

Die Wohnungswirtschaft

DW

75. Jahrgang

03 / 2022

Bauen mit
Holz: Ein Erfahrungsbericht
aus Berlin

Seite 18

Thema des Monats

08

Digitale Transformation: So wandeln sich Städte zur Smart City

34

Bestände mit digitalen Tools erfolgreich managen

22

Energieeffizienz: Die Modernisierung des Bestands lohnt sich



Glasfaser bis in die Wohnung

**Ganz entspannt mit unserem
zuverlässigen FTTH-Service.**

**Kostenfreien
Vor-Ort-Termin
vereinbaren**

Gelassen bleiben und mit aller Ruhe von unserer Erfahrung profitieren: Als Experten begleiten wir Sie persönlich vom kostenfreien Vor-Ort-Gespräch über die Koordination der Arbeiten bis zum Service danach. Entscheiden Sie sich für FTTH – Ganz einfach mit M-net.



m-net.de/ftth

m·net

EDITORIAL

Weniger Komplexität ist kein Wunschdenken

Ende Januar stand das „Immobilienwort des Jahres 2021“ fest: API, also das „Application Programming Interface“ (Programmierschnittstelle zwischen zwei Softwarelösungen), machte das Rennen. Aus der Wahl lässt sich ableiten, dass dieses Thema innerhalb der Branche nicht nur auf großes Interesse, sondern ebenso auf Aktionismus stößt. Das geht auch der Wohnungswirtschaft so: Wer digitale Lösungen an verschiedensten Stellen im Unternehmen einsetzt, kommt am Schnittstellen-Thema nicht vorbei. Je besser Systeme miteinander kommunizieren, also Daten untereinander austauschen, desto erfolgreicher, schneller und effizienter schreitet die Digitalisierung im Unternehmen voran.

In unserem Thema des Monats „Mit digitalen Tools Bestände erfolgreich und kostengünstig managen“ geht es genau darum. Dr. Franka Birke, PropTech-Expertin, schreibt in ihrem Paten-Beitrag (ab Seite 34) unter anderem, dass PropTechs mit offenen Plattformen Unternehmen dabei unterstützen können, Komplexität zu reduzieren. Auch Start-ups und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungspartner, die spannende und zeitgemäße Lösungen für die verschiedenen Bereiche des Bestandsmanagements anbieten, kommen in dieser Ausgabe ebenso zu Wort wie Wohnungsunternehmen, die von ihren Erfahrungen berichten. Vielleicht lassen Sie sich bei Ihrer Lektüre von dem einen oder anderen Beitrag inspirieren? Fest steht: Die Branche bewegt sich!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



»Gebäude und Wohnumfeld im Zeitalter der Digitalisierung – das Gesamtkonzept muss stimmen, auch bei der digitalen Gebäudebewirtschaftung!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

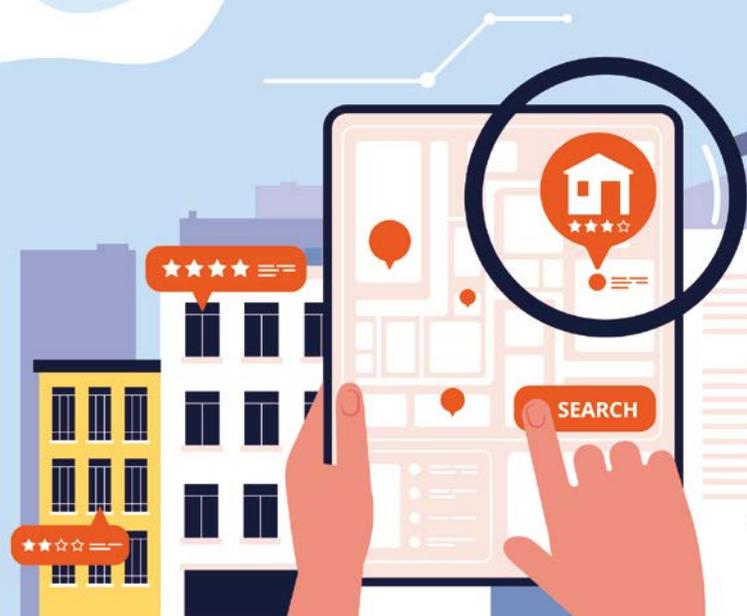
wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

34



08



Wie kann der Weg zur digitalen Stadt nachhaltig erfolgreich sein?
Und welche Rolle spielen dabei die Technik, der Mensch und
die Wohnungsunternehmen?

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 Mit Partizipation und Technologie zur Smart City
Digitale Transformation der Städte

BAUEN UND TECHNIK

- 12 Meldungen

- 18 „Wir müssen das Lernen zulassen“
Bauen mit Holz
- 22 Die Erwartungen übertroffen
Energetische Erneuerung auf Quartiersebene
- 26 Mammutaufgabe Klimaneutralität
Ganzheitlicher Ansatz gefragt
- 29 Produkte

MARKT UND MANAGEMENT

- 30 Meldungen
- 34 Digital allein reicht noch nicht
Mit digitalen Tools Bestände erfolgreich und kostengünstig managen
- 36 Systemoffenheit ist Trumpf
Interoperabilität
- 40 KI und die Zeitenwende in der Gebäudeversicherung
Portfolio- und Versicherungsmanagement
- 44 Die digitale Gebäudeakte:
Viele Daten auf einer Plattform
Digitalisierung des Instandhaltungsmanagements
- 48 Wohnungsmodernisierung aus der Tasche
Vom Konzept zum Produkt
- 54 Genau hinschauen
Daten für die Bestandsentwicklung
- 58 „Wir stehen beim technisch-energetischen Gebäudemanagement erst am Anfang“
Interview mit Arne Rajchowski

THEMA DES MONATS

TDM Mit digitalen Tools Bestände effizient und kostengünstig managen

Die Digitalisierung ist ein Modernisierungstreiber. Während beim Kundenmanagement oft schon digitale Lösungen eingesetzt werden, ist dies beim Bestandsmanagement mitunter noch nicht der Fall. Doch wie können neue Tools oder klassische Software- und IT-Lösungen bei der Optimierung von Prozessen helfen? Ein Blick auf konkrete Umsetzungsbeispiele und auf die Rolle der Schnittstellen.

- 60 **Der kundenfreundliche Vermietungsprozess**
Digitales Ökosystem
 - 64 **Alles auf dem Schirm**
Cockpit für den telefonischen Mieterservice
 - 68 **BGH bestätigt Zulässigkeit virtueller Generalversammlungen**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
 - 72 **Stellenmarkt**
- ### URTEILE
- 77 **Mietrecht**
 - 78 **WEG-Recht**
-
- 80 **Letzte Seite, Impressum**

22



Energieeffizienz ist gerade im Bestand eine große Herausforderung. Die Lösung sind Konzepte, die auf der Quartiersebene ansetzen



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

Stadt und Quartier



Bebauungsplan für das Quartier „Kölsche Familie“ steht

Die GAG Immobilien AG setzt mit dem Vorhaben Sechtemer Straße in Köln-Raderberg den ersten Teil der „Parkstadt Süd“ um – eines der aktuell größten städtebaulichen Projekte Kölns. Bis Mitte 2025 entstehen auf rund 4.200 m² einer Bestandsfläche und zugekauften Grundstücken 209 Wohneinheiten sowie Geschäfte, Büros und eine Großtagespflege für Kinder. Bestandteil des Projekts ist ein 15-stöckiger Hochbau, der den Stadteingang zum neuen Quartier markiert.



Mit dem „Nordwest“ eröffnete die Karlsruher Volkswohnung GmbH ihr siebtes Servicebüro

Mehrwert durch Mehrfachnutzung

Nachbarschaftliches Miteinander verbessern, Angebote für alle Altersgruppen vermitteln und für bessere Lebensqualität sorgen – hier setzt Quartiersarbeit an. Um genau dies zu ermöglichen, stellt die Volkswohnung GmbH ihr Servicebüro in der Karlsruher Nordweststadt nun auch anderen Institutionen zur Verfügung. Für die gemeinsame Quartiersarbeit haben das Diakonische Werk Karlsruhe und die Volkswohnung eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet.



Deutsches Architektur Jahrbuch 2022

Yorck Förster, Christina Gräwe, Peter Cachola Schmal (Hg.), 264 Seiten, 38 €, Dom Publishers, ISBN 978-3-86922-786-3

Das Deutsche Architektur Jahrbuch dokumentiert nicht nur einen Querschnitt hervorragender Bauten eines Jahrgangs. Aus den Bänden geht jeweils auch hervor, welche Bauaufgaben gerade von besonderer Bedeutung sind und in der öffentlichen Diskussion stehen.

Heraus kristallisiert haben sich für dieses Jahr die Themen Wohnungsbau, neue Wohnformen, innovative Arbeitswelten und für die Menschen gestaltete öffentliche Räume. Für diese wichtigen Bauaufgaben zeigt das Buch beispielhafte Lösungen der Gegenwartsarchitektur.

Ein Essay und ein Interview zu aktuellen Themen ergänzen die Darstellungen: So wird der Wandel der Bürowelten reflektiert und die Frage, was das Büro in der Zeit nach dem Homeoffice attraktiv machen kann. Das Interview befasst sich mit der Frage, wie die gebaute Umwelt im großen Maßstab grüner werden kann.

Soziale Hausgemeinschaft

Auf dem früheren Leuchtenberg-Areal baut der Neusser Bauverein GmbH ein Wohnquartier mit sechs Mehrfamilienhäusern. 154 öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen entstehen auf dem Gelände einer ehemaligen Sauerkrautfabrik. Teil des Vorhabens ist ein gemeinsam mit der Stadt Neuss entwickeltes Wohnprojekt – begleitet durch die Hochschule Düsseldorf: die „Soziale Hausgemeinschaft 55+“. Deren Bewohner haben zwar eigene Wohnungen, gestalten das nachbarschaftliche Leben aber miteinander und unterstützen sich gegenseitig.

Sichtbares in Potsdam-Kramnitz

Die Entwicklung des Stadtquartiers durch den Entwicklungsträger des Unternehmensverbunds ProPotsdam schreitet voran: Die Rückbauarbeiten im ersten Bauabschnitt der ehemaligen Kaserne sind abgeschlossen. Mit der Verlegung von Trink-, Regen-, Schmutzwasser- und Fernwärmeleitungen begannen die ersten Straßen- und Leitungsbauarbeiten.



Offen. Vielfältig. Individuell. IT-Lösungen von Dr. Klein Wowi.

Dr. Klein Wowi bietet Ihnen fast 70 Jahre Erfahrung in wohnwirtschaftlichen Prozessen, Herausforderungen und IT-Know-how. Gestalten Sie mit uns Ihr individuelles, unternehmensspezifisches IT-Ökosystem: Die modular zusammenstellbaren IT-Lösungen aus unserem Haus können medienbruchfrei um diverse bestehende und neue Partnerlösungen erweitert werden. Bleiben Sie flexibel und lassen Sie uns gemeinsam die Zukunft der Wohnungswirtschaft gestalten!



WOWICONTROL – das Management-Informationssystem zur faktenbasierten Steuerung von Wohnungsunternehmen



WOWIFIN – die smarte Ausschreibungsplattform für wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen



WOWIPOINT – das ERP-System mit offenem Schnittstellenkonzept und umfangreichem Netzwerk an Partner-Lösungen

Think forward



„Das Neue Gartenfeld“ soll den vom Bund gesetzten Klimazielen für 2040 um zehn Jahre voraus sein

Das Neue Gartenfeld

Auf einer rund 31 ha großen ehemaligen Kabel-Produktionsstätte in Berlin-Spandau soll das Quartier „Das Neue Gartenfeld“ mehr als 10.000 Menschen Wohn- und Gewerberaum bieten. Rund 3.700 Wohnungen, 600 Gewerbeeinheiten sowie Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, die eine hohe soziale, funktionale und gemeinwohlorientierte Mischung ermöglichen sollen, entstehen auf mehr als 40 Baufeldern. Die Planungsgemeinschaft aus den Bauherren UTB Projektmanagement GmbH, Baugenossenschaft BeGeno16 eG, Buwog, Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseepplatz eG und Julia GmbH legte 2018 bereits eine zukunftsfähige Versorgungsinfrastruktur fest. Ihr Ziel ist, ein bedarfsorientiertes und emissionsarmes Stadtviertel zu entwickeln, bei dem der urbane Raum den Menschen zugute kommt und nicht vom motorisierten Individualverkehr dominiert wird. Parkplätze werden konsequent am Siedlungsrand geplant.

Projektentwicklung Bergedorfer Tor

Auf einem ehemaligen Post-Areal in der Nähe des Bahnhofs Hamburg-Bergedorf baut die Projektgesellschaft Bergedorfer Tor mbH & Co. KG auf gut 11.000 m² ein gemischtes Ensemble in geschlossener Blockrandbebauung. In den fünf Gebäuden finden Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Praxen sowie eine integrative Einrichtung für Menschen mit erhöhtem Assistenz- und Pflegebedarf Platz. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG errichtet 72 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen und 23 Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung einer betreuten Hausgemeinschaft. Sie wird auch ihre Hauptverwaltung ins Bergedorfer Tor verlegen. Baubeginn war im April 2019, die Fertigstellung ist im vierten Quartal 2022 geplant.



15 Jahre

lang wirkte ein „Quartierskünstler“ in Hamburg-Veddel und prägte die Kultur im Stadtteil. Nun richtet die Saga GWG Stiftung Nachbarschaft das Projekt neu aus und führt es ab Anfang 2022 im Stadtteil Dulsberg fort.



Vivawest plant Modellquartier

Wie wollen wir morgen leben? Die Antwort soll das Modellquartier „Bergmannsgrün“ geben, in das die Vivawest Wohnen GmbH über 100 Mio. € investiert. Als Wohnquartier der Zukunft soll es im Dortmunder Stadtteil Huckarde zeigen, wie unter Beteiligung der Mieter neuer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann – und wie Klimaschutz und Wohnen in der Zukunft Hand in Hand gehen können.

Ideenwettbewerb in Nürnberg

Für das „Klimagerechte Wohnen und Arbeiten im Sandäcker-Quartier“ lobte die WBG Nürnberg GmbH einen städtebaulichen Wettbewerb aus, in den Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung einfließen. Der Entwurf des Stadtteilzentrums an der Diebacher Straße berücksichtigt den Bau des U-Bahnhofs Gebersdorf und beinhaltet Wohnungen, Dienstleistungs-, soziale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Die architektonische Vielfalt soll ein spannungsreiches Wohnumfeld und Baukörper mit guten Wohnungsgrundrissen schaffen. Das Konzept räumt dem Thema „Schwammstadt“ breiten Raum ein und weist in Bezug auf Nachhaltigkeit und Siedlungswasserwirtschaft Modellcharakter auf.



Sandäcker-Quartier in Nürnberg-Gebersdorf: Das nördliche Areal teilt sich in drei ähnliche Blocks, die Fläche des neuen U-Bahnhofs ist mit dem zentralen Park gebündelt, südlich setzt das Pflegeheim einen Schwerpunkt

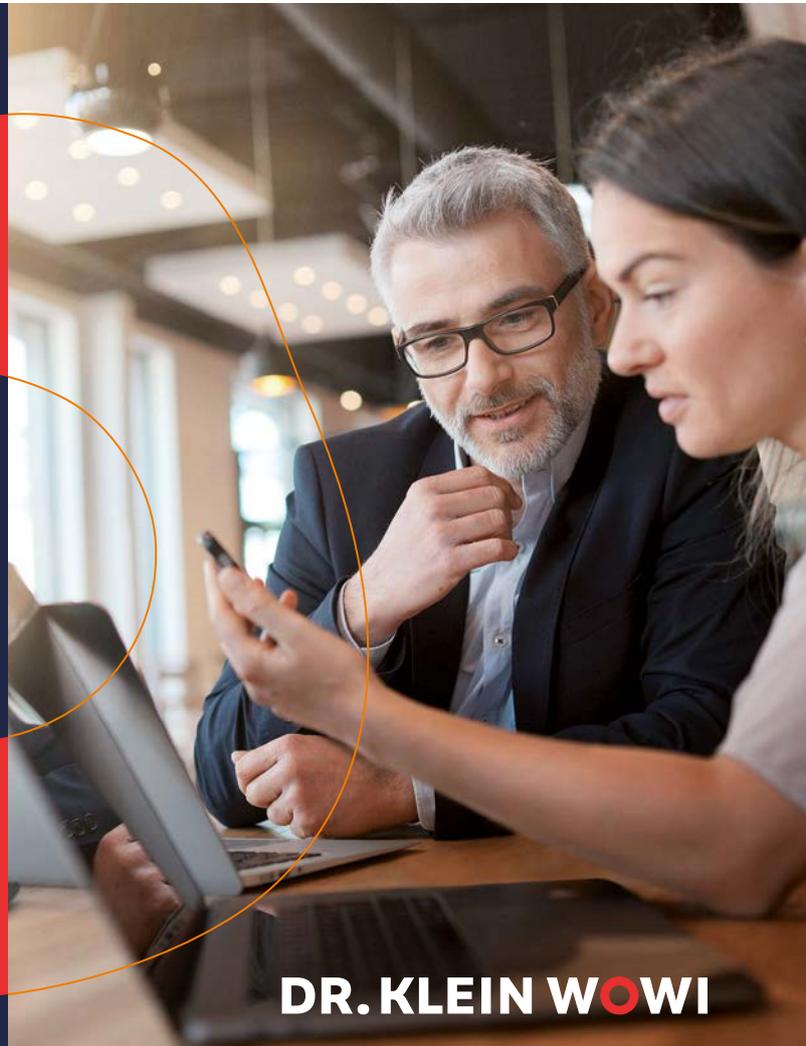


Finanzierung. Persönlich digital.

Mit der einzigartigen Ausschreibungsplattform WOWIFIN haben Sie Ihre Finanzierungs-Prozesse jederzeit im Blick. Wir laden Sie ein, selbst aktiv zu werden – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Einfach und transparent Ausschreibungen verfolgen und eine Vielzahl von Kreditgebern berücksichtigen wissen. WOWIFIN – die starke Kombination aus digitaler Effizienz, Transparenz und persönlicher Beratung für Ihre optimale Finanzierung.

Think forward

drklein-wowi.de



DR. KLEIN WOWI

DIGITALE TRANSFORMATION DER STÄDTE

Mit Partizipation und Technologie zur Smart City

Weltweit entwickeln sich immer mehr Städte zu Smart Cities. Doch wie kann der Weg zur digitalen Stadt nachhaltig erfolgreich sein? Und welche Rolle spielen dabei die Technik, der Mensch und Wohnungsunternehmen?

Von Carolin Werth und Prof. Dr. Markus Dahm



Als einer der Vorreiter deutscher Smart Cities gilt zum Beispiel Hamburg. Hier wurden die Einwohner früh in Prozesse einbezogen und Maßnahmen unter ihrer aktiven Mitwirkung umgesetzt

Digitale Medien wie Smartphones bestimmen zunehmend den Alltag der Menschen, Arbeitsprozesse in Unternehmen erfahren eine digitale Transformation. Da liegt es nahe, dass auch Städte sich digital wandeln. Durch den Einsatz von Technologien und der Digitalisierung von Prozessen entwickeln sie sich zu Smart Cities.



Foto: snapshot/freddy/stock.adobe.com

Die Smart City ist die Vision einer zukünftigen Stadt, die für die Bürgerinnen und Bürger entwickelt wird. Smart Cities wollen technologisch fortschrittlicher, effizienter und vernetzter sein, um sich damit den Herausforderungen des Klima- oder des demografischen Wandels stellen zu können. Doch wie kann der Einsatz von Technologie auf dem Weg zur digitalen Stadt unterstützen? Wie können smarte Städte nachhaltig und erfolgreich sein? Und wie können sie ihre Einwohner dabei aktiv einbinden?

Enge Vernetzung der Stakeholder

In den Städten bestehen verschiedene Interessenlagen, Bedarfe, Wünsche und Problemlagen. Diese zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten, sind Herausforderungen, die einer Stadt auf dem Weg zur Smart City begegnen. Der Smart-City-Prozess ist ein fortlaufender Prozess, der immer neue Bedarfe offenbart. Die Sichtweisen auf diese Bedarfe und

Probleme variieren nicht nur unter den Einwohnern, sondern auch in den anderen Stakeholdergruppen der Stadt wie der Politik und Verwaltung oder der Wirtschaft. Deshalb gilt es, einerseits die Pluralität der Meinungen herauszustellen und andererseits Lösungen zu entwickeln, die die breite Stadtgesellschaft ansprechen.



Carolin Werth
Programm- und
Projektmanagerin
Gewoba
BREMEN

Die Akzeptanz für bestimmte Vorhaben – wie der Bau eines neuen Wohngebiets oder die Umgestaltung eines Quartiersplatzes – erhöht sich, wenn auf die Bedürfnisse oder Ängste der Anwohner und Nachbarn eingegangen wird, wenn sie aktiv

eingebunden werden und mitwirken können. Wird vermittelt, dass der neue Quartiersplatz als Mobility Hub mit seinen Fahrrädern, E-Scootern und dem Carsharing beispielsweise für die Mobilität der Nutzer einen Gewinn darstellt oder dass in den Neubau-

ten stark nachgefragte Funktionen ergänzt werden, fühlen sich die Quartiersbewohner eher mitgenommen und gut aufgeklärt.

Ein wesentlicher Faktor bei diesen Prozessen ist das Potenzial, welches in der Vielzahl der Daten liegt, die in einer Stadt genutzt werden können. Schon aus den Daten können Informationen zu den Vorstellungen, Erwartungen und Anforderungen, die die Menschen an ihre Stadt haben, abgeleitet werden. Diese Informationen unterstützen die Umsetzung von Maßnahmen und Planungen für die Zukunft. Die Daten können dezentral aufbereitet, müssen aber zentral an geeigneter Stelle zusammen-

geführt werden. Durch diese Vernetzung entstehen Katalysatoren, die in einer Stadt gemeinsam genutzt werden können.

Dafür empfiehlt es sich, zum Beispiel alle relevanten Daten in einer Open-Data-Plattform bereitzustellen. So können Daten der kommunalen >



Prof. Dr. Markus H. Dahm
FOM Hochschule
für Ökonomie &
Management
HAMBURG

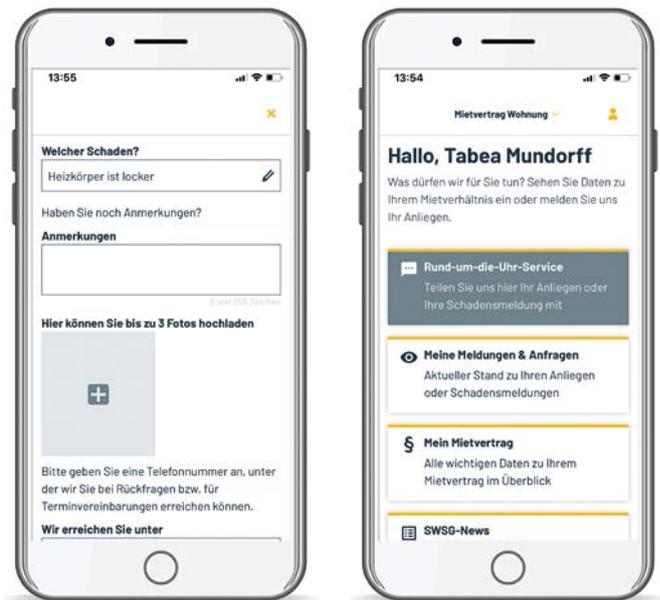
Verwaltung hinterlegt und mit Daten von Wohnungsunternehmen, Bauträgern sowie den Landesämtern für Vermessungs- und Geoinformationswesen ergänzt werden.

In Deutschland existieren viele gute Beispiele kleinerer und größerer Städte, an denen sich andere Kommunen orientieren können. Als Vorreiter unter den deutschen Smart Cities gelten Darmstadt und Hamburg. Beide Städte haben früh die Einbindung der Einwohner verfolgt, um Maßnahmen aus Sicht und unter aktiver Mitwirkung der Bürger umzusetzen. In Darmstadt arbeiten die unterschiedlichen Verwaltungsbehörden kooperativ, eng vernetzt und agil miteinander. Unter Führung einer eigens für den Smart-City-Prozess gegründeten GmbH verfolgt Darmstadt die Vision einer lebenswerten, nachhaltigen Stadt unter Einbezug aller Stakeholder.

Unterstützung durch analoge Orte und digitale Werkzeuge

Ist eine digitale Infrastruktur vorhanden, kann auch eine digitale Teilhabe realisiert werden. Die Möglichkeiten der Teilhabe sind jedoch auch durch die finanzielle und digitale Ausstattung der einzelnen Bürger determiniert. Einige haben Zugang zu digitalen Medien, andere nicht. Für die Erreichbarkeit der Menschen im Smart-City-Prozess und ihre Partizipationsmöglichkeiten ist das zentral. Der Zugang zum Internet und die Nutzung digitaler Medien müssen deshalb in einer Smart City zwingend niedrigschwellig sowie kostengünstig sein. Ist dies gegeben, lassen sich Kommunikationsprozesse digital gut abbilden. Zusätzlich zur Bereitstellung der Daten in Open-Data-Plattformen kann die Partizipation im Smart-City-Prozess durch aufsuchende Beteiligung und analoge Orte unterstützt werden. Damit es nicht zum Ausschluss einzelner Bevölkerungsgruppen kommt, gilt es ferner, unterschiedliche Formate der Partizipation zu wählen. Dem geht die Überlegung voraus, welche Zielgruppen der jeweilige Partizipationsprozess umfasst.

Für den regelmäßigen Austausch zwischen den Stakeholdern sollten Orte der Begegnung geschaffen werden, an denen digitale Werkzeuge zur Verfügung stehen. Das können zentrale Orte in den Quartieren sein, die über eine digitale Ausstattung und Infrastruktur verfügen und allen Menschen einen kostenlosen, niedrigschwelligen Zugang ermöglichen. Diese mit WLAN-Hotspots, PC-Arbeitsplätzen und Druckern ausgestatteten Bibliotheken, Nachbarschaftstreffs oder eigens eingerichtete Innovationslabore vernetzen die Menschen mit anderen Stakeholdergruppen und untereinander, damit sie sich austauschen, generations- und sektorenübergreifend zusammenarbeiten und gemeinsam Ideen entwickeln. Die städtische Verwaltung sollte diese analogen Orte fördern und Akteure aus Wissenschaft und Forschung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft bei ihren Vorhaben und Projekten unterstützen.



Mieterapps sind eine gute Möglichkeit, mit den Nutzern im engen Austausch zu sein und sie an Prozessen zu beteiligen – hier ein Beispiel der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Ein gelungenes Beispiel ist das „Verschwörhaus“ in Ulm – ein außerschulisches Bildungsangebot der Stadt Ulm, das als Impulsgeber für digitale Kompetenzen dient. Es fördert die Fähigkeiten der Bürgerinnen und Bürger, damit sie am digitalen Wandel teilhaben können. Für sie ist das Verschwörhaus ein Ort der Begegnung, in dem sie auf spielerische Art und Weise Projekte auf dem Weg zur digitalen Stadt experimentell, kreativ und innovativ gestalten können.

Es können jedoch auch Wohnungsunternehmen die Initiative ergreifen, Orte der Begegnung schaffen und mit digitalen Werkzeugen ausstatten. So hat beispielsweise das Bremer Wohnungsunternehmen Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen im Stadtteil Bremen-Vahr zusammen mit dem M2C Institut für angewandte Medienforschung GmbH und der Stadt Bremen ein Innovationslabor als Anlaufstelle für die digitale Teilhabe realisiert. Auch dieses „Digital Impact Lab“ ist ein experimenteller Lernort, der Bürgern, Schulen und anderen Institutionen ein Angebot zur Vermittlung von Kompetenzen im Umgang mit digitalen Medien unterbreitet. Dabei werden in Workshops und Lerneinheiten die Lebensrealitäten von Jung und Alt mit digitalen Tools verknüpft. Ziel ist es, ein modernes gesellschaftliches Miteinander zu entwickeln und Menschen digital zu befähigen, indem sie an Werkzeuge wie 3D-Drucker herangeführt und in Projekten wie „Programmieren und Robotik mit Lego“ begleitet werden. Jugendliche könnten Kurse für ältere Menschen anbieten, Fragen zu und im Umgang mit digitalen Medien beantworten ...

Derartige Orte der Wissensvermittlung, Innovation und Begegnung fördern soziale Bindungen und lassen ein gegenseitiges Verständnis füreinander entstehen. Wichtig ist, dass die Menschen befähigt werden, am digitalen Wandel teilzuhaben. Diese Potenziale gilt es, während der digitalen Transformation der Städte weiter auszubauen.

Mit raumbezogenen Daten zur intelligenten Stadt

Für bestimmte Fragestellungen bieten sich spezielle Softwarelösungen an. Mittels Geoinformationssystemen können beispielsweise raumbezogene Analysen dargestellt werden. Sie eignen sich gut, um die Stadt und ihre räumlichen Daten in einen digitalen, geografischen Raum zu bringen, damit sie erfasst, bearbeitet, analysiert und präsentiert werden können. Ein Geoinformationssystem kann bei Partizipationsverfahren als Ergänzung zu den klassischen Instrumenten eingesetzt werden und einen großen Mehrwert stiften. Die notwendigen Daten zur städtischen Infrastruktur, zu Bäumen, Straßen oder Haltestellen liegen der Verwaltung in der Regel bereits digital vor. Die technischen Möglichkeiten sind damit vielerorts gegeben: Der geografische Raum kann in 3D-Stadtmodellen dargestellt und die jeweiligen Projekte können anhand dessen diskutiert und letztlich organisiert werden. Den Anwohnern von Bauprojekten, den Einwohnern von Quartieren können ihre eingebrachten Bedarfe, Wünsche und Ängste visualisiert werden, die Verwaltung oder auch Wohnungsunternehmen können diese Informationen abfragen und verarbeiten. Es entsteht Transparenz, ein wechselseitiges Verständnis und möglicherweise eine Offenheit gegenüber geplanten Vorhaben oder formulierten Einwänden. Allein die Visualisierung kann helfen, die Bürger von geplanten Maßnahmen zu überzeugen.

Weitere digitale Möglichkeiten der Beteiligung bieten Apps oder Social Media. So kann zu bestimmten Themen, die für die Menschen im Quartier oder die Bewohner einzelner Gebäudeensembles relevant sind, ein News-Feed wie bei Facebook auf dem Smartphone erfolgen. Hierfür eignen sich beispielsweise Quartiers- oder Mieterapps, die bereits von einigen Wohnungsunternehmen eingesetzt werden. So bietet beispielsweise die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) mit ihrer App einen Rund-um-die-Uhr-Service an, der eine digitale Schadensmeldung und die Einsicht zu dessen Bearbeitungsstand zu jeder Zeit ermöglicht. Doch mithilfe der Apps werden nicht nur analoge Prozesse digital abgebildet. Auf der SWSG-Homepage werden zum Beispiel auch die Inhalte sowie die Installation der App sehr anschaulich in kurzen Videos erklärt. Wohnungsunternehmen wie die SWSG erfüllen auf diese Weise eine wichtige Funktion, machen sie doch auch weniger digital affine Gruppen mit der Nutzung vertraut und reduzieren Vorbehalte. Somit können durch Apps beziehungsweise die Erweiterung bestehender Formate neue Formen der Interaktion innerhalb von Nachbarschaften oder von Bürgern mit lokalen Anbietern entstehen. Im Kontext der Smart City können unterschiedliche partizipative Projekte

Wichtig ist, dass die Menschen befähigt werden, am digitalen Wandel teilzuhaben.

durch Mieter, Anwohner, Nachbarn initiiert und durch Wohnungsunternehmen sowie weitere Akteure aus dem Quartier unterstützt werden.

Ein weiteres gelungenes Beispiel für den Einsatz einer App auf dem Weg zur nachhaltigen, effizienten Stadt stellt die Plattform „Gieß den Kiez“ der CityLAB Berlin dar. Auf Basis der in vielen Städten in Baumkatastern bereits digital vorliegenden Informationen wurde mit der Plattform die Bewässerung des durch den Klimawandel gefährdeten Baumbestandes unter aktiver Beteiligung der Bewohnenden koordiniert. Alle Bäume der Stadt wurden auf einer interaktiven Karte mit Informationen zum Wasserbedarf, Alter und Art der Bäume abgebildet. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich über die Bäume informieren und auf der Karte markieren, welchen Baum sie mit wie viel Wasser eigenständig versorgen. Dieses Beispiel macht deutlich, wie Anwohner mit konkreten Projekten vor ihrer Haustür für gemeinschaftliche Themen begeistert werden können und wie Technologie dabei unterstützt.

Fazit

Auf dem Weg zur Smart City sind viele Herausforderungen zu lösen. Damit dies gelingt, müssen alle Akteure einer Stadt eng vernetzt zielgerichtete Maßnahmen für den digitalen Wandel umsetzen. Ein großes Potenzial liegt in den städtischen Daten. Sie liefern wertvolle Erkenntnisse über Problemlagen und Bedürfnisse von Bevölkerungs- respektive Zielgruppen. Viele Daten, die eine Stadt erzeugt, liegen der Verwaltung bereits vor. Sie müssen nur eingesetzt und verknüpft werden. Technologien können dabei unterstützen und Daten allen Stakeholdern in Open-Data-Plattformen zur Verfügung stellen. Auch können raumbezogene Daten in Quartiers- oder Mieterapps sowie Geoinformationssystemen hinterlegt werden. Eine enge Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, Verwaltung und anderen Akteuren ist dabei hilfreich und eine gute Möglichkeit, Mehrwert für die Allgemeinheit zu generieren und die Bürger an zukunftsgerichteten Projekten aktiv teilhaben zu lassen. Damit dies gelingt, braucht es auf verschiedene Zielgruppen ausgerichtete Partizipationsmöglichkeiten sowie einen kostengünstigen, niedrighschwelligigen Zugang zu Internet und digitalen Medien. Konkrete physische Orte mit digitalen Werkzeugen helfen dabei. Gibt es diese nicht, können Wohnungsunternehmen Partner sein. Denn nur wenn jedem und jeder die Möglichkeit gegeben wird, den digitalen Wandel der Stadt aktiv mitzugestalten, kann aus einer Vision eine Smart City für alle werden. —

Weitere Informationen:
www.verschwoerhaus.de
www.impact-lab.eu/quartiere-der-zukunft
<https://vahr.impact-lab.eu/themen/>
www.swsg.de/mieterapp.html
www.giessdenkiez.de

Bauen und Technik



9.000 Wohnungen mit Strom aus Photovoltaik versorgt

Die Stadtwerke Stuttgart statten ab Sommer 2022 alle geeigneten Bestands- und Neubaugebäude der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH mit Photovoltaikanlagen aus. Die Mieter der ersten, zunächst rund 9.000 Wohnungen sollen von einem günstigen Ökostromtarif profitieren.



