

**Wir sichern
Werte.**

Versicherungsspezialist
der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

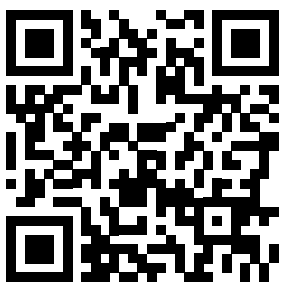
Ausgabe 19 | September 2021

Das ERP-System von Aareon RELion als Kern der digitalen Transformation bei der ÖWG Wohnbau in Graz



Die alltäglichen Aufgaben der Immobilienunternehmen sind vielfältig. Sie reichen von Bau, Finanzierung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung, Verwaltung und Vermarktung bis hin zu Mieterbetreuung, Personalsteuerung und Controlling. Für das reibungslose Zusammenspiel all dieser komplexen Geschäftsabläufe sind ERP-Systeme ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Mit digitalen Lösungen vernetzbar, bilden sie den Kern des digitalen Ökosystems im Unternehmen und schaffen die Basis für die digitale Transformation.

Seite 4



AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

Klimaziele und Energieeffizienz – So treiben Wohnungswirtschaft und Startups gemeinsam den digitalen Wandel voran. Dr. Franka Birke berichtet.

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen: Sie muss die Klimaziele erreichen und die gesetzlichen Bestimmungen für mehr Energieeffizienz von Gebäuden erfüllen. Eine immense Aufgabe, die sie mithilfe der digitalen Transformation lösen kann.

Seite 7

Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft profitiert von end-to-end Customer Experience

Digitale Kommunikationsmittel sind längst ein wichtiger Bestandteil unseres Alltags. In der Wohnungsbranche werden hierfür Mieterapps eingesetzt, die bei Wohnungsunternehmen und Nutzern gleichermaßen beliebt sind. Aktuell ist die Hürde, neue Mieter von der Nutzung zu überzeugen, jedoch noch hoch.

Seite 22

Sonstige Themen: Wohnbau Prenzlau – Vom uckermärkischen „Alles bleibt so, wie es ist“ hin zum innovativen, agilen und veränderungsbereiten Team // „IT-Sicherheit ist ein Prozess und kein Zustand, den man erreichen kann.“ Vier Fragen an Linus Neumann // Den Bauvertrag richtig zu Ende bringen – Software-Tool sorgt für Rechtssicherheit und Transparenz // ...

Wohnungswirtschaft heute. digital

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 19 | September 2021



Editorial

Deutschland hat gewählt – Klimawende(-schutz), Energiewende und bezahlbares Wohnen – Jetzt sind digitale Helfer so wichtig wie nie!

Seite 3

Flexibel und zukunftsorientiert

Das ERP-System von Aareon RELion als Kern der digitalen Transformation bei der ÖWG Wohnbau in Graz

Seite 4

Neue Ziele im Visier

Klimaziele und Energieeffizienz – So treiben Wohnungswirtschaft und Startups gemeinsam den digitalen Wandel voran. Dr. Franka Birke berichtet.

Seite 7

Digitalisierung und

Wohnungsunternehmen Teil 2

Wohnbau Prenzlau – Vom uckermärkischen „Alles bleibt so, wie es ist“ hin zum innovativen, agilen und veränderungsbereiten Team

Seite 11

Vier Fragen an Linus Neumann

„IT-Sicherheit ist ein Prozess und kein Zustand, den man erreichen kann.“

Seite 14

Digitalisierung

Deutsche Behörden hinken 40 Jahre hinterher – IP-basierte Telekommunikation oder digitale Arbeitsplätze bleiben weiter Wunschdenken

Seite 16

mobile Bauabnahme

Den Bauvertrag richtig zu Ende bringen – Software-Tool sorgt für Rechtssicherheit und Transparenz

Seite 18

komplett digital

Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft profitiert von end-to-end Customer Experience

Seite 20

Hausbank München

Schnelle Abrechnungen, jederzeitiger Unterlagenabruf und digitale Eigentümerversammlungen – Intelligente Softwarelösungen schaffen Freiraum

Seite 22

VDIV

AG Digitalisierung ermöglicht effizienteren, medienbruchfreien Datenaustausch für Verwaltungen

Seite 24

FRK-Breitbandkongress

Einstimmiger FRK-Mitgliederbeschluss: TV-Programm BILD wird nicht ins Kabel eingespeist – TKG-Novelle entschleunigt Glasfaserausbau in Mietwohnungen

Seiten 26

Editorial

Deutschland hat gewählt – Klimawende(-schutz), Energiewende und bezahlbares Wohnen – Jetzt sind digitale Helfer so wichtig wie nie!

Liebe Leserin, lieber Leser,

Klimawende (-schutz), Energiewende und bezahlbares Wohnen – das sind drei Megathemen, die die Wohnungswirtschaft ab sofort in allen Entscheidungen beeinflussen wird. Die alte Regierung und Parlament haben noch kurz vor der Wahl das Klimaschutzgesetz 2021 verschärft beschlossen. Das bedeutet: Jede neue Regierung muss sich dem unterordnen, egal, was sie vor der Wahl versprochen haben. Es gilt also: Deutschland soll früher klimaneutral werden.

Also runter mit den Treibhausgasemissionen. Bis 2030 statt bislang 55 % jetzt 65 % weniger CO₂. Bis 2040 88% weniger CO₂ und 2045 wird die Klimaneutralität erreicht, 5 Jahre früher als bisher.

Wer ist betroffen? Alle Sektoren, wie Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr oder Gebäude (auch die Wohnungswirtschaft). Sie werden die zulässigen jährlichen CO₂-Emissionsmengen absenken müssen. Hier ein Link zum Nachlesen:

<https://www.bmu.de/pressemitteilung/novelle-des-klimaschutzgesetzes-beschreibt-verbindlichen-pfad-zur-klimaneutralitaet-2045/>

Schaffen wir das? Wir müssen. Wenn nicht, gibt es kein bezahlbares Wohnen. Dann wackeln die Kalt-Mieten-Anteile. Warum? Wer nicht energetisch saniert, lässt die Heizkosten durch den CO₂-Preis explodieren....

Ich lass das mal so stehen. Sie fragen sich sicher: Wie sollen wir dies im Unternehmen alles umsetzen? Etwas helfen kann die Digitalisierung. Anders als in den deutschen Behörden, die bis zu 40 Jahre hinter der Digitalisierung her hinken (ab Seite 16), sind Sie in Ihren Unternehmen ganz gut aufgestellt.

Lesen Sie, wie es die degewo und GBG Mannheim machen. Klimaziele und Energieeffizienz - So treiben Wohnungswirtschaft und Startups gemeinsam den digitalen Wandel voran. Dr. Franka Birke berichtet ab Seite 7.

Das heißt allerdings nicht, dass die Politik sich einen schlanken Fuß machen kann und alles auf die Vermieter abwälzt. Sie ist in der Pflicht, mit schlanken bürokratischen Prozessen, bei den Genehmigungen zügig zu Entscheidungen zu kommen. Und da ja neue Regierungen gut „auskehren“, gehören die alten Bauvorschriften gleich noch auf den Prüfstand (Sinnhaftigkeit). Beides wäre ehrenhaft und würde Millionen einsparen, die wiederum besser in neue Sozialwohnungen investiert wären, als in alte Bürokratie.

Noch kurz ein Blick ins Land Berlin. Dort steht das Gespenst der Enteignung von Wohnungsunternehmen, auch Genossenschaften, mit mehr als 3.000 Wohnungen vor dem Roten Rathaus. Was in Berlin brodelt, kann leicht auf andere Metropol-Regionen überspringen. In München, Hamburg und Frankfurt regt es sich schon.

September 2021 - die Wohnungswirtschaft-heute.digital mit vielen neuen Anregungen
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Flexibel und zukunftsorientiert

Das ERP-System von Aareon RELion als Kern der digitalen Transformation bei der ÖWG Wohnbau in Graz

Die alltäglichen Aufgaben der Immobilienunternehmen sind vielfältig. Sie reichen unter anderem von Bau, Finanzierung, Bewirtschaftung inklusive Instandhaltung und Modernisierung, Verwaltung und Vermarktung bis hin zu Mieterbetreuung, Personalsteuerung und Controlling. Für das reibungslose Zusammenspiel all dieser komplexen Geschäftsabläufe sind ERP-Systeme ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Mit digitalen Lösungen vernetzbar, bilden sie den Kern des digitalen Ökosystems im Unternehmen und schaffen die Basis für die digitale Transformation. Welche wichtige Rolle dabei die Flexibilität des ERP-Systems sowie dessen Anpassungsfähigkeit an spezifische Branchenanforderungen und Marktgegebenheiten spielt, verdeutlicht die Entscheidung des größten gemeinnützigen Bauträgers Österreichs, ÖWG Wohnbau in Graz, mit der ERP-Lösung Aareon RELion in die digitale Zukunft zu gehen.



ÖWG Wohnbau, Österreichs größter gemeinnütziger Bauträger, errichtet in zentraler Lage im Grazer Stadtteil Lend unweit der MySmartCityGraz und dem Hauptbahnhof ein Wohnprojekt mit insgesamt 19 freifinanzierten Mietwohnungen, die das gewisse Extra versprechen. Erstmals kommt das innovative „Kiubo Bausystem“ mit Raummodulbauweise zur Anwendung. Lassen Sie sich durch anspruchsvolle Architektur, Technik, Design und höchstem Nutzerkomfort überzeugen. Eine Besonderheit dieses Projektes ist die Miete, bei welcher nicht nur der monatliche Mietpreis und die Betriebskosten, sondern auch Internet/WLAN und Heizkostenkonto bereits inkludiert sind.

Foto: [ÖEWG Wohnbau - Projekte](#)

„Ein deutscher Anbieter für den österreichischen Markt? Das klingt natürlich erst einmal ungewöhnlich“, sagt Mag. Christian Krainer, Vorstandsdirektor und Obmann von ÖWG Wohnbau. „Doch unsere Entscheidung war goldrichtig. Mit Aareon RELion haben wir einen starken Partner gefunden, der die Eigenarten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich versteht und über das gleichnamige ERP-System für uns digital abbildet.“



Mag. Christian Krainer, Vorstandsdirektor und Obmann von ÖWG Wohnbau. „Mit Aareon RELion haben wir einen starken Partner gefunden, der die Eigenarten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich versteht und über das gleichnamige ERP-System für uns digital abbildet.“ © Foto Fischer

Die Definition des „Österreich-Standards“

In Österreich soll gefördertes Wohnen für eine breite Bevölkerungsschicht zur Verfügung stehen. Zudem wird hier zwischen Objekt- und Subjektförderung unterschieden: Während bei der Wohnung jeder den gleichen Anspruch hat, wird die Wohnbeihilfe nach dem finanziellen Stand des Mieters bewertet. Auch die Dreiteilung Miete, Eigentum und Miete mit Kaufoption ist eine österreichische Besonderheit. Nimmt man noch den österreichischen Föderalismus hinzu mit seinen länderspezifischen Bauordnungen und Förderprogrammen, wird schnell deutlich, warum eine EDV-Unterstützung gleichzeitig wünschenswert und herausfordernd ist.

