

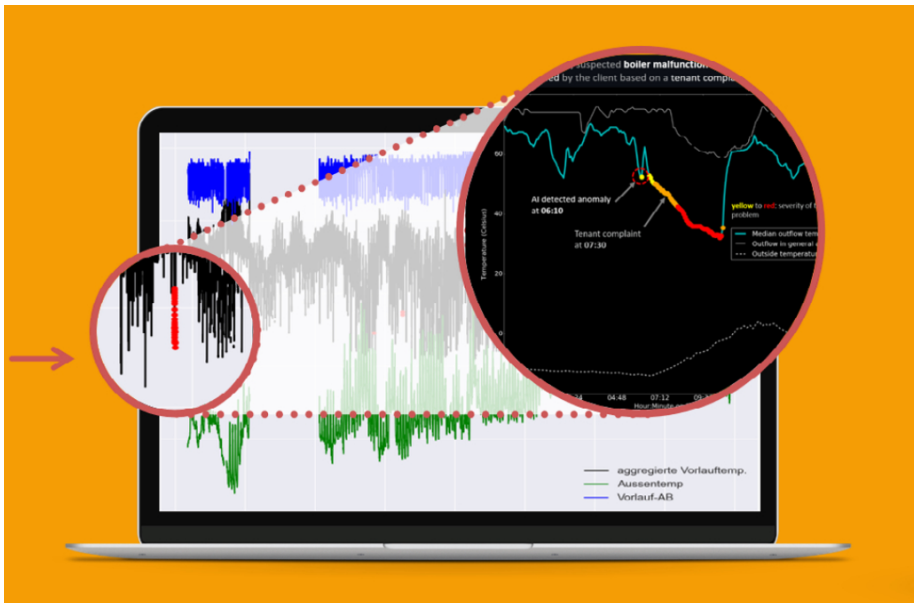
**Wir sichern
Werte.**

Versicherungsspezialist
der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

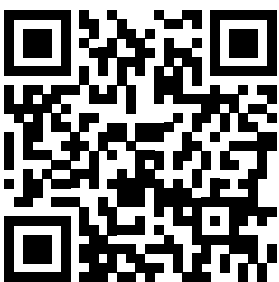
Ausgabe 20 | November 2021

Business Intelligence durch Data Science: Warum KI-gestützte Datenwissenschaft für die Immobilienbranche unverzichtbar ist



Informationen aus vielen Quellen zu Entscheidungswissen zu verdichten, ist für Wirtschaftsunternehmen seit jeher unverzichtbar. Mit der Datenexplosion der Gegenwart hat die Aufgabe allerdings eine neue Dimension erreicht. In Zeiten von Big Data ist Business Intelligence gefragt – also die systematische Analyse sprengter und oft inhomogener Daten aus Unternehmen, Markt und Wettbewerb. Was Business Intelligence von klassischen Marktanalysen unterscheidet, sind Menge und Qualität der einbezogenen Quellen sowie das hohe Potenzial, valide Vorhersagen zu treffen

Seite 4



AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

Gebäudesicherung und Bestandserhaltung – die Joseph-Stiftung setzt Drohnen ein, das spart Zeit und liefert Daten zur Schadensanalyse direkt aufs Tablet

Seit Mitte des Jahres setzt die Joseph-Stiftung bei der Gebäudesicherung und zur Bestandserhaltung auf eine Drohne. Rudolf Klieve, für Verkehrs- und Gebäudesicherung, hat die dafür notwendigen Prüfungen abgelegt und ist zum Fliegen verschiedener Drohnenklassen berechtigt.

Seite 20

Neue Pflicht ab 1. Januar: Wo schon fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen Mieter monatlich informiert werden – Wie? Hier ein Leitfaden

Der Leitfaden zeigt, wie die monatlichen Verbrauchsinformationen die gesetzlichen Anforderungen erfüllen und verständlich und motivierend aufbereitet werden können. Mehr Transparenz kann Mieter*innen dazu motivieren, sich energiesparend zu verhalten.

Seite 14

Sonstige Themen: CO₂-Emissionen senken, Energieeffizienz steigern und Kosten reduzieren – Software hilft beim CO₂-Monitoring - GSW Sigmaringen arbeitet schon damit // Mareon: 20 Jahre Erfolgsgeschichte für Immobilienunternehmen ebenso wie für Handwerker – und mit Vollgas in die Zukunft // Wohnbau GmbH Prenzlau: Mit dem Onlineservice Friedrich ist digitales Wohnen opaleicht // ...

Wohnungswirtschaft heute. digital

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 20 | November 2021



Editorial

20 Jahre Mareon und warum KI-gestützte Datenwissenschaft für die Immobilienwirtschaft so wichtig ist...

Seite 3

Business Intelligence durch Data Science

Warum KI-gestützte Datenwissenschaft für die Immobilienbranche unverzichtbar ist

Seite 4

Digitalisierung und

Wohnungsunternehmen Teil 3

Wohnbau GmbH Prenzlau - Digitales Wohnen ist mit dem Onlineservice Friedrich opaleicht und spart viel Briefpapier ein

Seite 7

Service-Portal

Mareon: 20 Jahre Erfolgsgeschichte für Immobilienunternehmen ebenso wie für Handwerker – und mit Vollgas in die Zukunft

Seite 10

Heizenergie-Verbrauchsinformationen

Neue Pflicht ab 1. Januar: Wo schon fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen Mieter monatlich informiert werden – Wie? Hier ein Leitfaden

Seite 14

Klimastrategie

CO₂-Emissionen senken, Energieeffizienz steigern und Kosten reduzieren – Software hilft beim CO₂-Monitoring - GSW Sigmaringen arbeitet schon damit

Seite 16

Vonovia Lehrwerkstatt Kamen

Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand: Schulungen in moderner und nachhaltiger Anlagentechnik

Seite 18

Verkehrs- und Gebäudesicherung

Gebäudesicherung und Bestandserhaltung – die Joseph-Stiftung setzt Drohnen ein, das spart Zeit und liefert Daten zur Schadensanalyse direkt aufs Tablet

Seite 20

Alles über ein Portal

Von der Wohnungssuche bis zum Auszug – 100 Prozent digital

Seite 23

Editorial

20 Jahre Mareon und warum KI-gestützte Datenwissenschaft für die Immobilienwirtschaft so wichtig ist...

Liebe Leserin, lieber Leser,

Wenn es um Digitalisierung geht, hören wir auch immer öfter: Diese oder jene Anwendung basiert auf KI, künstlicher Intelligenz. Vor 20 Jahren brachte Aareon das Service-Portal Mareon als webbasierte digitale Lösung an den Start. Internetanbindungen in der Wohnungswirtschaft waren 2001 noch überschaubar. Trotzdem vernetzte Mareon digital Immobilienunternehmen und Handwerker. Meldet ein Mieter einen tropfenden Wasserhahn, so laufen die Prozesse, wie Auftragserteilung, Beheben des Schadens, Rechnungsstellung automatisch ab und alles wird auch automatisch dokumentiert. MI füttert KI. Künstliche Intelligenz hilft menschlicher Intelligenz. Was damals mutig in den Markt gebracht wurde, ist heute eine Erfolgsgeschichte. In den Funktionen immer weiterentwickelt, verwaltete Mareon 2020 mehr als zwei Millionen Wohnungen, mehrere Tausend Handwerker arbeiteten dort über 30 Millionen Aufträge per Service-Portal transparent ab. Lesen Sie alles über Mareon ab Seite 10.

Was Mareon uns zeigt: Hat eine Anwendung Daten, kann sie sie transparent abarbeiten. Lasse ich es zu und gebe einer Anwendung Daten zu laufenden Prozessen. Zum Beispiel die Energieverbrauchsdaten einer Wohnung einschließlich der Steuerung des Heizsystems, so kann die Anwendung das Nutzungsverhalten des Mieters erahnen, aber auch das Heizsystem energiesparend steuern und präventiv Schäden an der Heizung vermeiden.

Warum KI-gestützte Datenwissenschaft für die Immobilienbranche unverzichtbar ist, lesen Sie ab Seite 4.

