

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 147 | Dezember 2020

Editorial	3
Energie / Umwelt	4
Personen	7
Energie / Umwelt	8
Führung/ Kommunikation	12
Gebäude / Umfeld	15



Mit viel Herz, Vertrauen und Zuwendung: So setzt sich die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH seit mehr als siebzig Jahren für ihre Mieterinnen und Mieter ein

Zeit ist ein wertvolles Gut – und von diesem nimmt sich die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH (RBS) viel für ihre Mieterinnen und Mieter. Im Interview erzählt Sabine Merschjohann, die Geschäftsführerin der RBS mit Sitz in Bergisch Gladbach, wie das kommunale Wohnungsunternehmen den Mieterinnen ... [Seite 4](#)



FLÜWO – Der Messdienst als Inhouse-Lösung, Teil 2 – Aus der Branche für die Branche – Von der Entscheidung zur Umsetzung

Machen wir es selbst, oder beauftragen wir Dritte? Das ist eine Frage, die sich immer wieder Unternehmen im Rahmen der

Bewirtschaftung ihrer Bestände stellen. Besonders Genossenschaften entscheiden sich, wenn wir es mit einem Industriebetrieb vergleichen, für eine große Fertigungstiefe. Sie machen es also selbst. Die Vorteile liegen auf der Hand. Es geht ... [Seite 8](#)



**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2020

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de



WEMoG jetzt in Kraft: Nun sollten die Eigentümergemeinschaften zügig die Sanierungsstaus angehen – Der VPB erläutert warum jetzt.

Am 1. Dezember 2020 trat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft. Der Verband Privater

Bauherren (VPB) begrüßt dies. Das Gesetz betrifft die Eigentümer der rund neun Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland und ist die größte ... [Seite 19](#)

Sonstige Themen: Baukatastrophen „Made in Germany“: fast 20,8 Milliarden Euro Fehlerkosten in 2019 entstehen täglich bei einfachen Bauprojekten | Städteranking 2020 – München wieder Platzhirsch – Kaiserslautern ist Newcomer - Kiel macht den größten Sprung – Regensburg ganz vorne im Nachhaltigkeitsranking

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, 2020 haben wir gemeistert – DANKE, allen in den Wohnungsunternehmen

Energie / Umwelt

4 Mit viel Herz, Vertrauen und Zuwendung: So setzt sich die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH seit mehr als sieben Jahren für ihre Mieterinnen und Mieter ein

Personen

7 Sommer 2021 - Anne Keilholz wird neuer GAG-Vorstand
Erfahrene Fachfrau kommt aus der kommunalen Wohnungswirtschaft in Berlin

Energie / Umwelt

8 FLÜWO – Der Messdienst als Inhouse-Lösung, Teil 2 - Aus der Branche für die Branche - Von der Entscheidung zur Umsetzung

Führung / Kommunikation

12 Starker IT-Schutz für starke Unternehmen – Was zu beachten ist, erklärt Susanne Vieker, Mitglied der Geschäftsleitung der Haufe-Lexware Real Estate AG

Gebäude / Umfeld

15 Baukatastrophen „Made in Germany“: fast 20,8 Milliarden Euro Fehlerkosten in 2019 – Sie entstehen täglich auch bei einfachen Bauprojekten

Führung / Kommunikation

17 WEMoG jetzt in Kraft: Nun sollten die Eigentümergemeinschaften zügig die Sanierungsstaus angehen - Der VPB erläutert warum jetzt.

20 In Zeiten von Corona nicht zu mahnen, ist wie Luft anhalten - Irgendwann geht Unternehmern die Puste, sagt Bernd Drumann von der Bremer Inkasso GmbH

24 Urteile zum Winterbeginn: Laubfall, umknickende Bäume, Stürme und anderes

27 Städteranking 2020 - München wieder Platzhirsch – Kaiserslautern ist Newcomer - Kiel macht den größten Sprung – Regensburg ganz vorne im Nachhaltigkeitsranking

Personen

33 DESWOS hilft notleidenden Familien in Entwicklungsländern, seit mehr als 50 Jahren – Helfen auch Sie – Drei Beispiele

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, 2020 haben wir gemeistert – DANKE, allen in den Wohnungsunternehmen

2020, ein Jahr der Herausforderungen. 2020, ein Jahr der Ängste. 2020, ein Jahr der Entscheidungen. 2020, ein Jahr des Zusammenrückens. Die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen haben sich den Herausforderungen gestellt. Ihre Mieter/Kunden und Mitglieder wohnen heute und im nächsten Jahr sicher und bezahlbar, trotz der politischen Bremsen. Das verdanken wir den motivierten, kreativen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Wohnungsunternehmen. Sie waren und sind für ihre Mieter/Kunden oder Mitglieder immer ansprechbar, vom Büro aus, oder vom Homeoffice. Egal, ob der Wasserhahn tropft oder das Geld für die kommende Miete knapp wird. Im Gespräch wird immer eine Lösung gefunden.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute. Gerd Warda

Das kommt nicht von ungefähr. Die Wohnungsunternehmen beschäftigen sich seit Jahren mit der Digitalisierung und sind somit gut aufgestellt. Dies gilt im Kontakt mit dem Mieter und den Mitgliedern besonders.

Geht es um Modernisierung und Neubau im Kontakt mit den Baubehörden, so sieht es anders aus. Hier ist die fehlende Digitalisierung in den Bauämtern ein Problem mit gravierenden Folgen. Anträge werden nicht oder nur schleppend bearbeitet. Wie auch? Im Behörden-Homeoffice geht es nur in Papierform?!!! Die Folge: Bauvorhaben für bezahlbare Wohnungen müssen verschoben werden. Aber auch hier gibt es einen Lichtblick. Die Bauminister haben es im Blick, mit Änderungen ist ab 2021 zu rechnen.

Freuen wir uns auf das Jahr 2021, dem Jahr der vielen neuen Anfänge.....

Dezember 2020, eine neue Ausgabe vor dem Jahreswechsel mit neuen Inhalten.

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 148 erscheint am **13. Januar 2020**

PS: Das WOWI-Heute Team wünscht Ihnen besinnliche Weihnachtstage und einen guten Rutsch ins Jahr 2021. Eine Bitte noch: Im Jahr 2020 mussten viele Events, die zum Spenden zugunsten der DESWOS geplant worden sind, abgesagt werden. Zum Spenden ist es allerdings noch nicht zu spät. Auch die kleinste Summe hilft. Schauen Sie hier per **KLICK** auf die Homepage von DESWOS Menschen in Not ein Zuhause geben! - DESWOS | Wir schaffen Heimat - weltweit
Hier können sie auch online spenden. Danke

Mit viel Herz, Vertrauen und Zuwendung: So setzt sich die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH seit mehr als siebzig Jahren für ihre Mieterinnen und Mieter ein // Ab Sommer 2021 - Anne Keilholz neu im GAG-Vorstand // FLÜWO - Der Messdienst als Inhouse-Lösung, Teil 2 - Aus der Branche für die Branche - Von der Entscheidung zur Umsetzung // Starker IT-Schutz für starke Unternehmen - Was zu beachten ist, erklärt Susanne Vieker, Mitglied der Geschäftsleitung der Haufe-Lexware Real Estate AG // Baukatastrophen „Made in Germany“: fast 20,8 Milliarden Euro Fehlerkosten in 2019 entstehen täglich bei einfachen Bauprojekten // WEMoG jetzt in Kraft: Nun sollten die Eigentümergemeinschaften zügig die Sanierungsstaus angehen - Der VPB erläutert warum jetzt // In Zeiten von Corona nicht zu mahnen, ist wie Luft anhalten - Irgendwann geht Unternehmern die Puste aus, sagt Bernd Drumann von der Bremer Inkasso GmbH // Urteile zum Thema Winterbeginn: Laubfall, umknickende Bäume, Stürme und anderes // Städteranking 2020 - München wieder Platzhirsch - Kaiserslautern ist Newcomer - Kiel macht den größten Sprung - Regensburg ganz vorne im Nachhaltigkeitsranking // DESWOS hilft notleidenden Familien in Entwicklungsländern, seit mehr als 50 Jahren - Helfen auch Sie - Drei Beispiele

**Klicken Sie mal rein.
Ihr Gerd Warda**

Energie / Umwelt

Mit viel Herz, Vertrauen und Zuwendung: So setzt sich die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH seit mehr als siebzig Jahren für ihre Mieterinnen und Mieter ein

Zeit ist ein wertvolles Gut – und von diesem nimmt sich die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH (RBS) viel für ihre Mieterinnen und Mieter. Im Interview erzählt Sabine Merschjohann, die Geschäftsführerin der RBS mit Sitz in Bergisch Gladbach, wie das kommunale Wohnungsunternehmen den Mieterinnen und Mietern Raum für Begegnungen bietet, ihnen mit Aufmerksamkeiten Freude während der Corona-Pandemie bereitet und ihre Interessen bei Bauprojekten in den Mittelpunkt stellt.



In diesem Jahr überraschte die RBS alle ihre Mieterinnen und Mieter zum Beginn der Adventszeit mit einer weihnachtlichen Aufmerksamkeit. Auf diese Weise gelang es dem kommunalen Wohnungsunternehmen, zahlreichen Menschen während der aktuellen Ausnahmesituation eine Freude zu bereiten.
Fotos: RBS

Frau Merschjohann, was unterscheidet die RBS von anderen Vermietern?

Frau Merschjohann: Als kommunales Wohnungsunternehmen mit fast 2.000 Wohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis bieten wir vielen Menschen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum an. Damit gehen klassische Aufgaben eines Vermieters, wie das Abschließen von Mietverträgen oder die Bearbeitung von Anliegen, einher. Was aber eine Besonderheit der RBS ist: Wir nehmen uns bewusst Zeit für unsere Mieterinnen und Mieter und vermitteln ihnen das Gefühl von Nähe – ob bei der Wohnungsübergabe oder in anderen Situationen. Ein Beispiel war das siebzehnjährige Jubiläum der RBS vor zwei Jahren. Dafür orga-

nisierten wir drei Feiern in unseren Siedlungen. Durch die kurzen Wege konnten viele Mieterinnen und Mieter zu den Festen kommen und den Geburtstag der RBS gemeinsam mit uns feiern – worüber wir uns sehr gefreut haben. Bei einem der drei Feste waren auch die Vertreterinnen und Vertreter der Gremien und der Politik zu Gast. Ein weiteres Beispiel, das die RBS auszeichnet: In diesem Frühjahr haben wir vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter entschieden, **vorerst keine Mietanpassungen mehr durchzuführen**. Auf diese Weise möchten wir einen Beitrag dazu leisten, dass diese gut durch das ungewöhnliche Jahr 2020 kommen.

Der diesjährige Advent gestaltet sich für viele Menschen anders als sonst. Wie gelingt es der RBS in dieser Zeit, ihren Mieterinnen und Mietern eine Freude zu machen?

Frau Merschjohann: In den vergangenen Jahren sind wir in der Weihnachtszeit in unsere Siedlungen gefahren, um mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Nikolaus zu feiern. Das war jedes Mal ein besonderes Erlebnis und eine Möglichkeit, um gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern einen Punsch oder Kakao zu trinken und sich auszutauschen. In diesem Jahr mussten viele Feste der RBS ausfallen. Umso wichtiger war es uns, unseren Mieterinnen und Mietern zum Beginn der Weihnachtszeit dennoch eine Freude zu machen. **Darum haben wir uns dazu entschieden, Ende November jedem Haushalt in unserem Bestand einen von uns vorbereiteten Beutel mit Aufmerksamkeiten an die Wohnungstür zu hängen.** Dabei verschenkten wir neben einem Adventskalender auch einen Nikolaus aus Schokolade und gaben die aktuelle Ausgabe unseres Mietermagazins „Lesezeichen“ dazu. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich unter der Einhaltung der Corona-Regeln am Vorbereiten und Verteilen der Beutel beteiligt – allen voran unsere Hausmeister.



Sabine Merschjohann ist die Geschäftsführerin der RBS. Wichtig ist ihr, dass das kommunale Wohnungsunternehmen im Sinne der Mieterinnen und Mieter agiert – ob in Alltagssituationen oder bei Neubauprojekten.

Wie reagieren die Mieterinnen und Mieter auf die kleinen und großen Aufmerksamkeiten der RBS?

Frau Merschjohann: Die bisher größte Resonanz erlebte die RBS auf die Feiern anlässlich ihres siebenjährigen Jubiläums. Manche Mieterinnen und Mieter haben uns zum Dank Süßigkeiten mitgebracht oder andere kleine Geschenke gemacht. Auch anlässlich unserer weihnachtlichen Aktion Ende November haben wir positives Feedback erhalten: Viele der Bewohnerinnen und Bewohner konnten das Verteilen der Beutel von ihren Fenstern aus beobachten und **lobten die Helferinnen und Helfer vor Ort**. Von anderen Beschenkten erhielten wir Nachrichten mit dankenden Worten. In Momenten wie diesen und auch in Alltagssituationen zeigt sich, dass die Menschen gerne bei der RBS wohnen und Vertrauen zu uns haben. Darüber freuen wir uns sehr – und wir nutzen unsere Möglichkeiten selbstverständlich gerne, um unseren Mieterinnen und Mietern bei Festen Gelegenheiten für Begegnungen zu bieten, uns für mehr Nähe statt Anonymität in den Siedlungen einzusetzen und in herausfordernden Zeiten wie diesem Jahr ein Zeichen mit kleinen Gesten zu setzen.