„Bevor wir uns für RELion entschieden haben“, fährt Mag. Krainer fort, „musste uns bewiesen werden, dass all diese Besonderheiten realisierbar sind. Das geschah in einer Proof of Concept-Phase anhand zehn systemrelevanter Prozesse. In gemeinsamen Arbeitsgruppen wurden diese analysiert und schließlich innerhalb RELion digital abgebildet. Dieser Österreich-Standard wurde individuell auf unsere Bedürfnisse zugeschnitten und bildete die Vertrauensgrundlage in die Leistungsfähigkeit von Aareon RELion.“

Größer und zukunftsorientierter

Der österreichische Markt für EDV- und ERP-Systeme für die Immobilienwirtschaft ist stark fragmentiert und bietet viele unterschiedliche Insellösungen. Hinzu kommt, dass die meisten Anbieter relativ klein im Hinblick auf ihre personellen Ressourcen sind. „Es war für uns in der Vergangenheit oft ein Problem, spezifische Anforderungen schnell umgesetzt zu bekommen“, berichtet Mag. Krainer. „Wir sehen uns immerhin als Motor der Baubranche, der von der Planung bis zur Bauausführung alles aus einer Hand bietet. Natürlich liegt für uns die Zukunft in der Digitalisierung. Aber dafür brauchen wir einen ebenso starken Partner. Und den haben wir mit Aareon RELion nun gefunden.“

ERP-System RELion bietet viele Vorteile

Danach gefragt, welche Vorteile RELion ÖWG Wohnbau bietet, muss Mag. Krainer nicht lange überlegen: „Einer der Hauptgründe, warum wir zu RELion gewechselt sind, ist die Tatsache, dass das System auf der Microsoft® Dynamics 365 Business Central-Plattform basiert. Für uns ist das Garant dafür, dass RELion auch in Zukunft weiter entwickelt wird. Zudem ist die Anmutung von vielen Microsoft-Produkten her vertraut. Die grafisch sehr ansprechend gestaltete Oberfläche von RELion macht das System sehr einfach und intuitiv zu bedienen. Auch vieles aus dem buchhalterischen Bereich wird in Zukunft einfacher und schneller zu erledigen sein.“

Willkommen im vernetzen digitalen Ökosystem

RELion ist für ÖWG Wohnbau die Eintrittskarte in die Aareon Smart World, dem vernetzten digitalen Ökosystem, mit dem Prozesse neu gestaltet und optimiert werden können. „Endlich müssen wir uns keine Gedanken mehr über Schnittstellen machen“, führt Mag. Krainer die Vorteile von RELion weiter aus. „In der Aareon Smart World kann jedes Programm auf einmalig angelegte Stammdaten zugreifen. In Zukunft können wir auch unser Kundenportal einbinden, was mit unserem bisherigen System nicht möglich war. Auch über ein Archivsystem denken wir bereits nach. Und das Zusammenspiel von RELion und AiBATROS®, ebenfalls ein Produkt aus der Aareon Gruppe für das digitale Bestandsmanagement, birgt für uns weiteres Potenzial.“

Die Zukunft gehört der Digitalisierung

Die digitale Strategie von ÖWG Wohnbau ist klar: Die Vernetzung aller Daten soll vorangetrieben werden. RELion ist dafür ein hervorragendes Werkzeug, bietet das System doch durch die Vielfältigkeit der Aareon Smart World ein breites Spektrum an Möglichkeiten. „Wir gehen mit Aareon RELion in die digitale Zukunft“, gibt Mag. Krainer einen Ausblick. „Eine Zukunft, der wir mit dem guten Gefühl der Sicherheit und einem Wissensvorsprung gegenüber unseren Wettbewerbern entgegensetzen. Eine Zukunft, in der wir ein Höchstmaß an Qualität und das bestmögliche Ergebnis für unsere Kunden anbieten.“

Über ÖWG Wohnbau, Graz

Gegründet am 17. April 1950, hat sich ÖWG Wohnbau zu einem der größten gemeinnützigen Bauträger Österreichs entwickelt. Insgesamt werden mehr als 33.000 Wohneinheiten sowie etwa 10.000 Garagen und gewerbliche Objekte in der Steiermark verwaltet. Darüber hinaus wurden mehr als 2 Mio. qm Wohnfläche für über 100.000 Menschen geplant und errichtet. Jährlich erwirtschaften die rund 200 Mitarbeiter ein Neubau- und Sanierungsvolumen von ca. 100 Mio. Euro. In über 180 steirischen Gemeinden hat ÖWG Wohnbau zudem Kindergärten, Schulen, Studentenheime, Universitätsinstitute und Seniorenwohnhäuser gebaut sowie historisch wertvolle Bausubstanz revitalisiert.

Neue Ziele im Visier:

Klimaziele und Energieeffizienz – So treiben Wohnungswirtschaft und Startups gemeinsam den digitalen Wandel voran. Dr. Franka Birke berichtet.

Die Wohnungswirtschaft steht aktuell vor großen Herausforderungen: Sie muss die Klimaziele erreichen und die gesetzlichen Bestimmungen für mehr Energieeffizienz von Gebäuden erfüllen. Eine immense Aufgabe, die sie mithilfe der digitalen Transformation lösen kann. Denn für die Wohnungswirtschaft gilt es jetzt, ihre Prozesseffizienz zu steigern, Datentransparenz zu schaffen und Energieeinsparpotentiale zu identifizieren.



Die Gebäude der Wohnungswirtschaft können effizienter und nachhaltiger gemanagt werden. Die Digitalisierung kann hierbei ein nützliches Werkzeug sein, erklärt Dr. Franka Birke. Foto: metr, Erik Gross

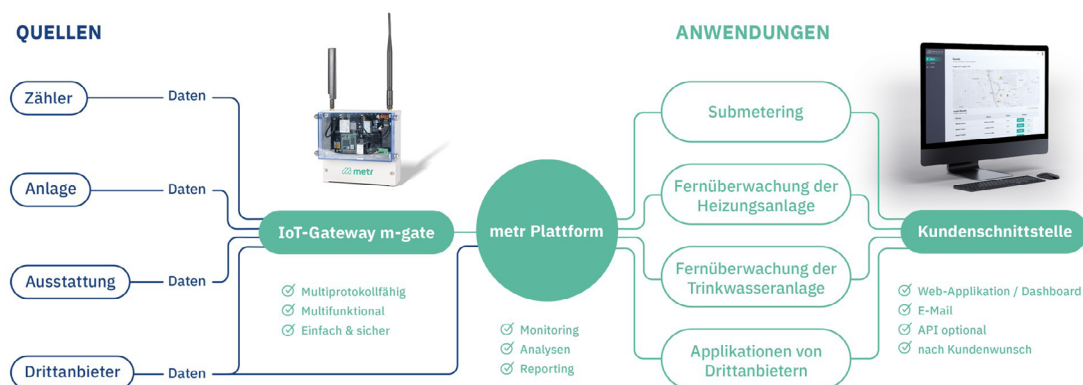
Mehrdimensionale Herausforderungen

Die Art der Immobilienbewirtschaftung muss sich im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten deutlich verändern. Denn die globalen Herausforderungen des Kampfs gegen den Klimawandel treffen auch sie mit voller Wucht. So verursacht die Bau- und Gebäudewirtschaft aktuell 38 Prozent der globalen CO₂-Emissionen. Dem gegenüber steht der deutsche Klimaschutzplan 2050, der unter anderem vorsieht, die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors bis 2030 um mindestens 66 Prozent zu senken und bis 2050 klimaneutral zu sein. Diese Ziele spiegeln sich beispielsweise in der Energieeffizienzrichtlinie (EDD) wider, mit der sich die EU-Staaten dazu verpflichtet haben, den Energieverbrauch von Immobilien zu reduzieren. Ihr zufolge sollen Energieverbräuche im Rahmen der unterjährigen Verbrauchsinformation häufiger und transparenter

an die Mieter*innen kommuniziert werden und so Anreize für nachhaltiges Wohnen entstehen. Ähnlich die CO₂-Besteuerung, die Abgaben auf die Emission von Kohlenstoffdioxid vorschreibt, wie sie etwa beim Heizen anfallen. Vor diesem Hintergrund wird es für die Wohnungswirtschaft zunehmend wichtiger, ihre Gebäude effizienter und nachhaltiger zu managen. Die Digitalisierung kann hierbei als nützliches Werkzeug betrachtet werden, um die aktuellen Herausforderungen zu meistern. In Startups findet die Wohnungswirtschaft geeignete Kooperationspartner, die das erforderliche Digitalisierungs-Know-how und die nötige Flexibilität mitbringen.

Mit Digitalisierung die Wohnungswirtschaft effizient gestalten

Mit digitalen, datenbasierten Technologien lässt sich eine effiziente, nachhaltige und kundenorientierte Gebäudewirtschaft umsetzen. Das Berliner Technologie-Startup metr etwa hat eigens eine digitale Plattform für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entwickelt, eine herstellerunabhängige und skalierbare IoT-Technologie. Den Start machten erste eigene Anwendungen, nämlich die Digitalisierung von Heizungs- und Trinkwasseranlagen sowie eine Smart Submetering Lösung. Sie schaffen Transparenz über den Betriebszustand der Anlagen und erlauben so ein effizientes und klimafreundliches Wirtschaften. Entstanden sind diese Lösungen in F&E-Partnerschaften mit der degewo netzWerk GmbH Berlin und der GBG Unternehmensgruppe Mannheim. Die Lösung für die optimierte Bewirtschaftung von Wohnraum basiert auf dem multifunktionalen IoT-Gateway, dem [m-gate](#), und einer intelligenten [Gebäudemanagement-Plattform](#).