Die neue, von der GWW gebaute August-Hermann-Francke-Grundschule in Wernigerode nimmt Gestalt an

GWW realisiert Schulbau

Gründach, Lernterrasse und Luftfilteranlage: Die nach eigenen Angaben modernste Grundschule Sachsen-Anhalts entsteht derzeit in Wernigerode.

Die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW) baut einen neuen Lernort mit zehn Klassenräumen, sechs Fachräumen und einer Aula auf einer Gesamtfläche von mehr als 3.800 m². Das dreigeschossige Haupthaus verfügt über schattenspendende Laubengänge sowie einen flachen Anbau. Die Inbetriebnahme des neuen Schulgebäudes ist für das zweite Halbjahr 2022 vorgesehen.



Flächenheizung und -kühlung

Der Systemhersteller Zewotherm hat ein Technisches Handbuch zur Flächenheizung und -kühlung herausgebracht. Das circa 170 Seiten umfassende Nachschlagewerk liefert Planern und dem installierenden Fachhandwerk Informationen zu Normen, Systemen und Montage.

Kostenloser Download unter www.zewotherm.com

Mönchengladbach wächst

Auf dem Areal einer ehemaligen Textilfabrik sind in Mönchengladbach neun Mehrfamilienhäuser mit 113 frei finanzierten und barrierearmen Wohnungen sowie eine Kita entstanden. Verantwortlich für die zwei- bis viergeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss zeichnet die Vivawest Wohnen GmbH. Die Wohnungen umfassen 1,5 bis 4,5 Zimmer mit 42 bis 133 m² Wohnfläche und verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse. Eine Tiefgarage bietet 116 Stellplätze, weitere 13 Außenstellplätze runden das Angebot ab. „Die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen hat für Mönchengladbach einen hohen Stellenwert“, sagte Oberbürgermeister Felix Heinrichs.

869

Wohnungen hat die Münchner Gewofag im letzten Jahr nach eigenen Angaben fertiggestellt. Das sind fünf mehr als im bisherigen Rekordjahr 2019.

„Klimaschutz-Konzept“ für „Smartes Quartier“ Jena-Lobeda

Inwieweit trägt die Digitalisierung zu mehr Klimaschutz bei? Das will die Jenawohnen GmbH mit einem Forschungsprojekt in ihrem „Smarten Quartier“ in Jena-Lobeda herausfinden. Bis zum Jahr 2023 soll dafür ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet werden, das zukunftsweisende Ansätze für die Bereiche Energie und Städtebau ermitteln sowie Maßnahmen aufzeigen soll, die dem Klimaschutz vor Ort zugutekommen. Mit Fördermitteln in Höhe von 75.000 € unterstützt die Kreditanstalt für Wiederaufbau das Vorhaben, das kommunale Wohnungsunternehmen investiert 25.000 € in dieses „Klimaschutz-Konzept“. Weitere Partner im Forschungsprojekt sind neben der Jenawohnen die Stadtwerke Energie Jena-Pöbneck, das Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena und die Westsächsische Hochschule Zwickau (WHZ).



v.l.: Roland Bak (Jenawohnen), David Hatzel (WHZ) und Christian Gerlitz (Bürgermeister)



Neuer Wohnraum und Kita in Erlangen

In Erlangen-Büchenbach hat die Joseph-Stiftung einen Wohnkomplex mit 66 Mietwohnungen, einer Kindertagesstätte und mehreren Gewerbeeinheiten, darunter eine Arztpraxis, fertiggestellt. 42 Wohnungen werden im Rahmen der einkommensorientierten Förderung vermietet und kommen damit Familien und Menschen mit geringerem Einkommen zugute. Die Wohnungen verfügen über zwei bis fünf Zimmer mit Wohnflächen bis zu 120 m². Der drei- bis fünfgeschossige Gebäudekomplex wurde teilweise im Passivhaus-Standard und im Effizienzhaus-40-Standard errichtet. Einige Dachflächen verfügen über Photovoltaikanlagen.

Forschungsprojekt Balt-Best abgeschlossen

Mit geringinvestiven Maßnahmen können Energieeinsparpotenziale von 10 bis 20 % je Liegenschaft erreicht werden. Das ist das Ergebnis des BaltBest-Forschungsprojekts, das Prof. Dr. Viktor Grinewitschus von der EBZ Business School geleitet hat. Um die Einsparpotenziale zu heben, braucht es eine verbesserte Gebäudetechnik, eine optimierte Betriebsführung sowie ein adäquates, technikerunterstütztes Mieterverhalten. BaltBest untersuchte Heizungsanlagen im Wohngebäudebestand und stellte das Zusammenwirken von Heizanlagentechnik, Bauphysik und Mieterverhalten in den Fokus. Über drei Jahre wurde ein hochkomplexes Monitoring durchgeführt, das unter anderem mehr als 7.000 Sensoren, 4 Mrd. Messwerte, 1.200 Haushalte und mehr als 250 Befragungen umfasste.

Mehr Informationen:
www.energieeffizient-wohnen.de/baltbest



Genossenschaft baut „Am Hühnerstein“

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG errichtet im Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach 16 neue Mietwohnungen in zwei umweltfreundlichen Gebäuden. Die Vierzimmerwohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen 80 und 105 m² sowie Balkone oder Terrassen und werden im Effizienzhaus-55-Standard errichtet. Die Fertigstellung ist im Frühjahr/Sommer 2023 geplant.



IGIS SIX

immer
auf Erfolgskurs
mit dem führenden
Bestandsmanagementsystem



lebenszyklusbasierte
Investitionsprognose



unternehmens-
individueller Klimapfad



ganzheitliche
Investitionsplanung



Verkehrssicherungs- &
Wartungsmanagement

www.igissix.de



Symbolischer Startschuss für das neue Quartier „Am Mühlwerder“ in Halle-Neustadt

Neues Wohnquartier „Am Mühlwerder“

Der Startschuss für das größte Neubauprojekt in der Unternehmensgeschichte ist gefallen:

In Halle-Neustadt errichtet die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH auf einem circa 4,5 ha großen Grundstück zwischen Saale und Böllberger Weg 59 Wohnungen und fünf Einfamilienhäuser. In den fünf Mehrfamilienhäusern entsteht ein Wohnungsmix aus 17 Zwei-, 29 Drei-, neun Vier- und vier Fünfstückwohnungen, von denen einige im Erdgeschoss barrierefrei sein werden. Der Entwurf für die Gebäude stammt vom Architekturbüro Naumann Wasserkampf Architekten. Die Mehr- und Einfamilienhäuser sollen im Frühjahr 2023 fertiggestellt werden.

Bis 2025 entwickelt die GWG in Halles Süden ein modernes Wohngebiet mit insgesamt rund 300 Wohnungen sowie Einfamilien- und Doppelhäusern zur Miete. Insgesamt investiert das Wohnungsunternehmen circa 90 Mio. € in das Neubauvorhaben.

Weitere Informationen zum Projekt gibt es unter www.am-muehlwerder.de

Aufstockung und Modernisierung in Mülheim/Ruhr

In der Wohnsiedlung „Auf dem Bruch“ in Mülheim/Ruhr entstehen durch Dachaufstockung der Bestandsgebäude 60 neue Mietwohnungen. Parallel zur Aufstockung modernisiert die Covivio Immobilien GmbH die 30 Bestandshäuser mit rund 150 Wohnungen. Die Gebäude im Mülheimer Stadtteil Dümpten werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet und die vorhandenen Heizungsanlagen durch eine Kombination aus Luft-Wärme-Pumpenanlagen und Gasbrennwertkesseln ersetzt. Außerdem werden Videosprechanlagen sowie neue Briefkastenanlagen eingebaut, die Balkonflächen und Grünanlagen erweitert sowie neue Parkmöglichkeiten geschaffen. Zudem wird die Installation von E-Ladestationen geprüft. Die Treppenhäuser und Außenfassaden erhalten eine neue Optik sowie neue Haustürvordächer. Die vorhandenen Spielplätze werden erweitert und weitere angelegt. Die Maßnahmen starten im Frühjahr 2022, die Fertigstellung ist für Herbst 2023 vorgesehen. Insgesamt investiert Covivio in den kommenden Jahren circa 15,3 Mio. € in die Wohnsiedlung.



65,5 %

der von Januar bis November 2021 genehmigten 118.000 Wohngebäude sollen künftig primär mit erneuerbaren Energien geheizt werden, so das Statistische Bundesamt.



Atlas Gebäudetechnik

Prof. Dr. Jörn Krimmling (Hg.), 475 Seiten, 99,- €, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, ISBN 978-3-481-04078-9

Das Werk bietet einen Überblick über die Grundlagen und Einsatzbereiche technischer Anlagen und stellt neue Systeme vor.



Buwog realisiert Neubauprojekt „Martinshöfe“

Auf einem circa 3,7 ha großen Areal in Weingarten (Kreis Ravensburg) errichtet die Buwog Bauträger GmbH in den kommenden Jahren rund 500 neue Wohnungen und Gewerbeflächen mit einem hochwertigen Grünraumkonzept. Die 381 Miet- und 126 Eigentumswohnungen verfügen über ein bis fünf Zimmer, Balkone, Terrassen oder Loggien und sollen sich an eine breite Zielgruppe richten. 50 der Mietwohnungen werden barrierefrei sein und stehen dem „Betreuten Wohnen“ zur Verfügung. Rund 20% aller Wohnungen werden mietpreisgedämpft sein. „Wir planen mit den ‚Martinshöfen‘ ein gut durchmischtes Quartier mit einem ausgewogenen Mix an Miet- und Eigentumswohnungen und Wohnraum für alle Generationen“, erklärt Eva Weiß, Geschäftsführerin der Buwog. Insgesamt investiert das Unternehmen in das Neubauprojekt rund 250 Mio. €. Der Baustart soll 2023 erfolgen, die Gesamtfertigstellung ist für 2029 geplant.

Sozialer Wohnungsbau in der Darmstädter Lincoln-Siedlung

Die Sahle Wohnen GmbH hat gemeinsam mit dem Projektentwickler Wilma Immobilien GmbH ein rund 11.000 m² großes Grundstück in der Lincoln-Siedlung in Darmstadt gekauft. Sahle baut auf einem 5.293 m² großen Teilgrundstück circa 78 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von 6.715 m².

Altersgerechte Modernisierung in Zehdenick

Die Gebäude- und Wohnungswirtschaft Zehdenick modernisiert jährlich rund 30 ihrer Bestandswohnungen, damit die vornehmlich ältere Mieterschaft möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben kann. Bis 2025 werden rund 11,5 Mio. € in 386 Wohnungen investiert.

MEHR TRANSPARENZ. WENIGER EMISSIONEN.

MIT DER ECOTREND APP VON ISTA.

Mit EcoTrend informieren wir Ihre Mieter regelmäßig über ihren Verbrauch von Heizenergie und Warmwasser. So können diese viel leichter Energie sparen und damit ihren CO₂-Ausstoß senken. Das ist gut für die Umwelt, gut für Ihre CO₂-Bilanz und auch ganz im Sinne der neuen Heizkostenverordnung (HKVO) sowie der Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union (EED).

Ihre Mieter bekommen von uns jeden Monat per App, im Web oder per E-Mail übersichtliche Informationen und Grafiken zu ihrem aktuellen Energieverbrauch. Damit erfüllen Sie als Vermieter alle künftigen Rechtsanforderungen und profitieren außerdem von unserem umfassenden Service.

Jetzt informieren: ista.de/ecotrend

BAUEN MIT HOLZ

„Wir müssen das Lernen zulassen“

Im Kampf gegen den Klimawandel kommt dem Baustoff Holz eine große Bedeutung zu. Auch die Degewo AG realisiert Neubauten aus Holz. Ihre bisherigen Erfahrungen zeigen das Potenzial des Baumaterials, aber auch, dass damit (noch) erhebliche Herausforderungen verbunden sind.

Von Jacqueline Brüscke und Dirk Seubert

Die am südlichen Stadtrand gelegene Gropiusstadt ist eine der bedeutenden Großwohnsiedlungen in der deutschen Hauptstadt. Hier bewirtschaftet das landeseigene Wohnungsunternehmen Degewo AG, das über einen Gesamtbestand von rund 75.000 Wohnungen verfügt, rund 5.600 Wohneinheiten.

Im Jahr 2021 hat die Degewo in der Gropiusstadt mit den Arbeiten an zwei Neubauten mit jeweils 44 Wohneinheiten begonnen: Auf zwei Grundstücken in der Fritz-Erler-Allee (Ecke Agnes-Straub-Weg und Ecke Käthe-Dorsch-Ring) entstehen zwei Mehrfamilienhäuser, die über Laubengänge erschlossen werden und zu 50 % geförderte Mietwohnungen aufweisen.

Obwohl anderenorts noch wesentlich größere Bauprojekte realisiert werden, sind diese Neubauten bemerkenswert. Denn sie markieren den Auftakt einer Holzbauoffensive des Unternehmens: An sechs Standorten (außer in der Gropiusstadt unter anderem in der Stadtteilen Spandau, Marienfelde und Köpenick) entstehen insgesamt acht neue Gebäude mit 253 Wohneinheiten in Holzhybridbauweise. Damit will die Degewo das Potenzial des ökologisch vorteilhaften Baustoffs Holz nutzen, einen Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels leisten und Erfahrungen bei der Planung sowie dem Bau von Holzgebäuden mit Blick auf die Zukunft sammeln.



Jacqueline Brüscke

Leiterin
internes Bau- und
Planungsbüro Bauwerk
Degewo AG
BERLIN

Klimaneutral bis 2045

Dass die Degewo vor knapp drei Jahren begonnen hat, sich mit dem Thema Holz- und Holzhybridbau zu befassen, hat mehrere Gründe. Einer davon ist, dass der Gesetzgeber beim Neubau Rahmenbedingungen für mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz setzt. Bekanntlich will die Bundesrepublik laut der jüngsten Novelle des Bundesklimaschutzgesetzes bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein, und auch das Land Berlin hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2045 zu einer klimaneutralen Stadt zu werden. Dazu beitragen soll auch der verstärkte Einsatz von Holz beim Bauen. „Neue Gebäude (auch bei den landeseigenen Betrieben) sollen möglichst aus nachwachsenden und kreislaufgerechten Baustoffen errichtet werden“, heißt es in dem am 29. November 2021 abgeschlossenen Koalitionsvertrag des rot-grün-roten Berliner Senats. „Schulgebäude und Wohnbauten der LWU (landeseigene Wohnungsunternehmen, Anm. d. Red.) sollen vermehrt aus Holz und klimagerechten Baustoffen gebaut werden.“



Dirk Seubert

Abteilungsleiter
Neubau
Degewo AG
BERLIN

Dieser Aufgabe kommt die Degewo aus voller Überzeugung nach. Derzeit wird eine umfassende Klimaschutzstrategie erarbeitet, die neben dem Wohnungsbestand und der Energieversorgung auch den Neubau in den Blick nimmt. Dabei ist es das Ziel, CO₂-freie oder zumindest CO₂-arme Neubauten zu realisieren. Die Holzhybridbauweise bietet dabei erhebliche Möglichkeiten: Eine interne Potenzialanalyse hat ergeben,



Klimafreundlicher Neubau: Die Degewo errichtet in der Gropiusstadt bis Herbst 2022 zwei vier- bis sechsgeschossige Holzhybridbauten mit insgesamt 88 Mietwohnungen. Die Fassaden in Holzbauweise werden zum Teil mit einem mineralischen Putz und im Bereich der Treppenhäuser mit einer differenziert gestalteten, massiven Holzschalung ausgeführt



Mischbauweise: Tragende Innen- und Außenwände werden als vorgefertigte Massivholz-Elemente ausgeführt, während das Treppenhaus aus Beton entsteht

dass mindestens 45 % der aktuellen Degewo-Neubauprojekte grundsätzlich für die Realisierung mit Holz geeignet sind. Dabei handelt es sich um Standorte, die mit freistehenden Gebäuden bebaut werden können und gute Gründungsverhältnisse aufweisen, sodass dort kostenoptimierter Mietwohnungsbau realisierbar ist. Theoretisch könnte die Degewo so circa 450 Wohneinheiten jährlich in Holzhybridbauweise errichten.

Welche Vorteile der Baustoff Holz hat, ist mittlerweile in der Fachwelt hinlänglich bekannt. Als nach-

wachsender Rohstoff weist er eine hervorragende CO₂-Bilanz auf. Zudem erlaubt er eine weitgehende Vorfertigung, die zu einer Verkürzung der Bauzeit und zu einer Verringerung der Belastung der Anwohner führt. Auch das gesunde Raumklima schlägt als Pluspunkt zu Buche. Zudem erleichtert es Holz wegen seines geringen Gewichts, bestehende Wohnhäuser aufzustocken. Ein Aufstockungsprojekt von fünf Zeilenbauten wird derzeit ausgeschrieben.

Herausforderungen in den Blick nehmen

Was in der öffentlichen Diskussion hingegen oft zu kurz kommt, sind die Herausforderungen, die mit diesem Baumaterial verbunden sind. Allzu oft hört man, Holzbau sei doch kein Problem, und die Wohnungsunternehmen sollten nun mal schnell ganz viele Neubauten aus Holz realisieren. Ganz so einfach ist es aber nicht – insbesondere im Raum Berlin, der, anders als Süddeutschland, Österreich und die Schweiz, über keine Holzbau-Tradition verfügt.

Wo also liegen die Herausforderungen? Die Akteure der Degewo haben die Erfahrung gemacht, dass das Bauen mit Holz für alle Beteiligten – Bauherren, Planer, Prüfer, Gutachter und Behörden – ein Lernprozess ist. Gewiss ist bei allen Beteiligten der Wille vorhanden, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Aber es fehlt die Erfahrung, wie sie beim Massivbau vorhanden ist. Bei allem guten Willen: Beim Holzbau sind noch viele Fragen offen.

Das gilt nicht zuletzt für die behördlichen Rahmenbedingungen. Zwar erlaubt die 2018 novel- >

lierte Berliner Bauordnung im Prinzip den Einsatz von Holz im Wohn- und Gewerbebau. Da jedoch die Bauordnung 2021 – anders, als eigentlich geplant – nicht erneut überarbeitet wurde, ist die Anwendung der neuen Holzbaurichtlinie („Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise“) des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) aus dem Jahr 2021 nicht möglich. Daher sind weiterhin bei brennbaren Außenwandbekleidungen Abweichungsentscheidungen zu beantragen. Noch komplizierter wird es bei Gebäuden, welche die Hochhausgrenze von 22 m überschreiten, da in diesem Fall viele Punkte beim Brandschutz ungeklärt sind. Alle Holz-Projekte, die die Degewo derzeit plant und realisiert, betreffen deshalb Gebäude, die nicht höher als 22 m sind.

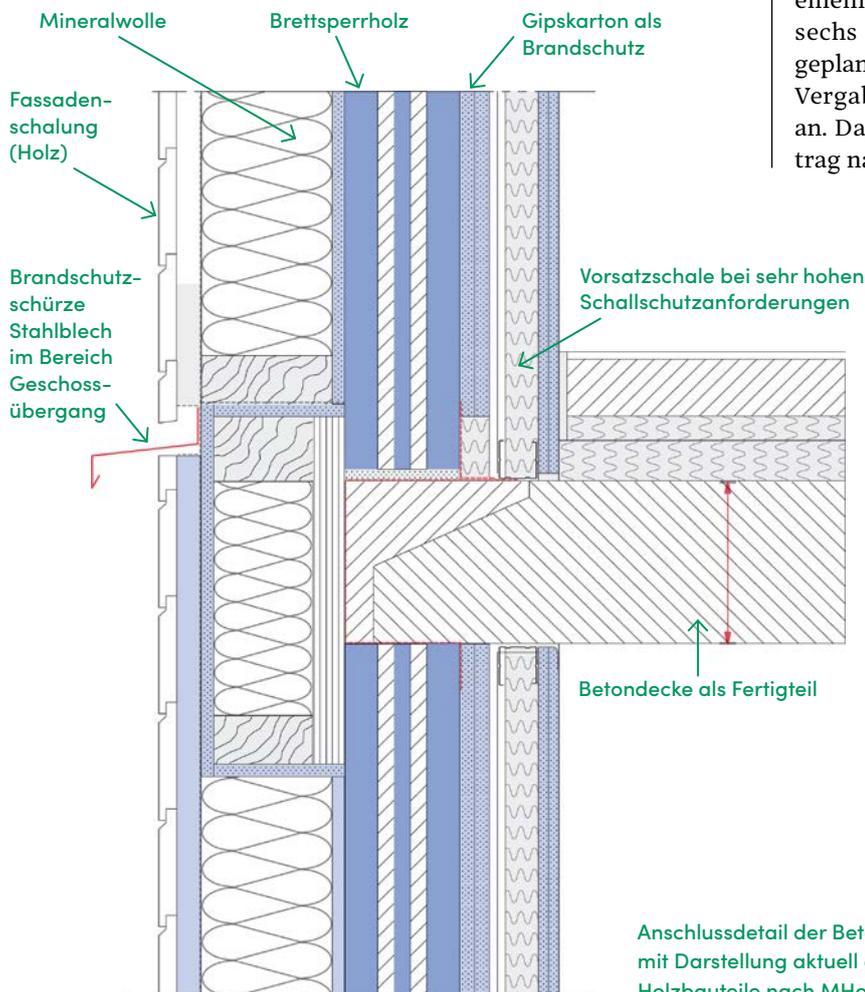
Um den Anforderungen an den Brandschutz gerecht zu werden, hat sich die Degewo nicht für eine reine Holzbauweise, sondern für eine Holzhybridbauweise entschieden. Das bedeutet, dass mit Betondecken gearbeitet wird, die nicht nur bezüglich des Brandschutzes, sondern auch mit Blick auf den Schallschutz Vorteile bieten. Das Treppenhaus besteht ebenfalls aus Beton oder Kalksandstein. Und

auch der Keller und das Sockelgeschoss werden in Massivbauweise errichtet. Hingegen sind die tragenden Innen- und Außenwände aus Holz konstruiert. Sichtbar ist diese Konstruktion im Wohnbereich jedoch nicht, da sie aus Brandschutzgründen innen mit Gipskartonplatten verkleidet ist. Ebenfalls aus Brandschutzgründen ist es derzeit nicht immer möglich, das Holz an den Gebäudeaußenwänden sichtbar zu machen.

Andere Planungsweise erforderlich

Weil der Umgang mit dem Baustoff Holz noch neu und ungewohnt ist, ist auch eine andere Planungsmethode als beim Massivbau erforderlich. Während beim konventionellen Bauen alle Beteiligten mit den geltenden Methoden vertraut sind, bleiben beim Bauen mit Holz zwangsläufig noch viele Fragen offen. Deshalb ist es wenig zielführend, wenn der Architekt die Planung bis zur Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) übernimmt und erst dann die Vergabe vorbereitet wird. Vielmehr gilt es, Planer und Baufirma zu einem möglichst frühen Zeitpunkt ins Boot zu holen und so von Anfang an eine enge Zusammenarbeit sicherzustellen.

Bei den ersten acht Projekten in Holzhybridbauweise hat die Degewo einen Generalübernehmervertrag mit der B&O-Gruppe abgeschlossen, die sich in einem europaweiten Ausschreibungsverfahren mit sechs Losen durchgesetzt hat. Mit Blick auf weitere geplante Vorhaben strebt das Unternehmen bei der Vergabe bewährte Generalübernehmer-Verfahren an. Dafür erarbeitet die Degewo einen Rahmenvertrag nach dem Vorbild der Rahmenvereinbarung für





Putzgrundvorbereitung: Die tragenden Außenwände in Holzbauweise sind für den mineralischen Außenputz vorbereitet und bis zum Putzauftrag vor direkter Bewitterung durch eine Abdeckung oberseitig geschützt

serielles Bauen, die unter der Ägide des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen entwickelt worden ist.

Hohe Kosten versus soziale Mieten

Eine besondere Herausforderung stellen die Kosten dar – insbesondere da landeseigene Wohnungsunternehmen die Aufgabe haben, günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Nach den bisherigen Erfahrungen der Degewo sind die Kosten beim Holzhybridbau um rund 20 % höher als beim Massivbau. Das liegt an den stark gestiegenen Preisen für den Rohstoff Holz, aber auch an der Marktsituation: Weil in letzter Zeit so viele Bauherren das Thema Holz für sich entdeckt haben, gleichzeitig aber die Zahl von Anbietern und Holzbauunternehmen begrenzt ist, ist eine kurzfristige Kostenspannung nicht zu erwarten. Mittel- und langfristig allerdings, so zumindest die Hoffnung, könnten sich Angebot und Nachfrage angleichen, was mit einer Entspannung an der Preisfront einhergehen würde.

Noch offen ist darüber hinaus, wie sich der Holzhybridbau auf die Instandhaltungskosten auswirkt. Bei den tragenden Holzwänden rechnet die Degewo nicht mit Mehrkosten. Anders könnte dies unter Umständen sein, wenn auch die Gebäudehülle ganz aus Holz gebaut werden sollte. Offen sind zudem auch finanzielle Fragen. Sehr hilfreich wäre es, wenn das Land Berlin – wie es zum Beispiel die Freie und Hansestadt Hamburg tut – das Bauen mit Holz, mit Blick auf den Klimaschutz sowie die Bezahlbarkeit der Mieten, finanziell fördern würde.

Weitere offene Fragen

Auch wenn gelegentlich so getan wird, als ob Bauen mit Holz eigentlich recht einfach und unproblematisch sei, sind in Wirklichkeit noch viele Punkte

ungeklärt. Wie sieht es zum Beispiel mit der Nachhaltigkeit des Baustoffs aus, wenn Holz über weite Strecken aus anderen Kontinenten bezogen wird? Wenn nun plötzlich alle Berliner Bauherren mit Holz bauen wollen, werden die brandenburgischen Wälder die Nachfrage wohl kaum decken können. Die Degewo möchte deshalb im geplanten Rahmenvertrag eine Maximaldistanz für den Transport festschreiben und darüber hinaus festlegen, dass das Holz zertifiziert sein muss.

Trotz des medialen Hypes um das Thema „Bauen mit Holz“ ist es gar nicht so einfach, an zuverlässige Informationen zum Thema zu kommen. Sich dabei Unterstützung aus Süddeutschland zu holen, wo es eine längere Tradition im Umgang mit dem Baustoff Holz gibt, war für die Degewo hilfreich. Das bedeutet jedoch nicht, vorrangig mit Planungsbüros aus dem süddeutschen Raum zusammenarbeiten zu wollen – vielmehr sollen auch Berliner Architekten eine Chance haben, entsprechendes Know-how aufzubauen.

Trotz alledem: Bauen mit Holz bietet viele Chancen, die es zu nutzen gilt. Eine Voraussetzung dafür ist aber, ungeklärte Punkte zu benennen und Probleme nicht unter den Tisch zu kehren. Hilfreich dabei sind nicht etwa Maximalforderungen, sondern ein ehrlicher Umgang unter allen Beteiligten. Dabei ist

der Austausch mit den anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen und weiteren Akteuren unverzichtbar. Vor allem aber gilt es für alle Beteiligten, immer das Lernen zuzulassen. Auch die Degewo ist ein lernendes Unternehmen.

Die mit dem Holzbau

Nach den bisherigen Erfahrungen der Degewo sind die Kosten beim Holzhybridbau noch um rund 20 % höher als beim Massivbau.

gemachten Erfahrungen wird sie unter anderem beim Schumacher-Quartier einbringen, das auf dem Areal des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel entstehen und zum weltweit größten Wohnquartier aus Holz werden soll.



Eine Symbiose aus Holz und Beton: Die Platten der Betondecken werden auf der vorbereiteten Holzkonstruktion verlegt

ENERGETISCHE ERNEUERUNG AUF QUARTIERSEBENE

Die Erwartungen übertroffen

Energieeffizienz ist gerade im Bestand eine große Herausforderung. Der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) modernisiert nicht nur einzelne Häuser, sondern ganze Quartiere. Erste Auswertungen beweisen: Es lohnt sich.

Von Axel Horn

Am Heidrehmen in Hamburg-Iserbrook hat der BVE 830 Wohnungen. Hier setzte er von 2018 bis 2021 seine erste energetische Quartiersentwicklung um. Dabei wurden nicht nur einzelne Häuser saniert, sondern das gesamte

Wohngebiet als Handlungsebene in den Blick genommen. Die Maßnahmen sollten ökologisch nachhaltig sein und gleichzeitig Bewohnerinnen und Bewohner finanziell möglichst wenig belasten.

Dabei arbeitete der BVE mit dem städtischen Versorger „Hamburg Energie“ sowie mit der Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft zusammen. Es wurden ein neues Nahwärmenetz von insgesamt 2,3 km Länge verlegt und ein zweites Blockheizkraftwerk errichtet. Außerdem ergänzte der BVE im Heizhaus vor Ort zwei Brennwertkessel, eine Wärmepumpe sowie eine Power-to-Heat-Anlage, die bei Bedarf Strom in Wärme umwandelt. Ferner installierte der BVE eine kleinere solarthermische Anlage auf einem der Dächer, um Spitzenlasten auszugleichen. Auf diese Weise kann die benötigte Energie für das Quartier jetzt vor Ort erzeugt werden. Überschüsse werden in das öffentliche Netz eingespeist.

Denken statt dämmen

Zum Maßnahmenpaket gehörten auch ein hydraulischer Abgleich der Heizungen in den Häusern, Dach-

deckendämmungen, die Sanierung der Grundrisse und der Austausch einiger Fenster. Durch diese vielseitigen Maßnahmen mussten insgesamt nur drei Häuser mit zusammen 240 Wohnungen gedämmt werden.

Insgesamt investierte der BVE rund 4,5 Mio. € in die energetische Modernisierung. Davon erhielt er 450.000 € als Förderung. Im Vergleich zu einer herkömmlichen Modernisierung ist das günstig: Die komplette Dämmung aller Wohnungen hätte schätzungsweise mehr als 20 Mio. € gekostet. Das wiederum hätte höhere Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet. Jetzt bleiben nicht nur die Wohnungen bezahlbar, auch die allgemein steigenden Wohnkosten können abgedeckt werden. Es zeigt sich: Man muss nicht alle Häuser dämmen. Die Klimaziele lassen sich auch anders erreichen: mit intelligenten haustechnischen Lösungen und einer Erneuerung des Nahwärmenetzes mit hochgedämmten Materialien.

Einsparung bei fossiler Wärme

2021 ließ der BVE die Ergebnisse der energetischen Quartiersentwicklung am Heidrehmen erstmals durch externe Gutachter auswerten. Betrachtet wurden dabei die Werte für das erste Halbjahr 2021. Das Ergebnis: Das selbst gesetzte Ziel, im Vergleich zum Referenzjahr 2014 insgesamt 13,55 % bei der fossilen Wärme einzusparen, wurde mit einer Einsparung von 17,14 % deutlich übertroffen. Das ist vor allem deshalb bemerkenswert, weil die Bewohner aufgrund der Coronapandemie in diesem Zeitraum sehr viel



Axel Horn
Vorstand
Bauverein der
Elbgemeinden eG
HAMBURG



Energetisches Vorzeigeprojekt: Das BVE-Quartier am Heidrehmen zeigt sich nach der Modernisierung im neuen Erscheinungsbild

Zeit zu Hause verbracht und demzufolge auch mehr geheizt haben dürften.

Die Stromerzeugung vor Ort ist durch das zusätzliche Blockheizkraftwerk stark gestiegen, das schlägt sich positiv auf die CO₂-Bilanz nieder. Der Emissionsfaktor Wärme nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) konnte von 222 [gCO₂äqu/kWhth] auf 52 [gCO₂äqu/kWhth] reduziert werden. „Hamburg hat sich für die Energiewende und für den Klimaschutz viel vorgenommen. Gerade bei der Wärmeversorgung gibt es noch viel zu tun, um Energie effizienter zu nutzen, erneuerbare Energien einzusetzen und klimaschädliches CO₂ einzusparen. Das Engagement des BVE und das Projekt im Heidrehmen-Quartier sind beispielhaft dafür, wie das gelingen kann“, kommentiert Jens Kerstan, Hamburgs Senator



Weiterlesen?

Die Broschüre „50 Jahre Heidrehmen“ liefert Informationen zum Wohngebiet und seiner Entwicklung. Sie kann heruntergeladen werden unter:

t1p.de/BVE-Broschuere-Heidrehmen

für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft das energetische Vorzeigeprojekt.

Ein Mobilitätshub bindet den Sektor Verkehr ein

Um auch den Sektor Verkehr in die energetische Quartiersentwicklung einzubinden, eröffnete der BVE im September 2021 am Heidrehmen seinen ersten Mobilitätshub. Im Beisein des Hamburger Senators für Verkehr und Mobilitätswende, Dr. Anjes Tjarks, stellte er das neue Angebot mit zwei stationsbasierten, elektrischen Carsharing-Fahrzeugen des Anbieters Cambio, einer Ladesäule für E-Autos, zwei E-Lastenrädern des Anbieters Sigo und einer Station mit 16 Fahrrädern des Verleihers Stadtrad vor. Weitere Fahrradständer erleichtern den Umstieg vom eigenen Rad auf ein Sharing-Fahrzeug. Darüber hinaus gibt es eine Reparaturstation, um kleinere Schäden am Fahrrad schnell reparieren zu können. So soll der Verzicht auf den eigenen Pkw erleichtert werden, was wiederum den individuellen CO₂-Verbrauch reduziert.

