

Die Wohnungswirtschaft

DW

73. Jahrgang

07 / 2020

Das DW-
Experten-
gespräch zum
Thema
„Neues Bauen“

Seite 18

Thema des Monats

08

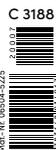
Urbaner Wohnraum für alle:
Quartier „Hermann-Dorner-Allee“

42

Mehr als eine Vision: Digitalisie-
rung in der Wohnungswirtschaft

26

Sicherheit und Selbstständigkeit:
Inklusive Wohnprojekte



C 3188





GOLF BAUT AUF.

HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIER 2020

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

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

Das Golfturnier findet am 03.10.2020 in Östringen statt.

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

HELFEN SIE MIT!



DESWOS

HAUFE.

DÖMUS

DR. KLEIN

EBZ Business School
Die EBZ Business School ALUMNI

kNAUF

VALLOX
HOME OF FRESH AIR

VIESMANN

EDITORIAL

Willkommen in der digitalen Welt von heute

Das DW-Expertengespräch, das im Mai in Berlin stattfand, war die große Ausnahme der letzten Monate: Ein Treffen, live! Das bedeutete für manch einen Teilnehmer die Anreise in leeren Zügen oder das Warten auf die einzige Flugverbindung des Tages. Dass sich das Zusammenkommen gelohnt hat, lesen Sie ab Seite 18: Vier Experten tauschten sich zum Thema „Neues Wohnen“ aus, Axel Gedaschko moderierte das Gespräch.

Eine Benchmark in puncto Veranstaltungen setzte aber gerade erst der GdW mit dem digitalen Wohnzukunftstag. Über 600 Teilnehmer erlebten ein wirklich bemerkenswertes virtuelles Format – schon während der Veranstaltung gab es viel Anerkennung. Spannende Vorträge griffen das Thema Digitalisierung, ihre Einflüsse auf und den Nutzen für jeden Bereich in der Wohnungswirtschaft auf.

Die Digitalisierung ist auch in dieser Ausgabe das große Thema: Was passiert eigentlich mit den gesammelten Daten und, ganz wichtig, wie gelingt die digitale Transformation im Unternehmen? Das ist weit mehr als zum Beispiel die Projektsteuerung im Homeoffice. Visionäres Denken ist gefragt. Dennoch lassen sich mit der Digitalisierung vor allem ganz praktische Prozesse regeln, zum Beispiel das Bestandsdatenmanagement, die Kommunikation mit den Mietern oder eine Wohnungsbesichtigung.

Wir können inzwischen gut virtuell miteinander kommunizieren. Persönliche Kontakte kann dennoch nichts ersetzen! Bleiben Sie gesund!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



Quelle: Neue GeWoGe



Entwurf: GRAFT GmbH



» Quartiers-
entwicklung
Ihre Vision –
unsere Erfahrung! «

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



42



08



Die Howoge ergänzt das Wissenschaftszentrum in Berlin-Adlershof um ein urbanes Wohnquartier für alle Generationen mit hoher Aufenthaltsqualität

STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Urbaner und nachhaltiger Wohnraum**
Städtebauliche Entwicklung in Berlin-Adlershof

BAUEN UND TECHNIK

- 12 **Meldungen**
- 18 **Weniger Technik, mehr Klimaschutz**
Expertengespräch „Neue Wege des Bauens“

- 26 **Freiraum und Sicherheit für Menschen mit Handicap**
Kooperationsprojekt in Mülheim
- 30 **Ein Schmuckstück in der Nuhnenvorstadt**
Wohnen im Denkmal
- 34 **Die Zukunft der Messdienstleister**
Smart Metering
- 37 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 38 **Meldungen**
- 42 **Digitalisierungsbeschleuniger Corona?**
Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
- 44 **Wohnungswirtschaft gründet Kompetenzzentrum Digitalisierung**
DigiWoh
- 46 **Vom Datenschutz zum Datenschatz**
Big Data und digitale Transformation
- 50 **„Erst KI macht Smart Living in der Wohnungswirtschaft wirklich smart!“**
Interview zum ForeSight-Projekt
- 54 **Reelle Chance, aber noch Zukunftsmusik**
Blockchain und die Wohnungswirtschaft
- 58 **Digitales Bestandsdatenmanagement als Herzstück**
BIM- und GIS-konforme Datenstrukturen
- 62 **Vom Sofa aus das neue Zuhause finden**
Wohnungsvermarktung mit virtuellen Rundgängen
- 66 **Raum schaffen für echte Begegnungen**
Digitale Vermietung



THEMA DES MONATS

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Die Digitalisierung treibt seit einiger Zeit alle Wohnungsunternehmen um. Die aktuelle Coronakrise verleiht ihr weiteren Schwung. Doch wo setzen Unternehmen an? Wie orientieren und organisieren sie sich? Unser Schwerpunktthema zeigt Beispiele aus der Praxis auf und informiert über grundlegende Themen wie Big Data, KI und Blockchain sowie über die Bündelung von Know-how in einem branchenweiten Kompetenzzentrum.

- 70 Direkt, digital und demokratisch**
Mieterapps & Co.
- 74 Türöffner zum Rechnungswesen 4.0 –
der elektronische Rechnungseingang**
Die Krise als Impulsgeber der digitalen
Transformation
- 78 Beihilfe-Inventur: Was sollten
Wohnungsunternehmen beachten?**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus
den Prüfungsorganisationen des GdW
- 82 Stellenmarkt**

URTEILE

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

30



Die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH hat eine historische Wohnanlage aus dem Jahr 1928 vorbildlich saniert und wurde dafür ausgezeichnet



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:
www.blome.org



„Wir bei Blome sind spezialisiert auf Badmodernisierung im Bestand. Dabei sanieren wir Einzelbäder genauso gerne wie mehrere Bäder im Strang! Uns ist es sogar ganz wichtig, auch kleinere Genossenschaften und Gesellschaften zu bedienen, die nur einzelne Bäder sanieren lassen wollen. Zum Beispiel, wenn ein Bewohner sich aus gesundheitlichen Gründen eine Modernisierung mit barrierefreier Dusche wünscht.“

Michael Werdich, Blome-Vertrieb

Stadt und Quartier



Bochumer VBW testet Paketbox-System

Einen neuen Kundenservice testet die Bochumer VBW Bauen und Wohnen GmbH. Vor sechs Hauseingängen in zwei Straßen sind als Pilotprojekt 15 neue Paketboxen aufgestellt worden. Das Konzept: Direkt nach einer Bestellung durch einen Mieter wird der Paketbox per Webanwendung der Sendungscode mitgeteilt und eine Ablagebox bis zur Zustellung reserviert. Der Name des Empfängers steht, wie bei einem Briefkasten, im Display der Box. Die Paketdienstleister können mit dem Sendungscode zu jeder Tages- und Nachtzeit die Box öffnen und das Paket hinterlegen. Der Empfänger erhält automatisch eine Benachrichtigung und kann die Box mit einem individualisierten Code öffnen. Die VBW will den neuen, für die Mieter kostenlosen Service bis Ende März 2021 testen.

Neues smartes Quartier für Jena

Der Startschuss für das „Smarte Quartier Jena-Lobeda“ ist gefallen: In den Plattenbauten haben Handwerker mit der Entkernung begonnen. Insgesamt entstehen bis Ende 2023 etwa 300 Wohnungen mit smarten Funktionen – von der Energiesteuerung bis hin zu Mobilitäts- und Logistiklösungen. Die Jenawohnen GmbH investiert über 24 Mio. € in die Sanierung der drei Blöcke. In weiteren Abschnitten entstehen je ein Telemedizin- und Logistikraum sowie zehn möblierte Apartments, die Gästen „Wohnen auf Zeit“ mit individuellem Service bieten.



Neuer Akzent für inklusives Wohnen

Ein gemeinsames Projekt für selbstbestimmtes Wohnen für Senioren und Menschen mit Handicap setzen die Bürgerstiftung Ludwigsburg und Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) um. In einer Bauherrengemeinschaft werden 26 barrierefreie Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 30 und 60 m² Fläche sowie eine Wohngemeinschaft mit sechs Einzelappartements und gemeinschaftlichen Bereichen errichtet. Im Erdgeschoss entsteht zudem eine Büroeinheit für einen ambulanten Pflegedienst. Realisiert wird das neue Gebäude, das auf dem Dach neben Begrünung und einer großen Terrasse eine Photovoltaikanlage haben wird, nach Plänen des Büros Frey Architekten. Nach Auffassung der zwei Bauherren hatte dieses Büro in einem Wettbewerb das innovativste Gesamtkonzept entwickelt.

341 ha

Grünfläche bewirtschaftet die Bremer Gewoba AG im Umfeld ihrer über 42.000 Wohnungen in Bremen, Bremerhaven und Oldenburg. Insgesamt stehen auf diesen Flächen allein 26.000 Großbäume.



Versicherung

In der Versicherungswüste nicht verloren gehen.



Jede Unternehmung birgt Risiken. Mit Dr. Klein minimieren Sie das finanzielle Risiko und profitieren von ganzheitlicher Beratung und individueller Risikoanalyse. Als anbieterunabhängiger Makler vertreten wir nur Ihre Interessen und sorgen dafür, dass Sie stets den optimalen Versicherungsschutz zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis bekommen. Als Versicherungsmakler haften wir übrigens kraft Gesetzes dafür, dass Ihr Unternehmen richtig versichert ist.

Erfahren Sie mehr unter www.drklein-wowi.de/versicherung

DR. KLEIN

Einfach Wowi. Einfach Wow!



Aus Freizeitfläche wird Naturraumzelle

Die Wohnungsbaugenossenschaft Südharz (WBG) geht neue Wege. Erstmals wird eine kleine Park- und Freizeitfläche in eine sogenannte Naturraumzelle umgewandelt. Mitten in Nordhausen an der Halleschen Straße 34 bis 40 entsteht mit Unterstützung eines Landschaftsarchitekten in einem Wohngebiet ein Biotop. Hintergrund ist nach Angaben der WBG der demografische Wandel: Früher sei die Fläche für viele Aktivitäten der Bewohner mit ihren Kindern genutzt worden, zuletzt sei sie nur noch mit viel Pflegeaufwand verbunden gewesen.

Die neue Naturraumzelle, in der beispielsweise 30 Blütensträucher neu gepflanzt wurden, kann die WBG, die sich selbst als eine „grüne Genossenschaft“ versteht, bei weiteren Bauprojekten als Ausgleichsfläche für zukünftige Eingriffe in die Natur „anrechnen“ lassen, weil zum Beispiel durch Neupflanzungen einheimischer Gehölze neue Rückzugsorte für gefährdete Tierarten geschaffen werden. Insgesamt hat die WBG für die Schaffung der neuen Naturraumzelle etwa 5.000 € investiert.

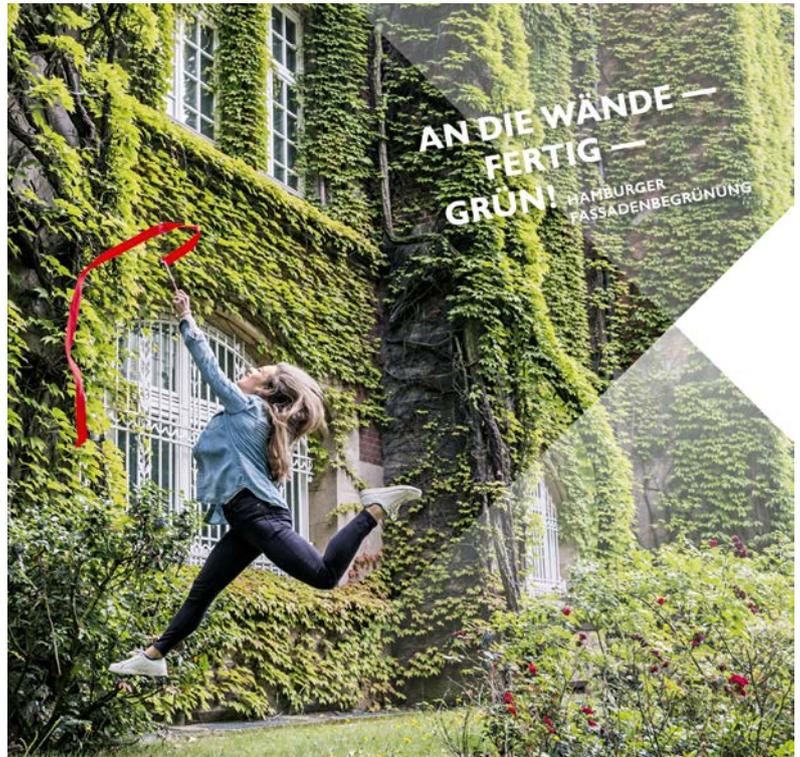


Umwandlung: Aus einer Freizeitfläche in Nordhausen wird ein Biotop

Hamburg fördert grüne Fassaden

Die Stadt Hamburg soll grüner werden. Deshalb unterstützt die Hansestadt Immobilieneigentümer, die begrünte Pergolen, vertikale Gärten oder Fassaden grün anlegen. Antragsteller können bis zu 40 % ihrer Kosten als Zuschuss erhalten (ab 1.000 € Baukosten). Gefördert werden boden- und wandgebundene Begrünungen bei Neu- und Bestandsbauten, vorbereitende Arbeiten, Rankhilfen, Pflanzen, Pflanzmaßnahmen, Bewässerungssysteme, Fertigstellungspflege sowie die Nebenkosten für eine fachliche Planung und Betreuung.

Weitere Informationen zu dem Programm und ein neues „Handbuch Grüne Wände“ der Umweltbehörde Hamburg unter www.hamburg.de/gruendach.



Mit einer Infobroschüre will die Stadt Hamburg Eigentümer für mehr Stadtgrün begeistern

1.500 neue Wohnungen für Berlin-Hellersdorf

Bis Ende 2023 entwickelt die Berliner Gesobau AG das „Quartier Stadtgut Hellersdorf“. Etwa 1.500 barrierefreie Wohnungen werden im Bezirk Marzahn-Hellersdorf an der Zossener Straße als Teil einer Neubauoffensive erstellt. Darüber hinaus wird der denkmalgeschützte Teil des Stadtgutes saniert. Dabei sollen auch Flächen für Gewerbe, Kultur und Gastronomie als zentraler Anlaufpunkt geschaffen werden. Die ersten Wohnungen sollen 2021 bezugsfertig sein. Insgesamt vermietet das Unternehmen dann im Stadtteil Hellersdorf etwa 3.000 Wohnungen.



Mehr Rückzugsorte für Insekten will die Bauverein AG schaffen

Bauverein AG setzt auf Nachhaltigkeit bei Grünanlagen

Die Bauverein AG aus Darmstadt setzt bei der Pflege ihrer Außenanlagen auf ein Nachhaltigkeits-Konzept. Ziel ist es, die Gestaltung der Grünflächen noch stärker auf die Liegenschaft abzustimmen und den Pflanzenbeschnitt mit mehr Fingerspitzengefühl vorzunehmen. Armin Niedenthal, Vorstand der Bauverein AG: „Unser Konzept ist ein wichtiger Baustein auf unserem Weg in eine klimafreundliche Zukunft. Auch in der Quartiersentwicklung legen wir viel Wert auf Biodiversität.“ Ein Beispiel sei die Entwicklung des Biotops in der Postsiedlung, wo eine Bau- in eine Naturerlebnisfläche verwandelt wurde. Vor allem im städtischen Raum sollen mehr Rückzugsorte für Insekten und durch richtige Bepflanzung mehr Brut- und Niststätten geschaffen werden. Eine erste Maßnahme war, Wiesenflächen zu ermöglichen. Ab dieser Gartensaison wird zudem die Befreiung von Laub auf Grundstücken reduziert. Darüber hinaus sind alle Dienstleister verpflichtet, emissions- und immissionsarme Geräte zu nutzen sowie auf Laubbläser/-sauger weitgehend zu verzichten.

Volkswohnung modernisiert die Waldstadt

Mit der stufenweisen Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie für ihren Wohnungsbestand in der Waldstadt will die Volkswohnung Karlsruhe beginnen.

Grundlage der Strategie, zu der auch der Abriss eines Hauses und ein Neubau eines Objektes mit 120 bezahlbaren, barrierefreien Wohnungen für Senioren und Familien gehört, werden Konzepte der Büros Schneider+Schumacher aus Frankfurt und Thoma Lay Buchler Architekten aus Stuttgart sein. Vertreter der städtischen Ämter, des Aufsichtsrats und der Geschäftsleitung der Volkswohnung sowie des Bürgervereins Waldstadt sprachen sich in einem Wettbewerb einstimmig für den Vorschlag der beiden Büros aus. Nun werden die beiden Entwürfe, die die typische Zeilenbebauung der Waldstadt aufnehmen, noch einmal überarbeitet, bevor die Entscheidung über die Umsetzung fällt. Den Baubeginn für das neue Haus plant die Volkswohnung für 2023, die Fertigstellung ist für 2025 vorgesehen.



Mitbestimmung: Vertreter der Volkswohnung, der zuständigen Ämter und des Bürgervereins entscheiden über die Weiterentwicklung der Waldstadt



Versicherung:
**Bestens geschützt.
Egal, was kommt.**



Mit Dr. Klein profitieren Sie vom optimalen Versicherungsschutz zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis – unabhängig, transparent und fair:

- Anbieterunabhängiger Makler mit entsprechender Haftung
- Ganzheitliche Beratung und individuelle Risikoanalyse
- Auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Versicherungskonzepte
- Optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Laufende Auswertung und Analyse Ihres Schadenverlaufes

Nutzen Sie unsere Leidenschaft für Ihre Versicherungsthemen.

Erfahren Sie mehr unter www.drklein-wowi.de/versicherung

DR. KLEIN
Einfach Wowi. Einfach Wow!

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG IN BERLIN-ADLERSHOF

Urbanes Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität

Bislang als Heimatort von Wissenschaftszentren und Unternehmen bekannt, soll in den nächsten Jahren die Entwicklung von Berlin-Adlershof zu einem urbanen, attraktiven Ortsteil mit Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen weiter vorangetrieben werden – unter anderem mit dem neuen Quartier „Hermann-Dorner-Allee“.



Das neue Quartier „Hermann-Dorner-Allee“ der Howoge in Berlin-Adlershof soll bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bieten

Neben mehr als 1.000 Unternehmen sind in Berlin-Adlershof unter anderem auch 16 wissenschaftliche Einrichtungen angesiedelt. Der Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick bietet knapp 20.000 Menschen einen Arbeitsplatz sowie rund 6.000 Studierenden (Stand 2019) an den dort ansässigen Instituten der Humboldt-Universität zu Berlin einen hochmodernen Ort zum Lernen und Forschen. Damit ist Berlin-Adlershof der bedeutendste Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort der Bundeshauptstadt.

Mit der S-Bahn nur eine halbe Stunde vom Alexanderplatz entfernt, im Westen an Neukölln und im Süden an Schönefeld angrenzend, zählt Treptow-Köpenick zu den wachsenden Bezirken mit enormem Potenzial – für Gesellschaft und Wirtschaft. Auch angesichts der angespannten Situation am Berliner Wohnungsmarkt soll der Ortsteil Adlershof deshalb in Zukunft nicht mehr nur als Berlins „klügster Kiez“ von sich reden machen, sondern ebenso mit bezahlbarem, attraktivem Wohnraum.

Bereits in den vergangenen Jahren sind in diesem Zuge westlich des Natur- und Landschaftsparks „Flugfeld Johannisthal“ verschiedene Quartiere entstanden. Unter dem Namen „Wohnen am Campus“ wird das Angebot nun umfangreich erweitert. Am Rande des Technologieparks realisiert die landeseigene Howoge Wohnungsbau-gesellschaft mbH das urbane Quartier „Hermann-Dorner-Allee“, das beides vereint: hochwertigen Städtebau mit einer ansprechender Architektur sowie bezahlbaren Wohnraum mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

Umschlossen von der Hermann-Dorner-Allee im Norden und der Karl-Ziegler-Straße im Westen sieht das Quartier eine Wohnanlage mit elf unterschiedlichen Baukörpern vor. Grundlage bildet ein Konzept, das aus einem städtebaulichen Wettbewerb Anfang 2016 hervorgegangen ist. Erweitert wurde es vom Stuttgarter Architekturbüro Blocher Partners, das auch in Berlin vertreten ist und für die Architektur des Quartiers verantwortlich zeichnet. Im Auftrag der Howoge agiert die Diring & Scheidel Bauunternehmung GmbH & Co. KG als Generalübernehmerin für das Projekt.



Dieter Blocher
Geschäftsführender
Gesellschafter
Blocher Partners
STUTT GART



Auf dem 2,7 ha großen Areal sollen elf Baukörper entstehen, die sich städtebaulich sowohl am Forschungscampus als auch am Landschaftspark orientieren

Das Quartier orientiert sich städtebaulich sowohl am angrenzenden Forschungscampus als auch am Landschaftspark. Trotz des einheitlich zu betrachtenden Quartiers entstehen Gebäude mit differenzierter Erscheinung und eigenem Charakter – abhängig von der Lage der Gebäude.

Hochwertiger Städtebau trifft auf nachhaltige, ansprechende Architektur

Wurde Anfang des Jahres bereits der Spatenstich gefeiert, sollen in dem Quartier bis Anfang 2023 505 Ein- bis Vierzimmerwohnungen sowie 108 unmöblierte Mikroappartements insbesondere für Studierende entstehen. Hinzu kommen eine Kita mit Plätzen für etwa 75 Kinder sowie 1.000 m² Gewerbefläche, für die unterschiedliche Nutzung vorgesehen ist.

Den Auftakt des urbanen Wohnquartiers bildet ein monolithischer Solitär, in dem sowohl die Kita als auch Wohnungen vorgesehen sind. Seine einheitliche Farbgebung sowie die regelmäßige, dabei aber spielerische Anordnung der Fenster unterstreichen seine einleitende Funktion. Die Bögen im Erdgeschoss leiten das für das Quartier wesentliche Gestaltungselement

ein. Sie verleihen Identität, nehmen Bezüge zum urbanen Charakter der Straßenseite auf und markieren die öffentlich genutzten Bereiche. Die Assoziation mit den historischen Berliner Stadtbahnbögen ist dabei nicht ungewollt. >



Stefan Schautes
Leiter Neubau
und Prokurist
Howoge BERLIN

Die Fassaden entlang der Hermann-Dorner-Allee nehmen die Proportionen und Farbigkeit der in der Berliner Blockrandbebauung viel vertretenen Gründerzeitgebäude auf und stellen dadurch Bezüge zum östlich gelegenen Alt-Adlershof her, dessen historischer Kern vor mehr als 250 Jahren als Gutshof besiedelt wurde und heute gründerzeitlich geprägt ist. Die Gebäudestruktur entlang der Karl-Ziegler-Straße hingegen orientiert sich an den angrenzenden Gewerbebauten. Dadurch ergeben sich geschlossene, aber strukturierte Gebäude. Laubengänge, die den Übergang von außen nach innen markieren, fungieren als Lärmschutz und werden durch Sitzbänke und Lufträume zum Ort der Begegnung unter den Nachbarn. Perforierte Metallpaneele unterstützen den Sicht- und Lärmschutz und erzeugen – je nach Sonnenstand – interessante Lichtspiele im Laubengangbereich und auf der Fassade.

Vielfältiger Wohnraum und großzügiger Freiraum

Die Wohnblöcke im Quartiersinneren zeichnen sich durch eine kleinere Körnung der Baukörper aus. Die einzelnen Gebäude sind versetzt angeordnet und bil-

den sechs Innenhöfe mit Spielbereichen, Bänken und Freiflächen aus. Die ruhige, natürliche Material- und Farbsprache wird unterstrichen durch private Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen. Im Inneren wirkt das Ensemble spielerisch und offen. Aufgelockerte Wohnblöcke und großzügige Gärten stellen Beziehungen zum Landschaftspark Johannisthal her.

Der ganzheitliche Quartiersansatz lässt zusammenwachsen, was zusammengehört: arbeiten, leben und wohnen

bau bei, sondern auch bezahlbare Mieten für den neu entstehenden Wohnraum. Etwa die Hälfte der insgesamt 505 Mietwohnungen soll als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten ab 6,50 €/m² vermietet werden, die frei finanzierten Einheiten werden im Schnitt unter 10 €/m² kosten.

Elementar für eine attraktive und zukunftssträchtige Entwicklung des Quartiers ist darüber hinaus eine moderne, nachhaltige Energietechnik. Das klimafreundliche Gesamtkonzept sieht deshalb Photovoltaikanlagen für alle Gebäude vor, die günstigen, CO₂-freien Mieterstrom produzieren. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt in den einzelnen Wohneinheiten über dezentrale Wohnungsstationen. Weil das Wasser – anders als üblich – nicht zentral auf 60 °C, sondern erst bei Bedarf auf 45 °C erwärmt wird, kann auch hier eine CO₂-Einsparung sowie eine Energieeinsparung von 30 % erreicht werden. Ein weiterer Vorteil: Das System benötigt weniger Rohrleitungen. In der Herman-Dorner-Allee konnten so rund 120 m² Nutzfläche mehr entstehen.

Ganzheitliche Erweiterung des städtebaulichen Konzepts

Im Sinne einer hohen Lebensqualität, die sowohl gegenwärtigen wie zukünftigen Bedürfnissen der Quartiersbewohner als auch nachhaltigen Ansprüchen Rechnung trägt, haben die Architekten von Blocher Partners einige Änderungen am vorausgegangenen städtebaulichen Konzept vorgenommen. Eine der wichtigsten betrifft das Parken innerhalb des Quartiers. Sah der Entwurf ursprünglich im Baufeld I



Insgesamt entstehen 505 Mietwohnungen, 108 Mikroappartements, eine Kita und Gewerbeflächen in dem neuen Stadtquartier

Über die Howoge

Die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH zählt zu den größten Wohnungsvermietern in Deutschland. Zu ihrem Bestand zählen mehr als 63.000 Wohnungen in Berlin, die die landeseigene Gesellschaft bis 2030 durch Ankauf und Neubau auf 80.000 Einheiten erweitern möchte. Umwelt- und Klimaschutz, aber auch die voranschreitende Digitalisierung im Unternehmen hat sich das Unternehmen auf die Fahnen geschrieben. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin und die Berücksichtigung der sich wandelnden Anforderungen der Bewohner im Quartier vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind Kernziele des Wohnungsunternehmens.

Weitere Informationen: www.howoge.de

Parkflächen im Erdgeschoss vor, haben sich die Architekten dazu entschieden, diese durch eine Tiefgarage zu ersetzen. Obgleich eine Tiefgarage aus monetärer Sicht zunächst unwirtschaftlich erscheinen könnte, bringt diese in doppelter Hinsicht Vorteile mit sich: So konnten im Erdgeschoss zusätzliche Wohnräume geschaffen und dadurch die Mehrkosten durch die Tiefgarage aufgewogen werden. Außerdem wurde ein wesentlicher Beitrag zum Bild eines nahezu autofreien Quartiers geleistet.

So sah der Entwurf nämlich auch im zweiten Obergeschoss eines Pentagonengebäudes eine Parkfläche zwischen Gewerbe, Kita und den darüber liegenden Wohneinheiten vor. Auf diese Parkflächen, die energetisch gesehen unwirtschaftlich sind und die

Aufenthaltsqualität in dem gemischtgenutzten Gebäude deutlich eingeschränkt hätten, konnte durch die Tiefgarage verzichtet werden. Wo einst Parkflächen vorgesehen waren, entstehen im Baufeld I nun schöne Innenhofsituationen, die eine private, ruhige Atmosphäre mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner schaffen.

Der ganzheitliche Ansatz, der dem Konzept von Blocher Partners für die Entwicklung des neuen Quartiers zugrunde liegt, lässt auf diese Weise im Wissenschafts- und Medienzentrum Adlershof in den nächsten Jahren zusammenwachsen, was zusammengehört: arbeiten, leben und wohnen. —



Anfang 2020 begannen die Bauarbeiten für das Quartier, das Anfang 2023 fertiggestellt werden soll

Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung. Außerdem haben wir das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere weiteren Leistungen kennen: www.skibatron.de

EIN FÜR DETAILS

Bauen und Technik



Durch Verdichtung neuen Wohnraum geschaffen

Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) schafft seit 2017 durch die Verdichtung von Grundstücken in Oberkassel neuen Wohnraum. Im Frühjahr konnten 70 weitere der nun insgesamt 134 Mietwohnungen – davon 30% öffentlich gefördert und mit einem Mietpreis von 6,80 €/m² – bezogen werden. Auf dem Grundstück hatten einstmals lediglich 14 einfache Mietwohnungen gestanden.

295 neue Wohnungen in Norderstedt

Die Baugenossenschaft Adlershorst eG setzt im schleswig-holsteinischen Norderstedt einen Akzent auf dem Wohnungsmarkt.

In vier Bauabschnitten entwickelt sie mit einem Gesamtaufwand von 20 Mio. € das Quartier „Levenslust“. Im Stadtteil Harksheide werden insgesamt 295 Neubauwohnungen errichtet, davon 30% mit öffentlicher Förderung. Der erste Bauabschnitt mit 84 altengerechten Wohnungen wurde bereits eingeweiht. Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen des Projektes vor den Toren Hamburgs liegt bei 6,10 €/m².

4,4 %

mehr Genehmigungen von Mehrfamilienhäusern als im Vorjahr hat es im Zeitraum Januar bis März 2020 gegeben. Insgesamt wurde nach Angaben des Statistischen Bundesamtes der Bau von 78.600 Wohnungen genehmigt (+ 4 %).

Altes Gut wird Quartier für alle Generationen

Vor der Fertigstellung stehen auf dem Gut Alt Biesdorf im Berliner Stadtteil Marzahn-Hellersdorf die ersten 380 von 515 Wohnungen. Bauherr ist die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, die sich eine generationsübergreifende Bewohnerchaft für das Quartier zum Ziel gesetzt hat. 40% der Wohnungen werden mit Mitteln des Landes Berlin finanziert und haben Mieten ab 6,50 €/m² nettokalt. Die Ein- bis Fünfstückwohnungen sind aufgeteilt in kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen und größere Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Geschossen. Drei denkmalgeschützte Gebäude, die gewerblich genutzt werden, werden in die Neubebauung eingebettet. Neben einer Spiel- und Freizeitfläche auf einem Quartiersplatz werden für die später einmal etwa 1.000 Bewohner zwei weitere Spielplätze gebaut.



Großprojekt in Eberswalde: 26 Wohnblöcke werden sanziert

Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 (WG 1893) startet ihr größtes Vorhaben in den vergangenen 30 Jahren: das Sanierungsprojekt „Brand.Vier“. Im Brandenburgischen Viertel werden in den kommenden zehn Jahren 26 Wohnblöcke mit 1.500 Wohnungen modernisiert.

Gepplant ist, im ersten Schritt insgesamt 468 Wohnungen und damit ein Drittel des Bestandes der WG 1893 zu sanieren. Dabei sollen 284 belegungsgebundene Wohnungen und 33 barrierefreie Wohnungszugänge geschaffen und das Umfeld deutlich verbessert werden. Zum Start wird – der aktuellen Nachfrage entsprechend – der große Bestand an Dreizimmerwohnungen verringert. Vorgesehen ist, zusätzliche Zwei- und Vierzimmerwohnungen zu schaffen.

Bei der „Frischzellenkur“ für das Quartier setzt die Genossenschaft zudem auf die Einbindung der Bewohner und die Aktivierung von Nachbarschaften. Insgesamt sollen bis 2024 allein 52 Mio. € an Wohnungsbaufördermitteln des Landes und 5,3 Mio. € an Städtebaugeldern in das Viertel fließen.



Bezugsfertig: Im Da-Vinci-Garten in Frankfurt-Bockenheim bietet die NHW 121 bezahlbare Wohnungen an

Nassauische Heimstätte kauft schlüsselfertigen Neubau

Der Da-Vinci-Garten in Frankfurt-Bockenheim ist bezugsfertig. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat damit erstmals ein Objekt schlüsselfertig von einem Immobilienentwickler, der bundesweit tätigen Instone Real Estate, gekauft und konnte nun die ersten Mieter der 85 frei finanzierten und 36 geförderten Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern begrüßen. Das Land Hessen hat das Projekt mit insgesamt 5 Mio. € gefördert. Die Miete beträgt rund 7 €/m² für die geförderten sowie rund 12,50 €/m² für die frei finanzierten Wohnungen. Alle Wohnungen wurden als KfW-Energieeffizienzhaus 55 konzipiert und verbrauchen somit deutlich weniger Energie als es die aktuelle Energiesparverordnung vorgibt. Zum Haus gehören außerdem eine Tiefgarage mit 127 Stellplätzen sowie 335 Stellplätze für Fahrräder. Darüber hinaus wurde eine Kindertagesstätte für bis zu 60 Kinder gebaut.

380

Wohnungen in Holzbauweise werden im Quartier Platensiedlung in Frankfurt-Ginnheim durch das Aufstocken von 19 Häusern um zwei Stockwerke geschaffen. Bauherr ist die ABG Frankfurt Holding.

Ketziner Konzept integriert Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte und Tagespflege

Ein besonderes Neubauprojekt hat die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Ketzin (GWV) gestartet. Mit der Unterstützung des Landes Brandenburg durch eine Förderung in Höhe von rund 4,3 Mio. € werden 24 Wohnungen entstehen. Auch eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte ist Teil des Konzepts. Der Neubau mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wird innerhalb eines in den 1960er Jahren entstandenen Wohnquartiers gebaut. Im Erdgeschoss soll zur Ergänzung des Konzepts des altersgerechten Wohnens eine Tagespflege integriert werden.

Startschuss für 120 neue Mietwohnungen

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen hat ihr aktuell größtes Neubauprojekt gestartet: In der Neu-landstraße in Theesen wird das erste von vier barrierefreien Häusern mit insgesamt 120 Wohnungen errichtet. Die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Die Einheiten verfügen über zwei, drei oder vier Zimmer und sind zwischen 45 und 95 m² groß. Die ersten Mieter sollen im Sommer 2021 einziehen. Fast fertig ist bereits die 13. Kindertagesstätte, die die BGW in Holzrahmenbauweise in dem Quartier errichtet hat. Hier werden ab diesem Sommer 75 Mädchen und Jungen betreut.



Bis zum Sommer 2022 sollen in Theesen in vier neuen Häusern 120 Mietwohnungen bezogen sein

WGW kauft Wohngebäude-Ensemble in Wittenberge

Für die Entwicklung eines städtebaulich wichtigen Wohngebäudekomplexes in Wittenberge gibt es eine neue Perspektive: Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge (WGW) hat mehrere Gebäude mit insgesamt 5.000 m² Wohnfläche von der Krollmann-Gruppe (Berlin) erworben. Der städtebaulich wichtige Gesamtkomplex ist nach WGW-Angaben nun erstmals vollständig in kommunaler Hand. Ziel der WGW, die aktuell über 2.700 Wohnungen verfügt, ist es, die gesicherten, aber unsanierten Gebäude in der Elbestadt auf Vordermann zu bringen und attraktiven Wohnraum bereitzustellen. Die Baugenehmigungsplanung hat die WGW vom Voreigentümer übernommen. Derzeit beraten WGW, Stadtverwaltung und Partner über die Weiterentwicklung des Areals. Dabei ist ein Aspekt, wie Fördermittel aus Landes- und Bundesprogrammen eingeworben werden können.

46 %

der in 2019 bundesweit fertiggestellten 119.457 Wohngebäude haben als Heizungssystem eine Wärmepumpe erhalten. Damit ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes der Vorsprung zu dem fossilen Energieträger Gas (38,7%) erneut gewachsen.



Der Startschuss für ein Projekt der Gebag im Duisburger Süden ist gefallen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtet ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 19 Wohnungen, davon 16 öffentlich gefördert. Insgesamt investiert sie 3,65 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Juni 2021 vorgesehen. Die Gebag ist das größte Immobilienunternehmen Duisburgs.



42 m hoch ist der Lipsia-Turm, den die gleichnamige Wohnungsgenossenschaft in Leipzig mit 60 altersgerechten Wohnungen gebaut hat.

Bauverein AG setzt auf ein Holz-Hybrid-Gebäude

Nachhaltiges und ökologisches Bauen hat sich die Bauverein AG Darmstadt zum Ziel gesetzt. Aktuelles Beispiel ist der Neubau in der Kurt-Schumacher-Straße 48. Dort wird ein sechsgeschossiges Systemhaus mit 30 Wohnungen mit jeweils einem bis vier Zimmern entstehen, das in Holz-Hybrid-Bauweise realisiert wird. Die Fassade wird aus Holzaußenwänden bestehen, das Gebäude erhält zudem in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung. Durch die Holz-Hybrid-Bauweise werden jährlich über 200 t CO₂ eingespart. Die Verwendung von vorgefertigten Bauteilen sorgt dafür, dass das Gebäude zügig errichtet wird. Die Fertigstellung ist bereits für Sommer 2021 geplant.



Normengerechtes Bauen

Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG,
Hrsg.: Willi Hasselmann,
Clemens Schramm,
59,- €, 228 Seiten,
ISBN Buch:
978-3-481-03998-1
ISBN E-Book (PDF):
978-3-481-03999-8

„Normengerechtes Bauen“ erläutert mit den Schwerpunkten Baukosten, Wirtschaftlichkeit und Haftung in seiner 21., grundlegend überarbeiteten Auflage praxisnah und anwendungsbezogen die neue DIN 276 und den Bezug zur DIN 277-1. Damit unterstützt das Standardwerk vor allem Architekten und Ingenieure bei der Baukostenplanung. Es vermittelt zudem den Zusammenhang zum wirtschaftlichen Planen und Bauen und ermöglicht so einen leichten Einstieg in die Praxis. Ein neues Kapitel zu vertragsrechtlichen Aspekten der Baukostenplanung und Ausführungen zur Kostenkontrolle und -steuerung runden das Buch ab.

Mietendeckel. Auskunftspflicht. Härtefallregelungen.

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be  Berlin

Finden Sie als Vermietende/r verlässlich und auf einen Blick heraus, was der Mietendeckel für Ihre Immobilien bedeutet, welche Rechte und welche Pflichten Sie gegenüber Mietenden haben und nutzen Sie fallbezogene Musterbriefe für Vermietende auf unserem Webportal: mietendeckel.berlin.de

Gute Rezepte für mehr Baukultur

Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), kostenfrei

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat nach 2017 das „Kochbuch für Baukultur“ zum zweiten Mal herausgegeben. Vermittelt werden in dem Buch Themen der Baukultur – und das auf eine ungewöhnliche Art: 33 „Kochrezepte“ sollen das Bewusstsein für gutes Planen und Bauen und die Wahrnehmung von Baukultur im Alltag stärken. Die präsentierten Rezepte sind aus dem ehrenamtlichen Engagement von Baukulturinitiativen in Dörfern sowie in Klein- und Mittelstädten hervorgegangen. In den Rezepten werden öffentliche Aktionen, Exkursionen, Ausstellungen, Workshops und Beratungsangebote dargestellt, die sich zum „Nachkochen“ eignen.

Interessierte können die Publikation per E-Mail kostenfrei anfordern bei karin.hartmann@bbr.bund.de.

Sanierung von 80 Wohnungen vor Abschluss

Die Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH (NWG) schließt bis Ende 2020 die Komplettsanierung von 80 Wohnungen in der Bruno-Salvat-Straße ab. Bei den neu zugeschnittenen Wohnungen handelt es sich dann um Drei- und Vierzimmerwohnungen, die bei einer Größe von 67 und 80 m² über Fußbodenheizung, ein feuchtigkeitsgeführtes Abluftsystem und Medienanschlüsse in allen Wohnräumen verfügen sowie durch Aufzüge erreichbar sind. Die Gesamtkosten beziffert die NWG auf 5,4 Mio. €.