In diesem Jahr hat sich die Corona-Pandemie auch auf viele Neubauprojekte ausgewirkt. Dennoch hat die RBS ihre Projekte erfolgreich vorangebracht?

Frau Merschjohann: Das stimmt. Die RBS setzt derzeit verschiedene Neubauprojekte um. Zum Beginn der Corona-Pandemie haben wir uns die Frage gestellt, wie es mit diesen weitergehen soll. Dann entwickelte die RBS Hygienekonzepte für die einzelnen Baustellen: Wir stellten Container mit fließend warmem Wasser auf und dokumentierten die Daten der Anwesenden, um eventuelle Infektionsketten nachvollziehen und im Ernstfall schnell reagieren zu können. Durch diese Maßnahmen konnte die RBS ihre Neubauprojekte in diesem Jahr – abgesehen von kleinen Verzögerungen – erfolgreich voranbringen. Und das ist auch gut so:

Die Fragen stellte **Anika Molsbeck**, Texterin bei stolp+friends. Gemeinsam mit dem Pestel Institut und der Wohnungswirtschaft heute führte stolp+friends vor Kurzem eine Online-Befragung von Wohnungsunternehmen durch. Auf Grundlage der Ergebnisse werden die drei Branchenexperten gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen, die sich ähnlich wie die RBS besonders für ihre Mieterinnen und Mieter einsetzen, zum Beginn des nächsten Jahres eine Möglichkeit bieten, um sich positiv von anderen Wohnungsunternehmen abzugrenzen.

Auf diese Weise wurden wir einerseits dem Wunsch der Politik gerecht, dass die geplanten Baumaßnahmen weiterlaufen. Andererseits sind wir der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Ballungszentrum rund um Köln nachgekommen und konnten den Menschen, die ihre Wohnsituation während der Corona-Pandemie verbessern wollten, neue Möglichkeiten anbieten.

Inwieweit steht für die RBS auch bei Neubauprojekten der Wunsch im Fokus, im Interesse der zukünftigen Mieterinnen und Mieter zu handeln?

Frau Merschjohann: Das Wohlergehen der Mieterinnen und Mieter steht für die RBS bei Neubauprojekten stets im Mittelpunkt. Das gilt zum Beispiel für das neue Wohnquartier „Mit Herz in Hand“ im Herzen von Bergisch Gladbach. Nach dem Gewinn eines Ausschreibungsverfahrens des Bundes haben wir uns dafür entschieden, die bestehenden Gebäude aus den Fünfzigerjahren sukzessiv abzureißen und durch eine anschließende Verdichtung neuen Wohnraum für alle Generationen zu schaffen, anstatt die ursprünglichen Gebäude energetisch zu modernisieren. Dementsprechend wichtig war es der RBS, das Gespräch mit den Bestandsmietern zu suchen und ihnen aufgrund des Abrisses eine andere Wohnung im Bestand anzubieten. Es freut die RBS, dass sich diese umgezogenen Personen in ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen und mittlerweile auch die ersten Mieterinnen und Mieter im neu entstandenen Wohnquartier „Mit Herz in Hand“ untergekommen sind. Diesen bieten wir aufgrund der Tatsache, dass durch die Baustelle vor Ort noch einige Herausforderungen zu bewältigen sind, eine intensive Betreuung an. Das lohnt sich: Wir haben bereits die Rückmeldung erhalten, dass den Mieterinnen und Mietern ihr Zuhause im Wohnquartier „Mit Herz in Hand“ gefällt und sie ihren Umzug für die richtige Entscheidung halten.



Die RBS steht kurz vor dem Abschluss des neuen Wohnquartiers „Mit Herz in Hand“. Der Name zeigt: Auch hier agiert die RBS mit viel Herz für ihre Mieterinnen sowie Mieter und freut sich darauf, ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen zu bieten.

Wie nimmt die Öffentlichkeit im Rheinisch-Bergischen Kreis die Leistungen der RBS wahr?

Frau Merschjohann: Obwohl die RBS in erster Linie im Bereich Wohnen und Wirtschaft tätig ist, assoziieren uns viele Menschen mit unserem sozialen Engagement. Manchmal erfährt die RBS jedoch auch Kritik für ihre Neubauprojekte – und das ist durchaus nachvollziehbar. Wir bauen barrierearm, kompakt und unter Berücksichtigung technischer Standards. Die dabei entstehenden Gebäude wirken für manche Menschen weniger einladend als unsere bisherigen Bestandsgebäude. Einige Personen stören sich beispielsweise daran, wenn wir Gebäude aus den Fünfzigerjahren mit Satteldächern durch moderne Neubauten ersetzen. Sie brauchen etwas Zeit, um sich an den neuen Anblick zu gewöhnen. Was außer Frage steht: Diese Bauweise wählen wir im Interesse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Daher freuen wir uns umso mehr über unsere Mieterinnen und Mieter, die unsere Projekte wie das neue Wohnquartier „Mit Herz in Hand“ oder den Umbau der „Märchensiedlung“ unterstützen. Sie betrachten diese zu Recht als Chance auf ein höheres Maß an Wohnkomfort und eine verbesserte Wohnsituation.

Vielen Dank für das Gespräch, Frau Merschjohann!

Personen

Sommer 2021 – Anne Keilholz wird neuer GAG-Vorstand Erfahrene Fachfrau kommt aus der kommunalen Wohnungswirtschaft in Berlin

Die GAG Immobilien AG hat ihre Suche nach einer langfristigen Nachfolgeregelung auf der Vorstandsposition erfolgreich beendet: **Anne Keilholz** (54) wechselt zur GAG und beginnt spätestens im Sommer 2021 ihre Arbeit im Vorstand von Kölns größter Vermieterin. Sie löst dann **Ingo Frömbling** ab, der zum Jahreswechsel vorübergehend die Nachfolge von **Uwe Eichner** antritt, dessen Vertrag im gegenseitigen Einvernehmen zum 31. Dezember 2020 aufgelöst wurde.



Anne Keilholz, eine erfahrene Fachfrau kommt aus der kommunalen Wohnungswirtschaft in Berlin nach Köln. Foto: GAG

Anne Keilholz ist derzeit kaufmännische Geschäftsführerin der **STADT UND LAND Wohnbauten GmbH** in Berlin. Bei der GAG übernimmt sie die Ressorts Finanzen und Interne Dienste mit den Bereichen Personal, IT und Projektorganisation.

Ihre berufliche Karriere begann **Anne Keilholz** nach dem Studium der Betriebswirtschaft 1995 bei der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben in Berlin. Nach weiteren immobilienwirtschaftlichen Stationen in Frankfurt, Wiesbaden und Luxemburg kam sie 2014 zur **STADT UND LAND Wohnbauten GmbH** in Berlin. **Anne Keilholz** wurde in Chemnitz geboren, verbrachte aber ihre Kindheit und Jugend im Rheinland, in Brühl und Hürth. Sie spricht mehrere Sprachen fließend und hat zwei erwachsene Töchter.

Gemeinsam mit **Kathrin Möller** als Vorstand für die Bereiche Technik und Immobilienwirtschaft wird **Anne Keilholz** die GAG Immobilien AG führen.

„Wir sind sehr froh, dass die Nachfolgeregelung so schnell und einvernehmlich zu einem

guten Ende geführt werden konnte. Wir freuen uns sehr, mit **Anne Keilholz** eine Top-Führungskraft mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund und Erfahrung in der kommunalen Wohnungswirtschaft gefunden zu haben“, kommentiert der GAG-Aufsichtsratsvorsitzende **Jochen Ott** die Berufung des neuen Vorstandsmitglieds.

Anne Keilholz freut sich bereits auf die GAG: „Ich freue mich auf dieses traditionsreiche Unternehmen, seine Mitarbeitenden, die Mieterschaft und die rheinische Lebensfreude im Allgemeinen. Da ich das Rheinland gut kenne, wird die Eingewöhnung sicherlich nicht lange dauern.“ Auch **Kathrin Möller** ist von ihrer zukünftigen Vorstandskollegin überzeugt: „Mit diesem Team sind wir bestens gerüstet, die anstehenden Herausforderungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu meistern.“

Jörg Fleischer

Energie / Umwelt

FLÜWO – Der Messdienst als Inhouse-Lösung, Teil 2 – Aus der Branche für die Branche – Von der Entscheidung zur Umsetzung

Machen wir es selbst, oder beauftragen wir Dritte? Das ist eine Frage, die sich immer wieder Unternehmen im Rahmen der Bewirtschaftung ihrer Bestände stellen. Besonders Genossenschaften entscheiden sich, wenn wir es mit einem Industriebetrieb vergleichen, für eine große Fertigungstiefe. Sie machen es also selbst. Die Vorteile liegen auf der Hand. Es geht um Qualität und menschliche Bindung, Hausmeisterdienste, Instandhaltung, also Arbeiten mit einem starken Kunden/Mitgliederkontakt und natürlich deren Bindung. Da menschelt es, da ist Fingerspitzengefühl nötig. Die Aufgabe eines Messdienstes ins eigene Haus zu ziehen ist aber eine andere Ebene. Wer sich dies traut, hat Mut und muss einen langen Atem haben. Die **FLÜWO Bauen Wohnen eG** hat diesen Mut. Sie hat sich 2014 auf dem Weg gemacht. In der Wohnungswirtschaft-heute-Serie zeichnet **Stefan Roth** diesen Weg von der Idee bis zur Umsetzung nach. Lesen Sie heute: **Von der Entscheidung zur Umsetzung**

Die **Machbarkeitsstudie** war der **erste Schritt der FLÜWO** auf dem Weg zur Übernahme des kompletten Mess- und Abrechnungsdienstes in die eigene Verantwortung. Die Mannschaft war nun gefordert, Themen zu regeln, die vorher nicht auf dem Zettel gestanden hatten: solche, die man **hauptsächlich selbst lösen** konnte und solche, bei denen **externe Einflussfaktoren** wichtig wurden bzw. die Zusammenarbeit mit Partnern notwendig war.

Interne Einflussfaktoren

Umstellungszeitplan

In den Jahren 2011 und 2012 waren bereits die einzelnen Geräterwartungs- in Geratemietverträge umgewandelt und in Rahmenverträge mit den Dienstleistern überführt worden. Die Vertragslaufzeiten wurden harmonisiert, alte Verdunster durch elektronische Heizkostenverteiler ersetzt.

Diese Vorarbeiten erleichterten die detaillierte Ausarbeitung eines konkreten Umstellungszeitplans.



Sind alle eingebauten Messgeräte zugänglich?

Pilotprojekte

Wichtiger Aspekt im Zeitplan waren die Pilotkundenprojekte – einmal im Bestand, einmal im Neubau. Da jeder Gebäudetyp Vor- und Nachteile mit sich bringt, war es wichtig, beide Varianten durchzutesten.

Aus dem **Bestand** wurden Objekte rund um das „FLÜWO-Hauptquartier“ in Stuttgart-Degerloch mit insgesamt 150 Wohnungen ausgesucht. **Bei Altbauten ist zwar der Aufbau der Funknetze sehr einfach**, aber zwei Faktoren sorgen für erhöhten Steuerungsaufwand:

- + Treffen wir die Mieter zu den vereinbarten Umstellungsterminen tatsächlich an?
- + Welche Einbausituationen finden wir vor?

Wohnungswirtschaft heute. Fakten und Lösungen für Profis [home](#) [vertrieb](#) [digital](#) [energy](#) [beta](#)



FLÜWO – Messdienst als Inhouse-Lösung – Von der Erkenntnis zur Entscheidung

© Energie, Immobilien, Verkehr, Energie 100
Trotz der vielen Herausforderungen im Rahmen der Bewirtschaftung eines Bestandes vor der Frage: Machen wir es selbst, oder beauftragen wir Dritte? Versuchen die Genossenschaften herauszufinden, was es kostet, alles selbstständig zu erledigen, bis eine gute Entscheidung getroffen ist.
Die meisten Regeln auf der Hand. Es geht um Qualität und menschliche Bindung. Zusammenarbeiten.

Lesen Sie auch
Teil 1 der Serie

FLÜWO - Messdienst als
Inhouse-Lösung -
Von der Erkenntnis zur
Entscheidung

Klicken Sie einfach auf das
Bild und der Serienteil öffnet
sich als PDF

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN





Beim **Neubau** fiel die Wahl auf ein Objekt mit 30 Einheiten in Ulm. Dort musste man sich um Mieter keine Gedanken machen – die waren schlicht und ergreifend noch nicht da. Hier führte die nebauspezifische Gebäudebeschaffenheit (z. B. Liegenschaft noch nicht durchgetrocknet, viel Stahlbeton) zu einer quantitativen Anpassung der Netzwerknoten. Fotos: FLÜWO

Personalplanung

Auf die FLÜWO kamen neue Aufgaben zu, um die sich vorher zum größten Teil die jeweiligen Dienstleister gekümmert hatten. „Wir wollen eine schlanke, aber schlagkräftige Organisation, die unsere Mieter immer direkt erreichen können“, so Rainer Böttcher. „Nicht mit Call-Centern oder Subunternehmen arbeiten.“ Dafür wurden die entsprechenden Mitarbeiter gesucht und gefunden.