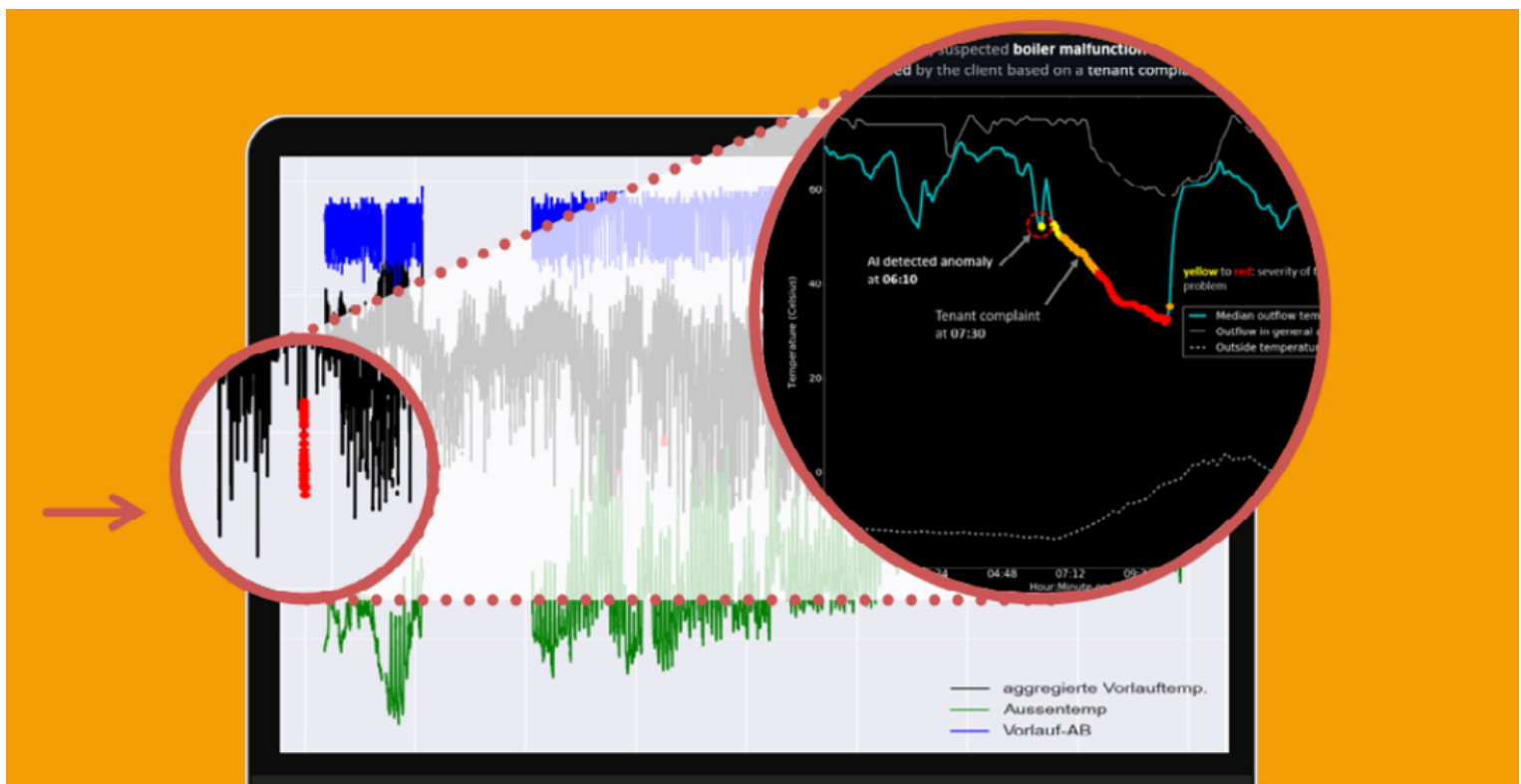
November 2021 - Wohnungswirtschaft-heute.digital mit vielen neuen Anregungen

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Business Intelligence durch Data Science Warum KI-gestützte Datenwissenschaft für die Immobilienbranche unverzichtbar ist

Kenntnisse und Informationen aus vielen Quellen zu Entscheidungswissen zu verdichten, ist für erfolgreiche Wirtschaftsunternehmen seit jeher unverzichtbar. Denn in jedem Markt gilt: Wissen schafft Vorsprung. Mit der Datenexplosion der Gegenwart hat die Aufgabe allerdings eine neue Dimension erreicht. In Zeiten von Big Data ist Business Intelligence gefragt – also die systematische Analyse versprengter und oft inhomogener Daten aus Unternehmen, Markt und Wettbewerb. Was Business Intelligence von klassischen Marktanalysen unterscheidet, sind Menge und Qualität der einbezogenen Quellen sowie das hohe Potenzial, valide Vorhersagen zu treffen – vor allem aber: das innovative IT-Instrumentarium, das zum Einsatz kommt.



PrediMa-Algorithmen erkennen eine konkrete Anomalie, die wenig später zu einer Störung führt. Grafik: Aareon

Was ist Data Science?

Für die Analyse komplexer Daten hat sich seit der Jahrtausendwende der Begriff Data Science etabliert – nicht von ungefähr zur selben Zeit wie der Begriff Business Intelligence. Data Science ist heute das Erfolgswerkzeug, um Wissen zu extrahieren, Handlungsempfehlungen abzuleiten und Entscheidungen zu untermauern. Doch es geht um weit mehr: Data Science kann Prozesse und Organisationen optimieren und automatisieren, verlässliche Prognosen treffen und so die gesamte Unternehmenssteuerung stützen.

Was einst mit Auswertungen relationaler Datenbanken begann, hat dabei eine andere Qualität erlangt. Mit einem einfachen Querverweis (Cross Referencing) von Tabelleneinträgen ist den riesigen Datenmengen nicht mehr beizukommen. Big Data verlangt Analysen, die sich maschinelles Lernen und künstliche Intelligenz (KI) zunutze machen. Damit haben selbstadaptive, lernfähige Algorithmen die alten Tabellen und Relationen abgelöst.

Entsprechend hoch sind die Anforderungen an einen Data Scientist: Er muss in Mathematik und Statistik so bewandert sein wie in State-of-the-Art-IT. Mehr noch: Data Science verlangt Branchenwissen (Domain Knowledge), also Einsichten in branchentypische und unternehmensspezifische Strukturen, Verfahren und Abläufe sowie in Märkte, um die richtigen Fragen zu stellen und Zwischenergebnisse korrekt zu interpretieren. Des Weiteren verlangt es Kommunikations- und Vermittlungstalent, um das generierte Wissen anschaulich und verständlich aufzubereiten und den Beteiligten auf allen Unternehmensebenen zu vermitteln.

Data Science für die Immobilienbranche

Versierte Data Scientists sind entsprechend dünn gesät. In der Immobilienbranche müssen sie zudem wertvolle Daten im ERP-System und in angebundenen Lösungen sowie Daten von Mietern, Gebäuden und Smart Devices identifizieren, organisieren, analysieren und zielgruppengerecht aufbereiten. Eine solche Orchestrierung ist durch einen Einzelnen kaum mehr zu leisten. Diese doppelte Problematik erschwert es bislang vielen Unternehmen, aus ihren Daten den Mehrwert zu schöpfen, der eigentlich möglich wäre.

Um für die Branche Anwendungsbereiche und Wertschöpfungspotenziale von Data Science zu erschließen, hat sich Aareon als Kompetenzzentrum aufgestellt. Im aktiven Austausch mit den Immobilienunternehmen wurden die derzeit größten Werthebel im Bereich Building Relationship Management identifiziert.

Beispiel vorausschauende Wartung

Ein Beispiel hierfür ist die neue Lösung PrediMa by Aareon zur vorausschauenden Wartung und Instandhaltung. Diese nutzt KI und Machine Learning, um eventuelle Ausfälle beispielsweise bei Heizungsanlagen oder Aufzügen durch das Orchestrieren von Daten zu erkennen und diesen vorzubeugen. Die vorausschauende Wartung basiert zum einen auf Daten, die über Sensoren von der Gebäudetechnik in Echtzeit erhoben werden. Zum anderen werden bereits vorliegende, historische Daten der Anlagen genutzt. Über spezielle Algorithmen werden die Daten zusammengeführt, analysiert und ausgewertet. So können Anomalien sichtbar werden, bevor es zu einem Ausfall kommt. Daraus resultierende Mängelmeldungen lassen sich mit der Lösung ebenso automatisieren wie die Folgeschritte – vom Reparaturauftrag an den Handwerker bis zur Information aller Beteiligten. Noch bevor ein Mieter ein Problem erkennen kann, kümmert sich PrediMa darum, es zu lösen. Das bedeutet, wo vorher der Mieter einen Schaden gemeldet und der Mitarbeiter diesen vor Ort geprüft und beauftragt hat, weiß PrediMa durch IoT-(Internet-of-Things-)Technologie und intelligente Datenverarbeitung, welche Aktionen und Empfehlungen auszuführen sind. Arbeitsaufträge samt genauer Beschreibung und Anlagendetails werden automatisch an Handwerker und Servicepartner übermittelt. Der Mieter erhält nur noch eine kurze Information über die Ausfallzeit und zum aktuellen Status – und er hat gleichzeitig das positive Gefühl: Mein Vermieter kümmert sich um wirklich alles!

Was wie Zukunftsmusik klingt, ist in Wahrheit schon in der realen Welt erprobt. In einer ersten Fallstudie waren die PrediMa-Algorithmen in der Lage, eine konkrete Anomalie aufzuspüren, die wenig später zu einer Störung führte – der Beweis, dass sich Ausfälle auf diesem Weg tatsächlich vorhersagen lassen.

Die Zukunft ist näher, als wir denken

CO₂-Reduktion, demografischer Wandel sowie neue Wohn-, Arbeits- und Lebenskonzepte zählen zu den großen Herausforderungen, die es für die Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren zu meistern gilt. Data Science verspricht dabei ein enormes Wertschöpfungspotenzial. Voraussetzung ist, dass neue Technologien für smarte Gebäude und Prozesse genutzt werden, um nachhaltig Mehrwerte zu generieren.

So können beispielsweise intelligente Datenanalysen für mehr Energieeffizienz sorgen. Um den Verbrauch zu senken, hat die Branche in den vergangenen Jahren hohe Beträge in Gebäude investiert. Signifikant reduziert hat das den Verbrauch aber noch nicht, weil es hier auch eines entsprechenden Bewusstseins seitens der Bewohner bedarf. Data Science könnte der Schlüssel sein, um den Anreiz für die Verbraucher zu erhöhen, ihr Verhalten zu ändern – nämlich dann, wenn sie über digitale Lösungen in Echtzeit Informationen erhal-

ten, wie sich ihre Gewohnheiten auf den Verbrauch und damit auf ihre Nebenkosten auswirken. Das Ergebnis wäre ein Mehrwert für alle: für das Immobilienunternehmen, seine Kunden und die ganze Gesellschaft.