Modern und barrierearm sind 80 Wohnungen nach der Sanierung in Neuruppin



Im Zeitplan: das Projekt „Wohnen an den Gärten“ in Lübbenau

Lübbener Neubauprojekt im Zeitplan

Bis zum Frühjahr 2021 will die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS) in der Lübbener Robert-Schumann-Straße 58 barrierefreie Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern schaffen. Für das Projekt „Wohnen an den Gärten“, das nach WIS-Angaben insgesamt etwa 7,6 Mio. € kostet und voll im Zeitplan liegt, werden zwei bestehende Gebäude aus den 1980er Jahren vollständig entkernt und umfassend saniert. Von ihnen bleiben nur die Außenhülle, tragende und gewünschte Wände sowie die Treppen erhalten. Darüber hinaus werden in einem Neubau, der aktuell im Rohbau ist, ein zentraler Empfangsbereich, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Angebot für eine Tagespflege geschaffen. Diese wird die Baugesellschaft in Kooperation mit der örtlichen Arbeiterwohlfahrt (AWO) anbieten. Nach WIS-Angaben gibt es für die neuen, seniorengerechten Wohnungen, die überwiegend eine Größe zwischen 35 und 72 m² haben, über Aufzüge erreichbar sind und über altersunterstützende technische Hilfsmittel verfügen, bereits zahlreiche Interessenten.

Guwo saniert Gründerzeithaus

Modernes Wohnen mit historischem Charme ermöglicht die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (Guwo) seit kurzer Zeit in einem mit viel Liebe zum Detail sanierten Gründerzeithaus in der Gubener Pestalozzistraße. Das 1909 erbaute Haus mit sieben großzügig geschnittenen Zweizimmerwohnungen wurde inklusive der Außenanlagen rundum erneuert und hofseitig um Balkone ergänzt. Die Sanierung wurde mit Fördermitteln der Investitions- und Landesbank Brandenburg (ILB) realisiert.



Die Wohnbau Frankfurt (Oder) eG investiert – wie hier in der Schulstraße 17 – in die Modernisierung ihres Bestandes

Wohnbau Frankfurt (Oder) schafft Räume für die Uni

Dank der wirtschaftlichen Konsolidierung kann die Wohnbau Frankfurt (Oder) eG 2020 insgesamt 10,6 Mio. € in ihren Bestand investieren. Die Genossenschaft wird dabei ihr aktuelles Rückbauprojekt abschließen. Als letzte Objekte werden die drei Wohnblöcke Langer Grund 46 bis 54a abgerissen. Insgesamt ist geplant, für Instandsetzungen, Sanierungsmaßnahmen sowie die letzten Maßnahmen des Rückbaus fast 3 Mio. € auszugeben. Den größeren Teil der Investitionen umfasst die Entwicklung des Bestandes. Als Beispiel nennt das Unternehmen die Fertigstellung von komplexen Projekten in der Innenstadt im ersten Halbjahr 2020. In zwei Objekten wurden wenig nachgefragte Einraumwohnungen zu überwiegend 1,5- und Zweizimmerwohnungen zusammengesetzt. Parallel zu dieser Maßnahme begannen die Umbauarbeiten für das Wohnhaus Große Scharrnstraße 23a. Dieses Haus wird nach den Wünschen der Europa-Universität Viadrina Frankfurt (Oder) umgebaut. Zentrale wissenschaftliche Einrichtungen, mehrere Professuren und die Studierendenvertretung (AStA) werden hier ihren neuen Standort haben.

115 km

neues Glasfaserkabel sorgen in Jena dafür, dass etwa 12.000 Wohnungen der Jenawohnen GmbH über ein modernes Multimediantz mit einer Bandbreite von bis zu 400 MBit/s verfügen.

120 Wohnungen für Senioren

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft Südharz (WBG) steht die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts der Wohnanlage „Seniorenwohnenplus am Aueblick“ in Nordhausen an. Mit einer Investition von etwa 10 Mio. € werden insgesamt 120 Wohnungen seniorengerecht saniert, von denen ab Mitte des laufenden Jahres 65 vermietet werden können.



Die Bauarbeiten der WBG Südharz schreiten voran

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



WOCON®
WOCON®ve

Mehr Infos: Code scannen
und Broschüre downloaden



DW-EXPERTENGESPRÄCH „NEUE WEGE DES BAUENS“

Weniger Technik, mehr Klimaschutz

Die Gebäudetechnik wird immer komplexer, die erhoffte Energieeinsparung bleibt aus. Es braucht also innovative Lösungen. Unter Leitung von GdW-Präsident Axel Gedaschko diskutierten Vertreter aus Baustoffindustrie, Wissenschaft und Energieberatung beim DW-Expertengespräch über Rebound-Effekt, Infrarotheizung und Pauschalmitte.



Die Teilnehmer am DW-Expertengespräch trafen sich im Mai beim GdW in Berlin (von links): Prof. Thomas Auer, Prof. Timo Leukefeld, Oliver Rühr, Axel Gedaschko, Clemens Kuhlemann, Iris Jachertz

AXEL GEDASCHKO: Wenn wir über den Wohnungsbau in der Gegenwart und der Zukunft diskutieren, dann geht es im Kern um drei Themen: den Klimaschutz, das bezahlbare Bauen und Wohnen sowie die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Lebenszykluskosten. Alle drei Punkte wollen wir im Folgenden in den Blick nehmen.

Zu Beginn möchte ich aber eine offene Frage auf den Tisch legen. In den letzten fünf Jahren haben wir circa 1,2 Mio. Wohneinheiten in Deutschland neu gebaut. Weil diese energieeffizienter sind als ältere Gebäude, müsste dadurch der gesamte Energieverbrauch rechnerisch sinken. Zudem wurden Milliarden von Euro investiert, um Klimaschutzmaßnahmen im Bestand durchzuführen. Trotzdem hat sich der Energieverbrauch nicht reduziert. Haben wir also Geld zum Fenster rausgeworfen? Oder haben wir etwas Wichtiges vergessen?

TIMO LEUKEFELD: Tatsächlich haben die berechneten Energieverbrauchs-werte mit dem realen Verbrauch nichts zu tun. Theoretisch rechnet man mit einem Haus, in dem sich alle Mieter DIN-gerecht verhalten und die ganze Technik im besten Wirkungsgrad läuft. Das alles findet in den real gebauten Gebäuden aber überhaupt nicht statt. Deshalb weichen die realen Werte von den theoretischen ab.

THOMAS AUER: Sie haben recht, Herr Gedaschko: Seit mindestens fünf Jahren sehen wir trotz Energieeinsparverordnung keine Reduktion des Energieverbrauchs mehr. Und in allen Geschosswohnungsbauten, in denen ein Monitoring durchgeführt wird, stellen sich die prognostizierten Einsparungen häufig nicht ein. Ein Grund ist demnach auch der sogenannte Rebound-Effekt:

Der Nutzer stellt sich eine Temperatur von 24 °C ein oder lässt die Fenster ständig offen. Wenn der Mieter aber die Fenster aufmacht, braucht man keine maschinelle Lüftung einzubauen.

AXEL GEDASCHKO: Das ist auch die Erfahrung unserer Mitgliedsunternehmen. Gerechnet wird ja meistens mit einem Referenzhaus, das mit 20 °C beheizt wird. Die meisten Menschen wollen es im Wohnzimmer aber wärmer haben. Deshalb die Frage: Stört eigentlich der Nutzer? Oder anders gefragt: Wie kann man den Mieter dabei unterstützen, sich so zu verhalten, dass die berechnete Energieeinsparung dann auch tatsächlich eintritt?

TIMO LEUKEFELD: Es gab ja schon verschiedene Versuche, das Mieterverhalten zu beeinflussen. Die einen haben Energiekontingente verteilt, und die anderen haben Monitore installiert, auf denen die Mieter ihren Energieverbrauch verfolgen konnten. Bei zu hohem Verbrauch leuchtete dann ein rotes Alarmzeichen auf. Dann ist eigentlich alles schiefgegangen. Denn alles, was mit Stress zusammenhängt, mögen die Leute nicht. Wir verzichten deshalb in unseren Projekten auf Monitore. Kein Mieter weiß vom anderen, wie viel er verbraucht. Das vermeidet

die Sozialneiddiskussion, die sonst in Häusern mit Pauschalmiete unvermeidlich aufbricht – nach dem Motto: Du verbrauchst mehr Strom als ich und bezahlst trotzdem nicht mehr.

„Aus baukultureller Sicht geht der Trend wieder hin zum monolithischen Bauen.“

Prof. Thomas Auer

Wir sollten Häuser bauen oder sanieren, in denen die Menschen einfach so bleiben können, wie sie sind. Und sie sind nun mal verschwenderisch. Sie wollen nicht die 19 °C, die im Passivhaus-Projektierungspaket drin sind, und sie wollen auch mal das Fenster aufmachen und das Licht brennen lassen. Außerdem zeigt unsere Erfahrung, dass sich der Energieverbrauch in einem Gebäude mit 20 Wohneinheiten fast immer ausgleicht: Die einen Mietparteien verbrauchen deutlich mehr Energie, die anderen erheblich weniger. Wenn man sich dann noch den ganzen Stress mit Messdiensten und >



Im Mai, als Corona-bedingt Geschäftsreisen und -treffen noch Seltenheitswert hatten, hielten die Teilnehmer des DW-Expertengesprächs stets den nötigen Abstand – der Diskussionsfreude tat das dennoch keinen Abbruch

Rechtsstreitigkeiten wegen angeblich falscher Betriebskostenabrechnungen erspart, spricht viel für das Pauschal-mietenmodell. Das Einzige, worüber man sich Gedanken machen muss, sind die Energienomaden. Das sind Menschen, die mit fünf alten Kühltruhen, einer Cannabisplantage und einer Schlangenzucht einziehen. Um diese Menschen rauszufischen, muss man einen passenden Mechanismus entwickeln.

THOMAS AUER: Es stellt sich die Frage, was komfortabel ist und wie wir Komfort herstellen. Muss wirklich das ganze Haus gedämmt sein? Brauchen wir wirklich eine Passivhaushülle? Ich wohne selbst in einem Altbau von 1906

mit dicken Ziegelwänden und 3,50 m hohen Räumen. Im Winter haben wir 20 °C, aber nur im Wohnzimmer. Unser Heizenergieverbrauch liegt bei der Hälfte dessen, womit ich für das Haus rechnen würde. Was ich dabei sehr angenehm finde, ist die Unterschiedlichkeit der Temperatur. In gedämmten Häusern geht dieses Gefühl ja zunehmend verloren. Ich kann Wärme aber nur genießen, wenn ich aus der Kälte komme.

TIMO LEUKEFELD: Um das zu ergänzen: Ein modernes, nach EnEV gebautes Einfamilienhaus hat spezifisch keinen niedrigeren Energieverbrauch als ein vor 100 Jahren gebautes Bauernhaus. Warum? Weil sich die Bewohner des

Bauernhauses in eine beheizte Kernzone zurückgezogen haben. Alle saßen in der Küche um den Kachelofen herum. Im Neubau mit einer guten Hülle können Sie hingegen gar keine großen Temperaturunterschiede erreichen.

THOMAS AUER: Wir sollten Mieter und Nutzer nicht bevormunden. Alle Studien zeigen, dass diese ganzen Smart-Home-Geschichten Spielereien für Technik-Nerds sind, die zwar kurzfristig zu Einsparungen führen, langfristig aber oftmals einen Mehrverbrauch bewirken. Ich glaube deshalb nicht, dass Smart Home die Lösung ist.

TIMO LEUKEFELD: Beim Smart Home gerät man in eine komplette Fremdbestimmtheit. Man ist im Prinzip der Technik völlig ausgeliefert. Wir bauen deshalb Häuser prinzipiell ohne Smart Home. Wenn der Bewohner hinterher Smart-Home-Lösungen installiert, ist das sein Ding. Aber das Haus muss erst einmal analog komplett funktionsfähig sein.

„Konkrete Lösungen aufzeigen“

Oliver Rühr, Leiter Wienerberger Project-Sales, Wienerberger GmbH, Hannover

Als Hersteller von Baustoffen ist es uns ein Anliegen, aufzuzeigen, welche Möglichkeiten es für das Bauen der Zukunft gibt. Deshalb haben wir dieses Gespräch mit initiiert. Besonders spannend ist die Frage, wie es uns gelingt, beim Bauen mit weniger Technik auszukommen. Dabei ist es mein persönlicher Wunsch, zusammen mit Experten konkrete Lösungen zu diskutieren.

Wir haben gelernt, dass Gebäude aus Ziegel auch mit stark reduzierter Anlagentechnik auskommen und somit Erstellungs- sowie Wartungskosten reduziert werden können. Häuser aus Ziegel bieten eine einfache und dauerhafte Grundstruktur, wobei sie variabel umgenutzt werden können und unterschiedliche Möglichkeiten der Gebäudetechnik zulassen. Darüber hinaus sind Geschosswohnungsbauten aus Ziegel in der Herstellung nicht teurer als Gebäude in anderen Bauweisen.

Diese Vorteile und die Leistungsfähigkeit des Baustoffs Ziegel sind an sich ja bekannt. Aber sein innovatives Potenzial wird nicht gehoben. Wir verfahren immer auf den gleichen Wegen, und wir haben es bisher nicht geschafft, die Veränderungen, die wir alle herbeisehnen, wirklich anzugehen. Deshalb wünsche ich mir für die heutige Diskussion, da einen Schritt weiterzukommen.



Oliver Rühr

„Es geht um eine Miete, bei der alle Energiekosten und auch das Elektroautofahren schon drin sind.“

Prof. Timo Leukefeld

AXEL GEDASCHKO: Herr Prof. Auer, Sie haben in Ihrem Statement auf die große Bedeutung der Lebenszykluskosten hingewiesen. Heute ist es ja so, dass gewisse technische Elemente massiv gefördert werden. Aber wenn sie nach 20 Jahren ersetzt werden müssen, werden sie nicht mehr gefördert. Müsste man also bei der Förderung etwas verändern?

THOMAS AUER: Ich bin nicht der Ansicht, dass von der direkten Förderung sehr viel in Technologie fließt. Es ist zwar extrem schwer, den KfW-40-Standard ohne maschinelle Lüftung zu erreichen. Aber technisch ist es kein Problem, lediglich den EnEV-Standard einzuhalten.

TIMO LEUKEFELD: Wir orientieren uns nicht mehr an Fördermitteln.

Manchmal ist die Förderung sogar störend. Auftraggebern, die einen KfW-40-Standard haben wollen, entgegne ich: „Da müssen wir Ihnen ganz viel störanfällige Technik reinpacken, die Ihnen die Rendite versaut. Lassen Sie das doch alles weg und holen Sie sich die Rendite über eine Pauschalmiete, also das Geld, das der Mieter sonst zur Tankstelle, zum Gasversorger und zum Stromversorger bringt.“ Mit diesem Argument packen wir die Investoren bei dem, was für sie am wichtigsten ist. Und das sind eben nicht ökologische Aspekte, sondern betriebswirtschaftliche Argumente. Der private Investor guckt nur auf die Rendite, während die Genossenschaft langfristig möglichst niedrige Mieten haben möchte. Wenn man erklärt, wie die Abschreibung bei einer Ziegelwand funktioniert, die 100 Jahre steht und nur geputzt werden muss, dann ist dem privaten Investor sofort klar, dass seine Rendite mit einer Ziegelwand langfristig höher ausfällt. Und die Genossenschaft sagt sich: Wenn wir eine solche Gebäudehülle über 80 Jahre abschreiben können, kommen wir zu einer niedrigeren Miete.

OLIVER RÜHR: Wir von der Ziegelindustrie können durch gute Beispiele belegen, wie sich das Ziel eines nachhaltigen, kostengünstigen Wohnungsbaus erreichen lässt. Wir sind deshalb nicht nur als Baustoffproduzent unterwegs, sondern binden auch Wissenschaftler und andere Experten – zum Beispiel Timo Leukefeld – mit ein, um herauszufinden, wie wir unsere Produkte in Einklang bringen können mit einer Entwicklung, die am Ende gute Lösungen bringt. Nur in einer solchen Zusammenarbeit kommt man wirklich weiter und hat dann auch die Möglichkeit, mit konkreten Beispielen die Leute zu überzeugen. Denn meine Erfahrung ist, dass es unheimlich schwierig ist, die Leute mitzunehmen und zu überzeugen.

AXEL GEDASCHKO: Wer sind die Leute? Die Architekten, die Bauherren, die Behörden?

OLIVER RÜHR: Die Investoren und die Architekten spielen sicher eine wichtige Rolle, aber nicht nur sie. Auf jeden Fall braucht es standhafte Menschen, die sich nicht vom Weg abbringen lassen.

„An die Lebenszykluskosten denken“

Prof. Dipl.-Ing. Thomas Auer, Professur für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen, Technische Universität München

Es wäre ein fatales Signal, wenn wir die Klimaziele wegen der Notwendigkeit des bezahlbaren Wohnens oder wegen der Folgen der Coronakrise aufgeben würden. Wir sollten die Klimaziele sehr ernst nehmen, aber wir müssen die Wege zum Erreichen dieser Ziele hinterfragen.

In dieser Runde sind wir uns sicher einig, dass die Kosten für die KG 400 durch die wachsende Technisierung zu stark gestiegen sind. Wenn wir

heute sehr energieeffiziente Wohngebäude bauen wollen, dann haben wir eigentlich nur zwei Stellschrauben: den U-Wert und die Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Bei beiden sind wir an einem Punkt angelangt, wo das Nutzerverhalten entscheidend ist. Die U-Wert-Olympiade muss man hinterfragen, weil wegen der Klimaveränderung die Sommer immer heißer und die Hitzeperioden immer stärker werden.

Die große Herausforderung bleibt der Bestand. Wenn wir es nicht schaffen, den Wärmebedarf im Gebäudebestand signifikant zu reduzieren, dann werden wir nicht weiterkommen. Es ist nicht sinnvoll, 35 cm Wärmedämmung auf jedes Gebäude zu klatschen und den ganzen Bestand mit maschineller Belüftung auszustatten.

Grundsätzlich sollten wir stärker über Geschäftsmodelle nachdenken, welche die Lebenszykluskosten abbilden. Während der Planungs- und Bauphase fallen nur circa 20% der gesamten Lebenszykluskosten eines Gebäudes an. Die restlichen 80% summieren sich in der Nutzungsphase. Das zeigt, wie wichtig Monitoring und Qualitätssicherungsmaßnahmen im Gebäudebetrieb sind, um die Lebenszykluskosten gering zu halten.

CLEMENS KUHLEMANN: Ich fände es zum Beispiel gut, wenn der GdW in einem internen Bereich eine Übersicht über Best-Practice-Beispiele zusammenstellen würde. Dann könnten die Verantwortlichen der Wohnungsunternehmen sehen, an welchen Stellen die Kollegen gestolpert sind, und müssten nicht noch einmal dieselben Erfahrungen machen.

AXEL GEDASCHKO: Wie schaffen wir es, den Bestand von 42 Mio. Wohnungen klimaneutral zu machen?

THOMAS AUER: Auf diese Frage gibt es nicht die eine richtige Antwort. Das sollte auch die Politik verstehen. Die Politik liebt das Passivhaus, weil es eine scheinbar einfache Antwort gibt. Aber nicht jede Antwort passt überall. Eines ist klar: Um den Bestand klimaneutral zu machen, braucht es sehr viel Geld. Ich habe gerade ein Gutachten geschrieben zu einer Promotion, die alle Maßnahmen in einer beeindruckenden Ganzheitlichkeit beleuchtet. Sie bewertet diese Maßnahmen auch in Euro Invest pro Tonne eingespartes CO₂ und kommt dabei zu ganz anderen Zahlen als die 20 €/t CO₂, die die Bundesregierung ins Spiel gebracht hat. Wir sprechen von 100 bis 300 €/t eingespartes CO₂.

>



Prof. Thomas Auer

TIMO LEUKEFELD: Der Bestand wird erst mal ein Sorgenkind bleiben. Das zeigt die Sanierungsquote von nur 0,9 % p.a. Der Grund dafür liegt in der langen Amortisationszeit der Sanierungsmaßnahmen. Dass dann nur die wenigsten Investoren sanieren, ist verständlich. Ich glaube deshalb, dass wir im Bestand noch dringender als im Neubau neue Geschäftsmodelle brauchen, die zu einer höheren Wirtschaftlichkeit führen. Hinzu kommt, dass maximal 15 bis 20 % der Bestandsgebäude mit Sonnenenergie größtenteils autark gemacht werden können, weil bei den anderen zum Beispiel die Dächer verschattet sind. Wenn man diese Gebäude energetisch umfassend sanieren will, muss man zudem an die Grundrisse ran – was bedeutet, dass die Mieter ausziehen müssen. Aber man kann keine Wohnung mit einer Pauschaliete anbieten, die ein 3 m² kleines Bad hat.

CLEMENS KUHLEMANN: Letztes Jahr haben wir ein GdW-Mitgliedsunternehmen in Travemünde besucht, das drei Blöcke aus den 1950er Jahren abgerissen und an ihrer Stelle einen Ersatzneubau realisiert hat. Das ist zum Beispiel ein Mittel, um die ökologische und die Wohnqualität zu erhöhen.

THOMAS AUER: Aber Ersatzneubau kann nicht die Lösung sein. Wir können doch nicht halb Berlin abreißen!

CLEMENS KUHLEMANN: Dem stimme ich natürlich zu, das gilt weder für Berlin noch Travemünde ... Aber an



Er war Ausgangspunkt der Diskussionsrunde und als Anschauungsobjekt dabei: ein Ziegel

bestimmten Stellen ist Ersatzneubau schon die optimale Lösung.

AXEL GEDASCHKO: Um das noch etwas komplizierter zu machen: Wenn wir die CO₂-Bilanz untersuchen, müssen wir auch die graue Energie berücksichtigen, die insgesamt in Bau, Abriss und Bewirtschaftung des Gebäudes steckt. Unter diesem Aspekt ist es das Schlimmste, ein neues Haus zu bauen. Sofern es irgendwie möglich ist, müsste man möglichst viele Häuser behalten. Sonst lügen wir uns kräftig in die Tasche.

THOMAS AUER: Die EnEV bietet die Möglichkeit, die graue Energie zu berücksichtigen. Sie war nie als Werkzeug gedacht, um Energieoptimierung zu betreiben, sondern um Gebäudestandards vergleichbar zu machen. Dabei lässt sie zu – und ich glaube, das sollte dringend gemacht werden –, dass man CO₂ als Gutschrift mit einpreist. Wir gehen ja normalerweise von einem Lebenszyklus von 50 Jahren aus. Ein Gebäude, das 50 Jahre steht, ist abgeschrieben und wird mit CO₂ null gerechnet. Das sollte die EnEV als Gutschrift berücksichtigen. Dann würde es auch möglich, den U-Wert zu reduzieren. Man müsste dann also nicht mehr 30 cm Styropor an die Wand kleben, um einen hohen KfW-Standard zu erreichen, sondern es würde reichen, 10 cm dick zu dämmen oder

auch mit einer massiven Ziegelwand auszukommen. Das hätte den weiteren Vorteil, dass man dann nicht mehr nach 10 oder 15 Jahren den Pilz- und Algenbefall in der Fassade mit Bioziden behandeln müsste.

„Es wäre fatal, wenn wir die Klimaziele wegen bezahlbaren Wohnraums aufgeben müssten.“

Prof. Thomas Auer

OLIVER RÜHR: Ich finde, wir sollten über einen neuen Standard jenseits der KfW-Vorgaben sprechen. Wir stellen immer wieder fest, dass innovative Lösungen nicht in das vorhandene System passen. Und das ist ausgesprochen schade. Ähnlich ist es bei der Sanierung. Ein Gebäude, das um 1900 gebaut worden ist, hat schon alles, was wir heute im Neubau anstreben: Robustheit, Massivität, Speicherfähigkeit. Warum muss ich ein solches Gebäude dämmen, wenn ich seine Energiebilanz auch auf anderen Wegen optimieren kann?

Bei diesem neuen Standard für das energieautarke Bauen ist Technologieoffenheit ein wichtiger Punkt. Es



Auf das Expertengespräch bereiteten sich die Teilnehmer intensiv vor. Prof. Timo Leukefeld brachte zur Veranschaulichung seiner Thesen einen Film mit

gibt keine allgemeingültige Lösung. Aber sicher ist das Mauerwerk eine gute Basis. Es ist robust, es hält lange, und es ist offen für alle möglichen technischen Lösungen. Wenn dann noch ein guter Architekt am Werk ist, muss bezahlbarer Wohnungsbau nicht billig aussehen. Auch mit kostengünstigen Mitteln kann man etwas bauen, das baukulturell wertvoll und wirklich nachhaltig ist.

AXEL GEDASCHKO: Herr Leukefeld, welche Erfahrungen haben Sie mit Ihrem Modell einer Pauschalmiete gemacht?

TIMO LEUKEFELD: Sehr gute. Projekte zum Beispiel in Wilhelmshaven und Cottbus zeigen, dass das Interesse bei Mietern und Medien an solchen Wohnhäusern mit Pauschalmiete und Energieflat riesig ist. Ab Herbst 2020 wird auch die Unnaer Kreis-, Bau- und Siedlungsgesellschaft fünf technikarme Häuser bauen. Sie werden aus Ziegeln gebaut und erhalten keine zusätzliche Außendämmung. Auch dabei zeigen sich die Vorteile des Ansatzes: Wir kommen zu einem fast wartungsfreien Gebäude und senken die Baukosten. Um das an einem Einfamilienhaus zu verdeutlichen: Dort kostet ein Technikpaket mit Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Warmwasserboiler, Warmwasserleitungen und Heizkreisverteiler 35.000 € brutto. Stattet man dasselbe Haus mit Infrarotheizung und elektrischer Warmwasserbereitung aus, kostet das nur 6.000 €.

THOMAS AUER: Ich habe ein Problem mit Ihrem Ansatz, ganz auf Infrarotheizung zu setzen und die Wärmeerzeuger außen vor zu lassen. Denn wenn wir ausschließlich mit Strom arbeiten, bekommen wir ein Problem mit der Leistungsfähigkeit der Stromnetze. Unsere Elektroinfrastrukturen sind nicht darauf angelegt, dass drei Autos gleichzeitig an einer Schnellladestation geladen werden. Auf diesen Aspekt müssen wir achten, bevor wir den Einbau von Infrarot-Direktheizungen als Sanierungsmaßnahme für den Bestand propagieren.

TIMO LEUKEFELD: Moment, es geht nicht um den Bestand, es geht um den Neubau. Im Bestand wird die Flüssigkeitsheizung bleiben, aber im Neubau wird sie in den nächsten zehn Jahren verschwinden. Und das Lastproblem

müssen wir zwar im Blick haben, aber es gibt heute schon Ladesysteme, die sehr gut damit umgehen können, wenn drei Tesla gleichzeitig geladen werden.

THOMAS AUER: Im Moment sind ja erst wenige Elektroautos auf den Straßen unterwegs. Wenn Elektroautos aber einen Anteil von 10 oder 20 % an der gesamten Flotte haben, können das unsere Netze nicht mehr so einfach leisten.

IRIS JACHERTZ: Die Diskussion hat jetzt eine erstaunliche Wendung genommen. Wo bleibt der Bezug zum Thema Ziegel?

CLEMENS KUHLEMANN: Wir wollen nicht den Baustoff Ziegel in den Vordergrund stellen, sondern grundsätzlich darüber diskutieren, welches die besten Wege zu nachhaltigem, kostengünstigem Wohnungsbau sind. Wir sind für Systemoffenheit und möchten den GdW-Mitgliedern Möglichkeiten aufzeigen, wie sie Wohnungen bauen können, in denen ihre Kunden gut leben können.

THOMAS AUER: Das sehe ich auch so. Es geht weniger um ein spezifisches Produkt als um die Frage, wie wir die Klimaziele und das Ziel des bezahl-

„Ziegel – ein nachhaltiges Produkt“

Clemens Kuhlemann, Geschäftsführer, Deutsche Poroton GmbH, Berlin

Ziegel kommt traditionell in erster Linie beim Ein- und Zweifamilienhausbau zum Einsatz. Dabei sind Konstruktionen aus Ziegel geradezu prädestiniert für den Geschosswohnungsbau und hervorragend für die (kostensparende) typisierte Bauweise geeignet. Denn Ziegel bietet nicht nur beim Wärmeschutz, sondern auch beim Schall- und Brandschutz eine hervorragende Performance und zeichnet sich darüber hinaus



Clemens Kuhlemann

durch einfache Verarbeitung und regionale Verfügbarkeit aus. Wie wichtig der letztgenannte Punkt ist, hat die Coronakrise gezeigt – da haben wir gemerkt, wie problematisch es ist, wenn Baustoffe aus China importiert werden müssen.

Nun führen Investoren stets das Kostenargument an. Dabei ist festzustellen, dass ein großer Teil der Baukostensteigerung auf den technischen Ausbau entfällt. Dort sind die Kosten in den letzten Jahren um über

170 % gestiegen. Von unseren Kunden hören wir, dass die Technik zu kompliziert geworden ist. Das führt dazu, dass die technischen Anlagen schon nach kurzer Zeit saniert oder erneuert werden müssen, was die Kosten weiter in die Höhe treibt.

Hingegen sind Gebäude aus Ziegel mit einer Nutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren extrem langlebig. Sie können einfach umgebaut und an die Anforderungen der Bewohner angepasst werden. Damit ist Ziegel ein äußerst nachhaltiges Produkt. Denn Nachhaltigkeit muss – das sollte auch die Politik berücksichtigen – in Bezug auf die ganze Lebensdauer eines Baustoffs betrachtet werden.



Prof. Timo Leukefeld

„Pauschalmiete in energieautarken Gebäuden“

Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld, Geschäftsführer, Timo Leukefeld GmbH, Freiburg

Wir brauchen neue Geschäftsmodelle. Heutzutage vermieten wir ja noch so, dass der Mieter jeweils extra die Kaltmiete, die Wärme, den Haushaltsstrom und den Strom an der Elektroladesäule zahlt. Das ist fast wie in der Saurierzeit. Unser Vorschlag ist, alle vier Geldstapel zusammenzunehmen und in energieautarken Gebäuden eine Pauschalmiete zu verlangen, in der sämtliche Kosten für Wohnen, Wärme, Strom und Elektromobilität enthalten sind.

Bei den Wohnkosten stehen wir vor einer großen Herausforderung. Dabei geht es nicht nur um die viel diskutierte Kaltmiete. Es geht auch um die zweite Miete, also die Betriebskosten, die wir insbesondere im Neubau drücken wollen, indem wir die Gebäude mit sehr viel Technik bestücken. Dazu gehören sehr aufwendige Heizsysteme.

Wir Praktiker sehen deshalb schon eine dritte Miete am Horizont, nämlich die Kosten für Wartung und Reparatur der Technik. In Zukunft werden diese Kosten die Einsparung bei den Energiekosten bei Weitem übersteigen. Das heißt: Eines der großen Themen im Wohnungsbau ist die Enttechnisierung. Wir müssen uns trauen, vielbeschworene Techniken infragezustellen. Eine Lösung könnte sein, bessere Hüllen aus nur wenigen verschiedenen Baustoffen zu schaffen und auf die Haustechnik mit Fußbodenheizung, Wärmepumpe und Wasserboiler zu verzichten. Stattdessen gehen wir zu einer elektrischen Installation mit Infrarotheizung und elektrischer Warmwasserbereitung über. Dann braucht man eigentlich nur noch Kabel zu verlegen, was die ganze Installation enorm vereinfacht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wegen des Klimawandels Heizen ohnehin an Bedeutung verliert, während Kühlen wichtiger wird.

baren Wohnens unter einen Hut bringen. Trotzdem muss ich eine Bemerkung zum Thema Ziegel loswerden: Was mir negativ aufstößt, ist, dass Sie immer Ziegel mit anderen Materialien vergleichen und dann zum Schluss kommen, dass Ziegel viel besser ist. Bei jedem dieser Vergleiche könnte ich fünf Fragezeichen setzen. Nach meiner Empfindung sollte man nicht

diese problematischen Vergleiche ziehen, sondern einfach die Vorteile von Ziegel herausarbeiten. Andere Materialien haben andere Vorteile. Jedes Material hat an der richtigen Stelle seine Berechtigung.

AXEL GEDASCHKO: Zum Abschluss stellen wir uns vor, dass wir gemeinsam eine Wohngemeinschaft in Berlin-Prenzlauer Berg gründen: Altbau, Kohle-

heizung, Toilette auf halber Treppe. Wie kriegen wir dieses Haus so hin, dass es dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 zumindest nahekommt?

THOMAS AUER: Ich glaube, dass das Thema Stromerzeugung mittels Photovoltaik eine große Rolle spielt. Denn über die Gewinne, die wir mit dem Strom erzielen, können wir Sanierungsmaßnahmen finanzieren. Was wir dabei sicher nicht wollen, ist, den

„Uns ist wichtig, dass man gesund wohnt. Und dann ist man eben beim Baustoff Ziegel.“

Clemens Kuhlemann



Oliver Rühr, Clemens Kuhlemann und Prof. Thomas Auer tauschten sich bereits bei der Begrüßung vor dem Start der eigentlichen Diskussion zu relevanten Themen und nicht zuletzt über Ziegelsteine und ihre Beschaffenheit aus



Axel Gedaschko



Iris Jachertz

schönen Altbau mit einer Außen- oder einer Innendämmung zu versehen. Die Außendämmung macht uns beim Denkmalschutz ein Problem, und die Innendämmung macht uns im Sommer ein Problem, weil dann die Räume überhitzen.

TIMO LEUKEFELD: In 30 Jahren hat sich das Klima so verändert, dass wir keine Heizung mehr brauchen. In 30 Jahren dürfte auch der Anteil an grünem Strom wesentlich zugenommen haben. Unsere WG hat dann ein gemeinsam genutztes Elektroauto. Möglicherweise gibt es sogar bereits autonome Autos, die woanders mit erneuerbarer Energie betankt werden. Und das Plumpsklo würde ich durch eine Biokomposttoilette ersetzen. Wir müssten an dem Haus eigentlich gar nicht viel anfassen, und die Miete könnte niedrig bleiben.

CLEMENS KUHLEMANN: Zum Vorschlag von Herrn Auer möchte ich doch etwas ergänzen. Ich würde innen

eine massive Wärmedämmfassade von 8, 12 oder 18 cm Dicke anbringen, um die Massivität zu erhöhen und damit einen Beitrag zur Kühlung zu leisten. Denn 2050 wird Kühlen und nicht Heizen das große Thema sein.

OLIVER RÜHR: Ich würde zunächst untersuchen, ob die Substanz des Gebäudes in Ordnung ist, und dann daraus die nötigen Maßnahmen ableiten – also zum Beispiel die Fugen dicht machen oder die oberste Geschossdecke dämmen. Was die Heizung betrifft, könnte eine Infrarotheizung eine Möglichkeit sein. Kohle schleppen möchten wir sicher nicht.

AXEL GEDASCHKO: Dann steht einem munteren WG-Leben ja nichts im Wege. Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Diskussion. —

KOOPERATIONSPROJEKT IN MÜLHEIM

Freiraum und Sicherheit für Menschen mit Handicap

Werden junge Menschen mit Unterstützungsbedarf oder Handicap erwachsen, gilt es auch für sie, ein Gleichgewicht zwischen der Nähe zu Eltern und dem Wunsch nach einem selbstständigen Leben zu finden. Daher sind inklusive Wohnprojekte für sie oft reizvoll.



Spielende Kinder an der Versickerungsfläche. In der Mitte der modernisierte ehemalige Schulbau, links der Wohnungsneubau und rechts die Gemeinschaftsräume und Beratungsbüros der Lebenshilfe

Mit der Frage, wie sie ihre künftige Wohnsituation gestalten möchte, hatte sich – wie viele andere Jugendliche – auch Carina Degen auseinanderzusetzen: Die heute 23-Jährige hat von Geburt an eine starke Spastik und ist daher auf einen Rollstuhl und Unterstützung angewiesen. Mit dem Erwachsenenalter wuchs auch bei ihr der Wunsch, das Leben unabhängig von den Eltern zu gestalten. Sie hatte zuerst eine integrative Grundschule und im Anschluss die integrative Realschule besucht – und das Glück, gemeinsam mit ihrer Mutter überlegen zu können, wie es danach weitergehen sollte. „Seite an Seite mit nicht-gehandicapten Menschen zu leben, ist für mich deswegen völlig normal. So wollte ich es auch haben, wenn ich in meine eigene Wohnung ziehe“, erzählt die Mülheimerin.

Daher kam für sie ein Platz in einem Wohnheim für gehandicapte Menschen nicht in Frage. Carinas Mutter, Beatrix Reißland-Degen, erkannte das: „Meine Tochter wollte unabhängiger werden und ich wollte es unterstützen. Wir wollten zusammen die Weichen dafür stellen, dass Carina auch dann ein selbstbestimmtes Leben führen kann, wenn ich nicht mehr so fit bin.“

Hilfe zur Selbsthilfe

Im Verlauf ihrer Suche konnten Mutter und Tochter feststellen, dass nicht nur sie diese Diskussion führen: Werden Kinder mit Handicap erwachsen, dann wird in vielen Familien Ähnliches besprochen. Es zeigte sich: Es ist für Menschen, die Unterstützung brauchen, nicht einfach, das richtige Gleichgewicht aus einer guten Betreuung und dem nötigen Freiraum herzustellen. Insbesondere dann, wenn für sie Inklusion und gesellschaftliche Teilhabe einen hohen Stellenwert haben.

In Mülheim an der Ruhr haben Betroffene einen Weg gesucht und gefunden und sich im Verein „Wohnhof Fünfte e. V.“ zusammengeschlossen. Ihr Ziel war ein gemeinsames Wohnprojekt. „Gesellschaftliche Teilhabe sollte etwas ganz Normales sein“, sagt die Vorsitzende Angelika Schlüter. „Wir wollen diesen Gedanken des normalen Miteinanders in einer engen Nachbarschaft verwirklichen.“



Andreas Winkler

Pressesprecher
Mülheimer
Wohnungsbau eG
MÜLHEIM AN DER
RUHR



Carina Degen (vorne) und ihre Mutter Beatrix Reißland-Degen (l.) mit den neuen Nachbarn am Wohnhof Fünfte

Erfahrung mit ähnlichen Projekten

Jedoch galt es erst einmal, eine passende Immobilie zu finden. Der Verein war schließlich bei der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) erfolgreich. Am Fünfter Weg modernisierte die MWB den Altbau einer ehemaligen Grundschule. Darin konnten elf Wohnungen entstehen. Daneben errichtete die MWB einen Neubau mit 22 Wohnungen entlang der Kurt-Gies-Straße. Ergänzt wurde das Projekt, das in hervorragender Lage und nah am historischen Ortskern des Stadtteils Mülheim-Heißen liegt, durch Gemeinschaftsräume und ein großes Außengelände mit hohem Aufenthaltswert.