Information der Mieter

Vorbereitet wurde das Ganze als Infokampagne durch regelmäßige Berichte im **Blickpunkt**, dem hauseigenen Mietermagazin. Wurde es für eine jeweilige Liegenschaft mit der Umstellung „akut“, bekamen die Mieter rechtzeitig vor der Umstellung ein **Papiermailing** mit den konkreten Informationen.

Datenschutz und Datensicherheit

Diese beiden Aspekte haben für alle datenverarbeitenden Unternehmen höchste Priorität. Grundsätzlich werden nur Messgerätedaten mit starker Verschlüsselung an den Abrechner übermittelt. Zuordnungen zu einem konkreten Mieter sind somit nicht möglich.

(Zeitgerechte) Abrechnungen

Die funkfernauslesbare Technik ermöglicht Zeitgewinn, weil nicht mehr darauf gewartet werden muss, dass Ablesetrupps in der Liegenschaft waren und die Daten zur Verarbeitung weitergeben. Der Mieter erwartet daher, dass serviceorientierte Unternehmen den rechtlich zulässigen Zeitraum bis zum 31.12. eines Jahres nicht mehr voll ausschöpfen. Da die Ablesewerte nur der Startpunkt für die Erstellung der Abrechnung sind, müssen sämtliche nachfolgenden Prozessschritte durch Digitalisierung auf Effizienz getrimmt werden. Abrechnungen sollten nicht nur zeitlich „passen“, sondern auch verständlich sein. Da die FLÜWO im Gegensatz zu früher komplett selbst verantwortlich für Inhalt und Layout der Abrechnungen ist, konnte das leichter verwirklicht werden.

Externe Einflussfaktoren

„Abwicklung“ der bestehenden Vertragsverhältnisse

Rahmenverträge mit Wärmemessdiensten beinhalten meist zwei Komponenten:

Abrechnungsdienstleistungen
Gerätedienst

Je nach vertraglicher Gestaltung können für beide Arten von Verträgen Restzahlungen (sogenannte Remanenzen) anfallen, wenn die Verträge vor Ablauf der vereinbarten Fristen beendet werden. Bedingt durch die FLÜWO-Vorarbeiten bewegten sich die Kosten in einem Rahmen, der der Erfüllung des Business Cases für den FLÜWO-eigenen Mess- und Abrechnungsdienst nicht entgegenstand.

Auswahl des Gerätepartners

Zentraler Punkt der Umstellung ist die passende Geräteinfrastruktur. Die FLÜWO versorgt sich beim europäischen Marktführer, die benutzten Geräte werden in Deutschland produziert: Alle Zähler funkfernfern-auslesbar, alles auf dem neuesten technischen Stand.

Die Umstellung auf die neue Technik brachte viele Vorteile für die Mieter als auch für die FLÜWO mit sich:

- automatische Zählerfernauslesung garantiert problemlose Auswertung von unterjährigen Verbräuchen (z. B. bei Mieterwechseln)
- Mieter müssen für Ablesung nicht anwesend sein, keine Urlaubstage werden „unnötig“ verbraucht
- unbeliebte Verbrauchsschätzung weitestgehend überflüssig
- Senkung der Fehlerquote in der Abrechnung, da viele manuelle Datenübertragungsprozesse entfallen
- schnelleres Erkennen defekter Geräte

Gerätetausch

Die Aufgabe war klar definiert: Innerhalb von zwei Jahren müssen in über 8.700 Wohnungen an 30 Standorten über 62.000 Messgeräte ausgetauscht und die dazu passenden Telemetrie-Landschaften aufgebaut werden. Das geht nur mit externen Montagendiensten, der Aufbau eigener Kapazitäten dafür ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Aber was intern geregelt werden muss, ist deren Steuerung inklusive Einsatzplanung. In den Pilotprojekten wurde schnell klar, dass das nicht die beste, aber unter den gegebenen Umständen die einzig praktikable Lösung war. „Hier standen uns manches Mal die Schweißperlen auf der Stirn, wenn wir merkten, dass es trotz genauer Instruktionen nicht so vorwärts ging, wie wir das im Zeitplan festgelegt hatten. Schließlich hatten wir Fristen zu beachten“, erläutert **Ina Hessenmöller**.

Software-Lösungen

Für die Übernahme des Geschäftsfelds braucht es eine **Abrechnungs-Software**. Eine der wichtigsten Aufgaben dieser Software ist es, aus den ausgelesenen Zählerdaten in Verbindung mit anderen Informationen die Abrechnung der Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten zu erstellen.

Als mit dem Aufbau des eigenen Mess- und Abrechnungsdiensts begonnen wurde, war GES die eingesetzte ERP-Lösung. Die Prozesse der Abrechnung der Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten wurden von GES in die ausgewählte Abrechnungssoftware „verlegt“. Die Abrechnung der Betriebskosten: weiterhin GES-Aufgabe. Alle GES-Jobs sind nach erfolgter ERP-Umstellung im November 2019 auf Wodis Sigma übergegangen.

Stefan Roth

In der nächsten Folge erfahren Sie im Interview mit Ina Hessenmöller, ob die FLÜWO das alles noch mal so machen würde und was die nächsten Schritte sind. Ina Hessenmöller ist Geschäftsführerin der FLÜWO Bau + Service GmbH <https://www.fluewo-service.de/>

Führung / Kommunikation

Starker IT-Schutz für starke Unternehmen – Was zu beachten ist, erklärt Susanne Vieker, Mitglied der Geschäftsleitung der Haufe-Lexware Real Estate AG

Die Corona-Pandemie hat einen Wandel beschleunigt, bei dem sich die Wohnungswirtschaft zuvor nur sehr zögernd beteiligt hat. Spätestens seit den wiederkehrenden Kontaktbeschränkungen haben immer mehr Wohnungsunternehmen damit begonnen, mobile Arbeitsplätze einzurichten und die Kommunikation mit Mietern ins Digitale zu verlagern. Digitale Risiken wurden auf Kosten schneller Umsetzungen meist wenig beachtet. Dabei gehören Datensicherheit und Datenschutz zu den häufigsten Gründen, warum sich Wohnungsunternehmen und Mitarbeiter trotz anhaltendem Druck noch schwer tun mit der Digitalisierung. Wie sieht der Weg zu professioneller, zeitgemäßer IT-Infrastruktur aus? Der dritte von insgesamt vier Gastbeiträgen von Haufe greift die wichtigsten Risiken auf und zeigt Lösungswege für Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen.

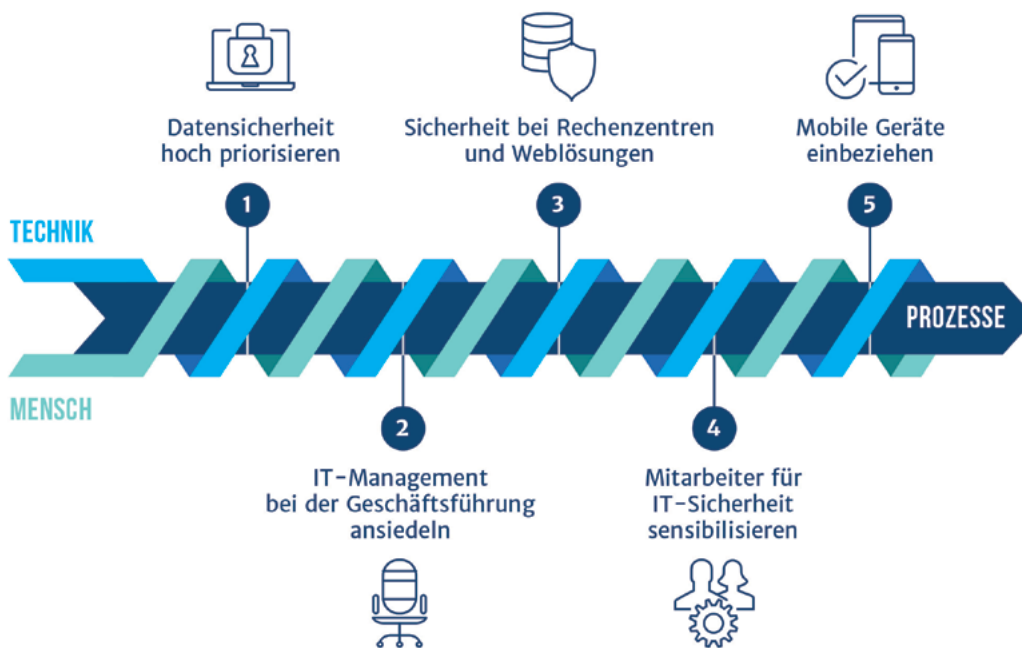


Wer mobil arbeitet, greift oft über Smartphone oder Tablet auf webbasierte Software zu. Daher müssen auch mobile Endgeräte in das Sicherheitsmanagement einbezogen werden. (Grafik: Indy_Looker / Getty Images)

Je mehr Arbeitsprozesse Unternehmen ins Digitale verlagern, desto stärker müssen sie sich vor virtuellen Angriffen schützen. Laut einer Bitkom-Umfrage haben 70 Prozent der Unternehmen in den vergangenen Jahren Cyber-Angriffe erlebt. Hacker haben es auf sensible Daten abgesehen, knacken Passwörter und installieren Ransomware. Mit dieser Schadsoftware verschlüsseln sie Computer, erpressen Firmen und legen im schlimmsten Fall den gesamten Betrieb still. Hinzu kommen rechtliche Anforderungen, Schulungsbedarf von Seiten der Mitarbeiter und eine wachsende Abhängigkeit von Stromversorgung und Internetverbindung. Auf den ersten Blick kann das erschrecken. Doch wer sich dem Thema systematisch nähert, rüstet sein Unternehmen Schritt für Schritt gegen Cyber-Angriffe.

Zentraler Hebel: Das Sicherheitsdreieck Mensch–Technik–Prozesse

Bei allen Schritten hin zu einem professionellen IT-Sicherheitsmanagement geht es darum, sowohl den Menschen, als auch die Technik und die Prozesse zu berücksichtigen. Sei es durch Unachtsamkeit oder Unwissenheit über die neuesten Technologieentwicklungen und rechtlichen Vorgaben, das größte IT-Risiko ist der Mensch selbst. Allein der richtige Umgang mit Passwörtern stellt für viele eine große Herausforderung dar, bestätigt das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) in seinem neuesten Lagebericht für Deutschland. Dabei sind leistungsstarke Passwort-Manager auch als Open-Source-Software verfügbar. Da eine starke IT-Sicherheit zudem konstant angepasst werden muss und dafür ausreichend Budget benötigt wird, sollten Mitarbeiter regelmäßig geschult und das Sicherheitsmanagement direkt bei der Geschäftsführung angesiedelt werden.



Auf dem Weg zu mehr IT-Sicherheit müssen die Faktoren Mensch, Technik und Prozesse ineinandergreifen (Grafik: Haufe).

Daten, Daten, Daten – Professioneller Schutz vor unbefugtem Zugriff

Die eigenen Daten auf dem eigenen Server in den eigenen Räumen gelten vielen oft noch als bestes Sicherheitskonzept. Aber die wenigsten Wohnungsunternehmen sind mit einem so guten Sicherheitssystem ausgestattet, wie die Server von professionellen Software- und Cloudanbietern wie beispielsweise Microsoft. Letztere investieren täglich in ihre Systemlandschaft und bieten daher einen Sicherheitsstandard, den andere Unternehmen nur mit sehr großem Aufwand selbst realisieren können. Anbieter webbasierter Software weisen ihre Sicherheitsstandards durch entsprechende Zertifikate nach. Zu den Schutzmaßnahmen gehören dabei nicht nur die Verschlüsselung der Daten und das Abschirmen vor virtuellen Angriffen. Die Anbieter schützen ihre Infrastruktur auch vor Feuer, Einbruch und Diebstahl.

Wegen der umfangreichen Schutzmaßnahmen sind cloudbasierte Dienste der Königsweg in puncto Cyber-Schutz – sowohl in den täglichen Prozessen als auch bei der langfristigen Datensicherung. Für die Vorgaben der DSGVO ist es zudem wichtig, dass die Daten in einem deutschen Rechenzentrum liegen. Gängige Cloud-Software, wie die ERP-Software Haufe axera, erfüllen diese Anforderung. Darüber hinaus sind Standardlösungen in Bezug auf IT-Sicherheit wesentlich zuverlässiger zu handhaben und auf dem neuesten Sicherheitsstandard zu halten, als individuell programmierte oder angepasste Lösungen. Um bei der Auswahl geeigneter Cloud- und Softwareanbieter alle Belange zu berücksichtigen, sollte die Geschäftsführung relevante Fachabteilungen, die IT-Abteilung, Datenschutzbeauftragte und Hausjuristen einbeziehen. **Unerlässlich ist es, die Mitarbeiter ausgiebig und regelmäßig schulen und zu sensibilisieren.**



Ein nicht geschützter Laptop wird in den falschen Händen schnell zum Einfallstor für Cyber-Angriffe, sagt Susanne Vieker, Mitglied der Geschäftsleitung und Prokuristin der Haufe-Lexware Real Estate AG (Foto: Haufe).