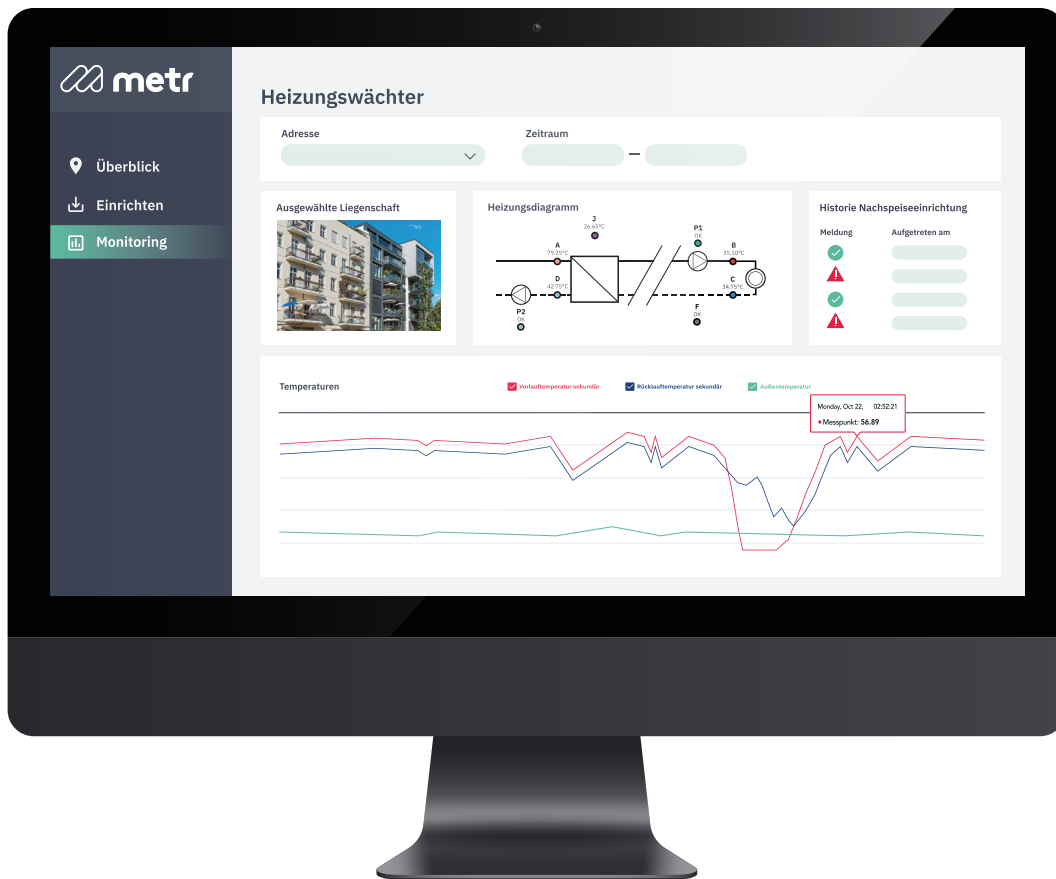
Ein ganzheitlicher Ansatz für die Wohnungswirtschaft. Die IoT-Infrastruktur von metr funktioniert wie ein digitales Rückgrat, das technische Systeme verschiedener Hersteller miteinander verbindet. Sowohl eigene Lösungen, als auch die von Drittanbietern lassen sich nahtlos in ein zentrales System integrieren.

Smart Submetering

Mit smartem Messen lässt sich Energie sparen und die Verwaltung effizienter gestalten, weil bisher manuelle Ableseprozesse digitalisiert werden und Fehlerquellen so entfallen. Zudem erhalten die Mieter*innen durch die unterjährige Verbrauchsinformation Transparenz über ihre Verbräuche. So können sie zeitnah reagieren und ihren Energieverbrauch reduzieren. Die GBG Unternehmensgruppe und metr arbeiten seit 2019 im Rahmen von Smart Submetering zusammen. Mit metr kann das Unternehmen den Wasser- und Wärmeverbrauch der Mieter*innen aus der Ferne erfassen sowie seine IoT-Infrastruktur, bestehend aus Zählern, Repeatern und Gateways, überwachen. Die Zählerdaten werden über eine Schnittstelle direkt in die Abrechnungssoftware übertragen. Zudem werden die Daten vorher noch automatisiert auf ihre Plausibilität geprüft, sodass Defekte und Einbaufehler frühzeitig erkannt werden. Das vereinfacht die Prozesse der ServiceHaus GmbH, der für die Messdienstleistung zuständigen, digitalen Tochter der GBG. Mittlerweile ist die fernauslesbare Messtechnik im Submetering bei der GBG in 320 Liegenschaften installiert und bis 2022 für den kompletten Bestand geplant.

Fernüberwachung von Trinkwasser- und Heizungsanlagen

Die Wohnungswirtschaft steht zudem vor der Herausforderung, dass sie viele Trinkwasser- und Heizungsanlagen unterschiedlichen Alters verschiedener Hersteller managen muss. Ein Überwachungstool, das alle



Systeme zentral anzeigen kann, stellt hierfür die passende Lösung dar. Mit metr beispielsweise ist die Fernüberwachung von Heizungs- und Trinkwasserinstallationen möglich. Dazu bindet das Unternehmen die Heizungsregler der Anlagen an das m-gate an und die Daten werden an die Plattform für die TGA übertragen und dort analysiert. Bei analogen Anlagen besteht darüber hinaus die Möglichkeit, mithilfe eines Retrofit-Verfahrens Sensoren an relevanten Punkten der Anlagen anzubringen, die die wesentlichen Betriebsdaten erfassen und ebenso an die Plattform übertragen. Auf der Plattform werden die Daten mittels moderner Machine Learning Algorithmen ausgewertet, die relevanten technischen Informationen in Echtzeit zur Verfügung gestellt und so die Fernüberwachung ermöglicht. Das Verfahren eignet sich, unabhängig von Hersteller oder Modell, für alle Heizungs- und Trinkwasseranlagen und ermöglicht die Echtzeitüberwachung von 1000+ Anlagen sowie die übersichtliche Darstellung in einem Dashboard.

Mehr Transparenz & Effizienz bei Heizungsanlagen

Der Heizungswächter (Foto) von metr schützt vor einem unbemerkten Ausfall der Heizungsanlage oder der Heizungspumpe. So bleiben die gängigen kostspieligen technischen Diagnosen vor Ort ebenso aus, wie Anfahrten von Service-Techniker*innen ohne Informationen zum möglichen Störfall und die Reparaturkosten können um bis zu 50% reduziert werden.

Zudem können Mitarbeiter*innen der Kundencenter diesen Wissensvorsprung für die Instandhaltung einsetzen, um schneller die nötigen Entscheidungen zu treffen, Ausfallzeiten zu minimieren und die Mieter*innen rechtzeitig zu informieren. Darüber hinaus lässt sich die Energieeffizienz der Gebäude selbst erhöhen, denn das System gibt auch Hinweise auf falsch eingestellte oder überdimensionierte Heizungsanlagen. Die GBG Mannheim hat im Rahmen eines Pilotprojektes zehn Gebäude mit der metr-Lösung zur Fernüberwachung von Heizungsanlagen, dem Heizungswächter, ausgestattet und die Arbeit mit dem Heizungswächter hat sich bereits im Pilotprojekt als einfacher, komfortabler und transparenter als die händische Optimierung der Anlagen gestaltet.

Fernüberwachung der Trinkwasserinstallation in Echtzeit

Wohnungsbaugesellschaften sind darüber hinaus gesetzlich dazu verpflichtet, die Qualität des Warmwas-

sers in ihren Gebäuden kontinuierlich zu kontrollieren. So sind unter anderem die Mindesttemperatur für Warmwasser und die Maximaltemperatur für Kaltwasser definiert. Zudem müssen die Betreiber legionellenfördernde Bedingungen vermeiden. metr hat den IoT-basierten Trinkwasserwächter gemeinsam mit der degewo mit dem Ziel entwickelt, Anlagen einem kontinuierlichen Monitoring zu unterziehen und die dafür relevanten Betriebsdaten genau im Blick zu behalten.

Informationen über auftretende Störungen oder Abweichungen von zuvor definierten Temperaturgrenzwerten sind in Echtzeit erkennbar. So können legionellenfördernde Bedingungen rechtzeitig erkannt werden. Kommt es zu einer Störung der Trinkwasserinstallation, erhalten die metr-Kund*innen automatisch eine Meldung. Anhand dieser fundierten Erkenntnisse können sie kurzfristig entscheiden und gegebenenfalls sofort eine Reparatur beauftragen. Auf diese Weise entstehen weniger Ausfallzeiten bei den Anlagen. Im bisher üblichen Modell müssen Monitoring und Wartung der Anlagen von Expert*innen, etwa für Heizungsbau, durchgeführt werden. Die metr-Lösung hingegen ist auch für Fachfremde einfach bedienbar und zeigt auf, ob Handlungsbedarf besteht und im Zweifel Expertenwissen hinzugezogen werden muss.

Weitere Lösungen folgen

metr vernetzt auf seiner Plattform für die TGA eigene Lösungen mit denen von Drittanbietern und ermöglicht der Wohnungswirtschaft damit Synergieeffekte und Effizienzgewinne. Auf der Plattform integriert sind bereits Lösungen der EINHUNDERT Energie GmbH (Stromverbräuche der Heizungsanlagen), der DIT GmbH (Mieter- und Eigentümer-App für Wohnungsbaunternehmen und Hausverwaltungen), Elmatic (Hydraulischer Abgleich & Trinkwasserpepbung) sowie eddi24 (Submetering Abrechnungsmodul). Damit ergänzt metr seine eigenen Lösungen mit komplementären Partnerprodukten und baut so ein auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittenes Ökosystem für das technische Facility Management auf.

Dr. Franka Birke,
CEO von metr

WIE MÜSSEN WIR IN ZUKUNFT (WEITER-)BAUEN?
HOLZ, GRÜN, SOZIALVERTRÄGLICH UND CO2 SPAREND?! EIN AUSBLICK.

2021

MAINZER IMMOBILIEN TAG
5.11.
HOCHSCHULE MAINZ PRÄSENT, AUCH ONLINE

STADT DER WISSENSCHAFT 2021

STUDIENGANG BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT / FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER) / TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (MASTER)

Gewerbe
Immobilienfonds
Industrie
Kirchen
Öffentliche Hand
Wohnen

Digitalisierung und Wohnungsunternehmen Teil 2 Wohnbau Prenzlau – Vom uckermärkischen „Alles bleibt so, wie es ist“ hin zum innovativen, agilen und veränderungsbereiten Team

Digitalisierung bedeutet Veränderung – weg vom Gewohnten, hin zu neuen Perspektiven. Das sorgt bei vielen Menschen für Ängste. Wie wird sich mein Arbeitsplatz entwickeln? Wird es diesen in fünf Jahren noch geben? Wie soll ich mit der jüngeren Generation mithalten, wächst diese doch mit der modernen Technik auf? Diese und mehr Fragen stellen sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wenn es heißt: „Wir werden digital.“ Auch die Wohnbau GmbH Prenzlau kennt die Hürden, die es zu nehmen gilt, um die eigene Belegschaft für den neuen Weg zu begeistern. Denn motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind eine Grundvoraussetzung für alle digitalen Prozesse, weiß Geschäftsführer René Stüpmann.