Besonderes Highlight des Mobilitätshubs ist ein öffentlicher Kühlschrank, den der Verein Foodsharing e. V. betreibt und bestückt. Die Idee dahinter ist es, zu teilen und der Verschwendung von Lebensmitteln >

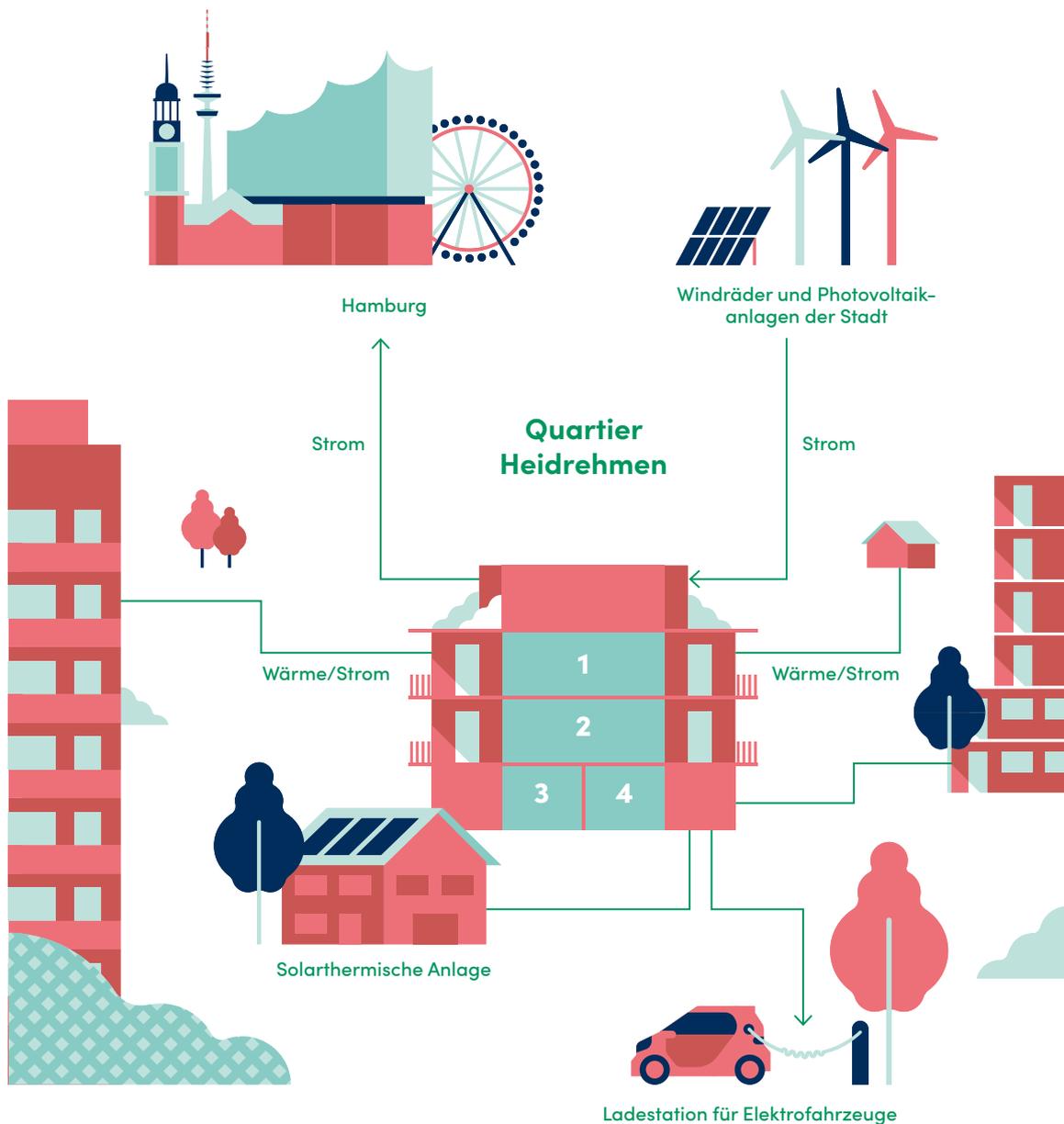
entgegenzuwirken. Ergänzt wird das Angebot durch eine Paketstation. Für diesen Mobilitätshub wurde der BVE 2021 mit dem Deutschen Immobilienpreis in der Kategorie „Green Project“ ausgezeichnet.

Nächster Schritt: Abwärme intelligent nutzen

Aktuell plant der BVE die nächste energetische Quartiersentwicklung am Schenefelder Holt. Hier hat er knapp 700 Wohnungen. Für dieses Quartier haben der Bezirk Hamburg-Altona und die Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft eine Studie in Auftrag gegeben, um die Potenziale vor Ort auszuloten. Dabei ist ein ganz neuer Ansatz entstanden, um den Anteil der regenerativen

Energie zu erhöhen: Nur knapp einen Kilometer von den Wohnungen entfernt liegt das Deutsche Elektronen-Synchrotron (DESY), das als Forschungszentrum mehrere Teilchenbeschleuniger betreibt. Deren Abwärme könnte genutzt werden, um die Häuser am Schenefelder Holt mit Wärme zu versorgen. Insgesamt gibt es im Quartier rund 1.500 Wohnungen. Berechnungen zeigen, dass es möglich sein müsste, 50 bis 60 % der benötigten Wärme dafür aus der Abwärme des DESY zu gewinnen. Kombiniert werden soll diese Art der Wärmegewinnung mit Blockheizkraftwerken und Wärmepumpen vor Ort. Auf diese Weise könnte es möglich werden, zu akzeptablen Preisen einen hohen Anteil erneuerbarer Energien zu

Energetische Quartiersentwicklung des BVE am Heidrehmen



Quelle: Bauverein der Elbgemeinden eG



Luftaufnahme des Quartiers Heidrehmen,
Ende der 1960er Jahre



Zeitgenössisches Foto der Siedlung aus den 1960er Jahren:
ein wahres „Käferparadies“

erreichen und relativ viele Wohneinheiten regenerativ zu versorgen. Daneben wird der BVE prüfen, wie der Energieverbrauch in den Häusern noch weiter gesenkt werden kann. Wo es notwendig war, wurden bereits Teile des Bestands gedämmt.

Der zweite große Bestandhalter vor Ort ist das kommunale Hamburger Wohnungsunternehmen Saga. Gemeinsam mit ihr wird der BVE die Vorschläge prüfen und – wenn sinnvoll – am Schenefelder Holt ein großes neues Wärmenetz schaffen. Zusätzlich muss ein Partner aus der Energiewirtschaft einbezogen werden – so wie es auch am Heidrehmen der Fall war. Die entsprechenden Planungen könnten bereits 2022 beginnen.

Fazit

Die Ergebnisse der energetischen Quartiersentwicklung am Heidrehmen zeigen: Es ist der richtige Weg, das Quartier – nicht nur einzelne Häuser – in den Mittelpunkt der Überlegungen zu stellen. Dabei gibt es keine 08/15-Lösungen und es sind große Quartiere notwendig, damit die Maßnahmen wirtschaftlich Sinn ergeben. Jedes Quartier ist gesondert zu untersuchen und bringt unterschiedliche Potenziale mit. Je nachdem, wie die Bestände verteilt sind, können auch Kooperationen mit anderen Wohnungsunternehmen sinnvoll sein. Darüber hinaus ist eine enge Zusammenarbeit mit den Kommunen und den Energieversorgern notwendig.

HAUFE.

OHREN AUF, L'IMMO  N!

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

Jede Woche neu.

Mit führenden Experten. Am Puls der Zeit.


L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



GANZHEITLICHER ANSATZ GEFRAGT

Mammutaufgabe Klimaneutralität

Die Wohnungswirtschaft will mit dazu beitragen, die Klimaerwärmung zu begrenzen. Für die Unternehmen eine enorme Herausforderung, denn der Weg zum Ziel ist lang – und es gibt nicht nur einen.

Von Norbert Jumpertz

Spätestens 2050 will Europa der erste Kontinent sein, der klimaneutral ist. Deutschland möchte dieses Ziel schon 2045 erreichen. Das ist ein großer Kraftakt, auch für die Immobilienwirtschaft. Denn auf Gebäude entfällt rund ein Drittel des CO₂-Ausstoßes und somit weit mehr als auf den Verkehrssektor mit knapp 25 %.

„Die EU will Unternehmen vor allem über das Thema ‚Finanzierung‘ zu mehr Nachhaltigkeit in der Geschäftstätigkeit drängen“, sagt Christian Gebhardt, Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Banken müssen bei Finanzierungen detailliert dokumentieren, wie nachhaltig diese hinsichtlich der Umwelt-, Sozial- und Governance-Politik (ESG) einzustufen sind. Deshalb verlangen sie von Wohnungsunternehmen bei Kreditanträgen Auskünfte zu ihren ESG-Maßnahmen. Beispielsweise die ESG-Checkliste des Immobilienfinanzierers Berlin Hyp umfasst rund 30 Fragen, darunter auch solche zur Verbesserung der Energiebilanz durch energetische Maßnahmen.

„Daher können Wohnungsgesellschaften auf eine aussagekräftige Nachhaltigkeitsdokumentation kaum noch verzichten“, ergänzt Jörg Lippert, Leiter Technik des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Zumal der Gesetzgeber sie zunehmend vorschreibt: Unternehmen, die mindestens zwei der folgenden Schwellenwerte – 250 Mitarbeitende; 14 Mio. € Umsatz; 20 Mio. € Bilanzsumme

– erreichen oder überschreiten, müssen regelmäßig Nachhaltigkeitsberichte erstellen.

Wer handeln will, braucht Daten und Mitarbeiter

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München, mit mehr als 30.000 Wohnungen im Bestand eine der großen kommunalen Wohnungsvermieterinnen in Bayern, veröffentlicht bereits seit einigen Jahren einen jährlichen Klimaschutzbericht. GWG-Geschäftsführerin Gerda Peter betont: Verlässliche Daten zu CO₂-Emissionen des eigenen Wohnungsbestands seien die Voraussetzung, um sinnvolle Maßnahmen zu deren Reduzierung initiieren zu können.

Der Handlungsdruck ist enorm. So hat der Münchner Stadtrat, laut Peter, im Dezember 2019 beschlossen, dass die Verwaltung der bayrischen Landeshauptstadt und die städtischen Beteiligungsgesellschaften bis zum Jahr 2030 klimaneutral sein müssen.

„Als 100-prozentige Tochter der Stadt München ist die GWG an dieses Votum gebunden“, so die Geschäftsführerin. Zum Erreichen dieser Zielsetzung wurde ein Klimapfad berechnet. Er bildet die Basis für die GWG-Klimastrategie. Vorgesehen sind beispielsweise innovative Modellprojekte zum nachhaltigen Bauen, etwa um Baumaterialien zu testen oder energetische Baustandards zu vergleichen.

Die Realisierung dieser Strategie erfordert zusätzliches Personal. So gibt es bei der GWG-München auf Geschäftsführungsebene inzwischen eine Re-



Klimaneutralität im Gebäudesektor lässt sich nicht durch einzelne Maßnahmen wie begrünte Fassaden erreichen – um die Mammutaufgabe zu lösen, ist ein ganzheitlicher Ansatz gefragt

ferentin für Klimaschutz, Lena Tschakert. Darüber hinaus werden in den Fachabteilungen Expertinnen und Experten für diese Thematik rekrutiert. Dass Klimaschutz eine wichtige Querschnittsaufgabe ist, sehen andere ähnlich: „Diese Problematik tangiert alle Bereiche unseres Unternehmens von der Planung über den Bau bis zur Bewirtschaftung und der internen Organisation“, stellt auch Anne Keilholz, Vorstandsmitglied der Kölner GAG Immobilien AG mit 44.000 Wohnungen im Bestand, fest.

Fürs Klima ist Kreativität gefragt

Wohnungsneubau und Sanierung müssen in vielen Facetten neu gedacht werden. Große Wohnungsvermieter blicken häufig auf eine lange Historie. Der Großteil des Immobilienbestands stammt oft aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Diese Heterogenität kann herausfordernd sein. Nur eine dicke Dämmschicht auf die Außenfassaden aufzutragen und eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach zu installieren, ist meist nicht ausreichend, um die anvisierten Klimaziele zu schaffen. Da ist mehr Kreativität gefragt. Die Berliner Howoge Wohnungsbaugesellschaft (Bestand: 65.000 Wohnungen) setzt beispielsweise verstärkt auf Holz als Baustoff. Über 300 Wohnungen wurden bislang in Holzhybrid-Bauweise fertiggestellt.

„Mit Gebäuden aus Holz haben wir in Projekten auch schon Erfahrungen gesammelt“, erzählt auch Tschakert von der GWG. Der CO₂-Fußabdruck von Holz sei viel kleiner als der von Beton, aber das sei nur



Um den Klimazielen im Gebäudesektor gerecht zu werden, experimentiert die Berliner Howoge mit dem Baustoff Holz

ein Aspekt, der bei der Planung neuer Wohngebäude bedacht werden müsse, erläutert die Klimaschutzreferentin des Wohnungsunternehmens weiter.

So sind Baumaterialien nicht nur jetzt knapp, sondern dürften es länger bleiben. Ferner wächst der Kostendruck. Die Streichung der Förderung für den Energieeffizienzstandard KfW 55 beim Neubau seit Februar 2022 komme einer Katastrophe gleich, kritisiert Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau, deren Bestand 6.200 Wohnungen zählt. Die Bundesregierung hatte zuerst im November 2021 das Auslaufen des Programms der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) beschlossen. Doch Neubauprojekte haben einen Planungsvorlauf von mindestens 24 Monaten. >



Start für das erste GWG-Projekt mit Recycling-Beton: Im ersten von vier Vorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne entstehen rund 190 geförderte Wohnungen, eine Kita sowie ein Familienzentrum

Ganzheitlich, aber individuell

Die Bundesregierung will stattdessen mehr Fördergelder in die Sanierung des Wohnungsaltbestands umleiten. Zur Erfüllung der ambitionierten Klimaziele im Gebäudebereich müsse die Sanierungsquote von einem auf wenigstens 3 % erhöht werden, erklärt der Vorstandsvorsitzende der Domus AG, Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand. Bei der Neujustierung ihrer Energieversorgung sind die Wohnungsunternehmen ebenfalls gefordert. „Eine ganzheitliche Herangehensweise ist hierbei am vielversprechendsten“, rät Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer des Immobilienmanagers Industria Wohnen (Bestand: 18.500 Wohnungen). Die Bewertung von Maßnahmen sollte sich nicht an einzelnen Objekten orientieren, sondern an Gebäudekomplexen.

Die GWG München setzt bei der Energieversorgung auf Fernwärme. Aktuell ist gut ein Drittel der Gebäude im Wohnungsbestand ans Fernwärmenetz angeschlossen. Diese Quote soll sukzessive steigen. Die bayrische Landeshauptstadt verfügt über ergiebige Geothermie-Vorkommen. Photovoltaik soll ebenfalls verstärkt genutzt werden. Der Teufel steckt jedoch auch hier im Detail.

Am jeweiligen Standort müsse man prüfen, ob der dabei gewonnene Strom zur Wärmeerzeugung, für die E-Ladeinfrastruktur oder Mieterstrommodelle genutzt werden könne, erläutert Tschakert. Werde die Anlage selbst betrieben, werde man außerdem zum Energieversorger. BBU-Vorstandsmitglied Hillebrand warnt entsprechend: „Das kann das Verhältnis zu Versorgungsbetrieben in den Kommunen beeinträchtigen.“ Eigene Strommodelle seien für Mieter ohnehin nur interessant, wenn die Tarife günstiger seien als die des örtlichen Energieversorgers, gibt Hummelsbeck zu bedenken.

Um praktikable Lösungen zu finden, sollten Mieter früh mit einbezogen werden. „Soziales Verant-

wortungsbewusstsein steht bei uns ganz oben auf der Prioritätenliste“, betont Peter. „Deshalb legen wir die Kosten energieeffizienter Modernisierungen nicht komplett auf die Mieter um.“ Mit finanziellen Ressourcen sollte also gut gewirtschaftet werden. „Sind Projekte optimal kalkuliert, lassen sich über Zuschüsse bis zu 40 % der Kosten decken“, weiß Marcus Buder, Leiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung der Berliner Sparkasse.

Den größten Teil der Investitionen müssen Wohnungsgesellschaften aber selbst stemmen. „Unsere Berater versuchen, ein Finanzierungskonzept unter optimaler Ausnutzung der Förderprogramme auszuarbeiten“, betont Bernd Duda, Leiter der Geschäftsstelle der Berlin Hyp. Was den eigenen Finanzierungsanteil betrifft, ist es wichtig, über möglichst hohe Beleihungsreserven für Grundschuldlichkeiten zu verfügen. „Immobilienkredite sind häufig trotz laufender Tilgung an mehreren Objekten im Grundbuch abgesichert“, hat Peter Stöhr, Vorstand des Beratungsunternehmens Dr. Klein WoWi Finanz AG, festgestellt. Gelingt es, übertriebene Mehrfachabsicherungen zu eliminieren, können Finanzierungsspielräume vergrößert und Finanzierungskosten spürbar reduziert werden.



Nachhaltig erzeugte Energie, zum Beispiel aus Solarmodulen, spielt beim Erreichen der Klimaziele eine zunehmende Rolle



Immer häufiger in Quartieren anzutreffen: Parkplätze und Ladesäulen für Elektroautos

Norbert Jumpertz ist Wirtschaftsjournalist. Er ist wohnhaft in Staig und schreibt unter anderem auch für www.haufe.de/immobilien

Produkte

Aufzüge in Modulbauweise



Wenn Aufzugschächte als Betonfertigteile produziert und in einzelnen Elementen auf die Baustelle geliefert werden können, warum sollte man dann nicht auch die notwendige Technik schon im Vorfeld einbauen? Was im Aufzugwesen aufgrund der Fertigungsgenauigkeit von Millimetern (im Vergleich zu Zentimetern im Hochbau) eine besonders anspruchsvolle Aufgabe darstellt, gelang dem Aufzughersteller Schindler nun in Zusammenarbeit mit Menzel Beton-Bausysteme. In einem Pilotprojekt wurden die einzelnen Betonelemente in der Halle vormontiert. Auf der Baustelle wurden die Teilelemente dann mithilfe eines Krans gestapelt und anschließend verbunden. In den Schacht selbst mussten lediglich die Antriebsriemen aufgelegt und die Verdrahtung finalisiert werden. Der Vorteil: Während Schacht- und Aufzugbau bisher getrennt koordiniert werden müssen, könnte in Zukunft die Gesamtplanung für Aufzug und Schacht in einer Hand liegen, auch vor dem Hintergrund immer komplexerer Brand- und Schallschutzanforderungen.

Weitere Informationen: www.schindler.de

Sicher schwellenfrei duschen

Das Bad optisch bis in die schwellenfreie Dusche verlängert: Was viele mit einem modernen Wohngefühl verbinden, ist in der Planung und Umsetzung oft sehr anspruchsvoll – gerade wenn es um die barrierefreie Sanierung eines älteren Bads geht.

Der Hersteller Gutjahr will hier Abhilfe schaffen und hat sein Duschrinnensortiment deswegen weiter ausgebaut: Die Duschrinne IndorTec Flexdrain-ID ist eine flexible Lösung, die passgenau auf der Baustelle abgelängt werden kann. Bislang hatte der Anbieter den Artikel in Edelstahl und in den Längen 800, 1.000 und 1.200 mm im Sortiment. Jetzt gibt es zwei neue Varianten: Die extra lange Duschrinne mit 1.600 mm eignet sich für besonders großzügige Duschen und eine neue Edelstahl-Auflage in Anthrazit-matt eröffnet zusätzliche Gestaltungsspielräume.

Dank verschiedener Ablaufvarianten ist die Duschrinne nach Angaben des Herstellers zudem ultraflach. Damit seien Aufbauhöhen ab 20 mm möglich.



Alle Varianten der Duschrinne können über die gesamte Breite oder direkt an der Wand eingebaut werden

Weitere Informationen: www.gutjahr.com



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.



SALTO Systems GmbH
www.saltosystems.de

Markt und Management



Charmeoffensive

Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG hat ihr Willkommensmanagement für Neumieter des Sanierungsprojekts „Brand Vier“ neu konzeptioniert: Erinnerungsfotos von der Wohnungsbesichtigung, vier Wochen kostenfreies Fitnesstraining im Quartier oder auch ein personalisiertes Willkommensvideo nach der Vertragsunterzeichnung sollen die Kundenbindung stärken.



Holger Münch

Führungswechsel

Bei der Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft steht ein Wechsel an:

Holger Münch wird zum 1. März 2022 die Geschäftsführung übernehmen. Er folgt auf Reimund Bell, der die Leitung neun Jahre innehatte. Münch war zuvor Abteilungsleiter und Prokurist bei der Gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim und verantwortete dort die Koordination und Optimierung sämtlicher Prozesse innerhalb des Kunden- und Bestandsmanagements.

GGW erwirbt GFW-Anteile

Zum 1. Januar 2022 hat die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GGW) 64,8 % der Geschäftsanteile an der ebenfalls ortsansässigen Gesellschaft für Wohnungsbau (GFW) erworben. Damit ist die GGW Mehrheitseigentümerin der rund 1.300 Wohneinheiten großen GFW, welche ihren Bestand vorwiegend im Stadtteil Rotthausen hält. Eine Verschmelzung ist nicht geplant, die GGW wird aber schrittweise kaufmännische, technische sowie immobilien- und betriebswirtschaftliche Aufgaben wahrnehmen.

Frühjahrs- gutachten der Immobilien- weisen

Die Mieten steigen weiter und in den Städten fehlen ausreichend große Wohnungen. Das geht aus dem Frühjahrsgutachten 2022 hervor, das der Rat der Immobilienweisen im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) jährlich erstellt. Die Studienautoren schätzen, dass 2021 rund 315.000 Wohnungen fertiggestellt worden sind, und gehen davon aus, dass der Neubau in den kommenden Jahren weiter steigen wird. „Trotz des hohen Bauüberhangs ist aber der Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr in dieser Legislaturperiode kaum erreichbar“, prognostiziert Prof. Dr. Harald Simons, Autor des Kapitels „Wohnimmobilien“ und Vorstandsmitglied bei der Empirica AG. Ein – durch welche Instrumente auch immer bewirkter – weiterer Anstieg der Baugenehmigungen werde sich wegen der langen Bauzeit insbesondere bei Geschosswohnungen erst nach 2025 in höheren Fertigstellungszahlen niederschlagen. Außerdem sei die Zahl der großen Haushalte mit drei und mehr Personen im vergangenen Jahr deutlich stärker gestiegen ist (plus 6,6%) als die Anzahl kleinerer Haushalte (plus 3,1%) – am Bedarf vorbei sind dem Gutachten zufolge aber vor allem kleinere Geschosswohnungen gebaut worden. „Den Städten ist daher dringend anzuraten, zumindest ihre wohnungspolitischen Strategien zu überprüfen und Familien einen sehr viel größeren Stellenwert einräumen“, so Simons.

51,4 m²

betrug laut Empirica Regio die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf auf dem Land im Jahr 2020. Großstädter mussten mit 40,9 m² Vorlieb nehmen.

Klaus-Novy-Preis

Der Wettbewerb um den „Klaus Novy Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen“ wird 2022 zum sechsten Mal ausgelobt. Im Fokus stehen in diesem Jahr der Klimaschutz und die genossenschaftliche Partizipation. Bewerbungsschluss ist der 31. Mai 2022.

www.wohnen-in-genossenschaften.de



NHW kauft in Kassel und Fulda

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat ihrem Wachstumsprogramm zwei weitere Bausteine hinzugefügt. In der Weidstücker Straße in Kassel kaufte sie 65 Wohneinheiten und zusätzliche Tiefgaragen-Stellplätze von einem privaten Bestandhalter an. Darüber hinaus erwarb sie in Fulda 48 Wohneinheiten von der Fondsgesellschaft ImmoChance Deutschland des Mannheimer Emissionshauses Primus Valor. Auch der noch im vergangenen Jahr erfolgte Erwerb der alten, leerstehenden DRK-Klinik in Kassel für die eigene Projektentwicklung zählt zu den jüngsten Akquisitionen der NHW. Das Unternehmen will in den nächsten Jahren weiter wachsen und den Bestand von derzeit rund 59.000 Wohnungen erweitern. „Es sind daher noch weitere Zukäufe und Grundstücks-Akquisitionen geplant“, sagt Bernd Peuster, NHW-Fachbereichsleiter Akquisition Nord.

ZEITFRESSER ERLEDIGT!



Tobias Dorn



Roland Osiander

Neuer Geschäftsführer in Senftenberg

Mit Wirkung zum 1. April 2022 hat der Aufsichtsrat der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Senftenberg (KWG) Tobias Dorn als neuen Geschäftsführer der KWG und BMA GmbH Senftenberg (BMA) berufen. Er ist bereits seit 21 Jahren für KWG und BMA tätig und tritt die Nachfolge von Roland Osiander an, der sich altersbedingt nach rund 22 Jahren als Geschäftsführer der beiden Unternehmen verabschiedet und in den Ruhestand geht. Unter Osiander investierte die KWG circa 240 Mio. €, um den Wohnungsbestand an allen Standorten aufzuwerten. Dies bei begrenzten Mieten von 4,78 €/m², bei schrumpfendem Wohnungsbestand von 12.000 auf fast 7.000 und steigenden Baukosten zu erreichen, sei eine großartige Leistung, lobte Aufsichtsratsratsvorsitzender Andreas Fredrich.

Hilfe gibt's beim Hilfs-Bert

Ein Mitarbeiter der Hilfswerk-Siedlung GmbH ist seit Kurzem 24 Stunden am Tag erreichbar: Der Chatbot Hilfs-Bert beantwortet Kundenanfragen und entlastet dadurch gleichzeitig seine menschliche Kollegenschaft.



Umfirmierung

Die Umwandlung der Neusser Bauverein AG in eine GmbH ist abgeschlossen. Am 11. Januar 2022 erfolgte die Eintragung der GmbH ins Handelsregister (HRB 22152, Amtsgericht Neuss). Mit den konstituierenden Sitzungen des fakultativen Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung sind nun die nächsten Schritte eingeleitet worden. „Mit der Umfirmierung rückt der Neusser Bauverein mit der Stadt enger zusammen und die Entscheidungswege werden kürzer“, kommentierte Bürgermeister Reiner Breuer. Dirk Reimann und Christoph Hölter wurden zu Geschäftsführern bestellt. Reimann ist Vorsitzender der Geschäftsführung. Er löst Frank Lubig ab, der mit der Umfirmierung aus dem Unternehmen ausschied.

77,3 %

stiegen die Erzeugerpreise für Konstruktionsvollholz im Jahresvergleich von 2020 zu 2021. Das teilte das Statistische Bundesamt mit.



Volkswohnung legt ersten Sozialbericht vor

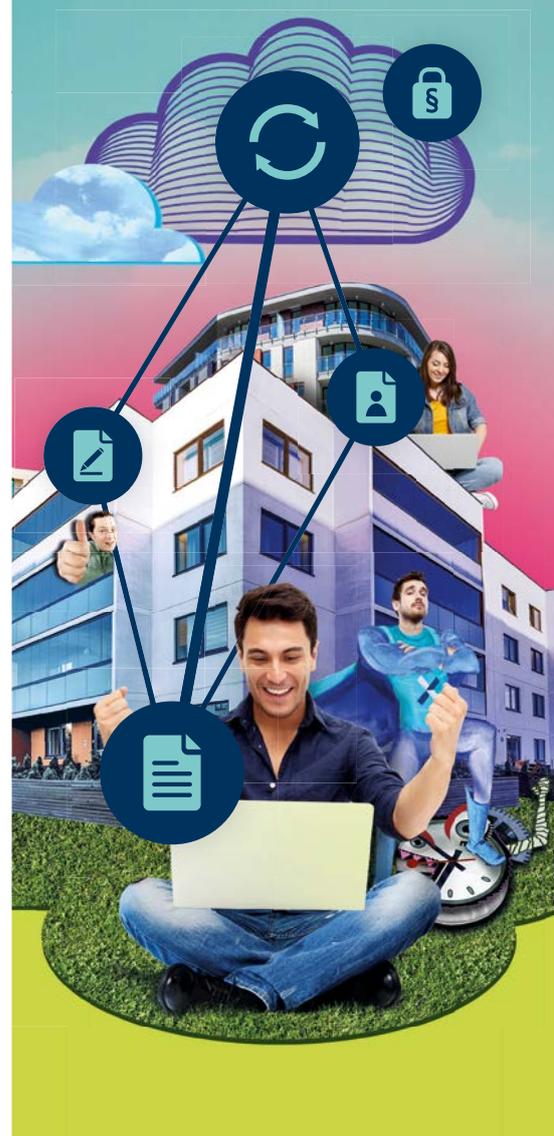
Ergänzend zum jährlichen Geschäftsbericht wird die Karlsruher Volkswohnung GmbH im zweijährigen Rhythmus einen Sozialbericht veröffentlichen. Er bündelt Kennzahlen, Aktivitäten und konzeptionelle Entwicklungen im Bereich Wohnraumversorgung, Bezahlbarkeit, Service und Angebote sowie Planungsstrategien.

Millionenverlust durch Berliner Mietendeckel

Real- statt Virtualmieten analysiert der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. in seinem „Marktmonitor für Berlin-Brandenburg“. Für das Jahr 2020 ergab sich nun ein uneinheitliches Bild: Während die Mieten im Land Brandenburg zumindest ansatzweise die steigende Baukosteninflation ausgleichen konnten, stagnierten sie in Berlin – oder sanken sogar.

Die Neuvermietungsmiete in Berlin ist bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 3,6% auf 7,66 €/m² nettokalt gesunken. „Auf die mittlerweile im Schnitt 20-jährige Dauer eines Mietverhältnisses bei unseren Unternehmen gerechnet macht das einen rechnerischen Einnahmeverlust von 140 Mio. €. In Investitionen gerechnet summiert sich das auf 700 Mio. €“, so BBU-Vorständin Maren Kern. Hierbei handle es sich noch um Folgen des Mietendeckels. Zwar war dieser am 15. April 2021 gescheitert – doch hatten viele BBU-Mitgliedsunternehmen auf Anhebung der Mietzahlungen in den während seiner Geltungsdauer neu abgeschlossenen Mietverträgen verzichtet. Bei den Bestandsmieten, die im Schnitt bei 6,37 € lagen, sei mit einem ermittelten Wachstum von 0,7% p. a. eine Stagnation zu verzeichnen. Im Land Brandenburg lag die Neuvertragsmiete bei durchschnittlich 6,13 €/m² nettokalt, was einem Plus von 4,4% entspricht. Die durchschnittliche Bestandsmiete stieg um 1,9% auf 5,41 €.

MEHR ZEIT DANK AUTOMATISCHER DOKUMENTEN- VERWALTUNG



Mit **Haufe axera** und **d.velop documents cloud** bekommen Sie Ihre Dokumente in den Griff. Schnell. Mobil. Prozessorientiert. Und revisionsicher.

Jetzt informieren unter
www.axera.de/erledigt-zeitfresser

HAUFE AXERA

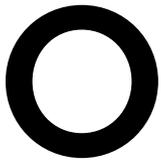


TDM MIT DIGITALEN TOOLS BESTÄNDE ERFOLGREICH UND KOSTENGÜNSTIG MANAGEN

Digital allein reicht noch nicht

Digitalisierung ist (mal wieder) das Zauberwort für mehr Effizienz im Gebäudesektor. Doch dafür braucht es auf Seiten der Wohnungsunternehmen eine Digitalisierungsstrategie – und die PropTechs müssen lösungsübergreifende Plattformen bieten statt Insellösungen.

Von Dr. Franka Birke



b Klimaziele, gesetzliche Regularien für mehr Energieeffizienz von Gebäuden oder steigende Ansprüche der Mieterinnen und Mieter: Große Herausforderungen kennzeichnen Tagesgeschäft und Planung der Wohnungswirtschaft. Setzen die Beteiligten auf digitale Transformation, so können sie diese Ziele effizient und kostengünstig erreichen. PropTechs bieten sich als Partner für die Umsetzung an und können mit ihren innovativen Lösungen das Bestandsmanagement optimieren. Es gibt unzählige Beispiele dafür, wie sich Prozesse dank digitaler Produkte und Services effizienter gestalten lassen und Kosten merklich reduziert werden können. Um nur ein Beispiel zu nennen: Mit der Fernüberwachung von Heizungsanlagen lassen sich die Verwaltungskosten im Bereich Heizungsmanagement fast halbieren, außerdem gelingen Energieeinsparungen von circa 15 %.

Um die Potenziale digitaler Technologien für alle Gewerke in Zukunft noch besser ausschöpfen zu können, reicht es nicht, nur digitale Lösungen anzubieten, die ein Problem lösen. Sie müssen sich vielmehr miteinander verknüpfen lassen. Die Digitalisierung der Bestandsgebäude wird nur mit offenen Schnittstellen und plattformbasierten Ansätzen gelingen, die unterschiedliche Anbieter vernetzen. Hierfür müssen alle Akteure aber noch ihre Hausaufgaben machen.

Die Wohnungswirtschaft muss sich neu aufstellen

Wohnungsunternehmen brauchen eine unternehmensweite Digitalisierungsstrategie. Ich habe es bisweilen erlebt, dass Abteilungen keine gemeinsame Linie verfolgen – oder aber die Zuständigkeiten für verschiedene Bereiche des Facility Managements in unterschiedlichen Abteilungen liegen. Die Digitalisierungsbestrebungen werden oft nicht abgestimmt, sie sind teilweise sogar gegenläufig. Hier muss ein abteilungsübergreifendes Denken etabliert werden, basierend auf einer übergeordneten Unternehmensstrategie. Die PropTechs können die Unternehmen zwar nicht bei der Strategie beraten, aber sie können sie mit offenen Plattformen dabei unterstützen, die Komplexität zu reduzieren, da sie sich nicht auf bestimmte Hersteller festlegen müssen.

Zudem steigen auch die Anforderungen der Mieter hin zu mehr Service. Wohnungsunternehmen werden ihr Geschäftsmodell und Wertversprechen zukünftig dahingehend anpassen müssen. Die Vorteile liegen aber nicht nur beim Komfort für die Mieter, sondern sind ganz praktischer Natur: Digitale Lösungen unterstützen etwa beim Schadensmanagement.