Ein weiteres Beispiel sind intelligente Lösungen, die es erlauben, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu bleiben. In einer Zeit, in der sich der Pflegebedarf kaum mehr decken lässt, liegen auch hierin immense Potenziale für Unternehmen und Gesellschaft. Sensoren in der Wohnung können zum Beispiel dafür sorgen, dass kein Fenster ungewollt offen bleibt, sich die vergessene Herdplatte selbst abschaltet oder der Pflegedienst alarmiert wird, wenn die typischen Bewegungsmuster eines Bewohners ausbleiben. Auch die Vernetzung mit dem Gesundheitssystem, dessen Digitalisierung erst am Anfang steht, bietet vielfältige Chancen – und sei es nur eine Online-Sprechstunde mit dem Hausarzt, die den ein oder anderen persönlichen

Besuch in der Praxis erspart

Natürlich bietet sich Data Science auch als Instrument an, hybride Wohn- und Arbeitskonzepte – etwa durch die Buchung von Co-Working-Plätzen oder auch anderen Community-Räumen im Quartier – zu erleichtern, aus sich wandelnden Zahlungsmustern erwartbare Mieterinsolvenzen abzulesen oder über Preisniveauchecks frühzeitig Prognosen zu einer Kundenabwanderung zu treffen.

Die Liste ließe sich endlos weiterführen. Was letztlich Realität werden wird, entscheidet sich durch Kreativität und Innovationsfreude, mit denen sich die Branche den aktuellen und künftigen Herausforderungen stellt. Denn Pioniergeist und Digitalisierung gehören untrennbar zusammen. Die Digitalisierung hat riesige Datenmengen geschaffen, die auch weiterhin exponentiell zunehmen. Sie liefert aber auch die Instrumente, um diese Flut gewinnbringend zu filtern und zu kanalisieren sowie das gewonnene Wissen intelligent anzuwenden. Genau das macht Data Science in der Immobilienbranche zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor – und das bereits heute.

Stefanie Meik



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

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 ...](#)

Digitalisierung und Wohnungsunternehmen Teil 3 Wohnbau GmbH Prenzlau - Digitales Wohnen ist mit dem Onlineservice Friedrich opaleicht und spart viel Briefpapier ein

Der demografische Wandel begleitet Deutschland: Die Zahl der Menschen im jüngeren Alter sinkt, während die Zahl der älteren Menschen steigt. Laut statistischem Bundesamt ist jede zweite Person heute älter als 45 Jahre, jede fünfte älter als 66 Jahre. Hinzu kommt ein Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum, wie der Uckermark. Seit Jahren schrumpft die Einwohnerzahl der Kreisstadt Prenzlau. Eine Bevölkerungsanalyse für das Jahr 2030 schätzt, dass das Durchschnittsalter der Region von circa 47 Jahren auf 56 steigen wird. Keine leichten Voraussetzungen für die Wohnungswirtschaft und für die Wohnbau GmbH Prenzlau. Im 3. Teil der Reihe zeigt Geschäftsführer René Stüpmann, wie das Unternehmen auch in der Zukunft bezahlbare Mietpreise mit Hilfe der Digitalisierung sichern möchte.



Zettelwirtschaft Ade – der Onlineservice Friedrich stellt der Wohnbau-Mieterschaft alle Dokumente und den Schriftverkehr digital zur Verfügung.

Onlineservice bietet Vorteile für Mieterschaft

Am 21. Januar 2020 führte das kommunale Wohnungsunternehmen als erstes in der Uckermark ein digitales Mieterportal ein: den Onlineservice Friedrich. Dieser steht allen Mieterinnen und Mietern nach Registrierung über den Internetbrowser oder über eine App zur Verfügung. »Wir haben uns damals viele Gedanken gemacht, wie wir den Service für unsere Mieterschaft attraktiv machen. Zum einen sind hier natürlich die Vorteile aufzuzählen, die Friedrich bietet: Mieterinnen und Mieter können ihre Anliegen rund

um die Uhr an die Wohnbau richten, ganz bequem von der Couch aus. Die Zettelwirtschaft hat ein Ende. Alle wichtigen Dokumente, wie die Betriebskostenabrechnungen, aber auch der Schriftverkehr stehen digital zur Verfügung. Kontaktdaten und Bankverbindungen können mit wenigen Klicks hinterlegt oder geändert werden. Zusätzlich informieren wir über geplante Baumaßnahmen, Straßensperrungen oder auch über Veranstaltungstipps sowie sämtliche Neuigkeiten aus dem eigenen Wohngebiet oder der Stadt«, zählt der Geschäftsführer auf. Doch allein diese Vorteile reichten nicht, um Friedrich erfolgreich in der Mieterschaft zu etablieren.

Der älteren Mieterschaft müssen Ängste und Hemmnisse genommen werden

»Rund 40 % unserer Mieterschaft sind Rentner. Das heißt nicht unbedingt, dass diese für einen digitalen



Das digitale Wohnen ist bei der Wohnbau Prenzlau opaleicht. In persönlichen Gesprächen wird der Mieterschaft der zusätzliche Service vorgestellt. Mehr als 35 % sind bereits für den Onlineservice Friedrich angemeldet.

Service unempänglich sind. Aber bei vielen ist das technische Knowhow wesentlich weniger ausgeprägt als beispielsweise bei einem Zwanzigjährigen. Das mussten auch wir berücksichtigen.« Die Wohnbau Prenzlau hat dies mit einem kreativen Marketingkonzept gelöst. »Jede Mieterin, jeder Mieter hat seit vielen Jahren mit seiner Kundenbetreuerin eine persönliche Ansprechpartnerin im Unternehmen. Das gefällt und das wollten wir auch in der digitalen Welt übernehmen.« Der Online-Kundenbetreuer der Wohnbau-Mieterschaft heißt Friedrich. »Der Name passt, unser Kundenzentrum befindet sich in der Friedrichstraße«, stellt René Stüpmann fest. Doch nicht nur das: »Um vor allem der älteren Mieterschaft die Ängste und Hemmnisse vor dem neuen Service zu nehmen, haben wir Friedrich ein Gesicht gegeben.« In verschiedenen Erklärvideos, aber auch auf Flyern, erklärt Opa Friedrich mit Witz den Onlineservice der Wohnbau. »Getreu nach unserem Motto: Digitales Wohnen ist nicht nur kinder-, sondern opaleicht.«

Schlanke Arbeitsprozesse und Kosteneinsparungen mit hoher Registrierungsquote

Etwa 35 % der Mieterschaft der Wohnbau Prenzlau hat sich bereits für den Onlineservice angemeldet. »Unser Ziel ist es, bis 2025 die 75 % Marke zu knacken.« Erst dann profitiert das Wohnungsunternehmen so richtig von dem digitalen Angebot. »Über Friedrich erreicht die Mieterschaft uns in wenigen Sekunden, alle Anliegen werden digital erfasst, sind in unserem System dokumentiert und können hier schnellstmöglich bearbeitet werden. Das sichert uns kostensparende, schlanke Arbeitsprozesse. Reparaturaufträge beispielsweise müssen nicht mehr von der Kundenbetreuerin aufgenommen und an die Handwerker weitergereicht werden, sondern werden direkt durch unser Außendienstteam abgearbeitet.« Außerdem spare der Online-

service Ressourcen: »Bei der Betriebskostenabrechnung konnten wir in diesem Jahr bereits über 10.000 Blatt Papier und das Porto für über 1.000 Abrechnungen sparen. Mit jeder registrierten Mieterin bzw. jedem registrierten Mieter ergeben sich weitere Einsparungspotenziale.«

Auch die Mieterschaft profitiert von den schlanken Prozessen und den Kosteneinsparungen. »Mieteranliegen können dank Friedrich schneller, teilweise sogar automatisiert bearbeitet werden. Zudem wird es uns durch diese Kosteneinsparungen gelingen, die Mieten weiterhin auf einem bezahlbaren Niveau zu halten.« Doch wird der Service auch von der älteren Mieterschaft angenommen und genutzt? Die Rückmeldung vom Geschäftsführer lautet: Ja! »Unsere älteste angemeldete Mieterin ist über 80 Jahre alt. Unsere Kundenbetreuerinnen sprechen die Mieterschaft aktiv an, laden Sie persönlich ein, stellen den Service und die Funktionen vor der Registrierung vor. Die Mieterin, der Mieter kann nichts kaputt machen, es sind keinerlei versteckte Kosten enthalten und wir stehen natürlich telefonisch oder persönlich für sämtliche Fragen rund um den Onlineservice zur Verfügung. Wie unsere Mitarbeiterschaft muss auch die Mieterschaft für das neue System geschult werden, lernen damit umzugehen.«

Wohnungsabnahmen, Vermietungsprozess, Rechnungsdurchlauf – die Digitalisierung bietet unbegrenztes Potenzial

Der Onlineservice ist nicht der einzige digitale Berührungspunkt zur Mieterschaft. »Wohnungsabnahmen erfolgen bei uns beispielsweise mithilfe eines Tablets. Die hier enthaltene Checkliste wird abgearbeitet, digital von Mitarbeiter und Mieterschaft unterzeichnet und per E-Mail an die Mieterin bzw. den Mieter sowie die Versorger gesendet.« Keine Zettel, keine Nachbearbeitung mehr – alles passiert an Ort und Stelle. Auch den Vermietungsprozess möchte das kommunale Unternehmen zukünftig weiter digitalisieren. »Mit Relaunch unserer Website haben wir den Interessentenbogen nun digital als Kontaktformular abgebildet. Die hier eingetragenen Daten werden direkt in unser System übernommen. Exposés werden schon seit vielen Jahren vorrangig per E-Mail versendet. Zudem überlegen wir, wie wir die Wohnungssuche in den Onlineservice integrieren können.« Relativ neu ist für die Wohnbau auch der digitale Rechnungsdurchlauf. »Wir sind dabei Schnittstellen einzurichten, beispielsweise mit der Stadtwerke Prenzlau GmbH. Ziel ist es, dass Rechnungen zukünftig automatisch bei uns im System erfasst werden. Bei vorbelegten Preisen auch automatisiert geprüft und bezahlt werden. Auch das verschnellert die Arbeitsprozesse, was am Ende unserer Mieterschaft durch Kosteneinsparungen und eine schnelle Bearbeitung der Anliegen zugutekommt.«

Jenny Busse

Lesen Sie auch:

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

**Teil 1 unserer Serie
Wohnbau Prenzlau**

[30 Jahre Wohnbau Prenzlau – kommunal statt privatisiert – 10 Jahre im digitalen Umbau – Die Erfolgsgeschichte erzählt Wohnbau- Chef René Stüpmann - Wohnungswirtschaft-heute](#)

Teil 2

[Wohnbau-Prenzlau-Digitalisierung-Team.pdf \(wohnungswirtschaft-heute.de\)](#)



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Service-Portal

Mareon: 20 Jahre Erfolgsgeschichte für Immobilienunternehmen ebenso wie für Handwerker – und mit Vollgas in die Zukunft

Maler-, Elektro-, Fliesenlegerarbeiten und vieles mehr: Die Liste der im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu erbringenden Dienstleistungen in Gebäuden und Objekten ist lang. Entsprechend hoch ist der Verwaltungsaufwand – für Immobilienunternehmen ebenso wie für Handwerker. Mit digitalen Prozessen leistet das Service-Portal Mareon hier seit 20 Jahren wertvolle Unterstützung und wird stetig zukunftsorientiert weiterentwickelt.