Der Wohnhof Fünfte ist nicht das einzige Projekt dieser Art, das die Genossenschaft verwirklicht hat. Tatsächlich hat sich die Genossenschaft inzwischen einen Namen gemacht als Adresse für Gruppen und Vereine, die ein Projekt etwa generationenübergreifend, in besonders verbundener Nachbarschaft oder gezielt für die Bedürfnisse von Senioren realisieren wollen und ein kompetentes Wohnungsunternehmen als Partner suchen. MWB-Vorstandsvorsitzender Frank Esser ist von derartigen Projekten überzeugt: „Durch die enge Abstimmung mit den zukünftigen Bewohnern sind sie zwar einerseits aufwändiger, andererseits passen sie durch den partizipativen Grundgedanken sehr gut zu unserer Genossenschaft. Wenn entsprechende Gruppen auf uns zukommen, dann sind wir ihren Vorstellungen gegenüber aufgeschlossen.“ Es sei jedoch wichtig, dass sich Grup- >

pen oder Vereine, die sich an seine Genossenschaft wenden, bereits konstituiert hätten. Esser: „Die Vorstellungen gehen da anfangs oft weit auseinander und es gibt unter Gruppenmitgliedern immer wieder Klärungsbedarf.“

Dass die Abstimmung bei alternativen Wohnprojekten mehr Aufwand verursacht, bestätigt auch MWB-Planungsleiter Carsten Czaika. Er blickt auf das Projekt Wohnhof Fünfte zurück und betont: „Die Vertreter des Vereins Wohnhof Fünfte saßen von Beginn in monatlichen Abstimmungsrunden mit am Tisch. Sie entschieden so über die Grundrisse, die Aufteilung des Geländes und viele weitere Details mit.“ Die Zusammenarbeit sei sehr kooperativ gewesen und habe gut geklappt, doch „natürlich muss man als Baufachmann auch einmal bremsen und darauf hinweisen, welche Vorstellungen realistisch sind, und welche eben nicht“.

Modernisierung und Neubau

7,3 Mio. € investierte die Genossenschaft letztlich in die Modernisierung und den Neubau. Nach einer Bauzeit von zwei Jahren erfolgte die Fertigstellung im Herbst 2019. Der Wohnhof Fünfte ist für alle Beteiligten eine Erfolgsgeschichte: Alle Wohnungen sind vermietet, das Miteinander beginnt sich zu entfalten.

Und wie ist das Zusammenleben mit den nicht gehandicapten Nachbarn? Für die Erzieherin Meike Gaik war der Gedanke der Inklusion ohnehin selbst-



Schlüsselübergabe im September 2019:
Der Bauprozess geht seinem Ende entgegen,
das Zusammenleben beginnt

verständlich und über sie kam auch ihr Lebensgefährte Stephan Haufe mit dem Thema in Kontakt. Er sagt: „Inklusion und generationenübergreifendes Miteinander sind uns wichtig. Wir wollen, dass unser Sohn Max diese Dinge ganz selbstverständlich erlebt. Er kann hier außerdem in einer sicheren Umgebung aufwachsen, in der sich die Nachbarn kennen und füreinander da sind.“ Auch Sohn Tom aus erster Ehe mache so neue Erfahrungen, wenn er zu Besuch im Wohnhof Fünfte ist.

Neue Erfahrungen sammeln bei einem derartigen Projekt ohnehin alle Seiten – auch der Bauherr. Immer wieder habe es selbst für erfahrene Ingenieure und Architekten neue Aspekte und Herausforderungen gegeben. Mit Blick auf Rollstuhlfahrer erklärt Planungsleiter Czaika: „Einige technische Möglichkeiten, wie etwa die leichtgängige Öffnungsmöglichkeit von Brandschutztüren, wurden dann individuell besprochen und mittels moderner technischer Möglichkeiten umgesetzt.“

Für Carina Degen war es zunächst nicht einfach, sich umzugewöhnen. „Ich habe immer noch ab und zu Heimweh“, erzählt sie. „Andererseits bin ich mit meinen neuen Nachbarn schnell ins Gespräch gekommen. Mit denen, die auch ein Handicap haben, hat es aber erstaunlicherweise länger gedauert.“ Die Umgewöhnung falle ihr zwar nicht leicht, doch diese werde durch das vor Ort vorhandene Betreuungsangebot vereinfacht. Denn zum Konzept des Wohnhofs gehört auch ein Büro der Lebenshilfe Mülheim an der Ruhr, die Carina und andere Bewohner mit Handicap unterstützen. Carina Degen fühlt sich in ihrem neuen Zuhause heute sehr wohl. Ihre Mutter ist weiterhin für sie da. Dank des Umzuges in den Wohnhof ist der Freiraum für beide größer geworden.



Luftbild aus dem Juli 2018: Baufeld mit Altbau und Baustelle
des Wohnungsneubaus



Am 28. und 29. Oktober in Hamburg
die 6. DW-WERKSTATT zum Thema:

Zukunftsfähiges Planen und Bauen

digital – nachhaltig – bezahlbar

www.dw-werkstatt.de



Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diewohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von

Die
Wohnungswirtschaft
DW

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland
GdW

WOHNEN IM DENKMAL

Ein Schmuckstück in der Nuhnenvorstadt

Jahrelang war die 1928 errichtete Wohnanlage „Deutsches Heim“ in Frankfurt (Oder) ein Problemfall: hoher Leerstand, schlechte Bausubstanz, enormer Investitionsbedarf. Dann wagte die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH die Sanierung – und schuf ein preisgekröntes Schmuckstück.

Vor knapp hundert Jahren entschied sich die Stadt Frankfurt (Oder) zu einem mutigen Schritt. Sie beauftragte den aus der Schweiz stammenden Architekten und Stadtplaner Hans Bernoulli, einen Masterplan für die westlich der Innenstadt gelegene Nuhnenvorstadt zu entwerfen. Bernoulli konzipierte ein Geflecht aus Straßen und öffentlichen Plätzen und legte damit den Grundstein für die Wohnanlage, welche die Baugenossenschaft „Deutsches Heim“ 1927/28 dort errichtete: ein aus mehreren Gebäuden bestehendes Ensemble mit einem großzügigen Innenhof, das, typisch für den damaligen Städtebau, einen Kontrapunkt zu den beengten Gründerzeitquartieren setzte und auch Menschen mit weniger Geld eine hohe Wohnqualität versprach.



Der großzügige Innenhof lädt nicht nur zum Entspannen ein, sondern bietet auch Platz für elf Autostellplätze



Christian Hunziker
freier
Immobilienjournalist
BERLIN

Gut 90 Jahre später lässt die an der August-Bebel- und der Maxim-Gorki-Straße gelegene Wohnanlage „Deutsches Heim“ wieder erahnen, welches Privileg es in der krisengeschüttelten Zwischenkriegszeit bedeutet haben muss, dort zu wohnen. Über einem Hauseingang in der August-Bebel-Straße 29 erstrahlt der expressionistisch gestaltete Fries mit dem Schriftzug „Deutsches Heim“ in neuem Glanz. Die Treppenhäuser haben wieder ihre ursprünglichen Farben erhalten, die Holzkastendoppelfenster sind aufgearbei-

tet, und der denkmalgerecht wiederhergestellte Hof bietet Platz zum Spielen und Ausruhen. Und natürlich wird auch wieder gewohnt: 51 Ein- bis Fünfstückerwohnungen hat die heutige Eigentümerin, die kommunale Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (Wowi), in dem Baudenkmal geschaffen.

Aus Sicht der Fachleute ist das Ergebnis überzeugend: Für die Sanierung erhielt die Wowi eine Anerkennung beim Brandenburgischen Denkmalpreis 2019, sie wurde für den Brandenburgischen Baukulturpreis 2019 nominiert, und sie schaffte es auf die Shortlist für den Deutschen Bauherrenpreis 2020 (Kategorie Modernisierung/Umbau). Der brandenburgische Landeskonservator Prof. Dr. Thomas Drachenberg lobt: „Dass diese Wohnanlage des Architekten Otto Peter heute wieder in sattem Grün erstrahlt, ihr mit Pergolen eingefasster Innenhof zum Verweilen einlädt und so an die große Zeit der Frank-



Errichtet wurde die Wohnanlage in der Nuhnenvorstadt 1928 von der Baugenossenschaft „Deutsches Heim“

weiter Stadtentwicklung und des genossenschaftlichen Reformwohnungsbaus mit seinen Qualitäten anschließt, ist das Verdienst von Heine Reichold Architekten und der Bauherrin.“

Durchschnittsmiete: 7,50 €/m²

Der Weg dahin war allerdings nicht einfach. Denn schon bevor 2015 die letzten vier Mieter ausgezogen waren, hatte die Wohnanlage jahrelang weitgehend leergestanden. Zudem war die Substanz der mit einfachen Mitteln errichteten Gebäude schwer angeschlagen. Und schließlich motiviert der Wohnungsmarkt

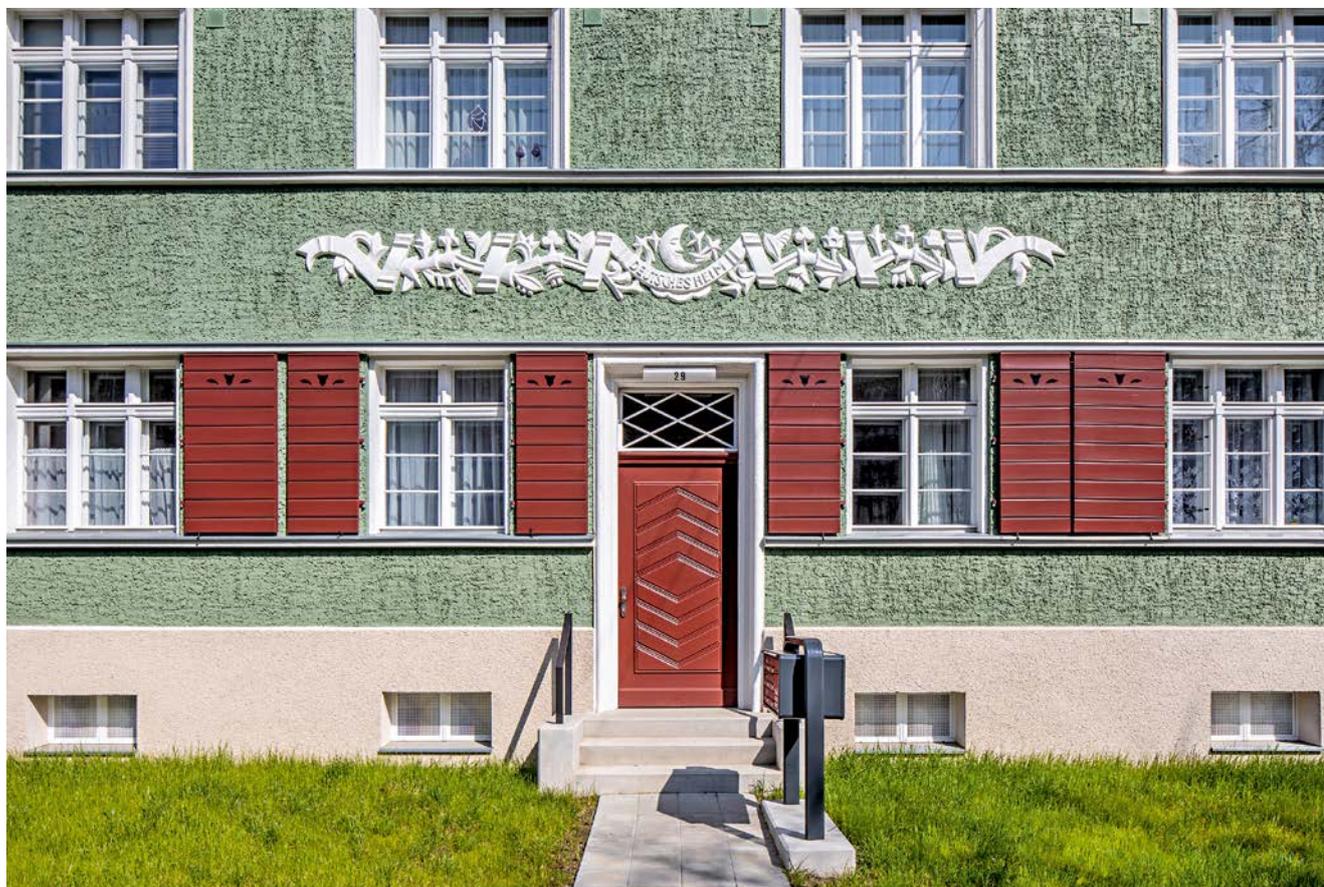
in der heutigen Grenzstadt – der Leerstand lag nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) 2018 bei 7,2 % – nicht unbedingt zu mutigen Investitionsentscheidungen.

Trotzdem wagte die Wowi den Schritt – und wurde belohnt: Die Anlage ist heute vollvermietet, wobei die durchschnittliche Kaltmiete 7,50 €/m² beträgt. „Rund 80 % der Wohnungen konnten durch unsere Kolleginnen quasi vom Reißbrett aus während der Bauphase vermietet werden“, berichtet Pressesprecherin Franziska Wegner. Schwer gefallen sei lediglich die Vermietung der 129 m² großen Fünfraumwohnung, für die sich eine Miete von 5,95 €/m² durchsetzen ließ.

„Annäherungs- und Lernprozess“

Allerdings dauerte es mehr als vier Jahre bis zum Abschluss des Sanierungsprojekts. In dieser Zeit „vollzog sich ein Annäherungs- und Lernprozess bei allen Beteiligten“, wie sich Landeskonservator Drachenberg anlässlich der Vergabe der Anerkennung beim Brandenburgischen Denkmalpflegepreis ausdrückte.

Dabei war dieser Prozess alles andere als konfliktfrei. Insbesondere die Fensterfrage sorgte für heftige Kontroversen. „Unsere Kollegen haben >



Kulturhistorisch besonders bedeutsam ist der expressionistisch gestaltete Fries mit dem Schriftzug „Deutsches Heim“ aus dem Entstehungsjahr 1928

sehr dafür gekämpft, die alten Kastendoppelfenster gegen moderne Holz-Iso-Fenster auszutauschen“, sagt Franziska Wegner. Damit konnten sie sich nicht durchsetzen, obwohl nach Ansicht der Wohnungswirtschaftler mehrere Argumente für diese Lösung sprachen. Insbesondere hätte die Erneuerung der Fenster eine der wenigen Möglichkeiten bedeutet, einen Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten – wegen des Denkmalschutz-Status durften die Fassaden nicht gedämmt werden. Zudem war die Aufarbeitung gut zwei Drittel teurer, als es die Herstellung neuer Fenster gewesen wäre, und auch die Bauzeit verlängerte sich durch die aufwendige Überarbeitung erheblich. Das von den Denkmalpflegern vorgebrachte Argument, die einheitliche Gestaltung der gesamten Wohnanlage müsse gewahrt bleiben, traf nach Ansicht der Wowi ohnehin nicht zu, da bereits 1998 in einem Teilbereich des Ensembles die Fenster ausgetauscht worden waren.

Bei anderen Punkten konnten sich das Unternehmen und die Denkmalschutzbehörde leichter einigen. „An den Häusern Maxim-Gorki-Straße 2 und 3 durften Balkone angebaut werden“, nennt Wowi-Geschäftsführer Jan Eckardt ein Beispiel und lobt die „gute Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalpflegebehörde“. Diese trug auch den Wunsch mit, die Wohnungseingangstüren zeitgemäß zu erneuern und die Grundrisse zu verändern. Dabei legten die Planer des in Lichtenstein ansässigen Büros Heine Reichold Architekten auch Einheiten zusammen. Lediglich in



Architektonische Details wie die horizontalen Bänder wurden sorgfältig wiederhergestellt



Typisch für die Fassade der Wohnanlage ist der grüne Reibeputz

den Häusern August-Bebel-Straße 29 und 32 blieben die Grundrisse weitestgehend im Original erhalten.

Diskussionen gab es um die Gestaltung des großzügigen Hofes. Weil die Denkmalpfleger die ursprünglich von den Architekten geplante modernere Gestaltung ablehnten, wurde der Innenhof nach historischem Vorbild inklusive der Pergolen im Hofeingangsbereich gestaltet. Problemlos möglich war hingegen die Schaffung von elf Autostellplätzen.

Günstiger als ein Neubau

Insgesamt ließ sich die Wowi ihr Vorzeigeprojekt 7,5 Mio. € kosten. An Fördermitteln flossen 80.000 € aus dem Programm „Denkmalhilfe im Land Brandenburg 2017“; diese kamen der Fassaden- und Dachsanierung zugute, wobei der entsprechende denkmalpflegerische Mehraufwand nach Angaben der Wowi knapp 240.000 € betrug. In der Summe kam das Sanierungsprojekt damit auf 1.778 €/m² Wohnfläche (KG 300 + 400) zu stehen.

Dass die Kosten damit deutlich unter denen für einen vergleichbaren Neubau lagen, hob die Jury des Deutschen Bauherrenpreises 2020 hervor. Preisträger wurden die Frankfurter letztlich zwar nicht; aber die Jury lobte, die Wowi habe es bei dem zum



Luftaufnahme des Wohnblocks: die Häuser Maxim-Gorki-Straße 1 und 2 (oben links) sind Ersatzneubauten aus dem Jahr 1964



Die Treppenhäuser erstrahlen wieder in den originalen Farben der 1920er Jahre

Bauherrenpreis nominierten Projekt geschafft, „mit großer Authentizität den ursprünglichen Charakter der 1920er Jahre zu erhalten“. Das schätzen auch die neuen Mieter: Es sei gelungen, einen guten Bewohnermix zu schaffen, berichtet Wowi-Pressesprecherin Franziska Wegner von einem Mieterstammtisch: „Und die einhellige Meinung war: schöne, moderne Wohnungen in toller Lage!“

Weitere Informationen: www.wowi-ffo.de

Belebung für die Große Scharrnstraße

Nicht nur das kommunale Unternehmen Wowi, sondern auch die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG (Wohnbau) hat in der brandenburgischen Grenzstadt ein bemerkenswertes Sanierungsprojekt abgeschlossen. In dem (nicht unter Denkmalschutz stehenden) Gebäude Große Scharrnstraße 14a schuf sie 19 barrierefreie Wohnungen, die alle über einen Balkon oder eine Dachterrasse verfügen. Dabei nahm die Genossenschaft weitgehende Grundrissanpassungen vor: Wo vorher ausschließlich Einzimmerappartements mit 27 m² Wohnfläche vorhanden waren, steht jetzt eine breite Palette von Ein- bis Vierraumwohnungen zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen (unter anderem ein Restaurant) angesiedelt.

Die als Fußgängerzone gestaltete Große Scharrnstraße liegt in der Innenstadt und gilt als wichtiges Zeugnis des DDR-Städtebaus. Nach Angaben der Wohnbau Frankfurt hat sie „eine besondere städtebauliche und kulturgeschichtliche Bedeutung“.

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGS- WIRTSCHAFT



Haufe axera

Kann heute schon morgen.

Die Cloud-ERP für die Wohnungswirtschaft. Jetzt informieren unter www.axera.de/die-cloud-erp

SMART METERING

Die Zukunft der Messdienstleister

Im Zuge des Smart-Meter-Rollouts werden Wohnungsunternehmen indirekt auch mit Themen wie Datensicherheit, neue Dienstleistungen und den Angeboten ihrer Messdienstleister konfrontiert. Welcher Messdienstleister hat das richtige Angebot für die Zukunft?

Dass man mit Messdienstleistungen gutes Geld verdienen kann, wissen nicht nur die großen und mittleren Messdienstleister im Land. Großvermieter wie Vonovia unterhalten eigene Dienstleister und wickeln von der Messung bis zur Abrechnung alles selbst ab. Für kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen lohnt sich dies kaum, da das Know-how komplex und die behördlichen Hürden hoch sind.

Im Zuge des Smart-Meter-Rollouts (siehe DW 04/2020, S. 26 ff.) stellt sich für diese Unternehmen die Frage, ob sie mit dem richtigen Messdienstleister kooperieren. Der Rollout betrifft zwar die Stromverbräuche, die in aller Regel eine Sache zwischen Mietern und Stromversorgern sind. Aber er zeigt auch auf, was auf den Wärmemarkt zukommt. Die Energieeffizienzrichtlinie der EU (EED) verlangt schon ab Herbst dieses Jahres, dass Mieter und Kunden – sofern möglich – halbjährlich über ihre Wärmeverbräuche informiert werden. Ab 2022 sollen alle Bewohner eines Mehrfamilienhauses, die bereits mit fernauslesbaren Geräten ausgerüstet sind, sogar monatlich informiert werden. Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das noch in diesem Jahr in Kraft treten soll, regelt zudem die Heizkostenverordnung neu.

Letztlich kommen diese rechtlichen Regelungen den Deutschen entgegen. Zwei Drittel wünschen sich



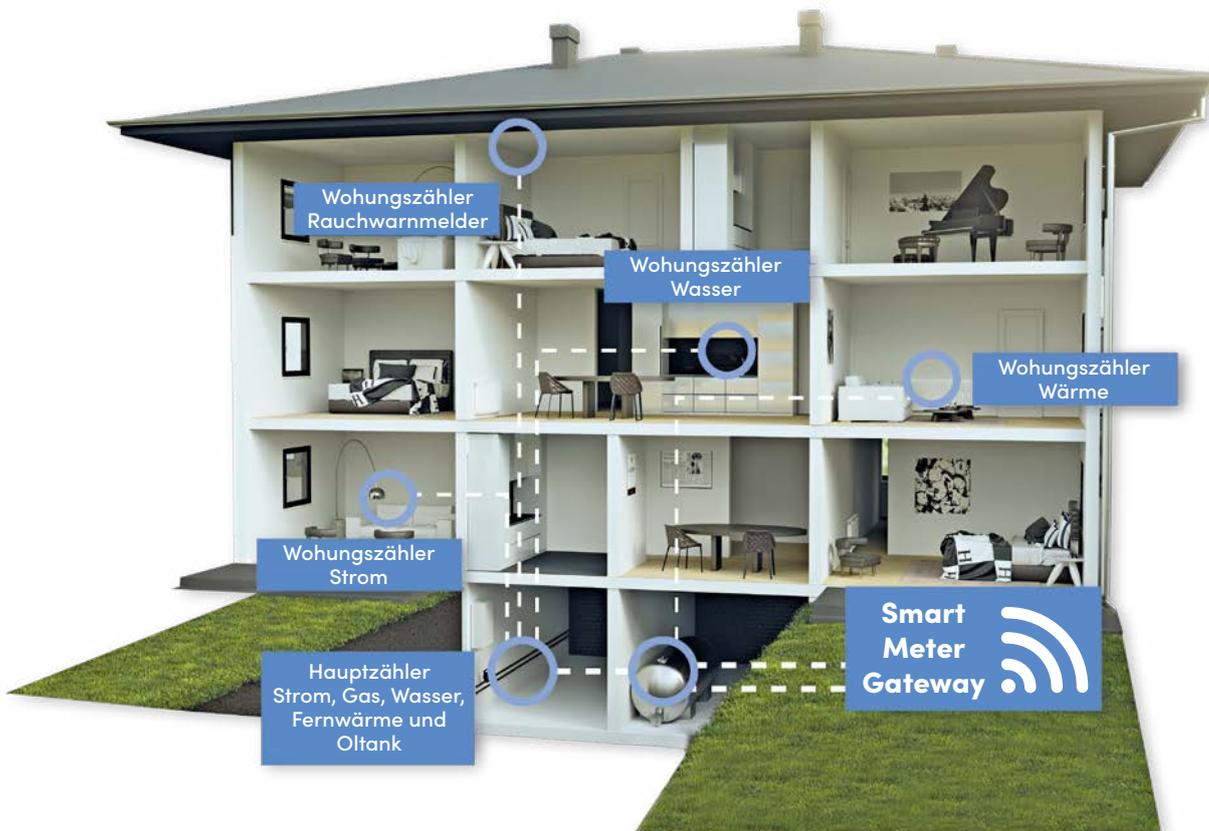
Frank Urbansky

freier Journalist
LEIPZIG

nämlich eine häufigere Information über die Verbräuche. Das ermittelte eine Studie von YouGov im Auftrag des Messdienstleisters Ista. „Die Energiepreise steigen und der Klimawandel wird spürbar. Da ist es verständlich, dass viele Menschen ihren Heizverbrauch besser im Blick haben möchten, um Kosten zu sparen und das Klima zu schützen“, erklärt Thomas Zinnöcker, Geschäftsführer von Ista. „Zurzeit entwickeln wir für unsere Kunden eine digitale Anwendung, die alle Anforderungen der neuen europäischen Energieeffizienzrichtlinie erfüllt und nutzerfreundlich über den Verbrauch informiert. Dies geschieht auf Basis unserer bewährten Funktechnologie, die die meisten unserer Kunden bereits nutzen.“

Informierte Verbraucher sind sparsamer

Dem liegt die Hoffnung zugrunde, dass Verbraucher, die häufiger und besser informiert werden, auch bewusster mit Energie umgehen. Im Wohnungsbereich könnten dadurch Einsparungen von durchschnittlich 10 % erzielt werden. Das ermittelte die Energieagentur Dena. Technisch lassen sich alle rechtlichen Forderungen schon heute umsetzen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Messdienstleister auf Funktechnologie setzt. Dies kann auch über ein Open-Metering-System der vierten Generation (OMS 4) geschehen. „Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das: Wenn es um die Investition in eine bestimmte Produktfamilie geht, kann der entsprechende Hersteller frei gewählt werden“, so Katharina Bathe-Metzler von Techem.



Alle Komponenten einer Immobilie lassen sich mittels Smart Metering digital erfassen, fernauslesen und optimieren

Auch Wasser oder Müll digital erfassen

Wenn Messeinrichtungen auf der Grundlage solcher Standards einmal implementiert sind, können auch alle anderen Verbrauchsmedien wie Wasser und sogar die Müllentsorgung erfasst werden. Das eröffnet nicht nur der Wohnungswirtschaft neue Perspektiven, sondern auch den Messdienstleistern.

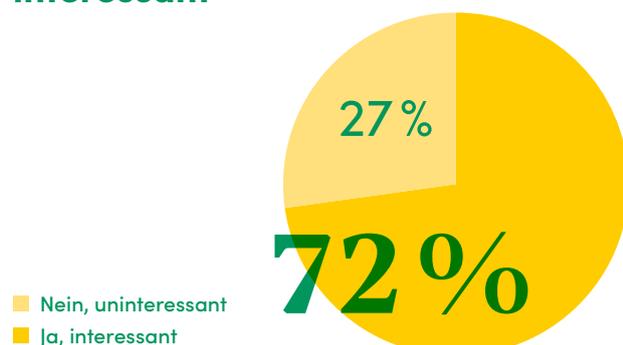
Hinzu kommt, dass das klassische Geschäft, die Messung der energetischen Versorgung und deren Verteilung in einer Wohnimmobilie, in Zukunft deutlich komplexer wird. In der Energieerzeugung werden Photovoltaik und erneuerbare Wärmequellen wie Solarthermie und Wärmepumpen hinzukommen. Bei der Verteilung müssen etwa Ladestationen für E-Mobile eingebunden werden. Mithilfe einer komplett digitalisierten Messinfrastruktur ist dies, auch bezogen auf die effiziente Steuerung solcher Systeme, kein Problem – mit den derzeit dominierenden auf manueller Erfassung beruhenden Systemen ist es jedoch nahezu unmöglich. Auch das Einbinden einzelner Wohnimmobilien in die energetische Steuerung ganzer Quartiere ist nur so zu bewerkstelligen. Hier stehen mit dem Long Range Wide Area Network (LoRaWAN) und dem Narrowband IoT (NB-IoT) zwei Optionen zur Verfügung, um die verschiedenen, intelligent gemessenen und gesteuerten Gebäude zusammenzuschließen und energieeffizient zu verwalten.

Aufgrund der Komplexität verlassen sich auch größere Wohnungsunternehmen lieber auf Messdienstleister, wenn es um die allererste Stufe der Digitalisierung, nämlich das intelligente Messen der

Daten, geht. Allerdings könnten mit dem Smart-Meter-Rollout auch die Messdienstleister überflüssig werden. Sie müssen sich neu erfinden, wenngleich ihr Kerngeschäft, die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heizwärme und Wasser, erhalten bleibt. Einige Messdienstleister erweitern bereits ihr Geschäftsfeld, wie etwa Ista mit seiner Beteiligung am Berliner Unternehmen Facilioo, das sich mit digitaler Immobilienverwaltung befasst.

„Entscheidend für eine qualitativ hochwertige Abrechnung bleiben neben prozessuellem Know-how auch technische Expertise und die aktuellen rechtlichen Kenntnisse“, so Oliver Geer, Techni- >

Über zwei Drittel der Deutschen finden eine monatliche Info über die Heizkosten interessant





Auch das Selbstablesen wird durch eine weitgehende Digitalisierung der Verbrauchsmessung überflüssig

scher Geschäftsführer von Brunata-Metrona. Der Aufwand dafür übersteige das, was die Mehrzahl der Verwalter leisten könne und wolle. „Der Bestand in der Wohnungswirtschaft wird noch über Jahrzehnte Wärme, Gas, Wasser und Strom verbrauchen, was eine verbrauchsabhängige Abrechnung nötig macht“, bestätigt Frank Peters von Minol. Allerdings werde sich das klassische Geschäft insbesondere durch die Funklösungen ändern.

Kein Missbrauch der Marktstellung

All das gilt es bei der Wahl eines Messdienstleisters zu durchdenken. Dabei ist der Markt sehr ungleich strukturiert. Nötig sind fundiertes Wissen über Heizleistungen, Wärmeübergangswerte, Abtrennungsvorverfahren, Schätzungen und Verteilerschlüssel – am Markt gibt es nur wenige Unternehmen mit dieser umfassenden Erfahrung.

Die zwei größten Messdienstleister, Techem und Ista, teilen sich bis zu 60 % des Marktes auf, so eine Schätzung des Bundes der Energieverbraucher. Nimmt man Brunata-Metrona und Minol dazu, kommen die vier auf bis zu 80 %. Ein Missbrauch dieser Marktstellung war bisher, auch durch das Bundeskartellamt, nicht feststellbar. Die Behörde regte in einer Sektoruntersuchung jedoch mehr Transparenz bei der Preisgestaltung an – die Digitalisierung des Messens kommt dem entgegen.

Die höhere Transparenz gegenüber den Kunden könnte wiederum in mehrfacher Hinsicht auf die Energieeffizienz einwirken. Denn zum einen könnten sich die Kunden, wie schon beschrieben, energiesparender verhalten, wenn sie regelmäßig über ihre Verbrauchsdaten informiert werden. Zum anderen lässt sich eine Immobilie digital deutlich effizienter steuern, etwa durch automatisierte Beleuchtungsregelungen in den Fluren oder im Keller, aber auch bei der Heizung, die etwa dank des Meterings auf die aktuellen Außentemperaturen reagieren kann. Das kann wiederum zu optimierten Energiebezügen im Einkauf führen – oder aber im Verkauf, wenn genügend eigene Erzeugungskapazitäten an dem Wohngebäude installiert sind. All das muss gemessen, bewertet und abgerechnet werden.

Allerdings droht den Messdienstleistern trotz dieser Neuorientierung noch eine ganz andere Gefahr. Wohnungsunternehmen wie die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, aber auch kleinere wie die Cottbuser eG Wohnen 1902, setzen auf den Passivhausstandard. Entsprechend errichtete Gebäude verbrauchen so wenig Energie (15 kWh pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche), dass sich das Messen durch einen externen Dienstleister nicht mehr lohnt. Zwar sieht das GEG auch für die Zukunft nur den KfW-70-Standard (70 bis 80 kWh pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche) vor, doch die Pioniere der Branche denken weiter – und mit der Zeit werden alle mitziehen. Denn geringe Energiekosten und damit Nebenkosten sind ein zugkräftiges Argument für die Vermietung.

Schutz der Daten sicherstellen

Bei alledem spielt die Sicherheit der Daten eine große, in Deutschland schon dominante Rolle. Unbegründet ist dies nicht: Mitte Mai wurden die Technischen Werke Ludwigshafen, ein Energie- und Wasserversorger, gehackt und die erbeuteten Kundendaten teilweise veröffentlicht. Bei smart gemessenen Verbräuchen wäre die Datenmenge noch größer und detaillierter – womit sich praktisch der Tagesablauf eines jeden Kunden detailliert nachvollziehen ließe.

Deswegen gilt für die smarten Daten auch ein besonderer Schutz. Ausschlaggebend sind die Technischen Richtlinien und Schutzprofile des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI). Davon lassen sich zehn Punkte ableiten:

1. Erhebung und Nutzung der Daten ist ohne Zustimmung des Verbrauchers nur soweit erlaubt, wie es für energiewirtschaftliche Zwecke erforderlich ist.
2. Die Ablesintervalle sind möglichst datensparsam vorgegeben, sodass keine Rückschlüsse auf das Verhalten der Nutzer gezogen werden können.
3. Die Daten werden nur anonymisiert, pseudonymisiert oder aggregiert übermittelt.
4. Die Daten werden nicht extern verarbeitet, sondern lokal, direkt beim Verbraucher.
5. Die Energiedaten werden an möglichst wenige Stellen übermittelt.
6. Es sind strenge Löschfristen für die Daten vorgegeben.
7. Kommunikations- und Verarbeitungsschritte sind zu jeder Zeit für den Verbraucher einsehbar und nachweisbar.
8. Rechte auf Löschung, Berichtigung und Widerspruch sind einfach durchsetzbar.
9. Die freie Tarifwahl bleibt garantiert.
10. Smart Meter sind von außen nicht frei zugänglich. Eindeutige Profile für den berechtigten Zugang sind definiert.



Die Heizkosten können mit solchen Verteilern digital erfasst werden

Produkte

Holzdesign mit akustischer Qualität



Für eine dreidimensionale Optik und gute Akustik sorgen Vollholzprofile aus sibirischer Lärche

Ein innovatives Design zur effektvollen Decken- und Wandverkleidung im Interieurbereich, für hochwertig veredelte Holzfassaden und Raumteiler – das hat sich die Firma Mocopinus mit ihrem Holzdesign Pinumont als Ziel gesetzt. Das Ulmer Unternehmen hat schallreduzierende Vollholzprofile aus sibirischer Lärche für die Innenraumgestaltung entwickelt, die gestalterische Möglichkeiten und einfache Realisation in einem System aus nur zwei Basisprofilen vereinen. Den Profilen mit einer Micro-Riffelung gelingt es dabei, Decken und Wände mit einer dreidimensionalen Optik zu veredeln und für eine gute Akustik zu sorgen. Auch reflektieren die geriffelten Oberflächen der Profile, die in allen RAL-Farblasuren lieferbar sind, das Licht auf eine besondere Weise und sorgen so für einen Tiefeneffekt.

Weitere Infos: www.mocopinus.com

Hoher Lichtgewinn durch große Dachschiefbefenster

Mehr Licht in Dachgeschosswohnungen – das ist das Ziel eines Produkts, das das Osnabrücker Unternehmen Amelingmeyer Metallbau anbietet. Der Familienbetrieb produziert und vertreibt unter der Marke Lideko hochwertige Dachschiefbefenster, die hauptsächlich bei der Modernisierung von Dachgeschossen eingesetzt werden, für eine hohe Lichtausbeute sorgen und so die in der DIN EN 17037 geforderte Lichtmenge gewährleisten. Die Dachschiefbefenster mit einer Breite von bis zu 3,06 m und Höhe bis zu 2,56 m können nach Herstellerangaben bei Bedarf als Pfosten-Riegel-Konstruktionen zu beliebig langen Lichtbändern kombiniert werden. Neben dem sogenannten „solaren Zugewinn“ – insbesondere in den dunkleren Jahreszeiten – können sich große Dachflächenfenster auch auf den Energieverbrauch auswirken, weil für Licht weniger Strom aufgewendet wird. Bei großen Sonneneinstrahlungen lassen sich die Fenster mit Markisenlösungen kombinieren.

Weitere Infos: www.metallbau-amelingmeyer.de



Große Dachschiefbefenster helfen dabei, die in der DIN EN 17037 geforderte Lichtmenge auch in Dachgeschossen zu erreichen

Komfortabel: Per Handy ins Haus

Die technischen Möglichkeiten sorgen dafür, dass immer mehr komfortable Lösungen für den Zugang in Gebäude entwickelt werden. Einen weiteren Akzent setzt das Unternehmen Kone. Bei der Zutritts- und Informationslösung wird das Smartphone durch seine Bluetooth-Funktion zum digitalen Haustürschlüssel, der zugleich auch einen Aufzug rufen kann. Dieser digitale Schlüssel kann für Familienmitglieder per Handy kopiert werden und ist jederzeit löscherbar. Darüber hinaus dient das Smartphone dem Bewohner als mobile Gegensprechanlage und „digitales Schwarzes Brett“, auf dem er bequem Informationen des Hausverwalters lesen kann.

Weitere Infos: www.kone.com



Smarte Technik ermöglicht mit einem digitalen Schlüssel den Zutritt zum Haus

Mit richtigem Konzept digital durchstarten

Die Corona-Pandemie hat es deutlich gemacht: Je höher der Digitalisierungsgrad eines Unternehmens, desto besser ist die Handlungsfähigkeit. Analyse & Konzepte Immo.consult bietet deshalb eine Webinar-Reihe an, die Wohnungsunternehmen auf ihrem Weg der Digitalisierung begleitet. Die Inhalte der Webinare bauen auf dem „Leitfaden Digitale Agenda“ auf, den das Beratungsunternehmen 2019 im Auftrag des GdW als Arbeitshilfe für die Wohnungswirtschaft erstellt hat. Insgesamt wurden zehn Webinare konzipiert, die pro Teilnahme 65 € kosten.

Weitere Infos: www.analyse-konzepte.de

Markt und Management



#sicherheit: Prominente Gesichter werben für die Kampagne gegen häusliche Gewalt

Deutsche Wohnen unterstützt #sicherheit

Die Deutsche Wohnen SE unterstützt eine bundesweite Kampagne, die sich unter dem Hashtag #sicherheit für die Opfer häuslicher Gewalt stark macht und das Thema aus dem Verborgenen in die Öffentlichkeit tragen will.

Neben der Aufmerksamkeit wirbt die Kampagne zudem um Spendengelder zur Unterstützung der Arbeit von Frauenrechtsorganisationen. Seit Ende Mai positionieren sich dazu bekannte Persönlichkeiten auf Plakaten, in TV- und Radio-Spots sowie Anzeigen. Im Zentrum der #sicherheit-Kampagne steht eine digitale Plattform unter www.sicherheit.org. Die Deutsche Wohnen engagiert sich seit Jahren gegen die immer noch steigende Zahl der Opfer von Gewalt gegen Frauen und deren Kinder und kooperiert mit verschiedenen Trägern, die sich für Frauen in Not einsetzen. So unterstützt sie beispielsweise die Arbeit der Wohnungsvermittlung des Berliner Vereins Hestia e.V.

Stiftungsprofessur für Quartiersentwicklung

Wie, wo und mit wem man wohnt und welche sozialen, ökonomischen und organisationalen Faktoren dies beeinflussen – das sind Fragen, die die soziologische Stadtforschung beschäftigt.

In Zeiten des demografischen Wandels, Zuwanderung und Digitalisierung werden sie immer häufiger auch von Wohnungsunternehmen gestellt. Die EBZ Business School – University of Applied Sciences in Bochum hat darauf reagiert und die neue Professorenstelle „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier“ geschaffen. Die Vonovia SE finanziert die Stiftungsprofessur mit 500.000 € über fünf Jahre. Forschung und Lehre übernimmt seit dem 2. Juni der Stadtsoziologe Dr. Jan Üblacker. Er studierte in Augsburg, Köln und Ankara Soziologie und wurde 2017 zum Thema „Generifizierungsforschung in Deutschland“ am Institut für Soziologie und Sozialpsychologie der Universität zu Köln promoviert. Er freut sich auf den Austausch mit den Studierenden, „denn Wohnraum ist nicht nur als Wirtschaftsgut zu begreifen, sondern auch als soziales Gut.“

VNW baut Webinar-Angebot weiter aus

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hat auf die Corona-Pandemie reagiert und sein digitales Bildungsangebot deutlich ausgebaut. Im Bildungsportal des Verbands gibt es nun auch eine eigene Rubrik für Webinare. Der Zugang zu dem Webinar-Angebot des VNW ist barrierefrei. Alle Webinare sind nach VNW-Darstellung bestens für eine Teilnahme aus dem Büro und aus dem Homeoffice heraus geeignet. Webinare sollen auch nach der Pandemie Bestandteil der Weiterbildung sein und werden aus Sicht des Verbandes als sinnvolle Ergänzung zu den angebotenen Präsenzveranstaltungen gesehen.

