

Editorial	3
Energi / Umwelt	4
Marketing	8
Gebäude / Umfeld	16
Führung/ Kommunikation	20
Soziales	35
Personalien	37



Wasser, Strom und Co. sparen – auch ohne finanzielle Anreize – Echtzeit-Feedback bewirkt im Alltag große Energieeinsparungen

Autos, Smartphones oder Drucker: Viele Alltagsgegenstände sammeln Daten in Echtzeit. Forscherinnen und Forscher an der ETH Zürich und der Universität Bamberg haben nun nachgewiesen, dass Verbrauchsinformationen ... [Seite 11](#)



Wilhelmshaven: Strom, Heizung und Warmwasser zum Nulltarif – das erste energieautarke Mehrfamilienhaus Deutschlands ist bezugsfertig

Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz weihet Gebäude der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG ein, die ihren Mietern erstmals Wohnen mit Energie-Flatrate anbietet ... [Seite 4](#)

Dankbarkeit ist der größte Ansporn – Mieter der Nassauische Heimstätte – Wohnstadt profitieren von Kooperation mit Offenbacher Tafel e. V.

Heike König hat ein waches Auge. Die ehrenamtliche Helferin hat vor einigen Jahren zusammen mit Jürgen Gilberg, Streetworker der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, im Rahmen des Frauentreffs Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bekocht. Sie erkannte, dass einige Mieter besonderen Bedarf haben und knüpfte den Kontakt zur Offenbacher Tafel e.V. Dort stieß sie mit ihrem ... [Seite 35](#)

Sonstige Themen: Betriebskostenrecht: Pflicht des Vermieters zur Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung wegen Wohnungsbrand des Mieters (AG München) - Alf Aleithe - jetzt Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich der berlinovo

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, 2019 – ein neues Jahr mit neuen Chancen! Warum nicht mit Erbbaurechten Wohnen bezahlbar machen?

Energie / Umwelt

4 Wilhelmshaven: Strom, Heizung und Warmwasser zum Nulltarif - das erste energieautarke Mehrfamilienhaus Deutschlands ist bezugsfertig

Marketing

8 App und LEG-Portal: Digitale LEG-Mieterkommunikation erweist sich als Kundenmagnet - einfach, schnell und bequem

Energie / Umwelt

11 Wasser, Strom und Co. sparen – auch ohne finanzielle Anreize - Echtzeit-Feedback bewirkt im Alltag große Energieeinsparungen

14 Sicher und effizient in die digitalisierte Immobilie - Smart Meter Gateway der PPC als erstes BSI-zertifiziert

Gebäude / Umfeld

16 Achtung! Eiszapfen können gefährlich werden...

18 München-Laim GEWOFAG lässt 363 Wohnungen der Siedlung Alte Heimat in neuem Glanz erstrahlen

Führung / Kommunikation

20 Erlaubnispflicht für (Wohn-) Immobilienverwalter seit 01.08.2018 - Neu: Berufshaftpflichtversicherung ist Voraussetzung einer Erlaubniserteilung für (Wohn-) Immobilienverwalter! Herr Freudental, was ist zu beachten?

22 Wenn Erbbaurecht, dann eine „ewige Erbpacht“ mit begrenzter Miete und Verkaufsverbot, schlägt VNW-Chef Andreas Breitner vor

24 2019: Steigende Mieten und Kaufpreise machen das 100 Jahre alte Erbbaurecht als Kaufalternative so aktuell wie nie

26 Parken, Freie Sicht, Terrassensanierung und Leitungsprovision – Vier Urteile rund ums Bauen

30 Betriebskostenrecht: Pflicht des Vermieters zur Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung wegen Wohnungsbrand des Mieters (AG München)

32 Disruption in der Wohnungswirtschaft: Wie kann sich die Branche erfolgreich digitalisieren? Im Heizungskeller! Das schreibt Lemonbeat-Chef Oliver van der Mond

Sozialmanagement

35 Dankbarkeit ist der größte Ansporn - Mieter der Nassauische Heimstätte - Wohnstadt profitieren von Kooperation mit Offenbacher Tafel e. V.

Personalien

37 GWW: Thomas Keller seit Jahresbeginn Geschäftsführer der GWW Wiesbaden – in Doppelspitze mit Hermann Kremer

38 Alf Aleithe - jetzt Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich der berlinovo

40 Vereinigung für den Open Metering Standard „OMS“: Volker Eck in den Vorstand der OMS-Group gewählt

Wohnungswirtschaft heute.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, 2019 – ein neues Jahr mit neuen Chancen! Warum nicht mit Erbbaurechten Wohnen bezahlbar machen?

Willkommen in 2019. Ein neues Jahr mit Chancen und Herausforderungen. Haben wir den Mut, nutzen wir sie. Nehmen wir das bezahlbare Wohnen. Die Umsetzung scheitert immer noch an den „Verdächtigen“: Bürokratiestau, Auftragsstau, Gesetzesstau. Aber auch an fehlenden bezahlbaren Grundstücken. Dabei wäre das Erbbaurecht eine Lösung. Stadt und Land könnten zu günstigen Konditionen und nachhaltigen Einnahmen Bauland vergeben. Es muss nur politisch gewollt sein.

Machen wir das mal am Beispiel Kiel fest. In der nördlichsten Landeshauptstadt fehlt bezahlbarer Wohnraum. Die Not ist so groß, dass der Rat der Stadt jetzt wieder ein Wohnungsunternehmen gegründet hat, nachdem es 2000 privatisiert worden ist. Ein Placebo für die Volksseele. Sicher!

Denn stadteigene Grundstücke wurden seit Jahren meistens meistbietend vergeben und nicht wie möglich, per Erbbaurecht zum Beispiel an das Studentenwerk. Warum nun Studentenwerk? Die letzten Studentenwohnungen wurden in Kiel 2003 gebaut. Seitdem ist die Kieler UNI (CAU) auf über 26.000 Studierende und allein im Oktober 2018 um 7.000 Studenten gewachsen. Und mit der FH-Kiel kommen noch einmal über 7.800 hinzu. Alle suchen bezahlbaren Wohnraum und drücken auf den normalen Wohnungsmarkt... und das Studentenwerk würde gern bauen. Die Pläne sind fertig, Geld ist vorhanden, allerdings fehlt es ...genau... an klaren Entscheidungen im Rat und der Verwaltung im Kieler Rathaus. Die einen sind für eine Erbbaurechtslösung, die anderen wollen meistbietend Kasse machen.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute Gerd Warda

Aber lesen Sie selbst ein Interview mit **Susanne Schrader**, der Chefin des Studentenwerks Schleswig-Holstein per Link zu den **Kieler Nachrichten**.
<http://www.kn-online.de/Kiel/Studentenwerk-Chefin-Susanne-Schrader-Ich-warte-auf-Kiel-und-Luebeck>

Mehr über das Erbbaurecht finden Sie auch ab Seite 22
 Wenn Erbbaurecht, dann eine „ewige Erbpacht“ mit begrenzter Miete und Verkaufsverbot, schlägt VNW-Chef Andreas Breitner vor...

Und ab Seite 24

2019: Steigende Mieten und Kaufpreise machen das 100 Jahre alte Erbbaurecht als Kaufalternative so aktuell wie nie..

Bezahlbar ist Wohnen in Wilhelmshaven geworden. Bei der dortigen Spar- und Baugesellschaft eG ist das erste energieautarke Mehrfamilienhaus Deutschlands nun bezugsfertig. 10,50 Euro pro qm, allerdings ist alles drin, Wärme, Nebenkosten und der Strom. Wie das geht ab **Seite 4**

Januar 2019. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten, klicken Sie mal rein

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes Heft 125 erscheint am **13. Februar 2019**

Energie / Umwelt

Wilhelmshaven: Strom, Heizung und Warmwasser zum Nulltarif – das erste energieautarke Mehrfamilienhaus Deutschlands ist bezugsfertig

Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz weiht Gebäude der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG ein, die ihren Mietern erstmals Wohnen mit Energie-Flatrate anbietet



Heiner Pott (vdw), Olaf Lies (Niedersächsischer Minister), Andreas Wagner (Oberbürgermeister Stadt Wilhelmshaven), Dieter Wohler (SPAR + BAU), Matthias Rösner (Spar+Bau), Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld, Peter Krupinski (Spar+Bau).
Foto: Spar+Bau

Es ist das erste Mehrfamilienhaus in Deutschland, das sich zu zwei Dritteln selbst mit Wärme und Strom versorgt. Damit können die sechs 90 Quadratmeter großen Wohnungen für eine Pauschalmiete vermietet werden, die neben den Betriebs- und Heizkosten auch den Stromverbrauch beinhaltet. An der symbolischen Eröffnung des dreistöckigen Gebäudes in der Bismarckstraße 33 nahmen vor Weihnachten neben dem Niedersächsischen Bauminister Olaf Lies auch Heiner Pott, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen, der bundesweit anerkannte Energieexperte Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld sowie Andreas Wagner, Oberbürgermeister der Stadt Wilhelmshaven, teil.



Solar- und Photovoltaikmodule auf dem Dach

Bei einer gemeinsamen Besichtigung ließen sie sich die innovative Haustechnik erklären: Solar- und Photovoltaikmodule auf dem Dach und an den Balkonverkleidungen sorgen für Wärme und Strom. Rund 13.000 Kilowattstunden des Jahresenergiebedarfs lassen sich auf diese Weise mit Solarenergie abdecken. Was das Haus im Winter nicht durch Solarenergie gewinnt, deckt eine Erdgasbrennwertheizung ab, Strom wird dann bei Bedarf aus dem öffentlichen Netz bezogen. Ein 20.000 Liter fassender, rund neun Meter hoher Langzeitwärmespeicher im Inneren des hochgedämmten Gebäudes wird von den Hausbewohnern bei Be-

Lesen Sie auch SPAR + BAU Wilhelmshaven - Millimeterarbeit beim Richtfest: 20.000-Liter-Speicher für erstes (fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus
KLICKEN Sie auf das Bild und das PDF öffnet sich

darf „angezapft“, der selbst erzeugte Strom in Akkus gespeichert. Erzielte Strom- und Wärmeüberschüsse kommen zwei E-Ladesäulen vor dem Haus sowie von Frühjahr bis Herbst auch benachbarten Mehrfamilienhäusern zugute. Energie- und Bauminister Olaf Lies zeigte sich beeindruckt: „Wir brauchen genau solche mutigen und klugen Konzepte für die ökologischen Herausforderungen der Zukunft.“

Leuchtturmprojekt in der Wohnungswirtschaft

Damit nimmt die Spar+Bau beim Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft eine Vorreiterrolle ein.“ Für Verbandsdirektor Pott ist das energieautarke Mehrfamilienhaus deshalb auch „ein Leuchtturmprojekt in der Wohnungswirtschaft“. Die Spar+Bau bietet in dem Neubau modernes Wohnen und Klimaschutz zu moderaten Preisen. Für Heiner Pott ist klar: „Die Wilhelmshavener haben mit dem Projekt neue Maßstäbe im Wohnungsbau gesetzt.“



HOCHSCHULE MAINZ
UNIVERSITY OF
APPLIED SCIENCES



peridomus
Institut Dr. Führer



9. Würzburger Schimmelpilz-Forum

Moderne Schimmelerkennung, innovative Sanierungsmethoden
und effektive Maßnahmen zur Schadensprävention