Die Zeiten von Insellösungen sind vorbei

Wer diese Herausforderungen mithilfe von Digitalisierung angehen will, sollte im Auge behalten: Eine

Dr. Franka Birke

PropTech-
Beauftragte
Zentraler Immobilien
Ausschuss e.V. (ZIA)
BERLIN

digitale Lösung allein reicht noch nicht aus. Damit Digitalisierung zu mehr Effizienz verhelfen kann, müssen die Lösungen fürs Bestandsmanagement miteinander vernetzt werden. Die Gebäudemanagerinnen und -manager brauchen Transparenz über ihre Liegenschaften und damit alle wichtigen Informationen auf einen Blick. Aus technologischer Sicht heißt das, bisher nicht kompatible Einzellösungen in einer Plattform zusammenzufügen. Bisher mussten sich die Wohnungsunternehmen selbst um das Handling der unterschiedlichen Lösungen und das Schnittstellenmanagement kümmern. Das erschwert das Datenmanagement und die Nutzung, zwingt zur Arbeit in parallelen Systemen oder verhindert ganzheitliche Erkenntnisse, die für Digitalisierung und Effizienz in der Wohnungswirtschaft unerlässlich sind. Die Ideallösung sind Plattformen, die die Anbindung verschiedener Hersteller und Einsatzszenarien ermöglichen. Nur so können Unternehmen sich vom Datenchaos befreien und neue Wege gehen.

Auch die Lösungsanbieter müssen umdenken

Um einen umfassenden Service fürs Gebäudemanagement zu bieten, muss sich auch etwas am Mindset der Hersteller und Dienstleister ändern. Nur wenn sie offene Schnittstellen bereitstellt, können Ökosysteme entstehen. Es braucht mehr „Kooperation“ – die

**„Es braucht mehr
,Kooperation‘ –
Wettbewerber ste-
hen im Dialog und
arbeiten zusammen.
So können alle von
den Synergieeffekten
profitieren.“**

Wettbewerber werden dabei nicht ausschließlich als Konkurrenz wahrgenommen, sondern als Dialogpartner, um gemeinsam die optimale Lösung zu schaffen. So entstehen Synergieeffekte für alle Parteien. Offene Plattformen werden die digitalen Produkte der Zukunft sein. Das heißt konkret, dass es Plattformen zu verschiedenen Themen geben wird:

Dokumenten- und Vertragsmanagement, Wohnungsvermittlung oder Gebäudemanagement. Sie bündeln dabei unterschiedliche Herstellerlösungen. Die Plattform-Netzwerke ermöglichen der Wohnungswirtschaft damit Synergieeffekte und Effizienzgewinne im Bereich des Gebäudemanagements.

Plattformen bestimmen die Zukunft

Wohnungswirtschaft und PropTechs sehen sich einigen Herausforderungen konfrontiert. Die Bewältigung gelingt nur, wenn beide ihr Mindset ändern – Neues zu wagen, dafür klare Strategien zu definieren und Partner zu suchen. Digitale Plattformen sind das Patentrezept, um die Notwendigkeit und den Wunsch nach Einheitlichkeit und Ganzheitlichkeit zu erfüllen. Dann geht es aber nicht mehr nur darum, einzelne Produkte zu verknüpfen, sondern thematische Plattformen zu schaffen und diese wiederum miteinander zu Meta-Plattformen zu verbinden.

TDM INTEROPERABILITÄT

Systemoffenheit ist Trumpf

Integrierte IT-Prozesse sind fundamental für effiziente Geschäftsabläufe. Gut, dass die Transformation weg von vielen herstellereigenen Lösungen hin zu einem digitalen Ökosystem in vollem Gange ist. Entscheidend für das Gelingen ist vor allem ein Faktor: Systemoffenheit.

Von Dagmar Hotze

Wer Mitte März 2020, als Deutschland von einem Tag auf den anderen in den Lockdown während der Corona-Pandemie ging, nicht soweit digital aufgestellt war, dass er ortsunabhängig und bereichsübergreifend auf Objektinformationen zugreifen konnte, kam in die Bredouille. Schlagartig wurde klar: An einem ganzheitlichen IT-Ansatz führt kein Weg vorbei. Und: Interoperable Schnittstellen zwischen Systemen sind essenziell.

Pandemie ist die digitale Nagelprobe

Die Großen der Branche haben ihre Hausaufgaben bereits teilweise gemacht, wie eine Deloitte-Studie¹ aus dem ersten Halbjahr 2021 zeigt. Demnach war zumindest das Kundenmanagement zu Beginn der Pandemie in 50 % der befragten Unternehmen (darunter die Münchner Gewofag Holding GmbH, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, die Hamburger Saga Unternehmensgruppe, die vor allem in Nordrhein-Westfalen tätige Vivawest Wohnen GmbH sowie die Vonovia SE) bereits so weit digitalisiert, dass die plötzliche Fernarbeit keinen weiteren Handlungsbedarf erforderte.

Es zeigte sich aber auch: Bei fast allen verhinderte die heterogene IT- und Systemlandschaft medienbruchfreies Arbeiten und Prozesse. Zwar seien die Befragten bestrebt, die entsprechenden Abläufe und Aufgaben zu harmonisieren, fanden die Analysten heraus. Oft fokussierten die Aktivitäten aber nur

die Problemstellung einzelner Fachbereiche, anstelle Prozessketten oder die gesamte strategische Ausrichtung des Unternehmens zu betrachten.

Über die derzeitige Situation in kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen gibt es keine aktuellen Zahlen. Nach einer zuletzt in 2018 durchgeführten Gremienbefragung² des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zur digitalen Zukunft der Wohnungswirtschaft beabsichtigten damals 59 % der Befragten, ihre Unternehmensbereiche innerhalb der nächsten fünf Jahre digital und medienbruchfrei zu vernetzen. Die Pandemie ist aber nur ein Grund für die Notwendigkeit, Standards zu harmonisieren, unabhängig von der Unternehmensgröße.

Klimaschutz treibt Systemintegration voran

Ebenso relevante Treiber für die horizontale Systemintegration entlang des Lebenszyklus einer Immobilie und die vertikale Systemintegration in die Immobilie sind etwa Klimaschutz, CO₂-Reduktion und Energieeffizienz. Beispielsweise PropTechs leisten in diesen Bereichen oftmals Pionierarbeit, damit Heizungsanlagen per Bits und Bytes kommunizieren. „Ohne digitalisierte Verbrauchsdaten und eine intelligente Anlagensteuerung sind klimafreundliche Gebäude nicht möglich“, sagt Sven Rausch, Geschäftsführer und Mitgründer von Ener-Iq.

Das 2018 gegründete Start-up bietet eine Software-as-a-Service-Lösung (SaaS), die den Betrieb von Wärmezeugern mittels Künstlicher Intelligenz (KI) optimiert. Über vorhandene Schnittstellen, oder bei älteren Anlagen zusätzliche Sensorik, erfasst die Anwendung Daten aus Heizungsanlagen in bis zu



Dagmar Hotze
freie Journalistin
STENDAL

sekundlicher Auflösung. Auf der cloudbasierten Plattform werden die Daten aufbereitet und analysiert. Anschließend macht die integrierte KI Verbesserungsvorschläge und alarmiert bei Ausfällen, Störungen oder Leckagen wahlweise den Techniker oder Handwerker. Wird sie mit einem ERP-System für die Wohnungswirtschaft verbunden, fungiert sie zusätzlich als „digitales Heizungsbuch“, das Arbeitsabläufe aufzeigt und Wartungsintervalle transparent macht.

Zu den derzeit 20 Kunden gehört auch die Bamberger Joseph-Stiftung, die die Softwarelösung seit rund zwei Jahren probeweise in einigen Liegenschaften einsetzt, um den darin verbauten Wärmeerzeugern (unter anderem Gas- und Pelletheizung sowie Wärmepumpentechnologie) auf den Zahn zu fühlen.

Interoperable Lösungen in Quartieren

Auch das PropTech Green Fusion setzt auf integrierte Prozesse, um Heizungsanlagen optimal zu steuern. Dazu entwickelten die Ingenieure eine Software, die die herstellerunabhängige Bedienung und Auswertung hybrider Energiesysteme durch offene, standardisierte Schnittstellen sicherstellt. „Gerade für vernetzte Quartiere ist eine interoperable Lösung unerlässlich“, ist Geschäftsführer Paul Hock überzeugt.

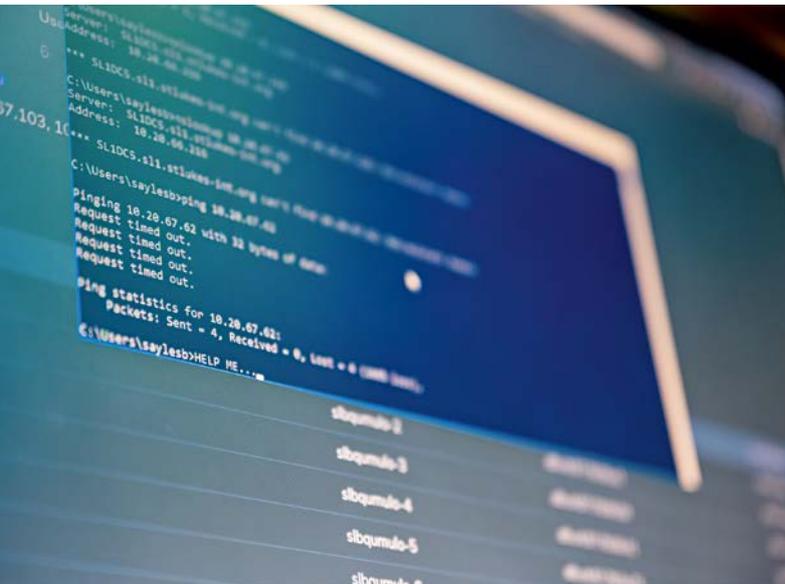
Der Wirtschaftsingenieur und sein Team kennen die Probleme mit inkompatiblen Wärmeerzeugern durch die Mitarbeit an der energetischen Quartierssanierung der Wohnanlage Lichterfelde der Märkischen Scholle eG in 2018. Damals noch Studenten, konzipierten sie einen Energiemanager, der unter anderem in einem energetisch sanierten 21-Parteien-Haus mit rund 2.400 m² Nutzfläche in Berlin-Pankow im Einsatz ist, wo er eine Erd- und eine Luftwärmepumpe sowie eine Geothermie- und eine PV-Anlage, die die alten Gaskessel ersetzt, vernetzt steuert. Maximal 33 kWh/m²a benötigt das Gebäude an grüner Energie. Zuvor war es ein ordentlicher Energieschlucker und Klimasünder obendrein.

Groß denken und klein anfangen

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft hat die umfassende Vernetzung unterschiedlicher Systeme im Rahmen der Sanierung und Erweiterung ihres Ende der 1960er Jahre erbauten Wohnparks in Berlin-Mariendorf zu einem Smart-City-Quartier mit der „Zuhause“-Plattform in Angriff genommen. Wenn die 31 Gebäude mit 734 Mietparteien ohnehin energetisch saniert werden, barrierefreie Zugänge und Außenanlagen erhalten sowie eine moderne >



„Herzlich willkommen“ statt „Du kommst hier nicht rein“: Nicht nur die Kunden, auch Anbieter wohnungswirtschaftlicher Software und Tools sind sich der Vorzüge offener Systeme bewusst



Schnittstelle ist nicht gleich Schnittstelle: Bei der Einbindung neuer Services ist häufig immer noch ein langer Atem gefragt

Energieversorgung bekommen, kann in den 73 als Dachaufbauten neu entstehenden Wohnungen gleich Smart Living umgesetzt werden.

Bis zu 40 Funktionen steuert die digitale Plattform dort: Von der intelligenten Zutrittskontrolle mit Videoüberwachung über diverse Sensoren (die zum Beispiel in der Küche eventuelle Leckagen aufspüren) bis zu Online-Schadensmeldungen per Touchscreen sorgen automatisierte Vorgänge dafür, dass das Wohnen für die Mieterschaft komfortabel und die Bewirtschaftung für das Wohnungsunternehmen effizienter ist als ohne vernetzte Technik.

Noch ist es kompliziert

Bis branchenweit aus vielen Insellösungen echte digitale Ökosysteme erwachsen, ist es aber noch ein weiter Weg. Für Arne Rajchowski, Leiter des im Oktober 2020 gestarteten Kompetenzzentrums Digitalisierung (DigiWoh) des GdW, hat die Transformation mehrere Dimensionen. Oft dienen Facebook, Paypal und Salesforce als Vorbilder für flexibel erweiterbare IT-Prozesse, während die Wohnungswirtschaft vermeintlich im Analogen steckengeblieben sei. So einfach sei die Sache aber nicht. Schließlich mussten die Tech-Konzerne nicht den technologischen Ballast abwerfen, der sich in den letzten 30 Jahren in Wohnungsunternehmen angesammelt habe.

Zudem sei Schnittstelle nicht gleich Schnittstelle. „Die Vernetzung von Softwarelösungen setzt voraus, dass alle Programme über eine bidirektionale Schnittstelle verfügen, die Daten sowohl senden als auch empfangen kann“, erläutert der Wirtschaftsinformatiker. In den 1990er Jahren wäre Interoperabilität aber kein Thema gewesen. Mittlerweile hätten viele ERP-Anbieter ihre Lösung entsprechend nachgerüstet, sodass die Integration weiterer Anwendungen möglich sei.

Die Schnittstellenproblematik sieht Rajchowski weniger als Herausforderung. „Viel wesentlicher ist

der offene Erfahrungsaustausch derjenigen in Wohnungsunternehmen, die vor Ort für die praktische Umsetzung zuständig sind, was bei einem Digitalisierungsprojekt gut gelaufen ist und was nicht.“ Hier bestehe erheblicher Diskussionsbedarf, den das Zentrum fokussieren wolle. Denn nur wer wisse, welchen Mehrwert offene Systeme bieten und warum sie immanent für die digitale Transformation sind, könne die richtigen Entscheidungen treffen.

Offene Standards erhöhen Flexibilität

Samuel Billot, Chefproduktmanager beim „Building Management System“-Anbieter Metr, erwartet, dass sich die Schnittstelleninkompatibilität mit der fortschreitenden Digitalisierung erledigt. „Die Wohnungswirtschaft befindet sich mitten in der digitalen Transformation. Dass neue Standards alte ablösen, ist ein normaler Vorgang.“

Für die gebräuchlichsten Heizungs- und Trinkwasseranlagen haben die Systemintegratoren programmspezifische Schnittstellen konzipiert, wodurch sich der normalerweise kostenintensive Integrationsaufwand für Wohnungsunternehmen in Grenzen halten soll. Bei der Vernetzung gehe es darum, Komplexität zu reduzieren und durch offene, dokumentierte Standards die Flexibilität zu erhöhen. Beispielsweise werden die erfassten Energiedaten künftig über die ARGE-Sätze (Standard-Datenaustausch zwischen Wohnungswirtschaft-Software und Abrechnungsunternehmen für Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten) mit allen wohnungswirtschaftlichen Softwarelösungen kompatibel sein, was den Wechsel des Messdienstleisters vereinfacht und Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt, die von der neuen Heizkostenverordnung geforderte unterjährige Verbrauchsmittelteilung mit wenigen Klicks selbst zu erstellen.

Kein Transformationserfolg ohne Bedürfnisklärung

Die Vorteile integrierter Systeme sind jedoch nicht selbsterklärend. „Zunächst muss Wohnen als Service begriffen werden und es muss klar sein, dass jedes Wohnungsunternehmen, ob klein oder groß, ohne riesigen technischen Aufwand von digitalen Lösungen profitieren kann“, sagt Katharina Behrens, Salesmanagerin bei Spiribo. Die Beantwortung technischer Fragen wäre zwar wichtig, springe aber zu kurz. Mindestens genauso bedeutend sei, die Bedürfnisse von Mitarbeitenden und der Mieterschaft zu klären. „Ohne Überlegung, wo die digitale Reise hingehen soll, gibt es keinen Transformationserfolg“, betont sie.

Spiribo ist ein digitales Mieterportal und ein 100 %-iger Ableger der Meravis Immobiliengruppe, weshalb die Macher die Haken und Ösen, mit denen die Abläufe rund um das Wohnen derzeit noch verbunden sind, auch aus der eigenen Praxis kennen. Damit nicht jedes Wohnungsunternehmen für sich das digitale Rad neu erfinden muss, konzipierten sie

eine SAP-basierte Plattform, die unterschiedliche Anwendungen verschiedener Hersteller vereint, darunter die Smart-Home-Lösungen von Rockethome, die digitale Wohnungsvermietung von Wohnungshelden oder das Paketkastenanlagen-system von Renz. Der Vorteil: Während sich Spiribo um den Betrieb und die Weiterentwicklung der Plattform kümmert, kann sich das Wohnungsunternehmen auf seine Kern-tätigkeiten konzentrieren.

Einheitliche Datenstandards statt Sprachengewirr

Wegweisend für die Harmonisierung der IT- und Systemlandschaft könnte das Forschungsprojekt DROPS (Datenstandards für ressourcenoptimierte Produktions- und Serviceprozesse in Gebäuden und Quartieren) sein. Hierbei entwickeln Drees & Sommer, Strabag Real Estate, das PropTech Reos und die Hafencity Universität Hamburg einheitliche Datenstandards, damit aus dem babylonischen Sprachengewirr anwendungs- und hersteller-spezifischer Lösungen eine Lingua franca wird, die alle Geräte verstehen und sprechen.

„Hinsichtlich der vertikalen Integration fehlt es derzeit an einer Schnittstelle zwischen den Produkten verschiedener Hardwarehersteller und dem BIM-Ansatz sowie zu den ERP-Anbietern für die Bewirtschaftung“, so REOS-Geschäftsführer Tom Leppin. Die Lösung sei ein zentraler Datenstandard. Dass dieser gelingen könnte, zeige das Beispiel des Open-Metering-Standards (OMS), der die Kommunikation fast aller Hersteller von Messtechnik und der Funkauslesetechnik ermögliche. „Für die Zukunft muss dieses Szenario groß gedacht und auf die gesamte Gebäudetechnik der Immobilie übertragen werden“, so Leppin.

Die „Systemfrage“ könnte sich also in absehbarer Zeit geklärt haben. Bleibt noch die Konzeption neuartiger Geschäftsmodelle und innovativer Services von Wohnungsunternehmen untereinander, mit PropTechs und Dienstleistern aus anderen Branchen (Stichwort: Plattform-Ökonomie). Entsteht hier Originelles, lassen sich außer Effizienzgewinnen auch lukrative Zusatzgeschäfte generieren – System-offenheit ist dann Trumpf.



Blick in den Wohnpark Mariendorf der Gewobag: Auf den Gebäuden rechts sind die neuen Dachaufbauten zu erkennen

ESG IM BESTAND

Initiator der DGNB
seit 2017

EU-Forschung und Entwicklung
NACHHALTIGKEIT
im Bestand



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

- ✓ PORTFOLIOS NACHHALTIG ENTWICKELN
- ✓ CO₂ ZIELORIENTIERT EINSPAREN
- ✓ RISIKEN DATENBASIERT MINIMIEREN

ESG-IM-BESTAND.DE



EIN UNTERNEHMEN
DER AAREON GRUPPE



¹ www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/zielbild-wohnungswirtschaft.html

² www.gdw.de/media/2019/11/m10a_gdw_digitalisierung_teil_3.pdf

TDM PORTFOLIO- UND VERSICHERUNGSMANAGEMENT

KI und die Zeitenwende in der Gebäudeversicherung

Die Digitalisierung und der Siegeszug der Künstlichen Intelligenz (KI) läuten im Bereich der Gebäudeversicherung einen tiefgreifenden Wandel ein. Warum das für die Wohnungswirtschaft und ihre Versicherungsmakler eine Win-Win-Situation ist, zeigt ein Blick in die Rhein-Ruhr-Region.

Von Dr. Sami Charaf Eddine

Digitales Leben, analoges Arbeiten: Ob Musik, Mobilität, Kino oder Shopping – digitale Technologien und Künstliche Intelligenz verändern die Welt, in der wir leben. Die Erfüllung unserer Wünsche ist nur einen Klick entfernt und

die Qualität einer Dienstleistung wird in der digitalen Welt anhand von drei Faktoren gemessen: Einfachheit, Schnelligkeit und Transparenz. Doch während man sich privat schon längst an dieses digitale Wertversprechen gewöhnt und seine Erwartungen entsprechend hochgeschraubt hat, wird diese Anspruchshaltung im professionellen Umfeld oftmals enttäuscht. Veranschaulichen lässt sich dies mit einem Blick auf die Schadenprozesse der Gebäudeversicherung. Der abteilungsübergreifende Prozess von der initialen Schadenmeldung, über die Reparatursteuerung, den gesamten Rechnungslauf, die Zahlung an die Handwerker, die Erstattung durch den Versicherer bis hin zur Buchung, Kontierung und Budgetierung im ERP-System ist geprägt von aufwändigen Doppelarbeiten, langen Durchlaufzeiten und fehlender Transparenz. Solch komplexe Vorgänge stehen im Widerspruch zur gewohnten Convenience des Digitalzeitalters.

Viele Beteiligte – viele Schnittstellenverluste

Hauptursache für diese Komplexität ist die Tatsache, dass so viele verschiedene Parteien an der Abwick-

lung eines Gebäudeschadens beteiligt sind: Mieter, Wohnungsunternehmen, Handwerker, Versicherungsmakler und Versicherer. Auf Seiten des Wohnungsunternehmens sind nicht nur die technischen, sondern auch die kaufmännischen Abteilungen involviert. Handelt es sich um einen größeren Schaden, betritt zusätzlich der vom Versicherer bestellte Gutachter das Spielfeld. Sind dann noch mehrere Gewerke für die Reparatur nötig, rücken Einfachheit, Schnelligkeit und Transparenz in weite Ferne. Damit nicht genug: Es ist nicht nur die Anzahl an involvierten Parteien, die die Komplexität ausmacht, sondern die Tatsache, dass jede Partei ihr eigenes IT-System verwendet oder aber noch auf Tools wie Excel oder sogar das gute alte Papier zurückgreift. Im Ergebnis sind die aufwändigen Arbeitsabläufe geprägt von Schnittstellenverlusten und Medienbrüchen. Durchgängig digitale Prozesse sind damit unmöglich.

Zeit, umzudenken

„Die weitere Digitalisierung der Schnittstellen zwischen Wohnungswirtschaft, Versicherungsmaklern, Versicherern und Mietern ist ein zentrales Thema, um lange Bearbeitungszeiten zu reduzieren und sich auf Prozesse zu konzentrieren, die dem Mieter einen wirklichen Mehrwert bringen“, konstatiert Andreas Piana, der das kaufmännische Bestandsmanagement bei der Neusser Bauverein GmbH mit rund 7.200 Wohneinheiten leitet. Er ergänzt: „Der Neusser Bauverein hat in der Vergangenheit bereits Geschäftsprozesse im Bereich des Versicherungswesens durch



Dr. Sami Charaf Eddine

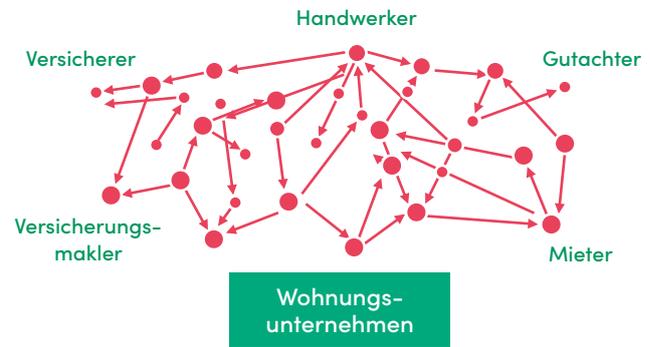
Geschäftsführer
Claimflow Technology
GmbH
ESSEN

Digitalisierung effizienter gestaltet und in der Konsequenz optimiert. Wenn wir nun durch den Einsatz KI-gestützter Technologien und Prozesse Zeit für unser eigentliches Kerngeschäft gewinnen, dann tun wir das natürlich, auch im Namen unserer Mieter.“ Genau das ist in unserer digitalen Welt von heute möglich. Getrieben durch eine Gruppe von Wohnungsunternehmen, Versicherungsmaklern und Versicherern findet in der Rhein-Ruhr-Region gerade das statt, was man als echte Innovation bezeichnen kann – aus der Wohnungswirtschaft, für die Wohnungswirtschaft. Die Mission: Die Gebäudeversicherung durch den Einsatz modernster Technologie ins digitale Zeitalter bringen. Was die Beteiligten eint, ist ihre Überzeugung: „In der Vergangenheit hat jeder Beteiligte sich immer nur mit seinem Teil des Problems beschäftigt. Heute ist das nicht mehr zeitgemäß – wir wollen gemeinsam etwas bewegen und an einem Strang ziehen: Aus dem operativen Tagesgeschäft hoch in die Führungsetagen und nicht umgekehrt“, fasst Antonio Michael, selbst verantwortlich für die Reparaturannahme bei der Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge in Essen, das Erfolgsrezept der Kooperation zusammen. „Wir wollten einfach nichts mehr doppelt machen.“

Digitaler Standard der Gebäudeversicherung

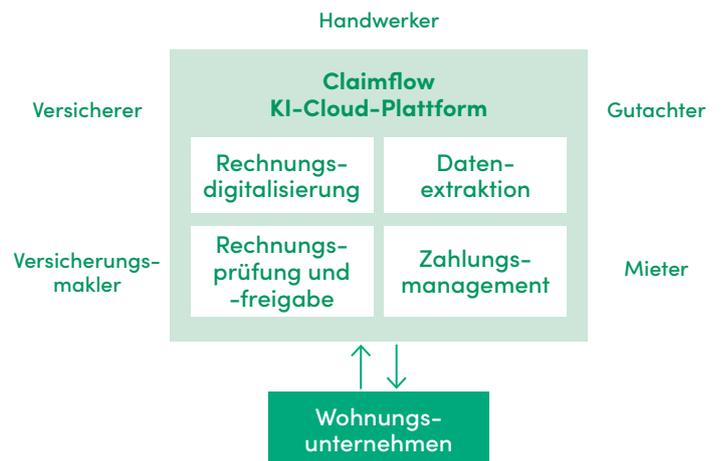
Und das ist gelungen. Getreu dem rheinischen Leitsatz „Nit quake, make!“ haben die Innovatoren aus der Rhein-Ruhr-Region gemeinsam mit dem Technologiepartner Claimflow erstmals eine Plattform in Betrieb genommen, die alle Beteiligten des Schadenmanagements vernetzt und sämtliche Prozesse der Schadenabwicklung synchronisiert. Im Kern der Plattform steht dabei Hyperautomation – eine Art Hochtechnologie für die Automatisierung komplexer Prozesse mit Hilfe robotergesteuerter Prozessautomatisierung und KI. „Die Abwicklung eines Versicherungsschadens ist jetzt so einfach wie eine >

Hohe Komplexität



Viele Beteiligte und zahlreiche Schnittstellenverluste treiben die Komplexität in die Höhe und verhindern durchgängig digitale Prozesse

KI vereinfacht die Prozesse

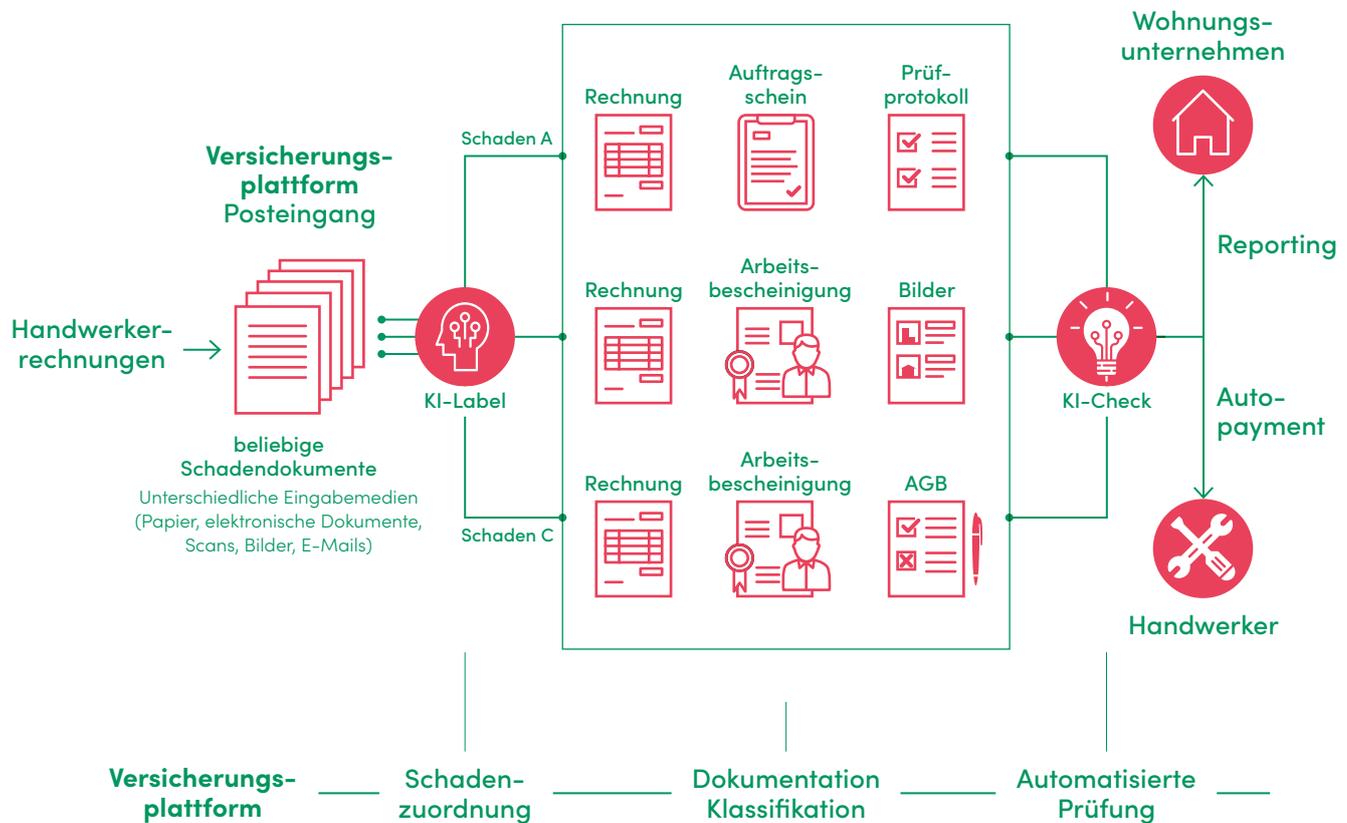


Die KI-Cloud-Plattform vernetzt alle Beteiligten des Schadenmanagements und orchestriert sämtliche Prozesse mit Hilfe von Hyperautomation und KI

Die sechs Dimensionen des Wandels in der Gebäudeversicherung

	Ohne digitalen Standard	Mit digitalem Standard
Grundgedanke	Silo (eigene Portale)	Plattform (Middleware)
Schadenprozesse	Selbst organisiert und verwaltet	Teil des Versicherungsprodukts (kostenfrei)
Rolle des Wohnungsunternehmens	Zuarbeiten	Kontrollieren und Überwachen
Schnittstellen	Proprietär (sofern vorhanden)	Offen
Zugang zu KI-Services	–	Teil des Versicherungsprodukts (kostenfrei)
IT-Aufwand bei Wohnungsunternehmen und Versicherungsmaklern	Hoher individueller IT-Aufwand, Programmierung in der Regel über externe Dienstleister	Kein IT-Aufwand erforderlich, Plug & Play

Einsatz der KI-Services zur Verarbeitung beliebiger Schadendokumente vom Posteingang bis zur Auszahlung



Bestellung im Internet. Ich melde den Schaden und beauftrage den Handwerker. Bei Rückfragen zum Schaden kann ich alle Informationen der digitalen Schadenakte entnehmen und den aktuellen Status in Echtzeit abrufen – so wie bei der Paketverfolgung. Das war's. Den gesamten Rechnungslauf samt Forderungsmanagement mit dem Versicherer übernimmt die Plattform. Der Prozess fügt sich nahtlos in meine tägliche Arbeit mit unserem ERP-System ein“ so Björn Bruns, Objektbetreuer bei der Margarethe Krupp-Stiftung. Ihr Vorstand Michael Flachmann ergänzt: „Gemeinsam haben wir das Versicherungsprodukt gebaut, was sich die Wohnungswirtschaft wünscht.“ Ein enormer Paradigmenwechsel wird deutlich: „Das Schadenmanagement ist jetzt Teil des Versicherungsprodukts – und kein Thema mehr, um das wir uns aktiv selbst kümmern müssen“, betont Flachmann.

Digitalisierungsschub für die Wohnungsunternehmen

Doch in Zeiten der Digitalisierung geht es um mehr, genauer gesagt um Mehrwerte. Und so erhalten die Wohnungsunternehmen durch die Plattform auf Wunsch Zugang zu den auf Rechnungsverarbeitung

und -prüfung spezialisierten Technologien aus der Versicherungswirtschaft. Beispiel Rohrverstopfung: Reicht ein Handwerker eine eingescannte Papierrechnung im PDF-Format ein, wird diese von der KI digitalisiert, Informationen werden bis auf Einzelpositionsebene extrahiert, strukturiert und entsprechend abgelegt. Anschließend erfolgt die automatisierte Deckungsprüfung und die Rechnungssumme wird unmittelbar zur Zahlung angewiesen – und das in wenigen Sekunden nach Rechnungseingang. „Das ist vom Grunde her der gleiche Workflow wie wir ihn ohnehin für interne Rechnungsfreigaben verwenden – bisher allerdings manuell. Für uns ist es daher naheliegend auch sonstige Betriebskosten- und Instandhaltungsrechnungen über die Plattforttechnologien zu verarbeiten“, so Achim Feldmann, geschäftsführender Gesellschafter der Steffens Heimbau Wohnungsgesellschaft mbH aus Düsseldorf.