41,7 %

beträgt der Frauenanteil in Leitungspositionen bei der Wohnungsgenossenschaft Lipsia und ist damit vergleichsweise hoch. Das Leipziger Unternehmen ist bundesweit eine der wenigen Genossenschaften mit einer weiblichen Doppelspitze im Vorstand.



Dr. Jan Üblacker



Ein Klick und schon ging es los: Von der virtuellen Lobby ausgehend konnten die Teilnehmer durch das Programm navigieren

Mit Volldampf in die digitale Zukunft

Mehr als 600 Teilnehmer waren dabei, als der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. den Wohnzukunftstag am 17. Juni erstmals virtuell stattfinden ließ – 50% mehr als sonst. „Corona hat der Digitalisierung einen Schub verpasst, und der Wohnzukunftstag soll ein Musterbeispiel dafür sein, dass virtuelle Formate funktionieren“, sagte Axel Gedaschko, GdW-Präsident, im Rahmen seiner Begrüßung.

In einer virtuellen „Lobby“ – ein gezeichnetes Faksimile einer typischen Messesituation mit interaktiven Elementen – waren verschiedene Räume wie die Start-up-Area, Messe- und Infostände sowie Panels und Talks nur einen Klick entfernt. Moderierte Live-Formate wechselten sich mit frei verfügbaren vorbereiteten Video-Panels ab. Den Startschuss gaben Dr. Klaus Wiener, Chefvolkswirt des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft sowie der Physiker und Wissenschaftsjournalist Ranga Yogeshwar mit ihren Keynotes. Ebenfalls Teil der Veranstaltung war ein vom Start-up-Accelerator „Hubitation“ organisierter Pitch, bei dem die Teilnehmer per Abstimmung einen Publikumsliebbling küren konnten, was am Ende das Start-up Lumoview für sich entscheiden konnte.

Thematisch drehte sich beim „#WZT2020“ alles rund um die Digitalisierung, aber auch Außenanlagenerhaltung und energetische Sanierung kamen nicht zu kurz. Obwohl alles reibungslos funktionierte, soll der Wohnzukunftstag keine Bildschirmveranstaltung bleiben: „Wir werden immer auch analoges Networking brauchen, um digital zusammenarbeiten zu können“, resümierte Gedaschko am Ende des letzten Live-Panels, das von Katie Gallus moderiert wurde.



„Wir bringen den Wohnungsbau voran. Und die Menschen zueinander.“

Fördern, was NRW bewegt.

Ulrich Brombach und Stefan Zellnig, Vorstände der Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss, schaffen bezahlbaren Wohnraum. Für ein solides finanzielles Fundament sorgt die NRW.BANK mit der Wohnraumförderung des Landes.

Die ganze Geschichte unter:
nrwbank.de/gwg



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Thüringer Verband nimmt Kulturgenossenschaft auf

Premiere beim Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw): Erstmals ist mit der Kulturquartier Schauspielhaus eG eine Kulturgenossenschaft in den Verband aufgenommen worden. 2016 startete die heutige Genossenschaft mit der Idee, dem Erfurter Schauspielhaus wieder Leben einzuhauchen. Aus dem Haus soll wieder ein Ort für Konzerte, Theater, Kinovorführungen, Feste und kulturelle Veranstaltungen werden. Der Plan der Initiatoren ist, dass 1.000 Bürger Anteile zu je 1.000 € an der Genossenschaft erwerben, um das 4.000 m² große Haus, das in direkter Nachbarschaft zum Verbandssitz steht, zu kaufen, umzubauen und es mit neuem Kulturleben zu füllen. Für über 800.000 € sind bereits Anteile gezeichnet. Die Gründung der Genossenschaft wird seit vier Jahren von Experten des vtw für Wirtschaft, Steuern und Recht begleitet. Für den Verband ist eine Kulturgenossenschaft ein neues Gebiet. Dennoch habe er sich für eine Aufnahme entschieden, weil es in Deutschland kaum Kulturgenossenschaften gebe und dementsprechend Prüfungsverbände Mangelware seien. Zudem habe die neue Aufgabe Pioniercharakter, so der vtw.



Ungewöhnlich: Die Kulturquartier Schauspielhaus eG aus Leipzig ist neues Mitglied des vtw



Die Vermietungsgenossenschaft

Hrsg.: GdW, 161 Seiten, ISBN 978-3-648-08302-4

Neu erschienen ist im Haufe Verlag das Fachbuch „Die Vermietungsgenossenschaft“. Das Buch gilt als Standardwerk der wohnungswirtschaftlichen Besteuerungsliteratur und wurde vollständig überarbeitet. Die Autoren beantworten alle rechtlichen und steuerlichen Fragen für Vermietungsgenossenschaften. Sie fassen alle relevanten Fragen und Antworten zusammen und helfen Genossenschaften, ihre Projekte kalkulierbar und nachhaltig rentabel zu machen. Weitere Inhalte sind die Vorhaltung liquider Mittel für die Instandhaltungs- und Investitionsplanung sowie Fragen bei der Gewinnermittlung und zur Gewerbesteuer.

0,5 %

und damit um 3 ct/m² sind 2019 im Durchschnitt die Nettokaltmieten bei den Hamburger VNW-Wohnungsunternehmen angestiegen. Damit liegt der Anstieg auf 6,82 €/m² deutlich unter der allgemeinen Preissteigerungsrate von 1,4 %.

Rheinland-Pfalz stellt Förderprogramm neu auf

Das Land Rheinland-Pfalz hat seit Mai seine Modernisierungsinitiative für bezahlbaren Wohnraum neu aufgestellt. Künftig wird landesweit die Modernisierung von Mietwohnungen mit Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Höhe von bis zu 100 % der Investitionskosten gefördert. Dank eines Tilgungszuschusses müssen zudem 20 % der in Anspruch genommenen Darlehen nicht zurückgezahlt werden. Insgesamt stehen 2020 unter Einbeziehung des Kreditvolumens der ISB etwa 300 Mio. € für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

Howoge übernimmt 215 Wohnungen

Die Berliner Howoge hat einen Wohnkomplex mit 215 Wohnungen und 16 Ladenbeziehungsweise Gewerbeeinheiten in Berlin-Lichtenberg von der Treucon wieder übernommen. 1995 hatten die beiden Unternehmen das Objekt im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags in zwei Bauabschnitten als Maßnahme des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des Landes Berlin errichtet. Ziel der Übernahme ist es, langfristig bezahlbaren Wohnraum und eine Nahversorgung im Dolgensee-Kiez zu sichern. Vor der planmäßigen Rückübertragung am 1. Mai hatte die Treucon umfassende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen und alle Außenanlagen und Freiflächen überarbeitet.

Gemeinsam für den Klimaschutz

Die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) macht Ernst in Sachen Klimaschutz: Das Unternehmen startet mit der Energiezentrale Nord ein Projekt zum ressourcenbewussten Umgang mit Energie. Hierzu werden die nach Verbrauch 32 größten Heizungsanlagen im Bestand der Wohnungsbau-genossenschaft und damit der Energieverbrauch analysiert und optimiert.

Das gemeinsame Projekt ist auf drei Jahre ausgelegt und bereits die zweite Kooperation der beiden Unternehmen. Axel Horn, Vorstandsmitglied beim BVE, initiierte die erneute Zusammenarbeit aufgrund positiver Erfahrungen bei einem Projekt aus dem Jahr 2016.

58.560 €

pro Stunde haben 2019 die sächsischen Wohnungsgenossenschaften nach Angaben des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) in bestehende und neue Gebäude investiert.



Wir machen Sie fit für die EED

Heizkosten-Transparenz von morgen – dank Fernauslesung schon heute. Mit uns erfüllen Sie die technischen Anforderungen der EED für eine unterjährige Verbrauchsdatenerfassung.

Jetzt informieren unter: einfachsmart.ista.de





DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Digitalisierungs- beschleuniger Corona?

Die Corona-Pandemie hat gesellschaftliche wie wirtschaftliche Routinen und Regelwerke auf globaler Ebene drastisch verändert. In einer Phase des radikalen Umbruchs gilt es für die Wohnungswirtschaft, bestehende Prozesse und Strukturen kritisch zu hinterfragen und neu zu denken.

Noch vor wenigen Wochen wäre das Angebot einer Remote-Wohnungsbesichtigung wohl auch bei technikaffinen Wohnungssuchenden auf wenig Gegenliebe gestoßen. Aufgrund der Corona-Pandemie und des temporären Lockdowns mit all seinen Einschränkungen im beruflichen wie privaten Alltag hat sich diese Einstellung binnen kürzester Zeit jedoch grundlegend verändert. Der gesamte Vermietungsprozess und damit das Hauptgeschäft der Wohnungswirtschaft – von der Erstanfrage bis zum Bestandskundenmanagement – wurde quasi über Nacht auf den Kopf gestellt. Innerhalb wie außerhalb des eigenen Unternehmens ist der persönliche Kontakt nur unter strikten gesetzlichen Regularien möglich. Die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern gestaltet sich schwierig. Auch der persönliche Austausch mit den eigenen Mietern leidet unter den Kontaktbeschränkungen, zumindest vorerst. Kleinere wie größere Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Verbände sehen sich vor große Herausforderungen gestellt. Zugleich müssen sie jetzt wegweisende Entscheidungen für die Zukunft treffen.

Birte Hackenjos

Geschäftsführerin
Haufe Group
FREIBURG

Digitalisierung als Hauptaufgabe

Denn die Zeichen der Zeit stehen auf permanenter Veränderung. Das Hier und Jetzt ist geprägt von Unsicherheit, Komplexität und sich stetig wandelnden Marktdynamiken. Und was bereits vor Corona galt, wird aktuell umso dringlicher: Digitale Prozesse müssen konsequent in den Arbeitsalltag integriert werden. Nur so können Unternehmen mit der hohen Geschwindigkeit der aktuellen Entwicklungen mithalten und einschneidenden Ereignissen wie Corona flexibel und nachhaltig begegnen. Die digitale Transformation ist der Schlüssel für Zukunft und damit Erfolg.

Digitalisierung ist aber bei Weitem kein Fremdwort in der Wohnungswirtschaft. Schon länger gibt es vielseitige Initiativen, die das gesamte Spektrum des Mietermanagements neugestalten. Von der digitalen Bewerbungsplattform für potenzielle Mieter und der digitalen Bewerberauskunft über die virtuelle Wohnungsbesichtigung bis hin zum digitalen Mietvertrag ist bereits vieles möglich. In der Praxis längst erprobt ist außerdem die digitale Mieterkommunikation über Apps oder das digitale Brett im Hausflur. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat seinerseits das Kompetenzzentrum Digitalisierung ins Leben gerufen, um Wohnungsunternehmen auf ihrem Weg der digitalen Transformation zu begleiten. Veranstaltungen und branchenspezifische Events werden verstärkt online abgehalten. Dass das funktionieren kann, hat kürzlich der GdW bewiesen, der mit seinem Wohnzukunftstag vor einigen Tagen ein virtuelles Event auf die Beine gestellt hat. Auch etliche Regionalverbände tagen vir-

tuell und in einer Vielzahl der Immobilienunternehmen sind die Mitarbeiter nach wie vor im Homeoffice.

Digitalisierung als Chance

Die Krise führt uns jedoch nicht nur den akuten Bedarf der Digitalisierung vor Augen, sondern verdeutlicht uns zugleich, welche Chancen sich darin verbergen, um Prozesse einfacher, Strukturen effizienter, das Bestandskundenmanagement transparenter und die Kommunikation mit Mietinteressenten vielseitiger zu gestalten. Begleitend zu den aktuellen Notfallmaßnahmen sollte sie deshalb stets Teil der unternehmerischen Agenda sein. Die Chancen, die sich daraus langfristig ergeben, sind immens.

Auch Themen wie Smart City und Smart Home werden künftig weiter an Aufmerksamkeit gewinnen. Neue intelligente Quartierskonzepte können etwa die Müllabfuhr so steuern, dass nur volle Mülltonnen entleert werden. Wohnungsunternehmen und damit auch die Mieter zahlen nur die Entsorgung des tatsächlich anfallenden Mülls und können Kosten einsparen. Auch Ambient-Assisted-Living-Sensoren könnten in einzelnen Wohnungen mehr Zuspruch bekommen, um Senioren auch in Krisenzeiten zu betreuen, wenn sie nicht mehr regelmäßig besucht werden dürfen. Gesetzliche Regelungen wie die Energieeffizienzrichtlinie EED, die ab Oktober dieses Jahres den Einbau von Smart Metern zur Pflicht macht, beschleunigen die Digitalisierung ebenfalls.

Insgesamt betrachtet, verschaffen digitale Elemente der gesamten Branche einen signifikanten Attraktivitätsschub. Mit Mut und Zuversicht kann die Wohnungswirtschaft das Thema somit grundlegend innerhalb der eigenen Agenda verankern und die digitale Transformation im eigenen Unternehmen voranbringen.

„Die digitale Transformation ist der Schlüssel für Zukunft und damit Erfolg.“

Trotz digitaler Transformation den Menschen nicht vergessen

Bei aller Debatte um die digitale Transformation gilt es, sich weiterhin gegenseitig zu unterstützen und füreinander da zu sein. Wir erleben derzeit eine große Solidarität in der gesamten

Branche, deren Erhalt und Fortsetzung trotz und gerade wegen der digitalen Umrüstung unser aller Anliegen sein sollte. So werden Mietausfälle durch Gemeinschaftsfonds aufgefangen und Mieten für von der Krise betroffene Mieter gestundet. Balkonkonzerte hellen die Stimmung jener Mietparteien auf, die entweder freiwillig oder auch unfreiwillig zu Hause bleiben (müssen). Kostenlose Masken werden für Bedürftige verteilt. Nachbarschaftshilfen organisieren Unterstützung wie Einkaufshilfen für die älteren Bewohner. All dies sind positive Beispiele für ein modernes Gesellschaftsbewusstsein, das wir neben der digitalen Transformation nicht aus den Augen verlieren dürfen.

DIGIWOH

Wohnungswirtschaft gründet Kompetenzzentrum Digitalisierung

Über ein Dutzend Wohnungsunternehmen und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben ein Kompetenzzentrum für die Digitalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ins Leben gerufen. Es begleitet den digitalen Transformationsprozess der Branche und stellt entscheidungsrelevante Informationen praxisgerecht zur Verfügung.

Nach intensiven Vorbereitungen verständigten sich die 16 Gründungsinstitutionen (siehe Kasten) am 6. April 2020 auf die Gründung des Vereins „DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft“, der das Kompetenzzentrum tragen wird, und beschlossen unter anderem die künftige Satzung, die Beitragsordnung sowie die Besetzung des Vorstands.

Die Idee eines Kompetenzzentrums war ursprünglich durch parallele, voneinander unabhängige Initiativen mehrerer Wohnungsunternehmen und auf Verbands-ebene entstanden, die in verschiedenen Abstimmungen erfolgreich zusammengeführt wurden.

Digitale Informations- und Austauschplattform

Ab Sommer 2020 wird das Kompetenzzentrum unterschiedliche Plattformangebote zur Information und zum Dialog starten, die auch externe Lösungsanbieter einbinden.

So bietet eine Informationsplattform unter anderem Zugriff auf Bibliotheken, Expertenbeiträge und Studien. Außerdem wird eine Erfahrungsaustausch- und Kooperationsplattform geschaffen, um die Akteure miteinander zu vernetzen und Gespräche zwischen wohnungswirtschaftlichen Verbänden, Wohnungsunternehmen und externen Projektpartnern anzuregen. Vereinsmitglieder werden so unter anderem die Möglichkeit haben, in gemeinsamen virtuellen Arbeitsgruppen aktiv zu werden. Diese Arbeitsgruppen dienen dabei als Keimzelle für neue Projekte in unterschiedlichen Bereichen, wie Energie,



Dr. Claus Wedemeier
Referatsleiter
Digitalisierung
GdW
BERLIN

Finanzwesen und Smart Living. Die Arbeitsergebnisse dieser Gruppen sollen in einer digitalen Wissensdatenbank zur Verfügung stehen.

Forschung und Innovation vernetzen

Wohnungsunternehmen im digitalen Transformationsprozess bietet das Kompetenzzentrum praxisgerechte, anwendungsorientierte und entscheidungsrelevante Informationen. Ein Ziel ist unter anderem die Vernetzung von Forschung und Innovation. Hierzu wird eine „Digitalisierungs-Wissensplattform“ aufgebaut, die – weit über den üblichen Branchenaustausch hinaus – der systematischen Vernetzung von Wissen und Kooperationen in der Wohnungswirtschaft dient.

Um Wohnungsunternehmen bei Bedarf zu unterstützen, fachkundiges externes Know-how auszuwählen, stellt das Kompetenzzentrum darüber hinaus einen geprüften Beraterpool zur Verfügung, der sich mit allen wohnungswirtschaftlichen Themen beschäftigt – unter anderem dem Vermietungsprozess, dem Rechnungsdurchlauf, den Betriebskosten und der Instandhaltung.

Wissenstransfer in der Community

Durch ihre Mitgliedschaft im Kompetenzzentrum erhalten Wohnungsunternehmen Zugang zu praxisrelevantem, branchenspezifischem Wissen über die Digitalisierung. Sie erhalten nicht nur Orientierung in der digitalen Transformation, sondern können vor dem Hintergrund des aktuellen Informationsdschungels ihre Suchkosten reduzieren und von den Erfahrungen anderer Akteure profitieren. Das Kompetenzzentrum unterstützt Wohnungsunternehmen dabei, bundesweit Gleichgesinnte zu finden, die an

ähnlichen Projekten arbeiten beziehungsweise vor ähnlichen Herausforderungen stehen. Es hilft dabei, eigene Positionen zur Digitalisierung zu formulieren sowie Anforderungen an Dienstleister zu artikulieren.

Das Kompetenzzentrum fördert durch ein aktives Community-Management den Wissenstransfer zwischen seinen Mitgliedern, beispielsweise durch Studien, Expertenbeiträge und Lernvideos und für Interaktion wie in Chat-Foren oder über Social Media. Ein sogenannter PropTech-Check bietet darüber hinaus eine Übersicht über existierende PropTechs sowie eine Auswertung ihrer Bedeutung für die Branche. Neben – bereits vereinbarten – digitalen Inhalten von InWIS und EBZ werden auch die Gründungsmitglieder Inhalte in die Plattform einstellen. Ziel ist es, Inhalte aus der gesamten GdW-Verbandsfamilie über die Plattform verfügbar zu machen. Für Nichtmitglieder soll zudem ein eingeschränkter Plattformzugang geschaffen werden.

Der Aufbau des Kompetenzzentrums wird durch einen Fachbeirat der beteiligten Unternehmen sowie durch die Beratungsunternehmen InWIS (Bochum) und Strategion (Osnabrück) begleitet. Die Geschäftsstelle des Vereins wird beim GdW angesiedelt sein.



Leitfaden Digitale Agenda

Eine Orientierung zur Priorisierung von Digitalisierungsinitiativen und zur Entwicklung eines digitalen Fahrplans bietet die GdW-Arbeitshilfe 84 „Leitfaden Digitale Agenda“.

Bestellmöglichkeit: bestellung@gdw.de

DigiWoh

Der Verein „DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft“ besteht aus 16 Gründungsmitgliedern:

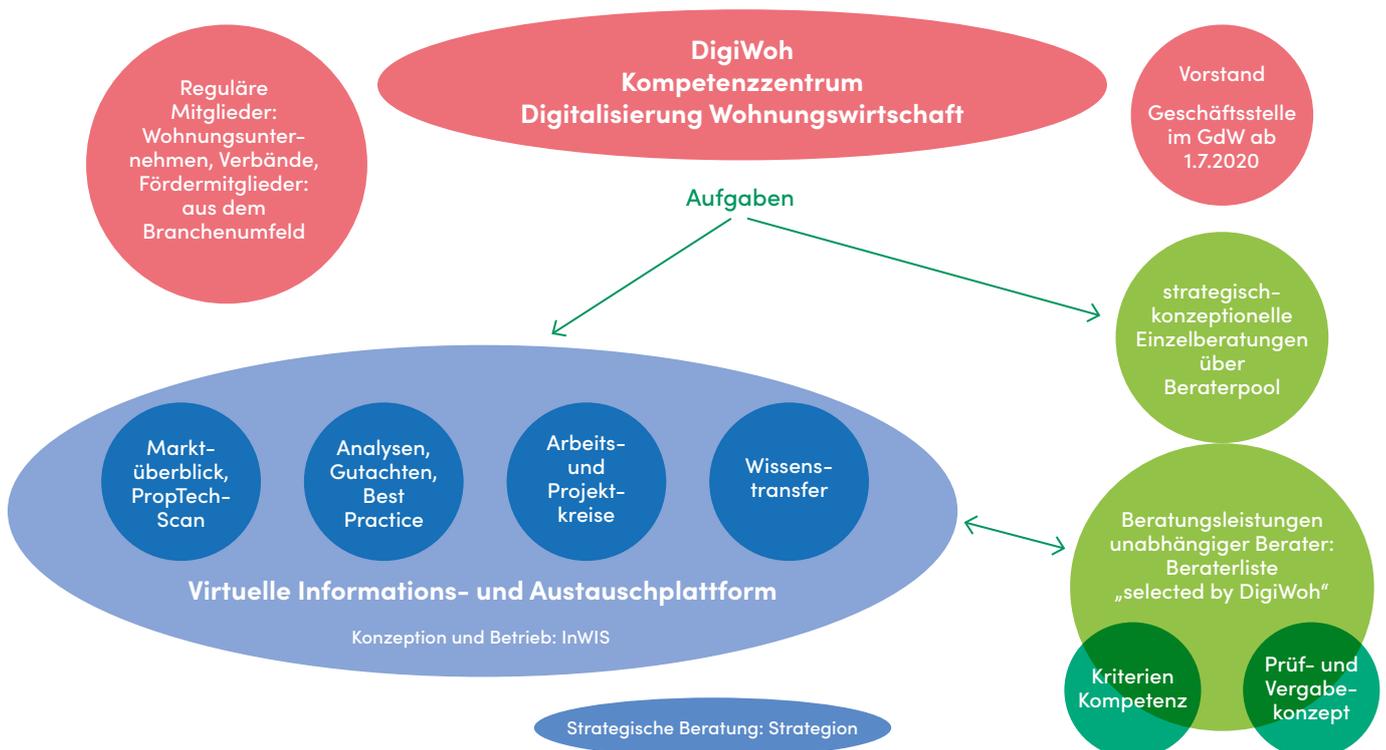
- Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig
- Degewo AG, Berlin
- Deutsche Wohnen Technology GmbH, Berlin
- GAG Immobilien AG, Köln
- GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- Flüwo Bauen Wohnen eG, Stuttgart
- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- HWG eG, Hattingen
- Joseph Stiftung Kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg
- Meravis Immobiliengruppe, Hannover
- Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt/Kassel
- Spar- und Bauverein eG Dortmund
- Stadtbau Würzburg GmbH
- Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
- Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Sandra Wehrmann (Degewo) als Vorsitzende, Alexander Förster (Stadt- und Wohnbau Schweinfurt) sowie Ingeborg Esser (GdW) wurden einstimmig in den Vorstand des Vereins gewählt. Zudem kooptierten die 16 Gründungsmitglieder jeweils einen Vertreter in den Fachbeirat.

Weitere Vereinsmitglieder sind herzlich willkommen. Interessenten für den Verein und für weitere Informationen können sich an alle Vereinsmitglieder und den GdW wenden.

Weitere Informationen: www.gdw.de

Organisationsstruktur und Kernaufgaben



BIG DATA UND DIGITALE TRANSFORMATION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Vom Datenschutz zum Datenschatz

Big Data, Data Mining und Data Analytics sind Themen, die in der Wohnungswirtschaft bisher kaum stattfinden. Die Berliner Wohnungsgesellschaft Stadt und Land hat mit den Wohnungsunternehmen Gesobau und Howoge und den Berliner Verkehrsbetrieben einen Hackathon ausgerichtet, um das zu ändern und die digitale Transformation in der Unternehmenskultur zu verankern.

Die meisten Unternehmen haben viele der Bereiche, die ihnen die höchsten Effizienzgewinne einbringen, inzwischen digitalisiert. In Zukunft geht es aber um mehr: Es geht um die digitale Transformation – ein durch immer neue Technologien ermöglichter Veränderungsprozess innerhalb der Unternehmen, der durch die stetig steigenden Kundenerwartungen getrieben wird.

Datenschutzrechtskonformes Datenmanagement

Eine Schlüsselrolle wird dabei die innovative Nutzung von Daten spielen. Bisher standen mit dem Datenmanagement technische Aspekte im Fokus: Die Erfassung, Strukturierung, Verwaltung, Archivierung und Nutzung von Daten innerhalb einer digitalen Prozesslandschaft, neuerdings auch die orts- und zeitunabhängige Nutzung. Mit der Mitte 2018 in Kraft getretenen DSGVO müssen noch strengere Datenschutzvorschriften beachtet werden als bereits zuvor. Bei der entsprechenden Anpassung kam bei der Stadt und Land die Frage auf, wie der Datenbestand in anonymisierter Form in Bezug zu Fremddaten gesetzt werden kann, um daraus nutzbringende Dienstleistungen für die Mieter abzuleiten. Die Erkenntnis reifte, dass diese Frage ohne fachlichen Input und kreative Impulse von außen schwer zu beantworten war.



Dr. Jens Prinzhorn

Leiter Stabsstelle
Digitalisierungs-
und Innovations-
management
Stadt und Land Wohn-
bauten-Gesellschaft
BERLIN

Hackathon: Ideen spielerisch erzeugen

Um sich diese externe Unterstützung zu erschließen, wurde im Unternehmen die Idee geboren, sich mit Vertretern aus Wissenschaft und Forschung, mit Studierenden und Experten auszutauschen – und das in einem für IT- und Digitalisierungsthemen typischen Format: auf einem Hackathon (siehe Kasten auf Seite 49). Dort werden in einem begrenzten Zeitraum bestehende Datensätze auseinandergenommen und ihre Einzelteile wieder so zusammengesetzt, dass etwas Neues entsteht. Dies geschieht mit dem Anspruch, Mehrwerte zu schaffen, die zuvor nicht unbedingt erkennbar waren, und auf spielerische Art und Weise im Rahmen eines (denk-)sportlichen Wettbewerbs.

Bei der Konzeption des Hackathons wurde klar, dass dieses Format mehr kann, als „nur“ die Frage zu klären, wie die Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bedingungen in Kombination mit Fremddaten verwendet werden können. Denn auch für die Quartiersentwicklung oder die Nutzung von Gemeinschaftsflächen können kreative Methoden wertvolle Ideen generieren. So wurde die ursprünglich hauptsächlich auf Datenschutzkonformität ausgerichtete Aufgabenstellung um die Eröffnung unvoreingenommener Blickwinkel auf die innovative Verwendung und Verknüpfung von Daten erweitert.



Leonie Wendland

Stabsstelle
Digitalisierungs-
und Innovations-
management
Stadt und Land Wohn-
bauten-Gesellschaft
BERLIN



Mit einem Hackathon Mehrwerte generieren: Zusammen mit Wissenschaftlern, Studenten und Mitarbeitern aus Wohnungsunternehmen wurde die anonymisierte Verknüpfung von Unternehmens-, amtlichen und öffentlich zugänglichen Daten erprobt

Unternehmen, Wissenschaftler und Studierende an einem Tisch

Als weitere Unterstützer für den Hackathon konnten die beiden städtischen Wohnungsunternehmen Gesobau AG und Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH gewonnen werden, die sich dazu bereit erklärten, anonymisierte Daten zur Verfügung zu stellen. Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) beschlossen ebenfalls, sich an der kreativen Ideenfindung zu beteiligen und ermöglichten dadurch die Kombination von wohnungswirtschaftlichen Daten mit solchen zum Mobilitätsverhalten. Zusätzlich sollte der Datenbestand der Unternehmen mit öffentlich zugänglichen Daten aus Statistik- und Katasterämtern verknüpft werden. Für die Anonymisierung und technische Aufbereitung der Daten für barrierearme Analysen sorgte das darauf spezialisierte Unternehmen Aircloak. Als Berliner Zentrum für Digitalisierungsforschung übernahm das Einstein Center Digital Future (ECDF)* die wissenschaftliche Begleitung und unterstützte das Vorhaben mit Räumlichkeiten und Teilnehmern.

Mehr Lebensqualität in den Berliner Kiezen und Wohnquartieren

Berlin ist – auch im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten – von einer großen Vielfalt geprägt, die sich quer durch das gesamte Stadtbild zieht und sich im quartiersbezogenen Zusammenleben in den Kiezen widerspiegelt. Der Hackathon hat neue Erkenntnisse für die Sicherung dieses besonderen Charakters eröffnet. Über die Ermittlung von Kor-

relationen der Daten wurden erstmals Möglichkeiten eines datenbasierten Quartiersmanagements sichtbar: An zwei Tagen entstanden sieben Ideen, unter ihnen beispielsweise ein Nutzungskonzept für tagsüber weitgehend verwaiste Parkplätze zum Ausgleich für fehlende Infrastruktur in Großsied-

lungen oder eine Plattform für vernetzte Quartiersinformationen bei der Neubauplanung. Alle sieben Konzepte wurden konsequent aus der Mieterbeziehungswise Nutzerperspektive heraus entwickelt. Die Teilnehmer machten sie durch Mockups, also Modelle oder Visualisierungen, erlebbar – ein Verfahren aus dem User-Centered-Design (nutzerorientierte Gestaltung), das man im Gegensatz zur Automobilindustrie in der Wohnungswirtschaft bisher eher selten antrifft.

Praxiserfahrung

Wertvoll waren neben diesen konkreten Ergebnissen auch die praktischen Erfahrungen beim datenschutzrechtskonformen Heben des Datenschatzes. Für den Hackathon wurden erstmals maschinenlesbare Datensätze von Wohnungsbestands- und Mieterdaten der Unternehmen zusammengestellt, anonymisiert und in Kombination mit Fremddaten analysiert. Daten zu nutzen und zu sammeln wurde nicht mehr nur aus einer rein datenschutzrechtlichen Perspektive betrachtet, sondern >

Daten zu nutzen und zu sammeln wurde als Chance für Verbesserungen, neue Wege und Innovationen betrachtet.

auch als Chance für Verbesserungen, neue Wege und Innovationen: Den Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen eröffneten sich neue Perspektiven. Die teilnehmenden Studenten konnten sich mit realen Themen, Fragestellungen sowie Daten außerhalb des universitären Rahmens beschäftigen und nebenbei durch die Zusammenarbeit unter Zeitdruck in kleinen Teams ihre Soft Skills verbessern. Als positiven Nebeneffekt konnten die Wohnungsunternehmen der Generationen Y und Z die Branche als attraktives und innovatives Berufsfeld vorstellen, in dem sie gesellschaftliche Verantwortung übernehmen können.

Unternehmenskultur im Wandel

Der Hackathon bedeutete für die beteiligten Unternehmen auch eine Veränderung im Digitalisierungsbereich. Die Ausgangssituation und die Ziele bei Digitalisierungsprojekten mit technischem oder

prozessualen Schwerpunkt sind klar definierbar, die einzelnen Schritte, um die Ziele zu erreichen, ebenso. Anders bei dieser Art der digitalen Transformation und Innovation: Am Anfang existieren nur eine grobe Richtung und erste Schritte. Das Ziel wird in einem iterativen Prozess immer wieder in Frage gestellt. Die einzelnen Schritte und das Ziel sind ergebnisoffen. Bekannte Top-down-Ansätze werden durch diese Methode herausgefordert und ein Um- oder Neudenken gefördert.

Folgeprojekt zum digitalen Quartiersmanagement

Die Stadt und Land lässt die Erfahrungen aus dem Hackathon in die Entwicklung einer digitalen Quartiersplattform einfließen. Es geht dabei um die einfache digitale Nutzung neuer und bestehender wohnungsnaher Dienstleistungen, die aktuell durch verschie-

INTERVIEW MIT DR. JENS PRINZHORN

„Eine digitale Kopie eines analogen Prozesses ist nicht innovativ“



Wie die digitale Transformation in der Unternehmenskultur zu verankern ist und was Unternehmen gewinnen können, wenn sie Mitarbeiter und Nutzer querdenken lassen, erläutert der Leiter der Stabsstelle Digitalisierungs- und Innovationsmanagement bei der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft.

Digitalisierung steht für Innovation und umgekehrt. Für viele Unternehmen scheint das die Lösung schlechthin zu sein. Teilen Sie diese Meinung?

Nicht unbedingt. Oft wird bei Digitalisierungsprojekten eine digitale Kopie eines analogen Prozesses erstellt, der im besten Fall schneller und effizienter funktioniert als sein analoges Pendant. Wo es einfach zu realisieren war, haben wir das an zahlreichen Stellen unseres Unternehmens erfolgreich gemacht. Wirklich innovativ ist das nicht. Oft werden so Probleme aus der analogen Welt in die digitale Welt übernommen, anstatt durch echte Innovationen Prozesse zu optimieren.

Haben Sie ein Beispiel?

Ja, eine Mieter-App als schlichte Spiegelung vorhandener Prozesse.

Mieter installieren sie zwar auf ihren Smartphones, dann aber verrottet sie mit vielen anderen auf dem App-Friedhof. Im Falle einer Schadens- oder Störungsmeldung wird sie dann doch wiederbelebt – nach mehreren Anrufversuchen, aufwendiger Passwortsuche, einem App-Update und dreimal ärgern über die Benutzerführung ... Da greift man lieber wieder zu E-Mail oder Telefon. Kurzum: Eine App, die nur von unseren Prozessen her gedacht wäre, macht den Vorteil zum Nachteil.

Was kann man besser machen?

In dem Beispiel beschränkt sich der Kontakt zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern auf eine Form der Negativkommunikation: Es geht meistens um Störungsmeldungen, Zahlungsrückstände und dergleichen. Wir müssen hin zu einer positiven Kommunikation, die einerseits durch wohnungsnaher Dienstleistungen für die Mieter einen konkreten Nutzwert hat und andererseits für uns Arbeitsprozesse verkürzt. Nur eine solche Verzahnung macht eine Lösung langfristig tragfähig. Apps müssen zudem ein skalierbares Nutzerverhalten för-

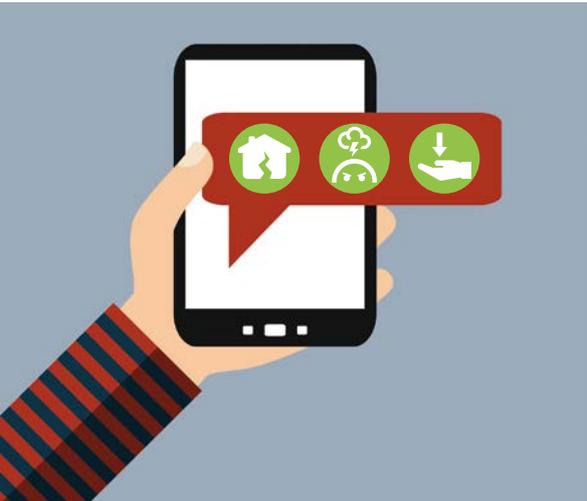
dern. Bei einem Kundenstamm, der wie bei Banken, Versicherungen und Einzelhändlern mehrere Millionen erreicht und ohne großen Aufwand in Kundensegmente unterteilbar ist, ist das natürlich einfacher zu erreichen.

Dürfen wir also bald mit der Super-Service-App rechnen ...?

Zurzeit prüfen wir, welche Möglichkeiten uns die Digitalisierung und unser Datenbestand für das Quartiersmanagement bieten. Die Interessen und Bedürfnisse unserer Mieter sind dabei entscheidend. Vor dem Hintergrund der positiven Impulse, die der Hackathon lieferte, haben wir ein Projekt gestartet, in dem wir ohne eine bestimmte Lösung im Kopf zu haben, unsere Ideen durch Mockups visualisieren und mit den potenziellen Nutzern ergebnisoffen diskutieren möchten. Und eine Service-App wird es dann geben, wenn wir ein Format gefunden haben, das in der breiten Mieterschaft für ein hohes Interesse an einer regelmäßigen Nutzung sorgt.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Digitalisierung 1.0 – wird eine Mieter-App nur für Beschwerden genutzt, vergibt sie Chancen

dene Partner, Service- und Tochtergesellschaften sowie eigene Angebote bereitgestellt werden. Sie sind in ihrer Themenvielfalt – sozialer Zusammenhalt, Austausch, Nachbarschaftshilfe und -treffs, Paketauslieferungen, Kinder- und Jugendförderung, Bildung und Ausbildung, Flohmärkte, Sport und Freizeit oder Services für Senioren – ebenso wie die zahlreichen verschiedenen Kommunikationskanäle für die Mieter derzeit schwer überschaubar. An dieser Stelle macht sich die Stadt und Land auf die Suche nach Verbesserungsmöglichkeiten – auch mit Hilfe ihres Datenschatzes.

So lief der erste wohnungswirtschaftliche Hackathon

„Hackathon“ ist die Kurzform von Hacking-Marathon, einer interdisziplinären Veranstaltung, auf der kleine Teams digitale Lösungen in einem oft auf 36 bis 72 Stunden limitierten Zeitfenster erarbeiten.

Der erste wohnungswirtschaftliche Hackathon „Urban Data – Mind the Gap“ wurde im Januar 2019 von Stadt und Land, Gesobau und Howoge sowie BVG und ECDF* ausgerichtet. Teilnehmer aus den Disziplinen Big-Data Analytics, Data Science und Visualisation, Distributed Security Infrastructure, Jura, Ökonomie, Soziologie, Stadtplanung und Architektur sowie Mitarbeiter aus den beteiligten Gesellschaften suchten nach innovativen Lösungen. Innerhalb von zwei Tagen entwickelten sie auf spielerische Weise sieben Konzepte für die datenschutzrechtskonforme Nutzung anonymisierter und korrelierter Daten der beteiligten Unternehmen, ergänzt um Fremddaten öffentlich verfügbarer Quellen.

Eine Jury bewertete und prämierte dann auch die Konzepte. Der erste Platz ging an das „Team Hackmack“ für ein bedarfsorientiertes tages- und jahreszeitenabhängiges Nutzungskonzept von freien Pkw-Stellplätzen zur Verbesserung des Kultur-, Bildungs- und Versorgungsangebots. Auf dem zweiten Platz folgte „Kiez 4.0“, eine Smart-City-Web-Anwendung, die die aktuelle und prognostizierte Kiezstruktur in allen ihren Facetten transparent macht. Und Platz drei ging an „HSH Shuttle“, ein Konzept zur Bewältigung der letzten Meile von der ÖPNV-Haltestelle zur Wohnung beziehungsweise zum Zielort.