Das Führungskräfte team der Wohnbau Prenzlau. Die drei Leiterinnen Cathleen Nebe, Anja Schirmer und Jenny Wende absolvierten einst die Ausbildung in dem kommunalen Unternehmen. Foto: Wohnbau Prenzlau

Motivation kommt nicht von heute auf morgen

Als der neue Chef vor über 10 Jahren seinen Schrank das erste Mal öffnete, quoll dieser mit Ordnern und Akten in sämtliche Formen und Farben über. Schaut man heute in das Büro des Geschäftsführers gibt es hier keinen Schrank mehr, nur noch ein kleines Sideboard, das mit der Unternehmenschronik und dem

Mietermagazin dekoriert ist. „Ich fühlte mich damals wieder in die DDR-Zeit zurückversetzt“, erinnert sich René Stüpmann. Es wurde viel Zeit im Raucherraum verbracht, der Hörer lag nicht selten neben dem Telefon und die allgemeine uckermärkische Moral: „Alles bleibt so, wie es ist“ war äußerst präsent. Doch wie gelang es dem Geschäftsführer sein Team für den neuen Weg zu motivieren? „Das ging natürlich nicht von heute auf morgen.“ Nachdem sich René Stüpmann einen Überblick über die bedenkliche wirtschaftliche Lage verschafft hatte, war klar: „Es musste Veränderungen geben, wenn man die drohende Insolvenz abwenden wollte.“ In Mitarbeitergesprächen lernte er damals die gesamte Belegschaft kennen und merkte schnell: Kreativität, stellenweise auch Initiative, war im Unternehmen vorhanden. Auf diesen Werten sollte die neue Unternehmenskultur aufgebaut werden. Führungskräfte wurden stellenweise gewechselt, Schulungen und Workshops zum Leitbild inszeniert.



Die Wohnbau Prenzlau lebt Ihr Leitbild. Mit den eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden Fotos entwickelt, die die acht Unternehmenswerte darstellen. Diese sind im Geschäftssitz stetig präsent. Foto: Wohnbau Prenzlau

Leitbild und Vision müssen stets kommuniziert werden

»Es gab von Anfang an eine klare Kommunikation. Der Belegschaft wurde die Ist-Situation aufgezeigt und ein Ansatz, wie man Unternehmen wirtschaftlich wieder aufrichten könnte. Es gibt einen Plan: Alle wussten und wissen, wo wir die nächsten 10 Jahre hinwollen, worauf wir hinarbeiten. Menschen müssen einen Sinn erkennen, in dem was sie tun. Das Leitbild und die Vision des Unternehmens müssen immer präsent sein.« Die Wohnbau hat dies unter anderem mit Wertebildern gelöst. Auf dem Flur des Geschäftssitzes stellen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf verschiedenen Bildern die Leitplanken des Unternehmens dar: Kundenorientierung, Qualität, Verantwortung, Vertrauen, Respekt, Kreativität, Leidenschaft und Initiative. Ideen sind in der Wohnbau immer gern gesehen, egal vom wem. „Ansätze für neue Lösungen und Wege müssen nicht immer aus der Führungsetage kommen. Ganz im Gegenteil: Auch die Gedanken unsere Auszubildenden und dualen Studenten bringen immer wieder interessante Herangehensweisen.“

Jungen Menschen eine Perspektive in der Region geben

Die Wohnbau Prenzlau hat sich in den letzten Jahren stark verjüngt – aus der Not heraus, wie Geschäftsführer René Stüpmann feststellt. „Viele Kolleginnen und Kollegen, die damals die Grundsteine für die heutige Wohnbau gelegt haben, genießen mittlerweile ihren verdienten Ruhestand.“ Nachwuchs wurde gebraucht. „Damals haben wir viele Auszubildende, die nach Abschluss nicht übernommen wurden, zurückgeholt. Heute bilden wir perspektivisch aus.“ Insgesamt 10 Auszubildende und duale Studenten erlernen gerade einen Beruf in der Wohnbau, darunter angehende Immobilienexperten, aber auch Bauingenieure. „Die Be-

rufsstarter machen gut einen Viertel unseres Unternehmens aus.“ Ausbildung und Studium gehört seit jeher zur Philosophie der Wohnbau.

In den letzten 30 Jahren bildete das Unternehmen über 40 Fachkräfte aus. Acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die einst Ihre Karriere bei der Wohnbau begannen, arbeiten heute noch hier. Darunter die Führungskräfte Cathleen Nebe (Leiterin Rechnungswesen), Anja Schirmer (Leiterin Kundenbetreuung) und Jenny Wende (Leiterin Vermietung).

Führungskräfte müssen den Wandel mittragen

Auch wenn das Führungskräfte-Team der Wohnbau im Schnitt sehr jung an Jahren ist, versichert der Geschäftsführer, heißt dies nicht zwingend nur „junge“ sind im Team. „Wichtig ist, dass Führungskräfte agil sind. Sie müssen den Wandel mittragen und Ihre Abteilungen für die Ziele des Unternehmens begeistern, Ideen und Initiative fördern.“ Die Berufserfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft sei bei der Wohnbau nicht hauptauschlaggebend bei der Arbeitnehmersuche. „Wie die Branche funktioniert, kann man lernen. Wir legen Wert auf eine große Veränderungsbereitschaft und schnelle Entscheidungen. Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus anderen Wirtschaftszweigen bringen andere Sichtweisen und andere Ideen ins Unternehmen ein.“ Die Wohnbau möchte zukünftig einer der innovativsten und attraktivsten Arbeitgeber in der Uckermark werden. »Unser breites Ausbildungs- und Studienangebot gibt Perspektiven in der Region. Dank unserer digitalen Arbeitsweise schaffen wir attraktive Positionen mit flexiblen Arbeitszeiten und mobilen Arbeiten. Moderne Räumlichkeiten, gute Hard- und Software sowie ein umfangreiches Weiterbildungsangebot motivieren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich selbst im Unternehmen zu verwirklichen.“

Mit kleinen Dingen den Zusammenhalt fördern

Teamevents und Teambuilding-Maßnahmen stehen regelmäßig im Kalender. Den Zusammenhalt der Belegschaft kann man aber auch mit kleinen Dingen fördern. „Zum Beispiel mit Gemeinschaftsprojekten, wie bei der Stammdatenpflege, bei der jede Mitarbeiterin, jeder Mitarbeiter eine Aufgabe, einen Part bekommt.“ Oder auch bei Marketing-Aktionen. „Zur Einführung unseres Onlineservices Friedrich wurde die ganze Belegschaft involviert. Gemeinsam verteilten wir Türanhänger an jede Wohnung mit dem Hinweis zum neuen Service. Anschließend wurden alle mit einem Schlüsselanhänger und einem gemeinsamen Frühstück prämiert.“ Dass auch der Geschäftsführer bei dieser Aktion treppauf, treppab mitmachte, ist in der Wohnbau selbstverständlich.

Jenny Busse

Lesen Sie auch:

[Wohnbau Prenzlau: Isabell Lutz und Marie Kreßmann starten ihre duale Ausbildung - Theorie an der Uni, Praxis im Unternehmen](#)

... und Teil 1 unserer Serie:
[30 Jahre Wohnbau Prenzlau – kommunal statt privatisiert – 10 Jahre im digitalen Umbau – Die Erfolgsgeschichte erzählt Wohnbau- Chef René Stüpmann](#)



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Vier Fragen an Linus Neumann

„IT-Sicherheit ist ein Prozess und kein Zustand, den man erreichen kann.“

Linus Neumann, Keynote Speaker auf dem diesjährigen www.aareon-forum.de, ist Diplom-Psychologe und Hacker. Er berät Unternehmen und Betreiber kritischer Infrastrukturen rund um IT-Sicherheit. Im Chaos Computer Club engagiert er sich seit Jahren für netzpolitische Themen und ist mit seiner Expertise regelmäßig in Ausschüssen des Deutschen Bundestags gefragt. Auf dem Aareon Forum hält Linus Neumann den Vortrag: „Schöne neue Welt? Freiheit, Sicherheit und Recht in Zeiten der Digitalisierung“

Häuser aus dem 3D-Drucker, virtuelle Konferenzen und Datenmanagement per App: Die Digitalisierung hat unser Leben revolutioniert – und das in kürzester Zeit. Doch sie birgt Gefahren: Linus Neumann möchte für technische und gesellschaftliche Risiken sensibilisieren. Er spricht unter anderem über digitale Mündigkeit und Datensicherheit, vor allem aber über die Frage, in welcher Welt wir leben möchten. Dabei stellt er nicht nur Probleme vor, sondern zeigt auch mitreißende pragmatische Lösungsansätze auf.

Website: <https://linus-neumann.de>
Podcast: <https://logbuch-netzpolitik.de>

Youtube: <https://www.youtube.com/channel/UCEvGxtMPQI8MsjyOwOUkGeQ>



Wo liegen die Hemmnisse für mehr Sicherheit in der IT-Welt? Liegt es an mangelndem Bewusstsein der Nutzer? Oder ist es eher eine Systemfrage durch fehlende Regulierung?

Linus Neumann: Ich fürchte, dass es leider an mangelnder Kompetenz liegt. Wie ich darauf komme? Auch da, wo Sicherheit immerhin als unerlässlich anerkannt ist, wird sie oft nicht korrekt umgesetzt – wider besseres Wissen!

Das andere fundamentale Problem ist Komplexität. IT-Projekte werden oft mit der heißen Nadel gestrickt und haben schließlich einen viel größeren Umfang als ursprünglich geplant. Das gilt für einzelne Software-Projekte ebenso wie „die gesamte IT“ von Organisationen. Diese Systeme versteht dann kein Mensch mehr und kann sie entsprechend auch nicht mehr sicher bedienen. Wenn das System selbst nicht intuitiv ist, dann ist es auch seine Sicherheit nicht.

Das wird leider auch so bleiben, bis wir eine IT-Basis-Kompetenz in der Gesellschaft haben. So ist es am Ende auch eine Frage der Bildungspolitik. Momentan basiert diese noch darauf, die Existenz von Computern und Internet so lange wie möglich vor Kindern geheim zu halten. Das wird katastrophale Folgen für die jungen Generationen haben, die Computer als geheimnisvolle Konsumgeräte mit sieben Siegeln kennenlernen, statt mächtiges alltägliches Werkzeug.

Jedes Jahr entstehen allein in Deutschland Milliarden Schäden durch Cyberattacken, Phishing und Co. Wo sehen Sie Lösungen, die Privatpersonen wie Unternehmen für mehr Datensicherheit einfach anwenden können?