Insurelytics steht für Transparenz

„Durch die vollautomatisierte Extraktion aller Belegdaten und die Umwandlung in strukturierte Standarddatensätze erreichen wir eine nie dagewesene Daten- und Analysetiefe“ erläutert Dr. Jan Brinker,

der die Technologie der Hyperautomation aus der Robotik in die Versicherungswelt gebracht hat. Er ergänzt: „Diese Daten stellen wir den Wohnungsunternehmen in beliebiger Granularität zur Verfügung. Wir nen-

nen das Insurelytics und setzen die Wohnungswirtschaft damit auf den Fahrersitz in Sachen Kontrolle und Transparenz. Das bedeutet minimaler Aufwand bei maximaler Transparenz.“ Dirk Mowinski, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost e. G. Wogedo, ergänzt: „Dank der übersichtlichen Darstellungen in der Geodatenanalyse können beispielsweise Schadenhäufungen im Bestand per Mausclick gewerkebezogen erkannt und entsprechende Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden. Dies hilft nicht nur dabei, die Versicherungsprämie durch gezielte Maßnahmen zu senken, sondern gibt auch neue Möglichkeiten hinsichtlich der transparenten Kommunikation von Instandhaltungsplanungen gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern.“

Win-Win-Situation

Im Ergebnis führt der Einsatz der KI-Plattform zu einer reduzierten Gesamtkomplexität im Prozess und damit zu einer Win-Win-Situation für Wohnungsunternehmen und ihre Versicherungsmakler. Denn dank der Prozessautomatisierung profitieren auch die Makler von der Prozess erleichterung und gewinnen so mehr Zeit für die Betreuung ihrer Kun-

„Gemeinsam haben wir das Versicherungsprodukt gebaut, was sich die Wohnungswirtschaft wünscht.“

Michael Flachmann
Margarethe Krupp-Stiftung

den. Bestehende Makler- und Handwerkerportale können an die Plattform angebunden werden. „Die Möglichkeit, unseren Kunden ein solch innovatives Versicherungsprodukt anzubieten, ist genial und sichert unsere Kundenbeziehung langfristig“, weiß Wilfried Klüners, Geschäftsführer der Indutau Versicherungsmakler GmbH, aus seiner Erfahrung in der Betreuung großer wohnungswirtschaftlicher Portfolios. Der Charme des neuen Versicherungsprodukts: Wohnungsunternehmen können einfach ihren Makler ansprechen und so gemeinsam von Anbietern wie Claimflow profitieren. Mittlerweile ist es möglich, die für die Gebäudewertermittlung benutzten Daten zur preiswerten Erstellung von Energieausweisen der Bestandsgebäude zu nutzen. Das ist ein weiterer immenser Mehrwert für die Wohnungsunternehmen.

Weichen auf Zukunft

„Das Thema trifft unseren Nerv. Die Herangehensweise ist wirklich mal neu und macht aus dem Thema Gebäudeversicherung eine Dienstleistung, die nachhaltige Mehrwerte für die Wohnungswirtschaft generiert“, fasst Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH und Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen, den neuen Ansatz zusammen. „Es liegt jetzt an uns, aus der Wohnungswirtschaft heraus diese Innovation in die breite Masse zu tragen.“ —

Große Aufgaben nachhaltig gelöst

Kompakt, einfach installiert und in Kaskade bis zu 150 kW Leistung



Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 5000 AW:

- ▶ Die nachhaltige Lösung für **Mehrfamilienhäuser und Gewerbe**
- ▶ Geringe Stellfläche und **einfache Installation**
- ▶ Einfache Modernisierung dank **Vorlauftemperatur von 65 °C**
- ▶ Schalloptimiert für den **Einsatz in Wohngebieten**
- ▶ Erstklassige Zugänglichkeit **bei Wartung und Service**



Bis zu
45%
Förderung
möglich!



Bosch kann Heizungs-Power!



TDM DIGITALISIERUNG DES INSTANDHALTUNGSMANAGEMENTS

Die digitale Gebäudeakte: Viele Daten auf einer Plattform

Die Digitalisierung erleichtert Wohnungsunternehmen das Instandhaltungsmanagement einzelner Gebäude oder Portfolien. Dies kann künftig effektiv und transparent vom Schreibtisch aus geschehen.

Von Matthias Hartmann

Ein Schadensfall tritt auf. Der Handwerker wird vom Wohnungsunternehmen reaktiv eingeschaltet, begibt sich zum Schadensort, erfasst den Schaden mit prüfendem Auge und erstellt ein Angebot gemäß ermittelter Schadenshöhe, vielleicht nicht nach tatsächlichem Arbeitsaufwand. Es werden Gutachter zwischengeschaltet, Telefonate geführt, und schließlich wird der Schaden repariert. Dann tritt der nächste Schaden auf. Dies ist nur eine von vielen Möglichkeiten, wie Instandhaltungsmanagement aussehen kann. Doch alle Szenarien haben eines gemeinsam: Sie sind zwar allen gut bekannte, jedoch veraltete Vorgehensweisen.

In Zeiten von Fachkräftemangel und steigender Erwartungshaltung von Mietern und Eigentümern ist es sinnvoll darüber nachzudenken, wie ein zeitgemäßes Gebäude- und Instandhaltungsmanagement aussieht. Die Nutzung von Building Information Modeling (BIM) und das Erstellen digitaler Zwillinge bei Neubauten haben erste Wohnungsunternehmen bereits erfolgreich umgesetzt. Allerdings stehen viele vor der Herausforderung, die im Bestand genutzten Systeme auf einen einheitlichen Stand zu bringen.

Modernste Technik

Der Gedanke, einen digitalen Zwilling der eigenen Objekte oder Nutzungseinheiten verwenden zu können, reizt viele Wohnungsunternehmen. Bisher waren die Möglichkeiten dafür begrenzt. Das allumfassende Problem ist schlichtweg: Es fehlen Daten!

Mithilfe moderner Drohnen- sowie Innenscan-Technologie gelingt es jedoch mittlerweile, Gebäude jeden Alters digital abzubilden und jede noch so abgelegene Ecke zu erfassen. Und zwar exakter, standardisierter und verlässlicher als in der Bauakte vermerkt

oder es durch manuelle Vermessungen möglich wäre. Gerade der Einsatz moderner Innenraumscanner macht das Innere des Gebäudes digital zugänglich. Dadurch bleibt kein Winkel des Gebäudes unentdeckt und vor allem wird die Möglichkeit geschaffen, die bestehenden Objekte virtuell zu begehen.

Die Immotech Plattform GmbH ist ein Start-up aus Dortmund, das genau diese Vision bei seiner Gründung im Kopf hatte. „Instandhaltungsmanagement vom Schreibtisch aus“ ist der Anspruch, mit dem das junge Unternehmen den Staub von alten Aktenordnern pusten will. Das Besondere hieran ist nicht der Einsatz der Technologie – dies machen andere Dienstleister bereits für unterschiedliche Anwendungsfälle – sondern die Zusammenführung, Auswertung und Verfügbarkeit aller gesammelten Daten und Informationen auf einer Plattform, objektbezogen und anwendungsorientiert sowohl für Immobiliengesellschaften, Wohnungsunternehmen und Verwalter, als auch für Städte und Gemeinden.

Leider kann nicht eine einzige Technologie alle Erfordernisse abdecken. Nur die geschickte Kombination unterschiedlicher technologischer Möglichkeiten führt zu optimalen Ergebnissen. Immotech nutzt für den Innenscan beispielsweise die Technologie von Matterport und kann innerhalb der generierten 3D-Visualisierungen Informationen zum Objekt und möglichen Schäden virtuell einfügen. Für die Punktwolken, welche die Grundlage für BIM, technische Zeichnungen sowie Vermessungen bilden, kommt die Lidar Slam Technologie zum Einsatz. In der Kombination kann eine Genauigkeit der gemessenen Daten von 99,98 % gewährleistet werden.

Warum benötigt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft diese Informationen? Provokant formuliert: um endlich wieder im Fahrersitz zu sitzen. Wohnungsunternehmen vermieten und bewirtschaften zahlreiche Immobilienobjekte, manchmal liegen sie in fünf Minuten Geh-Reichweite, manchmal sind sie



Matthias Hartmann
Geschäftsführer
Immotech Plattform
GmbH
DORTMUND



Übersicht eines gescannten Portfolios als 3D-Modell. Zur Erstellung werden Drohnen verwendet. Aus den Scan-Daten werden auch Punktwolken für den Außenbereich ermittelt, aus denen konkrete Maße abgeleitet werden können

hunderte Kilometer entfernt. Ihr aktueller Zustand wird nur selten im Detail erfasst. Dabei ergeben sich eine Vielzahl von Anwendungsfällen, in denen es sinnvoll sein dürfte, alle Daten und Informationen objektbezogen im stetigen Zugriff zu haben.

Nutzung für die Bauabnahme

Wie bereits beschrieben, sind Daten, teilweise sogar digitale Zwillinge, bei Neubauten verhältnismäßig gut erfasst. Diese Basisinformationen aus der Planung können dank Digitalisierungstechnologien wie Drohnenbefliegungen und Innenraumscans mit den realen Objektinformationen zusammengefügt werden. Hieraus ergibt sich in der Praxis eine konkrete Datenbasis ab Zeitpunkt der Bauabnahme. „Wir nutzen die Dienste zur digitalen Bauabnahme von Neubaugenbauten. So haben wir direkt eine Mängelliste, die wir abarbeiten können, und zugleich den Zustand der Erstvermietung digital dokumentiert“, äußert sich Tilo Eichler, Leiter Kunden- und Objektmanagement der eG Wohnen 1902 Cottbus.

Neben dem Aspekt der Transparenz in Bezug auf den Ist-Zustand des abgenommenen Objekts, werden Unsauberkeiten im Rahmen der Bauabnahme durch die Gebäude-Digitalisierung verlässlicher entdeckt. Die umfassende Datenbasis ist gleichzeitig der Schlüssel für ein zukünftig erfolgreiches Instandhaltungsmanagement der meisten Gebäude und somit essenziell für eine erfolgreiche weitere Planung.

Auslaufen der Gewährleistungsfristen

Darüber hinaus führt Tilo Eichler aus, dass „die Digitalisierung und Begutachtung von Gebäuden, die

„Wir nutzen die Dienste zur digitalen Bauabnahme von Neubaugenbauten. So haben wir direkt eine Mängelliste, die wir abarbeiten können, und zugleich den Zustand der Erstvermietung digital dokumentiert.“

Tilo Eichler, Leiter Kunden- und Objektmanagement der eG Wohnen 1902 Cottbus

aus der Gewährleistung laufen, ein weiterer sinnvoller Use-Case für die eG Wohnen 1902 Cottbus darstellt. Dies ist ein wichtiger Moment im Lebenszyklus eines Gebäudes, der oft übersehen wird.“

So konnten teilweise bereits Primärschäden oder Baumängel vor Ablauf der Gewährleistung aufgezeigt werden, welche klas-

sischerweise erst einige Jahre später durch deren Folgeschäden festgestellt worden wären. Die Dokumentation zu diesem Zeitpunkt sorgt entsprechend für Transparenz beim Eigentümer und gibt Sicherheit für das weitere Instandhaltungsmanagement. Selbst Gutachten erreichen aufgrund der Qualität des Rohmaterials eine außerordentliche Genauigkeit und durch die Abwicklung über die Plattform eine verlässliche Standardisierung. Eine umfangreiche und aufwändige Besichtigung eines Gutachters vor Ort ist nicht notwendig. Professionelle Schadensgutachten können so schnell und komfortabel erstellt werden.

Monitoring von Instandhaltungsbudgets

Unabhängig von konkreten Fällen wie der Bauabnahme, dem Auslaufen der Gewährleistung oder bei einem konkreten Schadensfall können digitale Objektdaten bei der langfristigen Planung einen erheblichen Mehrwert liefern. Timo Schäfer, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zirndorf GmbH (WBG), stellt klar: „Für uns stellt die Energieneutralität bis 2045 eine erhebliche Herausforderung dar. Gestartet im Juli 2021, haben wir jetzt bereits rund 60 % unserer Gebäude als digitalen Zwilling auf der Plattform.“

Um das Instandhaltungsbudget zeitgemäß zu kontrollieren, ist es für die WBG notwendig, eine umfangreiche Übersicht über alle Objekte sowie deren aktuelle Zustände inklusive der unterschiedlichen Instandhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Eine Eingliederung in kurz-, mittel- und langfristig notwendige Maßnahmen ermöglicht es, den Fokus auf zukünftige Projekte zu lenken und hierbei gleichzeitig energetische Optimierungen zu berücksichtigen. Und das alles ohne derzeit dringende Ausbesserungen zu vernachlässigen und hiermit höhere Folgeschäden in Kauf nehmen zu müssen.

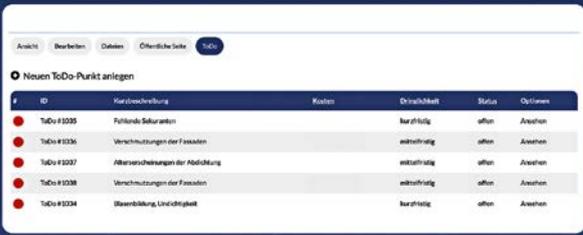
Im Schadensfall wird oft das individuelle Urteil eines Gutachters oder Handwerkers vor Ort als Richtlinie für Maßnahmen verwendet. Um jedoch alle Schäden eines Objekts zu erfassen und den vollen Schadensumfang zu begreifen, ist eine sehr viel detailliertere Aufnahme erforderlich. Oder wie es Tilo Eichler formuliert: „Durch die übersichtliche und transparente Datenbereitstellung konnten wir bereits Mängel evaluieren und umfassend beheben, ohne im Schadensfall Zeit zu verlieren.“

Ähnlich sieht es auch die Max Wohnungsgenossenschaft im Märkischen Viertel eG aus Berlin. Eine kontinuierliche Erfassung des Objektzustands per Drohne und Innenraumscan ist für sie elementar. Dies könne helfen, effektiver zu planen und somit Schäden bereits proaktiv zu erkennen und zu beseitigen. Sie hat mittlerweile ihren gesamten Bestand auf der Plattform.

Unterschiedliche Dienstleister können schon heute auf individuell freigegebene Objektinformationen zugreifen. Hierdurch wird es möglich, Renovierungsarbeiten und Ausbesserungen aufgrund der geteilten Informationsbasis in Kooperation zwischen Dienstleister und Verwalter/Eigentümer zu planen und durchzuführen – und zwar ohne sich überhaupt physisch am Objekt treffen zu müssen. Die Plattform verknüpft Wohnungsunternehmen, Verwalter, Handwerker, stellt allen beteiligten Gewerken die relevanten Daten zur Verfügung und erleichtert die Kommunikation.

Management von Handwerkern, Dienstleistern und eigenen Mitarbeitern

Genauso wie die Finanz- und Verwaltungsdaten in modernen ERP-Systemen gebündelt werden, werden alle Objektdaten strukturiert im Portfolio zusammengeführt. Dies kann jedoch nur der Anfang sein, um das Instandhaltungsmanagement kompletter Immobilienportfolien auf ein neues Level zu heben. Handwerker, Dienstleister und eigene Mitarbeiter sollten direkt in einer Datenbasis arbeiten und neue Erkenntnisse und Veränderungen jeweils objektorientiert bereitstellen – alle Beteiligten sollen quasi um das Gebäude herum integriert werden und in die Hand des Eigentümers oder Verwalters hinein arbeiten. Martin Lubinsky, Vorstandsvorsitzender der Max Wohnungsgenossenschaft im Märkischen



ID	Kurzbeschreibung	Kosten	Dringlichkeit	Status	Optimieren
ToDo # 1005	Fehlende Sicherungen		hoch	offen	Aussehen
ToDo # 1006	Verschmutzungen der Fassade		mittel	offen	Aussehen
ToDo # 1007	Außensichtschäden der Abdichtung		mittel	offen	Aussehen
ToDo # 1008	Verschmutzungen der Fassade		mittel	offen	Aussehen
ToDo # 1009	Blasenbildung, Undichtigkeit		hoch	offen	Aussehen

To-do-Listen werden direkt aus den Gutachten generiert



Übersicht der Digitalisierungsmöglichkeiten von Gebäuden (von oben nach unten): RGB-Scan, Thermografie-Scan, BIM-Modell

Viertel eG, formuliert es so: „Wir nutzen die Chance der in Rekordzeit durchgeführten Bestandsaufnahme und schaffen so die Möglichkeit, unsere Maßnahmen gemeinsam mit unseren Handwerkern und Dienstleistern zu koordinieren.“

Dienstleistungen sollten im modernen Instandhaltungsmanagement gebündelt im Portfolio verfügbar sein, daher ist ihre Integration auf der Plattform essenziell. Alle Beteiligten sind in der Lage, auf jeweils ausgewählte Daten eines Objekts zuzugreifen und entsprechend zu agieren. Außerdem entsteht hierdurch ein historischer Verlauf, welcher alle Maßnahmen rund um ein digitalisiertes Objekt detailliert

und jederzeit nachvollziehbar dokumentiert – ohne Mehraufwand.

Einen der zukünftig spannendsten Anwendungsfälle stellt sicherlich die Vermarktung und Versicherung von Objekten dar. Allein die bereitgestellte Datenmenge und die sich hieraus ergebende Transparenz ist ein Vorteil bei der Versicherung aber auch der Veräußerung eines jeden Objekts.

Ein Blick in die Zukunft

Die Immobilienwirtschaft steht vor massiven Herausforderungen. Die Forderungen nach digitalen Gebäuden sowie die Klimaneutralität der Gebäude bis zum Jahr 2045 erhöhen den Druck in Bezug auf den noch effektiveren Einsatz der Instandhaltungsbudgets, gerade hinsichtlich gleichzeitiger CO₂-Einsparungen

„Für uns stellt die Energieneutralität bis 2045 eine erhebliche Herausforderung dar. Gestartet im Juli 2021, haben wir jetzt bereits rund 60 % unserer Gebäude als digitalen Zwilling auf der Plattform.“

Timo Schäfer
Geschäftsführer der WBG der Stadt Zirndorf GmbH

und Modernisierungen. Um den gesellschaftlichen wie politischen Anforderungen zukünftig gerecht zu werden, braucht es eine signifikant fortschreitende Digitalisierung in der gesamten Immobilienwirtschaft und eine zunehmende Professionalisierung in Bezug auf die verfügbaren Daten über das Objekt-Portfolio. Berücksichtigt man die Einflüsse des Fachkräftemangels – sowohl bei den Unternehmen selbst als auch im Handwerk – wird deutlich, dass eine Steigerung der Prozess- und Arbeitseffizienz die einzige Option sein wird.



3D-Ansicht eines Innenscans: Innerhalb des Scans ist es möglich, sich wie bei Google Streetview virtuell zu fortzubewegen

VERMIETUNG
WOHNUNGSABNAHME
RECHNUNGSEINGANG
BETRIEBSKOSTEN

DIGITALISIERT!

Das lohnt sich:
Geschäftsprozesse
zielgerichtet
digitalisieren.

Als unabhängige Prozessexperten

- ✓ erfassen wir Abläufe, Zuständigkeiten und Datenflüsse
- ✓ präzisieren wir Ihre Anforderungen an die Prozessdigitalisierung
- ✓ bilden wir Ihre Prozesslandschaft in einem digitalen, interaktiven Prozesshandbuch ab

Code
scannen



& mehr
erfahren

Christian Michaelis



christian.michaelis
@bbt-gmbh.net
+49 30 26006-205

Mara Meyer



mara.meyer
@bbt-gmbh.net
+49 30 26006-257

Wir beraten Sie
branchenspezifisch
und
anbieterunabhängig.



www.bbt-gmbh.net

BBT GmbH | Bernburger Straße 30/31 | 10963 Berlin

TDM VOM KONZEPT ZUM PRODUKT

Wohnungsmodernisierung aus der Tasche

Nicht alle Aufgaben lassen sich problemlos digitalisieren. Einige Prozesse sind so komplex, dass es speziell zugeschnittener Lösungen bedarf. Für die Planung, Beauftragung und Abwicklung von Wohnungsmodernisierungen wurde nun ein maßgeschneidertes Tool entwickelt.

Von Prof. Dr. Florian Ebrecht



Mieterwechsel ziehen mitunter größere Wohnungsmodernisierungen nach sich. Die Erfassung, Planung und Beauftragung der notwendigen Maßnahmen ist zeitintensiv – es sei denn, man nutzt ein spezielles Online-Tool

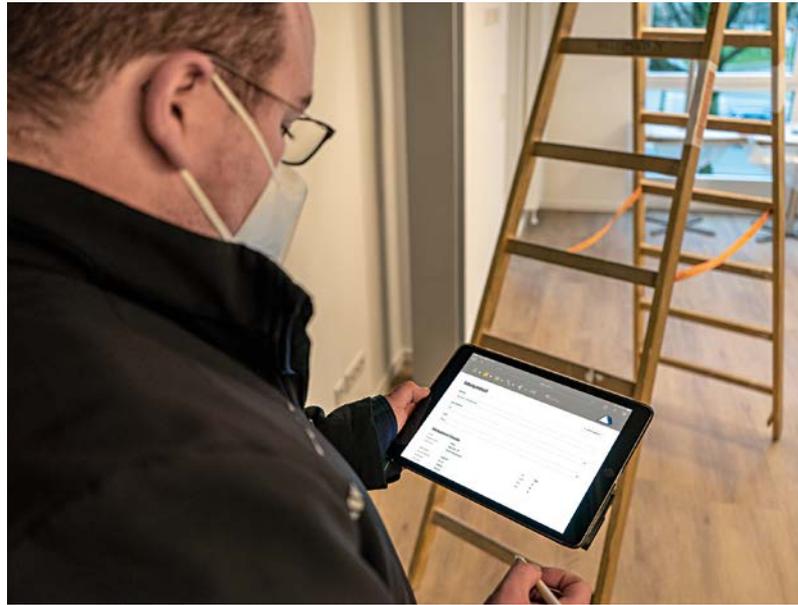
Die Wohnungsabnahme mit Zettel und Stift sowie die Planung der Wohnungsmodernisierung per Tabellenkalkulation gehören bei der Spar- und Bauverein eG Dortmund (Sparbau) der Vergangenheit an. Nicht ohne Grund hat sie die Digitalisierung zu einem ihrer strategischen Schwerpunkte der kommenden Jahre gemacht. Doch wie kann man ein Online-Tool für die Wohnungsmodernisierung entwickeln? Wie funktioniert es und wie lässt es sich kundenindividuell auf die Bedürfnisse von Unternehmen anpassen, ja gar maßschneidern?

Entwicklungspartnerschaft als Grundbaustein

Häufig geben die IT-Systeme den Prozess vor. Das sollte in diesem Fall anders sein. Im Rahmen eines Entwicklungsprojekts für ein Einheitspreisabkommen im Jahr 2016 wurde eine Basis für einen standardisierten Prozess bei der Wohnungsmodernisierung geschaffen. Durch Pauschalierungen sorgen Einheitspreisabkommen für die notwendige Standardisierung. Doch wie gelingt es, den ganzen komplexen Prozess bei einem Mieterwechsel digital abzubilden – beginnend bei der Wohnungsabnahme über die einzelnen Schritte der Wohnungsmodernisierung wie Kostenkalkulation, Bauzeitenplanung vor Ort, Kommunikation mit den verschiedenen Gewerken während der Bauzeit, Bauleistungsabnahme bis zur Bezahlung und Vermietungsfreigabe?

Vor einigen Jahren hatte die IWB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH (IWB) bei einigen Kunden ein einfaches Register-Datenblatt für die Unterstützung der Maßnahmenplanung von Wohnungsmodernisierungen eingeführt. Initiator dafür war die Sparbau selbst. Mit diesem Instrument konnten Maßnahmen für die Wohnungsmodernisierung aus einem vorgegebenen Katalog ausgewählt, Daten gefiltert und analysiert sowie Kosten kalkuliert werden – was den Sparbau-Beschäftigten eine nennenswerte Arbeitsentlastung und Zeitersparnis einbrachte.

Die Auseinandersetzung mit diesem Register evozierte den Wunsch nach einer komplett digitalen Lösung. Gesucht war ein Tool, das die obigen Herausforderungen in einer Systemlösung vereint und



Die Spar- und Bauverein eG kann bereits bei der Wohnungsübergabe per Mausclick die notwendigen Maßnahmen kalkulieren und auslösen – dank einer klaren Digitalisierungsstrategie und eines mitentwickelten Tools



Prof. Dr. Florian Ebrecht

Vorstands-
bevollmächtigter mit
Gesamtprokura
Spar- und
Bauverein eG
DORTMUND

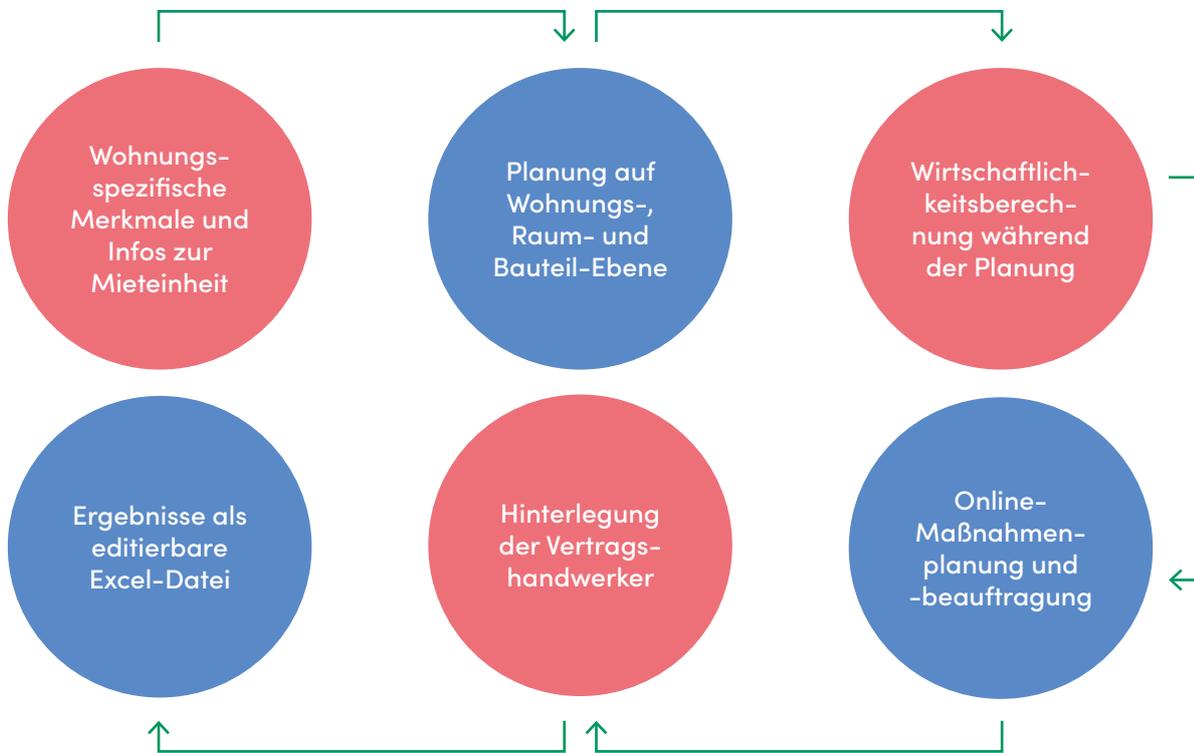
den Prozess der Wohnungsabnahme inklusive einer Wohnungsmodernisierung abbildet. Als Ergänzung zur Expertise der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sparbau wurde die IWB als Entwicklungspartner angefragt. als Ergebnis der Kooperation entstand die Lösung „Intelligente Wohnungsmodernisierung Online“ – kurz Iwomo.

Diese Entwicklungskooperation basiert auf Knowledge-Sharing und Progression und hat für beide Seiten Vorteile. Das Team aus IWB-Experten und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Sparbau-Projektteams wie Mitarbeiter des Technikbereichs, Bauleiter und Projektreferenten ergänzte sich perfekt: Das Sparbau-Team definierte auf Basis der täglichen Praxis den Prozess und lieferte die notwendigen Daten, während die IWB diese Daten verarbeitete, den Prozess digital umsetzte und in Form des Tools technisch realisierte. Im Ergebnis machte die Sparbau mit Iwomo einen weiteren großen Schritt bei der Digitalisierung, während ein ausgefeiltes Tool seitdem das IWB-Produktportfolio bereichert.

Transformation eines komplexen Prozesses

Doch was muss das Online-Tool können, damit der komplexe Prozess digital funktioniert? „Es muss flexibel, einfach und schnell bedienbar sein“, bringt es Kevin Ehlenberger, Mitglied des Sparbau-Projektteams auf den Punkt. Das Tool sollte, so lautete die Anforderung der Projektgruppe, den Bauleiter bei der >

Digitale Wohnungsmodernisierung – Bestandteile und Schritte



Wohnungsabnahme oder bei der Planung der Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll durch das Tool leiten. Dafür war es jedoch erforderlich, die größte Herausforderung zu meistern: den komplexen Prozess in eine einfache digitale Darstellungsform zu bringen, ohne an Inhalt und Vielfalt zu verlieren. Um festlegen zu können, welche Daten in dem geplanten Online-Tool hinterlegt und welche Informationen verarbeitet werden müssen, wurde der Prozess dann zunächst in seine einzelnen Bestandteile und Schritte zerlegt. Das zuvor erwähnte softwarebasierte Register der IWB diente als Vorlage, schließlich listet es bereits alle möglichen Maßnahmen einer Wohnungsmodernisierung sowie einen Datenpool an Handwerksfirmen auf, mit denen die Sparbau kooperiert.

Um die Kooperation mit den Handwerkern über das Tool bestmöglich einzubinden, lud die Sparbau alle Handwerksfirmen zu Gesprächen ein. Aus den hierbei gewonnenen Informationen wurden Listen und Tabellen zu bestimmten Kategorien erstellt, die aufeinander aufbauen beziehungsweise sich ergänzen. Beispielsweise wurde eine Aufstellung aller möglichen Auftragnehmer sowie eine Liste aller Ge-

Durch das Customizing konnten alle Anforderungen in einer Anwendung zusammengeführt werden. Iwomo plant nun die Wohnungsmodernisierung direkt bei der Wohnungsabnahme.

werke erstellt. Die einzelnen Gewerke lassen sich dann den entsprechenden Auftragnehmern zuordnen. Das Material wurde wiederum zur weiteren Verarbeitung und Implementierung in den digitalen Prozess an die IWB weitergeleitet.

In zahlreichen Gesprächen mit den Bauleitenden und Bauleitern ermittelte das Projektteam die genauen Anforderungen an das Tool und leitete daraus einen optimalen Workflow ab. In Zusammenarbeit mit der IWB wurden erste Schritte digital abgebildet und Visualisierungen entworfen, die es wiederum im Rahmen der Projektteam-Besprechungen zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen galt. Aus den Anmerkungen und Änderungsvorschlägen entstanden sogenannte Wunschlisten, welche die IWB in ihren Arbeitsprozess miteinbezog.

Je weiter die Entwicklung des Tools voranschritt und der Prozess Form annahm, desto stärker stellte sich die Frage der Berechtigungsvergabe: Wer soll und muss später Zugang zu diesem Tool haben und wer soll welche Berechtigungen bekommen? Dafür galt es, die Benutzer festzulegen und entsprechende Benutzerprofile beziehungsweise Benutzerrollen zu

definieren und anzulegen – und diesen wiederum entsprechende Berechtigungen zuzuteilen. Es gibt demnach sogenannte Key-User, die alles bearbeiten und auch Daten verändern und löschen können, sowie „normale“ User, die nur so viel wie nötig bearbeiten können.

Beim Verlassen der Wohnung ist bereits alles fertig geplant

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Mit dem für die Sparbau maßgeschneiderten und von ihr selbst mitentwickelten Online-Tool Iwomo kann die Herichtung einer Wohnung während der Wohnungsabnahme vom Vormieter direkt am Tablet vor Ort mit ein paar Klicks geplant werden: Sozusagen eine Wohnungsmodernisierung aus der Tasche.

Die Webanwendung ist modular aufgebaut. Hinter jedem Modul verbirgt sich ein entsprechender Katalog an Auswahlmöglichkeiten. Alle Module sind aufeinander abgestimmt und aufgebaut. Der Sparbau-Mitarbeiter öffnet in der abzunehmenden Wohnung die Webanwendung auf seinem Tablet und wählt zunächst einen der Wohnung entsprechen-

den, vordefinierten Ausstattungsstandard. Iwomo filtert daraufhin alle relevanten Leistungspositionen und die entsprechenden Maßnahmenpakete heraus.

„Eine digitale Lösung muss flexibel, einfach und schnell bedienbar sein.“

Kevin Ehlenberger
Sparbau Dortmund

Zusätzliche Einzelpositionen oder Sonderleistungen lassen sich problemlos ergänzen. Nach Festlegung der notwendigen Maßnahmen können – dank Einheitspreisabkommen – auf dem Tablet die entsprechenden Handwerksfirmen ausgewählt werden, an die der Auftrag gehen soll. Gleich-

zeitig kalkuliert das Tool die Kosten und prüft die Wirtschaftlichkeit.

Das Tool führt Objektbetreuer oder Bauleiter Schritt für Schritt durch die komplette Wohnungsabnahme. Noch in der Wohnung wird die Planung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen sowie die Auftragsvergabe angestoßen. All das dauert circa 30 Minuten. Als Endergebnis erhält der Mitarbeiter eine finale Maßnahmenplanung inklusive einer >

www.wisag.de

 WISAG

Garten- & Landschaftspflege

Grün und gepflegt: Unser Auftrag! Unsere Werte!