[Mareon - 20 Jahre Pioniergeist](#)

Doch zunächst ein Blick auf die Zeit der Markteinführung von Mareon. 2001 war vieles anders als heute: Die Digitalisierung steckte noch in den Kinderschuhen und Menschen mit Handy waren auf den Straßen deutlich in der Unterzahl – vom Smartphone ganz zu schweigen. Auch die Zeit von Facebook und Co. sollte erst noch kommen. Umso innovativer war die Pionierleistung von Mareon, mit der das Unternehmen vor genau 20 Jahren das Service-Portal Mareon als webbasierte digitale Lösung an den Start brachte und damit die Immobilienbranche nachhaltig veränderte.

Schneller, schlanker, transparenter

Die Vorteile von Mareon sind vielfältig: Das Service-Portal vernetzt Immobilienunternehmen und Handwerker sowie weitere Dienstleister digital miteinander. So laufen Routineaufgaben im Rahmen der Auftragserteilung und des Rechnungsprozesses standardisiert und automatisiert ab. Das spart auf beiden Seiten Zeit und Geld – und ist zudem nachhaltig, da der Papierverbrauch reduziert wird. Des Weiteren erhöht Mareon Transparenz und Qualität des gesamten Abwicklungsprozesses.

Daher verwundert es nicht, dass das Service-Portal bereits vier Jahre nach der Einführung die Marke von

einer Million Aufträge geknackt hatte. Heute werden mehr als zwei Millionen Wohnungen mit Mareon verwaltet, mehrere Tausend Handwerker und Dienstleister nutzen die Software und die Zahl der insgesamt bislang bearbeiteten Aufträge kletterte in 2020 auf über 30 Millionen. „Wir sind stolz, dass wir bereits vor 20 Jahren eine derart innovative Lösung auf den Markt gebracht haben“, sagt Alf Tomalla, Geschäftsführer bei Aareon Deutschland. „Schon damals, als die Nutzung des Internets noch nicht so selbstverständlich war wie heute, war für Aareon eine kundenzentrierte Entwicklung wichtig. Das hat den Erfolg des Produkts ausgemacht.“



Feedback und Anregungen der Kunden fließen regelmäßig in neue Features von Mareon mit ein, sagt Ulrike Gilfrich Foto: Aareon

Das Ohr immer dicht am Kunden

Der Pioniergeist bei den Aareon-Mitarbeitern ist bis heute unverändert hoch. „Mareon war so etwas wie der Auftakt der digitalen Transformation bei Aareon“, sagt Ulrike Gilfrich, Teamleiterin Group Digital Development und Mareon-Expertin der ersten Stunde. „Schon damals haben wir unsere Kunden in den Entwicklungsprozess miteinbezogen.“ Seit jeher arbeitet Aareon eng mit der Branche zusammen. Feedback und Anregungen der Kunden fließen regelmäßig in neue Features von Mareon mit ein. Zunächst waren das beispielsweise die Versicherungskopplung für BauSecura-Kunden sowie die elektronische Archivierung. Später folgten die Anbindung an das digitale Zugangssystem KIWI sowie die Möglichkeit, Mareon auch ohne ERP-System einzusetzen. Schon seit einigen Jahren rechnet Aareon rein digital ab und Mareon-Rechnungen gibt es inzwischen auch im ZUGFeRD-Format.

„Wir nutzen Mareon bereits seit Herbst 2002“, sagt Michael Reichel, Vorstand der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG. „Damals war es sicherlich nicht selbstverständlich, schon papierlos zu arbeiten.“ Die Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland sah sich in dieser Zeit mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Dazu zählte vor allem der hohe Leerstand. „Deshalb mussten wir schauen, in welchen Bereichen wir uns effizienter aufstellen können. Mit Mareon konnten wir den Kollegen viel Zeit bei der Bearbeitung der hohen Zahl an kleineren Rechnungen ersparen.“

Die Handwerker erhielten ebenfalls immer wieder innovative Features: Schon seit 2011 können sie über die Mobile Web-App ihre Aufträge von unterwegs managen. Auf dem Smartphone und Tablet sehen sie direkt neu erteilte Aufträge, können sie bearbeiten und bei Bedarf Fotos hochladen. Die Mieter wiederum können auf dem Tablet den digitalen Stundenzettel der Handwerker unterschreiben und die geleistete Arbeit so umgehend bestätigen. Um Datenschutz und -sicherheit zu gewährleisten, werden alle Daten im mehrfach zertifizierten Hochleistungsrechenzentrum von Aareon verarbeitet.



„Der beste Gradmesser sind unsere Mitarbeiter. Diese sind sehr zufrieden, nutzen Mareon gerne und freuen sich über die Arbeitserleichterung. Das Portal läuft zuverlässig und stabil – und hat sich bei uns über Jahre bewährt,“ sagte Michael Reichel, Vorstand der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG. Foto: [EWG-Dresden](#)

Saubere Dokumentation, enorme Zeitersparnis

Aus Kundensicht ist vor allem das Einsparpotenzial elementar – sowohl finanziell wie auch zeitlich: „Durch Mareon benötigen unsere Buchhaltung, aber auch die Handwerker für die Aufträge und die Rechnungsstellung und -bearbeitung nur noch etwa die Hälfte der Zeit“, sagt Silvia Pfeffer, Leitung Immobilienverwaltung und Prokuristin von Eckert Immobilien. Das Unternehmen mit Sitz in Regenstauf nutzt erst seit Sommer 2020 Mareon.



„Durch Mareon benötigen unsere Buchhaltung, aber auch die Handwerker für die Aufträge und die Rechnungsstellung und -bearbeitung nur noch etwa die Hälfte der Zeit,“ lobt Silvia Pfeffer, Prokuristin Eckert Immobilien

„Durch Mareon benötigen unsere Buchhaltung, aber auch die Handwerker für die Aufträge und die Rechnungsstellung und -bearbeitung nur noch etwa die Hälfte der Zeit,“ lobt Silvia Pfeffer, Prokuristin Eckert Immobilien

Die Gründe für die Einführung waren aber ähnlich gelagert wie bei anderen Kunden: „Bei uns arbeiten ca. 90 Handwerker in mehr als zehn verschiedenen Gewerken. Hier den Überblick zu bewahren und alles sauber dokumentiert zu bekommen, war schon sehr herausfordernd“, so Silvia Pfeffer. Nachdem zunächst nur die Kollegen aus der Buchhaltung von der Neuerung überzeugt waren, seien inzwischen alle begeistert – auch die Handwerker. In Kürze soll das Portfolio von derzeit 1.000 Einheiten, die an Mareon angebunden sind, deutlich erweitert werden.

„Durch Mareon benötigen unsere Buchhaltung, aber auch die Handwerker für die Aufträge und die Rechnungsstellung und -bearbeitung nur noch etwa die Hälfte der Zeit,“ lobt Silvia Pfeffer, Prokuristin Eckert Immobilien

Verbesserungspotenziale erkennen dank Mareon

Die GEWOBA AG aus Bremen hat Mareon bereits im Jahr 2013 eingeführt und damit den vorher sehr aufwendigen Prozess von der Beauftragung bis zur Abrechnung digitalisiert. Seither warten die Handwerker teilweise keine 24 Stunden auf ihre Bezahlung. „Durch den Einsatz von Mareon ist der gesamte Instandhaltungsprozess – von der Beauftragung bis zur Abrechnung – deutlich schneller und transparenter geworden. Die Detailinformationen zu Einheitspreisen und Leistungspositionen, die wir durch Mareon erhalten, ermöglichen uns zudem eine wesentlich bessere Budgetkontrolle und -steuerung.“ Inzwischen wickelt die GEWOBA über 90 Prozent des jährlichen Auftragsvolumens in der ungeplanten Instandhaltung über Mareon ab – insgesamt ca. 75.000 Aufträge.

Vorreiter in Sachen Vernetzung



„Mit Mareon wurde der Grundstein für den Aufbau des digitalen Ökosystems Aareon Smart World gelegt,“ meint Alf Tomalla. Fotografien: Angelika Stehle, Wiesbaden

der Meldung des Schadens, auch durch Mieter oder Gebäudesensoren, über die Beauftragung und Terminabstimmung mit dem Handwerker bis hin zur Rechnungsstellung.“

Doch auch mit Blick auf die weitere Entwicklung des gesamten Angebotsportfolios leistete Aareon mit dem Service-Portal Pionierarbeit: Mit der Integration von Mareon als erster digitaler Lösung in ein Aareon-ERP-System hatte das IT-Unternehmen den Grundstein für den Aufbau des digitalen Ökosystems Aareon Smart World gelegt.