*) Das ECDF ist ein 2017 für die Laufzeit von sechs Jahren gegründetes interdisziplinäres Projekt von mehr als 30 Unternehmen und Organisationen, allen vier Berliner Universitäten, der Charité – Universitätsmedizin Berlin sowie mehr als zehn Forschungsinstituten aus der Berliner Wissenschaft; www.digital-future.berlin

Die Digitale Haustafel

- vom Marktführer -

- ✓ Brandschutzzertifiziert
- ✓ Vandalismusgeschützt



- ✓ Schnell, einfach und zuverlässig
- ✓ Aktuelle Informationen auf Knopfdruck
- ✓ Intuitive und interaktive Bedienung durch die Mieter

Digitale Mieterkommunikation für alle Bereiche im Quartier

- ◆ Die Digitale Haustafel im Hauseingang
- ◆ Der Hygiene-Info-Point in der Geschäftsstelle
- ◆ Die Digitale Haustafel als Outdoor-Lösung für Bereiche im Freien

INTERVIEW ZUM FORESIGHT-PROJEKT

„Erst KI macht Smart Living wirklich smart!“



Birgid Eberhardt (GSW)



Thomas Feld (Strategion)



Prof. Dr. Oliver Thomas (DFKI)



Dr. Claus Wedemeier (GdW)

„ForeSight – Plattform für Kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart-Living-Services“, so heißt das Projekt, in dem Wohnungswirtschaft sowie Forschung und Industrie als Konsortial- und assoziierte Partner künstliche Intelligenz (KI) erproben. Die DW sprach mit Akteuren des seit Anfang 2020 offiziell laufenden BMWi-geförderten Projekts.

Bei der Wohnungswirtschaft standen in der öffentlichen und in der Selbstwahrnehmung zuletzt eher Themen wie Neubau, Betriebskosten oder bezahlbare Mieten im Fokus. Warum befasst sich die Branche trotzdem mit KI und betreibt Produktentwicklung mit?

WEDEMEIER: Das Projekt betrifft den Kern unserer Branche: die Bestandsbewirtschaftung. Im Bereich Smart Living bergen KI-Anwendungen ein großes Potenzial für Wohnungs-

unternehmen. Deshalb sind neben der GSW Sigmaringen auch die Flüwo Wohnungsgeossenschaft, die Vonovia und Nassauische Heimstätte/Wohnstadt beteiligt. Bisher sind viele technische Lösungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschnitten. Mit diesem Plattformprojekt rücken die bisher wenig beachteten Mehrfamilienhäuser in den Fokus. Sie machen mit 22,2 Mio. Wohnungen mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestands aus. Damit können die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für bezahlbare Technik und Services geschaffen werden. Beim Thema KI und Wohnungswirtschaft treffen wir noch auf viel Unbekanntes. Die Forschung wird uns bei der Planung und Umsetzung in der Praxis unterstützen.

EBERHARDT: Es gibt grundsätzlich viele mögliche Anwendungsideen für KI-basierte Lösungen in Mietwohnungen. Doch nur, wenn wir selbst involviert sind, werden Forschung und Produktentwicklung – vor allem in der Elektroindustrie – unsere Use Cases und Anforderungen berücksichtigen und so umsetzen, dass sie in unseren Rechtsrahmen und in unsere Geschäftsmodelle passen.

Was sind die Anwendungsfelder bei Wohnungsunternehmen? Was „macht“ KI in der smarten Wohnung oder im smarten Gebäude konkret?

FELD: KI ist eine Technologie, die Softwaresysteme wahrnehmungs-, handlungs- und lernfähig macht. Das bedeutet zunächst einmal: Der Mensch muss weniger in diese Softwaresysteme eingreifen und wird von vielen Konfigurationsaufgaben entlastet. In einem smarten Gebäude können entsprechend trainierte KI-Systeme zum Beispiel die Energieeffizienz, die Ge-

bäudesicherheit oder den Betriebszustand des Gebäudes jederzeit beurteilen und optimieren. Innerhalb einer smarten Wohnung erkennen sie etwa die An- und Abwesenheiten der Bewohner und passen die Wohnumgebung situativ an.

EBERHARDT: KI wird inzwischen im Bereich Smart Building von vielen Herstellern oder Anbietern eingesetzt, etwa um Predictive-Maintenance-Lösungen zu implementieren. Sie profitieren davon, können neue Services aufsetzen, die die Wohnungsunternehmen letztlich bezahlen dürfen. Sie wissen vor uns, dass und wann Aufzüge, Heizungen oder Luft-Wärme-Pumpen ein Problem haben werden. Im Bereich Smart Home sind unsere Mieter aber unmittelbar betroffen, wenn Sensoren plötzlich ausfallen, ersetzt, neu in das Gesamtgefüge eingebunden werden, denn hier gibt es keine vergleichbaren Lösungen. Mit ForeSight haben wir die Chance, zusammen mit der Elektroindustrie und der Forschung auch für diesen Bereich KI zum Nutzen der Mieter (und uns) zu entwickeln.

Die Industrie benötigt unsere Anforderungen, wir ihre Umsetzung.

„Nur wenn wir involviert sind, wird die Industrie unsere Anforderungen berücksichtigen und so umsetzen, dass sie in unsere Rechtsrahmen und Geschäftsmodelle passen.“

Birgid Eberhardt

Was ermitteln Sie? Wie erproben Sie es?

FELD: Wir ermitteln mit ForeSight erstmals nicht nur, wie KI-basierte Systeme geplant und umgesetzt werden, sondern auch, wie diese Systeme später im realen Umfeld betrieben werden können. Hier arbeiten Verbände und Unternehmen der Wohnungswirtschaft eng mit den Technologieunternehmen und Verbänden aus dem Bereich Smart Home und Smart Building zusammen, um die Potenziale für

den Einsatz von KI im Bereich Smart Living zu heben.

EBERHARDT: Damit neue technische Ansätze Eingang in Lösungen finden, die auch anwendbar sind, arbeiten wir an konkreten Anwendungsszenarien und überlegen, wie KI dort einen Mehrwert bieten kann. Gleichzeitig prüfen wir die Akzeptanz KI-basierter Anwendungen bei unseren Mietern, Mitarbeitern und externen Dienstleistern wie Handwerkern oder Pflegediensten. Zudem erarbeiten wir einen ethischen Kodex, an den sich alle halten sollen.

Zu guter Letzt werden Ergebnisse in drei Stufen getestet: technische Artefakte in Laborumgebungen, dann Anwendungen zunächst in Testwohnungen mit Probanden und – ab einem gewissen Reifegrad – in realen Wohnungen mit echten Mietern.

Mit ForeSight sollen neue Geschäftsmodelle geschaffen und Branchengrenzen überwunden werden. Wie erreichen Sie das? Und: Was darf man sich konkret unter „neuen digitalen Geschäftsmodellen“ oder „Wertschöpfungsnetzwerken im Bereich von Smart Living und Smart Building“ vorstellen?

FELD: In der Wohnungswirtschaft hängt die Wertschöpfung heute von der Wohnungs- und Mieteranzahl sowie dem erzielbaren Mietpreis ab, also vom Produkt. Im Bereich Smart Living kommen intelligente digitale Dienstleistungen als neues Geschäftsmodell hinzu. Diese Smart-Service-Geschäftsmodelle können wesentlich schneller über die Anzahl der Anwender und Services skalieren und stellen so eine Erweiterung heutiger Geschäftsmodelle der Wohnungswirtschaft dar. So sind Anwendungen von dem alltagsunterstützenden Assistenzdienst bis hin zur smarten Energieeffizienzlösung denkbar, die eine Win-win-Situation für alle Beteiligten wären.

THOMAS: Wir sprechen bei der Kombination von Produkt und digitaler, KI-basierter Dienstleistung auch von hybrider Wertschöpfung. Diese kann nur erzielt werden, wenn Produkt und digitale Dienstleistung zueinander passen. Produkt und Service müssen also durch ein smartes Service Engineering gleichzeitig entwickelt werden. Die Automobilindustrie macht es mit intelligenten Fahrerassistenzdiensten oder der Maschinen- und Anlagenbau

mit vorausschauenden Wartungsservices vor. Im Falle von Smart Living ist es ein Ziel, eine Win-win-Lösung für Wohnungswirtschaft, Serviceanbieter und Gerätehersteller zu finden, um Mietern oder Gebäudeeigentümern einen entsprechenden Mehrwert zu bieten.

„KI-Anwendungen stellen hohe Anforderungen an Datenschutz und Datensicherheit.“

Dr. Claus Wedemeier

WEDEMEIER: Das Spektrum neuer Geschäftsmodelle und Anwendungsszenarien reicht vom sicheren Betrieb der Wohngebäude über energiesparende Lösungen für Gebäudebetreiber und Mieter bis hin zu alltagsunterstützender Technik und Services für Mieter aller Generationen bis ins hohe Alter.

Ein konkretes Anwendungsbeispiel könnte der intelligente Gebäudepfortner sein: Bewohner und autorisierte Besucher werden von ihm automatisch erkannt, andere können ihrem Anliegen entsprechend einen Zugang erhalten. In der Praxis könnten so zahlreiche Anwendungsfälle wie Mieterwechsel, Lieferdienstszenarien und auch der Zugang für Gebäudedienstleister und Handwerker abgebildet werden. Durch die Umsetzung mit KI-Technologien kann die Sicherheit im Gebäude verbessert und der Personen-/Warenverkehr zum Gebäude und im Gebäude optimiert werden. Es versteht sich von selbst, dass eine solche Anwendung hohe Anforderungen an Datenschutz und Datensicherheit setzen würde.

Viele Smart-Building-, Smart-Home- oder Smart-Living-Themen sind der Fachöffentlichkeit seit Jahren geläufig. Was unterscheidet künftige KI-Lösungen und Assistenzsysteme von heutigen Smart-Home- oder AAL-Lösungen?

FELD: Im Gegensatz zu bisherigen Lösungen haben künftige KI-basierte Services und Assistenzsysteme ein semantisches Gedächtnis. Dieses Gedächtnis umfasst dabei das „Weltwissen“ über seine Umgebung sowie >

die sensorischen Informationen und Zustände des mit den Services verbundenen Systems. Von der Wohnung über die Heizung bis hin zum Kühlschrank kann jedes Objekt über ein solches semantisches Gedächtnis verfügen oder als digitaler Zwilling Teil eines solchen Servicegedächtnisses sein.

THOMAS: Mit einem auf der Basis von KI-Technologie entwickelten Smart Service ist die Speicherung von teilweise hochsensiblen Daten wie An- und Abwesenheiten von Bewohnern verbunden. Es werden daher vertrauensvolle Dateninfrastrukturen benötigt, wie sie mit dem Projekt GAIA-X (siehe Kasten) des Bundeswirtschaftsministeriums angestrebt werden.

Verschiedene Wohnungsunternehmen engagieren sich seit vielen Jahren im Bereich vernetztes Wohnen oder AAL. Frau Eberhardt, Sie beziehungsweise die GSW Sigmaringen erproben im Bauprojekt „Future Living Berlin“ mit 90 Wohnungen bereits einige Lösungen. Welche neuen Erkenntnisse erwarten Sie oder haben Sie schon gewonnen?

EBERHARDT: Uns interessieren einerseits neue Lösungsansätze, um Älteren ein sicheres Leben und Wohnen zu ermöglichen. Sehr spannend sind andererseits Themen wie Predictive Maintenance für die Smart-Building- wie auch für die Smart-Home-Umgebung. Dazu gehören zum Beispiel eine Mustererkennung über einen Normalzustand im Energieverbrauch sowie Prognosen, die auf ein Problem hinweisen, um rechtzeitig Unterstützung organisieren zu können. Und von intelligenten digitalen Zwillingen erwarten wir Unterstützung in allen Bereichen des Facility Managements.

Was haben die Mieter davon? Und wie schätzen Sie die Nutzerakzeptanz ein?

EBERHARDT: Die Mieter haben die Chance, Anwendungen auszuprobieren, die neu sind. Damit nehmen sie Einfluss auf eine Entwicklung, die uns immer häufiger im Alltag begegnen wird. Wir kennen ihre Akzeptanz noch nicht, werden aber genau hinschauen, wie sie sich entwickelt, was sie steigert oder hemmt, und diese Ergebnisse ins Projekt zurückspielen.

WEDEMEIER: Smart Living und KI tragen dazu bei, nicht nur Kommunikationsprozesse zu verkürzen, sondern bei Schadensbehebungen die

Zusammenarbeit mit Handwerkern und Dienstleistern so zu verbessern, dass Reparaturen schneller als bisher erfolgen. So nützt KI den Mietern, indem es Prozesskosten einsparen hilft. Davon profitiert auch der Gebäudeeigentümer. Ein Forschungsprojekt zu altersgerechten Assistenzsystemen unter Leitung des GdW ergab, dass die Nutzerakzeptanz stark davon abhängt, wie zuverlässig, robust und bedienerfreundlich die Technik ist. Daraus folgt,

Einsatz von KI profitieren. KI bietet vielfältige Möglichkeiten: eine neue Form der Kundenansprache durch Assistenzsysteme und intelligente Chatbots, eine Optimierung der Bewirtschaftungsprozesse durch KI-basierte Prozess- und Datenanalysen sowie die Vernetzung von ERP-System und Gebäuden durch eine übergreifende Service- und Dateninfrastruktur. Wir sind also auf dem besten Wege zu einer Wowi 4.0.

Das Bundeswirtschaftsministerium schrieb 2019 einen Innovationswettbewerb zum Thema künstliche Intelligenz (KI) als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme aus. Das Projekt ForeSight ist einer der Gewinner. Die Akteure freuen sich über weitere Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft!

Mieter im Umgang mit der Technik umfassend schulen sowie eine technische Hotline zur Verfügung stellen zu müssen. Auch hierfür werden im Rahmen von ForeSight Konzepte erstellt. Die Akzeptanz hängt ebenso von den Kosten ab. Hier gilt es, Geschäftsmodellvarianten zu entwickeln: Welche Leistung ist mit der Miete abgegolten? Welche Kosten fallen zusätzlich an? Voraussetzung für eine hohe Akzeptanz ist, dass Mieter einen individuellen Nutzen für sich entdecken.

Muss – wenn das Gebäude „intelligent“ wird – nicht auch die wohnungswirtschaftliche Bewirtschaftung oder das ERP-System „intelligent“ werden? Schlagen wir damit den Weg von einem Gebäude 4.0 zu einer Wowi 4.0 ein?

EBERHARDT: Absolut! Mit Verfahren, die gut für analog ausgestattete Wohnungen sind, werden wir ab der Inbetriebnahme nicht mehr weit kommen. Bei Supportanfragen, Wartungen, Störungen, der betriebswirtschaftlichen Kalkulation benötige ich nicht nur Daten von einzelnen Komponenten, sondern auch von ihrem Zusammenspiel. Ich halte es nicht für übertrieben, zu überlegen, ob nicht Verfahren aus der Industrie 4.0 auch Eingang in die ERP-Systeme finden sollten.

FELD: Die wohnungswirtschaftliche Bewirtschaftung wird durch den

Das Produkt „Haus“ ist ein relativ klares und langlebiges. Es wird jedoch seit geraumer Zeit durch Energieeffizienzbestrebungen und künftig vielleicht durch die Integration von KI-Lösungen immer komplexer. Befürchten Sie, dass das Produkt zu kompliziert, fehleranfällig oder schnelllebig werden könnte?

EBERHARDT: Wir dürfen die Diskrepanz zwischen den Lebenszyklen der Gebäude mit ihren Wohnungen und den Lebenszyklen „intelligenter“ Komponenten nicht ignorieren. Wir müssen lernen, unsere Prozesse darauf abzustimmen, die Digitalisierung und KI auch für die Bewirtschaftung zu nutzen. Dazu gehört auch, Kosten für die Mieter – Stichwort Nebenkosten – und uns über einen langen Zeitraum prognostizieren zu können.

FELD: Häuser wird es als „Produkt“ immer geben! Was sich jedoch rasch verändert, sind die Anforderungen an das Produkt in Bezug auf Energieeffizienz, Gesundheit, Komfort und Sicherheit. KI-basierte Services können helfen, diesen Anforderungen besser gerecht zu werden. KI kann den Verbrauch an Endenergie optimieren, Schadensfälle durch Wasser oder Feuer vermeiden oder durch intelligente Alltagsunterstützung trotz Pflegebedürftigkeit ein längeres Wohnen zuhause ermöglichen. Die Herausforderung

wird sein, die wohnungswirtschaftlichen Prozesse an diese Schnellebigkeit anzupassen. Auch hier kann KI ein Lösungsbaustein sein, um die Prozesse in der Wohnungswirtschaft entsprechend zu optimieren. Erst wenn wir uns der Schnellebigkeit stellen, sind wir auf dem besten Weg zur WoWi 4.0.

ForeSight erforscht und entwickelt auch Anwendungen und Serviceinfrastrukturen. Wer wird von den entstehenden Geschäftsfeldern profitieren?

FELD: Im Idealfall werden alle Akteure von den neuen und intelligenten Serviceinfrastrukturen profitieren. Es geht nicht mehr um die Vermarktung von Einzellösungen oder die Umsetzung einzelner Leuchtturmprojekte, sondern die Erschließung des Volumenmarkts mit vernetzten Volllösungen für Smart Living.

EBERHARDT: Ich hoffe sehr, dass wir profitieren werden! Das ist zumindest unsere Motivation, mitzuwirken. Wir versprechen uns keine eierlegende Wollmilchsau, aber Bits und Bytes, die ihren Weg in die Praxis finden. Ein Garant dafür ist auch die Zusammensetzung des Konsortiums: Das gegenseitige Kennenlernen, das Verstehen der Geschäftsmodelle und -grundlagen sowie die enge Zusammenarbeit werden zu einsetzbaren Lösungen führen.

WEDEMEIER: Letztlich werden alle direkt und indirekt Beteiligten profitieren: die Wohnungsunternehmen von effizienteren, sichereren Bewirtschaftungsprozessen sowie die Mieter von einer besseren individuellen Betreuung aufgrund eben dieser effizienteren Prozesse und neuer Angebote. Nicht zuletzt ermöglichen wir Dienstleistern vom Handwerker bis zum Paketzusteller, in KI-Prozesse eingebunden zu werden und ihre Arbeit wirtschaftlicher zu gestalten. Bis zu einer branchenweiten Umsetzung werden aber noch einige Jahre ins Land gehen.

Wie kann der Schutz der Privatsphäre mit KI allgemein und im ForeSight-Projekt sichergestellt werden?

THOMAS: KI muss den Anforderungen an den Schutz der Privatsphäre gerecht werden. Ein Ansatz ist das sogenannte Edge-Computing: Man verzichtet auf eine zentrale Datenspeicherung und die Daten verbleiben nach Möglichkeit in verschlüsselter Form am Entstehungsort. Weiter ar-

beitet man an KI-basierten Verfahren, die möglichst auch mit anonymisierten oder verschlüsselten Daten funktionieren und damit keinen Rückschluss auf die jeweilige Person erlauben. Letztlich brauchen wir generell eine vertrauensvolle Dateninfrastruktur, die nach den europäischen Wertevorstellungen gestaltet ist. Eine solche grundsätzliche Dateninfrastruktur wird zum Beispiel mit dem Projekt GAIA-X angestrebt.

WEDEMEIER: Wir führen derzeit eine intensive Diskussion darum, Leitbilder und Prozessverantwortlichkeiten für den Schutz der Privatsphäre

„KI ist wie ein Fitnesstrainer für Prozesse und Services und bereitet den Weg zu einer Wowi 4.0.“

Thomas Feld

zu entwerfen. Für die Wohnungswirtschaft ist klar, dass Mieterdaten im Fall smarter Services nur an in einer Datenschutzerklärung genannte Berechtigte gegeben werden dürfen. Klar ist auch, dass Datenschutz Smart Living und KI nicht behindern darf, sondern durch einen hohen Vertrauensschutz befördern muss. Das ist anspruchsvoll, da es schon bei einfachen Vorgängen eine Vielzahl Beteiligter gibt. Bei einem selbstauslösenden Notruf über einen Bewegungssensor sind der Sensorhersteller, der Hersteller der Sensorsoftware, der Hersteller und Betreiber der Kommunikationssoftware und der Betreiber der Hardware, über die der Notruf versendet wird, beteiligt. Es ist Aufgabe von ForeSight, für unterschiedliche Gesamtprozesse Datenverantwortlichkeiten klar und eindeutig

GAIA-X

GAIA-X ist ein Projekt zum Aufbau einer leistungs- und wettbewerbsfähigen und sicheren Dateninfrastruktur für Europa, getragen von Bundesregierung, Wirtschaft und Wissenschaft. Ziele sind unter anderem die Erhaltung der europäischen Datensouveränität und die Reduzierung einer Abhängigkeit von Oligopol-Tendenzen in der Plattform-Ökonomie.

zu regeln und rechtlich abzusichern.

Wie wird sich unser Leben durch Smart-Living-Komponenten verändern?

WEDEMEIER: Schon vor zehn Jahren dachte man, 2020 werde „Smart Home“ keine Vision, sondern längst Realität sein. Die Technik hat sich rasant, zuverlässig und preislich entwickelt. Spätestens 2030 werden wir Smart Home als selbstverständlich erachten.

EBERHARDT: Covid-19 hat uns gerade alle, ungewollt, in ein Leben katalpultiert, das eine große Abhängigkeit und einen unbestreitbaren Nutzen digitaler Lösungen verdeutlicht. Ein absehbarer Prozess hat sich massiv beschleunigt – und viel Erlerntes wird Teil des Alltags bleiben. Dieser Prozess wird sich fortsetzen. Deutlich gewordene Unzulänglichkeiten in den Rahmenbedingungen werden hoffentlich ausgeräumt werden. Ich gehe daher davon aus, dass die Digitalisierung im professionellen Umfeld, aber auch im persönlichen Umfeld unserer Mieter im hohen Tempo fortschreiten wird und mit den Erfahrungen auch Ansprüche wachsen. KI ist Teil davon, offensichtlich oder versteckt.

FELD: Smart Living wird unser Leben energieeffizienter, komfortabler und sicherer gestalten, Haus für Haus, Quartier für Quartier und Stadt für Stadt. Das Potenzial liegt in der hybriden Wertschöpfung aus smarten Produkten mit smarten und digitalen Services bis hin zur Wohnungswirtschaft 4.0. Und erst die KI macht Smart Living in der Wohnungswirtschaft wirklich smart!

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte DW-Redakteur Olaf Berger.

Weitere Informationen:
www.foresight-plattform.de

BLOCKCHAIN UND DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Reelle Chance, aber noch Zukunftsmusik

Blockchain ist eine digitale Technologie, die die meisten Menschen mit Kryptowährungen wie Bitcoin in Verbindung bringen. Dabei findet die dezentrale Organisation von Daten auch in anderen Bereichen Anwendung – zum Beispiel in der Immobilienbranche.

Die Grundlagen legten Stuart Haber und W. Scott Stornetta bereits im Jahr 1991, doch erst 2008 wurde das Konzept der Blockchain als dezentrales Datenbankmanagementsystem vom anonymen Anwender „Satoshi Na-

kamoto“ in einem Whitepaper zur Kryptowährung Bitcoin beschrieben. Seither scheint die Technologie untrennbar mit der digitalen Währung verbunden. Dabei findet die Blockchain auch in anderen Bereichen wie der Nachverfolgung von Lebensmittellieferketten oder der Überprüfung der Sicherheit sensibler Daten Anwendung. Auch die Immobilienbranche setzt zunehmend auf den Einsatz des dezentralen Netzwerkes, vor allem in der Immobilienfinanzierung. Bereits Ende Juli 2019 erteilte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht dem Immobilienentwickler Fundament Group die Genehmigung, über ein Blockchain-basiertes Immobilieninvestment Geld bei Anlegern einzusammeln. Zunehmend setzen auch PropTechs auf den Einsatz der Technologie: So hat beispielsweise das slowenische Start-up Blocksquare, das Blockchain-basierte Lösungen für Immobilieninvestments anbietet, den PropTech Innovation Award 2020 in der Kategorie „Efficient Decision Making“ von der Fondsgesellschaft Union Investment und Germantech gewonnen.



Nikola Schellig
DW-Redakteurin
HAMBURG

Verkettung von Daten

Was aber ist eigentlich diese Blockchain? Der italienische Philosoph Maurizio Ferraris schrieb bereits Ende 2018 einen Artikel für die Neue Zürcher Zeitung, in dem er die Blockchain vereinfachend mit einem Kerbholz verglich: „Bei dieser genauso primitiven wie raffinierten Technik werden zwei Stöcke nebeneinandergelegt und quer eingeritzt, wobei jede Kerbe einer Schuld entspricht. Der Gläubiger nimmt einen Stock, der Schuldner den anderen. Der Gläubiger wird keine Kerbe hinzufügen und der Schuldner keine beseitigen können, da der Vergleich der zwei Stöcke die Fälschung sofort offenbaren würde.“ Die Blockchain sei – dieser Idee folgend – ein „weltweites, auf unzählige Computer ausgeweitetes Kerbholz“, das auf mehreren Festplatten gespeichert ist und ein Hinzufügen oder Löschen von Spuren unmöglich macht¹.

Technisch gesehen ist die Blockchain („Blockkette“) eine Kette aus Transaktionsblöcken, die dezentral auf den Computern mehrerer Teilnehmer gleichzeitig gespeichert wird. Ein Transaktionsblock besteht aus mehreren Transaktionen. Das kann je nach Anwendung zum Beispiel ein Zahlungseingang, eine Information über den Produzenten eines Lebensmittels, ein Architektenentwurf oder ein Foto eines Schadens in einer Mietwohnung sein. Diese Informationen werden verschlüsselt, sodass sie nicht für jeden offen einsehbar sind. Je nach Anwendungsgebiet einer Blockchain ist es möglich, die hinterlegten Daten öffentlich (öffentliches Netzwerk) oder

zugangsbeschränkt nur für eine bestimmte Gruppe (privates Netzwerk) zu öffnen. Die Verkettung der Transaktionen mit einem kryptografisch sicheren Verweis auf den vorherigen Transaktionsblock ist vergleichbar mit einem digitalen Fingerabdruck, der unveränderbar ist, denn die gespeicherten Daten können nicht nachträglich geändert oder manipuliert werden. Mit jeder neuen Transaktion wird ein neuer digitaler Fingerabdruck gespeichert, sodass alle Fingerabdrücke in einer Kette bis zum Beginn nachverfolgt werden können. Wird eine Transaktion manipuliert, fällt dies in allen folgenden Transaktionsblöcken auf. Durch diesen Konsensmechanismus sind die Daten geschützt, was der Blockchain den Ruf einer sicheren Technologie eingebracht hatte. „Ich vertraue nicht mehr einer einzelnen Person, Organisation oder Institution, sondern ich vertraue der Technik“, beschreibt Prof. Dr. Andreas Ittner, Professor für Informatik und Verteilte Informationssysteme an der Hochschule Mittweida, den Kerngedanken der Blockchain.

Da aber jede einzelne Transaktion von allen im Netzwerk beteiligten Nutzern bestätigt werden muss, um alle Informationen gleichzeitig dezentral zu speichern und zu sichern, gilt die Technologie auch als teuer und energieaufwendig. Sie ist schwierig in bestehende Systeme zu integrieren und bedarf einer – oft eigens entwickelten – Software. Hinzu kommen

rechtliche, regulatorische und weitere technische Unklarheiten zur Implementierung der Blockchain in den Arbeitsalltag, was zudem in der Praxis noch nicht gänzlich erprobt ist, so Kritiker.

„Die Corona-Situation wird der Entwicklung der Blockchain einen ziemlichen Schub verpassen“, ist sich Ittner jedoch sicher. War die Gesellschaft noch zum Ende des vergangenen Jahres auf Effizienz getrimmt, haben die Corona-Pandemie, die weltweiten Lockdowns und insbesondere der Produktionsausfall

in China dazu geführt, dass Lieferketten unterbrochen wurden und Waren nicht mehr ausreichend verfügbar waren. Dass diese Konzentration auf einzelne Produktionsländer zum Problem werden kann, hat die Pandemie gezeigt. „Es findet ein Umdenken statt: Weg vom ‚höher, schneller, weiter‘ hin zu mehr Stabilität, Sicherheit und Manipulationsfreiheit und insgesamt mehr Redundanz. Diese Redundanz kann die Blockchain liefern“, so Ittner weiter,

denn durch die gleichzeitige Speicherung der Daten auf mehreren Computern sind alle Informationen zu jeder Zeit abrufbar, selbst wenn ein Computer einmal ausfallen sollte.

Die Technologie könnte einen Paradigmenwechsel weg vom Internet der Kopien, wie wir es heu- >

„Corona wird die Entwicklung der Blockchain beschleunigen.“

Prof. Dr. Andreas Ittner,
Hochschule Mittweida



In einer Blockchain – einem digitalen, dezentralen Netzwerk – können Informationen in Echtzeit übertragen und gleichzeitig auf mehreren Festplatten gespeichert werden

te kennen, hin zum Internet der digitalen Originale begünstigen, meint Ittner. Statt die Kopie eines PDF-Dokumentes per E-Mail zu versenden, könnte der Bauplan für ein 3D-Bauteil im Original in der Blockchain zur Verfügung gestellt und mit den entsprechenden Partnern aus der Bauwirtschaft bearbeitet werden, ohne Gefahr zu laufen, dass die Pläne entwendet und zu eigenen Zwecken vervielfältigt werden, da Urheber- und Lizenzrechte hinterlegt und die Dokumente nicht verändert werden können.

Anwendungsgebiete in der Immobilienbranche

In Japan hat erst kürzlich das Bauunternehmen Sekisui House angekündigt, die Blockchain für seine Mietverträge, aber auch für Strom- und Gasverträge einsetzen zu wollen. Ab März 2021 sollen laut Unternehmen alle dazu notwendigen Maßnahmen umgesetzt sein.

Auch in Deutschland findet die Blockchain in der Immobilienwirtschaft Anwendung, zum Beispiel im Immobilienmanagement oder bei Dienstleistungsgeschäften. „Beides wird mit der Blockchain kostengünstiger und risikoärmer, einfacher und effizienter. Zum Beispiel kann der komplette Lebenszyklus einer Immobilie digital von ihrer Planung über den Bau und die Bewirtschaftung bis zu ihrem Abriss abgebildet und verwaltet werden. Mietverträge könnten automatisch abgeschlossen und überprüft und Betriebskostenabrechnungen automatisiert werden“, erklärt der Wirtschaftsingenieur Harald Krekeler, Geschäftsführer des Softwarebüros Krekeler.

In sogenannten Smart Contracts, also beispielsweise Mietverträge, Verträge mit Dienstleistern oder Kaufverträge von Immobilien, werden die in dem Vertrag hinterlegten Daten in der Blockchain gespeichert und alle Änderungen oder Informationen transparent

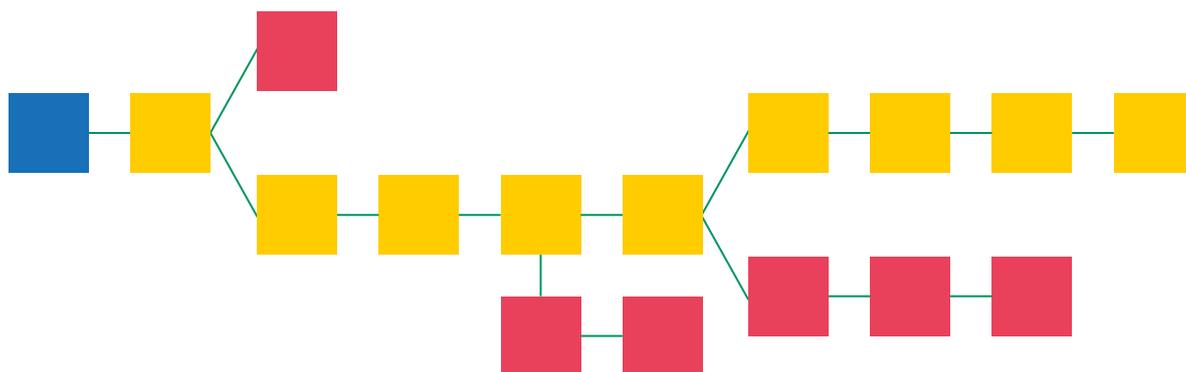
in der Datenbank hinterlegt und verschlüsselt. Die Vertragspartner können wiederum in direktem Austausch miteinander stehen, ohne eine mittelnde Instanz. Die Informationen können je nach Software als Text-, Bilddatei oder sonstiges Format in der Blockchain hinterlegt werden. „Aus diesem einfachen Fakt ergeben sich vielfältige Einsatzmöglichkeiten auch für die Immobilienbranche. Das Foto eines Schadens beispielsweise beweist, dass der Schaden zu einem bestimmten Zeitpunkt bereits vorlag. Ähnlich verhält es sich mit Fotos der Strom- und Wasserzähler beim Mieterwechsel“, erklärt Krekeler. Denkbar wäre außerdem, die Vertragsbedingungen an vorher definierte Maßnahmen zu koppeln, die automatisch bei Nichterfüllung einer Vertragsbedingung greifen, beispielsweise wenn die Miete nicht gezahlt wird oder eine beauftragte Reparatur nicht erfolgt.

Ein weiteres klassisches Anwendungsgebiet für die Immobilienbranche ist die Digitalisierung des Grundbuches. „Die Registerfunktionalität, die Identifikation und die Authentifizierung über die Blockchain bietet sich vor allem bei Eigentumsverhältnissen an“, sagt Prof. Dr. Ittner. Was in Schweden, Estland und Großbritannien bereits erprobt wurde, scheint in Deutschland noch ein langer Weg zu sein. Dabei sei die Digitalisierung des Grundbuchs insbesondere in Zeiten des Corona-Lockdowns wichtig, meint Prof. Dr. Günter Vornholz von der EBZ Business School. „Das erfordert aber leistungsfähige Computer, und dafür haben die Kommunen oft kein Geld.“ Es werde eine entsprechende flächendeckende, staatliche Infrastruktur benötigt.

Die Blockchain-Technologie könnte auf beliebig viele weitere Anwendungsfelder übertragen werden, zum Beispiel dort, wo alternative Zahlungssysteme oder neue Verfahren in der Buchführung oder in der Dokumentation sinnvoll sind. Darüber hinaus wären

Schematische Darstellung einer Blockchain

Mehrere Transaktionen werden in einen Transaktionsblock zusammengefasst und mit weiteren Transaktionsblöcken verbunden. Die Hauptkette ist dabei diejenige mit den meisten Verknüpfungen (hier gelb).



Internet-of-Things-Anwendungen denkbar, um beispielsweise Eigentumsverhältnisse zu belegen, Identitäten zu verifizieren oder die Interaktionen zwischen den einzelnen Geräten zu dokumentieren. Auch in Sachen E-Mobilität könnte die Blockchain eingesetzt werden, etwa wenn Autos beim Einparken automatisch Parkgebühr zahlen. Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint das jedoch eher als Zukunftsmusik.

Und die Wohnungswirtschaft?

Ob sich die Implementierung einer neuen Technologie wie der Blockchain lohnt, muss jedes Wohnungsunternehmen für sich entscheiden. „Den Fortschritt der Technologie wage ich zu bezweifeln, denn man braucht fachkundige Leute, die die Systeme auch bedienen können. Und das nicht nur auf Unternehmensseite, sondern auch auf Mieterseite“, gibt Vornholz zu bedenken. Denn insbesondere ältere Bewohner seien oft nicht in der Lage, hochkomplexe technische Systeme und ihre Bedienung zu erlernen. Es sei sinnlos, auf eine Technologie zu setzen, die niemand bedienen könne.

Auch in der Dienstleistungsbranche werden Partner benötigt, die mit der Blockchain-Technologie arbeiten. Die meisten Handwerksbetriebe allerdings seien zu klein, als dass sich eine Umstellung der Systeme auf die moderne Technologie finanziell lohnen würde, meint Vornholz. Würde die Wohnungswirtschaft auf die Blockchain-Technologie setzen, würde sie damit zum jetzigen Stand also allein dastehen. „Momentan sehe ich die Blockchain nicht in der Wohnungswirtschaft. Bevor sie eingesetzt werden kann, hat die Branche Baustellen, für die andere Technologien die bessere Lösung sind“, sagt er. —

Was ist Blockchain?

Unter dem Begriff Blockchain (Blockketten) lassen sich miteinander verkettete Datensätze zusammenfassen. Jeder Datensatz (Block) greift dabei einen kryptografisch sicheren Hash (Streuwert) des vorherigen Blockes auf und enthält zudem einen Zeitstempel und Transaktionsdaten. Durch die Verkettung mit dem vorherigen Datensatz bestätigt jeder einzelne Datensatz die vorherigen Transaktionen. Daten können so nicht manipuliert oder entfernt werden, da sonst in allen folgenden Datensätzen Inkonsistenzen auftreten würden und eine fehlerhafte Kopie auffallen würde. Daten und Vorgänge, die in einer Blockchain vermittelt werden, gelten daher als besonders sicher.

**MIT ASTRA
ZUKUNFT GESTALTEN.**

ASTRA

Bereit für schnelles Internet und eine zeitgemäße Multimedia-Nutzung?

Gehen Sie keine Kompromisse ein – setzen Sie auf eine zukunftssichere Kombination aus Glasfaser und Fernsehempfang via Satellit.

Wir haben die perfekte Lösung für Sie:
offene Glasfaser-Hausnetze plus bestes Fernsehen dank optischer SAT-ZF-Anlage.
Wohnwertsteigerung und hohe Mieterzufriedenheit inklusive.

¹ <https://www.nzz.ch/feuilleton/blockchain-geldkerbholz-das-neolithikum-erklaert-das-kapital-id.1443274>

BIM- UND GIS-KONFORME DATENSTRUKTUREN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Digitales Bestandsdatenmanagement als Herzstück

Für Wohnungsunternehmen, die wettbewerbsfähig bleiben sowie agil und kundenorientiert handeln wollen, ist digitales Bestandsdatenmanagement eine Notwendigkeit. Die Hamburger Baugenossenschaft Bergedorf Bille eG wagt den digitalen Wandel und hat mit einem Beratungsunternehmen ein groß angelegtes Reorganisationsprojekt gestartet.



Zu den Bestandsdaten, die – neben Grundrissen und technischen Plänen – mithilfe von Geoinformationssystemen erfasst werden, gehören auch Grünflächen und Pflanzen, Wege, Fahrradabstell- oder Spielplätze

Die zunehmende Technisierung von Gebäuden stellt Wohnungsunternehmen vor organisatorische Herausforderungen. Die Digitalisierung bietet aber auch Chancen, die Organisation und den Betrieb der Bestände nachhaltig zu verbessern. Doch wie könnte eine nachhaltige Digitalisierungsstrategie ausgestaltet sein, die bereichs- und unternehmensübergreifend vollständig digitale Arbeitsabläufe zum Beispiel bei der quartiersbezogenen Bewirtschaftung, bei Modernisierungen oder Mieterwechselprozessen vorsieht? Wohnungsunternehmen stellt sich hierbei die Frage, was wann, wie und in welcher Reihenfolge umzusetzen ist. Das Reorganisationsprojekt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG (Bergedorf-Bille) macht deutlich, wie vielschichtig die Umsetzung digitaler Strategien ist.

Bestandsdaten: zentral für nachhaltige Digitalisierungsprozesse

Neben innerbetrieblichen Abläufen sind aktuelle und verlässliche Bestandsdaten das Herzstück nachhaltig funktionierender Digitalisierungsprozesse. Georeferenzierte – also mit ihren raumbezogenen Informationen verknüpfte – Bestandsdaten sind ein zentraler Baustein der Digitalisierung von Bewirtschaftungs- und Verwaltungsabläufen. Wichtig ist, unternehmensdurchgängig die spezifischen Prozessketten zu erfassen, zu überprüfen sowie anzupassen und diese dann vollständig in digitale Abläufe zu übersetzen.