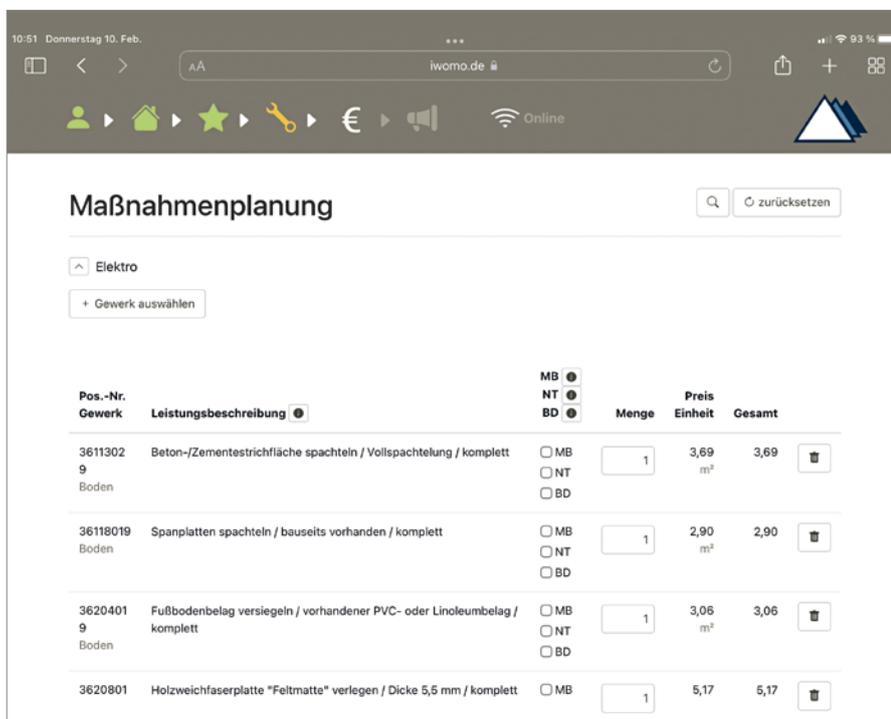
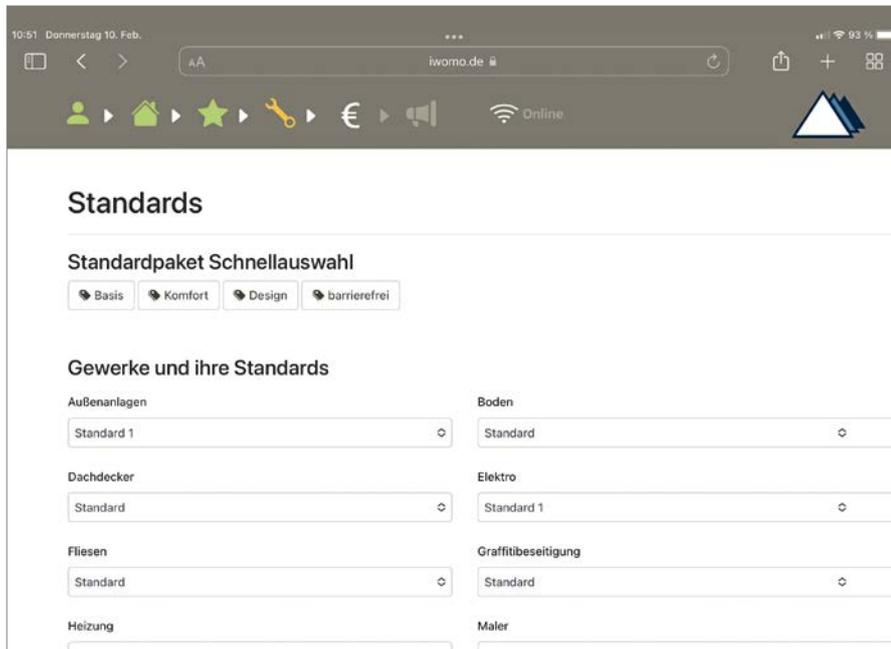
Kreativ gestaltet, professionell angelegt und kontinuierlich gepflegt sind die Grünanlagen Ihrer Liegenschaften von hohem Wert. Imagegewinn inklusive. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.

Ihr Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft:

René Trageser
Tel. +49 174 2066274
rene.trageser@wisag.de

WISAG heißt Wertschätzung! WISAG heißt Einsatz! WISAG heißt bunt!





Ob Auswahl des Modernisierungsstandards, konkrete Maßnahmenplanung oder Bearbeitung der Objektdaten – durch die selbsterklärende Bedienung und die benutzerfreundliche Oberfläche ist keine aufwendige Einarbeitung von Mitarbeitern notwendig und ein leichter Einsatz des Tools möglich

Kostenkalkulation aus dem System. Diese Dokumente können auch im Nachhinein noch beliebig angepasst werden. Kevin Ehlenberger aus dem Projektteam findet: „Das ist eine nahezu perfekte Mischung aus vorgegebenen Prozessbausteinen und individuellen Anpassungsmöglichkeiten.“

Nutzen und Vorteile

Auch wenn die eigentliche Modernisierung einer Wohnung eine rein physische Tätigkeit bleibt, wird durch die Digitalisierung aller Abläufe und die Vereinfachung der begleitenden Arbeitsschritte der

Prozess der Wohnungsmodernisierung optimiert. Durch die Digitalisierung lassen sich zudem Fehler vermeiden – insbesondere solche, die sich bei routinierten Abläufen oder in der Hektik des Arbeitsalltags schnell einschleichen und die bei baulichen Maßnahmen leicht ins Geld gehen können. Iwomo kann bereits während der Maßnahmenplanung anzeigen, ob eine Amortisation gegeben ist. Anpassungen sind direkt vor Ort möglich. Auch einzelne Zwischenschritte entfallen.

Die Implementierung eines digitalisierten Prozesses braucht jedoch auch ihre Zeit. Hierbei ist es wichtig, die Mitarbeiter von Anfang an mit auf den Weg zu nehmen, sie von den Vorteilen der Webanwendung zu überzeugen und ihnen Zeit zu geben. Es gilt zu vermitteln, dass es sich hierbei um ein hybrides System handelt, bei dem der Prozess digitalisiert, aber weiterhin von Mitarbeitern bedient und begleitet wird. Schließlich soll Iwomo keine Mitarbeiter ersetzen, sondern sie vielmehr unterstützen. Die Optimierung des Prozesses und die Senkung der Fehlerquote führt insbesondere zur Einsparung einer wichtigen Ressource: Zeit. Gerade bei der Wohnungsabnahme und einer anschließenden Modernisierung spielt dieser Faktor immer eine große Rolle, gilt es doch, Wohnungsinteressenten und -suchende schnell mit gutem Wohnraum versorgen zu können.

„Unsere Bauleiter sind teilweise den ganzen Tag unterwegs und kommen oftmals auch erst am nächsten Tag dazu, die aufgenommenen Daten zu verarbeiten“,

erklärt Kevin Ehlenberger. Dass alle wichtigen Informationen ortsungebunden an einem zentralen Platz verfügbar sind, macht das Tool bedeutsam, denn dadurch erhöht sich die Flexibilität und Transparenz immens. Die deutlich reduzierte Nutzung von Papierunterlagen trägt ferner zur Nachhaltigkeit bei; auch weisen digitale Fotos oder Pläne eine deutlich bessere Qualität auf als die Papierform.

Kontinuierliche Optimierung

Die Entwicklung von Iwomo erstreckte sich über einen Zeitraum von mehreren Jahren – und die IWB

und die Sparbau sind weiterhin im kontinuierlichen Austausch: So werden in der täglichen Praxis immer wieder neue Funktionen identifiziert, die das Tool weiter perfektionieren sollen.

Die nächste Entwicklungsstufe des Tools befindet sich bereits in der Umsetzung. Sie enthält einen Bauzeitenplan sowie eine Team-Chat-Funktion: Um die Transparenz und die Planungssicherheit zu erhöhen, wird der Bauzeitenplan einzelne Zeitstufen definieren, in denen bestimmte Aufgaben erledigt sein müssen, damit der darauffolgende Arbeitsschritt starten kann. Und da es aufgrund des Fachkräftemangels bereits mehrmals zu Kommunikationsstörungen und Problemen auf Baustellen kam, soll eine Team-Chat-Funktion die Kommunikation per App DSGVO-konform ermöglichen.

Fazit

Das Ziel der Sparbau ist es nun, möglichst alle (benachbarten und verwandten) Prozesse, die zurzeit noch über andere Kanäle beziehungsweise Programme abgewickelt werden, ebenfalls per Iwomo abzubilden.

Die Digitalisierung ermöglicht eine Zusammenfassung von Prozessen zu stimmigen Gesamtpaketen. Im Fokus zeitgemäßer Digitalisierungsaktivitäten stehen also längst nicht mehr nur die elektronische Archivierung von Akten oder die Verwendung digitalisierter Daten. Die technische Entwicklung bietet immer mehr Möglichkei-

An der nächsten Entwicklungsstufe von Iwomo wird bereits gearbeitet. Ein Bauzeitenplan und eine Team-Chat-Funktion stehen auf der Agenda.



Die mobile Aufnahme von Zählerständen ist bereits lange Zeit üblich. Das von der Sparbau eingesetzte Iwomo-Tool führt auch bei der Wohnungsmodernisierung zu einer Erhöhung der Prozesseffizienz

ten, etwas Neues im Bereich der Digitalisierung und Prozessoptimierung zu schaffen und dabei einzelne Prozesse gezielt zu verbessern. Diese Möglichkeiten sollten und müssen genutzt werden. Die Sparbau möchte andere Unternehmen animieren, die eigenen Prozesse auf Optimierungspotenziale zu überprüfen. Sie ist überzeugt, dass das „Jetzt“ der richtige Zeitpunkt dafür ist.

Weitere Informationen: www.iwb-e.de/iwomo

Mit unseren digitalen Lösungen erfüllen Sie alle Pflichten der neuen Heizkostenverordnung.

KALO
einfach persönlicher.

Erfahren Sie mehr unter:
hkvo.kalo.de



Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de



Folgen Sie uns auf



TDM DATEN FÜR DIE BESTANDSENTWICKLUNG

Genau hinschauen

Um ihr Portfolio weiterzuentwickeln, setzt die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-Nordland eG auf kleinräumige Datenanalysen. Diese helfen bei der Entscheidung, wo welche Wohnungen gebaut werden sollen und welche Mieten möglich sind.

Von Dennis Voss



So vielseitig das Portfolio vieler Wohnungsunternehmen ist, so unterschiedlich sind auch die Anforderungen, die sich aus der Weiterentwicklung der Bestände ergeben. Wohnanlage der KAIFU-Nordland in Hamburg-Hamm

Bei der Frage, ob an einem Standort durch eine Aufstockung oder ergänzendes Bauen eine Erweiterung des Bestands sinnvoll ist, wären das Bauchgefühl oder die rein planerisch beziehungsweise technische Machbarkeit eine ungenügende Entscheidungsbasis. Denn Entscheidungen, die den Bestand betreffen, sind weitreichend und kostspielig. Schließlich geht es in der Regel um Millioneninvestitionen. So war es auch in Hamburg-Schnelsen, wo die KAIFU-Nordland eine mögliche Nachverdichtung untersuchte. Dabei ging es um Fragen wie: Wer wohnt in der Gegend? Welche Ausstattungen und Grundrisse brauchen die Menschen dort? Welche Mieten lassen sich erzielen? Bei der Entscheidungsfindung griff die Genossenschaft auf das Marktinformationssystem Quis der Analyse & Konzepte Immo Analytics GmbH zurück.

Strukturdaten

Dieses System wertet auf Baublockebene sämtliche Daten zum Immobilienmarkt und zur Bevölkerungsstruktur aus – zum Beispiel die Entwicklung der Mieten und Kaufpreise, die bestehenden und die auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungsgrößen, die Vermarktungsdauer, die Haushaltsnettoeinkommen, die Mietbelastungsquote und die Altersstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Infrastruktur am Standort.

Im Juni 2021 führte die KAIFU-Nordland zusammen mit Analyse & Konzepte einen Workshop zur Weiterentwicklung des Quartiers durch, bei dem die Daten von Quis einfließen. Daraus konnte die Genossenschaft wichtige Erkenntnisse über das betreffende Quartier und seine Sozialstruktur gewinnen: Trotz der Einordnung in eine mittlere soziale Lage fällt die Bewertung des Standortes insgesamt positiv aus. Er zeichnet sich durch hohe Kaufpreise und eine niedrige Leerstandsquote aus. Die Preisentwicklung bei den Mietwohnungen ist stabil. Unter anderem auf Basis dieser Erkenntnisse konnte die KAIFU-Nordland Entscheidungen für die Bestandsentwicklung ableiten und eine fundierte Grundlage für die Diskussion mit dem Aufsichtsrat schaffen:



Dennis Voss

Vorstand
Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU-Nordland eG
HAMBURG



Bei der Entscheidung, an welcher Stelle ergänzend gebaut werden kann oder wo sich Dachausbauten lohnen, helfen moderne Tools für die kleinräumliche Analyse. KAIFU-Neubau in Hamburg-Schnelsen

Geplant werden nun circa 70 neue Wohneinheiten in Form von Duplexhäusern und barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau – sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert. Die Zielgruppen sind Singles, Paare, Familien sowie Seniorinnen und Senioren. Schwerpunktmäßig sollen mittelgroße bis große Wohnungen entstehen. Die Zielmieten liegen bei 13,30 bis 15,00 €/m² netto-kalt für die frei finanzierten Wohneinheiten. Der Baubeginn ist 2023 vorgesehen.

Heute setzt die KAIFU-Nordland Quis dauerhaft für ihre Bestandsentwicklung ein. Bei allen Neubauvorhaben und größeren Modernisierungen wird die Datenbank konsultiert, um auf einer sicheren Grundlage Entscheidungen treffen zu können. Dafür hat die KAIFU-Nordland ihren gesamten Wohnungsbestand in das System einpflegen lassen und vergrößert den Datensatz stetig weiter. Das ist insbesondere für neue Kolleginnen und Kollegen hilfreich, die noch nicht auf umfangreiche Erfahrungen mit den einzelnen Genossenschaftsbeständen zurückgreifen können.

Vermietungsmanagement

Neben der Abteilung „Projektentwicklung und Finanzierung“ und der technischen Abteilung arbeitet bei der KAIFU-Nordland das Vermietungsmanagement mit dem neuen System. Das Ziel ist es unter anderem, die interne Mietpolitik transparenter darstellen und kommunizieren zu können. Denn auch Mietanpassungen lassen sich vor dem Hintergrund der >

jeweils aktuellen Daten zum jeweiligen Teilmarkt oft besser darstellen. Schließlich schneiden hier die Wohnungsgenossenschaften im Vergleich zum Rest des Marktes in der Regel deutlich besser ab. Und das



Ein Großteil des Genossenschaftsbestands liegt in den stark nachgefragten Lagen Hamburgs – wie dieses Ensemble in Hamburg-Eimsbüttel

kann bei der Argumentation in Richtung Mieterinnen und Mieter sowie Mitglieder eine wichtige Hilfestellung sein.

Position gegenüber den Behörden untermauern

Aktuell befasst sich die KAIFU-Nordland mit einem großen Nachverdichtungsprojekt an einem Standort mit Sozialer Erhaltungsverordnung. In derartigen Gebieten sollen Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung durch Bauprojekte beziehungsweise die einhergehenden Mietsteigerungen geschützt werden. Deshalb ist bei diesem Projekt die Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg (BSW) sowie mit dem zuständigen Bezirksamt besonders wichtig. In diesen Gesprächen nutzt die KAIFU-Nordland die aus Quis gewonnenen Daten, um ihre Position darzustellen und zu untermauern.

INTERVIEW MIT BETTINA HARMS

„Digitaler, als viele denken“



Bettina Harms ist Geschäftsführerin des Beratungsbüros Analyse & Konzepte und vom Nutzen der datengestützten Bestandsentwicklung überzeugt.

Auf welche Quellen greifen Sie bei Quis zurück?

Die Datenanalysen speisen sich primär aus drei Quellen: Informationen zu Mieten und Preisen generiert Quis mit eigenen Programmen zur Analyse von Websites, die mehrmals täglich alle relevanten Online-Immobilienangebote auswerten und diese Daten kategorisiert aufbereiten. So werden aus mehr als 240 Quellen viele tausend Datensätze pro Tag gewonnen. Diese Daten werden nach hohen Standards überprüft, sodass lediglich plausible Mieten und Kaufpreise für die Auswertungen herangezogen werden. Dabei helfen uns die Erfahrungen mit der Erstellung von Mietspiegeln, die notwendigen Daten fundiert zu evaluieren.

Die Angaben zur Bewohner- und Sozialstruktur sowie zur Bevölkerungsentwicklung basieren auf der amtlichen Statistik und bilden die

zweite primäre Datenquelle. Das Scoring der Infrastruktur und die Lagebewertung erfolgen durch fundierte Kartenvermessung und Location Intelligence. Damit ist die Fähigkeit gemeint, komplexe Daten anhand von geographischen Beziehungen zu organisieren. Zusammen mit den Daten für die Analyse der Makrostandorte, die von Destatis und dem BBSR stammen, bilden sie die dritte primäre Datenquelle.

Wie schätzen Sie die Akzeptanz für die datengetriebene Bestandsentwicklung innerhalb der Wohnungswirtschaft ein?

Die meisten Wohnungsunternehmen arbeiten heute schon digitaler, als viele denken. Das gilt auch für die Genossenschaften. Wir stellen fest, dass sie neuen Lösungen offen gegenüberstehen und sie effektiv einsetzen. Eine breite Datenbasis kann unternehmerische Entscheidungen in vielen Bereichen absichern: vom Neubau bis zur Mietenpolitik.

Sehen Sie die Gefahr, dass Instrumente wie Ihr Standort- und Marktinformationssystem in der Praxis genutzt

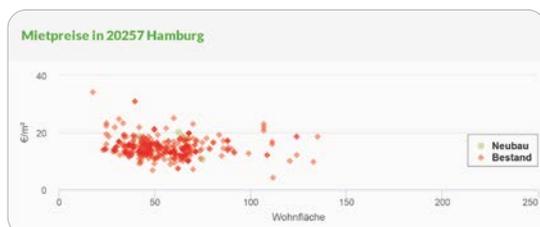
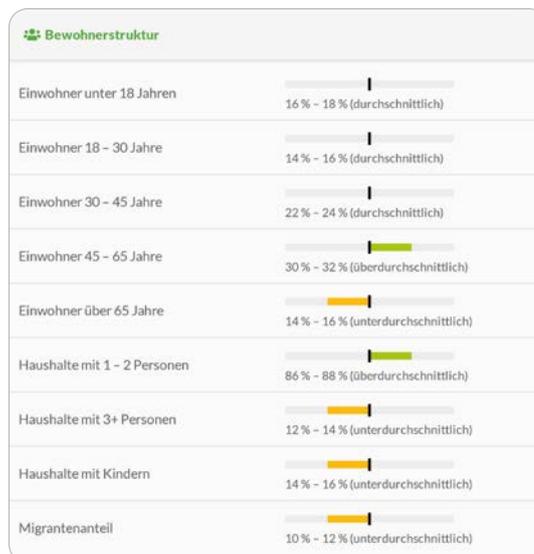
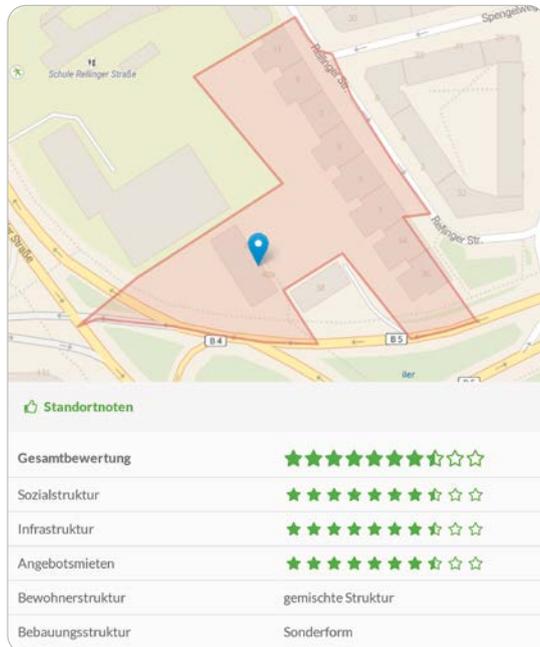
werden, um Soziale Erhaltungsverordnungen oder Ähnliches auszuhebeln?

Nein, das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung ist gut und richtig. Aber: Wenn es darum geht, Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen, muss man sehr genau hinschauen, wer an dem Standort tatsächlich wohnt. Hierbei helfen aktuelle Daten, wie wir sie liefern. Denn die soziostrukturellen Daten, auf die sich eine Soziale Erhaltungsverordnung stützt, sind immer nur eine Momentaufnahme. So haben wir für bestimmte Quartiere und Mikrolagen schon festgestellt, dass die Menschen, die dort wohnen, nicht von Verdrängung bedroht sind – obwohl es sich um ein Gebiet mit Sozialer Erhaltungsverordnung handelt. In einem solchen Fall ist es sinnvoller, den Bestand behutsam so weiterzuentwickeln, wie es den tatsächlichen Bedürfnissen der Anwohnerinnen und Anwohner dort entspricht.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Dr. Cathrin Christoph, CCAW PR und Text, Hamburg.

Investmentcheck



Ausschnitt einer Quis-Auswertung für den Mikrostandort Eimsbütteler Marktplatz in Hamburg. Das System analysiert den Standort anhand verschiedener Parameter. So können Daten zur Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen, zur Vermarktungsdauer, vorhandenen Kaufkraft, demografischen und sozialen Struktur, Leerstandsquote, Bebauungsstruktur, zu Baualtersklassen, Geschosszahlen oder Infrastrukturversorgung ermittelt und daraus die Zukunftsfähigkeit respektive Rentabilität einer Investition abgeleitet werden

Liegt beispielsweise die Mietbelastungsquote auch nach einer Baumaßnahme weiterhin in einem „vernünftigen“ Bereich, spricht dies dafür, die Maßnahme zu genehmigen. Und wenn die Daten zeigen, dass an dem Standort ganz andere Menschen leben als angenommen, eine andere Sozial- oder Altersstruktur besteht, sind möglicherweise auch ganz andere Grundrisse sinnvoll als diejenigen, die es bisher dort gibt. Dies vermeidet, dass an einem Standort Wohnungen entstehen, die eigentlich gar nicht gebraucht werden – oder es ergeben sich Hinweise für ergänzende Nachbarschaftsangebote.

Die KAIFU-Nordland hat die Erfahrung gemacht, dass die Behörden in diesen Fragen zu einem kon-

struktiven Dialog bereit sind. Letztendlich haben alle Beteiligten das gemeinsame Ziel, die sozialen Strukturen am Standort zu erhalten und gleichzeitig auch an attraktiven Standorten mehr Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen zu schaffen.

Fazit

Egal, ob es um den Aufsichtsrat, die Mieterinnen und Mieter oder die Behörden geht: Gute, transparente Daten sind die beste Grundlage für eine überzeugende Argumentation. Wohnungsunternehmen müssen sich dabei nicht auf ihre eigenen Erfahrungen verlassen, sondern können auf ausgereifte Tools externer Anbieter zurückgreifen.

TDM INTERVIEW MIT ARNE RAJCHOWSKI

„Wir stehen beim digitalen technisch-energetischen Gebäudemanagement erst ganz am Anfang“



Was kommt beim Bestandsmanagement auf die Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren zu? Abläufe und Prozesse werden mit Blick auf Klimafreundlichkeit und Nachhaltigkeit zunehmend digitalisiert. Doch was gilt es insbesondere im technisch-energetischen Bereich zu beachten?

Arne Rajchowski ist Leiter des DigiWoh Kompetenzzentrums Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V. Im Interview spricht er über den Stand der Digitalisierung des Gebäudemanagements und gibt Tipps, worauf Wohnungsunternehmen dabei achten sollten.

Herr Rajchowski, die Digitalisierung nimmt immer mehr Fahrt auf. Wie weit sind die Prozesse in den Unternehmen aus Ihrer Sicht mittlerweile optimiert?

Da muss man unterscheiden. Der Fokus liegt seit rund zehn Jahren fast ausschließlich auf neuen Anwendungen im kaufmännischen Bereich, die dabei sehr mieterzentriert ausgerich-

tet sind. Zahlreiche Start-ups haben für das Management der Kundenbeziehungen – von Verträgen bis hin zur Schadensmeldung – Prozesse digitalisiert, die größtenteils an die vorhandenen ERP-Systeme mit Schnittstellen angebunden werden konnten. Insgesamt ist die Immobilienbranche in dieser Hinsicht weit vorangekommen. Bei dem digitalen technisch-energetischen Gebäudemanagement als eine der Zukunftsaufgaben stehen wir hingegen erst ganz am Anfang.

Was meinen Sie konkret mit dem digitalen technisch-energetischen Gebäudemanagement?

Der Aspekt der Klimafreundlichkeit und der Nachhaltigkeit von Gebäuden ist – politisch gewollt und notwendig – absolut bedeutsam. Bis 2045 sollten die Bestände klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es vieler neuer, aufeinander abgestimmter technischer Ausstattungen, beispielsweise digitalisierte Heizungssysteme, integrierte Angebote für Elektromobilität oder funktionierende Mieterstrommodelle. Bei allen Aspekten ist eine vernetzte Datenbereitstellung und -auswertung ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Bisher sind diese Themen vorrangig in der Planung und im Bau

von Gebäuden eingeflossen, aber eher selten in den Betrieb. Die Ansätze des Building Information Modeling (BIM) helfen da aktuell noch nicht wirklich weiter. Mit Blick auf die technisch-energetischen Fragen entwickelt sich der Markt mit neuen Softwarelösungen derzeit erst. Es geht darum, auch bestehende Gebäude problem- und aufgabenorientiert zu digitalisieren.

Im Klartext: Statt einer Datenerfassung durch einen Hausmeister und Ablage im Aktenordner hat das Haus der Zukunft also ein digitalisiertes Auswertungssystem?

Ja, das könnte man so sagen. Es werden Assets und Prozesse eines Gebäudes erfasst, mit Hilfe der digitalisierten Technik ist die Prognose und Kontrolle der angestrebten Ziele möglich. Der größte Aufwand besteht in der initialen Erfassung von Daten und deren Nutzung sowie Überführung in

geeignete Softwaresysteme. So wird es perspektivisch möglich, dass durch das digitalisierte Gebäude die Erfüllung von gesetzlichen Anforderungen dokumentiert werden kann. Es geht um ein komplexes digitales energetisches Management.

Das klingt so, als müsste das Einsatzgebiet der Digitalisierung im Vergleich zu heute nur um die Gebäudehülle und Energiefragen erweitert werden ...

Nein, das, was erforderlich sein wird, ist ein anderes Denken. Bisher wird bei der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft immer auf die Perspektive der Nutzenden beziehungsweise Interessen der Mietenden geschaut. Bei dem, was sich nun entwickelt, liegt der Fokus auf dem gesamten Gebäude mit allen seinen Daten und Fakten.

Sind Sie optimistisch, dass hier Bewegung in den Markt kommt?

Ja. Es hat sich in den letzten zwei Jahren schon einiges entwickelt, beispielsweise durch die neue Heizkostenverordnung. Beide Seiten – die Wohnungswirtschaft und die IT-Anbieter – haben den Bedarf erkannt. Bildlich gesprochen: Das Thema fängt jetzt erst an, so richtig zu fliegen. Ich erwarte, dass schon bald erste Lösungen auf den Markt kommen, die – anders als heute – nicht mehr nur eine einzelne Aufgabenstellung wie beispielsweise die Heizkostenabrechnung im Blick haben, sondern Auswertungen für die Betrachtung der Zukunft des Gebäudes ermöglichen. Die Zeit von Excel-Tabellen, die händisch mit Daten gefüttert werden, um daraus Rückschlüsse zu ziehen, wird bald vorbei sein. Das Bestandsmanagement der Zukunft wird definitiv nicht mehr offline sein.

Was sind aus Ihrer Sicht die nächsten Schritte?

Für den Erfolg und die Geschwindigkeit der Entwicklung von neuen Softwarelösungen wird es vor allem auf die Zusammenarbeit zwischen Vermietenden und Softwareunternehmen ankommen. Die Programmierer müssen genauere Informationen bekommen, was die Unternehmen benötigen. Dafür brauchen wir mehr Gebäude als Prototypen, mit denen Erfahrungen gesammelt werden. Ich würde es begrüßen, wenn zügig gezielt Entwicklungspartnerschaften eingegangen werden.



Ein im Netzwerk DigiWoh erstellter Software-Prototyp für das Gebäudemanagement zeigt eine Übersicht über das Gebäude, die Energieeffizienz und Einsparpotenziale

Was raten Sie Wohnungsunternehmen, die sich der Aufgabe jetzt stellen wollen?

Meine Empfehlung ist: Starten Sie mit Ihren Mitarbeitenden und fragen sie, wo die meisten Probleme in der Gebäudeverwaltung beziehungsweise im -management bestehen oder mit Blick auf künftige Anforderungen erwartet werden. Daraus ergeben sich

„Das, was erforderlich sein wird, ist ein anderes Denken.“

konkrete Aufgabenstellungen, wie Abläufe digitalisiert und zukunftsorientiert ausgerichtet werden können. Es geht dabei nicht um eine reine klassische Verbrauchsermittlung und Kommunikation mit dem Kunden beziehungsweise um den heutigen Ist-Zustand. Vielmehr interessiert, was in Zukunft an Maßnahmen für energetische Optimierungen am Gebäude notwendig und möglich ist. Wichtig ist auch, dass die Mitarbeitenden wissen, dass ihnen die geplanten Veränderungen durch den Einsatz von Software in der Zukunft bei der Bewältigung der Aufgaben einen ganz konkreten Vorteil bringen. Denn allein der Einsatz einer Software macht ein Unternehmen nicht smart beziehungsweise digital. Sie muss auch genutzt werden.

Und was folgt nach der Analyse?

Dann würde ich gemeinsam mit Partnern ein Gebäude als Prototyp auswählen, um anhand eines konkreten Objektes Erfahrungen zu sammeln. Für sinnvoll halte ich es auch, dass die Mitarbeitenden und Mietenden in die Entwicklungsprozesse aktiv einbezogen werden. Die gemachten Erfahrungen können dann in alle weiteren Projekte einfließen und das Gelernte zum Einsatz kommen – nicht nur im eigenen Unternehmen, sondern in der gesamten Branche. Unsere Initiative DigiWoh wird dabei gerne als Partner mit im Boot sein, denn wir brauchen aus meiner Sicht so zügig wie möglich realisierte Prototypen mit der Maßgabe, dass Erkenntnisse transparent an andere weitergegeben werden.

Welche Hilfestellungen kann der GdW den Wohnungsunternehmen geben, um beim beschriebenen Gebäudemanagement vorwärtszukommen?

Wir werden im Blick haben, wie neue technische Lösungen mit den Anforderungen des modernen Betriebskostenrechts in Einklang gebracht werden können. Zudem sehe ich den Verband und die Initiative DigiWoh als Multiplikatoren und als Akteure, die auch immer das Gesamtangebot an neuen Lösungen durch die Softwarefirmen in Blick haben.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig. —

DIGITALES ÖKOSYSTEM

Der kundenfreundliche Vermietungsprozess

Die digitale Vermietung bringt die Kommunikation zwischen Interessenten und Wohnungsunternehmen auf eine neue Ebene. Zum Erfolg tragen ein offenes Ökosystem, spezialisierte Partner, moderne Technologie und befähigte Mitarbeiter bei.

Von Ilonka Kunow

Wer heute eine Wohnung sucht, macht dies mit hoher Wahrscheinlichkeit online: auf Immobilienportalen, auf Anbieter-Webseiten, in sozialen Netzwerken. Da liegt es nahe, den gesamten Prozess bis

zum Mietvertrag online weiterzuführen. „Das Kommunikationsverhalten von Interessentinnen und Interessenten hat sich stark verändert, sie wollen nicht ‚verwaltet‘ werden. Gerade die Generation Z erreicht man nicht mit E-Mails, Briefen und Papierbögen“, sagt Stefan Williamson, Leiter Wohnungswirtschaft bei der Immomio GmbH. Das Unternehmen, das letztes Jahr mit der DIT Deutsche Immobilien IT & Marketing GmbH fusionierte, eröffnet mit seinen Lösungen neue Wege für Vermarktung, Vermietung und Interessentenmanagement sowie für die Mieterkommunikation. Ein weiterer Spezialist auf dem Gebiet ist die Immosolve GmbH mit ihrem ebenfalls auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittenen, webbasierten CRM-System (Customer-Relationship-Management). Innovative Features wie zum Beispiel das Matching – ein automatischer Abgleich von Wohnungsangeboten und Suchprofilen – bieten beide digitale Portale.