29. – 30. März 2019

Gesandtenbau der Residenz Würzburg, Deutschland

In 24 Monaten von der Idee bis zur Fertigstellung

Das Konzept für energieautarkes Bauen mit Pauschalmitte und Energieflat stammt vom Freiburger Energieexperten Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld, der der Wilhelmshavener Genossenschaft beratend zur Seite stand. „Das Energiekonzept des Gebäudes ermöglicht neue Geschäftsmodelle rund um dezentrale Energieversorgung und -management. Es ist ein Beispiel modernen urbanen Bauens, das Ökologie, Nutzen, Sicherheit und Komfort in sich vereint.“ Die Pauschalmitte für die komfortabel ausgestatteten Wohnungen liegt bei 10,50 Euro/m². Die Mieter sparen damit im Vergleich 1,30 Euro/m²: Während eine vergleichbare Kaltmitte in einem Neubau in Wilhelmshaven bei 8,25 Euro/m² liegt, kommen die künftigen Bewohner in der Bismarckstraße 33 kalkulatorisch auf nur 6,95 Euro/m². Spar+Bau-Vorstandsvorsitzender Dieter Wohler sagte beim Durchtrennen des symbolischen roten Bandes: „Wir haben mit dem Bau des ersten energieautarken Mehrfamilienhauses Deutschlands Neuland betreten. Umso mehr freuen wir uns, dass wir dieses innovative Projekt in kürzester Zeit in Wilhelmshaven realisieren konnten. Zwischen Projektierung, Zustimmung durch den Aufsichtsrat, Planungsphase und Fertigstellung sind lediglich 24 Monate vergangen.“



v.l.n.r.: Matthias Rösner (Aufsichtsratsvorsitzender SPAR + BAU), Heiner Pott (vdw), Dieter Wohler (SPAR + BAU), Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld, Peter Krupinski (SPAR + BAU), Olaf Lies (Niedersächsischer Minister)
Foto: Spar+Bau

Das Investitionsvolumen für den im November 2017 gestarteten Bau beläuft sich auf rund 2,47 Millionen Euro. „Bereits in den kommenden Tagen können die ersten Mieter ihr neues Zuhause beziehen. Das Haus erfüllt den KfW-40-Plus-Standard – und es dient als Pilotprojekt: Die Erfahrungen, die wir als Vermieter mit unserem ersten energieautarken Gebäude machen, fließen in die Planung künftiger Neuvorhaben ein“, so Vorstandskollege Peter Krupinski. Auch der Aufsichtsratsvorsitzende der Spar+Bau, Matthias Rösner, zeigte sich sichtlich zufrieden: „Von diesem innovativen Projekt profitieren nicht nur die neuen Bewohner, sondern aufgrund der Strahlkraft auch die Stadt Wilhelmshaven.“

Sandra Doedens

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (Spar+Bau)

wurde 1893 gegründet und ist heute mit rund 3.500 Wohneinheiten und mehr als 8.800 Mitgliedern die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen. Mit ihren Bauprojekten hat die Spar+Bau in den vergangenen 125 Jahren die städtebauliche Entwicklung des größten Marinestandortes Deutschlands maßgeblich geprägt. Für gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen der Mitglieder zu sorgen, hat als satzungsgemäßer Auftrag nicht an Aktualität oder Bedeutung verloren. In den kommenden Jahren investiert die Spar+Bau daher rund 100 Mio. Euro in Neubauprojekte, so entstehen u. a. rund 300 attraktive Mietwohnungen für Jung und Alt mit Wasserblick am Großen Hafen. Doch Wohnen ist viel mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf zu haben. Deshalb fördert die Spar+Bau mit vielfältigen Aktivitäten nicht nur das Zusammenleben der Hausgemeinschaften, sondern baut kontinuierlich ihr Serviceangebot für die Genossenschaftsmitglieder aus. Zielsetzung aller Aktivitäten ist es dabei, dass sich die Mitglieder in ihren Wohnungen wohl und bei der Spar+Bau gut aufgehoben fühlen.

www.spar-und-bau.de

Damit Käufer und Mieter sich
schon vor dem Einzug
wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Marketing

App und LEG-Portal: Digitale LEG-Mieterkommunikation erweist sich als Kundenmagnet – einfach, schnell und bequem

Die LEG-Digitalkanäle klettern auf neue Höchstmarken. So schnellten die Anmeldungen bei der LEG-App und im Mieterportal innerhalb von zwölf Monaten von Null auf 20.000 hoch. Per Klick und Swipe können die Kunden des Düsseldorfer Wohnungsunternehmens hier beispielsweise Mietbescheinigungen ausdrucken, ihre Mietkontodaten einsehen oder Schäden melden.



Per App wird das Kommunizieren mit seinen Mietern leichter. Foto: LEG

Ebenso erfolgreich erweist sich der 2017 gestartete Messengerdienst. Rund 67.000 Useranfragen zu Mietverträgen, Abrechnungen oder Besichtigungsterminen sind bisher via WhatsApp, Threema & Co. eingegangen. Über 150.000 Geschäftsvorfälle konnte die LEG so schon über Messenger verarbeiten.

Bestätigung der Multikanalstrategie

„Die digitalen Angebote treffen bei unseren Kunden voll ins Schwarze. Weil sie ihnen Zeit sparen, machen sie das Leben rund ums Wohnen noch einfacher und bequemer“, sagt IT-Bereichsleiter Rolf Hammesfahr. „Diesen Zuspruch sehen wir als Bestätigung unserer Multikanalstrategie.“



GLOBAL PERSPECTIVE

Das Programm ist online!

QUO VADIS 2019

29. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

18.–20. Februar 2019 / Hotel Adlon Berlin
heuer-dialog.de/quovadis

Rettet das urbane Wohnen!

Absurde Mietpreissteigerungen – kollabiert der deutsche Städtebau?



Jürgen J.K. Engel
Geschäftsführender
Gesellschafter, KSP Jürgen
Engel Architekten GmbH
Urheber: Simon Hegenberg /
Jason Sellers



Dr. Robert Habeck
Bundesvorsitzender,
BÜNDNIS 90 /
DIE GRÜNEN
Urheber: Dominik Butzmann



Mike Josef
Dezernent für Planen
und Bauen,
Stadt Frankfurt am Main
Quelle: Planungsdezernat der
Stadt Frankfurt am Main



Katrin Lompscher
Senatorin, Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und
Wohnen in Berlin
Urheber: Marco Urban



Prof. Dr. Christian Schmid
Geograf, Stadtforscher
und Professor für Soziologie,
Department Architektur,
ETH Zürich Eidgenössische
Technische Hochschule Zürich
Quelle: ETH Zürich – Eidgenössische
Technische Hochschule Zürich

Exklusivpartner



Premiumpartner



Veranstalter



Ziel dieser Strategie ist es, jeweils dort erreichbar zu sein, wo die Kunden mit der LEG in Kontakt treten möchten. Während das Wohnungsunternehmen für seine Mieter bis 2016 ausschließlich zu begrenzten Sprechzeiten und per Zuruf über die Hauswarte erreichbar war, folgte im Herbst 2016 eine umfassende Modernisierung der Kundenkommunikation.

Hotline des Reparatur-Services 24/7 erreichbar

Heute ist die LEG auf zahlreichen Wegen teilweise rund um die Uhr erreichbar. Herzstück und Schaltstelle ist der Zentrale Kundenservice. Am Telefon und per E-Mail beantworten ausgebildete Immobilienprofis alle Fragen rund ums Wohnen. Anliegen, die sie nicht persönlich erledigen können, leiten sie direkt an den jeweiligen Verantwortlichen weiter. Für Notfälle und andere Schadensmeldungen ist die Hotline des Reparatur-Services 24/7 erreichbar.

Als weitere Kanäle neben den Digitalangeboten touren zudem Infobusse durch die LEG-Niederlassungen, in denen sich die Kundenbetreuer zu vorangekündigten Terminen den vorgetragenen Wünschen und Anliegen widmen. Zudem sind die Mitarbeiter zu spezifischen Anlässen wie Modernisierungen weiterhin zu persönlichen Sprechzeiten in den Mieterbüros erreichbar. Mietinteressenten stehen außerdem regelmäßige Neumietersprechstunden offen.

Eine Öffnung weiterer Kanäle im Rahmen der LEG-Innovationsoffensive ist nicht ausgeschlossen. Diese Innovationsoffensive umfasst unter anderem eine optimierte Leerwohnungssanierung mittels iPads, Innovationen zu Smart Home sowie den Einsatz Künstlicher Intelligenz als Unterstützung des Zentralen Kundenservices.

Judith-Maria Gillies

Über die LEG

Die LEG ist mit rund 130.000 Mietwohnungen und zirka 350.000 Bewohnern ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist das Unternehmen mit acht Niederlassungen und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2017 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung von rund 796 Millionen Euro.

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

Energie / Umwelt

Wasser, Strom und Co. sparen – auch ohne finanzielle Anreize – Echtzeit-Feedback bewirkt im Alltag große Energieeinsparungen

Autos, Smartphones oder Drucker: Viele Alltagsgegenstände sammeln Daten in Echtzeit. Forscherinnen und Forscher an der ETH Zürich und der Universität Bamberg haben nun nachgewiesen, dass Verbrauchsinformationen, die bereits während einer Handlung angezeigt werden, zu erheblichen Energieeinsparungen führen können. Beim Duschen etwa sparen Personen rund 11 Prozent Warmwasser, sobald ein Messsystem ihnen den aktuellen Wasserverbrauch anzeigt. Besonders bedeutsam an den Forschungsergebnissen ist, dass die Nutzerinnen und Nutzer auch dann Energie sparen, wenn sie davon nicht finanziell profitieren.



Personen, die den Wasserverbrauch beim Duschen sahen, verbrauchten weniger Energie – auch wenn sie dadurch kein Geld sparten.
Quelle: Amphiro AG

Über 19.596 Duschvorgänge erfasst und ausgewertet

In einer Feldstudie mit über 10.000 Teilnehmenden haben Forscherinnen und Forscher der ETH Zürich und der Universität Bamberg untersucht, wie sich unmittelbar sichtbare Echtzeit-Informationen zum persönlichen Ressourcenverbrauch auf das Verhalten auswirken. Dabei wurden Duschen in sechs Schweizer Hotels mit einem Gerät ausgestattet, das den Wasser- und Energieverbrauch pro Duschvorgang erfasste. Um den Datenschutzerfordernissen zu entsprechen, wurden die Informationen so gespeichert, dass diese sich nicht bestimmten Personen zuordnen lassen. Ein Teil der Geräte zeigte den Verbrauch sowie die Wassertemperatur während des Duschens an, der übrige Teil der Geräte stellte nur die Wassertemperatur dar. Insgesamt wurden über 19.596 Duschvorgänge erfasst und ausgewertet, um die Frage zu beantworten, wie sich die Informationen auf das Verbrauchsverhalten auswirkten.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

Verbrauchsinformationen führen zu großen Energieeinsparungen



Doktorand Sebastian Günther mit dem Messgerät, das die Daten für seine Studie liefern wird. Es ist schnell eingebaut. Die Daten kommen übriges über eine App auf Günthers Smartphone.
Foto: Thomas Heuchling

„Die Ergebnisse zeigen, dass verständliche Informationen zum persönlichen Verbrauch zu großen Einsparungen führen können. Dabei ist es wichtig, dass der Nutzer oder die Nutzerin die Informationen bereits während der Handlung einsehen kann“, sagt Prof. Dr. Thorsten Staake, Inhaber des Lehrstuhls für Wirtschaftsinformatik, insbesondere Energieeffiziente Systeme an der Universität Bamberg. Im Fall der Studie sinkt der Warmwasserverbrauch um 11,4 Prozent beim Duschen, also um 0,22 Kilowattstunden pro Duschvorgang. „Die Studienteilnehmenden reduzierten ihren Verbrauch, auch ohne dadurch finanzielle Vorteile zu erlangen – für die Energierechnung kamen die Hotels auf“, freut sich Dr. Verena Tiefenbeck von der ETH Zürich, Erstautorin und Leiterin der Studie.