Linus Neumann: IT-Sicherheit ist ein Prozess und kein Zustand, den man erreichen kann. Natürlich wäre es schön und auch nach wie vor erstrebenswert, wenn Sicherheit einfach gekauft und angewendet werden könnte. Leider ist das nicht möglich, sonst gäbe es solche Produkte tatsächlich. Das ist aber leider nicht der Fall.

Ein einfaches Beispiel: Das technisch sicherste System bringt mir nichts, wenn ich überall das gleiche Passwort verwende. Eine Angreiferin knackt dann nur einen meiner Accounts und hat Zugriff auf alle. Die einzelnen Anbieterinnen können aber nicht sinnvoll prüfen, ob ich diesen Fehler mache oder nicht. Technisch lässt sich dieses Risiko kaum einfangen, außer mit einer 2-Faktor-Authentifizierung, die heute aber immer noch als zu umständlich empfunden wird.

Für die meisten Organisationen gibt es aber durchaus einen wichtigen Rat, den sie unbedingt befolgen sollten: Tägliche Back-ups von allen Systemen. Die Back-ups sollten so angefertigt werden, dass die gesicherten Systeme sie nicht löschen können, und der Back-up-Server darf nicht in die Domäne eingebunden sein. Dieser kleine Rat spart im Zweifelsfall Millionenschäden durch Ransomware.

Wie genau können Unternehmen von Ihrer Expertise profitieren? Hacken Sie sich auf Wunsch in deren Systeme oder geht es da eher um generelle IT-Schwachstellen?

Linus Neumann: Natürlich machen wir oft sogenannte „Penetration Tests“, bei denen Sicherheitslücken gefunden und beseitigt werden. Das läuft aber etwas anders, als viele Leute es sich vorstellen: In der Regel sind der Untersuchungsgegenstand und das Angriffsziel klar vereinbart. Es geht also nicht darum, „das Unternehmen“ „irgendwie“ zu hacken, sondern Schwachstellen in einem konkreten Produkt oder System zu suchen – oft, bevor es in Betrieb genommen wird oder auf den Markt kommt. Notwendigerweise ist das dann eine Momentaufnahme eines kleinen Bereichs. Bei der strategischen IT-Sicherheitsberatung gehen wir über die konkrete Schwachstelle hinaus und blicken darauf, wie gut eine Organisation ihre IT im Griff hat und auf Angriffe vorbereitet ist. Das Ziel ist immer, sicherer gegen konkrete tatsächliche Bedrohungen zu sein, und zwar nicht nur präventiv, sondern beispielsweise auch im Bereich der Schadensminimierung.

Big Data, künstliche Intelligenz und Machine Learning – wo liegen die Chancen und wo fangen die Risiken an, zum Beispiel durch riskante Machtasymmetrie?

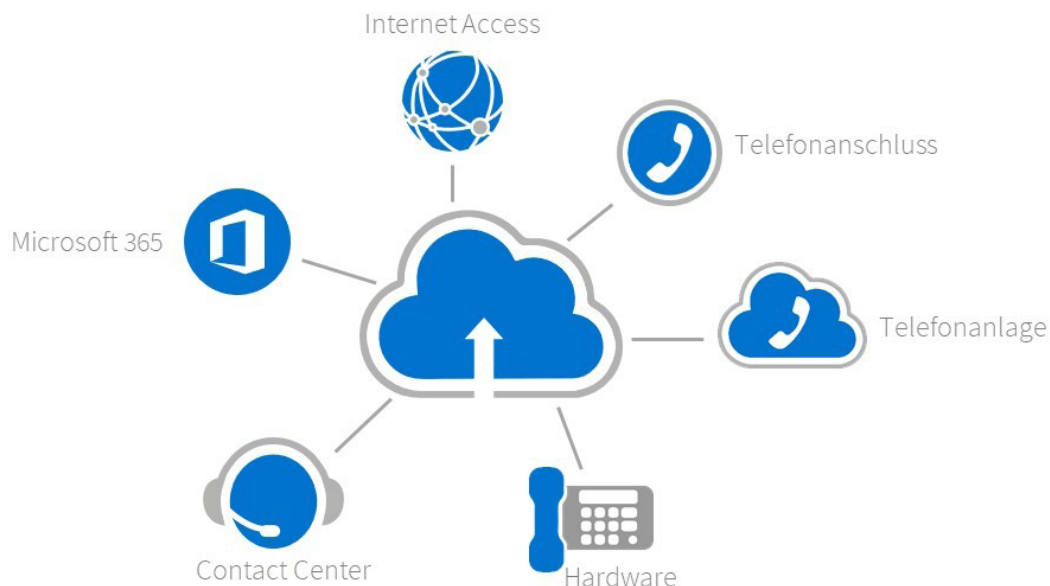
Linus Neumann: Das größte Risiko ist, dass wir Menschen Entscheidungen, Empfehlungen und Vorgaben des Computers nicht mehr infrage stellen. Und das sehen wir schon heute.

Herr Neumann, vielen Dank für den Einblick in die Welt der Datensicherheit.

Digitalisierung

Deutsche Behörden hinken 40 Jahre hinterher – IP-basierte Telekommunikation oder digitale Arbeitsplätze bleiben weiter Wunschdenken

Deutsche Behörden gelten weltweit als analoge Schreibstuben: Deutschland ist noch meilenweit von einer funktionierenden digitalen Verwaltung entfernt“, sagt Iris Plöger, Mitglied der Hauptgeschäftsführung beim Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Dabei ist eine digitalisierte Verwaltung nicht nur für den Dienst am Bürger wichtig, sondern beschleunigt auch alle behördlichen Vorgänge für Unternehmen.



Grafik: Toplink

„Trotz des Plans der Bundesregierung, bis Ende 2022 mehr als 500 Verwaltungsleistungen digitalisieren zu wollen, hinkt Deutschland hinterher. Erst 71 Leistungen, darunter 14 Bundesangebote, sind bereits digitalisiert. Das Dilemma beginnt bereits bei der Erreichbarkeit: zeitgemäße IP-Telefonie wird in Behörden nur unzureichend genutzt, ebenso wie moderne Wege der Datenverarbeitung und Collaboration“, sagt Jens Weller, Geschäftsführer von topink. Das Telekommunikationsunternehmen betreibt eines der größten IP-Telefonnetze weltweit und bietet zudem einen digitalen Arbeitsplatz, der mit zahlreichen Endgeräten zu nutzen ist. Was in der Wirtschaft dankbar angenommen wird, ist jedoch in Behörden kaum zu finden.

Corona-Umsturz nur in der Wirtschaft

Während die Corona-Pandemie in der Wirtschaft einen massiven Wechsel zu digitalen Arbeitsplätzen und somit der Abkehr vom üblichen Bürostuhl bewirkt hat, hinken Behörden hinterher: Bis zu 40 Jahre, schätzen Digitalisierungsexperten. Das geht auch massiv auf Kosten der Sicherheit. Ein Faxgerät – in Behörden noch absolut üblich – gilt seit Langem als äußerst unsichere Kommunikationsform für sensible Daten. „Im internationalen Vergleich ist Deutschland zwar technologisch führend – bei Amtsgeschäften ist davon jedoch nichts zu spüren. Es fehlt ein echter Masterplan, der den Ausbau digitaler Netze und die Nutzung für Behörden festschreibt. Bis dahin bleibt das private Smartphone der Mitarbeiter das modernste Device in den Amtsstuben“, sagt Jens Weller von topink. Erst vor wenigen Wochen kritisierte das amerikanische Unternehmen Tesla den lahmen Amtsschimmel beim Bau der deutschen Fabrik in Grünheide. Nach

16 Monaten lag damals noch immer keine finale Genehmigung für die Fabrik vor. „Analoge Verwaltungsverfahren schwächen die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen schon heute massiv“, erklärt Iris Plöger vom BDI.

E-Akte: Fehlanzeige

Elektronische Aktenführung wäre ein Ansatz, um Vorgänge zu erleichtern und vor allem von einem Aktenordner unabhängig zu machen. Das ist aber nur ein Traum, ergab eine aktuelle Umfrage der Hertie School of Governance und des Beratungsunternehmens Wegweiser Research. Die Hälfte der befragten Behörden (49 Prozent) wünscht sich die Digitalisierung interner Verfahren und Entscheidungsprozesse – also vor allem die Einführung der E-Akte. Damit wäre dann auch eine Kollaboration von Ämtern unabhängig vom Standort eines Aktenordners möglich – ein wesentlicher Schritt für die Abwicklung von Prozessen, die Behörden involvieren. Gemeinsam fordern der BDI und toplink von der nächsten Bundesregierung eine Priorisierung der Modernisierung des Staatswesens als eines der Kerntemen.

RED / Quelle: Toplink



DESWOS

Projekte Über uns Helfen Kontakt Spenden



jetzt spenden

Mobile Bauabnahme

Den Bauvertrag richtig zu Ende bringen – Software-Tool sorgt für Rechtssicherheit und Transparenz

Ob Neubau oder Sanierung: Die Abnahme eines Bauwerkes ist ein wichtiger Vorgang bei der Abwicklung eines Bauvertrages. Sie ist gemäß § 640, Abs. 1. S. 1 BGB für jedes Bauwerk gesetzlich vorgeschrieben. Eine intelligente und mobile Software-Lösung kann Wohnungsunternehmen hierbei große Dienste erweisen. Im BGB ist zwar nicht explizit festgelegt, wie eine Bauabnahme vonstatten zu gehen hat. Doch im Normalfall begutachten Auftraggeber und Auftragnehmer gemeinsam das Bauwerk und unterzeichnen anschließend ein Abnahmeprotokoll.



Die mobile Bauabnahme mit mevivo spart enorm Zeit und ist einfach in der Handhabung. Sie ermöglicht eine digitale Mängelerfassung mit Bild und gleichzeitiger direkter Verortung im Plan. Foto: wowiconsult GmbH

Beweislastumkehr nach Bauabnahme

Mit der Bauabnahme bestätigt der Bauherr, dass der Bauunternehmer seine Pflichten erfüllt hat. Damit dreht sich die Beweislast um: Ab jetzt muss der Bauherr im Falle eines auftretenden Schadens beweisen, dass die Leistung des Bauunternehmens mangelhaft erfolgt ist. Nach Unterzeichnung der Bauabnahme muss das Bauunternehmen nur im Rahmen der fünfjährigen Gewährleistungsphase tätig werden. Der Abnahmeprozess sollte deshalb seitens der Bauherren gut vorbereitet sein.

