjährige Führungserfahrung
- ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und soziale Kompetenz
- ausgeprägte Kundenorientierung
- hohe Ziel- und Ergebnisorientierung

### **Wir bieten**

- anspruchsvolle und erfolgsorientierte Tätigkeit mit großem Gestaltungsspielraum in einem angenehmen kommunalen Umfeld
- attraktive Vergütung mit Erfolgsbeteiligung und Dienstwagen mit Privatnutzung

Es ist an ein langfristiges Engagement gedacht. Die Erstbestellung erfolgt für 5 Jahre. Dabei setzen wir voraus, dass nach angemessener Zeit der Lebensmittelpunkt in die Stadt Cottbus oder deren näheren Umkreis verlegt wird. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, bewerben Sie sich bitte bis zum **31.12.2022** mit vollständigen Bewerbungsunterlagen und Angaben zum möglichen Eintrittstermin sowie Ihren Gehaltsvorstellungen. Ihre Bewerbung richten Sie bitte an:

### **Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH**

Aufsichtsratsvorsitzender Herr Reinhard Drogla

Werbener Straße 3, 03046 Cottbus

bzw. per E-Mail an: [ines.tangermann@gwc-cottbus.de](mailto:ines.tangermann@gwc-cottbus.de)

(Anlagen bei Bewerbungen per E-Mail bitte als PDF - Dateigröße max. 5 MB)

# Urteile

## MIETRECHT

- 85 Fernheizung kein Ersatz für Gasetagenheizung
- 85 Kündigungswiderspruch
- 86 Modernisierungsmieterhöhung
- 86 Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters

## WEG-RECHT

- 86 Fehlerhafte Ladung zur Eigentümerversammlung
- 87 Änderung der Kostenverteilung; Bestimmtheitsgrundsatz
- 87 Fehlende Anfechtbarkeit eines „Absenkungsbeschlusses“
- 87 Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Fernheizung kein Ersatz für Gasetagenheizung

### Aus dem Urteil

Vorliegend war die Mietwohnung seit Mietbeginn mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, die der Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnung diente. Diese Heizung war damit Teil des vom Vermieter zu gewährleistenden Wohnstandards und erfasste zugleich den vertragsgemäßen Zustand der Beheizungsmöglichkeit. Eine Vornahme von Modernisierungsarbeiten führt nicht zu einer Änderung der nach dem Mietvertrag geschuldeten Soll-Beschaffenheit der Mietsache.

### Bedeutung für die Praxis

Ein Vermieter ist vor diesem Hintergrund nicht berechtigt, auf die Mängelanzeige des Mieters mit einem Angebot auf Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgungs- und Heizungsanlage des Mietobjekts zu reagieren. Ein solches Angebot entsprach auch im Hinblick auf das Wahlrecht des Vermieters hinsichtlich der Art der Mängelbeseitigung nicht der geschuldeten Leistung. Er war gehalten, die Funktionsfähigkeit der Gasetagenheizung wieder herzustellen und durfte den Mieter zur Erfüllung der ihn treffenden Instandsetzungspflicht nicht auf eine andere Art der Wärme- und Warmwasserversorgung verweisen. Eine wirksame Modernisierungsankündigung und ein darauf gestützter Duldungsanspruch des Vermieters lagen im Zeitpunkt seines Verzugs mit der Mängelbeseitigung nicht vor. HO

BGH, Beschluss vom 19.7.2022 – VIII ZR 194/21  
BGB §§ 535, 536, 555 d

## Kündigungswiderspruch

### Aus dem Urteil

Nach § 574 BGB kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn, seine Familie oder seine Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Macht der Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, haben sich die Gerichte regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

### Bedeutung für die Praxis

Diesen Anforderungen genügen die Tatsacheninstanzen oftmals nicht. Berufungsgerichte sehen sich von der Verpflichtung zur weiteren Beweiserhebung entbunden, indem Behauptungen zwar als wahr unterstellt werden, allerdings nicht in dem Umfang, wie diese vom Mieter aufgestellt wurden. Denn dann wird der Sachvortrag nur bruchstückhaft und nicht mit dem ihm vom Mieter beigelegten Gewicht berücksichtigt. Hierin liegt (bei entsprechendem Beweisangebot des Mieters) eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. HO

BGH, Beschluss vom 30.8.2022 – VIII ZR 429/21  
| BGB § 574

## Modernisierungs- mieterhöhung

### Aus dem Urteil

Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung, wonach es ausreichend ist, wenn der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht.

### Bedeutung für die Praxis

Dem Mieter steht zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung. Für den Fall preisgebundenen Wohnraums folgt dies aus § 8 Abs. 4 S. 1 WoBindG, § 29 NMV. Für den Mieter preisfreien Wohnraums ergibt sich ein solcher Anspruch aus § 259 BGB analog. Soweit der Mieter nach Wahrnehmung dieser Rechte Zweifel an der Berechtigung der geforderten Mieterhöhung haben sollte, steht ihm der Weg einer gerichtlichen Klärung offen. In deren Rahmen trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt, sondern auch dafür, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen sind. HO

## Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters

### Aus dem Urteil

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, zu welchem der Vermieter die Mietsache zurückerhält, § 548 BGB. Die genannte Vorschrift enthält eine abschließende Sonderregelung, so dass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in § 199 BGB bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist.