„Heute geht es um mehr als nur die Vernetzung von Immobilienunternehmen und Handwerkern“, betont Alf Tomalla. Mieter und technische Anlagen in Gebäuden würden ebenfalls integriert. „Damit automatisieren wir den gesamten Instandhaltungsprozess: von

Mit Vollgas in die Zukunft

Das Service-Portal wird kontinuierlich zukunftsweisend weiterentwickelt. Die Aareon-Experten arbeiten gemeinsam mit Kunden an neuen Features, um die Branche bei ihren vielfältigen Herausforderungen im digitalen Zeitalter zu unterstützen. Beispielsweise sollen Pflege und Qualität der stetig wachsenden Datenmenge durch smarte Tools weiter verbessert werden. Zudem befindet sich aktuell eine Lösung in der Pilotphase, bei der Dienstleister sich bei entsprechender Vereinbarung mit dem Auftraggeber selbst beauftragen können.

Stefanie Meik

Heizenergie-Verbrauchsinformationen

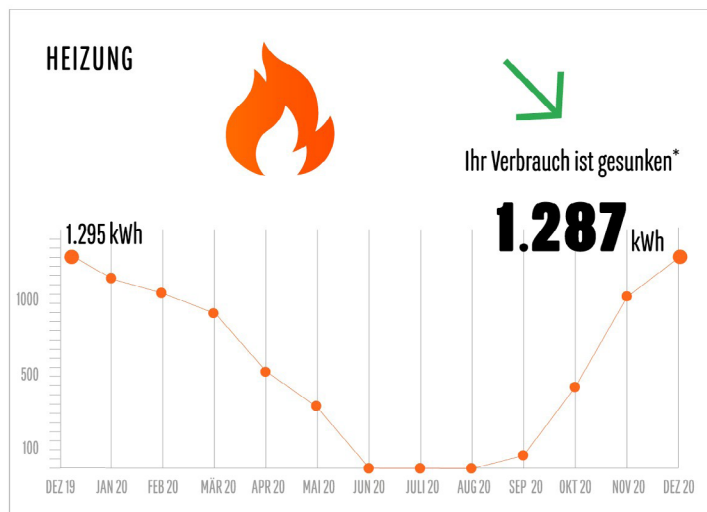
Neue Pflicht ab 1. Januar: Wo schon fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen Mieter monatlich informiert werden – Wie? Hier ein Leitfaden

Ab dem 01.01.2022 müssen Gebäudeeigentümer alle Mieter*innen, bei denen bereits fernablesbare Messgeräte installiert sind, monatlich über ihren Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser informieren. Wie solche Informationen so gestaltet werden können, dass sie rechtssicher und gut verständlich sind und zum Energiesparen motivieren, zeigt ein Leitfaden des Umweltbundesamtes (UBA).

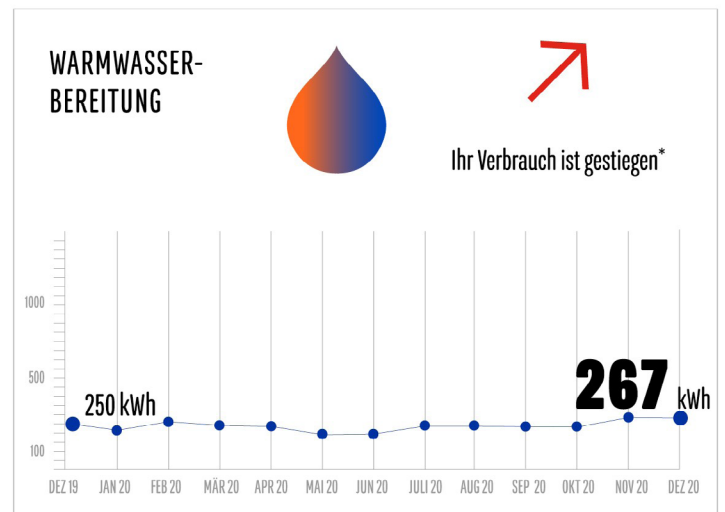
IHRE HEIZINFO DEZEMBER 2020

Liegenschaft 11-111-1111/1-0001/0
Name Mustermeier
Abrechnungszeitpunkt 31.12.2020
Abrechnungszeitraum 01.12.2020 - 31.12.2020

Absender und Logo



*im Vergleich zum selben Monat im Vorjahr. Der Dezember 2019 war 5% kälter.



*im Vergleich zum selben Monat im Vorjahr.

GESAMTVERBRAUCH HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

1.554 kWh

Den Abschlussbericht Verständliche monatliche Heizinformation als Schlüssel zur Verbrauchsreduktion - Leitfaden für Messdienstleister, Wohnungswirtschaft und Verbraucher:innen hier zum Download. Klicken Sie einfach auf die Grafik und der Leitfaden öffnet sich als PDF

Wichtig ist der Vergleich zum Vormonat

Die Pflicht, monatliche Informationen zum Energieverbrauch für Heizen und Warmwasser bereitzustellen, stammt aus der EU-Energieeffizienzrichtlinie, die im November 2021 durch eine Novelle der Heizkostenverordnung in Deutschland umgesetzt wurde. Da bis Ende 2026 bei allen Mieter*innen fernablesbare Messgeräte nachzurüsten sind, wird die Pflicht ab dem 01.01.2027 für alle Mietverhältnisse in Deutschland gelten. Angegeben werden müssen etwa der tatsächliche Verbrauch und die Kosten, ein Vergleich zum vergangenen Monat und zum Vorjahresmonat sowie ein Vergleich mit dem durchschnittlichen Verbrauch vergleichbarer

Haushalte. Des Weiteren müssen der eingesetzte Energieträger und die jährlichen Treibhausgasemissionen angegeben werden. Zudem muss die Verbrauchsinformation Kontaktangaben zu Beratungsstellen enthalten, die zum Energiesparen beraten.

Verständlich und motivierend aufbereitet

Der neue Leitfaden zur Gestaltung dieser Verbrauchsinformationen kann Messdienstleistern, die solche Heizkosteninformationen als Dienstleistung anbieten, als Richtschnur für ihre Produkte dienen. Gebäudeeigentümer*innen können die Gestaltungsprinzipien für die Ausschreibung dieser Dienstleistung nutzen. Der Leitfaden zeigt, wie die monatlichen Verbrauchsinformationen die gesetzlichen Anforderungen erfüllen und klar, verständlich und motivierend aufbereitet werden können. Verschiedene Darstellungsmöglichkeiten wurden während der Erstellung des Leitfadens von Verbraucher*innen auf ihre Verständlichkeit bewertet, Verbesserungsvorschläge konnten in den Leitfaden einfließen.

CO2 - Vermieter profitieren auch wenn Mieter sparen

Mehr Transparenz über den eigenen monatlichen Energieverbrauch und über die Kosten für Heizen und Warmwasser kann Mieter*innen dazu motivieren, sich energiesparend zu verhalten. Sollte der CO2-Preis für fossile Brennstoffe – wie aktuell in der Politik diskutiert – anteilig auf Mieter*innen und Vermieter*innen aufgeteilt werden, profitieren auch Vermieter*innen unmittelbar selbst vom energiesparenden Verhalten ihrer Mieter*innen. Mieter*innen wiederum können Ihren Vermieter auf den Leitfaden als gutes Beispiel für ein verständliches Informationsangebot zum Thema Heizen und Warmwasser verweisen.

Laura Schoen



DESWOS

[Projekte](#) [Über uns](#) [Helfen](#) [Kontakt](#) [Spenden](#)



jetzt spenden

Klimastrategie

CO₂-Emissionen senken, Energieeffizienz steigern und Kosten reduzieren – Software hilft beim CO₂-Monitoring – GSW Sigmaringen arbeitet schon damit

Das Software- und Dienstleistungsunternehmen wowiconsult aus Mülhausen bei Stuttgart hat mit mevivoECO ein Programm entwickelt, mit welchem ein detailliertes CO₂-Monitoring von Gebäuden möglich ist und gebäudespezifische Energieeffizienzpotenziale ableitbar sind. So lassen sich CO₂-Emissionen reduzieren und Kosten senken. Nach einer gemeinsamen Entwicklungsphase mit der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Sigmaringen ging das Programm nun in den Rollout.



Ein genaues Monitoring der Verbräuche und der bauphysikalischen Eigenschaften des Bestands durchzuführen ist wichtig. Foto: wowiconsult

Klimaschutz ist keine freiwillige Leistung mehr

“Mit mevivoECO liefern wir einen kleinen, aber wesentlichen Beitrag dazu, dass die Wohnungswirtschaft ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur CO₂-Reduktion nachkommen kann”, erklärt Dr. Waldemar Müller. Der wowiconsult-Geschäftsführer verweist auf das von der Politik vorgegebene Ziel der 65-prozentigen CO₂-Reduktion bis 2030 und der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. So steige der Preis pro Tonne ausgestoßenem CO₂ bis 2025 auf 55 Euro pro Tonne und ab 2026 stetig weiter. “Klimaschutz ist keine freiwillige Leistung mehr, sondern eine staatliche und europäische Mindestanforderung, die teuer werden kann”, betont auch wowiconsult Geschäftsführer Oliver Häcker. Künftig müssten Umweltkennzahlen in Emissionsreportings dargestellt werden.

Basis für eine nachhaltige Klimastrategie

“Um die Klimaschutzgesetze einzuhalten und vor allem die Kosten im Blick zu haben, ist es für die Wohnungsunternehmen wichtig, ein genaues Monitoring der Verbräuche und bauphysikalischen Eigenschaften des Bestands durchzuführen. Die Auswertung der Daten liefert die Basis für eine nachhaltige Klimastrategie”, so Häcker weiter. Mit Hilfe von mevivoECO könnten beispielsweise Synergieeffekte bei der Bestandstechnik erzielt und realisierbare Sanierungsfahrpläne entwickelt werden. Eine ganzheitliche Perspektive seitens verschiedener Fachbereiche sei ebenfalls möglich. Durch die Mandantenfähigkeit sei jeder Unternehmensbereich vollständig abbildbar.