Abnahmeprozess und Mängelmanagement

Die Software mevivo von wowiconsult bietet ein benutzerfreundliches Modul für eine korrekte und rechtssichere Bauabnahme. Die App „Mobile Bauabnahme“ unterstützt bei der Erstellung einwandfreier Abnahmeprotokolle und der Koordination aller sich daraus ergebender Maßnahmen. Mit der App wird bei der Bauabnahme jeder einzelne Raum, jedes Bauteil und jedes Element geprüft.

Alle Bau- und Sanierungsmaßnahmen werden rechtssicher dokumentiert und Mängel sogleich mit Foto erfasst und verortet. Diese Informationen werden Bestandteil des digitalen Abnahmeprotokolls und können später von jedem Bearbeiter aufgerufen werden. Falls Nachbesserungen oder Instandsetzungsmaßnahmen notwendig sind, können sie gleich in die Wege geleitet werden. Alle erforderlichen Dokumente, Pläne und Leistungsverzeichnisse des Bauobjekts sind im Programm hinterlegt. So wird auch das Verpassen von Fristen verhindert.

Automatischer Versand

Die finalen Abnahmeprotokolle werden automatisch erzeugt, digital unterzeichnet und versandt. Die unterschiedlichsten Fachbereiche eines Wohnungsunternehmens, wie Bau- und Entwicklungsabteilung, die Bestandsmanager, die Kaufleute und die Mieterservices sind über das System miteinander verknüpft.

Die App ist so aufgebaut, dass jeder Anwender sie ganz intuitiv nutzen kann. Das schafft eine hohe Akzeptanz. Großer Vorteil digitaler Protokolle ist zudem, dass sie im Vergleich zu handschriftlichen Protokollen für alle Prozessbeteiligten gut lesbar sind.

Neue Softwareerweiterung: Das Bautagebuch

Das neue Feature „Bautagebuch“ von wowiconsult bringt noch eine zusätzliche Optimierung des Abnahmeprozesses. Bereits während der Bauphase können mit Hilfe dieses Tools alle Bauleistungen protokolliert werden. Das ermöglicht eine digitale Mängel- und Baufortschrittsdokumentation schon vor der Bauabnahme. So können Bauelemente, die später bei der Bauabnahme verdeckt sind, gleich erfasst und beurteilt werden. Dazu zählen beispielsweise Rohrleitungen.

Oliver Häcker
Dr. Waldemar Müller



Dr. Waldemar Müller und Oliver Häcker sind beiden wowiconsult Geschäftsführer. Foto: wowiconsult

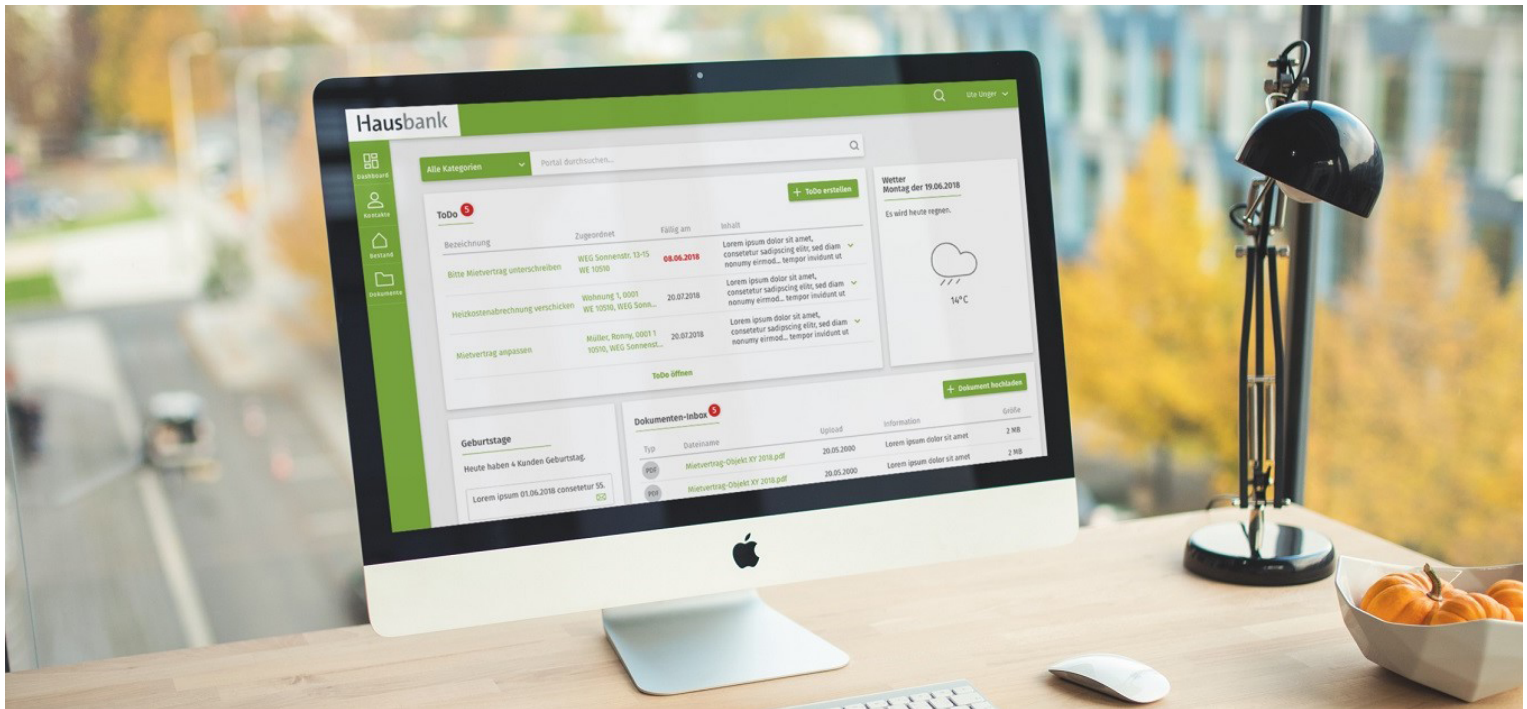
WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Hausbank München

Schnelle Abrechnungen, jederzeitiger Unterlagenabruf und digitale Eigentümerversammlungen – Intelligente Softwarelösungen schaffen Freiraum

Laut der auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Hausbank München eG können sich Hausverwaltungen vor allem mit drei Dienstleistungen bei ihren Kunden – Immobilieneigentümer und Mieter – positionieren: Zeitnahe Bereitstellung von Abrechnungen, Protokollen und Informationen, Abrufmöglichkeit von Unterlagen und Dokumenten rund um die Uhr sowie professionell durchgeführte (digitale) Eigentümerversammlungen. „Mit der richtigen Softwarelösung können Verwalter ihren Kunden einen großen Mehrwert bieten und sich gegenüber Wettbewerbern abgrenzen“, sagt Rudolf Naßl, Mitglied des Vorstands der Hausbank München, verantwortlich für das Ressort Immobilienwirtschaft.



Eine Software, die immer auf dem aktuellen Stand ist und die alle relevanten Daten und Dokumente in sicheren Rechenzentren speichert, spart dem Verwalter nicht nur Zeit und Kosten. Foto: Hausbank

Eigentümer und Mieter betreuen, Jahres- und Nebenkostenabrechnungen erstellen, das Gebäude in Stand halten: Hausverwalter müssen tagtäglich ein breites Aufgabenspektrum und zahlreiche Herausforderungen bewältigen. Neben fachlicher Kompetenz, Zuverlässigkeit, Kundenorientierung, Engagement und psychologischem Geschick sind in der professionellen Immobilienverwaltung effiziente Prozesse, die durch intelligente Software optimal unterstützt werden, ein wichtiger Erfolgsfaktor. Auch, weil mittlerweile viele Lebensbereiche digital funktionieren und Eigentümer und Mieter erwarten, dass sie etwa einen Wasserschaden auch online unkompliziert rund um die Uhr melden können. „Eine Software, die immer auf dem aktuellsten Stand ist und die alle relevanten Daten und Dokumente in sicheren Rechenzentren speichert, spart dem Verwalter nicht nur Zeit und Kosten“, erklärt Naßl. „Sie schafft Freiraum für viele andere wichtigen Verwalter-tätigkeiten, für die sonst keine Zeit ist oder die immer wieder verschoben werden“. Und weiter: „Themen wie

Datensicherung, DSGVO-Konformität und IT-Sicherheit sind nicht das Kerngeschäft einer Hausverwaltung und werden an den Softwarehersteller ausgelagert“.

Kernprozesse laufen von selbst

Der Hausbank München zufolge können die Kernprozesse der kaufmännischen Hausverwaltung mit speziellen Anwendungen wie VS3 und dem dazu gehörigen CRM VS3+ mit einem Kundenportal vollständig und verlässlich unterstützt werden. Sind die Daten einmal erfasst, laufen viele Prozesse von allein, auch wenn alle Mitarbeiter im Urlaub sein sollten. Mit überschaubaren einmaligen Vorbereitungen werden manuelle und vor allem ständig wiederkehrende Buchhaltungsaufgaben vollständig digitalisiert und automatisiert. Die schnelle Erstellung von Jahresabrechnungen gemäß den Vorgaben des neuen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) gehört ebenso dazu wie der Austausch von Heizkosten über eine Schnittstelle und das automatische Einlesen der Ergebnisse in die Jahresabrechnung.

Direktversand und Kundenportal

Mit einer über VS3 komplett digital erstellten Abrechnung schafft VS3 auch die Voraussetzungen, dass die Einladungsunterlagen für die Eigentümerversammlung aus der Software heraus direkt an die Eigentümer versandt werden. Noch effizienter und umweltfreundlicher ist es, die Unterlagen den Eigentümern über das Kundenportal von VS3+ zur Verfügung zu stellen. Die Stammdaten sowie die in VS3 archivierten Dokumente, beispielsweise Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne, sind ohne zusätzliches Importieren automatisch im CRM VS3+ hinterlegt und können im Kundenportal den Eigentümern freigegeben werden. Das Kundenportal ist eine gesicherte Kommunikationsplattform, die der Verwalter mit den Eigentümern und Mietern für den Austausch wichtiger Informationen wie Schadensmeldungen sowie Dokumenten wie Jahresabrechnungen nutzen kann.

Digitale Eigentümerversammlung

Nutzt der Verwalter eine Beschluss-App, kann der komplette Einladungsprozess der Eigentümerversammlung und auch die Versammlung selbst digitalisiert werden. Alle Stammdaten samt Stimmrechtsanteilen werden aus VS3+ an die Beschluss-App übertragen und der Verwalter erfasst nur noch die Tagesordnungspunkte. Über digitale Abstimmungen per App werden alle Beschlussergebnisse automatisch berechnet und archiviert. Manuelle Auszählungen gehören damit der Vergangenheit an und auch die Bereitstellung von Unterlagen wie beispielsweise Protokollen wird durch ein Tool wie VS3+ einfach und sicher ermöglicht.