Zu Beginn einer Reorganisation stellt sich die Frage nach der Menge und der Auswahl an Daten. Bei der Portfoliobetrachtung, der Bewirtschaftung von Quartieren, der Planung technischer Maßnahmen oder mehrjähriger Investitionen sowie bei der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten oder bei der Qualitätssicherung von Dienstleistungen sind sie von großer Bedeutung. Ziel sollte es sein, nicht nur die Bestände zu digitalisieren, sondern auch eine digitale Kopie des Unternehmens abzubilden – mitsamt aller Prozesse von der Vermietung und Kundenbetreuung über das Bestandsmanagement, die Verkehrs- und Qualitätssicherung bis hin zur (mobilen) Auftragserteilung sowie deren Nachverfolgbarkeit, Auswertung und Abrechnung.



Sven Axt

Geschäftsführer
Map Topomatik
Digital Portfolio GmbH
& Co. KG
HAMBURG



Durch die digitale Erfassung ergibt sich ein detaillierter digitaler Zwilling des Gebäudebestands

Digitaler Zwilling

Liegen Daten noch nicht digitalisiert vor, gilt es, in aufeinanderfolgenden Schritten diese Grunddaten zu sammeln – zum Beispiel durch das Digitalisieren der Gebäudepläne mit Extraktion von Daten wie Räumen etc., durch eine Erfassung von Freiflächen und Dächern per Drohne oder die Ermittlung aller relevanten oder prüf- und wartungspflichtigen Bauteile. Ergebnis dieses Vorgehens ist ein virtuelles Abbild des Unternehmensbestands, das für alle Geschäftsprozesse nutzbar ist und unternehmensübergreifend allen Akteuren zentral zur Verfügung steht. Auf Basis dieses digitalen Zwillings des Unternehmens können digitale Prozesse der Verkehrssicherung

oder des Baummanagements aufgesetzt werden. Dabei wird auf Bestandsdaten zurückgegriffen. So kann beispielsweise der Prüfkatalog zur Verkehrssicherung mit objektspezifischen Prüfaufgaben allein aus den Bauteilen erzeugt werden. Dieser Grundsatz lässt sich auf alle anderen Prozesse übertragen: Alle haben ihre spezifische „Beziehung“ zu den Daten.

Plattform und Cockpit

Beim Restrukturierungsprojekt der Bergedorf-Bille werden die Gebäudebestandsdaten im Rahmen der laufenden Verkehrssicherungsbegehungen geprüft und dokumentiert. Weitere Daten werden über technische Bauteile und Anlagen mit Überwachungs- und Wartungsverpflichtungen erfasst und dargestellt. Ziel ist es darüber hinaus, eine weitere Datenverknüpfung über die zu diesen Bauteilen und Anlagen laufenden Wartungsverträge herzustellen. Statusdaten über die jeweiligen Anlagen sollen jederzeit auch mobil abgerufen und >



Susanne Jablonka

Leitung Marketing
Map Topomatik
Digital Portfolio GmbH
& Co. KG
HAMBURG

gegebenenfalls geändert werden können. „Die Pflege der Daten im Sinne der verlässlichen Erfassung von Datenänderungen und der Verortung der Bestandsdaten stellt dabei eine der organisatorischen Hauptaufgaben dar“, betont Uwe Gabriel, Technischer Leiter der Bergedorf-Bille. Dazu gehören auch die durchgeführten Wartungen, Instandhaltungs- und

Baumaßnahmen, die – genauso wie die Konten- und Verwaltungsstruktur des Immobilienbestandes – im ERP-System gepflegt werden.

Das Prinzip, die Daten dort zu lassen, wo sie gepflegt werden, ist ein weiteres grundlegendes Prinzip der unternehmensübergreifenden digitalen Infrastruktur. Als zentrales Fenster zu den digitalisierten

INTERVIEW MIT UWE GABRIEL

„Die Aufgaben wachsen mit zunehmender Technisierung der Gebäude“



Die Bergedorf-Bille hat sich ein umfangreiches Projekt zur Digitalisierung ihrer Bestandsdaten vorgenommen. Der Architekt Uwe Gabriel, Technischer Leiter der Bergedorf-Bille, erklärt, was bei der Konzeption zu beachten und berücksichtigen war und ist.

Herr Gabriel, zu welchem Zeitpunkt hat Ihr Unternehmen beschlossen, die technische Abteilung zu reorganisieren, und was war die Motivation?

Die organisatorischen und Betriebsaufgaben an uns als Bestandshalter wachsen insbesondere mit der zunehmenden Technisierung der Gebäude stetig. Der Betrieb von vielen technischen Anlagen ist mit Wartungs- und Dokumentationsverpflichtungen verknüpft. Beispielsweise sind hier Einzelanlagen wie Aufzüge, Spielplätze, Heizungs- und Wärmeübergabestationen, Lüftungsanlagen, Hydranten, Sicherungssysteme auf Dächern und so weiter zu nennen. Hinzu kommen die Bereiche der PVO-Prüfungen und der Verkehrssicherung – wir betreiben derzeit 52 Tiefgaragen, diverse Hochhäuser und Sonderbauten, besitzen mehr als 8.000 Bäume –, der Trinkwasserhygiene oder auch des Brandschutzes. Zudem haben wir uns die Frage gestellt, wie wir unseren Kundenservice im Sinne von mehr Geschwindigkeit bei der Erfassung, Bearbeitung und Erledigung von Instandhaltungsaufgaben und der diesbezüglichen Qualitätssicherung verbessern können. Unter diesen und weiteren Gesichtspunkten haben wir

ab Anfang 2019 begonnen, Konzepte für ein zukünftig digitales Bestandsmanagement zu entwickeln.

Wie sahen die ersten Schritte zur Umsetzung aus?

Zunächst war – und ist es nach wie vor – wichtig, die zukünftigen Herausforderungen und Aufgaben zu definieren. Somit lautete die Frage: Was sind die zukünftigen Aufgabenschwerpunkte und was ist die Vision der zukünftigen Strukturen der Bereiche Technik und Bewirtschaftung und welche unternehmensweiten Prozesse und Abläufe sind zu berücksichtigen? Zudem stellt sich die Frage, wie die zukünftige Kommunikation, zum Beispiel in Bezug auf Auftragserteilung und -abrechnung, Zugangsberechtigungen sowie die Bereitstellung von technischen Unterlagen, mit Kunden, Dienstleistern und Partnern aussehen soll. Von daher waren die ersten Schritte die Bestandsaufnahme, wo wir stehen und die Beschreibung der Vision, was unsere zukünftigen Herausforderungen sind und wie wir sie agil und kundenorientiert lösen können.

Was waren oder sind die größten Herausforderungen und Hindernisse?

Die größten Herausforderungen liegen derzeit in drei Hauptschwerpunkten: Erstens, welche zukünftigen (Kern-) Aufgaben hat unsere Genossenschaft in Bezug auf Kundenzufriedenheit, Quartiersentwicklung, Umweltschutz, Betriebssicherheit. Zweitens, wie und an welcher Stelle sind die derzeitigen und künftigen Aufgaben, Abläufe und Verantwort-

lichkeiten im Unternehmen richtig verortet – und wie sehen die digitalen Prozesse dazu aus. Und nicht zuletzt, wie schaffen wir es, alle relevanten Bestandsdaten zu definieren, zu erfassen und in revisionssicheren Datenbanken nachvollziehbar und verantwortlich zu erfassen und zu pflegen.

Welche Bestandsdaten wurden bei der Digitalisierung berücksichtigt? Wonach haben Sie die Menge der Daten beurteilt und die Auswahl getroffen?

Der Umfang der Bestandsdaten wurde stufenweise vervollständigt. Dabei haben wir auch auf Kartenmaterial von OpenStreetMap (OSM) und amtlichen Quellen zurückgegriffen. OSM ist ein freies Projekt, in welchem frei nutzbare Geodaten gesammelt, strukturiert und für die Nutzung durch jedermann in einer Datenbank zur Verfügung gestellt werden. Zunächst wurden sämtliche Liegenschaften digital erfasst und grafisch aufbereitet. Im Ergebnis sind die Grundstücksgrenzen, die Freianlagen mit allen Einbauten, der Baumbestand sowie die Gebäude erkennbar. Bereits in einem Vorläuferprojekt haben wir innerhalb der Gebäude die Grundrisse schematisch dargestellt und weitere Informationen zu den Wohnungen in Summe wie im Einzelnen eingebunden. Ergänzt wurden diese Daten durch weitere Geoinformationen zum Wohnumfeld und unter anderem zu sozialen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV.

Vielen Dank.

Das Interview führte Susanne Jablonka.

Daten fungiert das Tool „Immospector-Cockpit“ – eine internetbasierte Managementplattform für Betreiberverantwortung und Verkehrssicherung, die auf der Basis standardisierter Prüfkataloge Kontrollaufgaben vorgibt und dokumentiert. Der Bergedorf-Bille bietet es eine Suchmaschine, die über Schlagwörter Quartiere, Wirtschaftseinheiten, Gebäude, Häuser, Mieteinheiten und Bauteile herausfiltert und auf Karten darstellt. Über ein Zeichnungsarchiv sind die digitalen Gebäudepläne zugänglich.

Bei der Bergedorf-Bille werden die räumlichen Daten des Immobilienbestands und seiner Bauteile über offene Schnittstellen mit dem Dokumentenarchiv der Genossenschaft verbunden. Auf Karten werden thematische Zusammenhänge dargestellt, Infrastrukturdaten und Freiflächenkataster über offene Schnittstellen eingebunden und gegebenenfalls externen Dienstleistern zur Verfügung gestellt. Dabei spielt nicht nur die Offenheit und Herstellerunabhängigkeit eine zentrale Rolle sondern auch Durchgängigkeit der Datenstruktur.

CAFM-Connect

Die Bestandsdaten wurden auf Basis des frei verfügbaren Standards CAFM-Connect (CAFM, Computer-Aided Facility Management) erfasst, der dem absprachelosen Austausch von Immobiliendaten dient. Er wurde entwickelt, um alle für das sichere und rechtskonforme Betreiben einer Immobilie benötigten Daten in einem einzigen Standard bündeln zu können. Mithilfe des CAFM-Connect-Standards werden jedoch nicht nur Daten zu den Freiflächen abgebildet, sondern auch Daten über Gebäude und ihre technischen Anlagen gespeichert. CAFM-Connect ist kompatibel zum im Bereich des Freiflächenmanagements verbreiteten Objektartenkatalog Freianlagen (OK-Frei). Über den OK-Frei hinausgehend erlaubt er die Erfassung gesonderter, für den Betrieb der Immobilie erforderlicher Merkmale. CAFM-Connect wird ständig erweitert und aktuellen Normen angepasst.



Urbaner Wohnungsbau der Bergedorf-Bille in der Hopfenstraße in Hamburg-St. Pauli. Um die verschiedenen Bestände digital bewirtschaften zu können, geht die Genossenschaft neue Wege

Immomatik – Entwicklung einer prototypischen Webservice-Architektur

Bestandsdaten sind in einem digital aufgestellten Wohnungsunternehmen immanente Bestandteile der Prozesse. Hier setzt das Forschungsprojekt „Immomatik: BIM- und GIS-konforme Dienste für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ an. Das seit Juni 2018 laufende Projekt unter Leitung von Prof. Dr. Christian Clemen (HTW Dresden) und dem Leiter des Arbeitskreises Implementierung beim Verband CAFM Ring e. V., dem Ingenieur Sven Axt (Map Topomatik), untersucht die Anwendbarkeit des modellbasierten Bauens und vor allem Betriebens unter den speziellen Anforderungen der Wohnungswirtschaft. Im Rahmen des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Forschungsprojekts wurden dafür internetbasierte Dienste entwickelt, mit denen die Bestandsdaten für das Facilitymanagement in der Wohnungswirtschaft erfasst und prozessbezogen zur Verfügung gestellt werden. Das Forschungsprojekt bezieht sich explizit auch auf die Daten der Hamburger Genossenschaft Bergedorf-Bille, um an ihrem Beispiel Entwicklungen realitätsnah auszurichten. Dabei werden offene Formate verwendet. Auf diese Weise soll ein transparentes und effizientes Assetmanagement über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien in der Wohnungswirtschaft erreicht werden.

Dabei ist die Mitwirkung immobilienwirtschaftlicher Nutzer bei der Weiterentwicklung des Standards absolut erwünscht.

Ist beispielsweise ein bestimmtes Merkmal nicht zu finden, besteht die Möglichkeit, für die Ergänzung des Merkmals zu sorgen und es in den offenen Katalog aufzunehmen. Die so erfassten Daten lassen sich für alle Kernaufgaben des Bestands- und Facilitymanagements verwenden, wie das Pflegemanagement, die Wahrnehmung der Betreiberpflichten, Ausschreibung oder Bewertung. Sie liefern alle erforderlichen Daten, Mengen und Massen für die anstehenden Aufgaben.

Fazit

Fast jedes Wohnungsunternehmen verfügt über einen heterogenen Immobilienbestand mit spezifischen technischen und baulichen Ausprägungen. Ein digitales Bestandsmanagement bietet die Chance, bei der Bewirtschaftung frühzeitiger, effizienter und ressourcenschonender zu handeln.

Die Zukunft ist auch in der Wohnungswirtschaft digital. Die damit verbundenen Anforderungen lassen sich jedoch nur nachhaltig umsetzen, wenn es gelingt, die Akteure hinter den Unternehmensgrenzen mit in den Blick zu nehmen sowie offene, frei verfügbare und herstellerunabhängige Standards zu verwenden. Zudem ist ein umfassendes digitales Bestandsmanagement ein mehrjähriges Projekt, welches mit einer Zukunftsvision fürs Unternehmen, klaren Zielsetzungen und definierten Meilensteinen aufgesetzt sowie mit entsprechenden unternehmenseigenen Ressourcen auszustatten ist. Und: der richtige externe Partner und Berater gehört dazu.

WOHNUNGSVERMARKTUNG MIT VIRTUELLEN RUNDGÄNGEN

Vom Sofa aus das neue Zuhause finden

In Zeiten der Corona-Beschränkungen hat die virtuelle Wohnungsbesichtigung als Instrument der Mietergewinnung neue Bedeutung erhalten. Immer mehr Unternehmen setzen bei der Vermietung auf den digitalen 360-Grad-Rundgang durch die Wohnung. Eine neue Software präsentiert diese jetzt per Live-Übertragung.

Für die Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG ist die virtuelle Wohnungsbesichtigung seit einiger Zeit ein fester Bestandteil bei der Vermarktung ihrer gut 2.500 Wohnungen. Lisa Borgmann betreut bei der Genossenschaft die Wohnungspräsentationen. Sie sieht das digitale Instrument als eine sinnvolle Ergänzung zu allen übrigen Vermarktungsaktivitäten. „Wir sind mit den Rückmeldungen sehr zufrieden. Die Interessenten wissen schon vor einer Live-Besichtigung viel besser, ob die Wohnung für sie in Frage kommt. Dadurch sparen wir uns Zeit und Aufwand für so manchen Termin vor Ort.“ Einige Wohnungen seien sogar ungesehen vermietet worden, weil beispielsweise ein Interessent auf eine Anfahrt aus Hamburg verzichtete. Ihn hatten der Rundgang und die sonstigen Informationen von seinem neuen Zuhause überzeugt.

Kein Expertenwissen erforderlich

Die Immobilienkauffrau ist begeistert, wie unkompliziert die 360-Grad-Rundgänge technisch erstellt werden können. „Das ist kinderleicht. Dafür muss man kein IT-Experte oder Fotograf sein“, berichtet sie. Die Kamera werde in der Mitte des Raumes aufgestellt, drehe sich dann komplett um sich selbst und schon sei ein Raum aufgenommen. „Kreativität ist dann vor allem gefragt, wenn es darum geht, mit

Buttons zu den Bildern ansprechende Infos zu platzieren.“ Wenn dann die Rundtour nach etwa einer halben Stunde am Rechner erstellt sei, „kann man schon das Gefühl bekommen, dass man live vor Ort ist“.

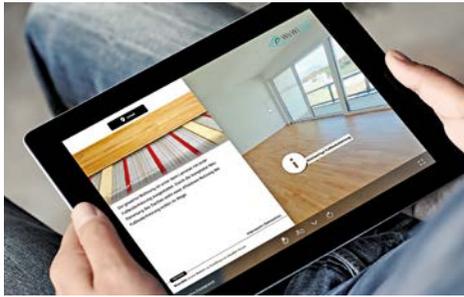
Natürlich werde bei bewohnten Wohnungen vorab mit den Bewohnern besprochen, was zu sehen sein soll. Bildbearbeitungsprogramme können auch etwas unkenntlich machen. Bedauerlich findet Borgmann lediglich, dass „wir unsere Rundgänge nicht auch problemlos auf den gängigen Immobilienportalen einstellen können. Die virtuellen Rundgänge werden hier oft übersehen“.

Klassische Anzeige ist teurer

Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt die Genossenschaft, die auf die in Osnabrück von der Firma Motion Media entwickelte Software Wowi360 zurückgreift. „Wenn wir für die Wohnung eine klassische Anzeige schalten würden, wäre das teurer“, so Vorstandsmitglied Michael Strehl. Die virtuelle Präsentation sei ein „toller Service für Interessierte und wir möchten darauf nicht mehr verzichten“. Es sei feststellbar, dass die Anzahl der Wohnungsbesichtigungen bis zu einer Wiedervermietung tendenziell zurückgeht. „Unsere Trefferquote steigt, weil sich die Interessenten vorab ein sehr gutes Bild verschaffen können. Das entlastet uns als Vermieter und ist zudem auch für die aktuellen Bewohner angenehmer, wenn nicht so viele Besichtigungen durch Fremde erfolgen.“



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/
PAPENBURG



Eine Mischung aus Bildern und Informationen in den virtuellen Rundgängen sorgt dafür, dass Wohnungen für Interessierte vom heimischen Sofa aus plastisch erfahrbar gemacht werden

Bei den Programmierern der Software ist man mit der Entwicklung in den letzten fünf Jahren sehr zufrieden. „Wir haben vom kleinen bis zum großen Wohnungsunternehmern, Maklern und Immobilienverwaltern mehrere hundert Kunden, die unser Tool nutzen“, sagt Elena Seliger, die bei Wowi360 für die Kundenbetreuung verantwortlich ist. Seit Beginn der Corona-Pandemie habe es einen starken Zulauf gegeben. „Die Vermieter merken, dass ein virtueller Rundgang ein gutes Vermarktungsinstrument ist und immer mehr über das Internet von zu Hause aus aufgerufen wird.“ Auch spreche sich immer mehr herum, dass die Umsetzung einer digitalen Präsentation mit

wenig Vorkenntnissen und überschaubaren Kosten realisierbar ist.

Grundausrüstung ist preiswert

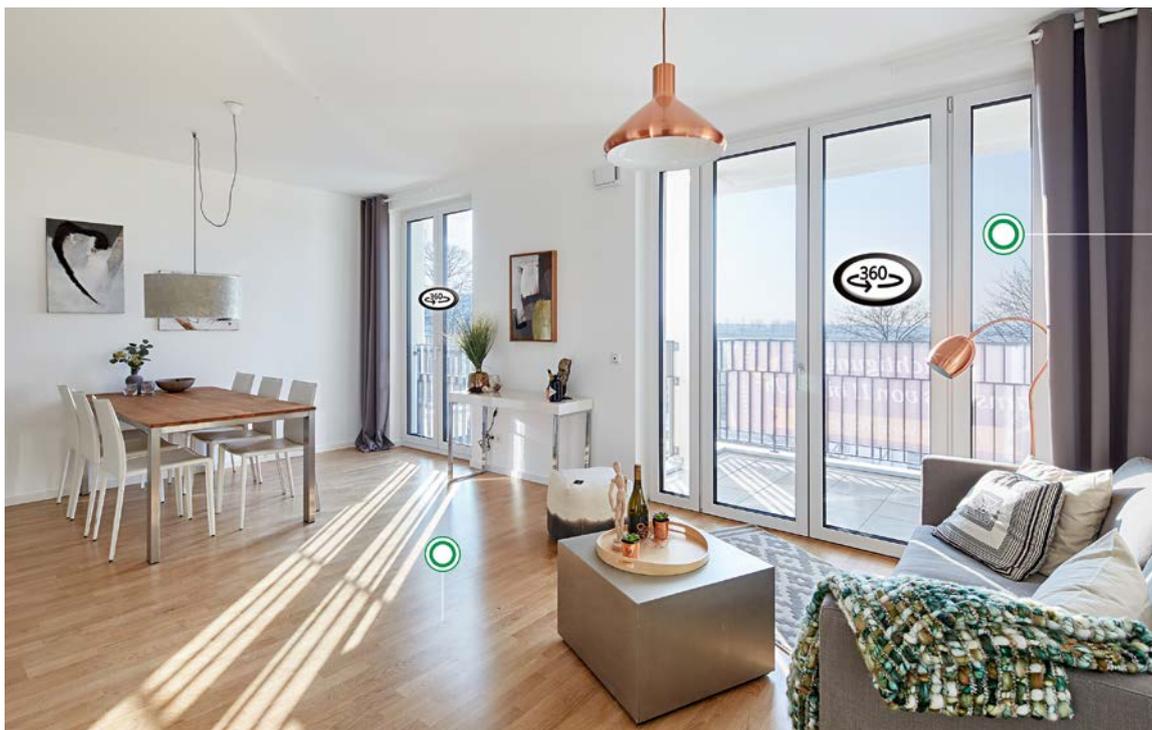
Wer eine Wohnung mit der 360-Grad-Perspektive darstellen will, der benötige neben einem Tablet oder Smartphone eine Grundausrüstung mit 360-Grad-Kamera, Stativ und Zubehör (Kosten: ab 350 €). „Die Kamera wird dann in jedem Raum einmal aufgestellt, aus der Entfernung gestartet und innerhalb weniger

Sekunden liegt das Bildmaterial vor. In der Software wird daraus dann am Rechner der Rundgang erstellt, bei dem auch Infopoints mit Fakten und Hinweisen zu der Wohnung eingebaut werden.“ Damit das Handling den Fachleuten aus der Immobilienbranche einfach falle, gebe es Online-Tutorials, die virtuelle Assistentin „Emma“ und einen Servicechat. Die Kosten für die Nutzung der Software seien kalkulierbar. „Sie liegen auf jeden Fall unter 8 € pro Wohnung und Monat und reduzieren sich mit der Anzahl der präsentierten Rundgänge“, so Seliger. Für die Zukunft plant Wowi360 die Integration

„Virtuelle Rundgänge? Das ist kinderleicht. Dafür muss man kein IT-Experte oder Fotograf sein“

Lisa Borgmann
Baugenossenschaft
Landkreis Osnabrück eG

eines Messwerkzeugs, damit Interessenten zu Hause von ihrem Rechner aus auch prüfen können, ob beispielsweise ein Schrank passt. >



So sieht eine fertige Präsentation einer Musterwohnung im Neubauquartier in Wildau aus. Mit einem Klick auf die kleinen Kreise auf dem Foto sind Zusatzinformationen abrufbar

The screenshot shows the Cunio web application interface. On the left, there are navigation tabs for 'Exposés', 'Bewerber', and 'Kalender'. The main content area is divided into several sections:

- Property Details:** 'Luisenstraße 1, 60316 Frankfurt am Main'. It includes a dropdown menu for 'Aktiviert', a 'Stammdaten des Exposés' section with details like 'Erstbezug nach Sanierung, Hochwertig möblierte WG', 'Fläche: 1,00', 'Wohnenheit: rechts', 'Zimmer: 4', 'Wohnfläche: 110 m²', and 'Miete: 1.400 €'. There is also a map showing the location.
- Übervereinbarung:** A section with a note: 'Legen Sie die Bewerberkriterien fest, um die Übervereinbarungsgrenze der Bewerber zu berechnen.' Below this, it shows 'Anstehende Termine' with '14 zugewagt / 4 eingeladen / 0 abgelehnt' and a date '15.10.2019 / 16:00 - 16:30'.
- ANTUELLER BEWERBERSTATUS:** A summary table showing:

Beworben	Qualifiziert	Vorgeschlagen	Freigegeben	Abgelehnt
250	100	0	0	3
- Bewerberliste:** A table listing applicants with columns for 'Übervereinbarung', 'Einkommen', 'Name', 'Status', and 'Beworben am'. The list includes names like Jan Schorsch, Narra Schmitz, Ronald Shaw, Turkan Fruchte, Amiley Wong, Jasper Bötcher, Petra Schmitz, Christel Heimbach, Sina Kunstmann, Leonard Matschie, Jenny Sperling, Joshua Huthoff, Jörn Kirmse, and Stefanie Gehrike, with their respective statuses and dates.

Für eine Besichtigung per Livestream ist eine gezielte Auswahl der Teilnehmer notwendig. Die Firma Cunio bietet neben der Streaming-Software auch eine digitale Selbstauskunft mit je nach Mietobjekt anpassbaren Kriterien

Ein Unternehmen, das in Zeiten der Corona-Krise angefangen hat, auf die Möglichkeit der digitalen Rundgänge für Interessenten zu setzen, ist die Bauwert Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin. Sie vermietet mit Unterstützung der Servicegesellschaft der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft GmbH (Wiwo) und Müller Merkle Immobilien Berlin GmbH 171 Wohnungen in einem Neubauquartier in Wildau in der Nähe des neuen Berliner Hauptstadtflughafens BER. Sinje Schönplflug, Leiterin Marketing bei der Bauwert Aktiengesellschaft, sagt: „Die Pandemie hat für den Schritt hin zu dieser Form der Präsentationen einen Impuls gegeben, da die klassischen Besichtigungen ja nicht mehr möglich waren.“ Man habe sehr schnell vier Wohnungstypen ausgesucht, die das Portfolio in Wildau am Rosenanger abdecken und diese filmischen Besichtigungen online gestellt. „Wir sind sehr zufrieden mit der Resonanz“, zieht Schönplflug eine erste Bilanz. Für Interessierte biete die virtuelle Besichtigung ihrer Ansicht nach viele Vorteile. „Bei einer physischen Besichtigung muss man anreisen und Interessenten gewinnen nur den unmittelbaren Eindruck, den sie sich immer wieder ins Gedächtnis rufen müssen. Selbst wenn sie Fotos oder Videoaufnahmen gemacht haben, bleibt das Ergebnis in der Regel hinter der Realität zurück.“ Eine Onlinebesichtigung lasse sich hingegen für alle Familienmitglieder zu Hause auf dem Sofa durchführen und beliebig oft wiederholen.

1.000 Aufrufe in drei Wochen

Mit den neuen filmischen Besichtigungen im 3D-Modus – aufgenommen mit einer laserunterstützten Digitalkamera – würden die Wohnungen plastisch erfahrbar gemacht. Schönplflug: „In den ersten drei Wochen sind die virtuellen Besichtigungen über 1.000 Mal abgerufen worden. Bezogen auf die Resonanz, die dazu noch ortsunabhängig ist, ist das ein sehr effizientes Vermarktungswerkzeug, das unsere sonstigen Aktivitäten sehr gut ergänzt.“

Umgesetzt wird der neue Bauwert-Service durch den Partner Müller Merkle Immobilien. Das Erstellen einer digitalen Besichtigung, in der für die Interessenten auch ein Bemaßungstool integriert ist, ist nach Worten von Felix Henne, Geschäftsführer von Müller Merkle Immobilien, eine einmalige Investition ab etwa 700 € – inklusive der Personalkosten für Aufnahme und Bearbeitung der Daten. „Danach können wir die Präsentationen in den nächsten Jahren beliebig oft in der Vermarktung wiederverwenden“, so Henne. Sein Unternehmen setze seit etwas mehr als einem Jahr die Rundgänge ein und sei bisher sehr zufrieden mit den Reaktionen aus der Kundschaft. Henne ist überzeugt, dass „sich diese Form der Präsentation weiter auf dem Markt etablieren wird“.

Neu: Besichtigen per Livestream

Während virtuelle Besichtigungen mit vorab erstellten Rundgängen schon häufig im Einsatz sind, muss sich eine neue Technik der Firma Cunio Technologies GmbH erst noch am Markt bewähren. Das Unternehmen aus Frankfurt am Main bietet einen umfassenden Service für die Erfassung, Auswertung, Kommunikation und Terminkoordination mit Mietinteressenten. Als Neuheit wird seit April auch die Möglichkeit einer Live-Besichtigung angeboten. Geschäftsführer Dr. Erik Boska: „Wir haben eine technische Lösung entwickelt, mit der wir die Besichtigung per Streaming ermöglichen.“

Die Umsetzung dieser neuen Besichtigungsform ist nach Dr. Boskas Worten für die Vermieter mit wenig Aufwand verbunden. Ein virtueller Besichtigungstermin unterscheide sich in der Vorbereitung nicht von einem klassischen Termin. „Wir haben dafür ein Werkzeug entwickelt, mit dem alles erfasst wird, was über den Interessenten vorliegen soll. Das kann Infos vom Einkommen bis zum Arbeitsplatz umfassen – wie bei einer freiwilligen Selbstauskunft sonst auch. Der Interessent registriert sich, füllt auf freiwilliger Basis einen Fragebogen aus und wird dann zu einem Termin per Mail und Link eingeladen.“ Bei der Cunio-

Lösung könnten auch gleich Filter eingebaut werden, nach denen die Interessenten eingeteilt werden, um dann „wirklich nur Interessenten einzuladen, die auch in Frage kommen“.

Regeln eindeutig festlegen

Der Livestream aus der Immobilie sei dann ohne große Vorkenntnisse möglich. „Notwendig sind ein gut aufgeladenes Handy, WLAN oder eine gute Anbindung an mobile Daten und eine gute Ausleuchtung der Räume.“ Wer eine Live-Besichtigung plane, der sollte vorweg die Regeln festlegen, beispielsweise, ob die Interessenten zwischendurch oder am Ende ihre Fragen stellen sollen. Dr. Boska: „Sinnvoll ist auch, die Rolle als Moderator der Besichtigung mit der Beschreibung der Wohnung einmal durchzuspielen.“ Sein Unternehmen biete zudem Webinare an, damit Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen „sattelfest“ sind, bevor sie das erste Mal online gehen. Wer die Kommunikationstools von Cunio nutze, der könne auch mit einem festen Kostenrahmen kalkulieren. „Wir bieten verschiedene Preismodelle an. Nach einer Testphase kosten beispielsweise alle Leistungen rund um die Vermietung inklusive der Live-Präsentation jeder Wohnung einmalig 39,95 € pro Vakanz.“

Dr. Boska ist von den Möglichkeiten überzeugt. „Die Corona-Krise zeigt, dass die virtuelle Wohnungsbesichtigung mehr Zulauf und Akzeptanz bekommt.“ Die ersten Unternehmen würden aktuell erste Erfahrungen sammeln und die Rückmeldungen seien durchweg positiv. „Wir sind überzeugt, dass auch das Live-Erlebnis einen Markt findet und die Vermietung von Immobilien erleichtern wird.“ —



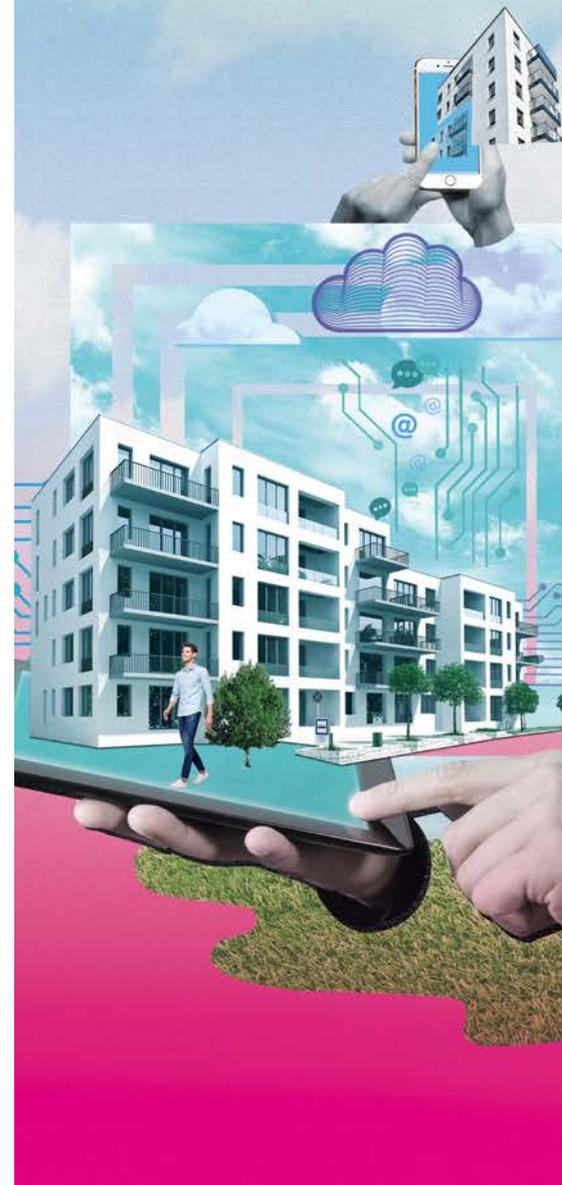
Fernsteuerung per App: Die 360-Grad-Kamera wird aus dem Nebenraum mit einem Tablet oder Smartphone bedient, um die Fotos für den virtuellen Rundgang zu erstellen

„Unsere Trefferquote steigt. Das entlastet uns als Vermieter.“

Michael Strehl
Vorstandsmitglied Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG

HAUFE.

ALWAYS-ON. WANN UND WO HABEN SIE IN DER HAND.



Haufe axera

Kann heute schon morgen.

Die Cloud-ERP für die Wohnungswirtschaft. Jetzt informieren unter www.axera.de/die-cloud-erp

DIGITALE VERMIETUNG

Raum schaffen für echte Begegnungen

Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben ihre Vermietungsgeschäfte digitalisiert oder sind dabei, es zu tun. Neben der Steigerung von Effizienz und Transparenz sowie der Fehlerminimierung ermöglichen sie ihren Mitarbeitern so Freiräume für den persönlichen Kundenkontakt.

An Bewerbern für Wohnungen hat es der Baugenossenschaft Esslingen eG nie gemangelt. Die Traditionsgenossenschaft am Neckar ist zwar in einer eher überschaubaren Stadt angesiedelt, profitiert allerdings von der Nähe

zum Stuttgarter Ballungsraum. Wohnungen waren so rasch neu vermietet, wie sie frei geworden waren. Mit dem Einzug digitaler Prozesse in die Wohnungswirtschaft sah Vorstand Oliver Kulpanek die Chance gekommen, in dieses System mehr Transparenz zu bekommen. „Wir wollen alle Wohnungen, die wir zur Verfügung haben, ausschreiben“, erklärt Kulpanek die Motivation, beim Vermietungsprozess von analog auf digital umzuschwenken. Mit dem Vorgehen habe sich die Genossenschaft mit mehr als 3.000 Wohneinheiten auch erhofft, Zwickmühlen-Situationen bei der Vergabe der Wohnungen zu vermeiden.

Damit beschreibt der Vorstand zwei der maßgeblichen Treiber für Wohnungsunternehmen, die Möglichkeiten digitalisierter Prozesse in Vermietungsfragen verstärkt zu nutzen: Fairness gegenüber den Bewerbern und Bewohnern sowie Rechtssicherheit für das eigene Unternehmen. Gerade für kleine und mittelständische Firmen, die mit wenigen Mitarbeitern breite Aufgabenfelder abdecken müssen, bietet sich dabei die Zusammenarbeit mit technisch versierten Unternehmen mit Expertise in der Soft-



Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN

warentwicklung und -anwendung an. Vor allem Sart-ups spezialisieren sich oft in diesem Bereich: Etwa drei Dutzend Gründer tummeln sich Branchenportalen zufolge derzeit im Bereich Vermietung und Verkauf. Darunter sind Varianten der bekannten Immobilienplattformen – die ganz am Anfang des Vermietungsprozesses stehen – genauso wie Anbieter, die ähnlich Partnervermittlungsbörsen Bewerber und Wohnungsgeber mittels Algorithmen aufeinander abstimmen. Das PropTech Housy basiert beispielsweise auf einem solchen Modell. Weitere Anbieter nehmen klassischen Wohnungsunternehmen den gesamten Prozess bis hin zum digitalen Mietvertrag ab.

Schnittstellen zählen zu den größten Herausforderungen

Zu Letzteren zählt Immomio, seit fünf Jahren auf dem Markt und damit einer der Pioniere auf dem PropTech-Markt. „Wir bieten einen digitalisierten Vermietungsprozess von A bis Z“, verspricht Immomio-Chef Nicolas Jacobi. Er meint damit: vom Clustern geeigneter Interessenten auf eine Wohnung über das Organisieren und Verwalten von Selbstauskünften bis hin zum jüngsten Produkt, dem digitalisierten rechtssicheren Mietvertrag inklusive digitaler Mietvertragssignatur. „Das Schwierige an der Wohnungswirtschaft ist aus der Sicht unserer Teilbranche die konservative Grundstimmung“, sagt Jacobi. Entscheidend sei, Vertrauen aufzubauen, Referenzen zu sammeln und Herausforderungen wie etwa die Schnittstellenproblematik, also das Abstimmen von



Der gesamte Vermietungsprozess in der Wohnungswirtschaft – von der Auswahl potenzieller Mieter bis hin zum fertigen Mietvertrag – kann inzwischen digital ablaufen

ERP-Systemen des Unternehmens mit den Lösungen des Start-ups, zu meistern. Inzwischen zählt Immomio mehr als 130 Kunden vom Einzelmakler bis hin zum größeren Wohnungsunternehmen – darunter die Esslinger Baugenossenschaft. Kulpanek und sein Team überzeugte die Komplettabwicklung, auch wenn die Genossenschaft wegen einer unternehmensinternen Besonderheit auf die Möglichkeit digitaler Mietvertragsunterzeichnungen verzichtet: Die Genossenschaft fungiert auch als Spar-Einrichtung und braucht die Steuer-ID und damit ohnehin ein haptisches Dokument. Ein digitaler Mietvertrag würde keine Effizienzvorteile erzielen.

„Wir wickeln alle Vermietungen nur noch über das Internet ab“, sagt Kulpanek. Jede der bis zu 300 Wohnungen, die jährlich neu vermietet würden, bleibe eine Woche im Netz; so wolle man etwa auch dem im Ausland in einer anderen Zeitzone arbeitenden Beschäftigten, der in der Nähe des regionalen Mutterkonzerns eine Wohnung sucht, eine reelle Chance auf Wahrnehmung einräumen. Die internationale Klientel sei wegen des regionalen Wirtschaftsschwerpunkts groß.