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH hält an seiner bisherigen Rechtsprechung fest, weil § 548 BGB für bestimmte mietrechtliche Ansprüche eine abschließende Sonderregelung enthält, die der allgemeinen Bestimmung des § 199 Abs. 3 BGB vorgeht, sodass eine Verjährung solcher Ansprüche vor der Rückgabe der Mietsache nicht eintreten kann. Dafür sprechen nach Auffassung des BGH nicht nur der Wortlaut und die Entstehungsgeschichte des § 548 BGB. Dies folgt vielmehr insbesondere auch aus der Gesetzessystematik und dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Der BGH hob deshalb das Berufungsurteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht. HO

## Fehlerhafte Ladung zur Eigentümer- versammlung

### Aus dem Urteil

Leidet eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung an verschiedenen formalen Mängeln, die in der Gesamtschau dazu führen, dass den Eigentümern die Teilnahme an der Versammlung unzumutbar ist, sind dadurch die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer in gravierender Weise beeinträchtigt, so dass die gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf eine Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind.

Der Beginn der Eigentümerversammlung sollte regelmäßig werktags nicht vor 17 Uhr liegen.

Der Versammlungsort sollte in der Regel in der Gemeinde liegen, in der sich die Wohnanlage befindet, und zwar möglichst in deren Nähe. Eine weiter entfernt liegende Örtlichkeit muss mit öffentlichen Verkehrsmitteln in zumutbarer Zeit erreichbar sein.

### Bedeutung für die Praxis

Bei multiplem Ermessensfehlgebrauch (hier: Versammlungsbeginn um 10 Uhr; Versammlungsort, der 20 km von der Liegenschaft entfernt liegt und für eine Anreise mit dem ÖPNV eine Fahrt von 45 min und einen zusätzlichen Fußweg von 21 min erfordert) durch den Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) wird ohne Weiteres die Kausalität der Ladungsfehler für die gefassten Beschlüsse angenommen. Den Maßstab für die Uhrzeit und die Erreichbarkeit setzt grundsätzlich der selbst nutzende Eigentümer, nicht der Kapitalanleger. OR



## Änderung der Kostenverteilung; Bestimmtheitsgrundsatz

### Aus dem Urteil

Nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. besteht die umfassende Beschlusskompetenz, jeden Umlageschlüssel zwar nicht generell, aber für die meisten Kosten und Kostenarten, zu ändern. Im Gegensatz zu § 16 Abs. 3 und 4 WEG a.F. betrifft die neue gesetzliche Öffnungsklausel des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n.F. auch Erhaltungskosten, allein mit Ausnahme der Kosten baulicher Veränderungen nach § 20 WEG. Die Gemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss (nur) den (Teil-)Eigentümern der Doppelparker unter Befreiung der übrigen (Wohnungs-)Eigentümer die gesamten Erhaltungskosten aufbürden. Ein Beschluss lautend „Die Arbeiten werden erst ausgeführt, wenn die zwei Vergleichsangebote mit dem Beirat abgestimmt wurden. Das wirtschaftlichste Angebot soll beauftragt werden“ ist zu unbestimmt.

### Bedeutung für die Praxis

Die Änderung der Kostenverteilung für Duplex-Parker in der Tiefgarage dahingehend, dass nur die Eigentümer der Duplex-Parker die anfallenden Kosten für die etwaige Sanierungs-, Reparatur-, Unterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den Doppelparkern gemeinschaftlich zu tragen haben, entspricht dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung. Ein Problem stellt jeweils die erstmalige Belastung oder die erstmalige Freistellung eines Sondereigentümers dar. Unbestimmt ist immer die beschlossene „Abstimmung mit dem Beirat“ (Vetorecht oder bloße Anhörung?), wenn nicht klar ist, wer letztlich entscheiden soll. **OR**

## Fehlende Anfechtbarkeit eines „Absenkungsbeschlusses“

### Aus dem Urteil

Ein „Absenkungsbeschluss“ gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG ist – wegen seiner Wesensähnlichkeit zu einem Beschluss zur Geschäftsordnung – nicht isoliert anfechtbar; dessen Ordnungsmäßigkeit sowie die Wahl dieses Verfahrens sind inzident erst in der möglichen Anfechtung über den materiellen Umlaufbeschluss zu prüfen (str.).

Eine modernisierende Instandsetzung stellt keine eigene Kategorie mehr dar; sie fällt seit dem 1.12.2020 (Inkrafttreten des WEMoG) als Sonderfall der baulichen Veränderung auch unter § 20 WEG n.F. (str.).