Susanne Vieker

Nicht vergessen: Smartphones und andere mobile Endgeräte

Was bei einem zeitgemäßen IT-Sicherheitsmanagement zusätzlich berücksichtigt werden muss, sind Smartphones und Tablets. Sind Mitarbeiter während der Kontaktbeschränkungen kurzfristig ins Homeoffice gezogen, nutzen sie dafür oftmals ihre eigenen mobilen Endgeräte. Gehen die Geräte verloren oder werden gestohlen, können sie ein Loch in das ansonsten engmaschige Sicherheitsnetz des Unternehmens reißen. Ein nicht geschützter Laptop wird in den falschen Händen schnell zum Einfallstor für Cyber-Angriffe. Deshalb ist es entscheidend, dass auch mobile Endgeräte eine Firewall, Antiviren-Software, Passwortschutz inklusive Passwortmanager sowie regelmäßige Sicherheits-Updates erhalten. Wer noch einen Schritt weitergeht, installiert zusätzlich Sperrsoftware, welche sensible Daten bei unbefugtem Zugriff automatisch löscht. Alternativ kann der Austausch von Daten ausschließlich über webbasierte Anwendungen stattfinden. In diesem Fall werden keine Daten auf mobilen Endgeräten gespeichert.

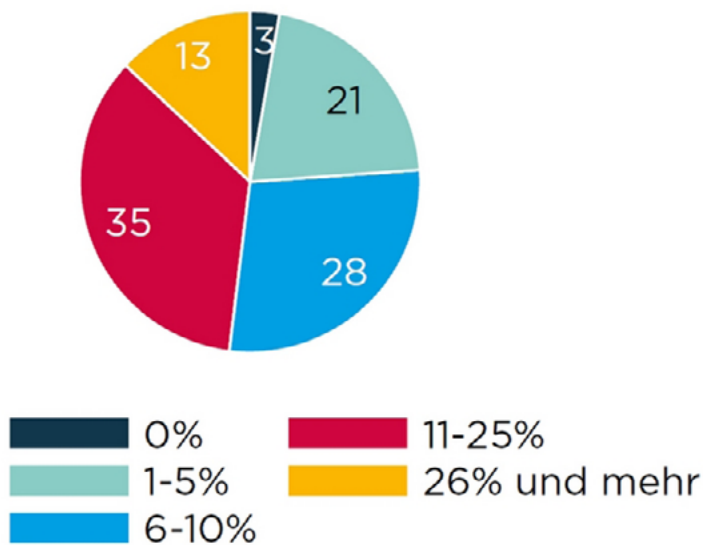
Einen Anhaltspunkt, wo im Wohnungsunternehmen der größte Schutzbedarf liegt und welche Bereiche bei der Professionalisierung des IT-Managements priorisiert werden sollten, gibt die Checkliste von Haufe:

- + **Welche geschäftsrelevanten Informationen** liegen digital vor und müssen geschützt werden?
- + **Gibt es bereits Maßnahmen** zum Schutz von IT, wurden sie von einem professionellen Dienstleister getestet und sind die Maßnahmen ausreichend?
- + **Ist festgelegt**, wer Zugriff auf geschäftskritische und personenbezogene Daten hat und gibt es jemanden, der einen Überblick über diesen Zugriff hat?
- + **Erfüllen Lieferanten**, Geschäftspartner sowie Cloud- und Softwareanbieter ein ausreichendes Sicherheitsniveau und schützen personenbezogene Daten?
- + **Werden die Mitarbeiter** regelmäßig geschult (z.B. zum Umgang mit Passwörtern und Phishing-Mails)?
- + **Ist der sicherheitskonforme Umgang** mit sensiblen Daten, Passwörtern und ggf. mobilen Endgeräten in die Mitarbeitervereinbarungen aufgenommen?
- + **Gibt es einen Verantwortlichen** für IT-Sicherheit, ausreichend Zeit und Budget, um stets auf dem neuesten Stand der Entwicklung zu sein?

Führung / Kommunikation

Baukatastrophen „Made in Germany“: fast 20,8 Milliarden Euro Fehlerkosten in 2019 – Sie entstehen täglich auch bei einfachen Bauprojekten

Man sagt den Deutschen ja gerne nach, alles geplant und in geordneten Bahnen zu tun. Doch wenn man sich einige „Made in Germany“-Baukatastrophen der letzten Jahre ansieht, kann man wohl leicht ins Zweifeln kommen, ob tatsächlich alles immer so umgesetzt wird, wie es geplant war. Dabei bilden Baukostenmassengräber wie etwa der **Flughafen BER** oder **Stuttgart 21** nur die mediale Spitze des Eisbergs. Das Fehlerkosteninferno am deutschen Bau – immerhin sprechen wir hier von rund 20,8 Milliarden Euro an Fehlerkosten in 2019 – speist sich (neben diesen verhunzten Mammutprojekten) vor allem aus den Fehlerkosten, die bei **vergleichsweise einfachen Bauprojekten tagtäglich** passieren.



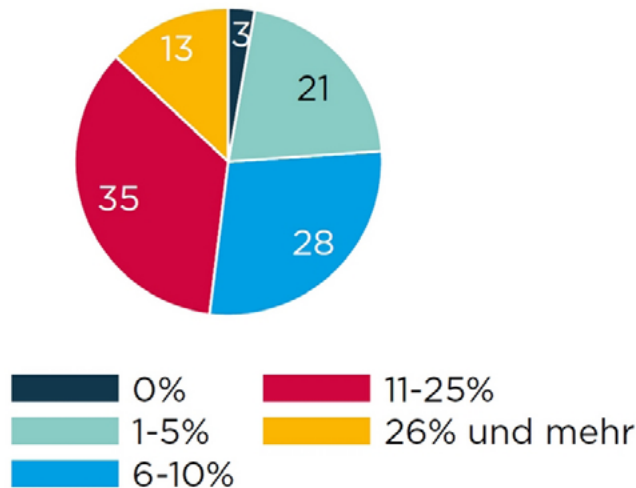
Bauakteure: Anteil der Fehlerkosten am Jahresumsatz der gesamten Branche (in %, ohne „weiß nicht/keine Antwort“, n=444); Quelle BauInfoConsult, August 2019

eher an, als dass sie sinken würden. Auch für 2019 lässt sich ein Anwachsen der Fehlerkostensumme im Vergleich zum Vorjahr feststellen. So schätzen die befragten Bauakteure, dass der Fehlerkostenanteil am gesamten Branchenumsatz in 2019 bei durchschnittlich 15,4 Prozent lag (Mittelwertberechnungen basierend auf den Ergebnissen der Grafik). Ausgehend von dem vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie berechneten baugewerblichen Umsatz von 135 Milliarden Euro in 2019 ergibt sich somit eine Fehlerkostensumme von 20,79 Milliarden Euro – in 2018 lagen die deutschlandweiten Fehlerkosten noch bei 17,78 Milliarden Euro.

Über Fehlerkosten am Bau spricht natürlich keiner gerne. Dennoch sind sie da und beschäftigen die gesamte Baubranche bereits seit Ewigkeiten. Leider gibt es bis heute keine offiziell geführten Statistiken darüber, wie hoch die Fehlerkosten am deutschen Bau nun tatsächlich ausfallen. Um die jährliche Fehlerkostensumme überhaupt annähernd zu ermitteln, führt BauInfoConsult seit über einem Jahrzehnt einmal im Jahr eine umsatzanteilige Fehlerkostenanalyse durch.

Während dieser Analyse fühlen sich die Studienautoren alljährlich an den Kinofilm „Und täglich grüßt das Murmeltier“ erinnert, denn die Fehlerkosten steigen von Jahr zu Jahr meistens

Bauakteure: Anteil der Fehlerkosten am Jahresumsatz der gesamten Baubranche (in %, ohne „weiß nicht/keine Antwort“, n=444)



Quelle: BauInfoConsult, August 2020

Bedenkt man, dass selbst die Beseitigung einfacher Baumängel oder Bauschäden im Einfamilienhausbau schnell einmal mehrere 1.000 Euro kosten kann, wird das Ausmaß der Fehlerkostenplage deutlich. Nimmt man dazu noch die Fehlerkosten von besonders fehleranfälligen Großprojekten hinzu, dürfte jedem ersichtlich sein, dass fast 21 Milliarden Euro Fehlerkosten ein durchaus realistischer Wert ist.

Alexander Faust
Christian Packwitz

Über die Studie

Die Fehlerkostenanalysen stammen aus der Studie „Jahresanalyse Deutschland 2020/2021: Bauwirtschaft – Trends und Marketing“ von BauInfoConsult. Die vollständige Studie ist ab sofort verfügbar und wird unter anderem die folgenden Themen berücksichtigen:
Trends am Bau 2020 und 2021

Corona und Bauwirtschaft
Bautrendperspektiven: Klimawandel und Nachhaltigkeit
Künstliche Intelligenz (KI) und Big Data am Bau
Marketingtrends: Experience Economy und Customer Journey am Bau

Diese breit angelegte Bau-marktdaten-Analyse wird durch den anderen Teilband „Bauwirtschaft – Kennzahlen & Perspektiven“ ergänzt, in dem die wichtigsten Branchen Kennzahlen und einer detaillierten Prognose für die Baubranche im Vordergrund stehen. Mehr Informationen zur Studie erhalten Sie von Alexander Faust und Christian Packwitz
info@bauinfoconsult.de

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends

Wir kommunizieren Werte
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

WEMoG jetzt in Kraft: Nun sollten die Eigentümergemeinschaften zügig die Sanierungsstaus angehen – Der VPB erläutert warum jetzt.

Am 1. Dezember 2020 trat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft. Der Verband Privater Bauherren (VPB) begrüßt dies. Das Gesetz betrifft die Eigentümer der rund neun Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland und ist die größte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) seit dessen Entstehung 1951. „Der Gesetzgeber will mit der Novelle mehrere Ziele erreichen“, sagt VPB-Hauptgeschäftsführerin **Corinna Merzyn**: „Ein ganz zentraler Bereich ist die **Erleichterung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum**. Zum einen soll der **Sanierungsstau vor allem in größeren Wohnungseigentumsanlagen** beseitigt werden. Zum anderen erleichtert das Gesetz die **anstehende energieeffiziente Sanierung von Wohnungseigentum**. Hier ist viel zu tun, wenn wir die Klimaziele erreichen wollen.“



Thermografie offenbart Schwächen am Altbau Die Thermografie des vorderen Hauses zeigt dem Bausachverständigen deutlich, wo die typischen Schwachstellen des Altbaus sitzen. Durch die ungedämmte Fassade, durch Fenster ohne Wärmeschutzverglasungen, durch ungedämmte Rolllädenkästen, Heizungs-nischen und Rohrleitungen in Außenwandschlitten geht die Energie verloren. Das Blumenfenster auf der Ecke zeigt, wie wirkungsvoll Wärmeverluste reduziert werden können, wenn vorhandene Rollläden an kalten Abenden heruntergelassen werden.
Foto: Verband Privater Bauherren (VPB) / Regionalbüro Emsland

Das WEMoG bevorzugt außerdem den Einbau von Ladestationen für die E-Mobilität und den Ausbau der Glasfasertechnologie, es erleichtert auch die Beschlussfassung über den Abbau von Barrieren und die Verbesserung des Einbruchschutzes.

Der Sanierungsstau in vielen großen Anlagen hat Gründe

Bislang musste jeder betroffene Eigentümer einer Sanierung im Vorfeld zustimmen. **Einzelne konnten selbst sinnvolle bauliche Maßnahmen verhindern.** Auch eine Gesetzesnovelle 2007 brachte kaum Bewegung in diesen Bereich. Ab sofort können nun bauliche Veränderungen – und das sind alle Maßnahmen, die über die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen - mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. „Wohneigentümer, die sinnvolle Maßnahmen umsetzen wollen, müssen also nicht länger zusehen, wie ihre Immobilie gegenüber anderen im Standard zurückfällt“, konstatiert **Corinna Merzyn**. „In Zukunft können auch kleine Mehrheiten weitreichende bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschließen. Das birgt aber neben den Vorteilen auch Risiken und bedeutet für jeden Eigentümer ungleich mehr Verantwortung.“ „Bauliche Veränderungen sind dem Gesetzgeber in vier Bereichen sogar so wichtig, dass er sie privilegiert, indem er jedem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf einräumt“, erklärt VPB-Vertrauensanwalt **Holger Freitag**. Paragraph 20 Abs. 2 WEG neue Fassung lautet entsprechend:

„Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.“

„Das sind weitreichende Möglichkeiten, über deren Durchführung aber im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen ist“, so Holger Freitag, „damit nicht jeder Einzelne einfach am Gemeinschaftseigentum los baut, sondern die Gemeinschaft den Überblick über den baulichen Gesamtzustand des Gemeinschaftseigentums behält.“ Für die erwähnten privilegierten wie auch für die sonstigen baulichen Veränderungen gibt es nur noch zwei Einschränkungen, die aber wichtig sind: Die Wohnanlage darf nicht grundlegend umgestaltet werden, und die Baumaßnahme darf nicht zur unbilligen Benachteiligung von Wohnungseigentümern führen, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben.