Die Genossenschaft hat zu diesem Zweck alle Objektdaten direkt auf Immomio übertragen, so dass die Schnittstellen in den Systemen reduziert werden können. Hinter jedem freien Objekt steht ein Wunschmieterprofil mit hinreichenden Parametern

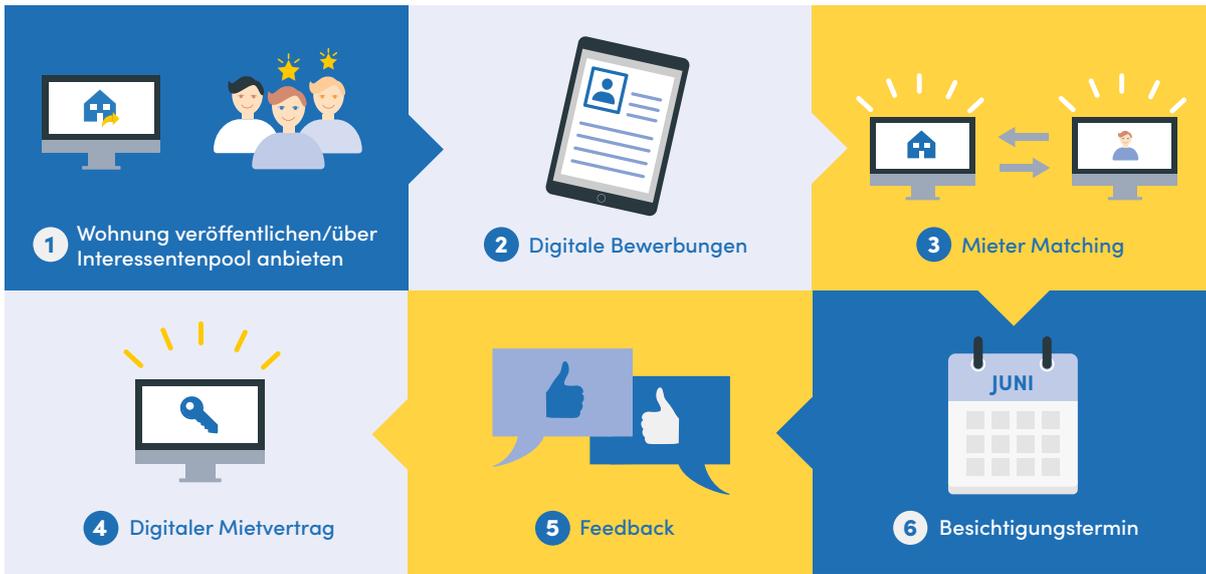
„Wir wickeln alle Vermietungen nur noch über das Internet ab.“

Oliver Kulpanek,
Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen

und erlaubten Fragen – beispielsweise die nach der Haushaltsgröße oder nach Haustieren. Die Einkommensgrenze lege man für jede Wohnung einzeln fest, sagt Kulpanek. Aus der Plattform heraus würden schließlich auch Besichtigungstermine mit einer Handvoll in Frage kommender Bewerber geführt.

Start-ups können bei Datenschutz entlasten

Ein Vorteil für die Kunden ergibt sich mit Blick auf den durch die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) verschärften Datenschutz: Immomio beispielsweise fungiert als Datentreuhänder. Wohnungsinteressenten können ihre Daten jederzeit selbst und gestaffelt freigeben beziehungsweise löschen. Genau diese datenschutzrechtlichen Aspekte und entsprechende Sicherheiten seien ein weiterer Grund für klassische Wohnungsunternehmen, bei der Vermietung digital zu werden und mit Partnern zusammenzuarbeiten, bestätigt Mentor Ahmeti, stellvertretender Vermietungsleiter bei der WBG Nürnberg. Das Unternehmen hat seinen Vermietungsprozess vor eineinhalb Jahren komplett digitalisiert und arbeitet dafür mit dem Start-up My Real ID zusammen. „Bei der Auswahl eines zu beauftragenden Start-ups war unsere Datenschutzbeauftragte mit dabei“, sagt Ahmeti. „Das Thema ist zentral.“ Auch hier liegen die Daten bei den Gründern, die WBG erhält erst mit der konkreten Bewerbung auf eine Wohnung und durch explizite Freigabe des Kunden Daten des potenziellen Mieters. Alexander Veit, Datenschutzbeauftragter bei My Real ID, erklärt dazu, sein Unternehmen erfülle voll- >



So unterstützt Immomio Wohnungsunternehmen bei der Digitalisierung des Vermietungsprozesses

ständig die DSGVO, verarbeite keine Daten außerhalb von Deutschland und speichere keine Daten bei Amazon oder Google.

Geht bei der WBG eine Kündigung ein, wird die Miete neu berechnet und My Real ID erhält die Freigabe zur Nachmetersuche. Der gesamte WBG-Bestand ruht auf einer Datenbank. Interessenten, die die Wohnung sehen und sich bewerben wollen, müssen sich also bei My Real ID registrieren und eine Selbstauskunft abgeben. Für sie kann sich auszahlen, dass das Start-up das Suchprofil auf Inserate aller Wohnungsunternehmen, die mit ihm zusammenarbeiten, abgleicht. Das unterscheidet das Start-up von Mitbewerbern, die nur für ein einzelnes Unternehmen Lösungen anbieten, sagt Veit von My



Datenschutz spielt in der digitalen Vermietung eine zentrale Rolle. Alle Mieterdaten müssen gemäß DSGVO geschützt werden

Real ID. Die digitalen Suchfunktionen ermöglichen es beispielsweise weiter, Bewerber nach Wohnberechtigungsschein und Mietobergrenzen auszusortieren. Sowohl Wohnungssuchende als auch -anbieter sparen mit der Anwendung folglich Zeit. „Für uns rechnet sich das unter dem Strich“, sagt Ahmeti. Zum einen könnten Kunden nun bequem von zuhause aus das Wohnungsangebot einsehen und sich zu jeglicher Tages- oder Nachtzeit bewerben. Sie könnten jederzeit ihren Bewerbungsstand abrufen und die ausgefüllte Selbstauskunft für mehrere Bewerbungen verwenden, erklärt der WBG-Experte. Zum anderen sei es für die WBG-Mitarbeiter möglich, Wohnungen ausschließlich mit passenden Mietern zu besichtigen, was solche Treffen für beide Seiten angenehmer und erfolversprechender gestaltet.

Beschäftigte haben Zeit für qualitativ höherwertige Tätigkeiten

Digitalisierung schafft Raum für persönliche Beratung – ein Vorteil, der sich bei größeren Wohnungsunternehmen in entsprechend größerem Ausmaß bemerkbar macht. „Mitarbeiter, die früher viele manuelle Schritte durchführen mussten, haben heute mehr Zeit, um unsere Kunden zu beraten und deren Anliegen zu lösen“, sagt Mandy Sommer, die beim nordrhein-westfälischen Vivawest-Konzern mit etwa 120.000 Wohnungen im Bestand den Bereich Inhouse Consulting und damit das Kundenportal verantwortet.

Das Unternehmen hat den gesamten Vermietungsprozess digitalisiert; weitgehend unter Einsatz eines Vermietungstools mit Mitarbeitern im Haus, Einzelschritte sind über Pilotprojekte gemeinsam mit Start-ups entstanden. „Es gibt im Rahmen der Ver-

mietung nur noch zwei analoge Berührungspunkte“, sagt Sommer. „Bei der Besichtigung und bei der Wohnungsübergabe.“ Diese persönlichen Treffen zahlten sich nicht nur wegen des gegenseitigen Eindrucks aus – auf Basis der Authentifizierung beim ersten Treffen könne man einen rechtssicheren digitalen Mietvertrag problemlos abschließen.

Die Umsetzung der einzelnen Schritte fußt auf einer im Haus entwickelten Digitalisierungsstrategie mit dem Ziel, sich auf die veränderten Kundenbedürfnisse auszurichten und gleichzeitig effektiver und effizienter zu werden. An weiteren „Interaktionspunkten“ arbeite man, sagt Sommer weiter – ob Zusatzleistungen oder weiterführende Schritte umgesetzt werden, hänge auch vom Kosten-Nutzen-Verhältnis ab. Dass es mit einem einmaligen Umstellen von analog auf digital im Vermietungsprozess nicht getan ist, bekräftigt derweil auch Genossenschaftsvorstand Kulpanek aus Esslingen. „Der Übertrag eines Prozesses auf ein Start-up entbindet einen nicht von eigenen Aktivitäten“, sagt er. „Man muss auch digital sichtbar sein und sich zum Beispiel mit Google-Ads und sozialen Medien bewusst auseinandersetzen.“

Coronakrise: Analoge Vermietung stößt an ihre Grenzen

Welchen Schub digitale Vermietungsprozesse im Zuge der Coronapandemie erfahren könnten, lässt eine Umfrage des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erahnen. Demnach sieht die Branche die größten Einschränkungen aktuell bei der Vermietung von Wohnungen: Bei über der Hälfte der befragten Unternehmen ist normale Arbeit hier nur mit großen Einschränkungen (42 %) oder gar nicht (11 %) möglich. Bei der Betreuung von Mietern hat die Hälfte der Wohnungsunternehmen mit großen Einschränkungen (41 %) zu kämpfen oder kann diese gar nicht (9 %) durchführen. Bei Instandhaltung und Wartung sieht sich fast ein Drittel der Befragten (28 %) mit großen Einschränkungen konfrontiert, bei Bau- und Modernisierungstätigkeiten fast ein Viertel (24 %).



IMMOBILIENWISSEN ON DEMAND – MIT DER KOSTENLOSEN LERNAPP EBZ 4 U

FÜR
ZUHAUSE
ODER
UNTERWEGS

- EBZ GEPRÜFT
- MIT ABSCHLUSSZERTIFIKAT
- MEHRERE 100 WISSENSBAUSTEINE

OB ZUR AUFRISCHUNG AKTUELLER THEMEN ODER ERFÜLLUNG DER WEITERBILDUNGSPFLICHT FÜR VERWALTER UND MAKLER - ONLINE, OFFLINE AM BILDSCHIRM ODER MOBIL.



JETZT INFORMIEREN



www.ebz4u.de

MIETERAPPS & CO.

Direkt, digital und demokratisch

Nicht erst in Corona-Zeiten setzen Wohnungsunternehmen verstärkt auf digitale Bretter und Apps, um mit Mietern in Kontakt zu bleiben. Die passgenaue, aktuelle und flexible Kommunikation verändert auch das Verhältnis zwischen Unternehmen und Kunden nachhaltig.

Als die pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen quasi über Nacht das Alltagsleben in Deutschland lahmlegten, war die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG gut vorbereitet. „Wir konnten alle unsere Mieter mittels der digitalen Tafeln in den Hauseingängen unmittelbar über die Lage informieren, Regelungen aktualisieren und so den direkten Draht zu den Bewohnern halten, ohne dass ein Mitarbeiter physisch anwesend sein musste“, sagt der Vorstandsvorsitzende Christian Petersohn. Die Genossenschaft hatte seit 2015 ihren Wohnungsbestand von 500 Häusern nach und nach mit digitalen schwarzen Brettern ausgestattet – eine Investition, die sich in Extremsituationen wie in diesem Frühjahr auszahlte. Auch Hilfsangebote von Nachbarn, Einschränkungen bei Öffnungszeiten von Geschäften oder Änderungen im öffentlichen Nahverkehr konnte die Genossenschaft so unmittelbar ihren Mitgliedern mitteilen. Soft- und Hardware sind zwar unkompliziert zu bedienen, gleichwohl profitierten Petersohn und sein Team in der anfangs unübersichtlichen Lage von der in den vergangenen Jahren gesammelten Erfahrung. Im Umgang mit zeitversetzten Bekanntmachungen, Wartungsankündigungen beispielsweise nur für bestimmte Hausflure oder dem raschen Einstellen und wieder Entfernen persönlicher Mitteilungen von Bewohnern waren die Genossenschaftler erprobt.



Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN

„Unternehmen, die mit einer guten Infrastruktur vorgelegt haben, sind jetzt klar im Vorteil“, sagt Dr. Claus Wedemeier, beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen für Digitalisierung zuständig. Etwa die Hälfte habe ihre Präsenz vor Ort aus aktuellem Anlass zurückgenommen, der Bedarf an Kommunikation sei jedoch eher noch gestiegen. „Dem versucht man jetzt mit digitalen Lösungen nachzukommen, sodass ein direkter Draht zwischen dem Mitarbeiter im Home-Office und dem Mieter in der Wohnung gewährleistet ist“, sagt Wedemeier.

Die Infrastruktur war schon gelegt

Den Impuls für die Genossenschaft Kleefeld-Buchholz lieferte ein Neubauprojekt, bei dem die Niedersachsen etwas Besonderes einbauen wollten. Die Genossenschaft stieß auf das Unternehmen Mieterinfo.tv und wurde eine der ersten Kundinnen. „Die Infrastruktur war mit einem Fernanschluss über Glasfaser sowie Strom und 6.000-MB-Internetanschluss bereits gelegt“, sagt Vorstand Petersohn. Auf den erfolgreichen Test im Neubau folgte der Austausch der traditionellen Glaskästen im restlichen Bestand.

„Häufig stellen Wohnungsunternehmen ihre Mieterkommunikation im Zuge der Modernisierung von Treppenhäusern von analog auf digital um“, bekräftigt Mieterinfo-Chef Marcus Berbic. Das Unternehmen mit Sitz im niedersächsischen Garbsen hat inzwischen um die 50 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft mit seinen Digitallösungen belie-

fert. Die Kunden kümmern sich in der Regel selbst um kleinere Anpassungen der Hausinfrastruktur, die Netzbetreiber um ein Modem, sagt Berbic. Internetzugang und Stromanschluss reichen im Regelfall aus, damit Mieterinfo mit der Installation der Hardware beginnen kann; das Software-System ist offen gehalten, sodass es an die Datenstruktur des jeweiligen Unternehmens in der Regel ohne großen Aufwand anknüpfen kann und mittels eines eigenen CMS-Systems bedient wird. Berbic und sein Team administrieren, pflegen und warten den Dienst fortwährend.

Glasfaser und Satellit aus einer Hand

Infrastrukturell noch einen Schritt weiter gegangen ist eine Wohnungseigentümergeinschaft in Stuttgart, die ihre Siedlung medial umrüsten ließ. Mit der Kombination aus einer zentralen Sat-Anlage und einem Glasfaser-Hausnetz ließen sich die 1.100 Wohneinheiten „Am Asemwald“ mit Highspeed-Internet, Festnetz, Fernsehen in HD-Qualität und einem eigenen Hausinformationskanal ausstatten. Infrastruktur und Technik lieferte der Satellitenbetreiber SES Astra Deutschland in Kooperation mit dem Kabelnetzbetreiber Glasfaser-ABC. Das Ersetzen der herkömmlichen Koaxialnetze durch Glasfaser in den drei 23-stöckigen, in die Jahre gekommenen Hochhäusern sei durchaus eine Herausforderung gewesen, sagt Glasfaser-ABC-Geschäftsführer Wolfgang Jäger. Die Kosten hätten im siebenstelligen Bereich gelegen – eine Investition mit Weitblick, wie Jäger findet: Die moderne Technologie ermögliche nicht nur eine zeitnahe, individuelle und sichere Kommunikation zwischen Verwaltung und Bewohnern. „Am Asemwald wurde so auch die Grundlage für Dienstleistungen im Bereich der Telemedizin und der Pflege gelegt, was angesichts eines Durchschnittsalters von 68 Jahren in der Siedlung zunehmend an Bedeutung gewinnen dürfte“, sagt Jäger. Mittlerweile



Über das digitale Brett im Hausflur können Wohnungsunternehmen ihre Mieter unmittelbar informieren

verbauen die Glasfaser-Spezialisten ihre Infrastruktur auch in Mehrfamilienhaus-Neubauprojekten und in Kooperationsprojekten mit Stadtwerken – wo sich schnelles Internet angesichts der vielen Heimarbeiter in der Corona-Zeit ebenfalls bezahlt machen dürfte.

Die Grundvoraussetzung für digitale Lösungen sei indes in den meisten Wohnungen hierzulande gegeben, erklärt GdW-Experte Wedemeier: „Mehr als 90 % der Bestände der GdW-Mitgliedsunternehmen sind mit einer leistungsfähigen TV-Kabelstruktur ausgestattet, die es ermöglicht, Internet über Fernsehen zu beziehen.“ Fast alle Mieter könnten sich zudem einer Telefon-Datenübertragung bedienen, die mindestens einen Frage-Antwort-Austausch und das Senden von Daten über Kontaktformulare ermögliche.

Damit steht einer zweiten Säule der digitalen Mieterkommunikation rein technisch nichts im Weg: einer App als Ersatz für Brief und häufig auch E-Mail. Die meisten Unternehmen setzen dabei auf die Zusammenarbeit mit PropTechs; die Zahl der Gründer in diesem Bereich ist in den vergangenen fünf Jahren stark gewachsen, die Lösungen reichen von separater Kundenkommunikation bis hin zu Plattformen, in denen die Dialogfunktion zwischen Vermieter und Mieter eingebettet ist. Ein Beispiel für die Entwicklung zum Multifunktionsdienstleister liefert das Start-up Casavi, das sich seit dem Start vor fünf Jahren genau in diese Richtung weiterentwickelt hat und inzwischen 500 Unternehmen aus Wohnungswirtschaft und Fremdverwaltung zu seinen Kun- >



Auf einen Blick können aktuelle Informationen für die Mieter digital dargestellt werden

Auswertung digitales Brett		
Top 10 meistgeklickte Themen		
Insgesamt wurde das digitale Brett im gesamten Bestand 96.205 Mal von den Mietern genutzt.		
	Thema	Klicks
1.	Neuigkeiten/Events	51.316
2.	Reinigungsnachweis	47.488
3.	Playlist	42.082
4.	Infos zum Haus	26.274
5.	Linien und Fahrpläne	22.552
6.	Treppenhausreinigung	18.420
7.	Reparaturmeldung	10.792
8.	Kooperationspartner	8.492
9.	Hilfe	8.126
10.	Kontakt-Formular	6.421

Vor allem Informationen zu Neuigkeiten und Events, gefolgt von Reinigungsnachweisen interessieren die Mieter

den zählt. Die Anwendung fungiert mittlerweile als Plattform, an der sich beliebig viele Partner beteiligen können – Vermieter, Mieter, Verwalter, Handwerker und Dienstleister. Das Unternehmen liefert die Software, die optisch an das jeweilige Wohnungsunternehmen angepasst ist, und als Cloud funktioniert. Die Anbindung an die Verwaltersoftware funktioniert in den meisten Fällen als Modul. Nach einer Einführungsphase gingen die Anwendungen in die laufende Nutzung über, sagt Firmenchef Peter Schindlmeier. Auf die gestiegenen Anfragen im Zuge der Corona-Krise hat Casavi mit einer abgespeckten Gratis-Version reagiert, die unmittelbar nutzbar war. Im Regelfall werden die Kosten monatlich abgerechnet.

Mehr als eine reine Transformation

Ein Blick auf die Funktionsweise von sowohl digitalem Brett als auch App verdeutlicht, dass die Umstellung aufs Digitale mehr ist als eine Transformation des Analog. Will sich ein Mieter an das Unternehmen wenden, kann er zunächst in einer Vorauswahl sein Anliegen konkretisieren – zum Beispiel über den Button „Reparaturmeldung“. „Solche Eingaben können dann sofort kanalisiert und zielkonform etwa an Handwerker weitergeleitet werden“, erklärt Petersohn von der Kleefelder Genossenschaft. Mieter können sich außerdem an ihre Nachbarn wenden und sie vorwarnen, wenn es wegen einer Geburtstagsfeier etwas lauter wird. Solche Mitteilungen würden von den Verwaltungsmitarbeitern zunächst geprüft und dann freigeschaltet. Auch Suchmeldungen für verschwundene Katzen oder Einkaufshilfen fänden so ihren direkten Weg in den Hausflur. Bedenken, dass weniger affine Mieter von den neuen Prozessen ausgeschlossen werden könnten, zerstreut Petersohn: „Unsere älteren Bewohner hatten erst einmal Hemmnisse wegen des Touchscreens, aber das Be-

dienen ist so einfach, dass sich die Zurückhaltung schnell gelegt hat.“

Ein Verhältnis auf Augenhöhe zahlt sich aus

Wohnungsunternehmen wiederum könnten auf digitalem Weg zielgerichteter, flexibler und schneller Informationen streuen und gestiegenen Anforderungen während außergewöhnlicher Situationen gerecht werden, sagt Wedemeier vom GdW: Per Touchscreen halten sie Bewohner tagesaktuell über Änderungen bei Kontaktbeschränkungen und Hygienemaßnahmen auf dem Laufenden. Das technische Vorsortieren eingehender Mitteilungen entbinde die Mitarbeiter außerdem von aufwändigen Handarbeiten. Sie müssten weder persönlich vor Ort sein noch im gleichen Maß zu fixen Zeiten telefonisch erreichbar – schließlich ebnet das Digitale den Weg zur 24-Stunden-Erreichbarkeit.

Freilich erhöhen die neu ausgelösten Prozesse, egal ob durch digitales Brett, App oder Portal-Lösung auf der Homepage, die Moderations- und Steuerungsanforderungen an Mitarbeiter. Das Wohnungsunternehmen wird mehr denn je zur zentralen Schaltstelle. Die Immobilien-Expertin Maya Miteva sieht in diesem veränderten Kommunikationsverhalten dabei

Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter werden vertrauensvoller

die Chance, das Verhältnis zwischen Unternehmen und Mietern generell auf eine andere Stufe zu heben. „Wer sich beispielsweise per Whatsapp austauscht anstatt mit einem formalen Brief, baut eine ganz andere Verbindung zu seinen Mietern auf“, sagt die Ökonomin, die sowohl selbst vermietet als auch in PropTechs investiert. Beziehungen würden demokratischer und vertrauensvoller – wenn das beide Seiten wollten, könnten sich Wohnungsunternehmen ganz neue Spielräume eröffnen: Sie könnten etwa langjährigen, bewährten Mietern die Besichtigungstour der Nachbarwohnung übertragen. Auch finanziell zahle sich eine Kommunikation auf Augenhöhe aus, ist Miteva überzeugt: „Mieter, die sich mir als Vermieterin verbunden fühlen, reduzieren bei Schwierigkeiten nicht einfach die Zahlungen.“ —



Über ein Hilfefeld lässt sich die Bedienungsanweisung des digitalen Bretts aufrufen

RATGEBER FÜR ZUHAUSE



Unsere Ratgeber für zu Hause unterstützen Ihre Mieter rund ums Thema Wohnen und bieten eine Vielfalt an Tipps und Informationen. Leicht verständlich und anschaulich zusammengefasst in einem 6- oder 8-seitigen Falblatt im DIN A5-Format zu den Themen: Richtig heizen und lüften, Feuchtigkeit in der Wohnung, Energie- und Betriebskosteneinsparung, Hygiene und Schutz vor Viren, Vermeidung von Mietschulden, nachbarschaftliches Miteinander oder Schutz vor Einbrechern. Damit zuhause alles rund läuft.

Ab einer Bestellung von 100 Stück können Sie die Mietfaltblätter mit Ihren eigenen Logo im Titel individualisieren.

Weitere Informationen erhalten Sie hier:
kontakt@haufe-newtimes.de
Tel. 040 520 103 22



DIE KRISE ALS IMPULSGEBER DER DIGITALEN TRANSFORMATION

Türöffner zum Rechnungswesen 4.0 – der elektronische Rechnungseingang

Die aktuelle Situation beförderte Arbeitnehmer per Sprungbrett in die digitale Zukunft. Homeoffice und Video-Meetings sind alltäglich geworden. Doch Rechnungen von Zuhause per Mausklick freigeben? Unternehmen, die einen digitalen Rechnungsdurchlauf nutzen, können flexibel agieren.

Längst nicht alle Unternehmen sind soweit. Die Einführung eines digitalen Rechnungsdurchlaufs? Ein teurer und langwieriger Prozess; er bindet IT-Kapazität und erfordert ein Umdenken im gesamten Unternehmen ... Oft stößt die Digitalisierung auf genau solche Widerstände und wird ausgebremst.

Doch die Corona-Krise lehrt uns, dass die Unternehmen das Nachsehen haben, die bisher noch mit Papierrechnungen, Laufzetteln und Kontierungsstempeln arbeiten oder sogar Massen an Belegordnern ins Archiv tragen. Sie sollten ihre Strategie für den Finanzbereich überdenken und den Umstieg auf digitale Prozesse planen. Denn diese schaffen einen Mehrwert statt



Bastian Franke
Gruppenleiter im Konzernrechnungswesen
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
BERLIN

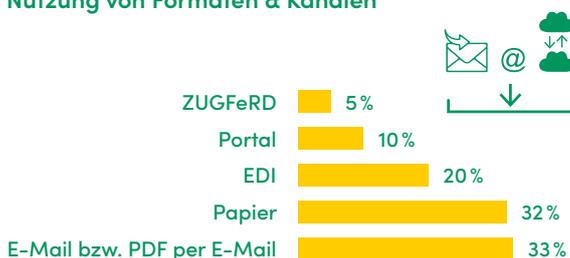
bloßer Effizienzsteigerungen und sind grundlegende Voraussetzung für ein zukunftsfähiges, digitales Rechnungswesen 4.0.

Rechnungseingang im Status quo

Der Status quo gleicht noch immer einem bunten Strauß an Dokumentenarten. Die Emanzipierung der digitalen Rechnungseingangsverarbeitung hat in den letzten Jahren ohne Frage zugenommen, begünstigt auch durch die niedrigeren Formanforderungen des Steuervereinfachungsgesetzes 2011. Dennoch zeigt der Blick auf den Prozess von der Bestellung bis hin zur Bezahlung einer Rechnung (Purchase-to-pay-Process) noch immer ein oft heterogenes Bild der Eingangskanäle. So werden Eingangsrechnungen in Papierform, als E-Mail, PDF oder bereits vollkommen elektronisch (zum Beispiel EDI/ZUGFeRD) verarbeitet.

Verarbeitung von Eingangsrechnungen

Nutzung von Formaten & Kanälen



Weiterverarbeitung von Eingangsrechnungen



Doch elektronische Eingangskanäle kommen längst noch nicht flächendeckend zum Einsatz. Nach einer Studie aus dem Jahr 2018¹ bearbeiten immerhin noch ein knappes Drittel von Deutschlands Top 700 Unternehmen auch noch Papierrechnungen. 24 % der Unternehmen verarbeiten eingehende Rechnungen noch in Papier weiter, 23 % bearbeiten weniger als die Hälfte papierlos. Es kommt nach wie vor viel zu oft zur manuellen Erfassung und Systembrüchen bei der Weiterverarbeitung von Rechnungsdaten statt dem Scannen eingehender Papierrechnungen und der Nutzung digitaler Workflows und elektronischer Rechnungsformate.

Das UStG gibt den Takt vor

Doch was ist eine E-Rechnung? Nicht jedes PDF ist eine elektronische Rechnung. Diese muss nach dem Umsatzsteuergesetz (UStG) sowohl in einem elektronischen Format ausgestellt, als auch empfangen werden (§ 14 Abs. 1 Satz 8 UStG). Dabei gelten für elektronische Rechnungen die gleichen Anforderungen an Authentizität und Integrität wie für Papierrechnungen. Sie sind damit gleichgestellt, vorbehaltlich der Zustimmung des Empfängers, dass die Rechnungen auf elektronischem Weg übermittelt werden dürfen (§ 14 Abs. 1 Satz 7, Art. 232 MwStSystRL).

In Papierform eingegangene und später in elektronische Formate umgewandelte Rechnungen fallen zwar nicht unter die Definition der elektronischen Rechnung nach dem UStG, Unterlagen auf Papier werden aber nicht sofort und völlig verschwinden. Ein Rest wird bleiben. Davon wird aber der größte Teil geeignet sein, durch ersetzendes Scannen digitalisiert zu werden. Das bedeutet, dass die Originalrechnungen nach dem Scannen vernichtet werden können (siehe nebenstehenden Hinweiskasten).

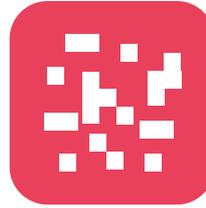
Doch Vorsicht: Das ersetzende Scannen und das Vernichten des Originals führt im Streitfall zunächst zu einer Herabsetzung des Beweiswerts. Eine Simulationsstudie² hat jedoch gezeigt, dass der Beweiswert umgekehrt wieder erhöht wird, wenn die technischen Empfehlungen der Richtlinie des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) „TR-03138 RESISCAN“ eingehalten werden.

Der digitale Rechnungseingang rechnet sich

Bei der Bearbeitung digitaler Belege geht es nicht nur um Materialkosten oder Umweltschutz – im Fokus stehen vielmehr Einsparungen auf der Prozesskosten Seite.

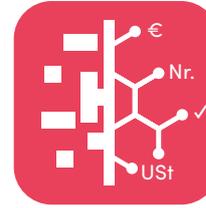
Ein Kostenvergleich eines papiergebundenen mit einem elektronischen Rechnungseingangsprozess lässt sich sicher nicht einfach und allgemeingültig durchführen. Zu individuell sind die Arbeitsabläufe in den jeweiligen Unternehmen. Ein grober Referenzwert für eine Vollkostenbetrachtung findet sich aber im Billentis-Business-Case 2017³. Die Untersuchung zeigt auf, dass die Kosten beim Rechnungseingangspro-

Elektronische Rechnungsformate



unstrukturierte Datenformate

Nicht direkt durch das System verarbeitbare Bilddateien (Formate wie TIF, JPG oder PDF). Vor der Weiterverarbeitung ist die Umwandlung in ein strukturiertes Format nötig.



hybride Datenformate

Beinhalten Daten in strukturierter und unstrukturierter Form (z. B. ZUGFeRD, PDF/A-Formate). Der Mensch kann das „Rechnungsbild“ lesen, ein Programm den XML-Teil.



strukturierte Datenformate

XRechnungen, EDI, XML-Formate sind z. B. direkt vom System ausles- und weiterverarbeitbar. Für die visuelle Darstellung sind gesonderte Programme notwendig.

Hinweis: Vernichtung von Papierbelegen

Das neu gefasste BMF-Schreiben vom 28. November 2019 „Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff“ (GoBD) gibt Klarheit über die rechtlichen Rahmenbedingungen und insbesondere darüber, was nach dem Scannen vernichtet werden kann und was weiterhin im Original aufbewahrt werden muss. Weiterhin hat das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) in der Richtlinie „BSI TR-03138 RESISCAN“ Vorgaben für das ersetzende Scannen festgeschrieben. Die technische Richtlinie bietet Anwendern eine gute Orientierung, um den Scanprozess einfach und rechtssicher umsetzen zu können.

zess bei 17,60 € für eine Papierrechnung im Vergleich zu 6,40 € für die Verarbeitung einer elektronischen Rechnung liegen⁴. Das Prozesskosteneinsparpotenzial liegt demnach bei 64 % – ein durchaus beachtlicher Wert. In der täglichen Praxis unterliegen diese Zahlen sicher diversen Modifikationen, einen Anhaltspunkt für mögliche Einsparungen geben sie aber allemal.

Einen zusätzlichen und nicht zu unterschätzenden Mehrwert bringt die gesteigerte Prozesstransparenz. Die gewonnene Flexibilität und weitere qualitative Aspekte lassen sich jedoch nur schwer monetär beziffern. Ein Unternehmen kann sich im papiergebundenen Rechnungsdurchlauf nicht oder nur umständlich einen vollständigen Überblick über alle im Umlauf befindlichen Rechnungen verschaffen. Verlegte, in >

Praxiserfahrungen der Gewobag

Checkliste zur Umsetzung eines digitalen Rechnungseingangs in SAP

1 Vorbereitungsphase

- Analyse des Ist-Prozesses
- Check der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Technische Konzeption & Schnittstellen
- Prozessuale Fachkonzeption
- Projektplanung & Erstellung der Roadmap

2 Projektinitialisierung

- Detaillierte Projektplanung
- Ausschreibung & Vergabe
- Bewertung & Beauftragung
- Konkretisierung der Anforderungen

3 Implementierung & Entwicklungsphase

- Entwicklung (User Exits, weitere Prozessoptimierung)
- Bereitstellung der Hardware (Scanner, Scanclients)
- Installation & Customizing

4 Fachtests & Optimierungsphase

- Fachtest-Konzeption
- Korrektur & Optimierung
- Trainings für Admins & Key-User
- Anwenderdokumentation

5 Go Live & Nachbearbeitungsphase

- Go-Live-Support
- Akzeptanzprüfung & Verbesserung
- Weitere Optimierung (Usability)



Schubladen oder unter Papierstapeln schlummernde Rechnungen kommen in den besten Organisationen vor. Dies geht zu Lasten der Auskunftsfähigkeit, zum Beispiel gegenüber Lieferanten oder den Unternehmenskern. Auch das Cash Management leidet unter der mangelnden Transparenz eines Papierprozesses: Ohne eine vollständige Übersicht über die umlaufenden Rechnungen und den jeweiligen Fälligkeiten ist die Nutzung aller Skonti-Vorteile und eine optimale Liquiditätsplanung nur schwer denkbar.

Bereits seit 2016 existiert bei der Gewobag ein digitaler Rechnungseingang. Folgenden Erfahrungen sammelte sie bei der Umsetzung :

- **Geschwindigkeit versus Akzeptanz:** Die Maximierung der Umsetzungsgeschwindigkeit geht zu Lasten des Funktionsumfangs und der Akzeptanz. Eine höhere Einbindung und Planung gehen zu Lasten der Projektdauer, erhöhen aber Akzeptanz und Funktion.
- **Prozess- und Schnittstellenoptimierung:** Es gilt, insbesondere die etablierten Prozesse zu prüfen, zu dokumentieren und zu optimieren sowie vorhandene Schnittstellen zu harmonisieren.
- **Impact auf das ganze Unternehmen:** Besteht die Anforderung an alle Mitarbeiter, digital zu arbeiten, gilt es, die Anzahl der Key-User zu erhöhen und den Zeitpunkt der Einbindung der Mitarbeiter, die digital arbeiten sollen, bereits in die Vorbereitungsphase zu legen. Notwendig ist auch die Ausweitung des Schulungsumfangs.

Prozesskosten der Rechnungseingangsverarbeitung

Entwicklung der Prozesskosten



Kosten je Prozessschritt	Empfang & Zuordnung	Erfassung	Prüfung & Bestellabgleich	Reklamation & Nachbearbeiten	Zahlung & Cash-Management	Archivierung
Papier	1,10 €	3,00 €	4,00 €	2,50 €	4,80 €	2,20 €
elektronisch	0,00 €	0,00 €	1,20 €	2,00 €	2,00 €	0,80 €

*berücksichtigt sind zusätzlich 0,40 € für externe Service-Anbieter
 Datenquelle: Billentis, Business Case E-invoicing/E-Billing, 2017.

- **Flaschenhalse identifizieren:** Um die Organisationsregeln anzupassen, ist es erforderlich, Unterschriftenordnung und Vollmachten vollständig zu analysieren und zu sortieren. Diesen Aufwand gilt es, in die Vorbereitung zu verlagern.

Fazit

Die Umstellung auf eine elektronische Rechnungsbearbeitung bietet zahlreiche Chancen: Neben der Einsparung von Prozesskosten oder positiven Umweltschutzaspekten stehen Effizienz und insbesondere die gesteigerte Transparenz im Fokus. Eingehende Rechnungen können immer und überall digital bearbeitet und archiviert werden, alle umlaufenden Rechnungen stets im Blick.

Dem großen Implementierungsaufwand, den kleine und mittlere Unternehmen befürchten, wirken bereits einige Softwareanbieter entgegen. Auf dem Markt gibt es mittlerweile Standardsoftware für jede Unternehmensgröße, die sich an individuelle Prozesse anpassen und im laufenden Betrieb ohne lange Projektlaufzeit umsetzen lassen. —

Praxistipp Baurechnungen: Einbindung externer Prüfer

Die Prüfung von Baurechnungen ist deutlich komplexer als bei anderen Rechnungsarten. Eingebunden sind neben dem Auftraggeber häufig externe Architekten oder Ingenieure. Im Papierprozess pendeln Rechnung und Anlagen meist per Post; Abstimmungen, Korrekturen oder Kürzungen erhöhen Prozessdauer und -aufwand.

Die Lösung der Gewobag: Wird ein externer Prüfer eingesetzt, erhält er nach Abschluss der Belegerfassung automatisiert eine E-Mail. Neben den digitalen Rechnungsdokumenten ist ein Prüfdokument beigefügt, das von ihm direkt bearbeitet werden kann. Ein externer Zugriff auf das interne System ist somit nicht nötig. E-Mail, Prüfbeleg und Rückantwort werden revisionssicher archiviert.

¹ Comarch AG und Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO: Papierloses Büro und E-Invoicing in Deutschlands Top-700-Unternehmen. Status Quo, Pain Points und Erfolgsfaktoren, Mai 2018.

² Prof. Dr. Alexander Roßnagel, Maxi Nebel: Simulationsstudie Ersetzendes Scannen – Ergebnisse, Januar 2014.

³ Bruno Koch Billentis: Business Case E-Invoicing/E-Billing, Februar 2017.

⁴ Eine elektronische Rechnung ist eine Rechnung, die in einem elektronischen Format ausgestellt, übertragen und empfangen wird.

die Immobilien-
hochschule



#PROBLEMLÖSER

DIE PROBLEMLÖSER-SCHMIEDE

NEU

BACHELOR OF
SCIENCE ENERGIE-
MANAGEMENT
GEBÄUDE UND
QUARTIERE



EBZ Business
School
University of Applied Sciences

MIT DEM NEUEN **WIRTSCHAFTSINGENIEUR-BACHELOR** TECHNISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE KOMPETENZEN AUFBAUEN. ENERGIEMANAGEMENT FÜR GEBÄUDE UND QUARTIERE – EIN ASSET FÜR JEDES IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UNTERNEHMEN. WWW.DIE-IMMOBILIENHOCHSCHULE.DE



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Beihilfe-Inventur: Was sollten Wohnungsunternehmen beachten?

Das EU-Beihilferecht befindet sich seit Jahren in einem starken Veränderungsprozess. Zwar steht die Wohnungswirtschaft derzeit nicht im Fokus der EU-Kommission, allerdings sollten Wohnungsunternehmen bei der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zwingend beihilferechtliche Anforderungen beachten.

In der wohnungswirtschaftlichen Praxis gibt es vielfältige Beispiele für staatliche oder kommunale Fördermaßnahmen. Dazu zählen die Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung, Bundesförderungen für energieeffiziente Maßnahmen (zum Beispiel KfW, Bafa)

und kommunale Zuwendungen (beispielsweise Einlage eines Grundstücks in ein kommunales Wohnungsunternehmen).

Um eine beihilferechtliche Beurteilung der Maßnahmen vornehmen zu können, ist es notwendig, sämtliche beihilferechtlichen Sachverhalte, die das Unternehmen erhalten hat, zu kennen und zu bewerten. Idealerweise erfolgt diese Bestandsaufnahme im Rahmen einer Beihilfe-Inventur.

Auf der Grundlage der beihilferechtlichen Würdigung beurteilt dann der Abschlussprüfer, ob eventuelle Konsequenzen aus beihilferechtlichen Sachverhalten ordnungsgemäß im Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet sind. Kommt der Abschlussprüfer zu dem Ergebnis, dass eine unzulässige Beihilfe vorliegt und eine Rückforderung durch staatliche Stellen droht, so hat er zu prüfen, ob die Rückzahlungsverpflichtung ordnungsgemäß im Jahresabschluss abgebildet ist. Droht keine konkrete Rückzahlung, ist gegebenenfalls eine Berichterstattung im Lagebericht erforderlich.

EU: beihilferechtlicher Rahmen und beihilferechtliches Prüfschema

Für die Beurteilung der Frage, ob überhaupt eine Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) vorliegt, müssen 5 Merkmale kumulativ erfüllt sein:

- es muss sich um staatliche Mittel handeln,
- das Unternehmen wird durch die Maßnahme begünstigt (Begünstigung),
- nur bestimmte Unternehmen werden begünstigt (Selektivität),



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung GdW,
Vorstand GdW Revision AG BERLIN

- durch die konkrete Maßnahme droht der Wettbewerb zu verfälschen (Wettbewerbsverfälschung) und
- der Handel zwischen den Mitgliedstaaten kann beeinträchtigt werden (Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels).

Für bestimmte Beihilfen gibt es Ausnahmen, so dass diese mit dem europäischen Beihilferecht als zulässig erachtet werden. Diese Ausnahmen werden im Folgenden dargestellt.