Sandra Jäger, Abteilung Vertrieb Immobilienwirtschaft der Hausbank München: „Die Kombination von Buchhaltungssoftware und dem CRM-System VS3+ mit seinem Kundenportal schafft Effizienz und unterstützt den Verwalter wirkungsvoll in seinen täglichen Routineprozessen“.

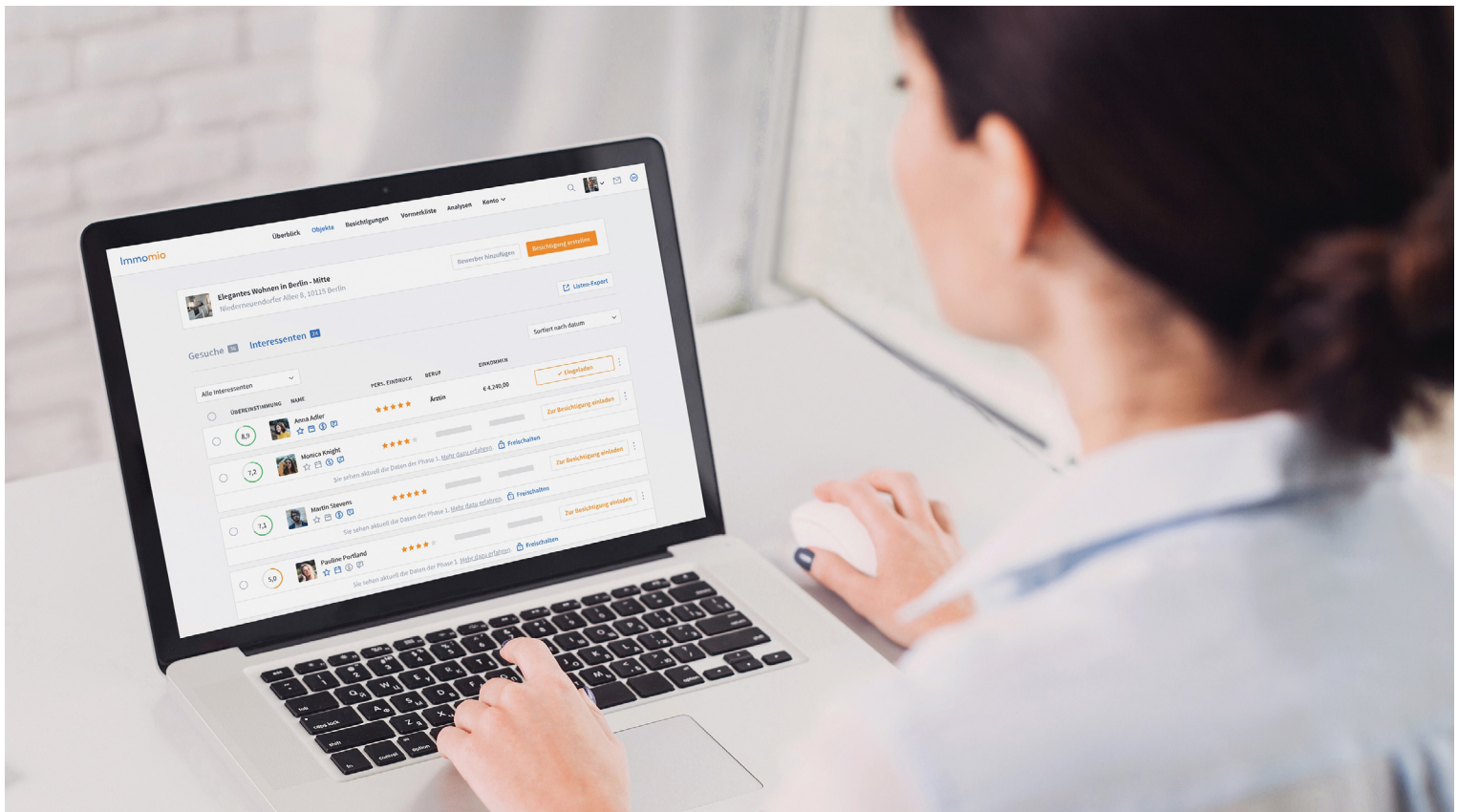
Elke Triendl

Die **Hausbank München eG** wurde 1908 als genossenschaftliche Selbsthilfeeinrichtung für Hausbesitzer gegründet und ist heute eine der zehn größten Genossenschaftsbanken in Bayern. Aus der Kompetenz für Immobilien heraus entwickelte sich die Hausbank München zur Bank, die Immobilienbesitzer im Bereich der Immobilienfinanzierung, Vermögensentwicklung und Zukunftsvorsorge ganzheitlich betreut. Viele der Kunden sind als Mitglieder der Genossenschaft gleichzeitig Eigentümer der Bank. Seit den 1970er Jahren ist die Hausbank München außerdem mit ihrem Kautions-Service und ihrer Software zur Immobilienverwaltung VS3 sowie seit Mai 2020 mit der Software-suite VS3+ (www.vs3plus.de) Dienstleister für die Immobilienwirtschaft. Sie betreut hier bundesweit mehr als 1.300 Immobilienverwalter mit über 25.000 Immobilien, mehr als 500.000 Einheiten und rund 1 Mio. Kautionskonten. Im Jahr 2020 erhielt die Hausbank München erneut die Auszeichnung Deutschlands Kundenchampions für herausragendes Kundenbeziehungsmanagement und hohe emotionale Kundenbindung. Mehr Informationen: www.hausbank.de

Komplett digital

Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft profitiert von end-to-end Customer Experience

Digitale Kommunikationsmittel sind längst ein wichtiger Bestandteil unseres Alltags. In der Wohnungsbranche werden hierfür Mieterapps eingesetzt, die bei Wohnungsunternehmen und Nutzern gleichermaßen beliebt sind. Aktuell ist die Hürde, neue Mieter von der Nutzung zu überzeugen, jedoch noch hoch. Die Fusion von Immomio und DIT verspricht diese zu nehmen und zukünftig eine digitale end-to-end Customer Experience von der Wohnungssuche über den Mietvertragsabschluss bis hin zum Auszug anzubieten. Darüber freut sich besonders die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft, die schon länger Kunde beider Unternehmen ist.



Auch Neumieter der GBG sollen möglichst barrierearm die Mieter-App nutzen, durch die Fusion von Immomio und DIT wird dies noch einfacher. Foto: Immomio

Es gibt eine Vielzahl an Kontaktpunkten zwischen den Wohnungsunternehmen und den Mietern. Für die Kommunikation von der Einladung zur Besichtigung bis hin zur Mietvertragsunterzeichnung hat Immomio einen digitalen Prozess entwickelt. Diese Vermietungsplattform nutzt seit Juni 2021 auch die GBG: „Wir sind begeistert von der enormen Zeitersparnis durch die verschiedenen automatisch ablaufenden Prozesse“, berichtet Michael Göpel, Mitarbeiter der GBG. Neben der Zeitersparnis freut sich Göpel über die sinkende Arbeitsbelastung durch die Reduzierung der Anrufe sowie den hohen Datenschutzstandard der digitalen Vermietung: „Dieser wurde uns bereits nach DIN ISO 9001 bescheinigt.“

Kommunikation via Mieterapp

Um die Mieter auch nach der erfolgreichen Vermietung digital einzubinden, setzt die GBG neben Immomio auch auf die Mieterapp der DIT. Ihr Funktionsumfang reicht von Neuigkeiten rund um die eigene Wohnung bis hin zu spezialisierten Angeboten zum Thema Wohnen. Die App bietet den Mietern außerdem einen einfachen Zugriff auf ihr Kundenkonto. Sie haben damit jederzeit Einsicht in ihre Vertragsunterlagen oder Betriebskostenabrechnungen. Anliegen oder Schäden können problemlos digital gemeldet und weiterverfolgt werden und zahlreiche Self-Services, wie die Aktualisierung von Kontaktdaten, erleichtern der GBG die Koordination. Dennoch ist die Nutzungsquote der App aktuell noch überschaubar: „Derzeit haben ca. 22 Prozent unserer Mieter, die sich im Durchschnitt einmal pro Monat einwählen, einen personalisierten Zugriff auf die App. Nach einem Anstieg zu Beginn, stagnieren die Nutzerzahlen derzeit“, berichtet Andreas Fecker, Senior Projektmanager der GBG.

Nutzungsquote wird deutlich steigen

Mit der Fusion von Immomio und DIT wird sich das nun ändern: Die Verknüpfung der beiden Produkte bietet Wohnungsunternehmen zahlreiche Mehrwerte – einer davon ist die digitale end-to-end Customer Experience, von der Wohnungsbesichtigung über den Einzug bis zum Auszug. So können Neumieter nun unmittelbar nach der Wohnungszusage und ohne zusätzlichen Registrierungsprozess die Mieterapp nutzen. Durch diese digitale Prozessverknüpfung verspricht sich die GBG einen deutlichen Anstieg der Nutzungsquote der Mieterapp: „Unser Ziel ist es, dass in den nächsten 2 bis 3 Jahren 30 bis 40 Prozent unserer Mieter die App nutzen“, so Fecker. Mit Immomio und den weiteren geplanten Entwicklungen zur 360-Grad-Plattform rund um die Wohnung ist dieses Ziel durchaus realistisch und wird den Arbeitsalltag der GBG in Zukunft weiter verbessern.

Nicolas Jacobi



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 >>

LEITUNG-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

VDIV

AG Digitalisierung ermöglicht effizienteren, medienbruchfreien Datenaustausch für Verwaltungen

Die Unternehmen der AG Digitalisierung im Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) haben einen großen Schritt in Richtung eines digitalen Ökosystems in der Verwaltungsbranche gemacht: Gemeinsam haben sich die beteiligten Softwareunternehmen, Messdienstleister und PropTechs darauf geeinigt, es zu ermöglichen, zukünftig Daten medienbruchfrei auszutauschen. Zusätzliche Schnittstellen sind in Planung und sollen noch in diesem Jahr fertiggestellt werden. Für Verwaltungen bedeuten die neuen Möglichkeiten die Beschleunigung eigener Prozesse und das Ende vieler digitaler Insellösungen. Die Ergebnisse der AG Digitalisierung werden im Rahmen des Forum Zukunft am 13. und 14. Oktober in Weimar vorgestellt.



Forum Zukunft VI Digitale Ökosysteme und die Chancen der WEG-Reform: Die Zukunft kann beginnen!