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 >>

Allerdings: Wer seinen Anspruch auf eine bauliche Veränderung durchsetzt, trägt dafür auch die Kosten – und darf Einbauten, die er alleine bezahlt hat, anschließend auch alleine nutzen.

Während sich die Kosten bei einer **KfW-geförderten Rollstuhlrampe** am Eingang noch in Grenzen halten können, wird die **Installation von E-Ladestationen** erheblich teurer. Zwar fördert auch hier die KfW jeden Anschluss mit 900 Euro, richtig ins Geld gehen aber die Zuleitungen zur Wallbox. Wer das alles bezahlt, wird anschließend auch auf sein alleiniges Nutzungsrecht pochen. In größeren Gemeinschaften wird das schwer zu kontrollieren sein – wobei sich Späterschlossene nachträglich noch beteiligen können.

Anders ist es bei technischen und energetischen Sanierungen, die zwar nur von einer kleinen Mehrheit beschlossen wurden, aber allen Eigentümern zugutekommen, wie etwa einer **sparsamen Heizungsanlage oder einer Dämmung**: Sie müssen in der Regel auch von allen bezahlt werden. Der Gesetzgeber will damit vor allem die energetische Sanierung anschieben, um die Klimaziele zu erreichen.

„Luxussanierungen, bei denen manche Miteigentümer trotz ihrer fehlenden Zustimmung eine Kostenbeteiligung überbürdet bekommen, die sie sich gar nicht leisten können, sind damit aber nicht ohne Weiteres durchsetzbar“, meint **Holger Freitag**. „Der Gesetzgeber verlangt, dass solche Maßnahmen sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren müssen. Ist das nicht der Fall, dann ist die Kostenbeteiligung nicht zustimmender Miteigentümer nur möglich, wenn die bauliche Veränderung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, also doch eine qualifizierte Mehrheit vorliegt.“ Zusätzlich darf die Maßnahme darüber hinaus keine unverhältnismäßigen Kosten verursachen. Die Kostenverteilung kann zwar per Beschluss vom Gesetz abweichend geregelt werden, aber die Schutzregelungen des neuen WEG zu Gunsten von nicht zustimmenden Miteigentümern sind nicht veränderbar: Wer nach dem WEG keine Kosten mittragen muss, kann dazu auch nicht per Beschluss verpflichtet werden.

Das Gesetz verändert damit das Kräftegleichgewicht in Eigentümergemeinschaften ganz entscheidend.

Dort, wo eine Minderheit bislang sinnvolle Sanierungsmaßnahmen blockieren konnte, öffnen sich neue Spielräume für gesamtgesellschaftlich gewünschte Veränderungen zum Beispiel im Klimaschutz. Dort, wo sich Mehrheiten dafür organisieren lassen, mit immer neuen teuren Baumaßnahmen weniger solvente Miteigentümer zur Aufgabe zu bewegen, werden nicht alle die neuen Möglichkeiten bejubeln. Ob die Neuerungen den Frieden in der Gemeinschaft fördern, wird sich also erst noch zeigen.

Eigentümer sollten deshalb frühzeitig die Initiative ergreifen und qualifizierte und vor allem firmenneutrale Bausachverständige beauftragen, die Substanz zu prüfen und notwendige und sinnvolle Maßnahmen in einem wirtschaftlich tragfähigen Sanierungs- oder Modernisierungsfahrplan zu entwickeln. Mit einer solchen Argumentationsgrundlage lassen sich dann in der Eigentümerversammlung auch langfristige Sanierungspakete in leistbare Teilmaßnahmen aufteilen, Sparpläne aufstellen und Fördergelder organisieren. Entscheidend für den Sanierungserfolg sind dabei neben der neutralen und fachkundigen Beratung die richtige Auswahl und Reihenfolge der Baumaßnahmen sowie die laufende Qualitätskontrolle während der Ausführung. VPB-Hauptgeschäftsführerin **Merzlyn** betont deshalb: „Damit am Ende alle von solchen Maßnahmen profitieren und die Umwelt gewinnt, ist ein rechtzeitiger Überblick über den aktuellen Zustand des Hauses sowie über Chancen und Risiken alternativer Sanierungsszenarien unverzichtbar.“

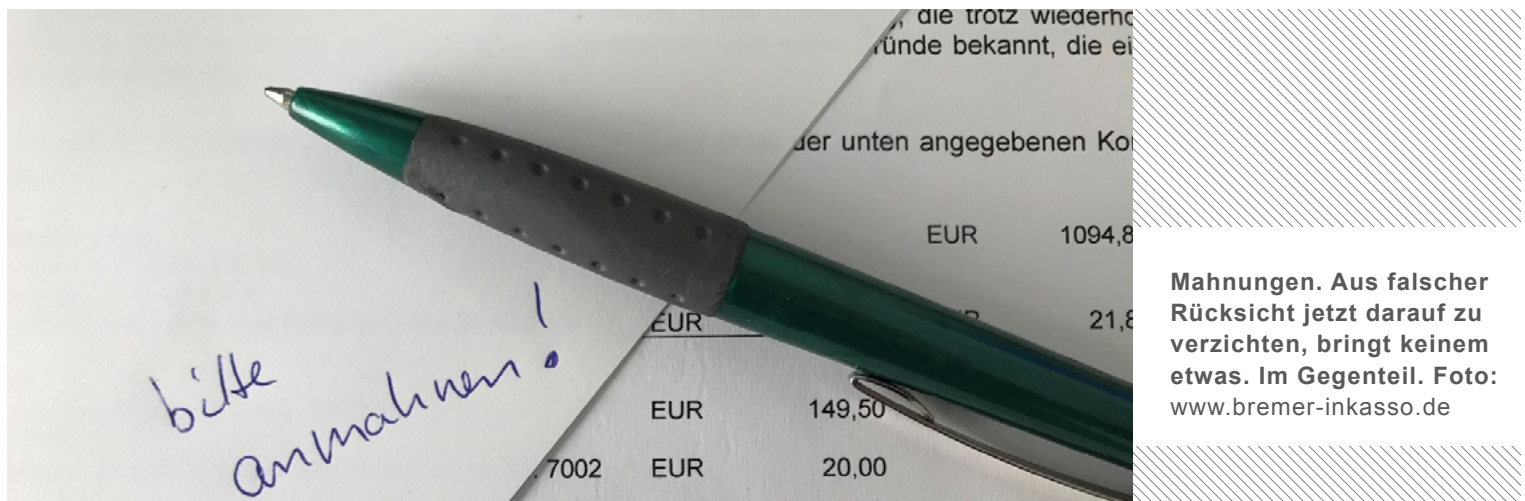
Die Sorge vieler Verwaltungsbeiräte, bei größeren Umbauarbeiten in die Haftungsfalle zu tappen, relativiert **Holger Freitag**: „Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nach § 29 Abs. 3 WEG neue Fassung nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Und die Bestimmung der Größe des Verwaltungsbeirats im Beschlusswege überlässt das neue WEG nun den Wohnungseigentümern. Wer die Zukunft der eigenen Immobilie mitgestalten will, ist dort also in einer guten Position dafür.“

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Führung / Kommunikation

In Zeiten von Corona nicht zu mahnen, ist wie Luft anhalten – Irgendwann geht Unternehmern die Puste, sagt Bernd Drumann von der Bremer Inkasso GmbH

Die zweite Corona-Welle ist da. Viele Unternehmen ächzen noch unter der Last der ersten Welle bzw. deren Auswirkungen, anderen hat es bereits „das Genick gebrochen“ und wieder andere versuchen, sich so gut wie möglich auf einen erneuten Lockdown einzustellen. Es sind ungewisse Zeiten, für die es keine Gebrauchsanweisung gibt. „Neben allen Überlegungen, wie man an neue Aufträge kommt, vorhandene abwickelt oder aber in erster Linie mit alten Kunden umgeht, die man nicht verlieren möchte, die aber nicht zahlen, wäre es fatal, wegen Corona auf Mahnungen zu verzichten“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH. „Nicht alles, was gut gemeint ist, ist auch gut gemacht! Konsequentes, der Situation angemessenes respektvolles Mahnwesen hilft gerade in dieser Zeit beiden Seiten. Es hilft, die Liquidität des eigenen Unternehmens zu schützen, und dem Geschäftspartner, seinen Verbindlichkeiten zeitnah nachzukommen und nicht ins Schlingern zu geraten, weil er den Überblick verliert oder offene Rechnungen sich häufen. Meiner Erfahrung nach wird ein konsequentes Mahnwesen gemeinhin als Zeichen für ein gutes Firmenmanagement gewertet. Es wird daher eher positiv wahrgenommen, als dass es abschreckt. Wichtig ist nur, dabei die folgenden Punkte zu beachten.“



Mahnen, wenn die Rechnung zur Zahlung fällig ist

„Eine Mahnung **vor** Fälligkeit der Rechnung ist **unwirksam**! Durch eine vor Fälligkeit erstellte Mahnung kommt der Schuldner nicht in Verzug. Der Verzug aber ist die Voraussetzung dafür, dass der Schuldner für die durch seine verspätete Zahlung entstandenen Kosten (Verzugsschaden) aufzukommen hat.“



Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300
digitalisierten und restaurierten Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



Zahlungserinnerung oder Mahnung — Beide Begriffe möglich

„Die Begriffe sollten jedoch auf gar keinen Fall wahlweise je nach Befindlichkeit angewendet werden. Hat man sich einmal für einen der beiden Begriffe entschieden, sollte man ihn auch durchgängig benutzen. Jeder von ihnen ist als eine eindeutige Aufforderung des Gläubigers an den Schuldner zu verstehen, die fällige Rechnung zu begleichen. Eine Mahnung – das ist der Begriff, den das Gesetz verwendet – sollte deutlich als solche erkennbar sein (z. B. 1. Mahnung, 2. Mahnung, 3. (Letzte) Mahnung) und aus Gründen der Nachweisbarkeit schriftlich erfolgen.“

Eine Mahnung bedarf keiner vorgeschriebenen Form

„Eine Mahnung sollte aus Beweisgründen (s.o.) in schriftlicher Form erfolgen, hat aber auch mündlich ausgesprochen (möglichst vor Zeugen) ihre Gültigkeit. Wichtig ist, dass aus der gewählten (respektvollen) Formulierung deutlich wird, dass man sein Geld haben möchte.“

Wichtige Bestandteile einer Mahnung

„Damit eine Mahnung für den Schuldner (und einen selbst) leichter zuzuordnen ist, sollte **jede** das Datum der ursprünglichen Rechnung sowie die Rechnungs- und ggf. Lieferscheinnummer enthalten. Ebenso kann eine Rechenkopie beigefügt oder die erbrachte Leistung noch einmal benannt werden. Auch sollte dem Kunden in der Mahnung mitgeteilt werden, dass er auch den Verzugsschaden, also die Kosten, die entstehen, weil die Rechnung verspätet oder wohlmöglich gar nicht beglichen wird, zu zahlen hat.

Hat der Kunde bereits eine Mahnung bekommen und ist dadurch in Zahlungsverzug, so kann die zweite Mahnung Mahnkosten enthalten. Die Höhe der von den Gerichten oft ohne Einzelnachweis akzeptierten Mahnkosten liegt zwischen 1,00 EUR und 3,00 EUR pro Mahnschreiben. Im Zweifel muss die Zusammensetzung der Pauschale allerdings genau erklärt und nachgewiesen werden können. Der durch die Mahnung nötig gewordene Zeitaufwand darf dabei nicht anteilig in die Berechnung einfließen.

Auch Verzugszinsen können mit der Mahnung verlangt werden, deren Berechnung darf aber erst mit dem Eintritt des tatsächlichen Verzugs beginnen. Ist der Schuldner Verbraucher, liegt der Verzugszins fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Bei Geschäften zwischen Unternehmern kommt für Entgeltforderungen ein Verzugszins von neun Prozentpunkten über dem Basiszins zum Ansatz.“

Viel hilft nicht immer viel

„Vor allem nicht bei der Anzahl von Mahnungen. Im Gegenteil. Tatsächlich bringt häufig schon eine freundlich aber bestimmt formulierte Mahnung den gewünschten Erfolg, denn im Geschäftsalltag kann schon einmal etwas ‚durchrutschen‘. Manche Kunden brauchen aber leider etwas mehr ‚Zuwendung‘. Wer dann immer noch eine und noch eine Mahnung verschickt, wird schnell nicht mehr ernst genommen. Kaufmännisch üblich sind zwei bis drei schriftliche Mahnungen im Abstand von 7 bis zu 10 Tagen. Dabei sollte man es dann aber auch belassen. Hat man u. U. in der als ‚letzte‘ bezeichneten Mahnung weitere juristische Schritte ‚angedroht‘ bzw. sich bei Nichtzahlung vorbehalten, sollte man diese dann auch konsequent angehen. Andernfalls stellt man die eigene Glaubwürdigkeit in Frage und sendet das Signal ‚Der tut nichts, der will nur spielen‘.“

Mahnungen helfen leider nicht immer ...