Weniger Abstimmungsaufwand bei der DüBS

Warum sich Digitalisierung in der Vermietung lohnt, zeigt das Beispiel der DüBS – Düsseldorf Bau- und



Ilonka Kunow
Immobilienjournalistin
GAUTING

Spargenossenschaft eG, wo man Immomio seit Anfang 2021 nutzt. „Bei der Digitalisierung geht es immer darum, dass man Informationen ‚on demand‘ bekommt“, erklärt Vorstandssprecher Niels Klein. „Dass die Mitarbeitenden im System sofort den Bearbeitungsstand checken oder nachsehen können, wie die Vergabe der Wohnung erfolgt.“

Vorteile haben auch die Interessentinnen und Interessenten, die kundenfreundlich in den Vermietungsprozess eingebunden sind. Unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle können sie Gesuche und Daten aktualisieren oder dem DüBS-Team Fragen per Chat stellen, auf die dann auch schnell reagiert wird. Insgesamt erhöhen sich das Tempo und die Transparenz der Mieterkommunikation, wie weitere Beispiele zeigen: „Die früheren analogen Vormerklisten gaben keine Auskunft über die Präferenzen des Mieters. Jetzt führen wir die Listen digital, erkennen sofort, wer gut auf ein Inserat passt, und schreiben den Interessierten aktiv an“, sagt Patrick Weber, Projektmanager Digitalisierung bei der DüBS. Besichtigungstermine müssen nicht mehr mündlich in Telefonschleifen vereinbart werden, sie laufen digital über eine Buchungsfunktion des Anbieters Immomio. Das kommt gut an im Team, wie Klein feststellt: „Der Abstimmungsaufwand hat sich drastisch reduziert, was für hohe Zufriedenheit sorgt.“

Auch der sichere, DSGVO-konforme Ablauf wird geschätzt. „Mit der digitalen Vermietungslösung haben wir einen sauber geführten Prozess in drei Stufen“, erklärt Weber. „Je sensibler die Informationen

sind, desto später erhalten wir Einsicht in die Interessentendaten. Zuerst kennen wir nur den Namen und den Grad der Übereinstimmung des Gesuchs mit dem Inserat. Bei Interesse der Suchenden kommen Profildaten, wie zum Beispiel Haushaltsgröße und Einkommen dazu und erst bei Vertragsanbahnung entsprechende Nachweise und Dokumente. So ist der Datenschutz strikt gewahrt.“

Ein weiterer Baustein im digitalen Ökosystem

Für die DüBS ist die digitale Vermietungslösung Teil einer ganzheitlichen Digitalisierungsstrategie. 2020 führte die Genossenschaft das System Axera von der Haufe Group SE ein. Das cloudbasierte ERP-System kann mit Speziallösungen von Branchenpartnern wie beispielsweise Immomio oder Immosolve erweitert werden. „Weil Eigenentwicklungen unsere Möglichkeiten als kleine Genossenschaft übersteigen, brauchen wir Softwarepartner, die uns bei den nächsten Schritten nach vorne bringen“, erläutert Niels Klein von der DüBS. „Eine verlässliche Planung zu künftigen

Über die DüBS

Die DüBS – Düsseldorf Bau- und Spargenossenschaft eG wurde 1946 als Siedlungsgenossenschaft „Freies Volk“ gegründet, als die ersten Häuser im Düsseldorfer Stadtteil Unterrath nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut wurden. Erst 2004 wurde sie umbenannt in ihren heutigen Namen. Inzwischen hält die Genossenschaft 1.800 Wohneinheiten mit rund 110.000 m² Wohnfläche sowie rund 3.800 m² Gewerbefläche im Bestand. Sie betreut rund 2.600 Mitglieder mit 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Im Jahr 2020 erwirtschaftete die DüBS einen Gewinn in Höhe von rund 1,4 Mio. €, der nach eigenen Angaben maßgeblich aus den Maßnahmen zur Bekämpfung des Leerstands sowie Investitionen in die Sanierung der Bestandswohnungen resultiert.

gen Erweiterungen des Ökosystems ist uns hierbei sehr wichtig.“

Für Patrick Weber liegt der Hauptnutzen der Anbindung von Immomio an das ERP-System in der zentralen Datenhaltung. „Früher waren Bilder auf >



Bei der Digitalisierung ihrer Prozesse profitieren Wohnungsunternehmen von offenen IT-Systemen, die ohne Schnittstellenproblematik mit verschiedenen Funktionen und Anbietern gekoppelt werden können



Mit einem digitalen Interessentenportal bündelt die DüBS ihre Vermietungsaktivitäten

Netzlaufwerken, die Mietbeträge im damaligen ERP-System und Ausstattungsdaten wieder woanders gespeichert. Heute haben wir alles im ERP-System hinterlegt. Bei einer Kündigung mit direkter Anschlussvermietung wandern die für das Inserat notwendigen Daten auf Knopfdruck in das Vermietungsportal. Eine doppelte Datenhaltung entfällt somit. Die Systeme werden iterativ noch enger verzahnt. Perspektivisch will die DüBS alle Möglichkeiten nutzen, um vom Wohnungsinserat bis zur digitalen Unterschrift unter den Mietvertrag einen durchgehend digitalen Prozess zu schaffen.

Schnellboot statt Tanker

Das zeigt, wie ERP-Systeme heute in eine neue Rolle schlüpfen. „Früher hatten die Unternehmen ein mächtiges ERP-System, und was dort nicht abzubilden war, wurde mit Randlösungen oder mit Zettel und Stift abgedeckt“, sagt Jan Brauer, Geschäftsführer von Immosolve. „Heute gibt es für diese Aufgaben Spezialisten, und das ERP-System vernetzt eine ganze Lösungslandschaft. Weitergedreht bedeutet Vernetzung, von überall aus auf die Anwendungen zugreifen zu können. Dem Kunden ist

es wichtig, dass seine Mitarbeiter mobil im Homeoffice arbeiten können.“

Den Ansatz, mit Axera ein offenes Ökosystem in der Cloud zu schaffen, verfolgt man bei Haufe konsequent. „Wir kooperieren mit vielen Anbietern, um unseren Kunden integrierte Prozesse zu bieten“, sagt Dr. Carsten Thies, Vorstand der Haufe-Lexware Real Estate und Geschäftsführer in der Haufe Group. Um Mehrwerte zu heben, arbeitet der Anbieter mit seinen Partnern Immomio und Immosolve eng zusammen. „Durch die langjährige Partnerschaft haben wir ein gutes gemeinsames Verständnis von der Schnittstelle und können Mandanten schnell anbinden“, sagt Jan Brauer. Stefan Williamson von Immomio verweist auf die Möglichkeiten einer neuen Schnittstelle, der Application Programming Interface (API). „Der neue Schnittstellen-Standard von Haufe hat besonderes Potenzial, weil sich verschiedene Wettbewerber dem Ökosystem anschließen können. So haben Wohnungsunternehmen die Freiheit, sich für den besten Anbieter zu entscheiden, können ihr Vermietungssystem aber auch einfacher wechseln. Ein weiterer Vorteil der Schnittstelle ist, dass relevante Datenänderungen, beispielsweise durch eine Kündigung ausgelöst, sofort übermittelt und in Immomio verlässlich verarbeitet werden.“

Mit der Implementierung ist es nicht getan

Ein digitales Vermietungsportal lässt sich recht zügig einführen: Bei der Anbindung müssen sich die

Hersteller untereinander und mit dem Kunden abstimmen, Schulungen erhalten die Nutzerinnen und Nutzer von den Softwarepartnern. Doch darüber darf nicht vergessen werden, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Digitalisierung insgesamt mitzunehmen. Bei der DüBS haben sie besonders viele Änderungen erlebt: „Wir sind in einem ständigen Wandel“, sagt Niels Klein. „Es ist daher wichtig, dass wir mit den Mitarbeitern im Gespräch bleiben, sie informieren und kontinuierlich weiterbilden.“

„Bei der Digitalisierung geht es immer darum, dass man Informationen ‚on demand‘ bekommt.“

Niels Klein
Sprecher des Vorstands der DüBS



„Je sensibler die Informationen sind, desto später erhalten wir Einsicht in die Interessentendaten.“

Patrick Weber
Projektmanager Digitalisierung bei der DüBS



Patrick Weber hält alle zwei Wochen eine interne IT-Schulung für die Mitarbeitenden ab, wo er Themen wie System-Updates aufgreift und die Fragen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beantwortet. Die Ergebnisse dokumentiert er. So sorgt die DüBS dafür, dass auf der Reise zum nächsten digitalen Service niemand zurückbleibt.

HAUFE.

„GERADE BEI KURZEN DISTANZEN GIBT ES GROSSES
POTENZIAL FÜR EINE MOBILITÄTSWENDE.“



Nicola Krettek

Projektleiterin „Bundesweites Netzwerk Wohnen
und Mobilität“, Verkehrsclub Deutschland VCD

L'Immo vom 17.01.2022

Foto: Verkehrsclub Deutschland VCD

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



COCKPIT FÜR DEN TELEFONISCHEN MIETERSERVICE

Alles auf dem Schirm

Die Berliner Gesobau unterstützt ihren telefonischen Mieterservice mit einem digitalen Cockpit, das situationsbezogen passende Fragen und Schlagworte auswirft. Eine intuitive Dialogführung ermöglicht dem externen Serviceteam, Anrufe von Mietenden zügiger und effizienter zu bearbeiten.

Von Nadja Hußmann



Das Cockpit für den telefonischen Mieterservice erleichtert dem internen und externen Serviceteam, Anrufern die richtigen Fragen zu stellen und schnelle Hilfe zu bieten oder in die Wege zu leiten

Cockpit für den telefonischen Mieterservice: So funktioniert's

- Zunächst fordert das Cockpit einen Identitätsnachweis. Der Mieter oder die Mieterin nennt beispielsweise Name und Geburtsdatum. Auch aktuelle Telefon- und E-Mail-Daten werden zur Hinterlegung im System abgefragt.
- Die Eingabe von Schlagworten führt zu einer Auswahl von Vorschlägen zur Kurzbeschreibung des Anliegens und damit auch zu der oder dem für die Weiterbearbeitung Verantwortlichen. Durch Ablesen der Vorschläge lassen sich die Wünsche der Mieter weiter eingrenzen.
- Alle Meldungen werden – genau wie bei der Mieter-App – zentral im SAP-System verbucht und, je nach Anliegen, automatisiert an die Zuständigen weitergeleitet. Die im System mit jedem Schlagwort verknüpften Codes für Mieteranliegen und Verantwortliche lassen sich nachträglich auch ändern oder ergänzen.
- Eine mit dem Cockpit verknüpfte Korrespondenzanwendung erlaubt, gewünschte Schriftstücke wie eine Mietbescheinigung automatisiert zu erzeugen, per E-Mail zu versenden oder an einen Drucker zu leiten.
- Kopien existierender Dokumente werden aus der digitalen Mieterakte zur Verfügung gestellt.
- Die Verknüpfung mit weiteren Anwendungen ermöglicht, typische Folgeprozesse wie die Beauftragung von Dienstleistungsunternehmen automatisiert zu starten und nötige Infos ohne Medienbruch weiterzuleiten.
- Außerdem ist der Absprung zum Interessentenmanagement möglich, wo die entsprechenden Meldungen erfasst werden.
- Auch Personen ohne direkten Bezug zum Unternehmen können ein Anliegen übermitteln, etwa aus der Nachbarschaft oder von Behörden.
- Ist der Anrufer oder die Anruferin am Ende des Gesprächs mit genügend Informationen versorgt, kann die Meldung direkt abgeschlossen werden. Ein Großteil der Anliegen lässt sich so schon im sogenannten First Level komplett erledigen.

Die im Jahr 1900 gegründete Gesobau AG zählt mit einem Bestand von derzeit rund 44.000 Wohneinheiten zu den großen Wohnungsanbietern Berlins. Während sich die Hauptstadt rasant verändert, versorgt die städtische Wohnungsbaugesellschaft breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und fördert lebendige Nachbarschaften. Seit 2014 baut die Gesobau wieder selbst und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf circa 52.000 Wohnungen anwachsen soll.

Als eines der ersten deutschen Wohnungsunternehmen hat die Gesobau bereits vor zehn Jahren im Rahmen der Digitalisierung ihrer Prozesse auf mobile Anwendungen gesetzt, darunter auf eine Mieter-App. Über die Anwendung beziehungsweise eine inzwischen erweiterte Version kann die Mieterschaft seitdem rund um die Uhr ihre Anliegen melden, die teils automatisiert verarbeitet oder an die Zuständigen weitergeleitet werden. Trotz umfassender Funktionen lässt sich die gemeinsam mit dem Digitalisierungsdienstleister Datatrain GmbH entwickelte Lösung leicht bedienen.

Vorbild Mieter-App

Der Gesobau war es wichtig, dass ihre App-Lösung „Gesobau Berlin“ benutzerfreundlich ist und den Mieterinnen und Mietern ermöglicht, ihre Anliegen umfassend und genau zu übermitteln – obwohl die Informationen von Personen ohne wohnungswirtschaftliche Fachkenntnis übermittelt werden. Dazu Sabine Wiedemann, Vertriebsleiterin bei Datatrain: „Die App bietet eine intuitive Dialogführung. Die Mieterinnen und Mieter werden Schritt für Schritt mit Fragen und auswählbaren Antworten durch ihr Anliegen hindurchgeführt. Alle notwendigen Hinweise werden deshalb erfasst und an die richtige Adresse geleitet.“ Diese standardisierte Informationserhebung sorgt dafür, dass alle über die Applikation eingegebenen Daten rund um ein Anliegen eindeutig nachvollziehbar sind. Eine nachträgliche Bearbeitung kann so entfallen.

Auch über andere Kanäle gehen Mieteranliegen bei der Gesobau ein, vor allem telefonisch. Ein hierfür beauftragter externer Dienstleister etwa erfasst am Telefon die Anfragen oder Schadensmeldungen der Mieterinnen und Mieter. Diese ließen sich bisher jedoch oft nicht ganz eindeutig zuordnen. Das externe Serviceteam musste selbst identifizieren, wel-



Nadja Hußmann

freie Journalistin
BERLIN

che Fragen zur korrekten Einordnung und Erfassung des Anliegens führen, welchem Aufgabenbereich die Antworten zuzuordnen sind und wer verantwortlich ist. Ruft eine Mieterin beispielsweise an, um ein neues Namensschild für den Klingelblock zu bestellen, sind schon an dieser Stelle genauere Fragen fällig: Ist das Schild kaputt? Klar, ein Fall für die Haustechnik. Möchte jemand zur Untermiete einziehen? Dann ist die kaufmännische Abteilung gefragt.

Um die Erfassung wichtiger Hintergrundinformationen auch hier zu gewährleisten, beschloss die Gesobau, den externen Telefondienst mit einer vergleichbaren App wie der zuvor etablierten Mieter-App auszustatten, namentlich dem „Cockpit für den telefonischen Mieterservice“. Katja Maywald, SAP-Anwendungsberaterin bei der Gesobau, erklärt: „Mit der neuen Anwendung sollte die Erfassung von Mieteranliegen ähnlich leicht von der Hand gehen wie mit der Mieter-App. Die externen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können damit anders als bisher unabhängig von unserem SAP-basierten ‚Kundencenter‘ arbeiten, einer wesentlich komplexeren Fachanwendung für den internen Kundenservice.“ >

Dialogorientiert: Konzept und Produkt

Unterstützt durch das neue Cockpit sollte der Telefonservice alle Begleitumstände von Mieteranliegen sukzessive abfragen können. Die wichtigsten Ziele:

1. Erreichung einer hohen Ersterledigungsquote
2. Wahrnehmung des externen Dienstes als Teil der Gesobau

3. Reduzierung des kräftebindenden Nachbearbeitens unzureichender Meldungen

In mehreren Workshops legten die Gesobau-Verantwortlichen gemeinsam mit den Mitarbeitern des Telefondienstleisters sowie des Softwarepartners die Anforderungen an eine digitale Lösung fest und erarbeiteten Vorschläge und Ideen zur Umsetzung.

INTERVIEW MIT KATJA MAYWALD

„Änderungen müssen gemeinsam erarbeitet werden“

Katja Maywald ist SAP-Anwendungsberaterin bei der Gesobau und zeichnet verantwortlich für die Implementierung des Cockpits für den telefonischen Mieterservice in die IT-Infrastruktur des Wohnungsunternehmens.

Was woll(t)en Sie mit der Einführung des Cockpits erreichen?

Ziel war die unkomplizierte Anbindung externer Dienstleistungsunternehmen, zum Beispiel von Callcentern, zur Aufnahme von Mieterangelegenheiten sowie Schadensmeldungen. Durch regelmäßige Ausschreibungen kommt es zuweilen zum Wechsel eines Dienstleisters. Selbst wenn das neue Unternehmen keine SAP-Anbindung vorhält, kann es durch das Cockpit nun webbasiert mit uns arbeiten. Weiterhin sollten durch eine einfache und intuitive Meldungserfassung und den Aufbau einer dialoggeführten Codierung verschiedene Mieteranliegen eindeutig identifiziert und gegebenenfalls, wie der Versand von Formularen, direkt erledigt werden können – ohne sie intern zusätzlich bearbeiten zu müssen.

Wie war die Situation davor, wie kamen Sie zur Produktentscheidung?

Zuvor hat das Callcenter größtenteils Rückrufbitten erfasst oder das Mieteranliegen im Langtext, also in eigenen Worten, ergänzt. Das war teilweise jedoch nicht genau genug. Durch die neuen Funktionen können Mieteranliegen vorgefiltert und dem verantwortlichen Mitarbeitenden besser zugeordnet werden.

Ausschlaggebend für unsere Entscheidung war, dass die Lösung „SAP Kundencenter“ des dann beauftragten Anbieters mit den zugehörigen Prozessen der Meldungsbearbeitung bereits seit Jahren bei uns im Einsatz ist. Wir wollten, dass auch eine webbasierte Anwendung von ihm umgesetzt wird. **Welcher Zeitrahmen stand für die Entwicklung zur Verfügung und wie verlief die Einführung?**

Der Prozess von der Ideenfindung bis zur finalen Umsetzung hat uns circa zwei Jahre lang begleitet, vor allem, weil der Katalog zur Ein- und Zuordnung der Mieteranliegen neu definiert und aufgebaut werden musste.

Wir sind bereits im Februar 2020, zunächst mit einer Pilotphase, gestartet. Parallel haben wir an einer Erweiterung des Cockpits gearbeitet, die den automatischen Versand bestimmter Genehmigungen an die Mieterschaft erlaubt. Mit dieser Funktion wurde die neue Lösung Anfang 2021 auf alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Callcenters ausgeweitet. Sie haben Schulungen erhalten und wurden nach und nach in das neue System eingeführt.

Ist der Mehrwert schon spürbar? Wie wird die Lösung angenommen?

Dazu ist noch keine finale Aussage möglich. Fakt ist aber, dass vor dem Hintergrund der Pandemie mehr telefonische Anfragen über das Callcenter eingehen, insbesondere weil unser Servicecounter vor Ort im Hauptsitz geschlossen hat. Hier kommen die Neuerungen jetzt sinnvoll zum Einsatz.

Ein erstes Feedback des Telefondienstleisters war positiv. Allerdings werden auch jetzt noch im laufenden Betrieb die Schadenskataloge ergänzt und die Geschäftsvorgänge erweitert. Der Prozess ist also nicht abgeschlossen, sondern wird ständig verbessert. **Was waren die zentralen Herausforderungen im Projekt?**

Die Gestaltung der Abfrage von Mieterangelegenheiten und die einfache Handhabung der Lösung über die Suche nach Schlagwörtern verlangten viel Aufmerksamkeit. Beispielsweise haben wir uns gefragt, ob und wie die Anlage einer Meldung erlaubt ist, wenn die Sicherheitsabfrage nach dem Geburtsdatum nicht funktioniert, weil es nicht im System hinterlegt ist. Zusätzlich zur Meldung erfolgt jetzt ein Hinweis an den intern Zuständigen, bitte eine genauere Prüfung vorzunehmen. **Welche Erkenntnisse haben Sie im Verlauf des Projekts gewonnen?**

Es ist wichtig, frühzeitig mit derartigen Projekten zu starten und genug Zeit einzuplanen. Die Implementierung einer festen Arbeitsgruppe hat sich bewährt. Wesentlich ist auch, die Nutzer, wie in unserem Fall das externe Callcenter, sowie die Mitarbeiter des Gesobau-Kundenmanagements einzubeziehen. Änderungen dürfen nicht einfach aufgesetzt, sondern müssen gemeinsam erarbeitet werden. Nur so lässt sich eine hohe Akzeptanz von Neuerungen erreichen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Nadja Hußmann.

Das neue Cockpit für den telefonischen Mieterservice erleichtert nun seit etwa einem Jahr auch Beschäftigten ohne detaillierte immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse, Mieteranrufe schnell und einfach zu bearbeiten. Die Anwenderinnen und Anwender folgen Schritt für Schritt einer Anleitung für einen zielführenden Dialog, um Anliegen von Mietenden möglichst genau zu beschreiben. Außerdem können sie die Historie einer Meldung einsehen und die anrufende Person über den Status des Vorgangs aufklären.

Erfolgreich nur bei guter Führung

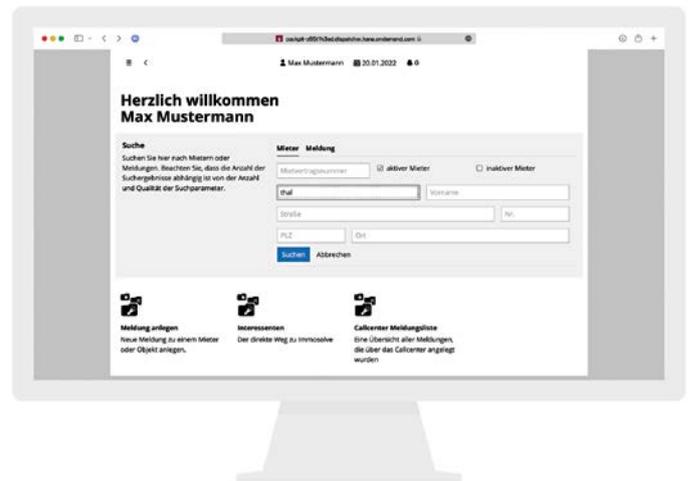
Zu den Herausforderungen bei der Umsetzung gehört vor allem die Akzeptanz: „Worauf es wirklich ankommt, ist die Dokumentationsbereitschaft der Nutzerinnen und Nutzer. Nur wenn sie ihre Arbeit digital fixieren, kann die Lösung ihre volle Wirkung entfalten“, sagt Sabine Wiedemann. Das gilt sowohl für die externen Servicemitarbeiter, die mit dem Cockpit arbeiten, als auch für interne Spezialisten, die das Gros der Mieterkontakte mit dem „Kundencenter“ aufnehmen und verwalten. Die digital erfassten Anliegen und Bearbeitungsstände werden dann zentral im SAP-System gesichert und lassen sich auslesen. Externe wie interne Mitarbeiter können sich so umgehend über den Bearbeitungsstatus informieren.

Damit Informationen im benötigten Umfang dokumentiert werden, bedarf es der Akzeptanz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – ein Führungsthema. Die Gesobau setzte daher für intern im Kundenservice Mitarbeitende eine Schulung an: Dabei wurde ihnen vermittelt, wie sie Mieteranliegen und Bearbeitungsfortschritte optimal digital erfassen und so ihren Arbeitsaufwand reduzieren können. Sowohl das „SAP-Kundencenter“ als auch die Cockpit-Lösung stellen dafür automatische Hilfen zur Verfügung, oft erübrigt sich das Eintippen von Texten ganz.

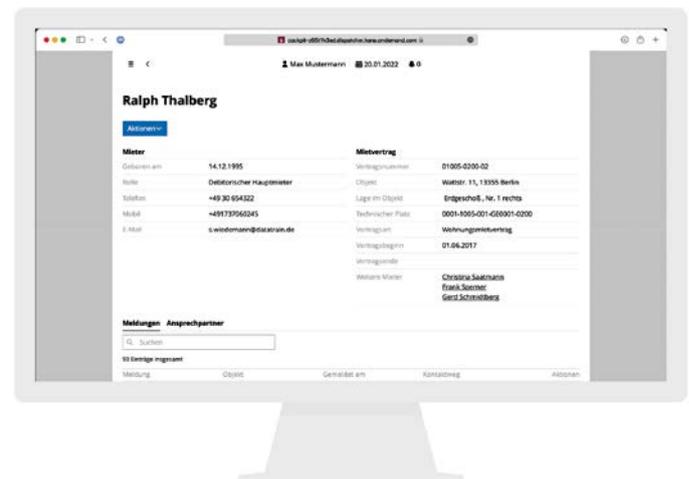
Wiedemann sieht aber auch den Dienstleister in der Pflicht: „Wir müssen unsere Erfahrungen als Digitalisierungspartner von Immobilienunternehmen mehr ins Spiel bringen und mit konkreteren Vorschlägen ins Gespräch gehen. Das betrifft vor allem das Übersetzen von Bearbeitungsprozessen in die digitale Welt.“ Hilfreich ist es beispielweise, wenn sich externe und interne Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in regelmäßigen Jour-fixe-Terminen über Informationen, Abläufe und Auffälligkeiten austauschen. Entsprechend dokumentiert und an Datatrain übermittelt, kann das die Basis für die Anpassung oder (Weiter-)Entwicklung von Funktionen sein und der Qualitätssicherung der Prozesse sowie der Steigerung der Servicequalität dienen.

Zufriedenheit auf allen Seiten

Bis Anfang 2022 hat das Cockpit für den telefonischen Mieterservice bereits etwa ein Jahr lang vielen externen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Aufnahme oder Erledigung telefonisch eingehender Mieteranliegen erleichtert. Durch das Cockpit



Servicemitarbeiter „Max Mustermann“ kann auf seinem personalisierten Startscreen mehrere Suchparameter eingeben, um möglichst genaue Informationen zu Mieter oder Meldungshistorie zu erhalten



Alle bis dato gespeicherten Informationen zu Mieter „Ralph Thalberg“ und seinen Meldungen kann der Servicemitarbeiter übers Cockpit aufrufen und sich so einen Überblick über den Status der Anliegen verschaffen

erhalten sie alle relevanten Informationen digital, können die für die weitere Bearbeitung notwendigen Daten umfänglich erfassen und sind Mieterinnen und Mietern gegenüber in hohem Maße auskunftsfähig – besser als vor der Einführung des Tools. Telefonate werden kürzer und nachfolgende Aufgaben können automatisiert angestoßen werden. Von der Transparenz profitieren die intern Verantwortlichen, deren Arbeit sich vereinfacht und denen so Zeit für andere Aufgaben bleibt. Aber auch angeschlossene Dienstleistungsunternehmen erhalten aussagekräftige Informationen ohne Medienbruch, um passgenau reagieren zu können. Nicht zuletzt freuen sich die Mieterinnen und Mieter, wenn ihre Anliegen rasch und zufriedenstellend bearbeitet werden.

Mit dem umfassenden Projekt zur Verbesserung ihres Kundenservices hat die Gesobau eine gute Ausgangsbasis geschaffen, um wiederkehrende Prozesse effizienter durchführen und weiterentwickeln zu können.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

BGH bestätigt Zulässigkeit virtueller Generalversammlungen

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass virtuelle Generalversammlungen grundsätzlich zulässig sind. Solange die Covid-19-Sonderregelungen gelten, bedarf es dazu auch keiner entsprechenden Regelung in der Satzung.

Von Dr. Matthias Zabel

Die Covid-19-Pandemie stellte von Beginn an auch die Wohnungsgenossenschaften vor die Frage, wie Mitglieder- oder Vertreterversammlungen (im Folgenden einheitlich Generalversammlungen) in Pandemiezeiten durchgeführt werden können. Angesichts einer insoweit wieder verschärften Lage gewinnt diese Frage auch mit Blick auf das kommende dritte Jahr der Pandemie wieder an Bedeutung. Der Gesetzgeber hat die diesbezüglichen Covid-19-Sonderregelungen vorerst bis zum 31. August 2022 verlängert. Bis dahin gilt also, dass Genossenschaften auch ohne eine entsprechende Satzungsregelung Beschlüsse in schriftlicher oder elektronischer Form fassen können. Was diese alternativen Formen der Beschlussfassung angeht, bestand insbesondere durch eine Entscheidung des OLG Karlsruhe, wonach virtuelle Generalversammlungen unzulässig seien, zuweilen erhebliche Rechtsunsicherheit. Erfreulicherweise hat der Gesetzgeber entsprechend schnell reagiert und für eine Klarstellung gesorgt. Ferner hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Gelegenheit bekommen, sich zu der Frage zu äußern: Er hat die Entscheidung des OLG Karlsruhe aufgehoben und virtuelle Generalversammlungen für zulässig erklärt. Im Folgenden wird die Chronologie der Ereignisse anhand der gesetzlichen Regelungen sowie der ergangenen Rechtsprechung noch einmal kurz zusammengefasst.

Die allgemeine Regelung im Genossenschaftsgesetz

Ausgangspunkt der rechtlichen Bewertung, was der Gesetzgeber mit einer Beschlussfassung in schriftlicher oder elektronischer Form meint, ist § 43 Abs. 7 GenG.



Dr. Matthias Zabel

Referatsleiter
Genossenschaftsrecht,
Genossenschaftswesen
GdW
BERLIN

Wenngleich der (nebenstehende) Gesetzestext virtuelle Generalversammlungen nicht ausdrücklich erwähnt, sondern davon spricht, dass „Beschlüsse der Mitglieder schriftlich oder in elektronischer Form gefasst werden“ können, meint der Gesetzgeber eben unter anderem genau diese virtuellen Generalversammlungen, wie ein Blick in die Gesetzesbegründung der Genossenschaftsnovelle 2006 zeigt (Bundestags-Drucksache [Bt-Drs.] 16/1025, S. 87).

Die gesetzliche Regelung erlaubt namentlich nicht nur virtuelle (reine) Beschlussfassungen, wie wohl das OLG Karlsruhe meinte, sondern Versammlungen insgesamt. Jeder Beschluss bedarf einer im Vorfeld stattfindenden Diskussions- und Erörterungsphase und hat somit zwangsläufig auch Versammlungscharakter. Insofern ergibt es keinen Sinn, die gesetzliche Regelung auf die reine Beschlussfassung zu beschränken. Andernfalls könnte die im Vorfeld stattfindende Diskussions- und Erörterungsphase nicht virtuell erfolgen, sondern müsste in Präsenzform stattfinden, die reine Beschlussfassung dagegen könnte virtuell ergehen.

Die Covid-19-Sonderregelung in ihrer ursprünglichen Fassung

Gleich zu Beginn der Pandemie hatte der Gesetzgeber im März 2020 schnell reagiert und entsprechende (Sonder-)Regelungen erlassen. Nach der Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie (COVMG) sollte die allgemeine Regelung des § 43 Abs. 7 GenG mit der Maßgabe gelten, dass entsprechende Satzungsregelungen entbehrlich sind. Das heißt konkret: Virtuelle Generalversammlungen ohne physische Präsenz sollten während der Geltung des COVMG auch ohne Satzungsregelung möglich sein. Der Gesetzgeber knüpfte damit unmittelbar an die



Während der Pandemie hielt die Spar- und Bauverein eG Dortmund, wie viele andere Wohnungsgenossenschaften auch, das erste Mal eine virtuelle Vertreterversammlung ab und sammelte Erfahrungen mit dieser Form

Regelungsintention des § 43 Abs. 7 GenG an. Er verzichtete einzig und allein auf das Erfordernis einer entsprechenden Satzungsregelung.

Ungeachtet der Tatsache, dass der Wortlaut von § 3 Abs. 1 COVMG in der ursprünglichen Fassung virtuelle Generalversammlungen ebenso wie § 43 Abs. 7 GenG nicht erwähnte, hat der Gesetzgeber gerade auch diese virtuellen Generalversammlungen von Anfang an ermöglichen wollen. Dies hat der Gesetzgeber ganz klar zu erkennen gegeben, indem er in der Gesetzesbegründung ausgeführt hat, dass auch die Durchführung von Versammlungen ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter ermöglicht werden soll (siehe BT-Drs. 19/18110, S. 19).

Die Entscheidung des OLG Karlsruhe

In dem der Entscheidung des OLG Karlsruhe vom 23. März 2021 zugrundeliegenden Fall wurde der Beschluss über eine Verschmelzung einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen einer virtuellen Vertreterversammlung per Videokonferenz gefasst. Auch das Verschmelzungsgutachten wurde im Rahmen dieser virtuellen Versammlung verlesen.

Nach Ansicht des OLG Karlsruhe ist der Beschluss unwirksam und kann nicht in das Genossenschaftsregister eingetragen werden. § 13 UmwG (Umwandlungsgesetz) verlange eine „Versammlung“, und zwar eine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung. Nach Ansicht des OLG Karlsruhe ist indes eine virtuelle Generalversammlung per Videokonferenz ohne >

§ 43 Abs. 7 GenG

Die Satzung kann zulassen, dass Beschlüsse der Mitglieder schriftlich oder in elektronischer Form gefasst werden; das Nähere hat die Satzung zu regeln. Ferner kann die Satzung vorsehen, dass in bestimmten Fällen Mitglieder des Aufsichtsrats im Wege der Bild- und Tonübertragung an der Generalversammlung teilnehmen können und dass die Generalversammlung in Bild und Ton übertragen werden darf.

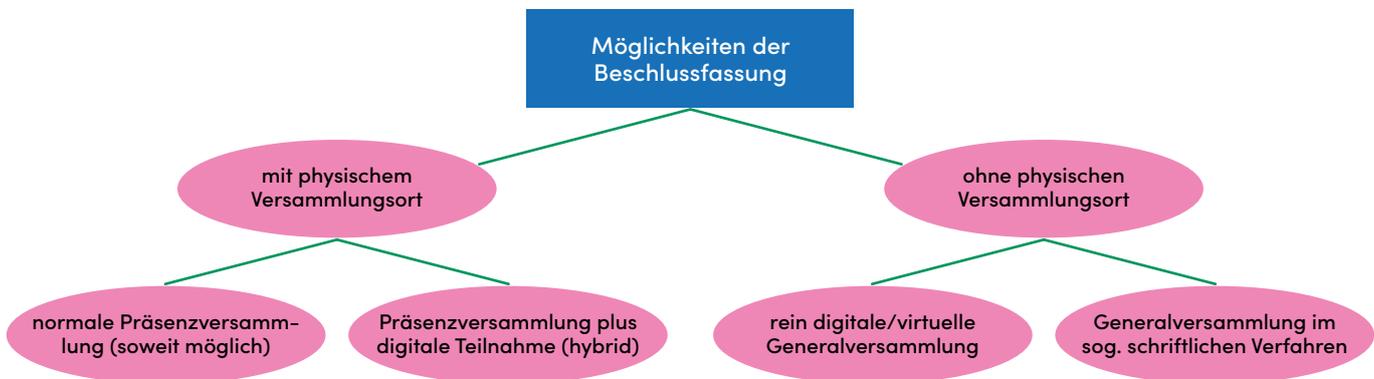
§ 3 Abs. 1 Satz 1 COVMG-alt

Abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes können Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist.

§ 3 Abs. 1 Satz 1 COVMG-neu

Abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes können Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist oder die Satzung keine Regelungen zu schriftlichen oder elektronischen Beschlussfassungen einschließlich zu virtuellen Versammlungen enthält; die elektronische Beschlussfassung schließt Beschlussfassungen in Gestalt von virtuellen Generalversammlungen ohne physische Präsenz der Mitglieder ein.

Generalversammlung: Optionen der Beschlussfassung



physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter keine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung.

Die gesetzliche Klarstellung

Der GdW hat sich zusammen mit dem DGRV nach Bekanntwerden der Entscheidung des OLG Karlsruhe sehr schnell gegenüber dem Bundesjustizministerium (BMJV) dafür stark gemacht, eine gesetzliche Klarstellung dahingehend auf den Weg zu bringen, dass § 3 COVMG auch rein virtuelle Generalversammlungen ohne Satzungsregelung erlaubt, und dies wenn möglich rückwirkend. Der Gesetzgeber hat den Handlungsbedarf erkannt und ähnlich wie bereits zu Beginn der Pandemie sehr schnell reagiert.