De-minimis-Beihilfen

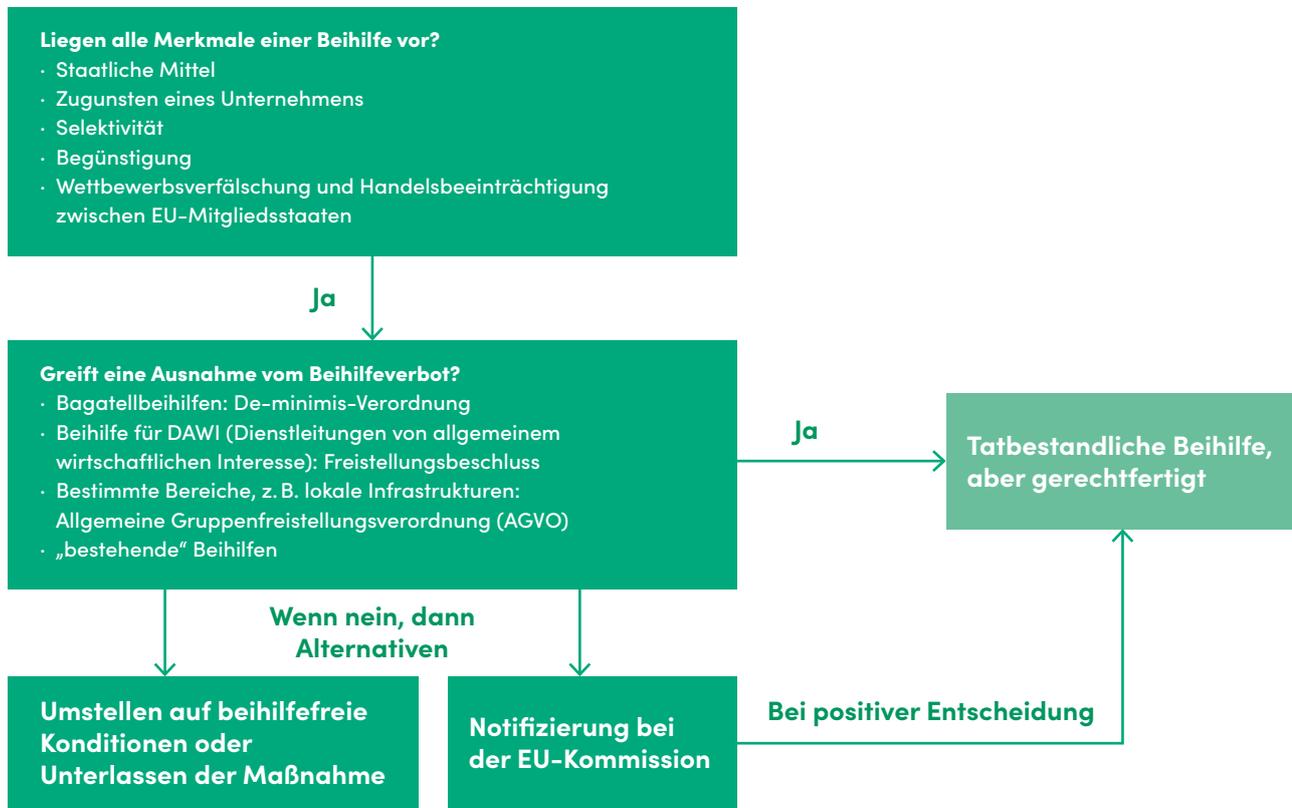
Nach der De-minimis-Regelung müssen Subventionen, die unterhalb einer bestimmten Bagatellgrenze liegen, bei der Europäischen Kommission nicht angemeldet und von ihr genehmigt werden. Dies gilt für Beihilfen, die vom Staat beziehungsweise von staatlichen Stellen an einzelne Unternehmen ausgereicht werden und innerhalb des laufenden und der letzten zwei Kalenderjahre den Subventionswert von derzeit insgesamt 200.000 € nicht übersteigen. Die Kommission geht davon aus, dass diese kleineren Subventionen keine spürbaren Auswirkungen auf den Handel und den Wettbewerb zwischen den Mitgliedstaaten haben.

Zu beachten ist, dass diese Grenze kumulativ und auf das gesamte Unternehmen bezogen gilt. In der Regel muss die Einhaltung dem Fördermittelgeber bestätigt werden. Im Bestätigungsformular der KfW muss beispielsweise durch Unterschrift bestätigt werden: „Mir/uns ist bekannt, dass die Angaben in den Ziffern 1. und 3. subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches (StGB) sind und dass Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.“ Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollte das Wohnungsunternehmen sensibilisiert sein.

Freistellung nach der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung

Eine weitere Ausnahme besteht durch die Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO), durch die

Beihilferechtliches Prüfschema



bestimmte staatliche Finanzierungsmaßnahmen von der Notifizierungspflicht befreit werden. Generelle und daher stets zu beachtende Voraussetzungen für die Freistellung von der Notifizierungspflicht nach der AGVO sind

- allgemeine Vorgaben (Transparenz, Anzeigepflicht, Dokumentation),
- die Einhaltung gruppenspezifischer Schwellenwerte,
- die Beachtung gruppenspezifischer Beihilfehchstintensitäten.

Jede EU-Beihilferegelung bestimmt eine prozentuale Obergrenze (maximale Beihilfeintensität) beziehungsweise einen Beihilfehchstbetrag, bis zu deren oder dessen Höhe Beihilfen für bestimmte förderfähige Kosten eines Vorhabens gewährt werden dürfen. Die maximale Beihilfeintensität beziehungsweise der Beihilfehchstbetrag ist unter anderem von der Art des Vorhabens, der Unternehmensgröße und/oder dem Investitionsort abhängig. Zur Förderung ein und desselben Vorhabens können Fördermittelgeber grundsätzlich auch mehrere Beihilfen vergeben. In diesen Fällen verlangt die EU-Kommission, alle Beihilfen, die für dasselbe Vorhaben gewährt werden, zu addieren (kumulieren).

Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI)

Sofern Ausgleichszahlungen an Unternehmen geleistet werden, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse erbringen, kann das Merkmal der Begünstigung und damit der Tatbestand der Beihilfe insgesamt verneint werden, wenn die sogenannte Altmark-Trans-Kriterien¹ erfüllt sind. Eine weitere Ausnahmeregelung besteht, wenn die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse unter den Freistellungsbeschluss der Europäischen Kommission² fallen.

Wohnungswirtschaftliche Wertung

Zur Feststellung, ob eine Beihilfe vorliegt, ist eine Einzelfallbeurteilung erforderlich. Für alle Wohnungsunternehmen gilt:

- Die Finanzierung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse – der soziale Wohnungsbau ist in Deutschland als eine solche Dienstleistung anerkannt – ist beihilferechtlich privilegiert, aber nicht per se zulässig. Erforderlich ist stets unter anderem ein Betrauungsakt.
- Für den Betrauungsakt bestehen keine Formvorschriften. Sofern die vorgeschriebenen Inhalte >

gegeben sind, können auch bestehende Beihilfen gerechtfertigt sein (zum Beispiel Gemeinderatsbeschluss, Vertrag, Bewilligungsbescheid, Förderrichtlinien etc.).

Für kommunale Wohnungsunternehmen gilt außerdem Folgendes: Zu berücksichtigen ist das gesellschaftsrechtliche Verhältnis zwischen Kommune als Anteilseigner und dem Wohnungsunternehmen. Würde man gesellschaftsrechtliche Vorgänge (zum Beispiel Kapital- oder Sacheinlagen, Gesellschafterdarlehen) per se dem Beihilferecht unterwerfen, so wäre aufgrund der relativ engen Grenzen der Ausnahmetatbestände ein Agieren der öffentlichen Gesellschafter mit privatrechtlichen Unternehmensformen nicht mehr möglich. Dies würde zu einer Benachtei-

Vielfach genügt der gesunde Menschenverstand, um festzustellen, ob eine bestimmte staatliche Maßnahme eine genehmigungspflichtige Beihilfe zugunsten eines Unternehmens darstellt.

ligung der öffentlichen Hand führen, für die es keine gesetzliche Grundlage gibt. Daher gestattet das EU-Recht unternehmerisches Verhalten der öffentlichen Hand, soweit sich auch ein privater Investor oder Anteilseigner in einer hypothetischen Vergleichssituation ebenso verhalten hätte (sogenannter „Private Investor-Test“).

Erhält die kommunale Gesellschaft beispielsweise eine Kapitalzuführung zu Konditionen, die sie auf dem privaten Markt nicht erhalten hätte, wird ihr ein Vorteil gewährt, der eine staatliche Beihilfe darstellt. Prüfungsmaßstab ist, ob ein privater Gesellschafter in der vergleichbaren Lage unter Zugrundelegung der Rentabilitätsaussichten eine vergleichbare Finanzierungsmaßnahme getroffen hätte. Dabei ist unter anderem zu prüfen, ob für die Kapitalzuführung zumindest mittel- und langfristig eine marktmäßige Eigenkapitalrendite erzielt wird. Die durchschnittliche Eigenkapitalrendite bei wohnungswirtschaftlichen Investitionen liegt in einer Bandbreite zwischen 3,0 bis 5,0 %. Beispielsweise betrug die Eigenmittelrentabilität im Jahr 2017 bei allen Wohnungsunternehmen 4,5 % p. a.³.

Weitere Fallbeispiele

KFW-PROGRAMME „ENERGIEEFFIZIENT BAUEN UND SANIEREN“

Nach jetzigem Stand sind die Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ beihilfefrei, da sie einheitlich auf alle Wohngebäude Anwendung finden und Zielsetzungen verfolgen, die wettbewerbsneutral sind, wie zum Beispiel Umweltschutz, Alten- und

Familienförderung und Stadtsanierung. Als Begründung kann weiter angeführt werden, dass die KfW-Programme nicht materiell selektiv im Sinne des Beihilferechts sind. Mit den KfW-Programmen sind auch keine wettbewerbsrelevanten Zielsetzungen verbunden und die KfW-Programme finden unterschiedslos auf alle Wohngebäude Anwendung.

SONDERABSCHREIBUNG FÜR DEN MIETWOHNUNGSNEUBAU (§ 7 B ESTG)

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde eine über vier Jahre befristete Sonderabschreibung in Höhe von 5 % p. a. eingeführt. Die Sonderabschreibung wird zusätzlich zur bestehenden linearen Abschreibung gewährt. Der Bauantrag beziehungsweise die Bauanzeige muss nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt werden. Nach Fertigstellung darf die Sonderabschreibung letztmals im Veranlagungszeitraum 2026 geltend gemacht werden.

Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 €/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Die Sonderabschreibung wird allerdings nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung eingehalten werden. Auch hier ist der Subventionswert von 200.000 € innerhalb von drei Jahren zu beachten, wobei sich der De-minimis relevante wirtschaftliche Vorteil aus der vorgezogenen höheren Abschreibung über die fünfzigjährige Nutzungsdauer ermittelt. Die Inanspruchnahme der Förderung durch Wohnungsunternehmen wird somit stark limitiert.

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Die Tätigkeiten, die durch die soziale Wohnraumförderung nach Maßgabe des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) (beziehungsweise den entsprechenden Landesfördergesetzen) gefördert werden, sind vom Mitgliedsstaat Deutschland als DAWI anerkannt. Somit müssen Ausgleichszahlungen beziehungsweise die jeweiligen Förderprogramme nach Maßgabe des WoFG nicht bei der Europäischen Kommission angemeldet werden.

ZUWENDUNGEN DER KOMMUNE AN KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Im kommunalen Bereich bestehen verschiedene Möglichkeiten, wirtschaftliche Tätigkeiten finanziell zu fördern, ohne Beihilfen bei der EU-Kommission notifizieren zu müssen. Die Gestaltungsmöglichkeiten unterscheiden sich jedoch zum Teil deutlich. Welche Möglichkeit sinnvollerweise zur Anwendung kommen kann, muss anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls geprüft werden.

KOMMUNALBÜRGSCHAFT

Kommunalebürgschaften werden an Wohnungsunternehmen aus den verschiedensten Motiven gewährt. Eine kommunale Bürgschaft stellt dann keine Beihilfe

Beispiel eines Beihilfe-Inventars

Lfd. Nr.	Sachverhalt · Von (staatlicher Stelle)? · Grundlage (Schriftverkehr, Vertrag, Bescheid)	Beihilferechtliche Wertung		Begründung	Nachweis	Wenn Beihilfe: · Volumen? · Ausweis unter (JA-Posten)?
		unzulässig	zulässig			
1	Ertragszuschüsse/Investitionszuschüsse von Kommunen					
	Objekt 1	X		Nachweis PIT nicht erfüllt		10.000 € p. a. (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung)
	Objekt 2		X	z. B. Prüfung auf EU-Konformität bereits erfolgt, keine einseitige Begünstigung, Dienstleistung von allg. wirtschaftlichem Interesse („DAWI“), etc.	Bewilligungsbescheid	
	Objekt 3		X		Bewilligungsbescheid	
...						
2	Landeswohnraumförderprogramme/Förderprogramme des Bundes					
	Objekt 1		X	Prüfung auf EU-Konformität bereits erfolgt („DAWI“)	Bewilligungsbescheid	
	Objekt 2		X	Prüfung auf EU-Konformität bereits erfolgt („DAWI“)	Bewilligungsbescheid	
	...					

dar, wenn die folgenden vier Voraussetzungen sämtlich erfüllt sind:

- der Kreditnehmer ist nicht in finanziellen Schwierigkeiten,
- der Kreditnehmer wäre grundsätzlich in der Lage, auch ohne Eingreifen des Staates a Gelder zu Marktbedingungen aufzunehmen,
- die Bürgschaften sind:
 - a) an eine bestimmte Finanztransaktion geknüpft,
 - b) auf einen festen Höchstbetrag beschränkt,
 - c) decken höchstens 80 % des ausstehenden Kreditbetrages und
 - d) sind von begrenzter Laufzeit,
- es wird eine marktübliche Prämie für die Bürgschaft gezahlt.

Sind die genannten Voraussetzungen nicht erfüllt, so ist die entsprechende Bürgschaft nicht automatisch als staatliche Beihilfe zu werten. Die Erfüllung der Voraussetzungen hat nur die Vermutung der „Beihilfefreiheit“ zur Folge.

Fazit

Angesichts der zahlreichen Richtlinien, Verordnungen, Mitteilungen, Leitlinien und Bekanntmachungen aus Brüssel mag man es kaum glauben, aber in der Mehrzahl der Fälle genügt der gesunde Menschenverstand, um feststellen zu können, ob eine bestimmte staatliche oder kommunale Maßnahme

eine anmeldungs- und genehmigungspflichtige Beihilfe zugunsten eines Unternehmens darstellt. Häufig genügt hierfür ein einfacher Drittvergleich in Form der Frage, ob das jeweilige Rechtsgeschäft in seiner konkreten Form wohl auch zwischen zwei privaten Unternehmen vorstellbar ist. Voraussetzung für die Bewertung der staatlichen Zuwendungen ist eine Beihilfe-Inventur, mit der Erstellung eines Beihilfe-Inventars. Nur so ist sichergestellt, dass alle Beihilfen erfasst sind und es gerade bei De-minimis-Beihilfen nicht zu einer unzulässigen Annahme der Beihilfe kommt.

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

¹ Gemäß den Altmark-Trans-Kriterien muss das Unternehmen tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen (DAWI) betraut und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein (transparenter Betrauungsakt).

² Eine Beihilferegelung oder eine Einzelbeihilfe muss beispielsweise nicht angemeldet werden, wenn die Ausgleichsleistungen an Unternehmen gewährt werden, die Tätigkeiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus im Sinne des Art. 2 Nr. 1 lit. c) des Freistellungsbeschlusses ausführen.

³ vgl. GdW (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020, Berlin, 2019, S. 104

DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am 10. Juli 2020.

ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau (m/w/d)

STRABAG BRVZ GMBH & CO.KG
Köln

[Job-ID 014834369](#)

Betriebsmeister (m/w/d)

CURRENTA GmbH & Co. OHG
Leverkusen

[Job-ID 014834393](#)

Ingenieur/-in (w/m/d) Betriebssicherheit (technisches Facility Management)

Kita Frankfurt
Frankfurt am Main

[Job-ID 014857211](#)

Bankkaufmann Baufinanzierung (m/w/d)

Interhyp Gruppe
Mainz

[Job-ID 013271378](#)

Immobilienmakler (m/w/d) Logistik/Industrie

Logivest GmbH
verschiedene Standorte

[Job-ID 012028316](#)

Bankkaufmann Baufinanzierung Frankfurt (m/w/d)

Interhyp Gruppe
Frankfurt

[Job-ID 012017181](#)

Leitung Bau- und Umweltamt (m/w/d)

Gemeinde Utting am Ammersee
Utting

[Job-ID 013778687](#)

Techn. Sachbearbeiter/-in Haus-, Medien- und Fördertechnik (m/w/d)

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft
München mbH
München

[Job-ID 013270755](#)

Ingenieurinnen/Ingenieure (w/m/d) für die Abteilungen Immobilienmanagement und Bundesbau

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Aachen, Teveren, Nörvenich, Mechernich

[Job-ID 013173962](#)

Ingenieur/Architekt mit Schwerpunkt Hochbau (m/w/d)

Stadt Uhingen
Uhingen

[Job-ID 014585638](#)

Immobiliencontroller (m/w/d)

Bayerische Versorgungskammer
München

[Job-ID 014583146](#)

Leiter (m/w/d) Grundstücksmanagement

Amprion GmbH
Dortmund

[Job-ID 014287283](#)

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:

Michaela Freund

Tel. 0931 2791-777

stellenmarkt@haufe.de

Die **Bochumer Wohnstätten** ist eine der ältesten Wohnungsbaugenossenschaften Bochums mit ca. 3.800 Mitgliedern und einem Bestand von ca. 2.600 Wohnungen.

Der Vorstand besteht derzeit aus einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied. Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir zeitnah eine engagierte Persönlichkeit als

nebenamtliches Vorstandsmitglied (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet umfasst die kooperative Zusammenarbeit mit dem hauptamtlichen Vorstand und die regelmäßige Teilnahme an den Sitzungen der Gremien der Genossenschaft.

Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien der Genossenschaft zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder ein.

Sie sollten über kaufmännische, technische und juristische Kompetenzen in der Wohnungswirtschaft verfügen. Sie sind teamfähig, kommunikationsstark, motiviert, verantwortungsbewusst und haben die Fähigkeit, fachliche Interessen mit sozialen und genossenschaftlichen Belangen zu verbinden.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, würden wir uns über die Zusendung Ihrer aussagekräftigen **Bewerbungsunterlagen bis zum 31.07.2020** freuen.

Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG

Aufsichtsrat

Postfach 10 03 68

44703 Bochum



Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.



Sachbearbeiter/in (m/w/d) Immobilienverwaltung im Family Office

Die RFH ist das Family Office der Firmengruppe Otto Rettenmaier mit Sitz in Heilbronn direkt am Neckaruferpark. Dort werden das umfangreiche Bestandsportfolio an Immobilien mit Standorten in Baden-Württemberg, Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie die unternehmerischen Aktivitäten auf oberster Konzernebene der weltweit führenden TII Group neben weiteren Aktivitäten gemanagt.

**WEITERE INFORMATIONEN
ZUR STELLENAUSSCHREIBUNG:**

RFH

rfh.stelleninfos.de



Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf eG

Genießen Sie ein Stück Lebenslust im schönen Münsterland!

Die Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e.G. bietet mit ca. 720 Wohnungen ihren 800 Mitgliedern ein modernes und attraktives Wohnen zu fairen Preisen im Herzen des östlichen Münsterlands. Die Wohn- und Lebensqualität verwirklichen wir durch kontinuierliche Bestandsentwicklung sowie -sanierung und attraktive Neubautätigkeiten.

Um dieses auch in der Zukunft gewährleisten zu können, suchen wir im Zuge einer Alters-Nachfolgeregelung zum 01.05.2021 eine engagierte und erfahrene Persönlichkeit als

hauptamtlichen Vorstand (w/m/d).

Gemeinsam mit den beiden nebenamtlichen Vorständen sowie den Beschäftigten der Genossenschaft gestalten Sie die Zukunft und den Erfolg des starken und modernen Unternehmens in der Region.

Weitere Informationen zu der Vakanz erhalten Sie auf unserer Homepage unter:

www.wohnungsbau-warendorf.de/karriere

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung (Lebenslauf, (Arbeits-) Zeugnisse, Referenzen, etc.) unter Angabe Ihres Gehaltswunsches bis zum 20.07.2020 per E-Mail an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats Herrn Franz-Josef Ostlinning unter **bewerbung@wohnungsbau-warendorf.de** oder postalisch an:

persönlich/vertraulich

Herrn Franz-Josef Ostlinning

Wohnungsgenossenschaft Warendorf e.G.

Brünebrede 54

48231 Warendorf, Deutschland

Eine absolut vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sichern wir Ihnen selbstverständlich bereits jetzt zu.

... Mittenweg in Hamburg!

Die Gartenstadt Wandsbek eG ist eine 110 Jahre junge Wohnungsbaugenossenschaft mit über 3.200 Wohnungen in Hamburg. Im Mittelpunkt stehen unsere rund 5.500 Mitglieder und die nachhaltige Bewirtschaftung, Modernisierung, Instandhaltung und Erweiterung unseres Bestandes. Hierfür engagieren sich derzeit 28 Mitarbeiter*innen und der Vorstand mit Serviceorientierung und Leidenschaft.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (w/m/d)

In Zusammenarbeit mit der Vorstandsvorsitzenden leiten Sie die Geschäfte unserer Genossenschaft, gestalten die strategische Ausrichtung und setzen vereinbarte Ziele um. Sie verantworten die Bereiche Betriebswirtschaft, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling und Personal sowie den Datenschutz, die EDV und das Betriebskostenmanagement. Sie unterstützen die selbständige und effiziente Arbeitsweise Ihrer Mitarbeiter*innen und nehmen gern auch selbst operative Tätigkeiten wahr.

Wir erwarten

- eine für die Tätigkeit qualifizierende Aus- und Weiterbildung im wohnungswirtschaftlichen bzw. betriebswirtschaftlichen Bereich,
- Erfahrungen in leitender Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft, vorzugsweise in einer Genossenschaft,
- fundierte Kenntnisse und praktische Erfahrungen im Bereich Finanzierung/Rechnungswesen, Steuer- und Arbeitsrecht, Lohn- und Gehaltsbuchhaltung,
- Sicherheit im Umgang mit Bilanzen und modernen Steuerungsinstrumenten, wie Controlling, Portfolio- und Risikomanagement,
- ein hohes Maß an Engagement und Belastbarkeit sowie einen aufgeschlossenen, kooperativen und entscheidungsbereiten Umgangsstil,
- soziale Kompetenz im Umgang mit Menschen,
- Kenntnisse der in der Wohnungswirtschaft eingesetzten EDV-Programme sowie
- eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins bis zum **27. Juli 2020**. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

René Alfeis

**Vorsitzender des Aufsichtsrates
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

Gartenstadtweg 81
22049 Hamburg

bewerbung@gartenstadt-wandsbek.de
www.gartenstadt-wandsbek.de



WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

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



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

Urteile

MIETRECHT

- 85 **Betriebskosten**
- 85 **Anbietpflicht** des Vermieters
- 86 **Diskriminierung** bei der Wohnungssuche
- 86 **Laufenlassen von Hunden** auf den Gemeinschaftsflächen

WEG-RECHT

- 86 **Maßstab für Beschlussmängel**
- 87 **Entlastung und Haftungs-**freistellung des Verwalters
- 87 **Prüfungszeitraum** für eine Jahresabrechnung
- 87 **Bauliche Veränderung** in Form eines Wanddurchbruchs



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



RiAG Dr. Olaf Riecke

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

Betriebskosten

Aus dem Urteil

Bei einer Umlagevereinbarung „sämtlicher“ Betriebskosten in einem Gewerberaummietvertrag ist die Grundsteuer umlagefähig.

Bedeutung für die Praxis

Eine Betriebskostenumlage muss bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, um wirksam zu sein. Weitergehende Anforderungen an die Transparenz einer individualvertraglichen Betriebskostenvereinbarung bestehen nicht, anders als bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wo es einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung bedarf, damit der Mieter sich zumindest ein grobes Bild davon machen kann, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können. Ist ein von den Vertragsparteien verwendeter Begriff gesetzlich definiert, so kann für die Auslegung regelmäßig auf diese Definition zurückgegriffen werden, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Parteien feststellen lässt. Der Begriff der Betriebskosten ist seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert. Von Anfang an waren in der Aufzählung die laufenden öffentlichen Lasten und namentlich die Grundsteuer als Betriebskostenart aufgeführt. Aus der bloßen jahrelangen Nichtabrechnung einer ursprünglich als auf den Mieter umgelegt vereinbarten Kostenposition kann nur bei Hinzutreten besonderer Umstände die konkludente Abänderung der Umlagevereinbarung abgeleitet werden. HO

BGH, Urteil vom 8.4.2020, XII ZR 120/18
BGB §§ 133, 157, 556

Anbietpflicht des Vermieters

Aus dem Urteil

Den Vermieter trifft die Pflicht, eine zur Vermietung frei stehende oder im Kündigungszeitraum frei werdende Wohnung anzubieten.

Bedeutung für die Praxis

Eine berechtigte Eigenbedarfskündigung löst die Nebenpflicht aus, dem Mieter unter bestimmten Umständen zur Abmilderung der hierdurch eintretenden Auswirkungen eine verfügbare Alternativwohnung anzubieten. Diese Nebenpflicht entspringt einer gesteigerten Pflicht zur Rücksichtnahme für den Vermieter, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten. Danach ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter zur Vermietung freistehende oder im Kündigungszeitraum frei werdende Wohnungen im selben Haus oder in derselben Wohnanlage grundsätzlich anzubieten. Eine Entscheidung darüber, was für den Mieter angemessen oder interessengerecht ist, hat der Vermieter dabei nicht zu treffen. Denn sonst hätte er auch allein in der Hand, über den Umfang der vertraglichen Nebenpflicht zu entscheiden. Der Vermieter darf daher nicht voraussetzen, dass sich das Interesse des zur Räumung einer Wohnung verpflichteten Mieters von vornherein auf Ersatzwohnungen beschränken wird, die nach Zimmerzahl, Wohnfläche und Ausstattung der bisherigen Wohnung entsprechen. HO

LG Berlin, Urteil vom 11.3.2020, 64 S 197/18
BGB §§ 241 Abs. 2, 573 Abs. 2 Nr. 2

Diskriminierung bei der Wohnungssuche

Aus dem Urteil

Das zivilrechtliche Benachteiligungsverbot gilt auch bereits im Vorfeld einer Vermietung.

Bedeutung für die Praxis

Vorliegend hatte die Vermieterin, welche ihre Wohnungen öffentlich angeboten hatte, durch die Versendung von Absagen zur Wohnungsbesichtigung gegen das Verbot der Benachteiligung wegen ethnischer Herkunft verstoßen. Durch die Versendung der Absagen an den Mietinteressenten unter seinem türkisch klingenden Namen und der Einladung zur Besichtigung aufgrund seiner Anfragen unter dem Namen „X“ ist der Mietinteressent weniger günstig behandelt worden als eine Person mit deutsch klingendem Namen. Ihm war es nach Auffassung des erkennenden Amtsgerichts deshalb gelungen, Indizien darzulegen und zu beweisen, die die Vermutung rechtfertigten, dass er allein aufgrund seines türkisch klingenden Namens, mithin seiner ethnischen Herkunft, keine Einladung zu einem Besichtigungstermin erhalten hatte. Das vom Mietinteressenten durchgeführte sogenannte „Testing-Verfahren“ ist im Bereich der Wohnungsmiete ausdrücklich zulässig. Die aus den bewiesenen Indizien sprechende Vermutung konnte die Vermieterin nicht widerlegen. Das Amtsgericht sprach dem diskriminierten Mietinteressenten daher ein Schmerzensgeld von 3.000 € zu. HO

Laufenlassen von Hunden auf den Gemeinschaftsflächen

Aus dem Beschluss

Das freie Laufenlassen von Hunden auf Gemeinschaftsflächen kann zur Kündigung berechtigen.

Bedeutung für die Praxis

Das von den Mietern nicht in Abrede gestellte Verhalten – das Freilaufenlassen ihrer Hunde auf den Gemeinschaftsflächen (Kinderspielplatz, Grünflächen) des Anwesens entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen – stellte nach Auffassung des BGH eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Die tatrichterliche Würdigung, dass einer solchen (beharrlichen) Pflichtverletzung unter den festgestellten Umständen ein die fristlose Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukommt, ließ einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Entscheidung weicht nicht von derjenigen ab, die eine behauptete Störung des Hausfriedens durch exzessives Rauchen innerhalb der Mietwohnung betraf. Hieraus ließ sich nichts für die Auffassung der Mieter herleiten, wonach der vorliegend zu beurteilenden vertragswidrigen Nutzung der Gemeinschaftsflächen nur dann das eine Kündigung rechtfertigende Gewicht zukommen könnte, wenn sich Mitmieter hierdurch gestört gefühlt hätten und konkrete Beeinträchtigungen etwa in Form von Verunreinigungen nachgewiesen worden wären. HO

Maßstab für Beschlussmängel

Aus dem Beschluss

Ein Sachverständiger kam hinsichtlich eines Baumes zu dem Ergebnis, dieser sei „nach Maßnahmen verkehrssicher“. Er empfahl als Maßnahmen eine Fällung, alternativ eine Totholzeseitigung und Kroneneinkürzung. Mit den angefochtenen Beschlüssen wurde ein Antrag auf Fällung des Baums abgelehnt und nur die Kroneneinkürzung und Totholzeseitigung beschlossen. Maßgeblich für die Beurteilung, ob ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, ist der Kenntnisstand der Eigentümer zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung. Spätere Erkenntnisse im Anfechtungsverfahren können nicht dazu führen, dass der Beschluss für ungültig zu erklären ist. Es kommt aber nicht auf einen verobjektivierten Kenntnisstand eines besonnenen Wohnungseigentümers maßgeblich an (so aber LG Itzehoe ZWE 2016, 420).

Bedeutung für die Praxis

Hochumstritten war und ist weiterhin, ob der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung entscheidend ist, da das Gericht eine objektive Rechtmäßigkeitskontrolle vorzunehmen habe (Greiner in: FS Riecke 2019, S. 133, 142 f.; Lehmann-Richter in: FS Riecke 2019, S. 287, 292 f.), oder ob auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen sei, da deren Willensbildung im Beschlussanfechtungsverfahren einer Überprüfung unterzogen wird, wobei häufig auf den möglichen Kenntnisstand eines besonnenen Wohnungseigentümers unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen abgestellt wird. OR

Entlastung und Haftungsfreistellung des Verwalters

Aus dem Urteil

Sind vom Verwalter vorbereitete Beschlüsse angefochten worden, entspricht ein Entlastungsbeschluss für den Zeitraum der Beschlussfassung in der Regel nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Anfechtungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Der Verwalter hat die Pflicht, die Wohnungseigentümer in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss zu fassen (vgl. BGH ZMR 2020, 134 Rn. 9). Hierzu gehört jedenfalls eine Formulierung eines hinreichend bestimmten Beschlusses sowie die erforderliche Vorbereitung der Eigentümer (etwa durch Unterbreitung vergleichbarer Angebote).

Generelle Freizeichnungsklauseln für einfache Fahrlässigkeit in einem Formularverwaltervertrag sind bereits nach § 309 Nr. 7 BGB unwirksam, wenn sie keine Ausnahme für Körper- und Gesundheitsschäden vorsehen.

Bedeutung für die Praxis

Ein Entlastungsbeschluss ist zumindest verfrüht, wenn Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter für das betreffende Wirtschaftsjahr ersichtlich noch in Betracht kommen. Die Entlastung ist eine Erklärung der Sondereigentümer, dass sie die Ausführung der Verwaltungstätigkeit betreffend einen bestimmten Zeitraum billigen; sie wirkt wie ein Erlassvertrag beziehungsweise ein negatives Schuldanerkenntnis, dass den Sondereigentümern keine Ansprüche gegen den Verwalter zustehen, die bekannt oder bei zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren. Wenn im Verwaltervertrag kein Anspruch auf Entlastung geregelt ist, kann Entlastung verweigert werden. OR

Prüfungszeitraum für eine Jahresabrechnung

Aus dem Beschluss

Eine Übersendung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss ist vor der Eigentümerversammlung erforderlich, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist; dies ist bei Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen zu bejahen.

Die Übersendung muss aber nicht zwingend innerhalb der zweiwöchigen Ladungsfrist geschehen. Ein Prüfungszeitraum von acht Tagen kann ausreichend sein. Dies ist letztlich eine Frage des Einzelfalls und abhängig von dem jeweiligen Beschlussgegenstand.

Bedeutung für die Praxis

§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG regelt lediglich die zweiwöchige Einberufungsfrist, wobei erforderlich ist, dass die anstehenden Beschlüsse zumindest schlagwortartig bezeichnet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Eigentümer auf die Beschlussfassung vorbereiten können. Nicht unbedingt sinnvoll erscheint es, fertige Beschlusstexte als TOP anzukündigen; dann sind Abweichungen kaum noch möglich.

Eine davon zu trennende Frage ist, ob die Eigentümer sich auf die Beschlussfassung hinreichend vorbereiten konnten und ihnen die für die Willensbildung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vorlagen. Im Zeitraum von acht Tagen ist es ohne Weiteres möglich, eine überschaubare Abrechnung zu prüfen. Trotzdem bietet es sich an, bereits mit der Einladung auch den Entwurf der Jahresabrechnung zur Verfügung zu stellen. OR

Bauliche Veränderung in Form eines Wanddurchbruchs

Aus dem Beschluss

Das wirtschaftliche Interesse eines Wohnungseigentümers, dessen Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung abgewiesen worden ist, bemisst sich grundsätzlich nach dem Wertverlust, den sein Wohnungseigentum durch die bauliche Veränderung erleidet.

Bemessen sich Streitwert und Beschwer nach dem Wert einer Eigentumswohnung, muss sich jedenfalls die klagende Partei im Grundsatz an dem von ihr als Streitwert in der Klageschrift angegebenen Wert festhalten lassen.

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Wohnungseigentümer einen Wanddurchbruch vornimmt, der bauaufsichtlich genehmigt wurde, so ist dieser keineswegs zwingend auch nach § 22 WEG zivilrechtlich zulässig. Die Baugenehmigung etwa ergeht immer „vorbehaltlich der privaten Rechte Dritter“. „Dritter“ sind alle übrigen Sondereigentümer.

Wenn das prozessuale Verlangen, den Wanddurchbruch unter Herstellung des ursprünglichen Zustandes wieder zu verschließen, in zweiter Instanz erfolglos war und die Revision nicht zugelassen wurde, war die Nichtzulassungsbeschwerde bis 31.12.2019 unzulässig, wenn der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 € nicht überstieg (§ 26 Nr. 8 EGZPO a.F.).

Im BGH-Fall hatte sich der in den Tatsacheninstanzen erfolglose Kläger verzockt, indem er den Streitwert in der Klageschrift mit lediglich 6.000 € angegeben hatte. Der BGH ging deshalb davon aus, dass er mit den 6.000 € den durch den Wanddurchbruch bedingten Wertverlust seiner Wohnung beziffern wollte. OR

30,3%

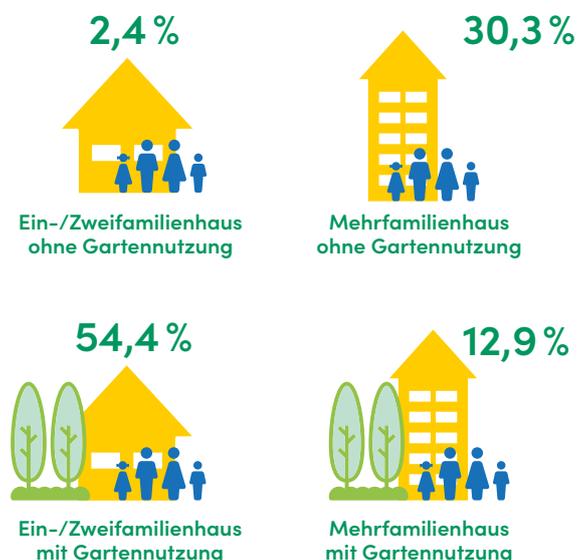
ZAHL DES MONATS

Ab nach draußen?

In Deutschland hat rund ein Drittel aller Familien mit minderjährigen Kindern keinen Zugang zu einem Garten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) während der Coronakrise durchgeführt hat. Demnach wohnen **30,3%** der Familien mit Kindern unter 18 Jahren in Mehrfamilienhäusern ohne Gartenanteil. Viele von ihnen leben zudem in kleineren Wohnungen, insbesondere in Ballungsgebieten. Weitere 2,4% wohnen in Ein- oder Zweifamilienhäusern ebenfalls ohne Nutzung eines Gartens.

Auf der anderen Seite setzen 38% aller Mieter die Möglichkeit, einen Garten zu nutzen, als Standard voraus. 24% würden hierfür sogar Mehrkosten in Kauf nehmen. Das zeigt die Studie „Wohntrends 2035“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte gemeinsam mit InWIS im Auftrag des GdW.

Wohnsituation von Familien mit minderjährigen Kindern



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Berechnungen: BiB

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Heike Tiedemann



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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



ALLE INFOS ZUR WEG-REFORM 2020!



ISBN
978-3-648-13671-3
Buch: **34,95 €** [D]
eBook: **29,99 €** [D]



ISBN
978-3-648-13677-5
Buch: **39,95 €** [D]
eBook: **35,99 €** [D]

ISBN
978-3-648-13674-4
Buch: **34,95 €** [D]
eBook: **29,99 €** [D]

MIT RECHTSSICHEREN MUSTERVORLAGEN ZUM DOWNLOAD

Dieses Nachschlagewerk enthält alle wichtigen Stichworte zum Wohnungseigentum, von Auskunftsrecht bis Wohnungseigentümerversammlung werden alle Begriffe verständlich erläutert.

- + **Alle Infos zur WEG-Reform 2020**
- + **Grundbegriffe des Wohneigentums**
- + **Verwalter und Verwaltungsbeirat**
- + **Jahresgeldabrechnung und Kostenverteilung**
- + **Instandsetzung, -haltung und Modernisierung**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
<https://shop.haufe.de/toptitel-Immobilien>

0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung



MAL BESSER FÜR DEUTSCHLAND

UNSER VERSPRECHEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wir haben ein klares Ziel: der Wunschpartner der Wohnungswirtschaft in Deutschland zu werden. Dafür haben wir uns neu aufgestellt, Kompetenzen gebündelt und uns neu fokussiert.

Wir ermöglichen Ihnen die nahtlose Anbindung Ihrer Liegenschaft mit modernsten Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung – oder über Ihre vorhandenen Kabelfernsehleitungen.

Wir bieten Ihnen verlässliche digitale Konzepte und Produkte, passend für Ihr Unternehmen.

Wir versprechen Ihnen den Wettbewerb in einem Markt mit immer weniger Anbietern aufrechtzuerhalten.

Wir werden Dinge anders machen als andere. Damit Sie in jeder Situation arbeiten können und Ihre Mieter zufrieden sind. Wir sichern Ihnen den Anschluss an das größte Glasfasernetz Deutschlands – die verlässliche, digitale Lebensader.

Mehr Sicherheit. Für alles, was kommt. Aus Verantwortung für Deutschland. #NEUSTART
www.telekom.de/wohnungswirtschaft und persönlich unter 0800 33 03333



ERLEBEN, WAS VERBINDET.