„Hat alles Mahnen zu keinem Erfolg geführt, kann versucht werden, die Forderung im Wege des gerichtlichen Mahn- und Vollstreckungsverfahrens einzuziehen. Vorab kann es u. U. gelingen, mit Hilfe eines Anwalts oder eines Inkassobüros doch noch eine außergerichtliche Einigung herbeizuführen, um ein Gerichtsverfahren zu vermeiden. (Die Kosten für einen Rechtsdienstleister zählen meist zum Verzugschaden, so dass sie vom Schuldner zu tragen sind.) Könnten die Forderungen dennoch so nicht realisiert werden, bleibt nur der Gang zum Gericht. Und spätestens jetzt sollte man die Hilfe eines Rechtsdienstleisters in Anspruch nehmen, denn der verfügt über die nötigen Kenntnisse und kann etwa prüfen, ob die Forderung nicht sogar schon verjährt ist. Gerade die Geltendmachung einer verjährten Forderung kann schnell erhebliche Kosten ‚für nichts‘ nach sich ziehen. Ein Gläubiger sollte unbedingt eine realistische Einschätzung seiner eigenen Möglichkeiten und Kenntnisse vornehmen und sich ggf. Hilfe vom Profi holen, damit er letztlich dem schlechten kein gutes Geld hinterher wirft.“

Fazit

„Unter Corona haben alle zu leiden und es gibt wie immer Gewinner und viel zu viele Verlierer. Dennoch bleibt eine Forderung auch in diesen Zeiten eine Forderung, die beglichen werden muss. Und dies zu erreichen, sollte einem die eigene Leistung wert sein. Dabei dennoch gerade jetzt eine eventuelle (Not-)Situation des Schuldners im Blick zu behalten, ist anständig und schwierig zugleich. Ein seriöser Rechtsdienstleister kann helfen, die eigene Betroffenheit herauszunehmen, indem er als Vermittler zwischen Gläubiger und Schuldner fungiert. Geschulte Rechtsdienstleister sind in der Lage, die Situation eines Schuldners zu prüfen und zu beurteilen und Lösungsmöglichkeiten zu finden (z. B. in der Erarbeitung eines Ratenzahlungsplans), die dem Gläubiger bestmöglich zu seinem Geld verhelfen und einem unverschuldet in Bedrängnis geratenen Schuldner genug ‚Luft zum Atmen‘ lassen. Eine offene Forderung aus Hilflosigkeit vielleicht jedoch einfach auf sich beruhen zu lassen, wäre ein falsches Signal. Zu jeder Zeit!“

Eva - K. Möller

Die BREMER INKASSO GmbH bietet ihren Kunden kompetente Beratung und juristische Unterstützung im Bereich des Forderungseinzugs - bundesweit und international. Das 1984 von Bernd Drumann gegründete Unternehmen ist seit 1996 unter dem Namen BREMER INKASSO GmbH tätig und beschäftigt rund 20 Mitarbeiter in der Firmenzentrale. Die Sachbearbeitung erfolgt überwiegend durch speziell ausgebildete Volljuristen. Die BREMER INKASSO GmbH ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Inkassounternehmen e.V. und erhält aufgrund qualitativ hoher Standards vom TÜV seit 2010 das Zertifikat „Geprüftes Inkasso“. Weitere Infos unter www.bremer-inkasso.de

Führung / Kommunikation

Urteile zum Winterbeginn: Laubfall, umknickende Bäume, Stürme und anderes

Die kältere Jahreszeit bringt für Immobilienbesitzer manche Probleme mit sich: Das Wetter wird unsicherer, es regnet und stürmt mehr, die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht werden höher. Auf manche Dinge kann und muss man sich im Vorfeld einstellen – zum Beispiel durch die Kontrolle der Bäume, die von Herbst- und Winterstürmen gefährdet sein könnten. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS berichtet in seiner Extra-Ausgabe über einige Fälle, die von Gerichten entschieden werden mussten.



Urteile im Detail

Streit wegen Blätter

Zu ständigen Streitereien unter Nachbarn kommt es wegen Blättern und Tannenzapfen, die auf ein fremdes Grundstück herabfallen. Kaum jemand sammelt gerne Laub auf, das gar nicht von seinen eigenen Bäumen stammt. Doch wenn die Äste nicht über die Grenze hinausgewachsen sind und von dort Laub auf das Grundstück fällt, kann der Nachbar verlangen, dass die Äste zurückgeschnitten werden. Nach Ansicht des **Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 102/18)** widerspricht es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Äste über die Grundstücksgrenze hinaus wachsen zu lassen.

Kümmerlicher Rasen im Winter – Mietminderung?

Im Herbst und im Winter sieht der Rasen in der Regel nicht mehr so attraktiv aus wie in der wärmeren Jahreszeit. Das störte die Mieter eines Grundstücks, die vom Eigentümer deswegen eine Mietminderung forderten. Doch das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 422/10)** wies die entsprechende Klage ab. Dieses eher kümmerliche Erscheinungsbild des Rasens sei jahreszeitlich bedingt und nicht vom Vermieter zu verantworten.

Mieter vom Vermieter wg. Schlechter Rasenpflege verklagt

Umgekehrt sind aber auch immer wieder Eigentümer nicht damit zufrieden, wie Mieter den Rasen auf ihrem Grundstück pflegen. In einem Fall wurde deswegen im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt, die Grünflächen seien von den Mietern „in Ordnung“ zu halten. Diese Formulierung lässt nach Ansicht des **Landgerichts Köln (Aktenzeichen 1 S 117/16)** den Betroffenen einen großen Ermessensspielraum. Man wisse nicht genau, was darunter zu verstehen sei, ob nur regelmäßiges Mähen und Wässern oder zum Beispiel auch Düngen.

Gefährliche Bäume

Wer auf seinem Grundstück Bäume stehen hat, die umknicken und dabei Menschen sowie Sachen gefährden könnten, den trifft die sogenannte Verkehrssicherungspflicht. Er muss dafür sorgen, dass alle vermeidbaren Risiken beseitigt werden. Auch von einem Privatmann kann man nach Ansicht des **Oberlandesgerichts Oldenburg (Aktenzeichen 12 U 7/17)** erwarten, dass er in angemessenen zeitlichen Abständen eine äußere Sichtprüfung von Bäumen durchführt. Dabei kann er auch als Laie gewisse Probleme wie abgestorbene Pflanzenteile, Pilzbefall und Rindenverletzungen erkennen, um dann gegebenenfalls Fachkräfte hinzuzuziehen.

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 >>

Muss man „Stadtgrün“ dulden?

Wenn die öffentliche Straßenbepflanzung dicht an ein Grundstück heranwächst, dann haben die Nachbarn nicht automatisch ein Anrecht auf deren Entfernung oder Stutzung. Konkret ging es um sechs Linden, die mehr als 20 Jahre alt und 15 Meter hoch waren. Doch die Forderungen von Anwohnern, etwas gegen den „Wildwuchs“ zu tun, fand nicht die Zustimmung des **Verwaltungsgerichts Hannover (Aktenzeichen 7 A 5059/11)**. Wegen des öffentlichen Interesses am Straßengrün seien die Bäume zu dulden. Anders sei das nur zu betrachten, wenn sie ernsthafte Schäden an den Nachbargrundstücken verursachten.

Zugluft im Wintergarten – Mietminderung?

Mieter haben prinzipiell einen Anspruch darauf, dass sie innerhalb der von ihnen genutzten Immobilie nicht einer ständigen Zugluft ausgesetzt sind. Doch man muss auch die näheren Umstände betrachten. So ist es zum Beispiel bei einer Altbauwohnung mit einfachverglastem Wintergarten nicht ganz zu vermeiden, dass Zugluft auftritt und gelegentlich Regenwasser eintritt. Ein berechtigter Grund für Mietminderungen ist das nach Ansicht des **Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 226 C 211/18)** noch nicht.

Baumwurzeln im Abwasserkanal

Wenn Baumwurzeln im Laufe der Jahre in Abwasserkanäle eindringen, dann kann das zu schweren Schäden wegen Rückstaus von Wasser führen. Der Eigentümer eines baumbestandenen Grundstücks ist allerdings nur unter besonderen Umständen dafür haftbar, wenn derartige Wasserschäden bei einem Nachbarn auftreten. Ob eine Verantwortung besteht, richtet sich gemäß einem Urteil des **Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen III ZR 574/16)** nach der Nähe des Baumes und seiner Wurzeln zum Abwasserkanal, der speziellen Art des Wurzelsystems (flach oder tief) und nach der Möglichkeit bzw. der Zumutbarkeit von Kontrollen des Kanals.

Wind schlägt Tor zu - Klage

Auf manche Begleiterscheinungen von kräftigen Winden muss man als Grundstücksbesitzer nicht mehr ausdrücklich hinweisen, denn sie sind selbstverständlich. So stellte das **Landgericht Köln (Aktenzeichen 16 O 438/18)** fest: Jeder Mensch kann erkennen, dass ein Eisentor bei Wind zufallen kann. Eines besonderen Warnhinweises bedarf es in diesem Zusammenhang nicht. „Dass Wind und insbesondere starker Wind Kräfte auf eine derartige Tür entfalten kann“, hieß es im Urteil, sei „offensichtlich und naheliegend“.

Kraniche ziehen... Windkraftanlagen abschalten?

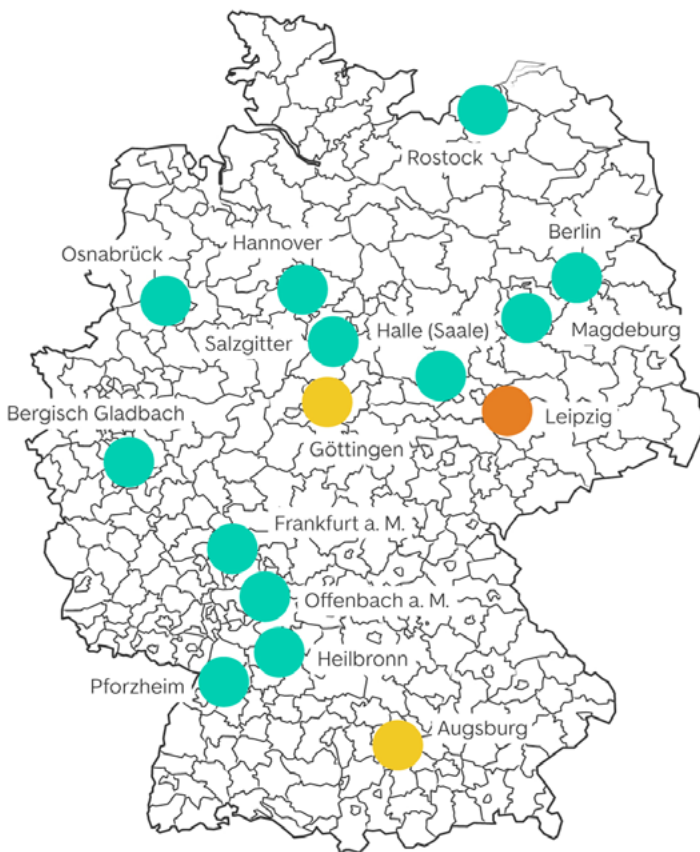
Im Frühjahr und im Herbst ziehen die Kraniche. Eine örtliche Naturschutzbehörde befürchtete, dass es dabei zu tödlichen Kollisionen der Kraniche mit einer Windenergieanlage kommen könne. Sie forderte eine Abschaltanlage, die bei bestimmten Wind- und Wetterbedingungen aktiv werden sollte. Das **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 1 A 11643/17)** lehnte dies ab. Aus praktischen Erfahrungen mit anderen Windrädern wisse man, dass es so gut wie nie zu sogenannten Schlagopfern gekommen sei.

Dr. Ivonn Kappel

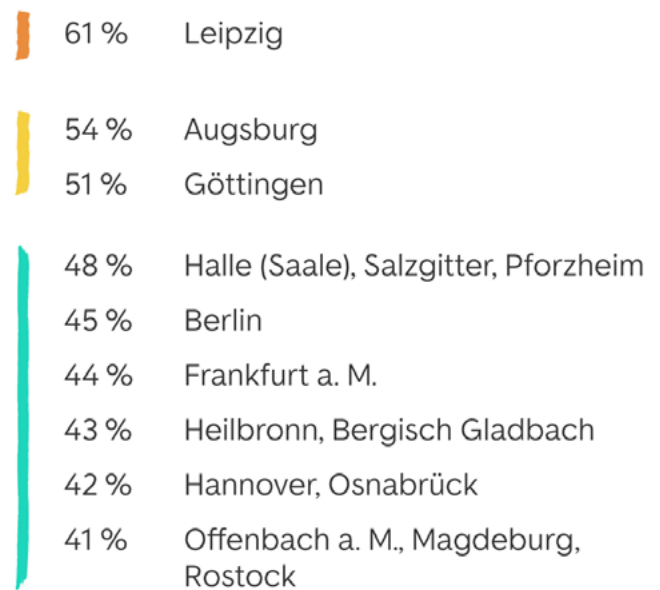
Führung / Kommunikation

Städteranking 2020 – München wieder Platzhirsch – Kaiserslautern ist Newcomer – Kiel macht den größten Sprung – Regensburg ganz vorne im Nachhaltigkeitsranking

Wo stehen die deutschen Großstädte in puncto Nachhaltigkeit, Wirtschaftskraft und Standortqualität? WirtschaftsWoche und ImmoScout24 haben dafür im aktuellen Städteranking 2020 alle 71 kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern unter die Lupe genommen. Das Ergebnis: Im neu entwickelten Nachhaltigkeitsranking punkten Regensburg und Heidelberg sowie die Autostädte Ingolstadt und Wolfsburg. München liegt erneut im Niveauranking vorn. Im Dynamikranking stehen München, Berlin und Heilbronn an der Spitze. Newcomer Kaiserslautern ist das erste Mal im Städtetest dabei und landet im Nachhaltigkeitsranking auf Platz 13.