Ein Beschluss über die nachträgliche Genehmigung einer baulichen Veränderung entspricht nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er auch bei einer – wie es in § 20 Abs. 1 WEG konkret festgeschrieben ist – Beschlussfassung vor Durchführung der Baumaßnahme den Einwendungen eines Anfechtungsklägers standgehalten hätte, ferner wenn ein Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderungen anzunehmen ist oder wenn besondere Gründe für eine Genehmigung oder Duldung einer an sich unzulässigen Maßnahme sprechen.

### Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung positioniert sich zu zwei hochstreitigen Fragen des ab 1.12.2020 geltenden WEMoG. Der Absenkungsbeschluss ist die ideale Möglichkeit, auch im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit zu beschließen. Der Beschlussgegenstand muss vorher als TOP auf der Agenda gestanden haben (gegebenenfalls auch diskutiert worden sein) und es muss klar beschlossen werden, was im Umlaufverfahren finalisiert werden soll, wenn die Tatsachenlage in der Versammlung noch nicht ausreichte. **OR**

## Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen

### Aus dem Urteil

Ein Beschluss zur Zulassung der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen entspricht auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er den Passus enthält „Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.“

### Bedeutung für die Praxis

Auch nach dem 1.12.2020 ist von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) – auch wenn § 24 WEG immer noch vom Verwalter als dem Einladenden spricht – durch deren Verwalter zu einer Präsenzveranstaltung zu laden. Eine reine Online-Versammlung sieht das WEMoG nicht vor, insoweit fehlt die Beschlusskompetenz. Durch eine Vereinbarung oder aufgrund einer sogenannten allgemeinen Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung ließe sich die generelle Online-Versammlung aber einführen. Die sogenannte Hybrid-Versammlung kann allerdings faktisch so ablaufen, dass sich alle online zuschalten. Eine Beschränkung der Online-Teilnahme auf Zuhören/Zusehen ist möglich; insoweit erscheint es gut vertretbar, dem Online-Teilnehmenden alle Risiken dieser Kommunikation auch noch aufzuerlegen. **OR**

## 47

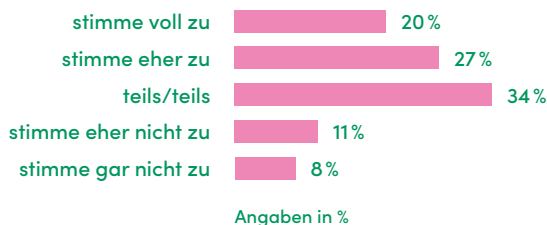
## ZAHL DES MONATS

## Tue Gutes und rede darüber

Die meisten Wohnungsunternehmen in Deutschland müssen – noch – keine Nachhaltigkeitsberichte vorlegen. Das könnte sich in den nächsten Jahren ändern, wenn die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in deutsches Recht übertragen wird.

Schon heute wünschen sich aber **47%** der Mieterinnen und Mieter in Deutschland, dass ihr Vermieter regelmäßig über seine Nachhaltigkeitsaktivitäten berichtet. Das ergab der „Servicemonitor Wohnen 2022“, eine repräsentative Befragung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult. 19% der Befragten sind auf der anderen Seite nicht der Meinung, dass ihr Vermieter über seine Nachhaltigkeitsaktivitäten berichten sollte.

## Mein Vermieter sollte regelmäßig über seine Nachhaltigkeitsaktivitäten berichten



Quelle: Servicemonitor Wohnen 2022/Analyse & Konzepte Immoconsult

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

## DAS DW-TEAM

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

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

**Svenja Lange**, Redakteurin, 0761-89856-37, svenja.lange@diewohnungswirtschaft.de

**Nikola Schellig**, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

**Annika Weyde**, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

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

**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

## Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

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

Jonas Cordruwisch, 0931-2791-557, stellenmarkt@haufe.de

## BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2022.

[www.mediacyenter.haufe.de](http://www.mediacyenter.haufe.de)

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 155,90 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 12,99 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2022).

**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.



# Die Wohnungswirtschaft

# DW

75. Jahrgang

11 / 2022



29. Brandenburger Hof-Gespräch zur Energiekrise

Seite 70

## Thema des Monats

**08**

Großsiedlung Lübeck-Moisling:  
Ein Stadtteil nutzt seine Chance

**24**

Sicherheit – in der Wohnung,  
im Gebäude, im Quartier

**76**

Neue branchenspezifische  
Ergänzung des DNK





**HAUFE.**

„WIR SIND IN EINER **SITUATION, DIE SPRENGSTOFF**  
**HAT, UND DA DÜRFEN WIR DURCHAUSS EINMAL**  
**DENKTABUS BEISEITELEGEN.“**



**Lars Ernst**  
Managing Director  
Banking & Digital Solutions  
Areal Bank AG

L'Immo vom 28.09.2022

Foto: Lars Ernst / Areal Bank

**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 von  
**Haufe.Immobilien**

**JETZT REINHÖREN**  
Keine Folge verpassen!  
[podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)