Durch Art. 32 des Gesetzes zur Neuregelung des Berufsrechts der anwaltlichen und steuerberatenden Berufsausübungsgesellschaften sowie zur Änderung weiterer Vorschriften im Bereich der rechtsberatenden Berufe wurde eine rückwirkende Änderung des § 3 Abs. 1 COVMG vorgenommen. Diese Klarstellung (§ 3 Abs. 1 COVMG-neu; siehe Seite 69) gilt rückwirkend und findet Anwendung auf Generalversammlungen, die seit dem 28. März 2020 durchgeführt wurden und werden. Der Gesetzgeber machte in seiner Begründung zu der Klarstellung – mit Blick auf die Entscheidung des OLG Karlsruhe – unter anderem deutlich, „... dass der Anwendungsbereich des Satzes 1 nicht ... künstlich auf Beschlussfassungen außerhalb von General- oder Vertreterversammlungen reduziert“ werden darf (BT-Drs. 19/30516, S. 73).

Die Entscheidung des BGH

Die von der Entscheidung des OLG Karlsruhe betroffene Wohnungsgenossenschaft legte während der Erarbeitung und Verabschiedung der gesetzlichen Klarstellung Rechtsbeschwerde beim BGH ein. Der BGH hat im Oktober 2021 unter Anwendung der gesetzlichen Klarstellung entschieden, dass virtuelle Generalversammlungen seit dem 28. März 2020

grundsätzlich zulässig sind, sofern die konkrete Versammlungsform die Mitgliederrechte vergleichbar einer Präsenzversammlung wahrt.

Der BGH hat mit seiner Entscheidung – wenn auch nicht ausdrücklich, so aber doch implizit – ebenfalls klargestellt, dass virtuelle Generalversammlungen auch unter Geltung von § 43 Abs. 7 GenG zulässig sind, sofern die Satzung entsprechende Regelungen dazu enthält. In Bezug auf die Sonderregelung in § 3 Abs. 1 COVMG hat sich der Gesetzgeber an der „normalen“ Regelung im GenG orientiert. Während der Pandemie ist der Gesetzgeber im Rahmen des COVMG schlicht davon ausgegangen, dass er den Satzungsvorbehalt vorübergehend suspendieren muss. Dies gilt auch bezüglich der rückwirkenden Klarstellung. Die Anerkennung virtueller Generalversammlungen als zugelassene Versammlungsform ergibt sich nach Ansicht des Gesetzgebers bereits aus § 43 Abs. 7 GenG. Im Umkehrschluss sind virtuelle Generalversammlungen auch nach § 43 Abs. 7 GenG zugelassene Versammlungsformen, wenn es entsprechende Satzungsregelungen gibt. Dies hat der Gesetzgeber im Rahmen der gesetzlichen Klarstellung zu § 3 Abs. 1 COVMG ausdrücklich bekräftigt (BT-Drs. 19/30516, S. 73).

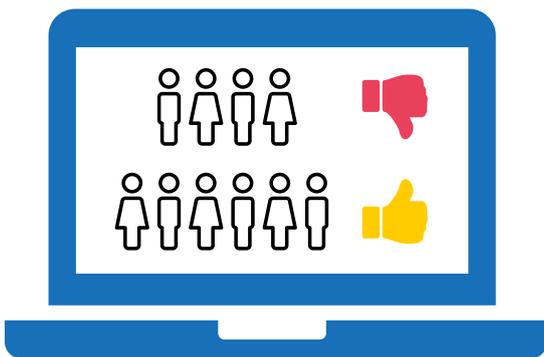
Die Verlängerung der Covid-19-Sonderregelung

Der Gesetzgeber hat zum Ende der vorherigen Legislaturperiode die Covid-19-Sonderregelungen bis zum 31. August 2022 verlängert. Bis dahin können virtuelle Generalversammlungen auch ohne entsprechende Satzungsregelungen durchgeführt werden. In der Gesetzesbegründung zur Verlängerung der Regelungen beziehungsweise zu den Erleichterungen wurde ein Hinweis aufgenommen, den es bisher in dieser Form nicht gab. Es heißt dort wörtlich: „Auch wenn die Erleichterungen somit noch bis einschließlich 31. August 2022 zur Verfügung stehen, sollte von

diesem Instrument im Einzelfall nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dies unter Berücksichtigung des konkreten Pandemiegeschehens und im Hinblick auf die Teilnehmerzahl der jeweiligen Versammlung erforderlich erscheint.“

Die Begründung ist als Auslegungshilfe zum Gesetzestext zu verstehen. Der nunmehr neu eingeführte Hinweis dürfte als Appell zu verstehen sein, künftig von der Möglichkeit, virtuelle Generalversammlungen auch ohne Satzungsregelungen durchzuführen, erst nach sorgfältiger Prüfung des konkreten Pandemiegeschehens Gebrauch zu machen. Auf der anderen Seite muss den Unternehmen insoweit ein sehr weiter Ermessensspielraum eingeräumt werden, andernfalls würde die Rechtssicherheit erheblich beeinträchtigt sein.

Es wird abzuwarten sein, ob sich der Gesetzgeber angesichts der weiter angespannten pandemischen Lage für eine weitere Verlängerung der Regelung bis zum Jahresende entscheiden wird.



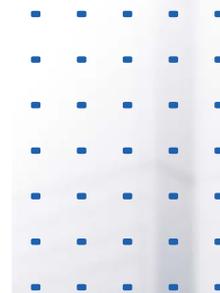
Virtuelle Generalversammlungen sind grundsätzlich zulässig. Solange die Covid-19-Sonderregelungen gelten, bedarf es dazu auch keiner Satzungsänderung

Fazit

Der Gesetzgeber reagierte im Frühjahr des Jahres 2020 mit dem COVMG, das bis zum 31. August 2022 verlängert wurde, schnell und konstruktiv auf die mit der Pandemie einhergehenden Folgen für die Handlungsfähigkeit der Unternehmen und Vereine. Was die darin enthaltenen alternativen, erleichterten Formen der Beschlussfassung anbelangt, bestand insbesondere durch eine Entscheidung des OLG Karlsruhe, wonach virtuelle Generalversammlungen unzulässig seien, zuweilen erhebliche Rechtsunsicherheit. Erfreulicherweise hat der Gesetzgeber entsprechend schnell reagiert und für eine Klarstellung gesorgt. Ferner hat der Bundesgerichtshof – völlig zu Recht – virtuelle Generalversammlungen für zulässig erklärt.

Bei weiteren Fragen rund um das COVMG stehen Ihnen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gern zur Verfügung.

DIE DIGITALE PLATTFORM FÜR SERVICES & PRODUKTE



SIE SUCHEN DIGITALE DIENSTLEISTER UND SOFTWAREANBIETER DER IMMOBILIENBRANCHE ZUR INDIVIDUELLEN PROZESSOPTIMIERUNG?

Im Anbieterverzeichnis finden Sie die richtige Lösung für Ihren Bedarf – das ganze Jahr und immer aktuell! Wählen Sie Ihren passenden Anbieter.



Weitere Informationen unter <https://anbieterverzeichnis.haufe.de/immobilien-software/>

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



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

BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Nachhaltigkeitsmanager (m/w/d)

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-
Gesellschaft mbH

Ulm

[Job-ID 026850683](#)

Serviceteamleitung (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Frankfurt am Main

[Job-ID 027041342](#)

Hauptamtlicher Vorstand (m/w/d)

Wohnbau eG

Goch

[Job-ID 026811014](#)

Alleingeschäftsführung (w/m/d)

GWG Wohnungsgesellschaft mbH

Rhein-Erft

Hürth

[Job-ID 026810867](#)

Vorstandsmitglied (m/w/d)

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
(WBG)

Lünen

[Job-ID 026810675](#)

Technischer Projektleiter Bau (m/w/d)

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossen-
schaft eG

Leipzig

[Job-ID 026810710](#)

Teamleitung Betriebskosten (m/w/d)

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-
Gesellschaft mbH

Ulm

[Job-ID 026850752](#)

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

Leipzig

[Job-ID 026749494](#)

Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter im Fachgebiet Wohnungsfürsorge/politi- sche Anfragen (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Bonn

[Job-ID 027033051](#)

Nachhaltigkeitsmanager*in (m/w/d)

GESOBAU AG

Berlin

[Job-ID 026444968](#)

Senior Baumanager Schwerpunkt Nachtrags- und Risikomanagement (m/w/d)

BIM Berliner Immobilienmanagement

GmbH

Berlin

[Job-ID 026844853](#)

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Mahr

Tel. 0931 2791-452

stellenmarkt@haufe.de

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



Unsere Mandantin, die im Jahre 1920 gegründete Baugenossenschaft „Vaterland“ eG, gehört zu den traditionsreichen Berliner Genossenschaften. Ihr Bestand umfasst ca. 780 Wohnungen, der von den insgesamt 11 Mitarbeitenden engagiert und im Sinne der ca. 1.000 Genossenschaftsmitglieder verwaltet wird.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM 1. OKTOBER 2022 EINE DYNAMISCHE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS

Kaufmännischen Vorstand (m/w/d)

Gemeinsam mit dem Technischen Vorstand gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder ein.

Ihr Zuständigkeitsbereich umfasst dabei alle kaufmännischen Belange der Genossenschaft - insbesondere Rechnungswesen, Planung, Controlling, Risikomanagement, Vermietung und Bestandsverwaltung.

Onlineportal: <https://www.domus-ag.net/karriere.html>

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Bitte bewerben Sie sich über unser Onlineportal oder senden Ihre Bewerbungsunterlagen inkl. Gehaltsvorstellung, Eintrittsdatum sowie Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „Vaterland - Vorstand (m/w/d)“ per E-Mail bis zum 28. März 2022 an Frau Ute Farnsteiner bewerbungen@domusconsult.de
www.domusconsult.de



Mitarbeiter für die Buchhaltung der WEG-Abteilung (m/w/d)



Diese Vollzeitstelle wird als Elternzeitvertretung zunächst befristet auf mindestens 2 Jahre angeboten.

Ihre Aufgaben:

- Sie sind Ansprechpartner für die Wohnungseigentümer im Bereich des Finanzwesens,
- Sie erledigen die vollständige Buchhaltung für unsere Wohnungseigentümergeinschaften eigenverantwortlich,
- Sie betreuen unser wohnungswirtschaftliches ERP-System (WodisSigma).

Ihre Anforderungen:

- eine abgeschlossene kaufmännische Berufsausbildung,
- idealerweise mit Berufserfahrung im Bereich des Rechnungswesens oder in der Wohnungseigentumsverwaltung,
- Sicherheit im Umgang mit den gängigen EDV-Programmen

Ihre Perspektiven:

- die Förderung Ihrer beruflichen Weiterbildung,
- Sozialleistungen eines modernen Unternehmens,
- Flexibles Arbeitszeitmodell.

Bewerbungen mit den üblichen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugnisschriften, Nachweise über die bisherigen Tätigkeiten, gerne auch ein Passfoto) sowie die Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühesten Eintrittstermins senden Sie bitte an KSG, z. Hd. Frau Fuhrmann, Sankt-Johann-Str. 27, 57074 Siegen oder auch gerne per E-Mail (als PDF) an wegbewerbung@ksg-siegen.de.

Wenn Sie vorab Fragen haben, sprechen Sie unsere Handlungsbevollmächtigte, Frau Fuhrmann, Tel.: 0170-7980225 oder 0271-23268-19, gerne an.

Verantwortung und Kompetenz in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Für die planmäßig und aus Altersgründen vakant werdende Position des Abteilungsleiters Technik in der GGZ Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH ist deren Neubesetzung geplant.

Die GGZ Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH bewirtschaftet als Tochtergesellschaft der Stadt Zwickau ca. 7.000 Wohnungen. Um die Ziele des Unternehmens zu erreichen, suchen wir eine kompetente, verantwortungsbewusste und erfahrene Persönlichkeit als

Technischer Leiter (m/w/d)

zur Führung der technischen Abteilung, die sich neben der Bestandserhaltung und -instandsetzung ebenso der nachhaltigen Modernisierung und diversen Neubauvorhaben widmet. Als Abteilungsleiter gestalten und führen Sie diese Prozesse maßgeblich mit.

Sie verfügen als Voraussetzung für die Besetzung der vakanten Position über ein abgeschlossenes Studium als Bauingenieur, Architekt oder Wirtschaftsingenieur. Sie haben mehrjährige Erfahrungen bei der Abwicklung von Bauprojekten und sind es zudem gewohnt, Projektteams - vorzugsweise innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft - zu führen. Betriebswirtschaftliches Denken und eine hohe Zahlenaffinität im Hinblick auf Projektcontrolling und Budgetüberwachung setzen wir ebenso voraus, wie umfassende Kenntnisse der VOB, der HOAI und des Planungs-, Vergabe- und Baurechts.

Im Gegenzug bieten wir, neben einer der Position angemessenen Vergütung, flexible Arbeitszeiten an einem modernen Arbeitsplatz, gepaart mit einem eigenen großen Gestaltungsspielraum, einem eingespielten Team und einem offenen und angenehmen Betriebsklima. Die Erteilung einer Prokura ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

Aussagefähige Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellungen, Referenzen, Lebenslauf, Qualifikationsnachweisen und ausführlichem beruflichen Werdegang, für die wir eine absolut vertrauliche und diskrete Behandlung zusichern, senden Sie bitte bis spätestens zum Bewerbungsschluss am 23. März 2022 c/o an die von uns beauftragte:

FINANZ- UND WIRTSCHAFTSBERATUNG

DR. WINKLER GMBH

Herrn Dr. Winkler persönlich
Zschopauer Straße 216
09126 Chemnitz
post@dr-winkler.org



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



Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG ist mit ca. 3.600 Wohnungen das zweitgrößte Wohnungsunternehmen am Stralsunder Wohnungsmarkt. Mit diesem Bestand agiert sie bereits über Jahrzehnte entsprechend dem Genossenschaftsgedanken wirtschaftlich erfolgreich und sozial engagiert.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir spätestens zum 01.09.2022 eine engagierte Persönlichkeit als

Kaufmännischen Vorstand (w/m/d)

Gemeinsam mit einem technischen Vorstand gestalten Sie die Zukunft und den Erfolg der Genossenschaft und nehmen dabei auch selbst operative Tätigkeiten wahr.

Ihre Aufgaben

- Strategische und operative Führung der Genossenschaft und der dem Vorstandsbereich zugeordneten Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Personal, Datenschutz und IT, Betriebsorganisation, Betriebskosten, Wohnungswirtschaft und Mitgliederwesen
- Steuerung und Überwachung aller Prozesse in der Genossenschaft durch das Risikomanagementsystem und aktive Mitwirkung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses
- Erstellung und Überwachung der kurz-, mittel- und langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung, Erstellung von Berichten, Statistiken, Planungs- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen; Darlehensmanagement
- Kaufmännische und wohnungswirtschaftliche Steuerung sowie Überwachung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekten im Rahmen Ihrer operativen Tätigkeit
- Verantwortlich für eine nachhaltige Personalentwicklung und die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie für die Kernprozesse der Genossenschaft
- Repräsentanz der Genossenschaft in der Öffentlichkeit, Vertretung gegenüber Gremien, Behörden, Verbänden und Kreditinstituten

Ihr persönliches Profil

- ein erfolgreich abgeschlossenes Hochschulstudium im Bereich Betriebswirtschaft bzw. Immobilienwirtschaft oder einer wirtschaftswissenschaftlichen Fachrichtung
- Berufserfahrung vorzugsweise in der genossenschaftlichen, kommunalen oder privaten Wohnungswirtschaft; hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein sowie Befähigung zur operativen und strategischen Unternehmensführung
- Fundierte Kenntnisse und praktische Erfahrungen im Bereich Finanz und Rechnungswesen, im Steuer- und Arbeitsrecht und in der Immobilienverwaltung; Sicherheit im Umgang mit Bilanzen und modernen Steuerungsinstrumenten wie Controlling, Portfolio- und Risikomanagement
- Hohes Maß an Engagement und Belastbarkeit sowie einen aufgeschlossenen, kommunikativen und entscheidungsbereiten Umgangsstil, Durchsetzungsvermögen, Führungserfahrung für ein größeres Team
- Soziale Kompetenz im Umgang mit Mietern, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern
- Kenntnisse über die in der Wohnungswirtschaft eingesetzten EDV-Programme
- Hohe Identifikation mit den genossenschaftlichen Werten und Handlungsweisen

Wir bieten

- Anspruchsvolle, abwechslungsreiche Tätigkeit; kompetente, engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Leistungsgerechte Vergütung, mit zusätzlicher sozialer Absicherung

Wir freuen uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, ausführlicher beruflicher Werdegang, Qualifikationsnachweise, Gehaltsvorstellung, und möglichen Eintrittstermin). Diese richten Sie bitte bis zum 28.03.2022 an:

Wohnungsbaugenossenschaft

Volkswerft Stralsund eG

Aufsichtsratsvorsitzender
Kedingshäger Straße 78
18435 Stralsund
oder per E-Mail an: bewerbung@wbg-volkswerft.de

Absolute Vertraulichkeit sichern wir Ihnen zu. Fragen zu unserer Genossenschaft beantwortet Ihnen unsere Vorstandsassistentin Frau Heinrich gern unter 03831 377015. Ebenso vermittelt sie Ihnen bei Bedarf den Kontakt zum Aufsichtsratsvorsitzenden.



DESWOS



Jede
Spende
zählt!

Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



www.deswos.de
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Urteile

MIETRECHT

- 77 **Belege** im Original oder in Kopie?
- 77 **Betriebsschließungsversicherung**
- 78 **Fristlose** Kündigung wegen Zahlungsverzugs
- 78 **Mietzahlungspflicht** bei Corona-bedingter Geschäftsschließung?

WEG-RECHT

- 78 **Selbstbehalt** bei der Wohngebäudeversicherung
- 79 **Stimmrechtsverbot**
- 79 **Abmahnung** vor Entziehung des Wohnungseigentums
- 79 **Faktische** Ausladung als Nichtigkeitsgrund



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Belege im Original oder in Kopie?

Aus dem Urteil

Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.

Bedeutung für die Praxis

Der Rechenschaftspflichtige hat gemäß § 259 BGB Belege vorzulegen, soweit sie erteilt worden sind. Anhand dieser Formulierung wird deutlich, dass der Rechenschaftspflichtige diejenigen Belege vorzulegen hat, die ihm selbst erteilt worden sind, mithin die Originale, während vom Rechenschaftspflichtigen gefertigte Kopien grundsätzlich nicht ausreichend sind.

Nur in Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Voraussetzung hierfür ist allerdings stets, dass die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Kopien geeignet sind, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben. Dabei gehen Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit zu Lasten des Vermieters. Ein Ausnahmefall kommt beispielsweise dann in Betracht, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister entsprechende Belege nur in digitaler Form erhalten hat. HO

BGH, Urteil vom 15.12.2021, VIII ZR 66/20
BGB §§ 259, 556

Betriebsschließungsversicherung

Aus dem Urteil

Zu den Ansprüchen aus einer Betriebsschließungsversicherung wegen einer im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie erfolgten Schließung einer Gaststätte.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat entschieden, dass einem Versicherungsnehmer auf der Grundlage der hier vereinbarten Versicherungsbedingungen keine Ansprüche aus einer Betriebsschließungsvereinbarung zustehen. Dem Versicherungsvertrag lagen die „Zusatzbedingungen für die Versicherung von Betrieben gegen Schäden aufgrund behördlicher Anordnung nach dem Infektionsschutzgesetz – 2008 (ZBSV 08)“ zugrunde. Bei den versicherten Gefahren wurden weder Covid-19 noch SARS-CoV oder SARS-CoV-2 aufgeführt.

Der erkennbare Zweck und Sinnzusammenhang der Klausel sprachen nach Auffassung des BGH für die Abgeschlossenheit des Katalogs. Der durchschnittliche Versicherungsnehmer werde zwar einerseits ein Interesse an einem möglichst umfassenden Versicherungsschutz haben, andererseits aber nicht davon ausgehen können, dass der Versicherer auch für nicht im Katalog aufgeführte Krankheiten und Krankheitserreger die Deckung übernehmen will. Dieses gelte insbesondere für solche Krankheitserreger, die erst Jahre nach Vertragsschluss auftreten und bei denen für den Versicherer wegen der Unklarheit des Haftungsrisikos keine sachgerechte Prämienkalkulation möglich war. HO

BGH, Pressemitteilung vom 26.1.2022,
IV ZR 144/21 | ZBSV08, § 3 Nr. 1 a

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Aus dem Urteil

Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands in § 543 BGB ist allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Danach ist der Rückstand jeweils dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH bestätigt seine bisherige Rechtsprechung. Er stellt klar, dass für eine darüber hinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen des § 543 BGB an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs das Gesetz keinen Raum lässt. Zwar lasse § 543 BGB offen, wann von einem nicht unerheblichen Teil der Miete auszugehen sei, allerdings habe der Gesetzgeber dieses nicht offenlassen wollen. Dem Wortlaut des Gesetzes sei überdies nicht zu entnehmen, dass die Vorschrift keine abschließende Definition darstelle. Die Schutzwirkung zugunsten des Mieters bestehe nur darin, für die Wohnraummiete die kündigungsabwehrte Schwelle der Erheblichkeit des Mietrückstands unter Beachtung der beiderseitigen Interessen auszuwählen zu bestimmen. HO

Mietzahlungspflicht bei Corona-bedingter Geschäftsschließung?

Aus dem Urteil

Im Falle einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie erfolgt, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht.

Bedeutung für die Praxis

Allein der Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB berechtigt jedoch noch nicht zu einer Vertragsanpassung. Vielmehr verlangt die Vorschrift als weitere Voraussetzung, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Beruht die enttäuschte Gewinnerwartung des Mieters auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie wie einer Betriebsschließung für einen gewissen Zeitraum, geht dies über das gewöhnliche Verwendungsrisiko des Mieters hinaus. Dies bedeutet aber nicht, dass der Mieter stets eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen kann. Ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, bedarf einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Bei der gebotenen Abwägung sind auch die Interessen des Vermieters in den Blick zu nehmen. HO

Selbstbehalt bei der Wohngebäudeversicherung

Aus dem Urteil

Mit objektiv-normativ auszulegendem Negativbeschluss können die Eigentümer nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n. F. darüber entscheiden, dass eine Übernahme des Selbstbehalts durch die Gemeinschaft (nebst anschließender Sozialisierung auf alle Eigentümer) nicht stattfinden soll. Bereits im Geltungsbereich von § 16 Abs. 3 WEG a. F. war eine Beschlusskompetenz für die Verteilung eines Selbstbehalts in der Gebäudeversicherung auf einzelne (verursachende) Eigentümer gesehen worden.

Bedeutung für die Praxis

Auch wenn (ohne abweichenden Beschluss) der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alleine zu tragen ist (vgl. LG Frankfurt/M, ZMR 2021, 841; LG Karlsruhe ZWE 2019, 324), kann durch Beschluss zur Kostenverteilung – wenn auch in der Regel nicht rückwirkend – ein anderer Verteilerschlüssel beschlossen werden. Neu ist, dass bei einem jetzt auf § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n. F. zu stützenden „Negativbeschluss“, der ja regelmäßig keine Sperrwirkung haben soll, dasselbe Ergebnis wie bei einem Positivbeschluss zu erzielen sein soll. Hier würde dann der Wegfall des Negativbeschlusses die Rechtslage doch ändern. OR

Stimmrechtsverbot

Aus dem Urteil

Allein eine wirtschaftliche Verbundenheit zwischen Mehrheitseigentümerin und Verwalterin führt nicht zum Stimmrechtsausschluss. Die bloße Majorisierung als solche ist kein Fall des Rechtsmissbrauchs.

Die vom Abberufungsantrag betroffene Verwalterin darf das Stimmrecht der Mehrheitseigentümerin aufgrund weisungsgebundener Vollmacht auch dann ausüben, wenn ein wichtiger Grund für die Abberufung vorlag.

Bedeutung für die Praxis

Die Verfolgung privater Sonderinteressen eines Eigentümers bei der Wahl des Verwalters schließt diesen grundsätzlich nicht nach § 25 Abs. 4 WEG n. F. von der Abstimmung aus; anderes gilt, wenn etwa zur Majorisierung weitere Umstände hinzutreten, die eine unangemessene Bevorteilung darstellen (LG Frankfurt/O., ZMR 2013, 368).

Ein Nichtwohnungseigentümer kann einen Wohnungseigentümer dann nicht bei der Stimmabgabe wirksam vertreten, wenn der Vertreter (zum Beispiel der Verwalter) – wäre er selbst Wohnungseigentümer – einem Stimmverbot unterläge (OLG Düsseldorf ZMR 2002, 143). Hiervon macht das LG Hamburg eine Ausnahme bei weisungsgebundener Vollmacht. Letztlich käme der Vertreter dann eher einem Erklärungsboten nahe. OR

LG Hamburg, Urteil vom 2.2.2022, 318 S 31/21

WEG a. F. §§ 25 Abs. 5 (§ 25 Abs. 4 n. F.), 26, 43 ff.

Abmahnung vor Entziehung des Wohnungseigentums

Aus dem Urteil

Auch nach dem § 17 WEMoG (vgl. zum bisherigen Recht BGH, Urteil vom 5.4.2019, V ZR 339/17, ZMR 2019, 699) kann unverändert die (anfechtbare) Abmahnung für die Gemeinschaft auch durch Mehrheitsbeschluss erfolgen. Auf eine Abmahnung kann nur ausnahmsweise verzichtet werden, etwa dann, wenn diese der Gemeinschaft unzumutbar ist oder offenkundig keine Aussicht auf Erfolg bietet (BGH, Beschluss vom 25.1.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525 Rz. 9 m. w. N.).

Die Abmahnung muss das beanstandete Verhalten konkret bezeichnen, sodass dem Störenfried deutlich wird, welches Verhalten beanstandet wird und geändert werden soll (Hogenschurz, WEG, § 17 Rn. 25 m. w. N.). Dem wird eine Beschlussfassung nicht gerecht, bei der die gerügten Pflichtverstöße lediglich mit „Missachtung des Hausfriedens“ und „Verletzung der Pflicht nach § 14 Abs. 1 WEG“ bezeichnet werden.

Bedeutung für die Praxis

Die Abmahnung darf nicht nur einzelne Verstöße des Mieters, die dem Eigentümer zugerechnet werden, pauschal benennen (Mieter hat den Miteigentümer B beleidigt, bedroht und ihn des Diebstahls beschuldigt; er habe „mehrfach störendes, lautes Verhalten“ an den Tag gelegt; der Mieter sei teilweise „stark angetrunken“ gewesen, habe „extrem geraucht“ und „seit kurzem ungenehmigt ein Haustier“ gehalten). Die Abmahnung muss konkrete Vorfälle schildern, und zwar in der Regel Daten und Auswirkungen auf die übrigen Bewohner im Kern beschreiben und etwa die Art des ungenehmigt gehaltenen Haustieres mitteilen. OR

AG Essen, Urteil vom 2.2.2022, 196 C 97/21

WEG §§ 17, 43 ff.

Faktische Ausladung als Nichtigkeitsgrund

Aus dem Urteil

Wurde mit dem Zusatz eingeladen, dass „ein persönliches Erscheinen (...) aufgrund der aktuellen Pandemiesituation nicht möglich“ sei und dass „die Vertretung (...) in diesem besonderen Fall ausschließlich durch den Verwalter erfolgen“ könne, so ist dies aus der Sicht eines verobjektivierten Empfängers in der Lage eines Wohnungseigentümers eine Ausladung der Eigentümer und ein Eingriff in den unantastbaren Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts. Die Durchführung einer solchen „Ein-Mann“-Versammlung führt nicht lediglich zur Anfechtbarkeit, sondern zur Nichtigkeit der dort gefassten Beschlüsse.

Bedeutung für die Praxis

Die vorstehende Ansicht (so bereits AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21) ist umstritten (anders – nämlich für bloße Anfechtbarkeit – etwa AG Augsburg, Urteil vom 30.9.2021, 31 C 2231/20; AG Kaufbeuren, Urteil vom 9.9.2021, 5 C 34/21). Nur wenn fristgerecht angefochten wurde und eine Streitgegenstandsidentität von Nichtigkeitsfeststellung und Ungültigerklärung angenommen wird, hat der Meinungsstreit keine Bedeutung.

Auch vor dem Hintergrund der Coronapandemie ist die Grenze zwischen Nichtigkeit und bloßer Anfechtbarkeit eines Beschlusses bei Vorliegen eines solchen Ladungsfehlers nicht herabzusetzen. Es bleibt immer ein eklatanter Verstoß gegen den Kernbereich der mitgliederschaftlichen Rechte der Eigentümer. OR

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.1.2022,

980a C 23/21 | WEG §§ 24, 44



75

ZAHL DES MONATS

Spaß im Homeoffice

Mobiles Arbeiten gehört spätestens seit Beginn der Corona-Pandemie zum Alltag deutscher Wohnungsunternehmen. **75%** der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sagen: „Mobiles Arbeiten macht mir Spaß.“ Auf der anderen Seite fehlt 66% der Befragten der persönliche und unmittelbare Austausch im Büro. Das haben Befragungen des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult ergeben.

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück



DAS DW-TEAM

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

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

Annika Weyde, Redakteurin, 040-211165-59, annika.weyde@diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

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, Björn Waide

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

Alexander Mahr, 0931-2791-452, 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.mediacenter.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.

AUFGABEN, ANFORDERUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN



ISBN 978-3-648-13966-0
Buch: **49,95 €** [D]
eBook: **44,99 €**



ISBN 978-3-648-13962-2
Buch: **69,95 €** [D]
eBook: **59,99 €**



ISBN 978-3-648-13017-9
Buch: **69,95 €** [D]
eBook: **59,99 €**

RECHTLICHES KNOW-HOW FÜR AUFSICHTSRÄTE

Der wirtschaftliche Erfolg von Genossenschaften wird maßgeblich davon bestimmt, wie Aufsichtsräte ihre Aufgaben verstehen und wahrnehmen. Hier erhalten Sie einen Überblick über die Aufgaben, Rechte und Pflichten des genossenschaftlichen Aufsichtsrats speziell für die Wohnungsgenossenschaft. Anhand zahlreicher Beispiele erfahren Sie, wie die Aufsichtsratsmitglieder ihre Verantwortlichkeiten in der Praxis effektiv und erfolgreich wahrnehmen können.

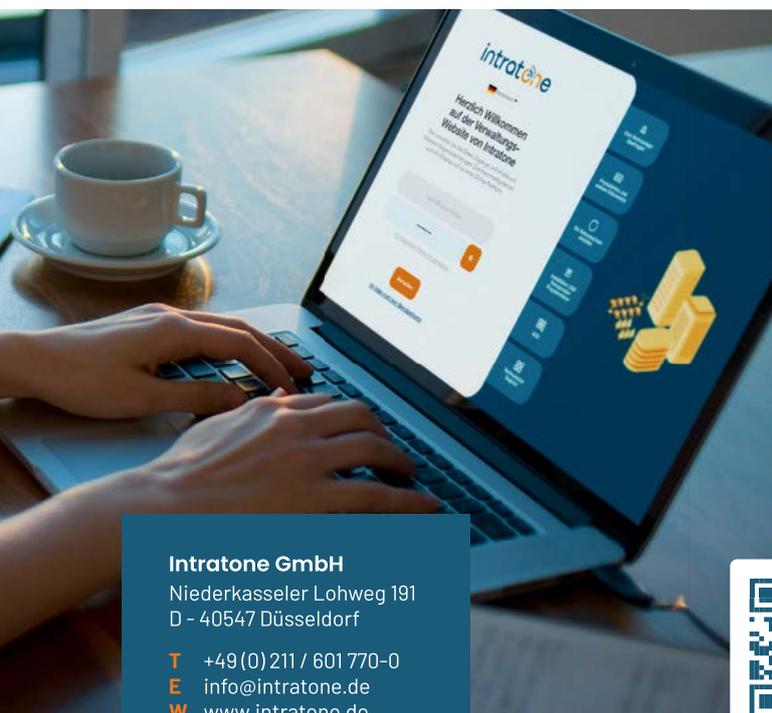
- + **Die Überwachungsaufgabe des Aufsichtsrats und seiner Mitglieder**
- + **Bestellung, Anstellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern durch den Aufsichtsrat**
- + **Aufsichtsrat und Generalversammlung, Haftung der Aufsichtsratsmitglieder**
- + **Aufgaben des Aufsichtsrats im Rahmen der Prüfung**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
[https://shop.haufe.de/
wohnungsunternehmen](https://shop.haufe.de/wohnungsunternehmen)
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung



Mit Intratone zur sicheren Zutrittskontrolle

Entdecken Sie die Produktwelt von Intratone rund um das Thema Zutrittskontrolle! Sie erhalten anwenderfreundliche Innovationen und einen allumfassenden Service.



Ihr zuverlässiger Partner für:

- ✔ **Transponder-Leseeinheiten**
Unsere Transponder-Leseeinheiten erhalten Sie in den verschiedensten Ausführungen. Vor allem unsere *Handsfree*-Version bietet höchsten Komfort. Zudem sind sie flexibel und individuell in die Intratone Gegensprechanlagen integrierbar.
- ✔ **Code-Tastaturen**
Kombinieren Sie die Code-Tastaturen mit einer Transponder-Leseeinheit oder einer Klingeltaste und verwalten Sie sie aus der Ferne und in Echtzeit! Sie können Codes generieren, modifizieren oder löschen und das bequem über die **Online-Verwaltungsplattform**.
- ✔ **Hochfrequenz-Funkempfänger**
Intratone bietet Funkempfänger zur Innen- und Außenmontage. Besonders geeignet für Zugänge zu Parkplätzen oder -häusern – **Fernverwaltung inklusive!**

Intratone GmbH
Niederlassener Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49(0)211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de



Erleben sie die digitalen Innovationen von Intratone und informieren Sie sich auch online unter www.intratone.de/zutrittskontrolle