In welcher Stadt ist die Blasengefahr am höchsten?



Quelle: ImmoScout24

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat im Auftrag von WirtschaftsWoche und ImmoScout24 den jährlichen Großstadtvergleich aller deutschen Städte mit über 100.000 Einwohnern erhoben. Es setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen: Das Niveauranking vergleicht die Ist-Werte von 51 Einzelindikatoren, also die aktuelle Situation. Das Dynamikranking analysiert die Veränderung von 36 Indikatoren in einem Zeitraum von fünf Jahren. Zusätzlich wurde dieses Jahr erstmalig ein Nachhaltigkeitsindex erhoben, der sich an die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung anlehnt. Er beinhaltet die Analyse ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit aller untersuchten Städte und umfasst 15 Einzel-Indikatoren.

„Unsere gemeinsame Datenanalyse mit dem Institut der deutschen Wirtschaft und der WirtschaftsWoche zeigt, dass vor allem die Autostädte im neu entwickelten Nachhaltigkeitsranking gut abschneiden. München verteidigt zum achten Mal den ersten Platz im Niveauranking und zeigt einmal mehr die gute Standortqualität der Stadt. Heilbronn und Kiel haben sich erfreulich entwickelt und die größten Sprünge nach vorne gemacht“, kommentiert Ralf Weitz, Geschäftsführer von ImmoScout24. „Kaiserslautern ist neu dabei und steigt im Nachhaltigkeitsindex gleich in die Top 15 aller Großstädte ein.“ Beat Balzli, Chefredakteur der WirtschaftsWoche sagt weiter: „Unser Städtetest vermittelt ein detailliertes Bild, wo es sich in Deutschland am besten arbeiten, leben und investieren lässt.“

Regensburg macht das Rennen im neu entwickelten Nachhaltigkeitsranking

Im Nachhaltigkeitsindex hat Regensburg aus dem Stand vor Ingolstadt und Heidelberg die Spitzenposition erobert. Mit Wolfsburg auf Rang 4 und München auf Rang 6 landeten zwei weitere Autostädte in den Top 6. Während sich Regensburg, Heilbronn und Ingolstadt im Teilindex „Ökologie“ an die Spitze setzen, punktet Heidelberg insbesondere im Teilbereich „Ökonomie“ (Platz 1). Doch auch im Teilbereich „Soziales“ können Ingolstadt (Platz 2) und Regensburg (Platz 5) überzeugen. Gewinner in diesem Teilbereich ist München. Die Plätze 3 und 4 erreichen Erlangen und Würzburg. Wolfsburg mit Sitz von Volkswagen erreicht Rang 4 im Teilbereich „Ökonomie“. Die Stadt überzeugt auch im Teilbereich „Ökologie“ mit dem hohen Anteil von knapp 82 Prozent an neu fertiggestellten Wohngebäuden, die mit nachhaltigen Energieträgern beheizt werden. Besser sind nur Mannheim, Trier und Ulm. Der beste Indikator der Autostadt Ingolstadt ist die installierte Solarleistung pro Kopf. Hier setzt sich Ingolstadt gegen alle anderen Großstädte durch. Doch auch Elektrotankstellen sind in Ingolstadt mit 5,9 Ladepunkten je 10.000 Einwohnern weit verbreitet (Rang 9). Die beste Versorgung mit Elektrotankstellen gibt es in Regensburg mit 13,1 Ladepunkten je 10.000 Einwohner.

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



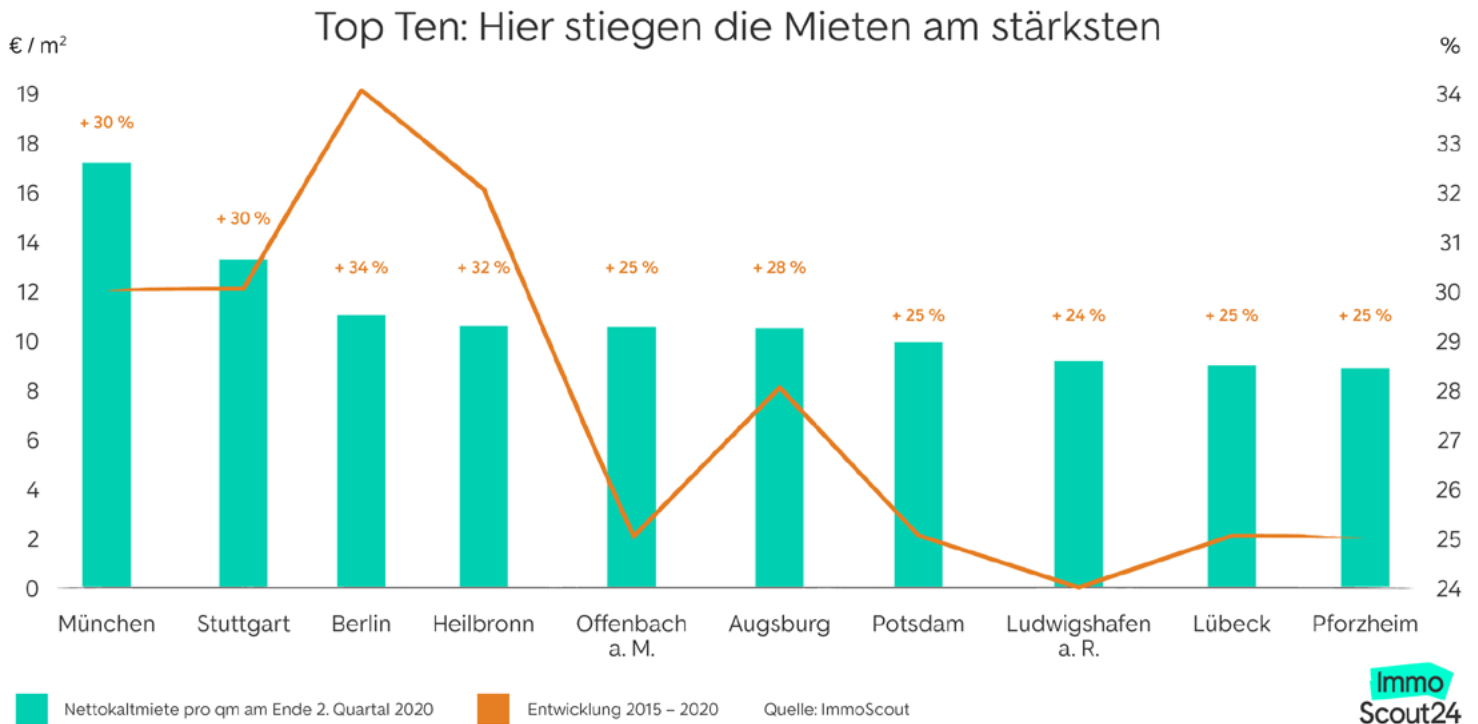
Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.



Niveauranking: München ist weiterhin Platzhirsch,

Heilbronn ist Aufsteiger des Jahres

Zum achten Mal in Folge führt München das Niveauranking an. Doch München gewinnt auch alle Teildizes: „Immobilienmarkt“, „Lebensqualität“, „Arbeitsmarkt“ und „Wirtschaft“. Ingolstadt springt im Niveauranking von Platz 4 auf den zweiten Platz. Die Universitätsstädte Stuttgart und Erlangen landen auf dem dritten und vierten Platz. Stärkste Aufsteiger im diesjährigen Niveauranking sind Heilbronn und Krefeld. Heilbronn hat 14 Ränge gegenüber dem Vorjahr gut gemacht und landet damit auf Platz 12. Krefeld verbessert sich um 8 Plätze, bleibt mit Rang 55 allerdings im unteren Tabellendrittel. Am deutlichsten rutschen Magdeburg und Fürth nach unten. Die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts verliert 9 Ränge gegenüber dem Vorjahr und liegt auf Rang 61. Fürth rutscht um 8 Plätze ab und landet mit Rang 23 im oberen Mittelfeld. Am unteren Ende der Tabelle verharren Bremerhaven auf Rang 70, sowie die Ruhrgebietsstädte Herne auf Platz 69 und Gelsenkirchen auf Rang 71. Kaiserslautern als Neueinsteiger im Städtetest steigt mit Rang 50 ein.



Dynamikranking: Kiel, Köln und Oberhausen

machen den größten Sprung nach vorne

Im Dynamikranking hat München seine Spitzenposition aus dem Jahr 2018 zurückerobert. Vorjahressieger Berlin rutscht wieder auf Platz 2. Unter den Top Ten hat sich vor allem Lübeck stark verbessert und macht im Vergleich zum Vorjahr einen Sprung von 10 Plätzen nach oben auf Rang 6. Doch auch Kiel, Oberhausen und Köln zählen zu den Aufsteigern im Ranking. Die Hansestadt Kiel springt 17 Plätze nach oben auf Platz 17 und zählt damit zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Köln und Oberhausen machen 13 Plätze gut und liegen auf Platz 14 und 55.

Größter Verlierer im Dynamikranking ist Fürth, die Stadt rutscht um 24 Plätze nach unten auf Platz 27. Doch auch Wuppertal büßt 19 Plätze ein und landet nur noch auf Rang 49. Trier verliert ebenfalls 19 Ränge und landet dieses Jahr auf dem vorletzten Platz. Salzgitter bildet im Dynamikranking das Schlusslicht.

Metropolenvergleich – München bleibt der Dominator des Städterankings

Der Vergleich der Metropolen zeigt, dass im Niveauranking nur Berlin und Köln deutlich abfallen. Während die restlichen Metropolen in allen Teilbereichen überdurchschnittliche Ergebnisse erzielen, zeigen Köln und Berlin insbesondere im Bereich „Arbeitsmarkt“ Defizite. Die Reihenfolge der Metropolen innerhalb des Niveaurankings ist unverändert. Köln konnte jedoch am meisten Plätze gut machen (+2). Berlin hat zwei und Düsseldorf einen Platz verloren. Die restlichen Metropolen haben ihren Platz gehalten.

„Immobilien erfreuen sich in der Hauptstadt einer enormen Attraktivität und Mietwohnungen sind im Vergleich zu München, Stuttgart und Frankfurt am Main noch günstig. So ist es nicht verwunderlich, dass der Immobilienmarkt und die Lebensqualität die zwei besten Teilbereiche für Berlin sind“, erläutert Ralf Weitz weiter. „Berlin ist nicht etwa Gründungshauptstadt in Deutschland, sondern Frankfurt am Main. Auf 10.000 Erwerbsfähige kommen in der Finanzmetropole 65 Gründungen. München und Düsseldorf liegen auf Platz 2 und 3. Berlin liegt bei den Unternehmensgründungen nur auf dem fünften Platz nach Hamburg.“



DESWOS

Projekte Über uns Helfen Kontakt Spenden



jetzt spenden

Im Nachhaltigkeitsindex sind die Metropolen sehr unterschiedlich verteilt. Während die zwei südlichen Top-Performer München und Stuttgart auch im Nachhaltigkeitsindex mit den Rängen 6 und 10 in der Spitzengruppe vertreten sind, landen Hamburg (Platz 18), Düsseldorf (Platz 24), Frankfurt (Platz 27) und Köln (Platz 37) im Mittelfeld. Für Berlin reicht es in punkto Nachhaltigkeit sogar nur zu Platz 59. Auch im Teilindex „Ökologie“ können die Metropolen keine Top-Platzierung verzeichnen. Beste Metropole ist hier München auf Rang 18. Dafür landet die Wiesn-Stadt auf Platz 1 im Teilbereich „Soziales“. Stuttgart nimmt mit Rang 2 den besten Platz im Teilbereich „Ökonomie“ unter den Metropolen ein.

Neueinsteiger Kaiserslautern steigt erfolgreich

in das Nachhaltigkeitsranking ein

Kaiserslautern ist neu in der Riege der Großstädte über 100.000 Einwohnern und damit Newcomer im Städteranking. Besonders im Nachhaltigkeitsindex macht der Neueinsteiger mit Platz 13 auf sich aufmerksam. In den Teilbereichen „Ökologie“ und „Ökonomie“ reicht es sogar für Platz 7 und Platz 13. Die Stadt punktet vor allem mit Forschungsstärke. Während Kaiserslautern im Niveau mit Rang 50 noch unterdurchschnittlich abschneidet deutet das Abschneiden in der Dynamik (Rang 21) auf eine gute zukünftige Entwicklung hin.