Mit dem CO₂-Monitoring durch mevivoECO werden valide Daten erzeugt. Diese dokumentieren, was, wo und wann saniert werden sollte und auch, wie sich dadurch der CO₂-Ausstoß verändert. mevivoECO berücksichtigt auch staatliche Fördermöglichkeiten und zeigt die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen auf.

Im Gebäudesektor besteht insgesamt ein sehr großes Einsparpotenzial. Er ist für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. “Ziel der Gebäude- und Wohnungswirtschaft muss eine Modernisierung und nachhaltige Bewirtschaftung sein”, so die beiden Geschäftsführer Dr. Waldemar Müller und Oliver Häcker. Neben der Software bietet wowiconsult selbstverständlich eine umfassende und auf das jeweilige Unternehmen zugeschnittene Energieberatung. Auf Wunsch können auch Energieausweise ausgestellt werden.

Sabine Wächter

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 Privatfilmen von 1928 bis in die 1990er Jahre.

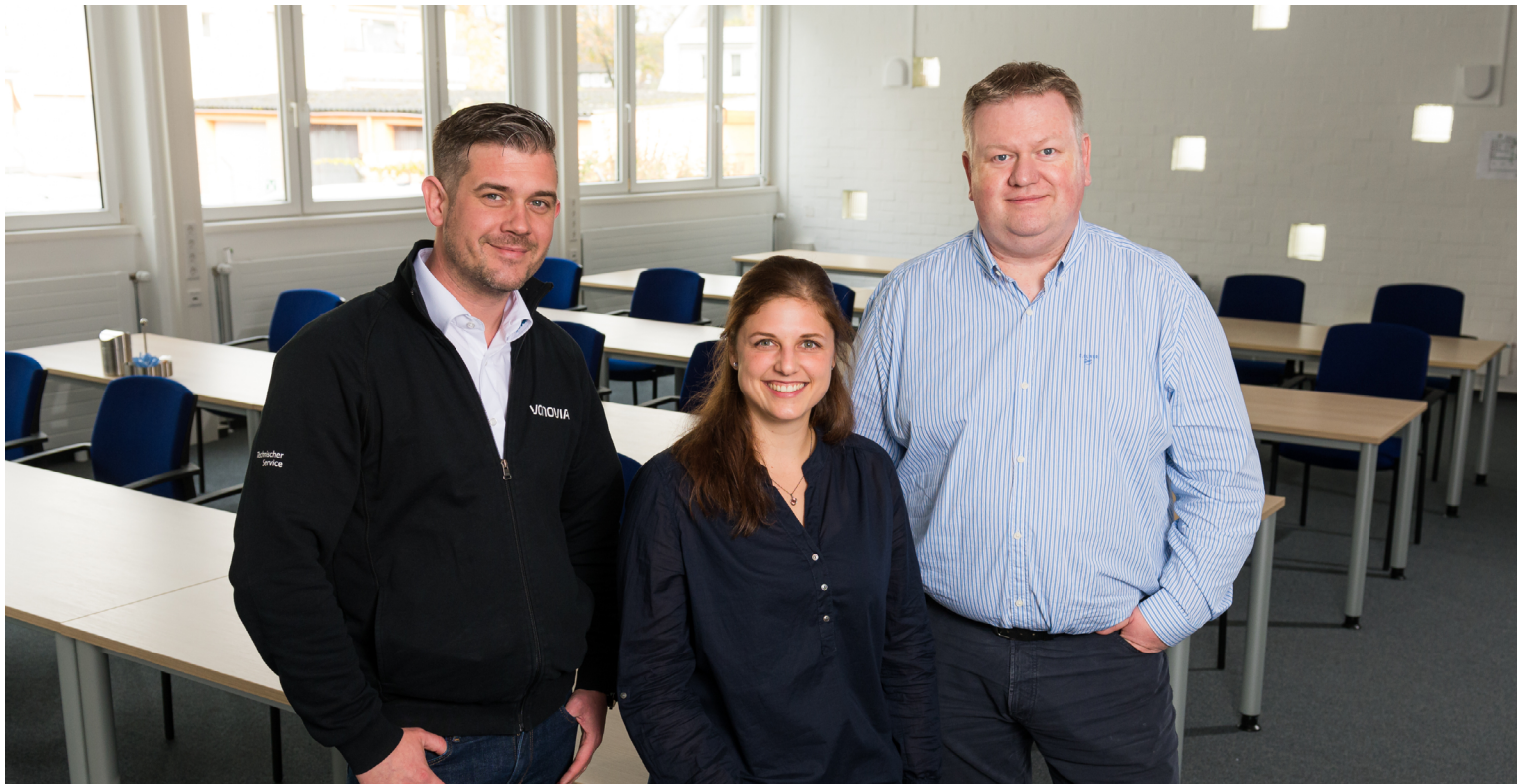
94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



Vonovia Lehrwerkstatt Kamen Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand: Schulungen in moderner und nachhaltiger Anlagentechnik

Rund 30 Prozent der deutschlandweiten CO₂-Emissionen gehen auf das Konto von Immobilien. Deshalb unterstützt das Wohnungsunternehmen Vonovia die Klimaschutzziele der Bundesregierung und will seinen Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral entwickeln. Gelingen soll das durch Wärmedämmung und hocheffiziente Heizungssysteme – oder besser gesagt durch energetische Sanierung. So arbeitet Vonovia an der Erforschung, aber auch an der Vermittlung neuer Lösungen für Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand.



Kai Balster, Julia Schaub und Stefan Kirchhoff (v.l.n.r.) bilden das Leitungsteam des Vonovia Schulungszentrums in Kamen. Das Bild ist 2019 vor Beginn der Corona-Pandemie entstanden. Foto: Vonovia / Bierwald

Lehrgänge in energieeffizienter Anlagentechnik

Um das Wissen sowohl der Auszubildenden als auch der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter technisch auf dem neuesten Stand zu halten, betreibt die Vonovia Modernisierungs GmbH seit 2018 eine betriebseigene Lehrwerkstatt in Kamen, in der Auszubildende aus dem handwerklichen Bereich der Anlagenmechanik eine regelmäßige, erweiterte Ausbildung durchlaufen. Zu dem Schulungszentrum gehört auch ein umfangreiches Bildungsangebot für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Technischen Service. Angeboten werden beispielsweise Weiterbildungen mit Schwerpunkt Sanitär- und Heizungstechnik.

Der Teamleiter der Vonovia Lehrwerkstatt für Technischen Gebäudeausrüstung (TGA), Stefan Kirchhoff, erklärt die Besonderheit: „Ob Brennstoffzelle, Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen oder Solarthermie,

wir schauen uns die Anlagen ganz genau vor Ort im Lehrgang an. Wir besprechen die handwerklichen Aspekte der Anlagen, die Regelungstechnik sowie den praktischen Einsatz. Dadurch, dass wir alle Anlagen vor Ort auch in Betrieb haben, zeichnen sich die Lehrgänge durch einen hohen Praxisanteil aus.“

Das Besondere: Die Lehrwerkstatt steht nicht nur Auszubildenden der Anlagentechnik sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Modernisierungs GmbH offen. Auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus anderen Bereichen, wie z.B. dem Vertrieb, können sich hier weiterbilden. „Das kann hilfreich sein für das Verständnis für Kosten oder die Notwendigkeit eines Einsatzes neuer Technologien“, berichtet Kirchhoff.



Die Montagewerkstatt für Technischen Gebäudeausrüstung bietet viel Platz für Lehrgänge.
Bildnachweis: Vonovia / Bierwald

Kompetenzcenter fordert zugeschnittene Lösungen

Michael Bölter, Abteilungsleiter der Technischen Gebäudeausrüstung, hatte die Idee einer technisch ausgerichteten Lehranstalt. Mit dem Eintritt von Stefan Kirchhoff 2018, als Leiter der Lehrwerkstatt, wurde die Idee in die Realität umgesetzt. Vor seiner Tätigkeit bei Vonovia gab Kirchhoff bereits Lehrgänge bei einem Anlagenhersteller. Er ist nicht nur mit der Technik vertraut, sondern kennt auch die passenden Ansprechpartner, wenn es um maßgeschneiderte Lösungen für energetische Modernisierungen beim Wohnungsunternehmen geht. „Unsere Aufgabe ist es nicht nur fortzubilden, sondern auch die Augen und Ohren für neue Technologien und Anlagen offen zu halten. Dafür geht die Vonovia Modernisierungs GmbH auch auf Hersteller zu und sucht nach den ressourcenschonendsten Lösungen für unsere Modernisierungsprojekte.“ Dabei ist das Team nicht nur auf der Suche nach regenerativen Anlagentechniken, sondern beschäftigt sich auch mit dem Thema Digitalisierung, beispielsweise im Rahmen der Fernüberwachung. Hier bleibt Kirchhoff am Ball, wenn es darum geht, Neuigkeiten am Markt zu entdecken.

Digitale Weiterbildung während der Pandemie

Durch Corona wurde auch die Digitalisierung der Lehrgänge in Kamen weiter vorangetrieben. Ganz nach dem Motto: „Stillstand ist Rückschritt“ haben sich die Lehrwerkstatt und das technische Kolleg Kamen darauf eingestellt, die Seminarteilnehmerinnen und -teilnehmer trotz Pandemie erreichen zu können. Daher gehören nun auch Webinare zum festen Bestandteil des Seminarangebots.

Natürlich kann ein Präsenzseminar für die Gebäudetechnik nicht durch ein Webinar ersetzt werden. Dennoch sollen die Online-Angebote die Kolleginnen und Kollegen bei der Bewältigung der gestiegenen und neuen Anforderungen im Bereich der Modernisierung und des Neubaus unterstützen.