Ein weiteres wichtiges Ergebnis: In der Studie konnte der Selektionseffekt ausgeschlossen werden. „Sowohl für die Forschung als auch für die Praxis ist wichtig, dass es sich bei den Studienteilnehmenden um reguläre Hotelgäste handelt, die sich nicht extra für die Studie angemeldet haben“, erklärt Anselma Wörner, Doktorandin an der ETH Zürich. „Andere Studien basieren auf für ihren Studienzweck angeworbenen Teil-

nehmerinnen und Teilnehmern. So lässt sich nur schwer ausschließen, dass diese nicht besonders interessiert an Umweltthemen sind, was die Übertragbarkeit der Ergebnisse gefährdet. Dass bei uns dieser Auswahlereffekt nicht vorliegt, macht die Ergebnisse besonders relevant.“

Lesen Sie auch wie im Studentenwohnheim der Joseph-Stiftung Bamberg aktiv mitgeforscht wurde. [KLICKEN Sie einfach auf das nebenstehende BILD und das Pdf öffnet sich](#)

Potential der Studie für andere intelligente Alltagsgegenstände

Durch Herstellung und Nutzung verbrauchen Feedback-Systeme selbst Energie – weisen sie trotzdem eine positive Energiebilanz auf? „Oft wird außer Acht gelassen, wie viel Energie etwa Raumwärme und Warmwasser benötigen“, sagt Samuel Schöb, Doktorand an der Universität Bamberg und Entwickler der Software der Verbrauchsanzeige, die vom ETH-Spinoff Amphiro AG hergestellt wird. „Mit der Energie, die man in nur einer Sekunde unter der Dusche benötigt, kann man über eine Stunde am PC arbeiten.“ Und: „Das Gerät kommt ohne Batterien aus, da es die Energie aus dem Wasserfluss erzeugt. Zudem kompensieren die durchschnittlichen CO₂-Einsparungen die Produktion bereits nach wenigen Monaten.“

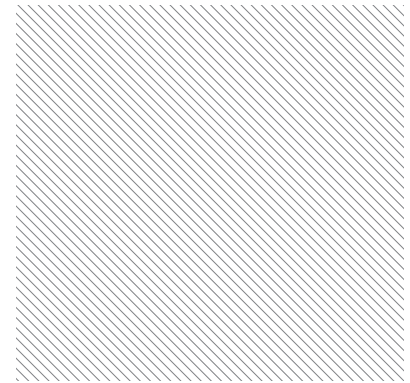
Das Forscherteam ist sich einig: Wichtiger als die konkrete Anwendung in Hotels ist das Potential, das die Studie für zahlreiche andere Anwendungen intelligenter Alltagsgegenstände aufzeigt: Autos, Stromzähler, Heizungen, Drucker, Kreditkarten – viele Objekte sammeln Daten in Echtzeit, die sich auch zur Förderung eines nachhaltigen Konsums einsetzen lassen.

Tanja Eisenach

Energie / Umwelt

Sicher und effizient in die digitalisierte Immobilie - Smart Meter Gateway der PPC als erstes BSI-zertifiziert

Ein neues Zeitalter der Digitalisierung von Immobilien beginnt: Strategische Beteiligung der noventic group BSI-zertifiziert. Das Smart Meter Gateway (SMGW) der Power Plus Communications AG (PPC) hat die Common Criteria-Zertifizierung des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) erhalten. Die deutschlandweit erste und bisher einmalig vergebene Zertifizierung belegt die sicherheitstechnische Eignung des SMGW für den Einbau in intelligente Messsysteme. Damit ist ein zentraler Schritt zur klimaintelligenten Steuerung von Immobilien getan.



Der Grundstein für den deutschlandweiten Rollout intelligenter Messsysteme ist gelegt: Als erste Hersteller erhalten PPC und OpenLimit die gesetzlich vorgeschriebene CC-Zertifizierung (BSI-CC-PP-0073 v1.3) für das gemeinsam entwickelte SMGW. Damit erfüllt das SMGW von PPC alle sicherheitsrelevanten sowie mess- und eichrechtlichen Anforderungen für den Start des Rollouts bei allen Messstellenbetreibern.

Knotenpunkt für die Digitalisierung von Immobilien

Das SMGW ist zentraler Baustein, der alle Messdaten von Zählern empfängt, speichert und aufbereitet – und damit der Knotenpunkt für die Digitalisierung von Immobilien. „Wir gratulieren unserer strategischen Beteiligung PPC zu der erfolgreichen Zertifizierung und freuen uns auf den Rollout. Um die klimaintelligente Steuerung von Immobilien Wirklichkeit werden zu lassen, müssen alle verfügbaren Gebäudedaten maximal genutzt werden. Voraussetzung hierfür sind technologieoffene Anwendungen wie das SMGW, das die Möglichkeit bietet, sparten- und gewerkeübergreifend auf Gebäudedaten zuzugreifen“, sagt Jan-Christoph Maiwaldt, CEO der noventic group. Somit ist das SMGW die Grundvoraussetzung sowohl für Bündelangebote, also der Kombination von Smart- und Submetering, als auch für die unterjährliche Verbrauchsinformation und deren Visualisierung – beispielsweise über die App Cards der noventic Tochter KeepFocus. Die interoperable Struktur des SMGW von PPC gewährleistet darüber hinaus die unkomplizierte Integration von Innovationen in bestehende Systeme.



Der Rollout kann beginnen

Mit der Zertifizierung steht dem Rollout des SMGW nun nichts mehr im Weg: „In den letzten Tagen wurden bereits die ersten zertifizierten SMGWs installiert. Als hochsichere Drehscheibe für Datenströme werden SMGWs schon bald fester Bestandteil in deutschen Gebäuden sein“, sagt Jan-Christoph Maiwaldt.

Red.



DAS BUCH
ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN
Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Gebäude / Umfeld

Achtung! Eiszapfen können gefährlich werden...

Wenn es friert und schneit sind regelmäßig Kontrollgänge rund um das Gebäude notwendig, empfiehlt der Verband Privater Bauherren (VPB). Hierbei sollten Schneeverwehungen an Hausecken und Terrassen- sowie Balkontüren beseitigen werden. Beginnt es nämlich zu tauen, läuft das Tauwasser oft durch die Türen ins Haus oder durchfeuchtet das Mauerwerk.



Wasser sucht sich den Weg!
Hier hat sich Eis im Fallrohr gebildet und das Wasser konnte nicht ablaufen und „sprengte“ das Rohr. Die Folge: Ein „Eiszapfen“ hat sich gebildet und gefährdet nun die Fußgänger. Foto: Gerd Warda

Schwieriger wird es, Schneeverwehungen auf dem Dach zu beseitigen. Dabei können auch hier durch Tauwasser Schäden entstehen. Beispielsweise, wenn auf der Südseite der Schnee direkt auf der Dachfläche aber noch unter der geschlossenen Schneeschicht zu tauen beginnt. Das Wasser kann dann nicht ablaufen und sucht sich seinen Weg über die Ziegel ins Haus. Oft passiert das auch an Kamineinfassungen oder Dachflächenfenstern. Da hilft nur eins: Nach dem Tauwetter umgehend die Schäden beseitigen lassen. Denn feuchte Wärmedämmung schimmelt – und sie dämmt nicht mehr. Problematisch sind mitunter auch die Dächer von Carports, Gartenlauben und Garagen. Sie sind – zumal als Marke Eigenbau – nicht immer ausreichend für Schneelasten dimensioniert. Auch dort, so raten VPB-Experten, muss die Schneelast vom Dach geholt werden, ehe es einbricht.

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN



SCHLESWIG-HOLSTEIN
ENTDECKEN,

2 Ausgaben für 15 Euro

online unter:

www.schleswig-holstein.sh/entdecken

Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.

Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!

Ja, ich möchte die SCHLESWIG-HOLSTEIN zwei Ausgaben lang testen. Ich erhalte die aktuelle und die kommende Ausgabe für 15 Euro per Post zugestellt. Der ersten Ausgabe liegt die Rechnung bei. Die Testphase endet automatisch nach zwei Ausgaben. Wenn ich die Schleswig-Holstein danach zum Jahrespreis von 40 Euro (4 Ausgaben plus Themenheft inkl. Versand) weiter beziehen möchte, reicht eine kurze Mail an abo@schleswig-holstein.sh.

Besteller:

Name, Vorname

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:

Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau

oder per Mail an

abo@schleswig-holstein.sh

Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf
www.schleswig-holstein.sh.

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.

Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.

Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.

Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

(bei Zusendung per Mail optional)

Fragen, Wünsche oder Anregungen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: info@schleswig-holstein.sh

Gebäude / Umfeld

München-Laim GEWOFAG lässt 363 Wohnungen der Siedlung Alte Heimat in neuem Glanz erstrahlen

Die GEWOFAG hat die umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen in der Stiftungssiedlung Alte Heimat in Laim bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen. Insgesamt hat das Unternehmen rund 11 Mio. Euro in die Maßnahmen investiert. Diese Kosten werden nicht auf die Mieter umgelegt.



Umgeben von viel Grün: Die Stiftungssiedlung Alte Heimat in Laim. Foto: GEWOFAG

Die Siedlung aus dem Jahr 1960 wird von der GEWOFAG im Auftrag des Kommunalreferats verwaltet. „Die Planung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat und den Mietervertretern des Alte-Heimat-Arbeitskreises“, sagt Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG. „Die Mieterinnen und Mieter haben auf die unvermeidlichen Begleiterscheinungen solcher Maßnahmen sehr verständnisvoll reagiert. So konnten wir die Siedlung wieder zeitgemäß gestalten, wovon nun alle profitieren.“ Neben letzten noch ausstehenden Restarbeiten werden im Frühjahr auch die Außenanlagen wiederhergerichtet.

Jetzt folgt der Neubau einer Kindertagesstätte

Das Projekt umfasste insgesamt 363 Wohnungen in zwölf Gebäuderiegeln mit drei bzw. vier Geschossen und erfolgte in zwei Bauabschnitten. Dabei sanierte die GEWOFAG unter anderem die Fassaden und Elektroinstallationen, erneuerte Beleuchtungen und Sprechanlagen und setzte Balkone und Terrassen instand. Vor den Hauseingängen wurden neue Vordächer sowie Rollatoren- und Fahrradstellplätze errichtet. Das Farbkonzept erinnert an die Originalfarbtöne, akzentuiert die verschiedenen Innenhöfe aber etwas deutlicher. Es folgt nun in der Siedlung der Neubau von 88 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und eines Quartierstreffs.

Frank De Gasperi

GEWOFAG

Die GEWOFAG ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und mit ca. 36.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG.



DESWOS



Familienfreundlich wohnen?