13.-14. Oktober 2021, Weimar

Die aktuellen Ergebnisse der AG Digitalisierung werden im Rahmen des Forum Zukunft am 13. und 14. Oktober in Weimar vorgestellt. Fachprogramm | [VDIV: Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.](#)

Die digitale Entwicklung der Verwalterbranche hat in den vergangenen Jahren enorm an Tempo gewonnen. Mindestens die digitale Abrechnung gehört mittlerweile zum technischen Standard der meisten Verwalter. Doch die heutigen Anwendungsbereiche moderner Softwarelösungen gehen weit darüber hinaus. Die Problematik dabei ist: Hat sich ein Verwalter einmal für ein Softwaresystem entschieden, ist es schwer, die Leistungen eines zusätzlichen Anbieters in die eigene IT-Landschaft zu integrieren. Denn die technischen Lösungen können meist nicht miteinander verknüpft werden. Die Folge sind technische Insellösungen, unnötig lange Prozesse oder teure, individuell programmierte Schnittstellen.

Systematischer Stammdatenaustausch ist bis Ende 2021 geplant

Um Verwaltungen praxisnah zu unterstützen, haben sich 2017 verschiedene PropTech-, Mess- und Softwareunternehmen der Verwaltungsbranche in der AG Digitalisierung des VDIV zusammengeschlossen. Langfristiges Ziel ist es, zwischen den digitalen Lösungen der Mitglieder einen systemübergreifenden Datentransfer zu ermöglichen. Als praktikabler Ansatz hat sich erwiesen, den Fokus zunächst auf individuelle Schnittstellen der teilnehmenden Unternehmen zu legen. Diese werden in einem ersten Schritt ermöglichen, relevante Stammdaten von einem System in das andere zu übertragen.

Die nächste Entwicklungsstufe sieht vor, die Datenübertragung auch über die Stammdaten hinaus auszuweiten. Verschiedene Unternehmen können ihre Schnittstelle aktuell bereits zur Verfügung stellen. Das festgesetzte Ziel aller AG-Mitglieder ist es, ihre Lösungen bis spätestens Ende 2021 entwickelt zu haben und so einen systematischen Stammdatenaustausch zwischen den verschiedenen Systemen möglich zu machen.

Investitionsschub für die Digitalisierung der Branche

Mit ihren Bemühungen investieren die Teilnehmer der AG Digitalisierung bewusst in die Zukunft der Verwalterbranche. Dabei finanzieren sie die Analyse der Potenziale für eine mögliche Datenübertragung, die entsprechenden Weichenstellungen innerhalb ihrer Softwarelösungen sowie die Entwicklung technischer Schnittstellen ebenso aus eigener Kraft, wie den hierfür erforderlichen personellen Aufwand. Damit soll es Verwaltern zum einen leichter gemacht werden, die für ihr Unternehmen idealen Softwarelösungen zu nutzen. Zum anderen soll damit gezielt die Digitalisierung der Verwaltungsbranche substanziell vorangetrieben werden.

Die aktuellen Ergebnisse der AG Digitalisierung werden im Rahmen des Forum Zukunft am 13. und 14. Oktober in Weimar vorgestellt Fachprogramm | VDIV: Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Aufgezeigt wird dabei der Sachstand bei der Entwicklung von entsprechenden Schnittstellen wie auch weitere neue Lösungsansätze, die zukünftig entwickelt werden.

RED

Sprecher der AG Digitalisierung

Ralf Michels

A. S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH
Präsidiumsmitglied des VDIV Deutschland
Telefon: 040. 200015-27
E-Mail: Ralf.Michels@as-hausverwaltung.de

Stephanie Kreuzpaintner

DOMUS Software AG
Telefon: 089. 66086-251
E-Mail: s.kreuzpaintner@domus-software.de

Über den Wohnungsbestand in Deutschland

Rund 42,5 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland, etwa zehn Millionen davon sind Eigentumswohnungen. Damit vereinen die bundesweit zwei Millionen Wohnungseigentümergeinschaften rund ein Viertel des deutschen Wohnungsbestands auf sich – mehr als Genossenschaften, kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen zusammen.

Über den VDIV Deutschland

Der VDIV Deutschland und seine Landesverbände vertreten rund 3.200 Unternehmen bundesweit, die mehr als 7,2 Millionen Wohnungen mit einem Wert von über 720 Milliarden Euro verwalten. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Aktuelle Mitglieder der AG Digitalisierung im VDIV Deutschland

Aareon Deutschland GmbH
ALCO Computer-Dienstleistungs GmbH
Animus GmbH & Co. KG
BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
casavi GmbH
Chapps AG
DOMUS Software AG
etg24 GmbH
Facilioo GmbH
Giesse+Partner Software GmbH
Haufe-Lexware Real Estate AG
inteligy GmbH
KALORIMETA GmbH
Letterscan GmbH & Co. KG
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH
Plentific GmbH
UTS innovative Softwaresysteme GmbH

FRK-Breitbandkongress

Einstimmiger FRK-Mitgliederbeschluss: TV-Programm BILD wird nicht ins Kabel eingespeist – TKG-Novelle entschleunigt Glasfaserausbau in Mietwohnungen

Der 24. Breitbandkongress des Fachverbandes Rundfunk- und BreitbandKommunikation (FRK) verzeichnete einen neuen Besucherrekord. Am 15. und 16. September 2021 trafen sich über 400 Fachbesucher (+19,2%) und 60 Aussteller (+ 13,2%) unter Beachtung der coronabedingten sächsischen Hygienevorschriften in Leipzig zum kommunikativen Austausch. Dabei zeigt sich: dass schon im vergangenen Jahr schlüssige Pandemiekonzept bildet auch in seiner diesjährigen Weiterentwicklung eine beispielhafte Blaupause für ähnliche Branchenveranstaltungen.



Bild: Wohnungswirtschaft heute

„Ralf Berger und das Team unserer Geschäftsstelle haben es mit hohem Aufwand und großem persönlichen Engagement erneut der Branche ermöglicht, sich wieder persönlich zu treffen, Informationen direkt bei den Ausstellern abzuholen und die wichtigen Zukunftsthemen für den Mittelstand zu besprechen. An beiden Tagen konnten wir zudem viele neue Fachbesucher begrüßen, die einfach aus dem Pandemiealltag ausbrechen und sich wieder einmal von Angesicht zu Angesicht sehen und unterhalten wollten“, zog der FRK-Vorsitzende Heinz-Peter Labonte eine erste Bilanz.

Keine Einspeiseentgelt

Mit ihrem einstimmigen Beschluss, den neuen TV-Sender BILD nicht ins lineare Kabel einzuspeisen bzw. wieder zu entfernen, sorgten die FRK-Mitglieder für viel Aufmerksamkeit in der Branche. Hintergrund ist eine Entscheidung von BILD, den mittelständischen Netzbetreibern kein Einspeiseentgelt zu zahlen. Labon-

te sprach beim Verhalten der Landesmedienanstalten bei der Einspeisung von BILD ins Netz der Vodafone von einem Skandal. Denn während andere, vor allem kleinere Programmanbieter nicht von Vodafone ins Kabel eingespeist werden, weil keine Kapazitäten bereitstehen, konnte der Axel Springer Verlag das Programm N24 Doku HD gegen BILD einfach austauschen.

Kritik an den deutschen und europäischen Kartellbehörden

In diesem Zusammenhang kritisierte Labonte insbesondere auch die deutschen und europäischen Kartellbehörden, weil sie trotz eindeutiger Beschwerden des FRK und Hinweise der mittelständischen Sender die Übernahme der Unity Media durch Vodafone ohne diesbezügliche Auflagen durchgewunken hätten. Und auch angesichts erkennbarer Benachteiligung und am Beispiel BILD-TV nachvollziehbarer Wettbewerbsverzerrungen, machten weder Kartellbehörden noch Medienanstalten keine erkennbaren Anstalten diese Missstände wenigstens im Nachhinein zu beseitigen. Deshalb fand Labonte einhellige Zustimmung in der Mitgliederversammlung als er frug: „Wäre es nicht auch zur Sicherung der Meinungs- und Programmvielfalt und Gewährleistung des chancengleichen Zugangs für alle Anbieter angemessen gewesen, den N24 Doku HD Sendeplatz im Kabel auszuschreiben?“

Ein weiteres hochaktuelles Thema waren die sogenannten alternativen Verlegemethoden bei der Glasfaser und die Langfristkosten nach Ablauf der Gewährleistung bei Schäden für die Kommunen. „Ich kann mich sehr gut damit anfreunden, den Kommunen längere Gewährleistungen und durch Versicherungen abgedeckte Kosten seitens der Ausbauunternehmen einzuräumen“, begrüßte der Stellvertretende Fraktionsvorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion und ehemalige Vorsitzende der FDP Sachsen-Anhalt, Frank Sitta MdB, entsprechende Vorschläge des FRK. Zugleich kritisierte er die Novelle des TKG, die letztlich schädlich für den beschleunigten Glasfaserausbau in den Beständen der Wohnungswirtschaft sei. Für ihn seien Verbote und Gebote keine Beschleuniger und Innovationstreiber.

Die Auswirkungen der wettbewerbsunfreundlichen TKG-Novelle auf die Aufrüstung der Netzebene 4 und die Wohnungswirtschaft nahmen viel Raum in den Fachvorträgen und der Podiumsdiskussion am zweiten Kongresstag ein. Hier sei sich die Branche einig, dass die Streichung der mietrechtlichen Umlagefähigkeit der Betriebskosten von Gemeinschaftsantennenanlagen sowie die neuen Refinanzierungsregelungen kontraproduktiv seien und mittel- bis langfristig den Glasfaserausbau für Mieter massiv entschleunigen, konstatierten im Ergebnis auch die Podiumsdiskutanten, der ANGA-Vizepräsident Bernd Thielk, der Geschäftsführer des BUGLAS, Wolfgang Heer und der Referatsleiter „Demografie, Digitalisierung“ im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. GdW, Dr. Claus Wedemeier.

„Ohne Not wurden mit der Novelle dem Mittelstand Refinanzierungssicherheiten mit fatalen Folgen entzogen. Man hat den Eindruck, dieses Gesetz und die Art und Weise, wie es ohne ausreichende Rücksprachemöglichkeit durchgepeitscht wurde, dient nur dazu, Finanzminister Scholz eine Milliarde Dividende von der immer noch zu erheblichen Teilen staatseigenen Deutschen Telekom zu sichern. Dabei nimmt er offenbar gerne in Kauf, den unliebsamen Mittelstand als Wettbewerber bequem und angeblich verbraucherfreundlich aus dem Markt zu drängen“, kritisierte Labonte.

Der nächste FRK-Breitbandkongress findet am 14. und 15. September 2022 in Leipzig statt.

RED