Bettina Benner

Verkehrs- und Gebäudesicherung

Gebäudesicherung und Bestandserhaltung – die Joseph-Stiftung setzt Drohnen ein, das spart Zeit und liefert Daten zur Schadensanalyse direkt aufs Tablet

Seit Mitte des Jahres setzt die Joseph-Stiftung bei der Gebäudesicherung und zur Bestandserhaltung auf eine Drohne. Rudolf Klieve, bei der Joseph-Stiftung verantwortlich für Verkehrs- und Gebäudesicherung, hat die dafür notwendigen Prüfungen abgelegt und ist zum Fliegen verschiedener Drohnenklassen berechtigt. Der erste Flug fand Mitte Juli in einer Wohnanlage am Zwinger in Bamberg statt.



Wer eine Drohne steuern bzw. fliegen möchte, benötigt einen Führerschein. www.joseph-stiftung.de

Bevor die Drohne starten kann, muss Rudolf Klieve noch ein letztes Mal die verschiedenen Dokumente auf seinem Tablet durchgehen. Sind alle Genehmigungen vorhanden? Wurden die Anwohner informiert? Ist niemand in der Nähe? Wie ist die Wetterlage? Diese und zahlreiche weitere Fragen gilt es vor dem Start einer Drohne zur Begutachtung von Gebäuden zu beantworten. Nachdem in einer Wohnanlage der Joseph-Stiftung am Zwinger im Bamberger Haingebiet mehrere Anwohner von sich lösenden und herabfallenden

Dachziegeln berichtigten und sich Dachziegel im Innenhof der Anlage fanden, hat Klieve einen Drohnenflug vorbereitet und ist nun vor Ort.

Drohneinsatz zur Gefährdungsbeurteilung und Bestandserhaltung

„Jedes Bauteil unterliegt eines natürlichen Alterungsprozesses. Beispielsweise können Beschädigungen an Dachziegeln dazu führen, dass Regenwasser in die Dachböden oder Geschosse eindringt“, erklärt Rudolf Klieve während er zwei gelbe Warnschilder mit dem Aufdruck „Vorsicht Drohnenflug“ aufstellt. „Haben sich Dachziegel gelockert, besteht die Gefahr des Herabfallens. Damit wir als Vermieter diese Beschädigungen und Gefahren für unsere Mieterinnen und Mieter minimieren, setzt die Joseph-Stiftung zusätzlich zu den regelmäßigen Prüfungen eine Drohne ein“, fährt Klieve fort und macht sein Fluggerät vor der Wohnanlage startklar.



Vor dem Drohnenstart müssen auch noch behördliche Genehmigungen eingeholt werden und natürlich müssen die Mieter informiert werden. www.joseph-stiftung.de

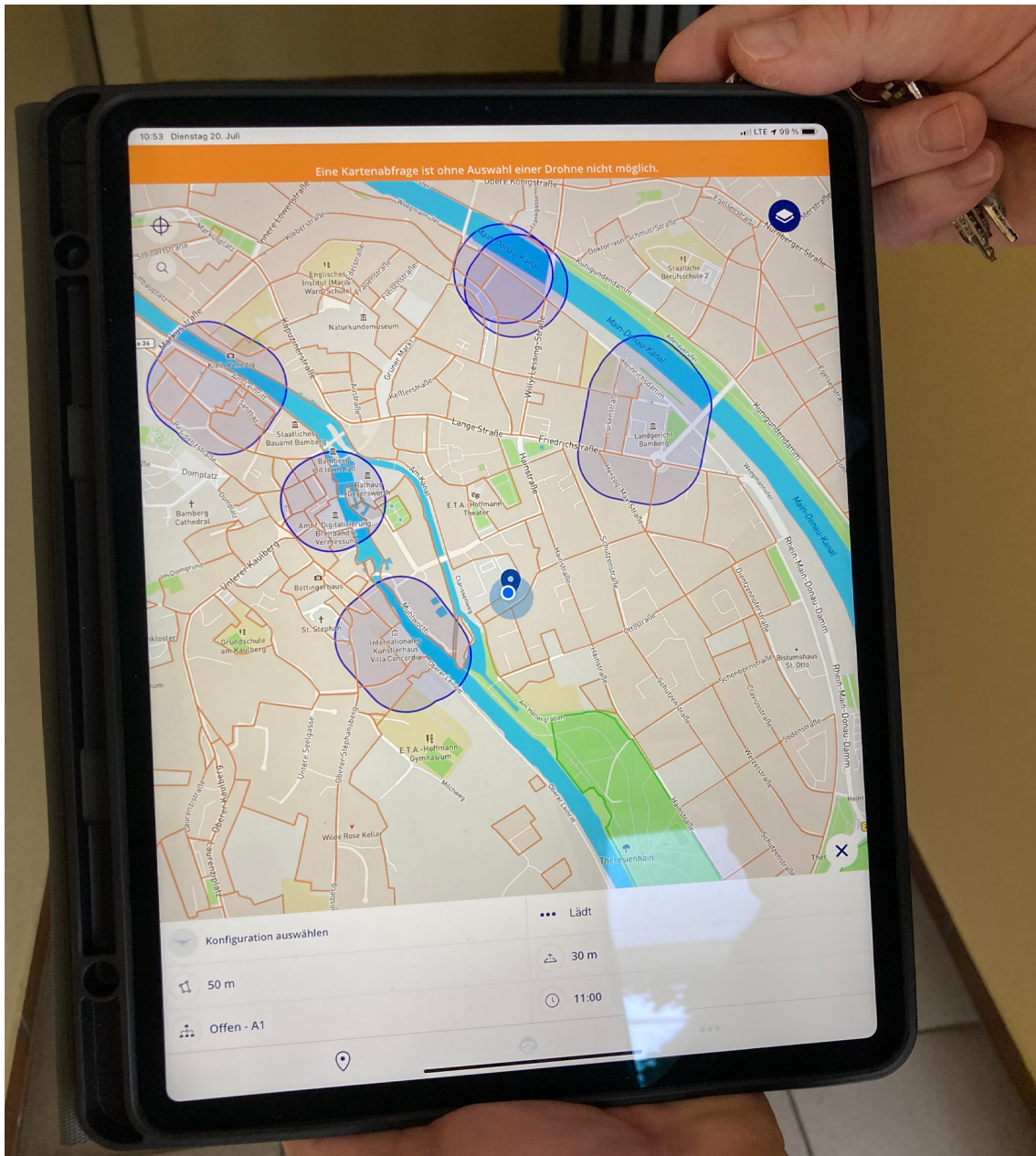
Schritte im Vorfeld des Drohneinsatzes

Bevor er im Juli seinen ersten Flug absolvieren konnte, hat die Fachkraft für Verkehrs- und Gebäudesicherung einen zweifach geprüften Drohnenführerschein abgelegt. Erst durch den Führerschein ist er berechtigt, die Drohne zur Gefährdungsbeurteilung an Gebäuden einzusetzen. „Vor dem heutigen Einsatz der Drohne mussten alle behördlichen Genehmigungen eingeholt werden, die von Kommune zu Kommune unterschiedlich sind. Alle Mieter und Mieterinnen der Wohnanlage und das Straßenaufsichtsamt mussten im Vorfeld per Aushang informiert werden“, beschreibt Rudolf Klieve die Vorbereitung eines Drohneinsatzes. Zudem seien vorab datenschutzrechtliche Bestimmungen mit dem Datenschutzbeauftragten der Joseph-Stiftung abgeklärt wurden, erläutert Klieve weiter.

Drohne lohnt sich

Trotz dieser aufwendigen Vorbereitung lohnt sich der Drohneinsatz im Vergleich zu konventionellen Methoden der Gebäudebegutachtung. Mit einer Drohne könne schnell ein ganzes Quartier überflogen werden oder auch unzugängliche Orte begutachtet werden. „Die Drohne ist eine sinnvolle und effektive Ergänzung zu etablierten Methoden der Gebäudesicherung und bietet mehr Flexibilität in Sachen Zeit und Einsatzmöglichkeit“, fasst Klieve zusammen.

Inzwischen ist seine Drohne startbereit. Er geht die Checkliste durch, schaut sich auf seinem Tablet die aktuellen Wetterdaten an und tritt einige Schritt von der am Boden liegenden Drohne zurück. „Kein Wind oder Regen gemeldet, ansonsten könnte die Drohne abstürzen“, sagt Klieve. Er programmiert die genaue Flugzeit, Flughöhe und den Flugradius auf dem zugehörigen Tablet. Durch eine einfache Handbewegung an



Die genaue Flugzeit, Flughöhe und Flugradius auf dem zugehörigen Tablet sind programmiert.

Foto: www.joseph-stiftung.de

der Fernbedienung startet er die Drohne. Mit einem beeindruckenden Surren steigt sie kerzengerade nach oben und bleibt etwas 30 Meter über dem Boden bewegungslos in der Luft stehen. Danach steuert Klieve das Fluggerät sicher über das Dach und macht mit der hochauflösenden Kamera Videoaufnahmen. Nach circa drei Minuten Flugzeit landet die Flugmaschine mit ihren vier Propellern wieder sicher am Boden. „Zu keiner Zeit haben sich Mieterinnen oder Mieter im Innenhof der Anlage oder an ihren Wohnungsfenstern aufgehalten“, stellt Rudolf Klieve nach einer ersten Sichtung der Aufnahmen fest. Insgesamt hat der Einsatz vor Ort nur rund 15 Minuten gedauert.

Zukünftige Einsätze der Drohne

In den kommenden Wochen und Monaten wird die Drohne in verschiedenen Städten, in denen die Joseph-Stiftung Wohnungsbestände hat, eingesetzt. Dazu zählen Bamberg, Nürnberg, Erlangen oder Ansbach. „Aber immer mit allen Genehmigungen und mit Vorankündigung bei den Bewohnern“, versichert Klieve und packt seine Drohne wieder in den Koffer.