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



DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



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

Führung / Kommunikation

Erlaubnispflicht für (Wohn-)Immobilienverwalter seit 01.08.2018 – Neu: Berufshaftpflichtversicherung ist Voraussetzung einer Erlaubniserteilung für (Wohn-)Immobilienverwalter! Herr Freudendahl, was ist zu beachten?

Seit dem 01.08.2018 gilt erstmals eine Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung für die Tätigkeit als (Wohn-)Immobilienverwalter (Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter). Dies betrifft Wohnungseigentumsverwalter nach WEG und Verwalter von Mietwohnungen für Dritte. Nach Inkrafttreten des Gesetzes haben bereits tätige Wohnimmobilienverwalter bis zum 01.03.2019 Zeit, ihre Erlaubnis zu beantragen. Wer unter die neue Erlaubnispflicht fällt und was nun zu tun ist, darüber informiert Sie im folgenden Gespräch Rainer Freudendahl aus dem AVW-WEG-Fachbereich.



Rainer Freudendahl, Fachbereich WEG / Gewerbe, Foto: AVW Unternehmensgruppe

Herr Freudendahl, müssen nun alle Verwalter eine Erlaubnis für ihre Tätigkeit beantragen?

Rainer Freudendahl: Nein, das müssen nicht alle Verwalter tun. Die Erlaubnispflicht betrifft nur Wohnimmobilienverwalter nach WEG und Verwalter von Mietwohnungen für Dritte, also auch Genossenschaften oder Wohnungsunternehmen die neben der Betreuung und Bewirtschaftung von eigenen Objekten auch Drittbestände verwalten. Nicht betroffen sind: Die Verwaltung eigener Wohnungen, die Verwaltung von Gewerbeimmobilien und Grundstücken sowie die Verwaltung, die keine gewerbliche Tätigkeit darstellt.

Und welche Voraussetzungen gelten für die Erlaubniserteilung?

Rainer Freudendahl: Um eine Erlaubnis zu erhalten gelten die folgenden Voraussetzungen: Die Zuverlässigkeit des Verwalters, dessen geordnete Vermögensverhältnisse und das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung.

Das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung ist eine Voraussetzung für die Erlaubniserteilung. Gibt es da besondere Anforderungen?

Rainer Freudendahl: Ja, die gibt es. Die Mindestversicherungssumme muss 500.000 Euro pro Schadenfall und 1 Mio. Euro für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahres betragen. Diese Versicherungssumme deckt reine Vermögensschäden und muss separat für die Haftpflicht aus der Verwaltung von Drittbeständen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sind Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen mitzuversichern, soweit sie nicht selbst zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind. Zudem hat der Versicherungsschutz eine unbegrenzte Nachhaftung vorzusehen.

Zulässige Ausschlussstatbestände sind die wissentliche Pflichtverletzung und weitere marktübliche Ausschlüsse, die dem Zweck der Versicherung nicht zuwiderlaufen.

Wann und wo ist die Erlaubnis zu beantragen?

Rainer Freudentahl: Wer bis zum 01.08.2018 noch nicht als Wohnungseigentums-/ Mietwohnungsverwalter tätig war, hat die Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung zu beantragen. Alle bereits vor dem 01.08.2018 tätigen Verwalter haben bis zum 01.03.2019 einen Nachweis über das Bestehen einer Berufshaftpflicht vorzulegen.

Diese Versicherungsbestätigung darf bei Vorlage nicht älter als drei Monate sein. Die Antragstellung erfolgt - je nach Bundesland - bei den Gewerbeämtern oder Industrie- und Handelskammern.

Was sollten die betroffenen Verwalter in Bezug auf ihren Versicherungsschutz tun?

Rainer Freudentahl: Zunächst einmal ist der vorhandene Versicherungsschutz zu prüfen. Entscheidend ist aber die Höhe der aktuellen Versicherungssumme.

Worauf ist dabei zu achten?

Rainer Freudentahl: Das hängt zunächst einmal von der vereinbarten Versicherungssumme ab: Sofern die Versicherungssumme kleiner als 500.000 Euro ist, erfüllt der derzeitige Versicherungsschutz gegen Vermögensschäden aus der Verwaltertätigkeit nicht die gesetzlichen Mindestanforderungen.

Dasselbe gilt, wenn die Versicherungssumme genau bei 500.000 Euro liegt, sofern die Versicherungssumme nicht ausschließlich für die Haftpflicht aus der Verwaltung von Drittbeständen zur Verfügung steht.

Sollte die Versicherungssumme höher als 500.000 Euro sein, entspricht sie in ihrer Höhe zwar den gesetzlichen Mindestanforderungen, der Gesetzgeber verlangt allerdings die Bereitstellung einer separaten Versicherungssumme für die Verwaltung von Drittbeständen. Zu entscheiden ist, ob die derzeitige Versicherungssumme "gesplittet" oder eine zusätzliche Versicherungssumme gemäß den gesetzlichen Mindestanforderungen vereinbart werden soll.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Freudentahl!



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

DESWOS

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

Führung / Kommunikation

Wenn Erbbaurecht, dann eine „ewige Erbpacht“ mit begrenzter Miete und Verkaufsverbot, schlägt VNW-Chef Andreas Breitner vor

Im Ringen um mehr bezahlbaren Wohnraum in Hamburg wollen SPD und Grüne bei der Vergabe städtischer Grundstücke künftig verstärkt auf das Erbbaurecht setzen. Das sieht ein bodenpolitisches Grundsatzkonzept vor, das in die kommende Bürgerschaftssitzung eingebracht werden soll. Darin wird dem Erbbaurecht gegenüber einem Verkauf Vorrang eingeräumt. Zudem sollen Grundstücke für den frei finanzierten Wohnungsbau an eine festgelegte Maximal-Miete gebunden werden. Geprüft werden soll eine zehnjährige Obergrenze von zehn Euro pro Quadratmeter. Dazu erklärte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW):



„Aus Sicht der Stadt sind diese Überlegungen nachvollziehbar. Grund und Boden ist in Hamburg viel zu oft Spekulationsobjekt. Außerdem hat Erbpacht in Hamburg eine sehr lange Tradition. Allerdings muss sich der Erbpachtvertrag auch für den Pächter lohnen.“

Bestandshalter

Die VNW-Mitgliedsunternehmen sind Bestandshalter, behalten also ihre Wohnungen über viele Jahrzehnte, und sind auch auf dem Wohnungsmarkt tätig, wenn die Verträge nach 50, 60 oder 80 Jahren auslaufen. Dann erleben die Unternehmen, dass sie jahrzehntelang eine Pacht gezahlt haben und beim Auslaufen des

Vertrages aufgrund der explodierenden Bodenrichtwerte das Grundstück gefühlt ein zweites Mal bezahlen müssen. Mir geht es um Regelungen, die Erbpacht und bezahlbaren Wohnraum miteinander versöhnen. Denkbar wäre beispielsweise eine ‚ewige Erbpacht‘ mit der Festlegung begrenzter Mieten und eines Verkaufsverbots. Zudem könnte alle 25 Jahren überprüft werden, ob sich das Wohnungsunternehmen an diese Festlegungen hält. Sollte irgendwann eine Nachverdichtung auf einem Erbpachtgrundstück erfolgen, könnte man dafür Nachzahlungen leisten.

Richtig und gut ist der Vorschlag, die Vergabe von Baugrundstücken an eine bezahlbare Miete zu koppeln. Dies kann ein entscheidender Schritt sein, dem dramatischen Anstieg der Mieten bei Neubauten Einhalt zu bieten.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 341 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In ihren 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Im Jahr 2017 investierten die VNW-Unternehmen in den drei Bundesländern insgesamt 1,662 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten. www.vnw.de

6,46 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter,

2 Euro unter Hamburgs Mietendurchschnitt

Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften haben mit einer Begrenzung der Mieten kein Problem. Im Durchschnitt liegt ihre Kaltmiete pro Quadratmeter derzeit bei 6,46 Euro – rund zwei Euro unter dem Hamburger Mietendurchschnittswert. Wenn die Pläne von SPD und Grünen in die Tat umgesetzt werden, sehe ich gute Chancen für VNW-Unternehmen, bei der Vergabe von Baugrundstücken zum Zuge zu kommen.“

Red.

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

2019: Steigende Mieten und Kaufpreise machen das 100 Jahre alte Erbbaurecht als Kaufalternative so aktuell wie nie

Vor fast genau 100 Jahren, am 15.01.1919, trat das deutsche Erbbaurechtsgesetz in Kraft. Schon vor dem Ersten Weltkrieg war in den Städten Wohnraum knapp gewesen. Die Situation verschärfte sich durch Rückkehrer und Flüchtlinge, die nun in die Städte drängten. In dieser Situation sollte das Erbbaurecht auch Menschen mit wenig Einkommen Wohneigentum ermöglichen und Bodenspekulationen vorbeugen. „Heute ist diese Idee angesichts steigender Mieten und Kaufpreise so aktuell wie selten“, lautet die Einschätzung des Deutschen Erbbaurechtsverbands.



Auf Erbbaurechtsgrundstücken gebaut: das DomRömer-Quartier in Frankfurt am Main
Quelle: DomRömer GmbH / Uwe Dettmar

„Immer mehr Kommunen in Deutschland denken über den verstärkten Einsatz von Erbbaurechten nach oder praktizieren ihn schon“, erklärt Hans-Christian Biallas, der Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands. In Frankfurt am Main beispielsweise erfolgt die Grundstücksvergabe derzeit in der Regel durch die Bestellung von neuen Erbbaurechten. So kommt es, dass das 2018 eröffnete DomRömer-Quartier, Frankfurts „Neue Mitte“, vollständig im Erbbaurecht vergeben wurde. In Berlin hat die rot-rot-grüne Regierung die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts schon 2016 zum Bestandteil ihres Koalitionsvertrags gemacht. 2018 beschloss der Senat außerdem, die Erbbauzinsen bei Neuverträgen um die Hälfte zu senken.

„Langfristig bezahlbaren Mietwohnungsbau sichern“

Die Stadt München legt in ihrem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ fest, dass sie bis 2021 mehr Grundstücke im Erbbaurecht vergeben möchte, um „langfristig bezahlbaren Mietwohnungsbau zu sichern“. Und in Hamburg wurde 2017 der Erbbauzins für städtische Grundstücke bei Wohnnutzung auf 2,1 Prozent des Bodenwertes gesenkt. 2018 verkündete außerdem die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, dass die Stadt ihre Grundstücke künftig vermehrt im Erbbaurecht vergeben werde, anstatt sie zu verkaufen.

„Die Liste ließe sich beliebig erweitern“, sagt Hans-Christian Biallas. „Wohl jede Kommune, die mit steigenden Mieten und Kaufpreisen zu kämpfen hat, befasst sich aktuell mit dem Erbbaurecht.“ Denn es ermöglicht die Trennung zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem Eigentum auf dem darauf stehenden Gebäude. Wer ein Erbbaurecht erwirbt, spart sich also den Kaufpreis für den Grund und Boden. Stattdessen zahlt er einen Erbbauzins, der meist monatlich entrichtet wird. Gerade für Menschen, die ihre Liquidität schonen möchten, ist es deshalb ein attraktives Instrument. Kommunen behalten mit der Vergabe von Erbbaurechten die Kontrolle über ihre Grundstücke und können auch Konditionen für deren Nutzung im Erbbaurechtsvertrag vorgeben. So ist es zum Beispiel möglich, die Höhe des Erbbauzinses an die Miethöhe zu koppeln.

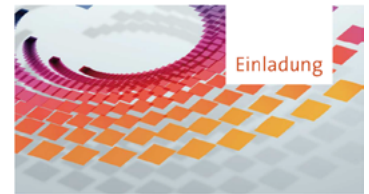
Auch auf Bundesebene ist das Thema angekommen. In der Erklärung zum Wohnungsgipfel im September 2018 kündigt die Regierung an, für bundeseigene Grundstücke die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auch das Erbbaurecht nutzen zu können. Außerdem soll die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ bis Sommer 2019 Vorschläge für eine bessere Baulandpolitik erarbeiten. Dabei lotet sie unter anderem das Potenzial des Erbbaurechts für den Bau bezahlbarer Wohnungen aus.

„Das Interesse am Erbbaurecht steigt merklich an“, sagt Hans-Christian Biallas. „Das zeigt: Auch nach 100 Jahren ist es nicht aus der Mode gekommen – ganz im Gegenteil.“

Cathrin Christoph

Über den Deutschen Erbbauverbandsverband:

Der Deutsche Erbbauverbandsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbauverbandsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbauverbandsverband vertritt die Interessen der Erbbauverbandsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans-Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbauverbandsverband.de



6. Erbbauverbandskongress

25. | 26. Februar 2019
Dortmund

*Dorint Hotel Dortmund
An den Westfalenhallen*



Erbbauverbandskongress 2019:

Am 25. und 26.02.2019 findet in Dortmund der sechste Erbbauverbandskongress des Deutschen Erbbauverbandsverbandes statt. Mehr als 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden erwartet – darunter zahlreiche Erbbauverbandsausgeber sowie Juristen, Banker, Wissenschaftler und Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft. Das Programm verspricht eine Mischung aus rechtlichen, wirtschaftlichen und politischen Themen. Informationen und Anmeldung unter www.erbbauverbandsverband.de

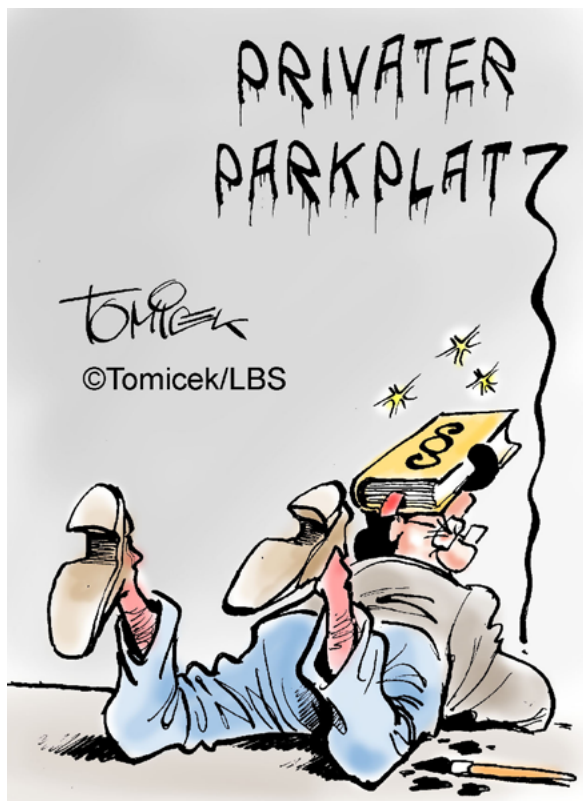
Führung / Kommunikation

Parken, Freie Sicht, Terrassensanierung und Leitungsprovision – Vier Urteile rund ums Bauen

Achtung, Hochspannung! - Grundstückseigentümer stritt mit Fiskus über Leitungsprovision. Ende des Parkens - Eigentümer untersagte die bisherigen Gewohnheiten. Umstrittene Terrassensanierung - Gemeinschaft durfte Kosten einem Eigentümer überbürden. „Unverbaubar“ zählt nicht - Grundstückseigentümer konnte Bauten auf dem Nachbargrundstück nicht verhindern. Vier Urteile rund ums Bauen, zusammengestellt vom Infodienstes Recht und Steuern der LBS

Ende des Parkens

Eigentümer untersagte die bisherigen Gewohnheiten



Wenn jemand über längere Zeit bestimmte, nicht vertraglich zugesicherte Flächen unwidersprochen für das Parken seines PKW nutzen kann, dann erwächst daraus noch kein „Ewigkeitsrecht“. Der Eigentümer kann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch nach längerer Zeit noch auf ein Beenden dieses Zustandes pochen.

Der Fall: Vor einem Haus befanden sich neben einer Feuerwehreinfaht Nischen, in denen ein PKW Platz fand. Ein Mieter stellte darin seine Autos ab, brachte sogar Hinweisschilder an, die die Plätze als von ihm genutzt deklarierten. Dann aber untersagte der Eigentümer in mehreren Schreiben diese Praxis. Er forderte den Mieter ultimativ auf, seine Autos dort nicht mehr abzustellen. Der Betroffene verwies auf das über längere Zeit praktizierte Parken in diesen Nischen in der Vergangenheit. Nie habe es deswegen Beanstandungen gegeben.

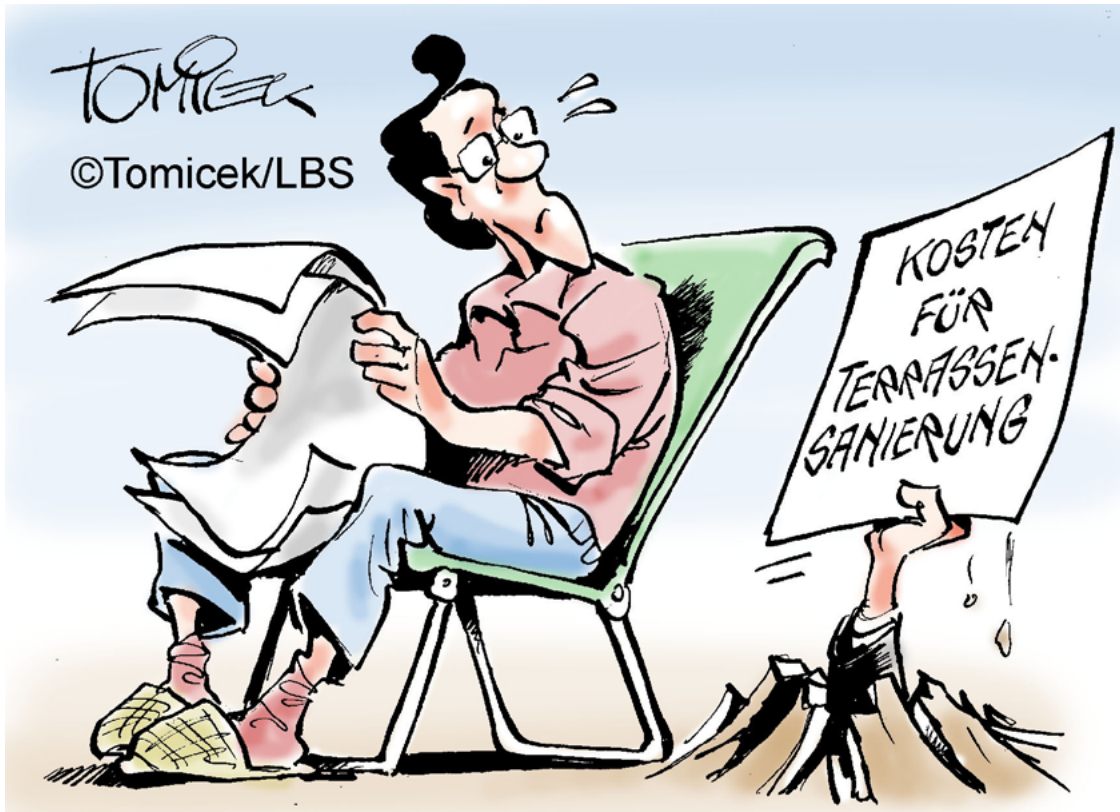
Das Urteil: „Selbst eine langwährende Duldung der unentgeltlichen tatsächlichen Nutzung“ sei nicht als unwiderrufliche Gestattung zu betrachten, entschied das Amtsgericht Frankfurt/Main. Grundsätzlich sei ein Mietvertrag daran orientiert, dass Wohn-/Nutzflä-

che gegen Entgelt überlassen werde. Deswegen habe der Mieter nicht erwarten dürfen, dass er sich dauerhaft auf seine nicht vertraglich fixierte „Sonderregelung“ berufen könne.

Amtsgericht Frankfurt, Aktenzeichen 33 C 767/17

Umstrittene Terrassensanierung

Gemeinschaft durfte Kosten einem Eigentümer überbürden



Wenn durch die Teilungserklärung einer WEG bestimmte Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Eigentümer bestimmt sind, dann hat das Konsequenzen. Die Gemeinschaft kann einen Eigentümer, dem eine Dachterrasse zugeordnet wurde, sowohl zur Instandsetzung der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Terrasse verpflichten. So wurde es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich entschieden.

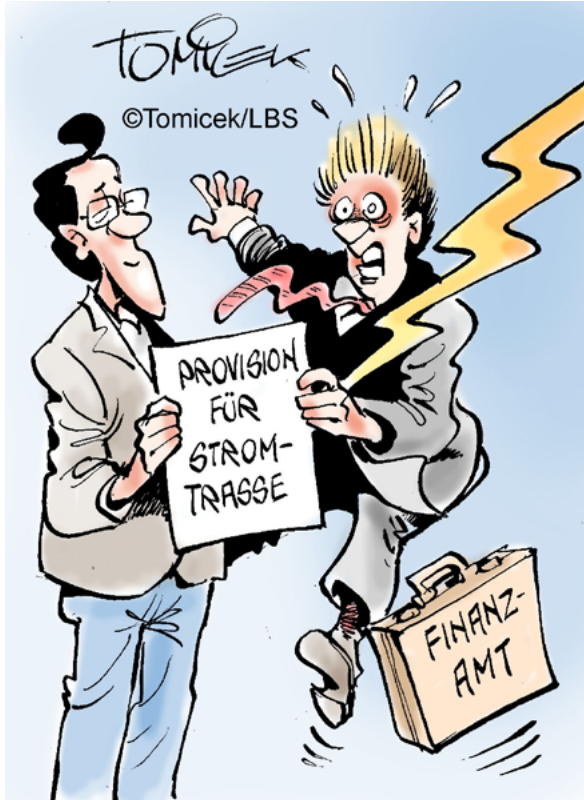
Der Fall: Es handelte sich um eine Streitfrage innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft – insbesondere um zwei Dachterrassen, die per Teilungserklärung ausschließlich einem Mitglied zum Gebrauch zugewiesen waren. Im Laufe der Zeit traten Schäden an den konstruktiven Teilen auf. Die WEG beschloss, eine Fachfirma mit der Reparatur zu beauftragen und die Kosten dem Sondereigentümer in Rechnung zu stellen. Der Betroffene wehrte sich dagegen, denn seine Terrasse bilde gleichzeitig das Dach der darunter liegenden Wohnung. Es müsse also die WEG als Ganzes dafür aufkommen.

Das Urteil: Im Instanzenweg stand das Amtsgericht auf der Seite der Gemeinschaft, das Landgericht auf der Seite des Sondereigentümers. Am Ende stellte der Bundesgerichtshof fest, dass die WEG dem Nutzer der Dachterrasse die Kosten überbürden durfte. Die Teilungserklärung sei eindeutig formuliert und der Gestaltungsspielraum sei dabei nicht überschritten worden. Wenn man prüfe, wer das Zutrittsrecht zur Terrasse habe, dann sei das einzig der Sondereigentümer – ein klarer Hinweis in diesem Fall.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 163/17

Achtung, Hochspannung!

Grundstückseigentümer stritt mit Fiskus über Leitungsprovision



Wenn ein Grundstückseigentümer einmalig eine Entschädigung dafür erhält, dass er einem Energieversorger die Überspannung seines Anwesens mit einer Hochspannungsleitung gestattet, dann handelt es sich dabei um keine steuerpflichtigen Einnahmen. So entschied es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchstrichterliche Rechtsprechung.

Der Fall: Der Eigentümer eines von ihm selbst bewohnten Grundstücks ließ es zu, dass eine Stromtrasse direkt über seinem Anwesen verlegt wurde. Dafür erhielt er knapp 18.000 Euro Entschädigung. Das Finanzamt wollte diesen Betrag als sogenannte Einkünfte aus sonstigen Leistungen versteuern. Der Grundstückseigentümer wehrte sich dagegen. Er wies darauf hin, dass die Leitung den Wert seines Anwesens erheblich mindere – und zwar in einer Art und Weise, wie das durch die Zahlung nicht ausgeglichen werde. Er selbst habe kaum etwas gegen die Verlegung der Stromterrasse unternehmen können, weil ihm sonst die Enteignung gedroht hätte.

Das Urteil: Der Steuerzahler habe nicht – wie bei einer normalen Vermietung und Verpachtung – eine zeitlich befristete Nutzungs-

möglichkeit seines Grundstücks zugelassen, stellten die BGH-Richter fest. Es handle sich um eine dingliche Belastung und damit um die komplette Aufgabe eines Eigentumsbestandteils. Auch Einkünfte aus sonstigen Leistungen lägen nicht vor, weswegen hier die Steuerpflicht tatsächlich entfalle.

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 31/16

Wir zeigen Sie von Ihren

besten

Seiten.

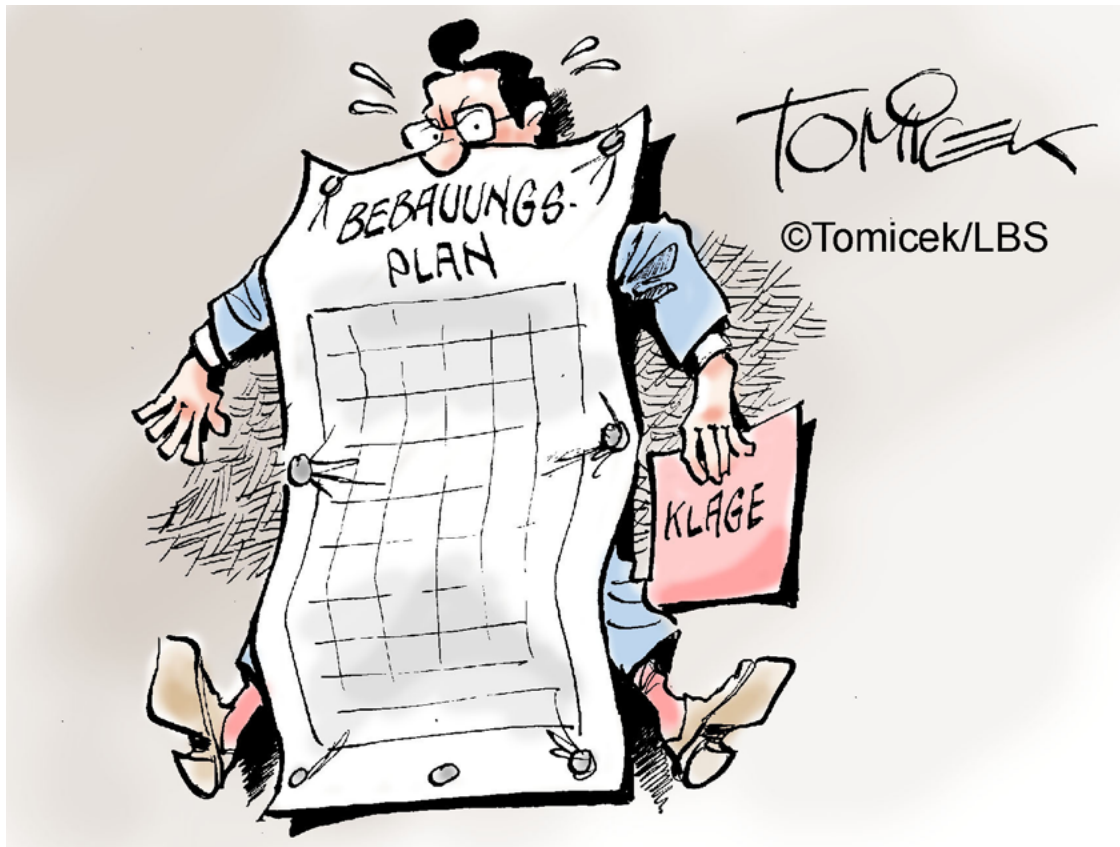
Image-Kommunikation,

Mietermagazine,

Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de



„Unverbaubar“ zählt nicht

Grundstückseigentümer konnte Bauten auf dem Nachbargrundstück nicht verhindern

Ein Anwohner in einer Ortsrandlage wehrte sich gegen einen Bebauungsplan seiner Kommune, der in seiner unmittelbaren Nachbarschaft sowohl Flächen für Pflegeeinrichtungen als auch ein allgemeines Wohngebiet auswies. Er verwies darauf, dass die vor einer zwischenzeitlich erfolgten Eingemeindung rechtlich zuständige Kommune in ihrem Bebauungsplan die Blickbeziehungen zur umgebenden Natur und das Vermeiden einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stets betont habe. Nachdem er sich nicht durchsetzen konnte, richtete der Anwohner einen Normenkontrollantrag gegen den neuen Bebauungsplan. Doch das half ihm nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nichts, denn das zuständige Oberverwaltungsgericht erkannte keine schutzwürdigen Interessen. Mit Ausnahme der eingeschränkten Aussicht gingen von den Neubauten „keine weiteren erheblichen Auswirkungen“ auf das Grundstück des Klägers aus. Das Interesse am Erhalt eines unverbauten Blicks stelle keinen Aspekt dar, der für die Abwägung erheblich sei. Jeder Grundstückseigentümer müsse damit rechnen, dass seine Aussicht durch Bautätigkeiten auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt werde. Hier liege auch kein Ausnahmefall mit städtebaulich relevantem Bezug vor.

Sächsisches Oberverwaltungsgericht,
Aktenzeichen 1 C 13/17

Dr. Ivonn Kappel

Führung / Kommunikation

Betriebskostenrecht: Pflicht des Vermieters zur Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung wegen Wohnungsbrand des Mieters (AG München)

Das AG München hat mit Urteil vom 17. Mai 2018 (Az.: 412 C 24937/17) entschieden, dass der Vermieter bei einem durch den Mieter nur fahrlässig verursachten Brandschaden allein die Wohngebäudeversicherung zur Regulierung heranziehen muss, die den Mieter auch nicht in Regress nehmen kann.



Dr. Peter Hitpaß, Referent Wohnungswirtschaft, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Schwerin.
Foto: vnw © Lucas Wahl 2018

Nach Auffassung des Amtsgerichts muss ein Vermieter die Wohngebäudeversicherung auf Leistung in Anspruch nehmen, ohne dass diese bei den Mietern Regress nehmen kann. Der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursache, sei von einem Rückgriff des Gebäudeversicherers in der Weise geschützt, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrags einen konkludenten Regressverzicht ergebe. Wenn der Vermieter die Versicherung nicht in Anspruch nehme und unmittelbar Schadenersatz vom Mieter verlange, werde der Mieter in seiner Erwartung enttäuscht, als Gegenleistung für die von ihm übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter habe im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich durch den Mieter zu suchen, obwohl dieser bereits durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen habe.

Aus dieser Interessenlage folge die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen oder auf Schadenersatz zu verzichten, wenn ein Versicherungsfall vorliege, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen sei und der Vermieter

nicht ausnahmsweise ein berechtigtes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter habe. Verletze der Vermieter diese Pflicht, stehe dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters entgegenhalten könne. Denn nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen dürfe niemand etwas fordern, was er nach Erhalt sofort zurückzahlen müsste.

Im vorliegenden Fall haben die Mieter im Rahmen der Nebenkosten Beiträge zur Wohngebäudeversicherung bezahlt. Daher bestand die mietvertragliche Pflicht der Klägerin, die Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen. Die unstrittige Tatsache, dass die Klägerin bei der Versicherung unrichtige Angaben gemacht habe, dürfe nicht zu Lasten der Beklagten gehen.

UNSERE KULTURTIPPS.
WÖCHENTLICH.
PER MAIL.



<https://schleswig-holstein.sh/kulturtipps/newsletter/>

Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung

seit dem 8.Oktober 2018 rechtskräftig

Anm.: Dieses Urteil bestärkt den Grundsatz des Betriebskostenrechts, wonach sich der Mieter an bestimmten Versicherungen über die Umlage beteiligen muss, der Vermieter sich im Gegenzug im Versicherungsfall daraus befriedigen muss.

Dr. Peter Hitpaß



HOCHSCHULE MAINZ
UNIVERSITY OF
APPLIED SCIENCES



peridomus
Institut Dr. Führer



9. Würzburger Schimmelpilz-Forum

Moderne Schimmelerkennung, innovative Sanierungsmethoden
und effektive Maßnahmen zur Schadensprävention

29. – 30. März 2019

Gesandtenbau der Residenz Würzburg, Deutschland

Führung / Kommunikation

Disruption in der Wohnungswirtschaft: Wie kann sich die Branche erfolgreich digitalisieren? Im Heizungskeller! Das schreibt Lemonbeat-Chef Oliver van der Mond

In der Wohnungswirtschaft ticken die Uhren anders. Werden im produzierenden Gewerbe oder der Telekommunikation Produkte und Services im Jahresrhythmus oder schneller erneuert, plant die Wohnungswirtschaft mit ihren Gebäuden in Jahrzehnten. Kann sich die Branche erfolgreich digitalisieren? Möglich wäre das schon heute. Ausgangspunkt: Der Heizungskeller.



Oliver van der Mond ist Geschäftsführer / CFO der Lemonbeat GmbH mit Sitz in Dortmund.
Foto: Lemonbeat

In der Wohnungswirtschaft gelten andere Maßstäbe für Haltbarkeit und Return-on-Investment. Deutlich länger sind die Investitionszyklen. Eine rasche Umstellung auf neue Prozesse ist schwierig. Bedeutet das aber im Umkehrschluss, dass sich die Wohnungsunternehmen mit so schnelllebigem Themen wie der Digitalisierung besser erst gar nicht befassen sollten? Natürlich nicht. Und es wäre auch unwahr zu behaupten, dass sich bislang noch niemand dort mit dem Thema beschäftigt hat. Natürlich macht die Digitalisierung auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Das fängt bei den internen Prozessen zu täglichen Arbeitsabläufen an und erstreckt sich bis zu den Wohngebäuden selbst.

In der Branche weiß das auch jeder. Nur, eine Umfrage des BFW im Herbst letzten Jahres ließ aufhorchen: Das Ergebnis der Umfrage zeigte, dass den meisten Mitgliedern das Thema Digitalisierung zwar bewusst ist, viele dieses aber dennoch auf die lange Bank schieben. Die Gründe? Kosten, Zeitmangel und vor allem: fehlendes Personal. Eindringlich warnte der Verband seine Mitglieder davor, nicht den Anschluss bei der Digitalisierung zu verlieren.

Wo es erste zarte Anfänge gibt, da betrifft die Digitalisierung die Optimierung der internen Arbeitsprozesse. Dokumentenverwaltung, Exposé-Erstellung, Abrechnungen. Im Grunde alles, was eine moderne Büroorganisation betrifft. Mit einer echten Digitalisierung hat das natürlich noch wenig zu tun.



Ein erstes Projekt im EBZ-Neubau befasst sich mit der Digitalisierung des Heizungskellers: Im Fokus stehen dabei die effiziente Wärmeerzeugung und -verteilung im Gebäude. Technologiepartner sind hier unter anderen neben Herstellern wie Buderus und Wilo auch innogy als Betreiber und Wärmelieferant, Phoenix Contact für das Gebäudemanagementsystem sowie die Lemonbeat GmbH als Lieferant der Kommunikationstechnologie aus dem Internet der Dinge. Und denken Sie daran: Das Energieforum West findet am 21. und 22. Januar 2019 im EBZ-Neubau am Bochumer Campus statt. Foto: EBZ <https://www.energieforum-west.de>

Digitalisieren: Schritt für Schritt

Die Branche läuft Gefahr, sich neue Geschäftsmodelle entgehen zu lassen. Machen am Ende also wieder einmal Drittanbieter, wie etwa beim Submetering, also dem Ablesen von Verbrauchsdaten auf Wohnungsebene, das Rennen? Das muss nicht sein. Die Digitalisierung ist im Grunde gar nicht so schwer, wie manche es sich vorstellen. Wichtig ist, sich realistische Ziele zu setzen. Ziele, die nicht gleich alle Probleme der Welt auf einmal lösen wollen, aber zumindest ambitioniert genug sind, sich aus der eigenen Komfortzone heraus wagen zu müssen. Denn all die Geschäftsfelder, die man jetzt nicht selbst anpackt, wird sich früher oder später ein anderer holen.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft ist das besonders gut umsetzbar. Hier kann mit der Digitalisierung im Heizungskeller schon in sehr kleinem Umfang begonnen werden. Sind die Grundlagen geschaffen und erste Erfahrungen gesammelt, sind dem Ausbau auf Wohnungs- oder Quartierebene kaum Grenzen gesetzt.

Energiewende bringt neue Herausforderungen

Die Herausforderungen der Energiewende lassen sich ohne den Einsatz digitaler Technologien kaum bewältigen. Es ist nicht damit getan, Häuser energieeffizient zu dämmen und in Heizungsanlagen von der Stange zu investieren. Das Thema Sanierung sorgt immer wieder für Konflikte zwischen Vermieter und Mieter. Sie sind teuer und gehen anschließend mit Preiserhöhungen einher. Eine vorherige Digitalisierung der Immobilie zu geringeren Kosten und ohne großen physischen Eingriff deckt schnell Schwachstellen auf und lässt eine viel zielgerichtete und damit effizientere Sanierung zu.

Wohnungen, die sich selbst an das Verhalten ihrer Bewohner intelligent anpassen sind längst keine Science-Fiction mehr. Eine Immobilie, die weiß, wann und wieviel Wärme oder Wasser ihre Bewohner wann einfordern, kann viel effizienter gemanagt und letztendlich auch wirtschaftlicher betrieben werden. Das fängt bei der Dimensionierung der Anlagen im Keller an und reicht bis hin zur Bereitstellung der genau richtigen Wohnraumtemperatur. Mehr noch: Ausfälle oder Funktionsstörungen sollten bestenfalls präventiv verhindert, mindestens aber frühzeitig erkannt und behoben werden und nicht erst, wenn sich die ersten Mieter beschweren.

Digitale Basis im Keller

Wichtig bei der Digitalisierung ist es also, sich für ein System zu entscheiden, mit dem man klein anfangen, aber flexibel weiter ausbauen kann. Wer sofort die „Eierlegende Wollmilchsau“ sucht, läuft Gefahr zu scheitern. Besonders dann, wenn noch wenig eigene Erfahrung im Bereich der Digitalisierung besteht.

Ein sinnvoller Startpunkt für die Digitalisierung ist in der Regel der Heizungskeller. In Heizungsanlagen, Pumpen und Zählern schlummern die wichtigsten Daten. Diese präzise und effizient zentral zu erfassen und verschiedenen Funktionen in der Organisation bereitzustellen ermöglicht dem Betreiber einen detaillierten Überblick über Verbräuche und Störungen in seinen Liegenschaften. Daten, die frühzeitig vor Problemen warnen, Energieverschwendung aufdecken, die Abrechnung automatisieren und eine viel genauere Abschätzung bei künftigen Investitionsentscheidungen ermöglichen.

Ist der Heizungskeller erst einmal digitalisiert, ist die individuelle Verbrauchsdatenerfassung in den einzelnen Wohnungen der nächste sinnvolle Ausbauschritt.

Wer macht das Rennen, die Wohnungswirtschaft oder Dritte?

Wenn ich es nicht selbst angehe, macht es bald ein anderer. „Disruption“ ist das Schlagwort und es zieht sich durch alle Branchen: Die Erfassung und Nutzung von Daten zur Prozessoptimierung sind eine Sache. Doch mit der umfangreichen Datenbasis aus dem Keller lassen sich zusätzlich zahlreiche neue Geschäftsmodelle entwickeln. Wie wir anhand vieler Beispiele aus der Vergangenheit wissen, ist nicht immer derjenige, der ein Produkt oder eine Dienstleistung zur Verfügung stellt, am Ende auch derjenige, der daraus ein gutes Geschäft macht. Bestes Beispiel sind die Internetgiganten Google, Facebook oder Amazon, die es verstanden haben, Nutzungsdaten aus allen Lebensbereichen einzusammeln und gewinnbringend für sich zu verwenden. Auch haben Immobilienportale im World Wide Web längst das klassische Geschäftsmodell des Maklers auf den Kopf gestellt.

Submetering wieder zum Kerngeschäft machen

Wer macht also diesmal das Rennen in der Wohnungsbranche? Derjenige, der die Immobilien seinen Mietern zur Verfügung stellt, oder ein Dritter, der die anfallenden Verbrauchsdaten am besten zu nutzen vermag? Schon heute ist die Ablesung individueller Heizkosten in Deutschland in den Händen dreier großer Unternehmen. Für die Anbieter ein lukratives Geschäft, das die Liegenschaftsbetreiber gerne in fremde Hände gegeben haben. Ein Preisdruck existiert praktisch nicht, denn die Kosten für die Ablesung tragen ohnehin die Mieter. Doch die Zeiten, in denen nur die Netto-Kaltniete von Relevanz war, sind vorbei. Längst sind die sogenannten Nebenkosten zum wichtigen Entscheidungskriterium für Mieter geworden. Im Hinblick auf steigende Kosten, steigende Mieten und den stärker werdenden Druck seitens Verbraucherschützern, die Vermieter künftig an den Ablesegebühren zu beteiligen, könnte es wieder interessant werden, die Verbrauchsdatenerfassung in die eigene Hand zu nehmen. Moderne Technologien ermöglichen dies zudem so genau und so einfach wie nie zuvor.

Steht erst einmal die digitale Infrastruktur im Haus, dann ist die Ablesung von Daten – egal welcher – kein Hexenwerk mehr. Man muss es nur anpacken. Ein Schritt nach dem anderen.

Oliver van der Mond

Sozialmanagement

Dankbarkeit ist der größte Ansporn – Mieter der Nassauische Heimstätte – Wohnstadt profitieren von Kooperation mit Offenbacher Tafel e. V.

Heike König hat ein waches Auge. Die ehrenamtliche Helferin hat vor einigen Jahren zusammen mit Jürgen Gilberg, Streetworker der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, im Rahmen des Frauentreffs Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bekocht. Sie erkannte, dass einige Mieter besonderen Bedarf haben und knüpfte den Kontakt zur Offenbacher Tafel e.V. Dort stieß sie mit ihrem Anliegen auf offene Ohren: Seitdem – seit fünf Jahren also – stellt die Tafel immer am Donnerstagvormittag Lebensmittel für besonders bedürftige Mieter der Nassauischen Heimstätte zur Verfügung.



Viel Obst und Gemüse: (v. li.) Alwyn Saptel (Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt), Wolfgang Stoppel (Tafel Offenbach), Heike König (ehrenamtliche Helferin) und Michael Gaubert (Tafel Offenbach) haben die von Discountern gespendeten Lebensmittel für die Verteilung an die Mieter der Nassauischen Heimstätte vorbereitet. Foto: UGNHWS

Die ehrenamtliche Helferin Heike König nimmt das Essen entgegen, Streetworker Jürgen Gilberg prüft die Ware und sortiert gegebenenfalls verdorbene Lebensmittel aus. Gegen 12.15 Uhr kommen die ersten Mieter, um sich unter anderem Obst, Gemüse, Joghurt oder Brot für sich oder ihre Familien mit nach Hause zu nehmen. Verteilt wird immer das, was die Discounter übrig haben, das Angebot wechselt also ständig. Rund 20 Familien profitieren von der Kooperation zwischen Nassauischer Heimstätte und der Offenbacher Tafel, das Angebot steht allen Mietern offen, egal wie alt sie sind und woher sie stammen. „Die Mieter sind sehr dankbar für die Lebensmittel“, sagt Alwyn Saptel vom Sozialmanagement der Unternehmensgruppe. „Viele von ihnen stehen nicht auf der Sonnenseite des Lebens, von daher ist es eine tolle Sache, wenn wir ihnen und ihren Familien auf diese Weise eine Freude bereiten können.“ Für Christine Sparr, Leiterin der Offenbacher Tafel, ist die Dankbarkeit der Menschen der größte Ansporn: „Man kann es in ihren Augen sehen, wie sehr sie sich über die Spenden freuen, das sagt viel mehr aus als 1000 Worte.“ Sparr und Saptel sind sich einig: Die vor fünf Jahren ins Leben gerufene Zusammenarbeit ist ein voller Erfolg. Und das soll auch so bleiben.

Die Mitarbeiter der gemeinnützigen Tafeln sind seit 25 Jahren bundesweit aktiv im Kampf gegen Lebensmittelverschwendung und Armut. 1993 wurde in Berlin die erste Tafel gegründet. Mittlerweile geben 60.000 Helfer in über 940 Tafeln gespendete Lebensmittel an 1,5 Mio. bedürftige Menschen weiter.

Frederik Lang

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte - Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte - Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 730 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Das Regionalcenter Offenbach bewirtschaftet rund 9.500 Wohnungen. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2021 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Personalien

GWW: Thomas Keller seit Jahresbeginn Geschäftsführer der GWW Wiesbaden – in Doppelspitze mit Hermann Kremer

Mit Wirkung zum 01.01.2019 ist Thomas Keller (50) zum Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaften GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH und GeWeGe bestellt worden. Das hatte der GWW-Aufsichtsrat auf Empfehlung des Vorsitzenden, Sozialdezernent Christoph Manjura, in seiner Sitzung am 11.12.2018 einstimmig beschlossen.



Thomas Keller. Fotos:GWW



Hermann Keller.

Thomas Keller kam im September 2005 zur GWW, hat Prokuristin inne und zeichnet bereits seit mehreren Jahren als Bereichsleiter für das Geschäftsfeld „Bau/Technik“ verantwortlich. „Thomas Keller kennt die Herausforderungen, vor denen die städtischen Wohnungsgesellschaften in den Bau- und Sanierungsthemen in den nächsten Jahren stehen“, erläutert der GWW-Aufsichtsratsvorsitzende Christoph Manjura die Personalentscheidung. „Um die anstehenden Aufgaben mit Ruhe und Sachver-

stand anzugehen, bringt er zwei entscheidende Grundvoraussetzungen mit: in erster Linie die fachliche Qualifikation und langjährige Berufserfahrung, die er als Architekt unter anderem bei der Restrukturierung des Weidenborns und dem ehrgeizigen Neubauprogramm der GWW unter Beweis stellen konnte. Darüber hinaus zeichnet ihn auch ein hohes Maß an sozialer und Führungskompetenz aus. Nicht zuletzt deshalb wird Thomas Keller bei den Kolleginnen und Kollegen der GWW hochgeschätzt.“

Thomas Keller studierte an der Fachhochschule Rheinland-Pfalz in Mainz Ingenieurwesen mit Fachrichtung Architektur. 1994 schloss er mit einem Diplom ab und arbeitete zunächst für verschiedene Architekturbüros bevor er 2005 schließlich zur GWW wechselte. Mit seiner Bestellung zum Geschäftsführer wird die städtischen Wohnungsgesellschaften in Wiesbaden seit dem 01.01.2019 wieder von einer Doppelspitze geführt. GWW-Geschäftsführer, Hermann Kremer, wird zum 30.06.2019 allerdings altersbedingt ausscheiden. Die vakant werdende kaufmännische Position in der Geschäftsführung soll jedoch wieder neu besetzt werden.

Alexandra May

Personalien

Alf Aleithe – jetzt Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich der berlinovo

Der Aufsichtsrat der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH hat Alf Aleithe (49 Jahre) mit Wirkung zum 02.01.2019 zum neuen Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich der berlinovo bestellt.



Alf Aleithe wird die berlinovo gemeinsam mit der kaufmännischen Geschäftsführerin Silke Andresen-Kienz vertreten. Fotos : berlinovo

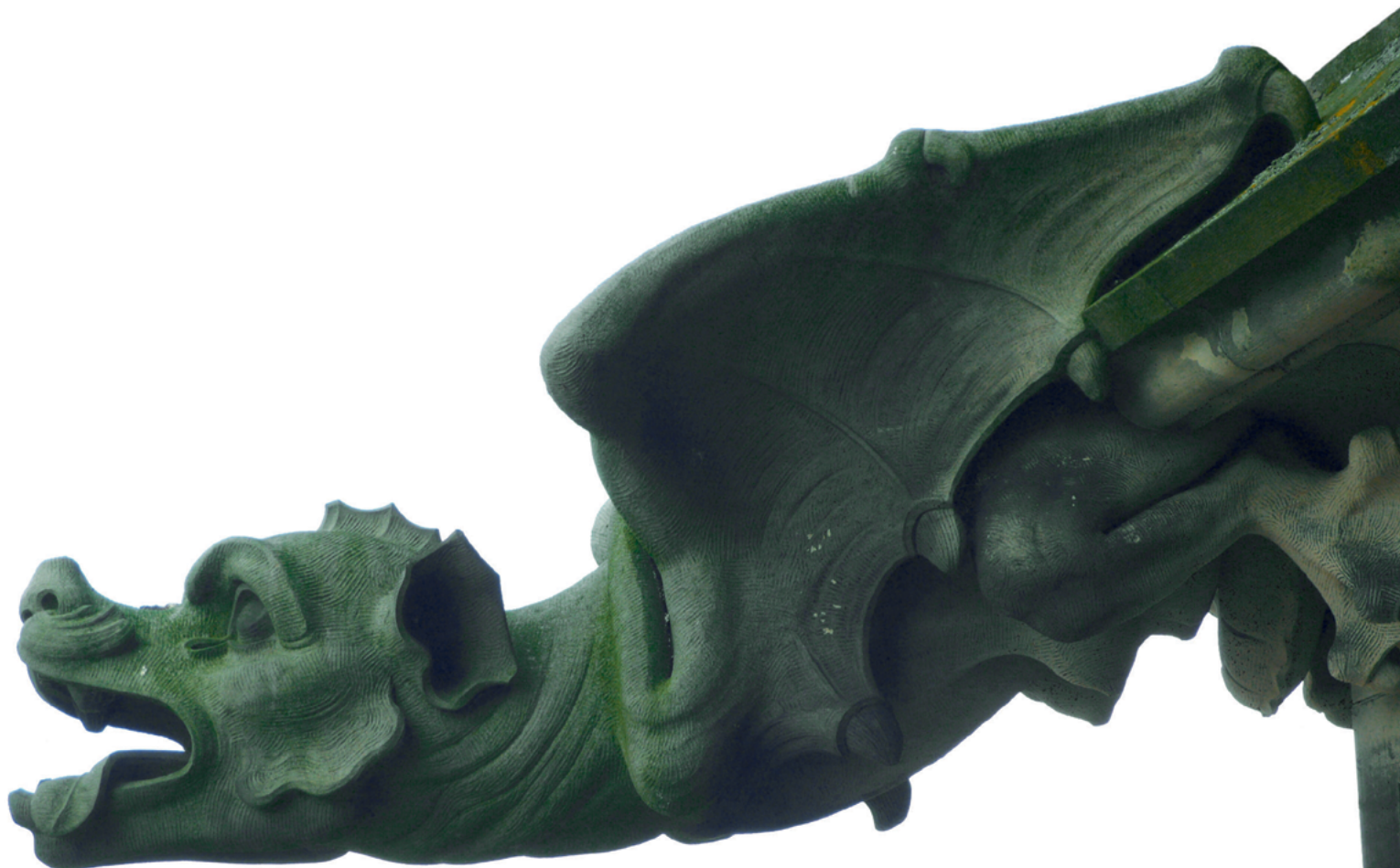
Der Diplom-Kaufmann, der sein Studium 1996 an der Universität Leipzig abgeschlossen hat, ist seit 1999 als Führungskraft in diversen Unternehmen der Immobilienwirtschaft tätig. Zunächst als Vice President im Bereich Assetmanagement bei der Deutsche Bank Real Estate Investment GmbH und später als stellvertretender Geschäftsführer für den Bereich Risikomanagement bei der BCIA GmbH in Berlin. Seit 2008 leitet Herr Aleithe als Prokurist in der berlinovo den Bereich Fonds- und Immobilienmanagement, zusätzlich ist er als Geschäftsführer der IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH tätig.

Stefan Siebner

Über berlinovo:

berlinovo entstand 2012 aus der 2006 gegründeten BIH Berliner Immobilien Holding GmbH und ihren Tochtergesellschaften. berlinovo ist eine Beteiligung des Landes Berlin. Im Bestand des Unternehmens befinden sich 294 Objekte, davon 1 Objekt im Ausland. Bundesweit managt berlinovo 23.740 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 2,75 Mio. m² Mietfläche und einer Jahressollmiete von über 270,5 Mio. €. Darunter befinden sich rund 15.200 Wohnungen, 6.500 möblierte Apartments und 1.990 Gewerbeeinheiten (Stand 31.12.2017).

VIELE HOHE TIERE, VON UNS GERETTET.



Wasserspeier am Kirchturm
von Ulm, dem höchsten
Kirchturm der Welt (161,5 Meter).
Mehr über die Geschichte
dieses Denkmals:
www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend
geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de



**DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ**

Wir bauen auf Kultur.

Personalien

Vereinigung für den Open Metering Standard „OMS“: Volker Eck in den Vorstand der OMS-Group gewählt

Seit Anfang Dezember stellt QUNDIS ein neues Vorstandsmitglied in der Vereinigung für den Open Metering Standard „OMS“: Neben Professor Dr. Axel Sikora von der Hochschule Offenburg wurde QUNDIS-Geschäftsführer Volker Eck in das OMS-Vorstandsteam gewählt. QUNDIS ist dabei nicht nur eine starke, sondern auch eine erfahrene Stimme für das gemeinsame Ziel der Gruppe – die Interoperabilität von Zählern der unterschiedlichen Verbrauchsmedien zu fördern.



Der neue Vorstand der OMS-Group blickt zuversichtlich in die Zukunft interoperabler Zähler (v. l. n. r.): Hermann Trottler (DIEHL Metering), Prof. Dr. Axel Sikora (Hochschule Offenburg), Carsten Lorenz (Honeywell Elster), Jürgen Frech (Landis + Gyr), Andreas Bolder (METRONA Union), Wolfgang Esch (WEPTech), Gotthard Graß (figawa) und Volker Eck (QUNDIS). Nicht im Bild ist Heinz Lux (KNX). Quelle: OMS-Group e.V.

OMS bietet einen offenen und patentfreien Standard für Energie-Messsysteme und stellt so die Zusammenführung von Verbrauchswerten aus unterschiedlichen Energiesparten sicher. Basierend auf der M-Bus-Norm ist OMS ebenso kompatibel mit den internationalen Kommunikationsstandards der Gebäudetechnik KNX. Die OMS-Group verfolgt damit das Gelingen nachhaltiger Energie- und Ressourcen-Nutzung, indem es Abnehmern produzentenunabhängig erlaubt, ihren Konsum ganzheitlich, aber auch datensicher zu managen.

Über die OMS-Group:

Die OMS-Group e. V. ist eine 58 Mitglieder starke Interessengemeinschaft von Unternehmen aus 15 Ländern weltweit. Mit der Open Metering System (OMS) Spezifikation hat die OMS-Group einen offenen, herstellerübergreifenden, interoperablen Standard für die Kommunikation der Verbrauchszähler für Elektrizität, Gas, Wasser und thermische Energie entwickelt. Intelligente OMS-Zähler sind eine Voraussetzung für den Betrieb von Smart Grids und Smart Buildings und die optimale Einbindung erneuerbarer Energien, wie Windkraft oder Solarenergie. Weitere Informationen zum Standard und zur Interessensvertretung finden Sie unter www.oms-group.org

Über QUNDIS:

Die QUNDIS GmbH ist ein Tochterunternehmen der noventic group und zählt in Deutschland zu den erfolgreichsten Anbietern von Messgeräten und -systemen für die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung von Wasser und Wärme. Das Unternehmen fertigt in Erfurt unter anderem Heizkostenverteiler, Wärmezähler und Wasserzähler mit dem Label „Made in Germany“. Alle Heizkostenverteiler, elektronischen Wasserzähler und die Gateways Q gateway 5 und 5.5 direct im QUNDIS-Produktportfolio bilden die OMS-Standards ab. Zu den Kunden gehören Messdienstunternehmen, OEM-Partner und die Wohnungswirtschaft. Die QUNDIS-Systeme zur Zählerfernauslesung, zu denen auch Rauchwarnmelder gehören, kommen in mehr als 6 Millionen Wohnungen in über 30 Ländern zum Einsatz. Mehr Informationen finden Sie unter: www.QUNDIS.de



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.