Teilranking Immobilienmarkt – Gefahr der Blasenbildung besonders hoch in

Leipzig und Augsburg

Wie auch im letzten Jahr zogen die Mietpreise am stärksten in Berlin an. In den vergangenen fünf Jahren stiegen sie in der Hauptstadt um 34,2 Prozent. Dabei ist die Attraktivität für Mietwohnungen anhand der täglichen Gesuche je Objekt in der Hauptstadt enorm hoch (Platz 1). Es folgen Hamburg und Köln. In diesen Städten gibt es den stärksten Wettbewerb von Mietinteressierten um die Wohnungen. In den süddeutschen Städten Heilbronn und Stuttgart wuchsen die Mietpreise ebenfalls mit über 30 Prozent in den letzten fünf Jahren stark an (+ 32 Prozent in Heilbronn, + 30,1 Prozent in Stuttgart).

Von 2015 bis 2020 stiegen die Kaufpreise am stärksten in Leipzig mit 85,3 Prozent, vor Augsburg mit 82,4 Prozent und Berlin mit 78,7 Prozent. In München ist eine Eigentumswohnung mit durchschnittlich 7.155 Euro pro Quadratmeter Angebotspreis am teuersten, gefolgt von Frankfurt am Main mit durchschnittlich 5.056 Euro pro Quadratmeter und Stuttgart mit 4.926 Euro pro Quadratmeter.

Hohe Kaufpreise bergen immer die Gefahr einer Blasenbildung, wenn sie stärker steigen als die Mietpreise. Mit 61,3 Prozent ist die Differenz der Kaufpreisentwicklung in Bezug auf die Mietpreisentwicklung in Leipzig am höchsten. Auch Augsburg weist mit einer Differenz von 54 Prozent einen der höchsten Werte auf. Am geringsten ist die Gefahr einer Blasenbildung in Hagen und Gelsenkirchen. Für Berlin liegt der Wert bei 44,6 Prozent. In den übrigen Metropolen ist der Unterschied der Kaufpreisentwicklung in Bezug auf die Mietpreisentwicklung geringer: Frankfurt am Main zeigt einen Indikator von 43,8, Köln von 40,0, Düsseldorf von 37,3, Stuttgart von 31,6 und München von 23 Prozent.

Red.

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Wir kommunizieren Werte
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Über das Städteranking

Im Auftrag von WirtschaftsWoche und ImmobilienScout24 hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln den umfangreichen Leistungscheck durchgeführt. Unter die Lupe genommen wurden die 71 deutschen kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Über 100 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt, Lebensqualität und Nachhaltigkeit gingen in die Bewertung ein. Leider haben einige statistischen Landesämter ihre Zulieferungen zur volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung wegen der Corona-Pandemie mehrfach verschoben. Daher wurden für die Indikatoren BIP je Einwohner, Produktivität und Arbeitskosten jeweils die aktuell verfügbaren Werte verwendet. Das Ranking setzt sich aus drei Komponenten zusammen: Das Niveauranking bildet die Wirtschaftskraft der Städte ab. Es vergleicht Ist-Werte ausgewählter Kennziffern, wie etwa die aktuelle Zahl der Baugenehmigungen. Das Dynamikranking analysiert die Veränderungsraten ausgewählter Indikatoren und zeigt, welche Städte sich in den vergangenen fünf Jahren am besten entwickelt haben. So lässt sich zeigen, welche Stadt sich unabhängig von ihrer ökonomischen Ausgangslage erfreulich entwickelt. Erstmals wurde das Nachhaltigkeitsranking erhoben, welches sich an die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung anlehnt. Analysiert werden dabei die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Stadt. Da die positive Entwicklung eines Standortes nicht ohne Effekte auf die Immobilienpreise bleibt, ergänzt eine umfassende Miet- und Kaufpreisanalyse von ImmobilienScout24 das Städteranking. Die ausführlichen Ergebnisse stehen unter www.wiwo.de/staedteranking zur Verfügung.

Über WirtschaftsWoche

Die WirtschaftsWoche ist das führende Wirtschaftsmagazin in Deutschland. Über 100 Mitarbeiter, Redakteure, Reporter und Korrespondenten rund um den Globus sorgen Woche für Woche für eine umfassende und fundierte Berichterstattung. Die WirtschaftsWoche erreicht knapp eine Million Leserinnen und Leser über eine Vielzahl von Medienkanälen. Besuchen Sie uns auch auf www.wiwo.de.

Über Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH

Die IW Consult Köln steht seit 1998 für umfassende wissenschaftliche Expertise im Bereich der Branchen- und Regionalanalysen, dem Bewerten von Standortfaktoren und Zukunftstrends sowie der Formulierung von Lösungen für die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und Regionen. Die IW Consult ist ein hochspezialisierter Dienstleister mit großer Expertise in der Erhebung und Auswertung von Primär- und Sekundärdaten auf unterschiedlichsten räumlichen Maßstabsebenen und Ableitung von spezifischen Handlungsebenen. Seit 2004 wird regelmäßig ein Ranking der deutschen Großstädte in der WirtschaftsWoche veröffentlicht. Nähere Informationen unter www.iwconsult.de

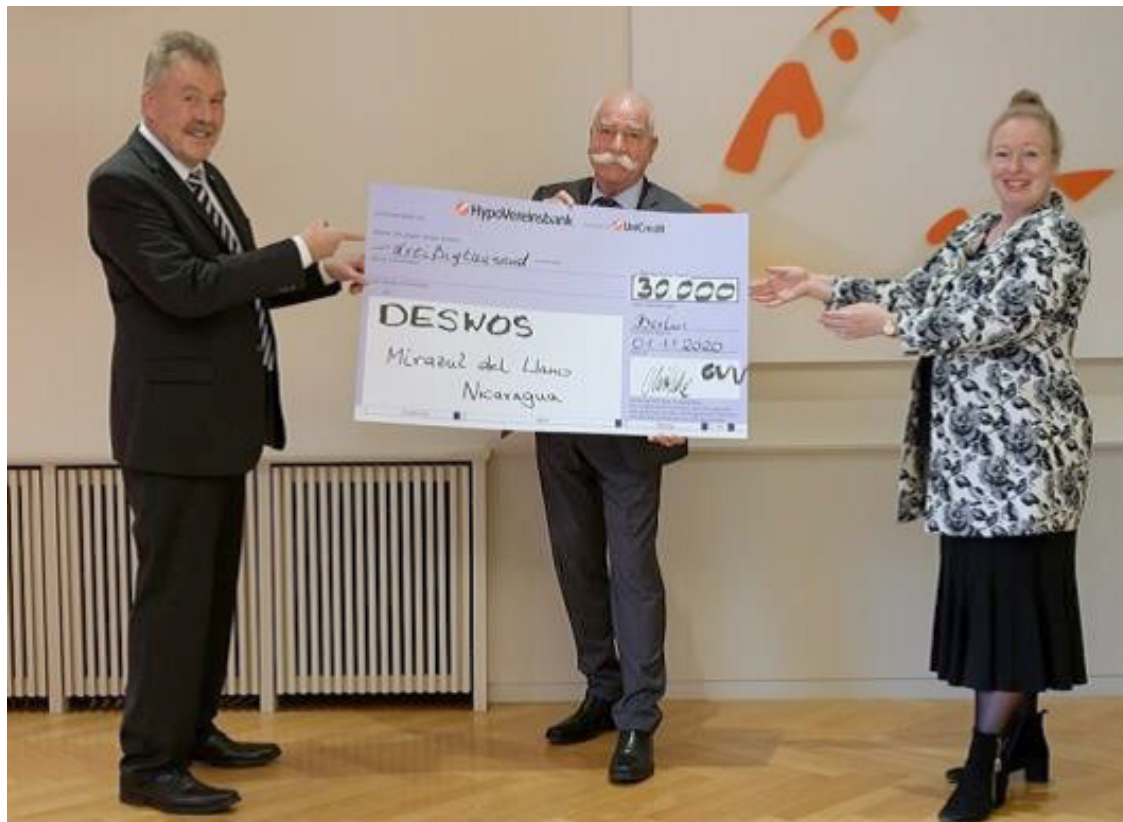
Über ImmoScout24

[ImmoScout24](http://www.immoscout24.de) ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt und unterstützt jeden Monat 14,5 Millionen Nutzer auf dem Weg ins neue Zuhause oder in die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 96 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer, Makler und Suchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Personen

DESWOS hilft notleidenden Familien in Entwicklungsländern, seit mehr als 50 Jahren – Helfen auch Sie – Drei Beispiele

„Hilfe zur Selbsthilfe“, nach diesem Motto hilft die DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. beim Bau von Wohnraum und Siedlungen. Der Verein sichert die Lebensgrundlagen von Menschen, die unterhalb der Armutsgrenze leben. Dazu sind Spenden nötig, gerade in Zeiten von COVID-19.



GVV-Geschäftsführer Bernd Miethke und Peter Czaja, GVV-Beiratsvorsitzender und Vorsitzender WG „Weissensee“ eG, Berlin überreichen Maren Kern BBU-Vorstandsmitglied und Vorstandsmitglied der DESWOS den Spendenscheck über 30.000 Euro. Foto: Burghard Reitzle-Bilddesign

Stellvertretend für die vielen Spenden hier drei Beispiele, über die sich das Team von DESWOS zum Jahresende freuen. So feiert die GVV ihr 30. Firmenjubiläum im November, eigentlich. Aber lassen wir **GVV-Geschäftsführer Bernd Miethke** berichten: „Anstatt lockerer Gespräche und Festreden, die das langjährige Tun und Handeln der GVV reflektieren sollten, mussten wir vor COVID-19 kapitulieren und die Veranstaltung mit großem Bedauern absagen. Die Gesundheit aller stand bei dieser Entscheidung im Vordergrund. Die umfangreiche Vorbereitung und die riesige Vorfreude fielen wie ein Kartenhaus in sich zusammen. Ein Jubiläum, verbracht auf dem heimischen Sofa.“

Doch dieser düstere Eindruck eines Jubiläums ist nur die eine Seite der Medaille, die wir sehr schnell nach unten drehen. Wir konzentrieren uns jetzt vielmehr auf das Erfreuliche, was vor uns liegt, denn **„Am Ende wird alles gut werden und wenn noch nicht alles gut ist, dann ist es noch nicht am Ende“** (Zitat

von Oscar Wilde) Dem Spendenaufruf anstelle von Geschenken sind viele Eingeladene gefolgt und wir freuen uns, dass wir mit der in den Gremien der GVV beschlossenen Aufstockung des Spendenbetrags auf 30.000,00 € - in Anlehnung unser 30-jährigen Jubiläums - eine riesige Resonanz erhalten haben“,

Wohnungswirtschaft unterstützt mit Spendenmarathon und Weihnachtsspende

„Im Verlauf der Corona-Pandemie hat sich gezeigt, dass wir in Deutschland trotz aller Einschränkungen und einer dauerhaft angespannten Lage unserer Wirtschaft und unseres Gesundheitssystems bislang vergleichsweise gut durch die Krise gekommen sind. Das ist längst nicht in allen Ländern so“, sagt **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Angesichts der außergewöhnlichen Situation in diesem Jahr hat die Wohnungswirtschaft bereits im Herbst mit einer besonderen Aktion reagiert: Zahlreiche Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen und Verbänden sammelten im Zuge eines Spendenmarathons unter dem Motto „Wohnen ist ein Menschenrecht“ in individuellen Läufen und Radfahrten insgesamt 1.250 Kilometer und **dadurch rund 8.950 Euro** an Spenden für die DESWOS – eines von mehreren Beispielen für kreative Spendeneinwerbung in diesem Jahr.

Zudem verzichtet der **GdW wie in den Vorjahren auf jegliche Weihnachtspräsente und spendet die Summe von 4.500 Euro an die DESWOS**. „Gerade die Menschen in Entwicklungsländern brauchen unsere Unterstützung, deshalb freut sich die DESWOS in der beginnenden Weihnachtszeit über jeden Euro und Cent – für die Hilfe zur Selbsthilfe von notleidenden Menschen in aller Welt.“

Und auch Sie liebe Leser, haben die Chance noch zum Weihnachtsfest zu helfen. Mehr über DESWOS erfahren Sie hier. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und die DESWOS Internetseite öffnet sich.

DESWOS e.V.

Notleidenden Familien in Entwicklungsländern helfen – das ist seit mehr als 50 Jahren die Aufgabe der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Die Organisation hilft beim Bau von Wohnraum und Siedlungen und sichert die Lebensgrundlagen von Menschen, die unterhalb der Armutsgrenze leben. Dabei arbeitet der gemeinnützige Verein nach dem Grundsatz der „Hilfe zur Selbsthilfe“ eng mit den betroffenen Menschen und Partnerorganisationen in Afrika, Asien und Lateinamerika zusammen.

Red.



Projekte Über uns **Helfen** Kontakt Spenden

Wie Sie die Arbeit der DESWOS unterstützen können...

Mitgliedschaft

Menschen in Not brauchen starke Partner. Werden Sie Teil der DESWOS-Familie. Gemeinsam können wir bessere Wohn- und Lebensbedingungen schaffen, die der Würde des Menschen entsprechen!

Beitrittserklärung



DESWOS_Beitrittserklärung_2020.pdf
Adobe Acrobat Dokument [51.3 KB]