Thomas Heuchling



Fit rund um das novellierte WEG-Gesetz - Neue Webinarreihe

Als Top-Medium der Wohnungs- und Immobilienbranche unterstützt Wohnungswirtschaft-heute die Webinarreihe „Fit for Future“ der PresseCompany, eine deutschlandweit führende Kommunikationsagentur. „Fit for Future“ deckt das gesamte Themenspektrum rund um das novellierte Wohneigentumsgesetz (WEG) ab und bereitet Mitarbeiter in der Immobilienverwaltung optimal auf verschiedenste Sachverhalte vor. Bekannte Referenten geben ihr Know-How in Sachen Gesetzgebung und Immobilienverwaltung kompakt wieder. Teilnehmer erhalten im Anschluss der erfolgreich absolvierten Webinarreihe eine zertifizierte Bescheinigung zur Weiterbildungspflicht für Verwalter (MaBV).

Webinar 1

02. Dezember 2021

9:00 - 10:30 Uhr

Zensus 2022: Pflichten und Vergütung des Verwalters

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Zensusstichtag auf den 15.05.2022 verschoben. Es erfolgt neben der Erhebung der Bevölkerungsdaten eine vollständige Gebäude- und Wohnungszählung – eine Herausforderung für alle Immobilienverwaltungen. Daher sollte sich rechtzeitig mit dem Inhalt des Gesetzes vertraut gemacht und Beschlüsse zur Vergütung des Zusatzaufwands vorbereitet werden. Den Teilnehmern werden praxisorientierte Handlungsoptionen aufgezeigt sowie Hinweise für die Kalkulation des Zusatzaufwands erläutert.



Steffen Groß

ist seit 2006 Geschäftsführer der Kanzlei GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in Berlin und spezialisiert auf die rechtliche und wirtschaftliche Betreuung von Immobilieneigentümern sowie Miet- und WEG-Verwaltern. Neben der gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung berät GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH zu allen Fragen des Immobilienrechts und des Datenschutzrechts.

Webinar 2

16. Dezember 2021

9:00 - 10:30 Uhr

Die Rolle des Beirats nach der WEG-Reform: Worauf der Verwalter achten muss

Das novellierte WEG-Gesetz regelt auch die Rolle des Beirats neu. Im zweiten Webinar der Reihe wird unter anderem die Besetzung sowie die Wahl des Beirats genauer untersucht. Ein weiteres Thema ist die Vertretungsbefugnis des Beiratsvorsitzenden nach § 9b Abs. 2 WEG. Zudem erhalten die Teilnehmer praxisnahe Tipps für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Verwalter und Beirat. Darüber hinaus werden die Rechte und Pflichten der Beiräte beleuchtet und konkrete Fragen zu deren Haftung erörtert.



Helge Schulz

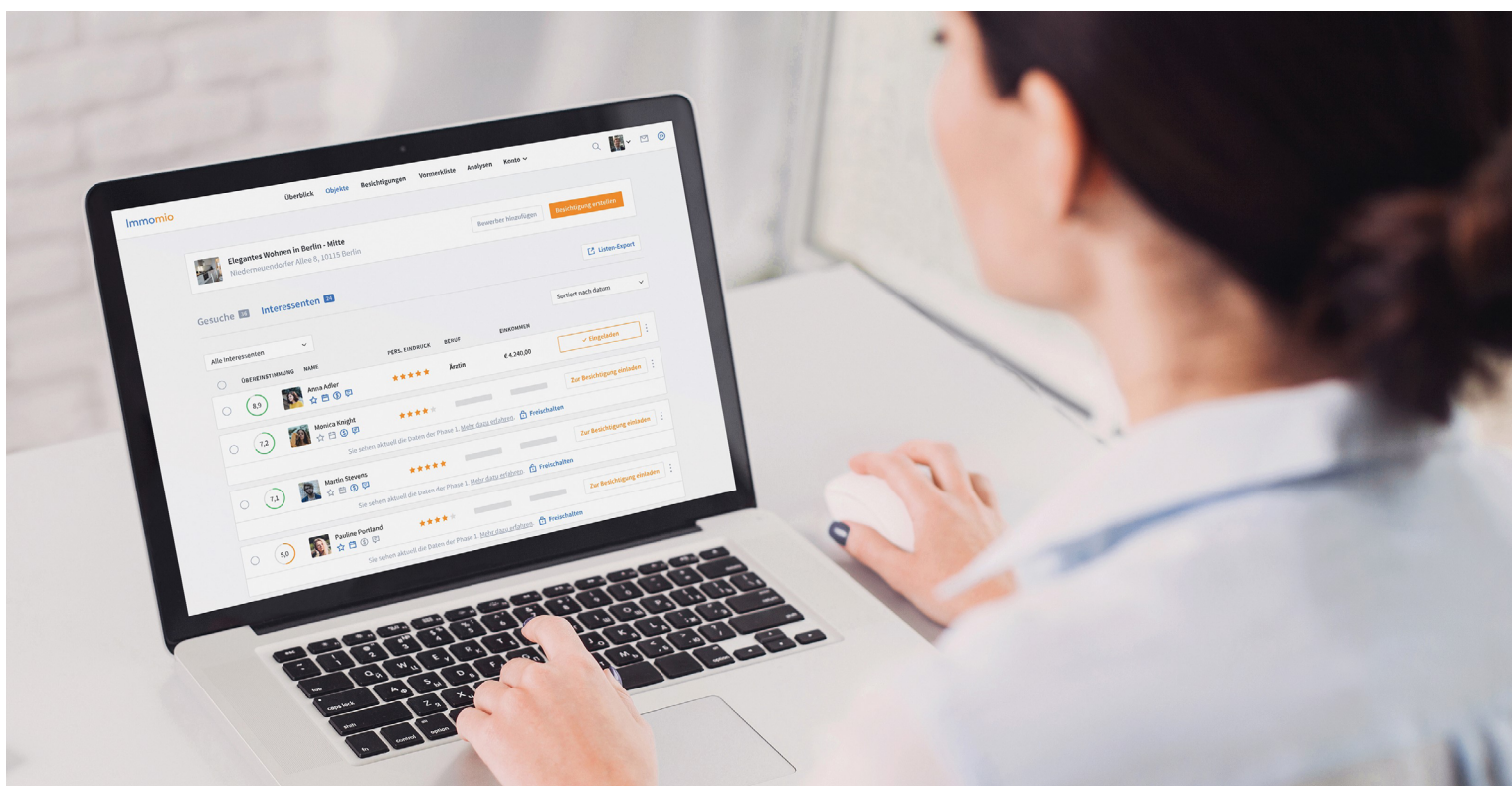
ist Partner in der Kanzlei Wedler GbR in Hannover. Er ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht. In diesen Bereichen liegen auch seine Tätigkeitsschwerpunkte. Herr Schulz ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein, Justiziar des VDIV Niedersachsen/Bremen e. V. und gefragter Referent.

Jetzt anmelden unter:

www.pressecompany.events/event-serie/fit-for-future

Alles über ein Portal Von der Wohnungssuche bis zum Auszug – 100 Prozent digital

Digitale Services sind aus dem Leben der meisten Menschen nicht mehr wegzudenken. So auch in der Wohnungswirtschaft – längst haben Smartphone & Co Einzug erhalten und begleiten zahlreiche Vorgänge. Davon profitieren nicht nur die Bewohner, sondern auch Wohnungsunternehmen und Verwalter. Besonders effizient sind Lösungen, die Prozesse von Anfang bis zum Ende digital abbilden.



Von funkenden Heizkostenverteilern bis hin zur Abrechnungserstellung über ein Portal. Foto: Immoio

Digitale Heizkostenabrechnung

Bereits im Hinblick auf die Corona-Pandemie war deutlich zu erkennen, wie wichtig die Umgestaltung auf digitale Services war, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben. Ein Muster kristallisiert sich dabei konstant heraus: Am größten ist die Zeit- und Kostenersparnis sowie der Nutzen, wenn wohnungswirtschaftliche Prozesse von Anfang bis zum Ende digital abgebildet werden. Beispiele hierfür sind digitale Heizkostenabrechnung – von funkenden Heizkostenverteilern bis hin zur Abrechnungserstellung über ein Portal – oder die Vermietung mit anschließender Einbindung der Mieter in das digitale Ökosystem der Wohnungsunternehmen. Hierfür haben Immoio und DIT eine gemeinsame Lösung geschaffen.

360-Grad-Plattform

Immoio bietet mit seiner 360-Grad-Plattform Mietern die Möglichkeit, alle persönlichen Informationen sowie Wohnungsanfragen via Smartphone, Tablet oder Laptop einzureichen. Passende Inserate werden kundenspezifisch und dem individuellen Bedarf angepasst angezeigt. Nach erfolgreicher Kontaktaufnahme sei-

tens des Vermieters wird ein Besichtigungstermin unkompliziert via Klick vereinbart. Der Mietvertrag wird ebenfalls als Digitalisat angeboten, sodass jederzeit darauf zugegriffen werden kann. Darüber hinaus bietet DIT den Unternehmen die digitale Schnittstelle, um beispielweise Schadensmeldungen der Mieter, digitale Betriebskostenabrechnungen oder digitale Terminvereinbarungen per Mobile App einzusehen und zu versenden.

Nicolas Jacobi

🔗 2G-REGEL

QUO VADIS 2022

32. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

14. – 16. Februar 2022 | Hotel Adlon Berlin | heuer-dialog.de/quovadis

Bringing people together

Das Chamäleon der wohnwirtschaftlichen Nutzungen

Operated Real Estate – surprising from young to old

INTRO UND MODERATION:
Prof. Dr. Alexander von Erdély FRICS
CEO Germany, CBRE GmbH

PROGRAMM
JETZT
ONLINE!

Dr. Michael Held
Vorstandsvorsitzender,
Terragon AG

Charlie Macgregor
CEO & Founder,
The Student Hotel

Exklusivpartner

Premiumpartner

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung