

Immobilien**Verwaltung**

Zeitschrift für die Verwalter im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien

ELYSATOR
engineering water

HEIZUNGSSCHUTZ
SEIT 50 JAHREN



Gerät das Highspeednetz
ins Stocken

5

WEG-Versammlung
via Computer

16

Objektintegration -
Integrationsphase

18

GREEN CITY 2020

Als Beilage
in der
Ausgabe
vom
6.11.20



Eine Publikation des
MuP Verlag München
mit den Fachzeitschriften:

- **ModernisierungsMagazin**
- **ImmobilienVerwaltung**
- **LiegenschaftAktuell**

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Nach zwei Jahrzehnten ununterbrochenem Bevölkerungswachstum in deutschen Städten knickte 2014 der Trend leicht ein. In den sieben größten deutschen Städten zeigte sich ein negativer Wanderungssaldo, es fanden mehr Fortals Zuzüge statt. Der Begriff Stadtfucht machte die Runde und trieb dem einen oder anderen Vermieter oder Investor Schweißperlen auf die Stirn. Von langer Dauer war der Vorzeichenwechsel jedoch nicht. Vor allem Zuwanderung aus dem Ausland, wie auch verstärkte Binnenwanderung, schoben das Wachstum in deutschen Metropolen rasch wieder an.

Die Entwicklung zur Urbanisierung im Umfeld der deutschen Großstädte hält weiterhin an, wenn auch mit verringerter Dynamik. So weisen laut einer Untersuchung von Catella Research die betrachteten Großstädte Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und Frankfurt am Main, im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung auf.

Auch die Speckgürtel der Großstädte erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Exemplarisch steht hierfür der Landkreis Harburg. Unmittelbar an die Hansestadt Hamburg grenzend und funktional sehr stark mit ihr verwoben, verzeichnete die Region allein zwischen 2018 und 2019 einen Bevölkerungszuwachs von 2,66 Prozent. Dies trifft ebenfalls auf Städte wie Potsdam und Offenbach zu, obwohl sie an die Metropolen Berlin beziehungsweise Frankfurt am Main angrenzen. Hierbei verzeichnete Potsdam in diesem Zeitraum einen enormen Bevölkerungsanstieg von über 17 Prozent, Offenbach immerhin noch 2,43 Prozent.

Für die beobachteten Entwicklungen lassen sich verschiedene Ursachen feststellen. Ein Aspekt sind die steigenden Miet- und Kaufpreise im städtischen Raum, was einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in die Agglomerationsräume verdrängt. Professor Thomas Beyerle, Leiter

Research Catella Group, erwartet, dass die unzureichende Bautätigkeit im bezahlbaren Wohnraumsektor weiterhin zu einem Nachfrageüberhang und steigenden Preisen führen wird. Andererseits führten infrastrukturelle Verbesserungen im ländlichen Raum dazu, dass das Pendeln in die Stadt immer weniger Zeit in Anspruch nimmt. In den Randbereichen der Städte zu wohnen und dabei von dortigen geringeren Mieten zu profitieren und für den Job in die Stadt zu pendeln, sei eine immer beliebtere Variante, meint Beyerle.

Welche zusätzlichen Entwicklungen durch die derzeitige Covid-19-Pandemie ausgelöst werden, sei bisher noch unklar. Es könne jedoch vermutet werden, dass städtisches

Wohnen, das durch Nähe zu seinen Mitmenschen und eine kleine durchschnittliche Wohnfläche geprägt sei, zunehmend kritischer gesehen werde, ist sich der Forscher sicher.

Auf immoclick24 stellen wir weitere interessante Ergebnisse der Studie vor. Ein Blick auf die Online-Seiten, der sich lohnt.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Bleyhl
Chefredakteur



Weitere Infos dazu auf

»immoclick24.de«



VIELSEITIGE ELEKTRONISCHE ZUTRITTSLÖSUNGEN

SYSTEMARCHITEKTUR je nach Anforderung online, offline, funktvernetzt, Cloud-basiert und mobil.

SYSTEMPLATTFORM mit Türbeschlägen und -zylindern, Wandlesern, Spindschlossern, Software, Apps u. v. m.

SYSTEMKOMPONENTEN für Innen- und Außentüren, automatische Türsysteme, Tore, Aufzüge, Spinde, Möbel, Zufahrten u. v. m.

SALTO Systems GmbH
info.de@saltosystems.com
www.saltosystems.de

ImmobilienVerwaltung

Zeitschrift für die Verwalter im Bereich
Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Verlag

MuP Verlag GmbH
Nymphenburger Straße 20b
80335 München
Telefon 089/139 28 42-0
Telefax 089/139 28 42 28

Geschäftsführer

Christoph Mattes

Chefredaktion

Jörg Bleyhl
joerg.bleyhl@mup-verlag.de

Anzeigen**PLZ-Gebiete 34-36, 40-59, 60-69**

Oliver Junne
oliver.junne@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 6172 302015

PLZ-Gebiete 01-33, 37-39, 98-99

Uwe Sommerfeld
uwe.sommerfeld@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 3328 3090566

PLZ-Gebiete 70-97, CH, AT

Simon Fahr
simon.fahr@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 8362 5054990

Layout

Ruprecht & Ulrich Wassmann GbR
u_wassmann@t-online.de

Druck

Möller Druck und Verlag GmbH
Zeppelinstraße 6
16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Urheber- und Verlagsrecht

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Annahme des Manuskripts gehen das Recht zur Veröffentlichung sowie die Rechte zur Übersetzung, zur Vergabe von Nachdruckrechten, zur elektronischen Speicherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung von Beiträgen, Bildern, Grafiken und sonstigen Informationen an den Verlag liegt das jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten Beiträge oder Informationen in Datenbanken einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden. Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Erscheinungsweise

Januar, März, Mai, Juli, September, November

26. Jahrgang**Abogebühr**

60 Euro pro Jahr einschl. Versand und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2020

Mitglied im BAKA Bundes-
verband Altbauerneuerung e.V.



Druckauflage
2. Quartal 2020: 15.900 Exemplare
ISSN 1431-9810

**Politik**

Gerät das Highspeednetz
ins Stocken 5

Recht

Verwalterwissen zur aktuellen
Rechtsprechung 6

Schwerpunkt Schloss und Riegel

Funkvernetzte Zutrittslösung 8
Intelligenter Pförtner 9
Schließlösungen
für das Wohnen 4.0 10
Wohnen 4.0 – wie viel Zukunft
verträgt die Gegenwart? 11

Gebäudetechnik

Wirkungsvoller Korrosionsschutz
für Heizungsanlagen 12

Software-IT

Interview mit Rudolf Naßl
„Corona hat vieles
auf den Kopf gestellt“ 14
WEG-Versammlung via Computer 16

Management

Schrittweise Digitalisierung 17
Prozesse in der Immobilien-
verwaltung: Objektintegration –
Integrationsphase 18
Rechnungseingang – und dann? 20

Schluss. Punkt • Vorschau

21

**Zum Titelfoto**

Schnitt eines SorbOx Li, Rundumschutz für Heizungsanlagen. Ein entscheidender Punkt bei geschlossenen Warmwasserheizungsanlagen ist der Korrosionsschutz der metallischen Bauteile von Beginn an. ELYSATOR bietet seit 50 Jahren zuverlässigen und nachhaltigen Korrosionsschutz für Heiz- und Kühlsysteme durch Sauerstoffbindung an.

www.sorbox.com

Gerät das **Highspeednetz** ins Stocken

Im Rahmen der laufenden Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) drängt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie auf eine Einschränkung oder Abschaffung der mietrechtlichen Umlagefähigkeit der Betriebskosten für Inhaus-Breitbandnetze. Die Umlage beinhaltet auch die laufenden Entgelte für eine TV-Grundversorgung. Durch den Abschluss sogenannter Mehrnutzerverträge befinden sich die Unternehmen im Vergleich zu Privathaushalten gegenüber Multimedia-Konzernen in einer besseren Verhandlungsposition. Sie können stellvertretend für ihre Mieter eine Gebühr für die Nutzung von Breitbandnetzen aushandeln, die oftmals deutlich unter den Kosten liegt, die bei direktem Abschluss fällig wären. „Eine absolute Win-win-Situation – die Mieterhaushalte sparen bares Geld und die Wohnungsunternehmen haben einen Anreiz, die Digitalisierung aktiv durch eigene Angebote mitzugestalten“, erklärt VdW-Verbandsdirektor Bayern, Hans Maier.

Auch Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, befürchtet, dass eine Änderung der Betriebskostenverordnung besonders für finanziell schwächer ausgestattete Haushalte gravierende Folgen nach sich ziehen würde. „Denn für Transferhaushalte übernimmt der Sozialhilfeträger die Kosten für den TV-Anschluss als Kosten der



Unterkunft“, gibt Tausendpfund zu bedenken. Entfielen die Umlagefähigkeit, müssten solche Mieter den TV-Anschluss künftig aus eigenen Mitteln zahlen.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) befürchtet zudem, dass die geplanten Investitionen in den dringend erforderlichen Netzausbau ins Stocken geraten könnten. Schließlich bildet die Umlagefähigkeit der Gebühren für den Breitbandanschluss das Fundament für den geplanten Netzausbau zu und in den Gebäuden. Der Anschluss von Gebäuden an Glasfasernetze und die Errichtung von FTTH-Glasfasernetzen in den Gebäuden, als dritte Bestands-Infrastruktur neben Kupferdoppelader und Koaxialkabel, ist flächendeckend nur möglich, wenn der jeweilige Investor auch eine belastbare Grundlage hat. Nur so lassen sich die erforderlichen hohen Investitionen auch langfristig amortisieren. Bei einer gesetzlichen Ver-

ankerung der angedachten Streichung der Umlagefähigkeit, warnt Dr. Andreas Mattner, Präsident des Zentrale Immobilien Ausschusses davor, dass diese Planungsunsicherheit den Glasfaserausbau hemmt.

In einem Interview mit unserer Fachzeitschrift (Modernisierung 9/2020, Seite 21) macht Jean-Pascal Roux, der bei Telekom Deutschland für den Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft und Breitbandausbau Geschäftskunden verantwortlich ist, deutlich, „überzeugende, zeitgemäße und gesetzeskonforme Lösungen“ zu liefern. Roux ist überzeugt, „dass der Wettbewerb in diesem Segment für die Verbraucher zum Vorteil sein wird. Für die Wohnungswirtschaft schaffen wir transparente und berechenbare Preis- und Vertragsmodelle, die eine mögliche Gesetzesänderung berücksichtigen.“

job

Foto: Jörg Lantime/Adobe Stock

Online Immobilien verwalten mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung mit dem Verwalter-Service

Mit dem Verwalter-Service bietet die Hausbank seit über 40 Jahren ein Leistungspaket zur professionellen WEG- und Mietverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen.

Die zertifizierte Software unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistungen.

Dank der Rechenzentrumslösung ist die Software für den Anwender wartungs- und administrationsfrei sowie standortunabhängig nutzbar.

Hausbank

Weitere Informationen unter:

Telefon: 089/55141-499
E-Mail: immo-vertrieb@hausbank.de

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

www.hausbank.de

Verwalter-Service





Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung

Im Anschluss an Ausgabe 4/2020 wird über wichtige Entscheidungen zum Verwalterrecht berichtet. Dabei werden in dieser Rubrik auch immer wieder Hinweise auf Entscheidungen zum Mietrecht gegeben, die in der Situation des vermieteten Wohnungseigen-

tums weiterhelfen. In dieser Ausgabe geht es um die **rechtzeitige Bekanntgabe der Alternativangebote bei der Neubestellung eines Verwalters** und um die **Vergemeinschaftung der Störungsabwehr**.

Rechtzeitige Bekanntgabe der **Alternativangebote** bei der **Neubestellung** eines Verwalters

Was war passiert? Um die Bestellung eines neuen Verwalters gibt es Streit in einer Gemeinschaft im Raum Nürnberg: Gegen einen ersten Bestellungsbeschluss zugunsten einer T-GmbH wird Anfechtungsklage erhoben. Offenbar in dem Bestreben, der Anfechtungsklage den „Wind aus den Segeln zu nehmen“, betreibt der Beirat die Einladung zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung durch die T-GmbH, die ihrerseits die bisherige Hausverwaltung E abgelöst hat. Die Tagesordnung sieht die Bestellung der T-GmbH sowie die Bevollmächtigung des Beirats zum Verwaltervertragsabschluss zu den Bedingungen des bisherigen Verwaltervertrags mit E vor. Vor der Beschlussfassung präsentiert der Beirat die Eckdaten von zwei alternativ eingeholten Angeboten anderer Hausverwaltungen. Mit Blick auf die Vergütungsfrage unterscheiden sich die Angebote erheblich: Die T-GmbH will zu 19,64 Euro pro Wohnung und Monat tätig werden, während die Konkurrenten 23,20 Euro beziehungsweise 25 Euro veranschlagen. Nach einem positiven Votum des Beirats zugunsten der T-GmbH wird diese mehrheitlich zur Verwalterin bestellt und der Beirat zum Vertragsabschluss wie vorgesehen ermächtigt. Vor Amtsgericht und Landgericht (LG) Nürnberg-Fürth scheitert die alsdann erhobene (zweite) Anfechtungsklage.

Die Meinung des Gerichts: Der Bundesgerichtshof (BGH) erklärt beide Versammlungsbeschlüsse für unwirksam! Denn der V. Zivilsenat hält es für unabdingbar, dass die konkurrierenden Angebote den Wohnungseigentümern im Vorfeld der Eigentümerversam-



mlung zur Kenntnis gebracht werden müssen. Dass Eckdaten in der Versammlung und vor der Beschlussfassung genannt werden, genügt nicht, denn in dieser Lage ist es zu spät, sich über die Konkurrenzunternehmen, der BGH spricht ausdrücklich das Internet an, zu informieren und die verschiedenen Angebote in Ruhe zu vergleichen. Das sei vor allem im Hinblick darauf von zentraler Bedeutung, dass allein der Preis noch nicht alles besage, was für die Ausübung des Bestellungsmerkmals wichtig ist. Denn nur Pauschalvergütungen ließen sich ohne weiteres vergleichen, nicht aber solche Gestaltungen, in denen sich die Vergütung des Verwalters in Preisbestandteile oder in Teilentgelte aufteilt und man als beteiligter Wohnungseigentümer abschätzen können muss, mit welchem Modell man während der Vertragslaufzeit voraussichtlich „am besten fährt“.

Ratschlag für den Verwalter: Die Entscheidung des BGH stärkt wiederum die Rechte der Minderheit vor einem „Durchdrücken“ eines Verwalterkandidaten im Mehrheits-, hier sogar auch im Beiratwillen. Auch die Frage, wie zeitig die Informationen zu alternativen Angeboten zu erteilen sind, wird geklärt: Der BGH hält, allerdings mit der Einschränkung „grundsätzlich“, die Einladungsfrist in Paragraph 24 Absatz 4 Satz 2 WEG für maßgeblich, also „mindestens zwei Wochen“ vor dem Versammlungstag. Das Ausnahmetürchen „grundsätzlich“ öffnet die Perspektive allerdings dahin, dass auch später eingehende Angebote noch nachgereicht werden können, was in einer modernen Kommunikationswelt, in der viele, wenn nicht gar die meisten Wohnungseigentümer online mit dem Verwalter kommunizieren, einfach und schnell zu bewerkstelligen ist. Zur weiteren Erleichterung sieht der BGH vor, dass nur „Eckdaten“ mitgeteilt werden müssten, wozu er Laufzeit und Vergütung rechnet; zu erläutern ist dann, wie sich die Vergütung konkret berechnet (Pauschale/Vergütungsbestandteile). Nicht angesprochen werden allerdings Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), die man auch zu zentralen Bestandteilen eines Angebotsvergleichs zählen mag, zumal wenn darin unwirksame Klauseln ausgemacht werden können. Zwar hat der BGH erst im Juli 2019 entschieden, dass die AGB des Verwaltervertrags nicht im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss zur Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Verwaltervertragsabschluss oder gegen einen Beschluss über die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters geprüft wer-

den, sondern erst dann, wenn es auf die AGB im Verhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter ankommt (BGH [V ZR 278/17], NZM Heft 5/2020, Seite 240). Diese Entscheidung ist aber auf erhebliche Kritik in der Fachliteratur gestoßen, wonach der BGH die Vorgaben der so genannten

Klausel-Richtlinie der Europäischen Union (Richtlinie 93/13/EWG) überhaupt nicht in den Blick genommen hat, was er von Amts wegen hätte tun müssen (s. Graf von Westphalen, NZM 2020, Seite 246 f.). Zur Vermeidung von entsprechenden Risiken gibt man vorsichtigerweise den jeweiligen vollständi-

gen Angebotstext zur Information an die Wohnungseigentümer weiter.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 24. Januar 2020 (V ZR 110/19), Entscheidungsabdruck in NZM, Heft 14-15 vom 14. August 2020.

Vergemeinschaftung der Störungsabwehr: Wenn „Medizintouristen“ lärmern und ihr Vermieter rabiat wird ...

Was war passiert? Ein Fall „wie aus dem Tollhaus“ gelangt zum BGH (und es dauert dort vier Jahre, bis der BGH entscheiden kann): Der beklagte Mieter einer Wohnung vermietet die Einheit an wechselnde arabisch-medizintouristische, die sich in einer nahegelegenen Klinik behandeln lassen. Als Beschwerden über Lärm- und Geruchsbelästigungen, namentlich von Weihrauch und ätherischen Ölen, die über Raumluft- und Klimaanlage auch in andere Einheiten ziehen, zunehmen, fasst die Eigentümerversammlung 2014 mehrheitlich eine Reihe von Beschlüssen, die zu lautes Fernsehen und die Geruchsemissionen, notfalls unter Einschaltung eines Rechtsanwalts, unterbinden sollen. In 2015 „legt“ die Beschlussmehrheit „nach“ und vergemeinschaftet die Unterlassungsansprüche der jeweiligen Wohnungseigentümer gegen den Beklagten wegen Verstößen gegen Paragraph 14 Nummer 1 und Nummer 2 WEG, Haus- und Gemeinschaftsordnung sowie Paragraph 15 Absatz 3 WEG, die auch Gegenstand eines bei dem Amtsgericht (AG) München anhängigen Rechtsstreits sind. Weiter wird beschlossen, auch solche Ansprüche in die Verbandsverfolgung zu ziehen, die Wohnungseigentümern zustehen, sofern der Beklagte sie beleidigt habe bzw. tätlich geworden sei. 2018 wird das Insolvenzverfahren über dessen Vermögen eröffnet und eine Insolvenzverwalterin bestellt, der BGH muss das Verfahren deshalb unterbrechen und kann sich erst jetzt verbindlich zu insgesamt drei Klageanträgen einer klagenden Wohnungseigentümerin äußern: Anträge 1 und 3 betreffen Geruchs- und Lärmimmissionen, Antrag 2 zielt auf eine Unterlassungsverpflichtung des Pensionsbetriebs. Vor Landgericht (LG München I) und Oberlandesgericht (OLG) München bleiben alle Anträge ohne Erfolg.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH lässt die Revision zu und verweist die Klageanträge



zu 1 und 3 zurück an das OLG, während der Klägerin die Prozessführungsbefugnis infolge Vergemeinschaftung der auf Unterlassung des Pensionsbetriebs gerichteten Ansprüche fehlt. Zu diesem Ergebnis gelangt der BGH, weil er den einheitlichen Beschluss trotz unwirksamer Teile so weit aufrechterhält, wie es im wohlverstandenen Interesse für ein gemeinschaftliches Vorgehen der Wohnungseigentümer gegen die zweckwidrige Wohnungsnutzung durch einen pensionsartigen Betrieb liegt. Keine Beschlusskompetenz besteht hinsichtlich rein persönlicher Ansprüche wegen Beleidigung oder Körperverletzung oder Beeinträchtigung von Sondereigentumsbereichen, doch

können diese Ansprüche abgetrennt werden und lassen die Vergemeinschaftung der Unterlassung des Pensionsbetriebs unberührt. Deshalb muss der Verband tätig werden und kann die Klägerin einem Wegfall ihrer Prozessführungsbefugnis durch Erledigungserklärung Rechnung tragen.

Ratschlag für den Verwalter: Das BGH-Substrat aus dem „bunten Treiben“ ist klar: Personen- wie rein sondereigentumsbezogene Ansprüche verfolgen die Wohnungseigentümer selbst, insofern ist die Gemeinschaft – und mit ihr der Verwalter – „fein raus“. Das gilt auch, wenn sämtliche Sondereigentumsrechtspositionen gleichermaßen betroffen sind und auch wenn gleichzeitig das Gemeinschaftseigentum gestört wird. Es muss sich also ein „Aufrechter“ finden, der dem Treiben „die Stirn bietet“. In einem Extremfall wie dem vorliegenden, indem sogar körperliche Übergriffe stattgefunden haben, kein leichtes Unterfangen. Da wäre es angezeigt, mit der (geballten) Verbandsmacht ausschreiten zu können und einem nach Vergemeinschaftung tatenlosen Verband ließe sich leichter „Beine machen“.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 24. Januar 2020 (V ZR 295/16), Entscheidungsabdruck in NZM, Heft 14-15 vom 14. August 2020.



Der Autor

Rechtsanwalt **Dr. Andreas Kappus**, Frankfurt a. M., ist Schriftleiter der Neuen Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM), Verlag C.H.BECK, München und Frankfurt a. M. Er gehört der Sozietät von Rechtsanwälten Poppe & Kappus an und betreut die Rubrik „Verwalterwissen“ in dieser Zeitschrift seit 2002.

Funkvernetzte Zutrittslösung

Die Möglichkeit einer Zutrittskontrolle sowie eine schnelle und zuverlässige Steuerung in Gefahrensituationen waren die zentralen Ziele der Einführung einer elektronischen Schließanlage in der Kreisverwaltung Gütersloh. Erreicht haben das die Verantwortlichen mit einer funkvernetzten Zutrittslösung, über die eine Türzustandsüberwachung in Echtzeit sowie Notschließungen aus der Ferne möglich sind.

Die Anwendung in Gütersloh umfasst momentan knapp 100 Zutrittspunkte, aufgeteilt in 81 Bereiche. An den Außentüren und Flurtüren kommen 50 elektronische Beschläge zum Einsatz, die über die mit Bluetooth arbeitende Wireless-Technologie Salto Blue-net funkvernetzt sind. Für automatische Türsysteme und Aufzüge nutzt die Kreisverwaltung 24 Wandler und Steuerungen. Zur Hardware gehören außerdem 14 elektronische Beschläge für Kellertüren und fünf elektronische Zylinder für Türen, an denen kein Beschlag montiert werden konnte. Die Beschläge und Zylinder sind über die Wireless-Technologie Salto RF-net funkvernetzt. Ein gemischter Betrieb von Blue-net und RF-net ist dank der Kompatibilität der Wireless-Infrastruktur problemlos möglich. Die Funkinfrastruktur selbst besteht aus 40 Gateways und fünf Nodes für die Reichweitenverlängerung.



Blick in das großzügige Foyer des Kreishauses Gütersloh.



Funkvernetzter elektronischer Beschlag XS4 One von Salto an einer Flurtür im Kreishaus Gütersloh. Über die Funkvernetzung ist eine zentrale Notschließung in Gefahrensituationen möglich.



Salto Gateways bilden die Funkinfrastruktur des Zutrittssystems im Kreishaus Gütersloh.

| Notschließung aus der Ferne

Eine zentrale Funktionalität des Systems ist die Notschließung aus der Ferne. Ausgelöst über einen Nottaster fallen alle dafür vorgesehenen Türen automatisch zu und lassen sich dann nur noch von speziell berechtigten Personen öffnen. Gleichzeitig werden die Bewegungsmelder der Automatiktüren deaktiviert. Auf diese Weise bietet die Kreisverwaltung Mitarbeitern und Gästen in Gefahrensituationen einen schnellen und zuver-

lässigen Schutz, da nun ganze Bereiche nicht mehr betreten werden können. Installiert hat die Anlage die Adverbis Security GmbH aus Schloss Holte-Stukenbrock. Der Salto Premium Plus Partner hat während der Umsetzungsplanung und Installation noch wesentliche Impulse für Sonderlösungen gegeben, unter anderem für den barrierefreien Zugang und Austritt auch außerhalb der Öffnungszeiten sowie für den Zugang mit vollen Händen durch Lieferdienste und Paketzusteller.

Intelligenter Pförtner



Clever und flexibel ist der neue elektronische Türbeschlag ETB-IM für Innentüren.

In puncto Flexibilität sind elektronische Schließanlagen mechanischen Systemen weit voraus. Zudem lassen sie sich exakter spezifischen Anforderungen anpassen. Die elektronische Zutrittsorganisation Winkhaus Blue-smart verfügt über ein vielfältiges Programm für individuelle Lösungen.

Blue-smart ist die elektronische schlüsselbetätigte Zutrittsorganisation, die komplexe Aufgaben und Gebäudestrukturen managt. Nutzer bedienen die Technologie

via Schlüssel oder Karte, die kontaktlos mit den Türkomponenten kommunizieren. Hierzu zählen beispielsweise Zutrittsleser, Türbeschläge und flächenbündige Schließzylinder oder auch Schrankschlösser. Mit Blue-smart lassen sich Schließanlagen offline betreiben und virtuell vernetzen. Eine Online-Zutrittskontrolle kann ergänzt werden. Mit der virtuellen Vernetzung verknüpft das zentral gesteuerte System den Nutzen von Online- und Offline-Lösungen. Daher ist es bei Änderungen deutlich flexibler als Offline- und

beim Installationsaufwand deutlich preiswerter als Online-Lösungen. Auch Unternehmen mit mehreren Liegenschaften profitieren von der Technologie. Denn damit lassen sich alle Bereiche wie beispielsweise Verwaltungsgebäude, Personalräume, Lager- oder Abfertigungshallen, aber auch Läden und Wohnungen zuverlässig sichern und sogar standortübergreifend effizient verwalten.

Eleganter Look für alle Innentüren

Neben den hochwertigen Hardware-Komponenten gehört auch intelligente Software für die Anla-

genverwaltung dazu. Mit der neuen intelligenten Türklinke (ETB-IM) lassen sich sogar bestehende Anlagen unkompliziert erweitern.

Flexibel kombinierbar

Der neue elektronische Türbeschlag lässt sich mit mechanischen oder elektronischen Schließzylindern kombinieren, beispielsweise für Sonderberechtigungen oder Notöffnungen. Er funktioniert an Innentüren mit Standardeinsteckschlössern und betätigt dort die Türfalle. Auch mit selbstverriegelnden Automatikschlössern arbeitet der Türbeschlag zuverlässig.

Fotos: Winkhaus

Die DGV Dresdner Grund Verwaltung GmbH betreut und verwaltet ein umfangreiches und kontinuierlich wachsendes Portfolio von Wohn- und Gewerbeeinheiten in verschiedenen Regionen Deutschlands. Unsere Kunden schätzen unsere Kompetenzen, hervorragenden Marktkenntnisse und den umfangreichen und persönlichen Service.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir für unser Büro im Stadtzentrum von Dresden einen (m/w/d)

Kaufmännischen Leiter der Hausverwaltung in Vollzeit

Ihr Profil:

- abgeschlossenes immobilienbezogenes Hochschulstudium, auch duales Studium oder eine abgeschlossene Berufsausbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft
- einschlägige Berufserfahrung im Asset- oder Propertymanagement
- Erfahrungen in der Mitarbeiterverantwortung sowie der Abwicklung von strategischen Prozessentscheidungen innerhalb der Immobilienverwaltung wünschenswert
- kaufmännisches Verständnis unabdingbar
- anwendungsbereite Kenntnisse im Miet- und WEG-Recht
- Verantwortungsbewusstsein, Flexibilität, Eigeninitiative
- sicherer Umgang mit MS Office und moderner IT; Kenntnisse in DOMUS 4000 / Navi sind von Vorteil

Wir bieten:

- eine unbefristete Festanstellung
- flexible Arbeitszeiten
- einen modernen Arbeitsplatz und ein abwechslungsreiches Arbeitsfeld
- Möglichkeit für Homeoffice nach Erfordernis
- ein offenes und freundliches Betriebsklima mit gemischter Altersstruktur
- Büro in Top-Innenstadtlage mit verkehrsgünstiger Anbindung
- freie Mitarbeitergetränke und immer eine frische Obstauswahl

Wir sind an einer langfristigen Zusammenarbeit interessiert. Es besteht perspektivisch die Möglichkeit, dass Sie sich an der Verwaltungsgesellschaft beteiligen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe der Gehaltsvorstellung richten Sie bitte an

DGV Dresdner Grund Verwaltung GmbH
z. Hd. Frau Dr. Katrin Sesselmann
Maximilianstraße 52, 80538 München
oder per mail an Sesselmann@dross.de



Schließlösungen für das Wohnen 4.0

Die Digitalisierung verändert unseren Alltag massiv. Das gilt auch für den Ort, an dem sich Menschen geschützt und sicher fühlen wollen: das eigene Zuhause. Zukunftsforscher entwickeln Szenarien, wie das Wohnen in wenigen Jahren oder Jahrzehnten aussehen kann. Ein wesentlicher Bestandteil davon werden smarte Produkte und vernetzte Technologien sein.

Die Technisierung des Wohnens nimmt Fahrt auf. Investoren und Bauträger gehen bei der Realisierung ihrer Projekte inzwischen neue Wege. Im Zuge der Elektroplanung sollen verschiedene technische Anlagen im Gebäude sinnvoll miteinander verknüpft werden und sich von den Bewohnern bequem über eine einzige Steuerung bedienen lassen. Schon heute realisierbar sind komfortable Ausstattungen wie smarte Türschlösser und digitale Paketstationen oder energiesparende Technologien wie intelligente Heizungs- und Lichtsteuerung. Als Voraussetzung dafür gelten allerdings Produkte, die offene Schnittstellen aufweisen. Denn sonst können die einzelnen Gebäudesysteme nicht miteinander kommunizieren und sind erst recht nicht in einer einzigen App zu integrieren.

Visionäre Projektpartner ermöglichen Wohnen 4.0

Wie solch ein Projekt gelingen kann, zeigt der 2019 fertiggestellte Stuttgarter Wohnkomplex Cosmo. In einem der begehrten, aufstrebenden Stadtquartiere am Europaviertel entstand ein hochmodernes Gebäude mit 38 qualitativ hochwertigen Wohneinheiten, für deren Nutzer das Wohnen 4.0 bereits Wirklichkeit ist. Um dieses Objekt realisieren zu können, haben sich mit der Orsus GmbH und Schleich Engineering zwei visionäre Projektpartner der Region auf Investoren- und Planungsseite zusammengetan und ein völlig neues, übergreifendes System für die Gebäudetechnik entwickelt. Eines der neuen smarten Wohnkomponenten sind komfortable Zugänge ohne Schlüssel, zum Beispiel mit biometrischen Daten. Assa Abloy als Hersteller von Schließ- und Sicherheitslösungen rund um die Tür bietet sich mit seiner Kompetenz und Innovationskraft



In einem der aufstrebenden Stadtquartiere Stuttgarts entstand das hochmoderne Wohngebäude Cosmo, für dessen Nutzer das Wohnen 4.0 bereits Wirklichkeit ist.

sowie seiner breiten Produktpalette bei Zukunftsprojekten wie Cosmo als Partner an.

Schließlösungen mit offenen Schnittstellen



Im Cosmo sind die Fassaden- und Wohnungseingangstüren mit Schließsystemen von Assa Abloy ausgestattet, die über einen CAN-Connector des Herstellers in die Gebäudesteuerung integriert sind.

Für schlüssellose Zugänge, die in die Gebäudetechnik integriert sind, müssen Schließlösungen mit offenen Schnittstellen eingesetzt werden. Im Objekt Cosmo sind die Fassaden- und Wohnungseingangstüren mit der elektromechanischen Mehrfachverriegelung 819N von Assa Abloy ausgestattet. Das drückergesteuerte selbstverriegelnde Sicherheitsschloss lässt sich an die Hi-O-Technologie des Herstellers anschließen. Diese 4-Draht-Bustechnologie ermöglicht die Abfrage unterschiedlicher Schlosszustände. Als offene Kommunikationsschnittstelle zwischen der Hi-O-Technologie und der allgemeinen Gebäudesteuerung über CAN arbeitet ein Connector. Die Rückmeldungen des Schlosses sind somit über das digitale Netzwerk abrufbar. Ebenfalls zum Einsatz kommt das neueste Fluchttürterminal des Herstellers, das zur Absicherung der Notausgangstüren dient. Auch hier erlaubt die offene Schnittstelle eine Integration in das Gesamtnetzwerk des Gebäudes. Die vielfältigen, schnell verfügbaren Informationen der einzelnen Schließelemente er-

Interview mit Thomas Schleich, Geschäftsführer von Schleich Engineering

Wohnen 4.0 – wie viel Zukunft verträgt die Gegenwart?

Was ist eigentlich Wohnen 4.0?

Unsere Zukunft ist auch beim Thema Wohnen digital. Zukunftsforscher prognostizieren schon heute eine völlig andere Lebensweise, die in wenigen Jahren Realität werden kann. Basis dazu ist die digitale technologische Entwicklung, insbesondere der Bereich Künstliche Intelligenz (KI): Richtig eingesetzt nimmt sie uns Routineaufgaben ab.

Wie lässt sich das beim Wohnen umsetzen?

Das Schlagwort heißt hier Smart Living. Wir müssen analoge Gebäude in die digi-

tale Welt bringen. In Kurzform: mehr Hightech, weniger Stress. Die Mehrwerte für die Bewohner und Betreiber kommen nicht nur durch bestimmte Produkte, sondern vor allem durch Service und intelligente Software. Unser Ansatz ist eine herstellernunabhängige, drahtlose Gebäudesteuerung, die sämtliche Komponenten integriert und komplett über eine einzige App zu bedienen ist.

Welche Hindernisse zeichnen sich ab?

Wie viel Zukunft verträgt die Gegenwart? Das ist die entscheidende Frage. Die Lösungen, die uns bei Schleich Engineering

vorschweben, gibt es noch nicht. Wir entwickeln also von Grund auf ein Konzept und suchen Mitstreiter im Markt. Unserer Erfahrung nach gibt es aber sowohl auf Hersteller- und Unternehmensseite als auch auf Bewohnerseite Vorbehalte. Es wird längst nicht jede smarte Technik im Alltag akzeptiert, die angeboten wird. Und auch die Zusammenarbeit zwischen Investoren, Herstellern, Verwaltungen und ausführenden Fachbetrieben lässt sich verbessern. Deshalb suchen wir immer gezielt nach Visionären aus allen Bereichen, die mit uns diese Zukunft erobern.

Thomas Schleich,
Geschäftsführer von
Schleich Engineering



Foto: Schleich Engineering

leichtern dem Facility Management in derartigen Wohnobjekten erheblich die Arbeit: Der Status jeder Tür ist sofort erkennbar – Probleme können dadurch schneller erkannt und behoben werden. Je früher das Thema Schließlösung dabei in die Planung einfließt, umso besser lassen sich spezielle Anfor-

derungen und Vernetzungen realisieren. Thomas Päsler, Objektberater bei Assa Abloy, erzählt: „Wir stehen nicht nur beratend zur Seite, sondern optimieren bei Bedarf unsere Lösungen auch speziell für das jeweilige Projekt.“ Wichtig für eine Wohnungsbau- und Gebäudetechnik, die Komponenten verschie-

dener Hersteller integrieren soll, ist ein standardisiertes Netzwerk, in das sämtliche Elemente eingebunden werden können. Nur so ist auch eine Steuerung möglich, die jedes der digitalen Technikelemente komfortabel über eine einzige Oberfläche bedienbar macht.

Fotos: ORSUS GmbH

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50

KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · eed.kalo.de

Folgen Sie uns auf



Wirkungsvoller Korrosionsschutz für Heizungsanlagen



Schnitt eines SorbOx Li, Rundumschutz für Heizungsanlagen. Ein entscheidender Punkt bei geschlossenen Warmwasserheizungsanlagen ist der Korrosionsschutz der metallischen Bauteile von Beginn an. ELYSATOR bietet seit 50 Jahren zuverlässigen und nachhaltigen Korrosionsschutz für Heiz- und Kühlsysteme durch Sauerstoffbindung an.

www.sorbox.com

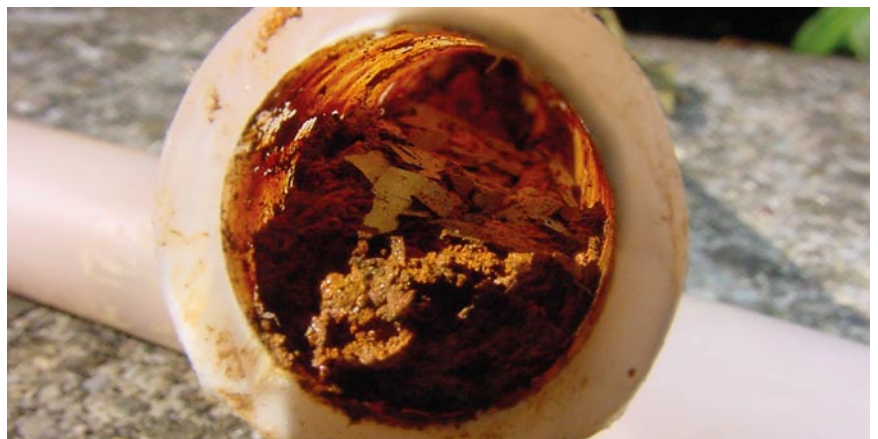
Funktionsstörungen und Systemausfälle können einen schleichenden wasserbedingten Korrosionsprozess als Ursache haben. Ein entscheidender Punkt bei geschlossenen Warmwasserheizungsanlagen ist der Korrosionsschutz der metallischen Bauteile von Beginn an. Durch eine salzarme Befüllung von Heizungsanlagen, die Reduktion von gelösten Gasen, speziell Sauerstoff, durch den Einsatz von Magnesiumanoden in Kombination mit Magnetflussfiltern können Korrosionsschäden und teure Reparaturaufwendungen deutlich reduziert werden.



Eine zur Hälfte verbrauchte Schutzanode.

Die technische Weiterentwicklung von modernen Heizungsanlagen schreitet stetig voran – dies betrifft vor allem die zum Einsatz kommenden Materialien wie beispielsweise sauerstoffdichte Kunststoffrohre bei Fußbodenheizungen oder auch Metalle und Legierungen für Bauteile wie Wärmetauscher. Dies gilt auch beim Einsatz von alternativen Energiesystemen wie Erdwärmesonden und Solaranlagen, Wärmepumpen und BHKWs und so weiter.

Die Folge ist ein bunter Materialmix von metallischen Werkstoffen, die unterschiedlich auf die Wasserparameter reagieren. Ebenso ermöglichen moderne Presssysteme einen



Stark verschmutztes FBH-Rohr

höheren permanenten Sauerstoffeintrag in das System und erhöhen somit das Korrosionspotential.

Ursachen der Korrosion?

Unter Korrosion versteht man die Reaktion eines metallischen Werkstoffs mit seiner Umgebung, die eine messbare Veränderung des Werkstoffs bewirkt und zu einer Beeinträchtigung der Funktion eines Bauteils oder des ganzen Systems führt (Korrosionsschaden). Diese Reaktion ist in den meisten Fällen elektrochemischer Art. Es kann sich aber auch um chemische oder um metallphysikalische Vorgänge handeln. Bei der Sauerstoffkorrosion reagiert der im Kreislaufwasser gelöste Sauerstoff beispielsweise mit dem Eisen im Stahl und bildet lösliche Verbindungen beziehungsweise Metallsalze. Das führt schließlich zur Beschädigung der Oberfläche bis hin zu Durchbrüchen und Verschlammung der Anlage.

Welche weiteren Eisenverbindungen (beispielsweise Magnetit) und Nebenprodukte, wie zum Beispiel Wasserstoff, entstehen, hängt auch von der Sauerstoffkonzentration im Kreislaufwasser ab.

Eine elektrochemische Korrosion (galvanische Korrosion) tritt zwischen Metallen mit unterschiedlichen Standardpotentialen auf, wenn diese in direkten elektrischen Kontakt sind und von einem gemeinsamen wässrigen Elektrolyten (leitfähige Salzlösung) benetzt werden. Dies ist zum Beispiel bei Heizungsanlagen der Fall, wenn einzelne Komponenten aus Edelstahl, Kupfer oder Aluminium bestehen und vom Kreislaufwasser durchströmt werden. Das Ausmaß der Korrosion hängt ferner noch von den gelösten Salzen (elektrische Leitfähigkeit des Umlaufwassers), dem pH-Wert und der Temperatur ab.

Elektrolyt und Sauerstoff

Beides wird für einen ablaufenden Korrosionsprozess benötigt. Würde ein Parameter fehlen oder deutlich reduziert werden, so

würde die Korrosion soweit ausgebremsst werden, dass sie faktisch nicht mehr abläuft. Der Elektrolyt ist in diesem Falle das Heizungswasser mit seiner elektrisch leitenden Eigenschaft. Folglich: je höher die elektrische Leitfähigkeit und der gelöste Sauerstoffgehalt umso schneller läuft eine Korrosion ab.

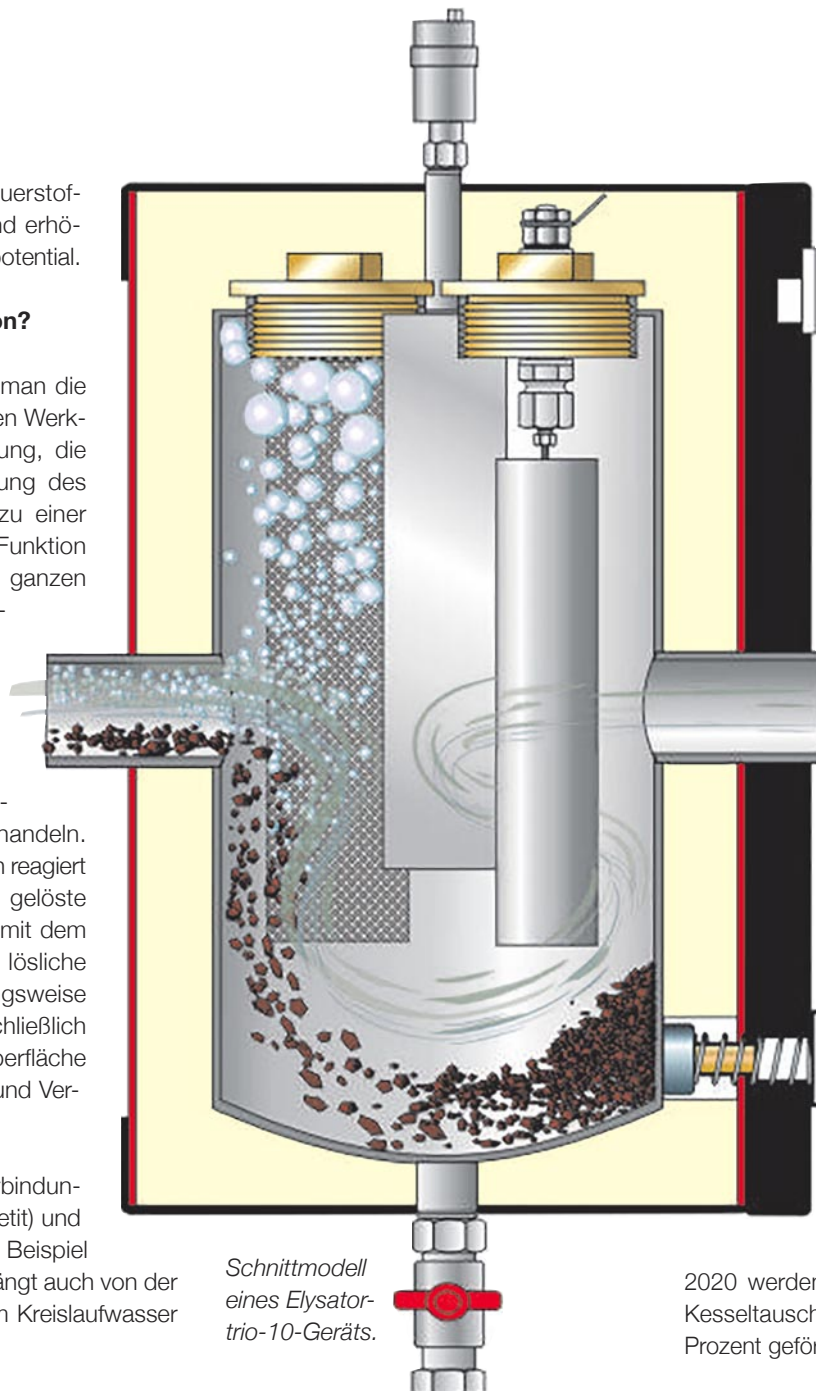
Schutz,- oder auch Opferanoden

Beim Anodenschutz mit hochreinem Magnesium reagiert der im Kreislaufwasser gelöste Sauerstoff bevorzugt mit dem unedleren Magnesium (und nicht mit dem Eisen) unter Bildung von Magnesiumhydroxid. Somit wird zum einen der pH-Wert angehoben (basischer), der Sauerstoff dem System entzogen und die elektrische Leitfähigkeit reduziert. Da-

raufhin laufen die elektrochemischen Prozesse so ab, dass das Magnesium abreagiert und über einen längeren Zeitraum zerstört wird. Nach etwa 3 bis 6 Jahren, wenn die Opferanode verbraucht ist, kann sie rasch und unkompliziert durch eine neue Elektrode ersetzt werden.

Fazit: Geschlossene Heizsysteme können durch Befüllung mit entsalztem Füllwasser und den Einsatz von Korrosionsschutzgeräten mit Schutzanodentechnologie wie zum Beispiel SorbOx Li (Titelbild) oder Elysator-trio-Geräte eine umweltfreundliche und zuverlässige Methode für nachhaltigen und aktiven Korrosionsschutz bieten. Das Unternehmen bietet diese Technologie bereits seit 50 Jahren erfolgreich am Markt an. Sie wird im Übrigen auch in der VDI 2035 als gängige Methode aufgezählt.

2020 werden diese Geräte im Zuge eines Kesseltauschs über die Bafa mit bis zu 45 Prozent gefördert.



Schnittmodell
eines Elysator-
trio-10-Geräts.



Tino Sarro
www.elysator.de

Fotos: Elysator

„Corona hat vieles auf den Kopf gestellt“

Rudolf Naßl ist seit über zwei Jahren verantwortlich für das Ressort Immobilienwirtschaft. Die Markteinführung des CRM-Tools VS3+ im Jahr 2019 gehört zu den wichtigsten Bereichen, die Naßl mitentscheidend auf den Weg gebracht hat. Dass die Vermarktung mit dem Aufblenden der Corona-Krise zusammenfiel, hat dem Team der Hausbank München zusätzlich einiges abgefordert. Schlussendlich konnten die Nutzerzahlen jedoch auch in diesen schwierigen Zeiten gesteigert werden. Wir sprachen mit Rudolf Naßl über das Angebot und die Leistungen der Hausbank an die Immobilienverwalter.

| Herr Naßl, Sie haben seit über zwei Jahren die Position von Josef Schraufstetter, der lange Jahre Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft war, übernommen. Welche Erfahrungen haben Sie dabei gemacht?

Bei einem Großteil unserer Kunden konnte ich bereits persönliche Termine wahrnehmen. Dabei habe ich nicht nur die Inhaber und Geschäftsführer besser kennengelernt, sondern auch einige der Mitarbeiter. Dies ist mir sehr wichtig, denn der Leistungsumfang unserer Angebote basiert nicht nur auf unserer Erfahrung und der Beobachtung des Marktes, sondern zum großen Teil auf den Wünschen und Anregungen unserer Kunden.

| Nun kommen wir in diesen Zeiten leider auch nicht umhin, das Thema Corona anzusprechen. Wie haben sich die Geschäfte im vergangenen halben Jahr entwickelt?

Wir mussten bei der Kundenansprache völlig neue Wege gehen, denn Corona hat vieles auf den Kopf gestellt. Beispielsweise gab es auf einmal keine Veranstaltungen mehr. Aber es ist uns gelungen, diesen fehlenden direkten Kontakt mit der Branche aufzufan-

gen, obwohl die meisten Ansprechpartner mit vielen zusätzlichen organisatorischen Themen beschäftigt waren und auch die Herausforderung zu meistern hatten, vom Homeoffice aus handlungsfähig zu sein.

Die Launch-Kampagne unseres CRM-Tools VS3+ fiel genau in die Zeit des Lockdowns, dennoch haben wir es geschafft die Nutzungszahlen – vor allem des Basismoduls – zu steigern. Erfreulich war auch, dass unser Dienstleistungsangebot Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne direkt an die Eigentümer zu versenden, die größte Nachfrage seit Einführung verzeichnet.

| Die Wohnungswirtschaft scheint wirtschaftlich mit einem „blauen Auge“ an der Pandemie vorbei zu kommen. Wie ist Ihr Eindruck?

Nach sicherlich einigen internen Umstrukturierungen in den Hausverwaltungen und anfänglichen Unklarheiten bezüglich der Eigentümerversammlungen läuft alles sehr ruhig weiter. Größere Verwerfungen konnten wir am Markt bisher nicht beobachten. Spürbar ist aber, dass die Digitalisierung eine noch größere Aufmerksamkeit bekommen hat.

| Lassen Sie mich zurückkommen auf die Zusammenarbeit mit den Immobilienverwaltern. Die Hausbank München bietet ihre Dienstleistungen in ganz Deutschland an. Wo treffen Sie Ihre Kunden?

Neben den täglichen Kontakten, sei es persönlich, per Telefon oder E-Mail, treffen wir unsere Kunden insbesondere auf Veranstaltungen der verschiedenen immobilienwirtschaftlichen Verbände sowie unserem eigenen, jährlich stattfindenden Kundentag. Diesen mussten wir in diesem Jahr aufgrund der Beschränkungen der Corona-Pandemie leider absagen.

| Welche Leistungen können Immobilienverwalter von der Hausbank erwarten?

Bereits seit mehreren Jahrzehnten bieten wir Immobilienverwaltern Softwarelösungen für die Miet- und WEG-Verwaltung und für die Kautionsverwaltung. Zudem gibt es zahlreiche Zusatzdienstleistungen, wie die Bestellung zum Ersatzzustellungsvertreter, einen Buchhaltungsservice, Schnittstellen zu Wärmedienstleistern oder WEG-Kredite. Doch vor allem unser neues Tool VS3+ bietet als Ergänzung zur Verwaltersoftware VS3 ein großes Plus im Tagesgeschäft mit Funktionalitäten wie Eigentümerportal, CRM-Modul und Ticketsystem.

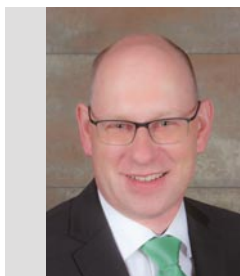
| Die Digitalisierung, Sie haben das gerade auch bestätigt, hat durch die Corona-Krise einen deutlichen Aufschwung genommen. Wie weit ist Ihrer Ansicht nach die Branche schon fortgeschritten?

Der Trend zum mobilen Arbeiten, beispielsweise im Homeoffice, wurde durch Corona von der Theorie quasi über Nacht in die Praxis umgesetzt, was den Wunsch nach Digitalisierung weiter verstärkt.

Die Branche steht meiner Meinung nach aber leider nach wie vor, vor einigen Hürden, die es zu meistern gilt – sei es gesetzliche Regelungen, die zum Beispiel eine digitale Eigentümerversammlung erschweren oder nahezu unmöglich machen und die Heterogenität des Marktes.

| Wo sehen Sie in der Verwalterbranche noch Nachholbedarf?

In nahezu allen Aspekten der vorher genannten Digitalisierungsoffensive (ob CRM-Systeme, Portallösungen, Lösungen für das Vorgangsmanagement oder auch virtuelle Eigentümerversammlungen). Wie groß dieser Nachholbedarf ist, ist abhängig von der jeweiligen Herausforderung und Offenheit gegenüber digitalisierten Prozessen. Zusätzlichen Nachholbedarf gibt es meines Erachtens auch im WEG-Gesetz – Stichwort Original-Vollmacht.



Rudolf Naßl, Mitglied des Vorstands der Hausbank München eG und verantwortlich für das Ressort Immobilienwirtschaft. Er ist seit mehr als 28 Jahren in verschiedenen Bereichen in der Hausbank München tätig

Kürzlich hat die Hausbank die neue Software VS3+ auf den Markt gebracht. Worin liegt der wesentliche Unterschied zur bestehenden und allseits bekannten Verwaltersoftware VS3?

VS3 ist das Kernsystem der Buchhaltung. Hier werden alle buchhalterischen Prozesse abgebildet, von der Sollstellung und vollautomatischen Einzügen über sämtliche Zahlungsflüsse und deren Terminverwaltung bis hin zur Erstellung von Jahres- beziehungsweise Nebenkostenabrechnungen und Wirtschaftsplänen.

Im ergänzenden Softwaretool VS3+ bilden Verwalter ihre komplette Kommunikation mit ihren Kunden ab, verwalten und steuern die dazugehörigen Vorgänge, zum Beispiel Reparaturen und können zukünftig aufschlussreiche Auswertungen erstellen.

Ist ein späterer Wechsel von der VS3 auf die Plusversion ohne weiteres möglich?

VS3+ ist eine Erweiterung von VS3. Das Kernsystem VS3 inklusive des Basismoduls von VS3+ steht bereits heute allen Kunden zur Verfügung. Die beiden ergänzenden Zu-

satzmodule VS3+ Kundenportal und VS3+ PRO können zugebucht werden. Wichtig zu wissen ist, dass VS3+ immer nur in Verbindung mit der kaufmännischen Basissoftware VS3 genutzt werden kann.

Herr Naßl, zum Schluss des Gesprächs würde ich Sie noch um einen Blick in die Zukunft bitten. Sie haben bereits die verschiedenen Leistungen der Hausbank München aufgezeigt. Was kommt als nächstes aus Ihrem Haus?

VS3+ um weitere Funktionalitäten erweitern, insbesondere um die Möglichkeit Eigentümersammlungen auch digital unterstützt durchzuführen.

Mittelfristig wollen wir unser ERP-System VS3 und VS3+ zu einer webbasierten modularen Software zusammenfassen und diese agil den Marktgegebenheiten anpassen.

Interview: Jörg Bleyhl

Besonders jetzt: 100% Miele Qualität – ohne Kompromisse

Miele Professional. Immer Besser.



Sichern Sie Ihren Arbeitsalltag mit flexiblen Finanzierungsmodellen:

- **Leasing/Miete:** mit 9 Monaten ratenfreier Startphase
- **Kündbare Miete:** einfach kündbar vor Ende der vereinbarten Laufzeit
- **Leasing/Miete:** Laufzeiten von 36 oder 48 Monaten

Info: 0800 22 44 644

www.miele.de/pro/finanzierung



In virtuellen Konferenzräumen können Mitglieder einer WEG ortsunabhängig an einer Versammlung teilnehmen als wären sie persönlich vor Ort.

WEG-Versammlung via Computer

Was heute noch wie Science-Fiction klingt, könnte schon bald zum ganz normalen Procedere bei der Durchführung von Eigentümerversammlungen gehören: das Treffen in einem virtuellen Konferenzraum. Dabei hat die Einbindung abwesender Wohnungseigentümer nicht nur für die WEG-Mitglieder selbst, sondern auch für den Verwalter zahlreiche Vorteile. Die gesetzlichen Grundlagen für die Einbindung abwesender Mitglieder einer Wohnungseigentumsgemeinschaft werden durch die WEGReform gestellt, die voraussichtlich noch in diesem Jahr rechtskräftig wird. Die technischen Voraussetzungen bieten spezialisierte Anbieter wie die Münchner Domus Software AG. Das bisherige Wohnungseigentümergesetz stammt aus dem Jahr 1951. Eine virtuelle Anwesenheit der Teilnehmer ist hier selbstverständlich nicht vorgesehen.

Diese Rechtslage soll im Rahmen der anstehenden Novellierung grundlegend geändert werden. Dabei sieht der derzeitige Gesetzesentwurf die Nutzung digitaler Medien in erster Linie als Ergänzung zu einer konventionellen Eigentümerversammlung. Die Möglichkeit, Präsenzversammlungen per Mehrheitsbeschluss zugunsten reiner Online-Eigentümerversammlungen abzuschaffen, ist dabei ausdrücklich nicht vorgesehen. Eine Möglichkeit, stimmberechtigte Teilnehmer, die nicht persönlich vor Ort sind in Versammlungen einzubinden, ist die Videokonferenz. Um zu gewährleisten, dass alle Teilnehmer auch stimmberechtigte Mitglieder sind, ist die Zusendung entsprechender

Zugangsdaten zwingend erforderlich. Die Videokonferenz hat aber auch ihre Tücken: So ist beispielsweise eine rechtssichere Dokumentation von Abstimmungsergebnissen nur schwer zu realisieren. Auch anonyme Abstimmungen sind mit dieser Form der digitalen Teilnahme nicht möglich.

Meeting im virtuellen Raum

Eine technische Weiterentwicklung der Videokonferenz ist ein Treffen im virtuellen Konferenzraum. Hier können sich zugangsberechtigte Versammlungsteilnehmer zum vereinbarten Versammlungstermin in Gestalt von selbst erstellten Avataren einfinden. Dabei können die realen Personen ganz einfach am Schreibtisch vor ihrem PC oder Notebook sitzenbleiben. Die sprachliche Kommunikation mit den anderen Teilnehmern der Veranstaltung erfolgt über ein Headset. Über das digitale Alter-Ego kann der Eigentümer an der Veranstaltung teilnehmen, als wäre es selbst vor Ort. So können sich die einzelnen Eigentümer mit ihrem Avatar beispielsweise zu Wort melden oder per Computer gesteuerter Armbewegungen an Abstimmungen teilnehmen. Alle Stimm-

abgaben werden dabei rechtssicher dokumentiert und können sowohl offen als auch anonymisiert vorgenommen werden. Der virtuelle Konferenzraum wird über einen Monitor in Echtzeit in die real stattfindende WEG-Versammlung übertragen.

Mehrwert für Eigentümer und Verwalter

Während sich Eigentümer, die nicht selten an einem anderen Ort oder gar in einem anderen Land wohnhaft sind, auf eine teure und vielfach kostspielige Anreise verzichten können, bringt die virtuelle Eigentümerbindung auch für Verwalter etliche Vorteile mit sich. So wird es durch die Einbindung der Technik künftig nicht nur leichter möglich sein, die für eine Beschlussfähigkeit erforderlichen 50 Prozent der Eigentumsanteile zu erreichen. Mittels einer individuell konfigurierbaren Raumumgebung kann der Verwalter seinen Konferenzraum auch nach seinen eigenen Wünschen gestalten. So ist es beispielsweise möglich, das eigene Unternehmenslogo oder die firmeneigene Farbwelt in die virtuellen Räumlichkeiten zu integrieren.



Die Autorin

Stephanie Kreuzpaintner

Vorstand der Domus Software AG

Schrittweise Digitalisierung

Bevor sich eine Hausverwaltung zur Digitalisierung ihrer Prozesse entschließt, sollte zunächst eine gründliche Bestandsaufnahme durchgeführt werden. Es kann sinnvoll sein, sich zunächst auf die Digitalisierung kleiner Themenbereiche zu konzentrieren.

Ein Beispiel ist die digitale Wohnungsübergabe. Statt mit dem klassischen Klemmbrett wird die Übergabe mithilfe eines Tablets und der passenden Software vorgenommen. Damit entfallen direkt eine Handvoll analoger Schritte und eventuelle Nacharbeiten im Büro.

Übliche Tätigkeiten werden digital

Welche Tätigkeiten zusätzlich durch digitale Technologien unterstützt werden können, zeigen die folgenden Beispiele:

Dokumente: Wenn Dokumente, zum Beispiel Protokolle oder Verträge, digital gespeichert werden, sind sie schneller auffindbar und unabhängig vom Einsatzort jederzeit abrufbar.

Zusammenarbeit: Die Hausverwaltung kann ihre Kommunikation über einen digitalen Kanal bündeln und den unterschiedlichen Ansprechpartnern Zugriff auf benötigte Informationen gewähren. Das ermöglicht den Mietern zum Beispiel, Kleinstaufträge an den Hausmeister oder Handwerker selbstständig zu vergeben, sofern bestimmte Kriterien erfüllt werden. Die Abnahme und Rechnungsstellung laufen über dieselbe Plattform. So muss die Verwaltung nicht mehr aktiv in den Prozess eingreifen und hat dennoch alle Unterlagen zur Hand.



Andreas Schneider ist Geschäftsführender Gesellschafter von Immocloud

Verwaltung von Zahlungsflüssen: Buchungen werden häufig noch manuell kontrolliert und zur Weiterverarbeitung in andere Systeme überführt. Diese Arbeitsschritte lassen sich komplett eliminieren, wenn Bankkonten in die Software eingebunden sind. Auf diese Weise lässt sich auch die Jahresabrechnung automatisieren.

Schadensmeldungen: Die Aufnahme von Schadensmeldungen nimmt einen erheblichen Teil des Tagesgeschäfts ein. Mit Hilfe von digitalen Formularen kann die Qualität der Schadenserfassung und die Kommunikation mit den Mietern verbessert werden.

Neue Services durch Digitalisierung

Die Möglichkeiten Prozesse des Tagesgeschäfts digital zu vereinfachen sind zahlreich. Auch wenn die Umstellung zunächst einen kleinen Aufwand bedeuten kann, rentiert sie sich langfristig. Neben der Digitalisierung von bereits vorhandenen, analogen Prozessen lohnt es sich, offen gegenüber neuen, digitalen Services zu sein, die das Leistungsportfolio der Hausverwaltung ergänzen können. Der Markt an Digitallösungen entwickelt sich schnell, und insbeson-

dere die Start-ups der Branche, wie zum Beispiel das Proptech-Unternehmen Immocloud, liefern neue Impulse.

Foto: immocloud



Weitere Infos dazu auf

»immoclick**24.de«**





GEMAS[®] GmbH
Gesellschaft für Energiemess- und Auswertesysteme

Ihr Partner
für das komplexe Thema
Heizkostenabrechnung
Betriebskostenabrechnung

Nutzen Sie
neue Ertragsquellen
durch Selbstabrechnung!

Alles aus einer Hand:

Dienstleistungen Messgeräte Heizkostenabrechnungsoftware

Softwarelösungen
Heiz- und Betriebskostenabrechnung
Heizkörpererkennung und Bewertung

Messgeräte
Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmehäufiger, Rauchwarnmelder
Kauf, Miete, Wartung
alle Typen aller gängigen Hersteller

Erfahrung & Know-How
Individuelle Beratung, Service,
Schulung durch praxiserprobtes
Fachpersonal

GEMAS[®] GmbH
Dornierstraße 7 - 71706 Markgröningen
Tel: 07145-93550-0 - Fax: 07145-93550-10
info@gemas.de - www.gemas.de





Prozesse in der Immobilienverwaltung: Objektintegration – Integrationsphase

Es ist geschafft: Sie konnten eine neue Liegenschaft gewinnen. Die Gemeinschaft hat Sie zum neuen Verwalter bestellt, beziehungsweise Sie konnten mit dem Eigentümer(-vertreter) den Verwaltervertrag abschließen. Nun beginnen die Arbeiten zur Integration der Liegenschaft in die Verwaltung. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die wesentlichen Schritte.

Bei der Integration neuer Objekte in die Verwaltung steht – abhängig von Größe und Struktur der zu integrierenden Liegenschaft – eine Reihe von Tätigkeiten an, die Sie und Ihre Mitarbeiter einige Zeit lang beschäftigen werden. Gerade in dieser Phase ist strukturiertes und sorgfältiges Arbeiten dringend geboten. Fehler und Ungenauigkeiten können sich im Lauf der weiteren Verwaltung verheerend auswirken. Neben hohen Kosten zur Fehlerbehebung können Aufwände für Gerichtsverfahren und aus Regressforderungen entstehen. Auch besteht die Gefahr, die Liegenschaft wieder zu verlieren. Das nachfolgende Prozessbild stellt den **Musterablauf** einer Objektintegration dar und gibt

einen Gesamtüberblick. Der Ablauf kann an die Besonderheiten des Unternehmens angepasst beziehungsweise für Sonderfälle (zum Beispiel Integration einer Neubau WEG) variiert werden. Ziel ist, dass Arbeitsabfolgen, Hilfsmittel sowie Verantwortlichkeiten eindeutig festgelegt sind.

Für die Integration kann ein Team aus den Mitarbeitern zusammengestellt werden, die auch später mit den Verwaltungstätigkeiten beauftragt werden sollen. Sofern wiederholt oder beabsichtigt größere Liegenschaften oder ganze Portfolien übernommen werden sollen, kann es auch sinnvoll sein, eine „Task Force“ zu bilden und zu schulen. Wesentlich ist die Betrachtung, wer aus dem Personalstamm über die entsprechenden Kapazitäten verfügt.

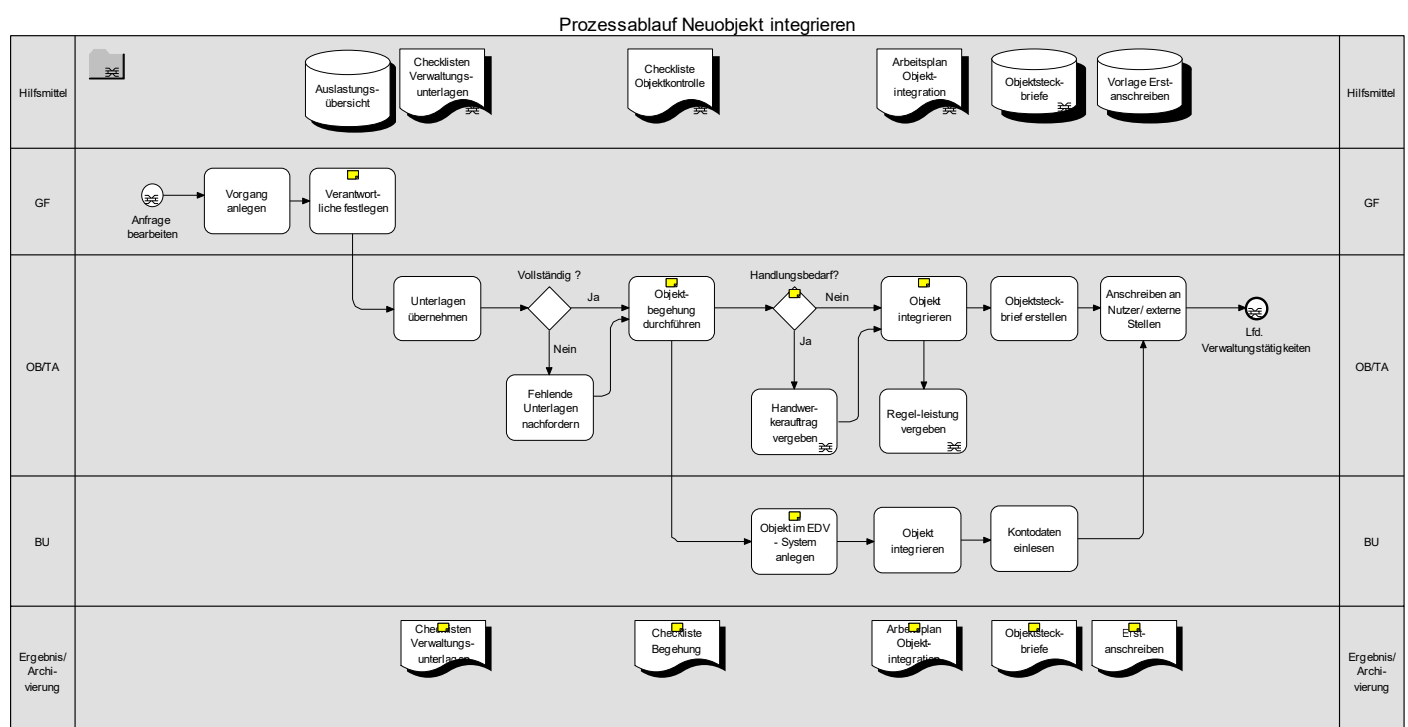
Zu den ersten und wesentlichen Aufgaben nach der Übernahme einer Liegenschaft gehören:

- die vollständige und nachvollziehbare Übernahme und Dokumentation aller Verwaltungsunterlagen

- die Übernahme und Analyse der bestehenden Verträge mit Versorgern, Dienstleistern, Handwerkern und so weiter.
- die Begehung und genaue Erfassung des Objekts (**Betreiberverantwortung**)
- die Information aller Vertragspartner des Objekts über den Verwalterwechsel.

Die **Übernahme der Verwaltungsunterlagen** erschöpft sich häufig in einer Bestätigung, dass man die Verwaltungsordner von der Vorverwaltung übernommen hat. Dies ist aus meiner Sicht unzureichend. Schon zur Risikominderung empfiehlt sich hier ein nachvollziehbareres Vorgehen mit **detaillierter Dokumentation**.

Die Liste der potenziell zu übernehmenden Unterlagen ist sehr lang. Aber gerade das erfordert es eine einheitliche oder nach Fachgebieten (beispielsweise technisch, kaufmännisch, infrastrukturell oder entsprechend der Aufgabenverteilung in der Verwaltung) unterteilte Checkliste zu verwenden. So können fehlende Unterlagen schneller identifiziert und der genaue Übernahmebestand eindeutig nachgewiesen werden.



Nach Übernahme der Verwaltungsunterlagen folgt die eigentliche Integration der Liegenschaft in die eigene Verwaltung. Je nach Verwaltungsart, sind die dabei durchzuführenden Tätigkeiten unterschiedlich.

Wesentlich ist stets eine intensive Begehung des Objekts, um zur Vermeidung von Risiken aus der Betreiberhaftung gegebenenfalls erforderliche Sofortmaßnahmen einleiten zu können. Die Überprüfung und Erfassung überwachungspflichtiger Anlagen und eventuell noch bestehender Gewährleistungsansprüche sollte dabei keinesfalls übersehen werden. Weitere Risiken ergeben sich häufig daraus, dass eine Arbeitssicherheitsbetreuung der angestellten Hausmeister bei Eigentümergemeinschaften fehlen.

Unabdingbar ist auch, die neue Liegenschaft in der EDV anzulegen. Dabei sollte man darauf achten, möglichst unmittelbar zumindest für die Gewerke, die regelmäßig anfallen, die zu bevorzugenden Handwerker beziehungsweise Dienstleister auszuwählen. Hier steht die Entscheidung an, ob die schon in der Anlage tätigen Unternehmen eingesetzt werden sollen oder ob man zukünftig auf Unternehmen zurückgreifen möchte, mit denen man bereits langjährige vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen unterhält.

Um eine reibungslose Verwaltungsübernahme zu gewährleisten, sollten zudem sämtliche Vertragspartner des Objekts unverzüglich über den Verwalterwechsel informiert werden. Wichtig ist, hierbei Daten, wie zum Beispiel Rechnungs-ID für automatische Verbuchung, Vertrags- und Ordnungsnummern etc. anzugeben. Auch die Eigentümer beziehungsweise Mieter müssen schriftlich über die neue Verwaltung informiert werden.

| Arbeitspläne helfen

Da die Arbeitspunkte sehr zahlreich sind und sich regelmäßig über einen längeren Zeitraum erstrecken, bietet es sich hier an, Checklisten oder Arbeitspläne möglichst in elektronischer Form zu nutzen. Je nach Größe und Organisationsform können diese auch thematisch getrennt erstellt werden, zum Beispiel Arbeitspläne für technische Objektintegration, kaufmännische Objektintegration, Mietverwaltung, Wohnungseigentumsverwaltung und so weiter.



Die Arbeitspläne selbst sollten an einem festgelegten Ort (im Vorgang / in der Verzeichnisstruktur) geführt werden. Damit ist gewährleistet, dass jeder Mitarbeiter jederzeit den aktuellen Bearbeitungszustand nachvollziehen kann und versehentliche Doppelarbeiten oder Übersehen einer wesentlichen Tätigkeit vermieden werden. Wesentlich bei der Führung der Arbeitspläne ist nicht nur, dass die abgearbeiteten Punkte bestätigt, sondern auch die nichtzutreffenden Arbeitspunkte gekennzeichnet werden.

| Objektsteckbriefe verhindern Suchzeiten

Ein weiteres Mittel, um die Effizienz der Verwaltung zu steigern, ist die Anlage von Objektsteckbriefen. Dabei sollte geprüft werden, auf welche Angaben die Mitarbeiter häufig zurückgreifen und diese der Objektdokumentation entnehmen müssen. Diese Suchzeiten kosten auch dann viel Zeit, wenn sie in digitalisierten Dokumenten gesucht werden müssen. Dies lässt sich leicht verkürzen, indem die Angaben in der EDV hinterlegt werden – ab besten gleich bei der In-

tegration eines neuen Objekts. Je nach Ausstattung eignen sich dazu

- die eingesetzte Verwaltersoftware
- vorhandene Dokumentenmanagementsysteme
- selbst erstellte Dateien

Wesentlich sind auch immer die Vereinbarungen, die vom Standard der Verwaltungspraxis abweichen. Diese sollten in jedem Falle so aufbereitet und bereitgehalten werden, dass sie nicht vergessen oder übersehen werden.

Nach jeder Integration ist die Durchführung eines Reviews zur Bewertung und Aktualisierung der verfügbaren Hilfsmittel sinnvoll. Bei dieser Gelegenheit und selbstverständlich auch während der laufenden Verwaltungstätigkeit sollte dies immer wieder überprüft werden.

Zeiten, die für eine sorgfältige Objektübernahme aufgewendet werden, sind sinnvoll investiert und werden während der Verwaltungstätigkeit mehrfach wieder eingespart.



Der Autor

Jörg Wirtz ist seit 1994 als selbstständiger Berater tätig. 1997 gründete er das Unternehmen Tqmtteam Managementsysteme GmbH und leitet es seither als geschäftsführender Gesellschafter. Mit der Marke Inracon erfolgte eine Spezialisierung der Beratungsleistung auf die Immobilienbranche. Der Autor hat nach dem Abschluss als Diplom-Pädagoge mit Schwerpunkt in der Erwachsenen-

bildung sowohl Erfahrungen als Berufsoffizier als auch später als Leiter der Qualitätssicherung eines mittelständischen Unternehmens erworben. Er ist Mitgründer des Verbunds Zertifizierter Immobilienverwalter und dort als Schatzmeister aktiv. „Prozessoptimierung für Immobilienverwaltungen – Effizienz steigern, Profitabilität erhöhen“ lautet der Titel seines aktuellen Buchs.

www.tqmt.de

Rechnungseingang – und dann?

Kaum ein Prozess läuft in der Immobilienverwaltung so althergebracht, wie die Verarbeitung des Rechnungseingangs. Unnötig viel Zeit und Geld wird durch das mehrmalige Ab- und Gegenzeichnen der Rechnungen verschwendet. Häufig werden die Dokumente zwar eingescannt, aber das Papier befindet sich kurioserweise meist noch zusätzlich im Prozess. Das ist nicht nur unnötig und wenig zeitgemäß, vielmehr ein Fingerzeig bezüglich einer nicht stimmigen Digitalisierung.

Branchenunabhängig kostet die Verarbeitung einer Papierrechnung 10 bis 15 Euro und mehr. Bis zu 14 Tagen dauert die Rechnungskontrolle und Freigabe. Dass mehrere Mitarbeiter involviert sind, kommt noch hinzu. Ärgerlich für die Buchhaltung ist, dass eine Bearbeitung im Homeoffice nur eingeschränkt möglich ist, da kein durchgängiger digitaler Prozess vorliegt. Wie kann der Rechnungseingang professioneller, schlanker und transparenter funktionieren?

Zusatzmodule von Abrechnungsprogrammen mögen im Einzelfall ihre Existenzberechtigung haben. Häufig jedoch sind es wenig durchdachte und unkomfortable In-sellösungen, die zu sehr fixiert sind auf den reinen Buchhaltungsaspekt und weniger auf die gesamtheitliche Betrachtung und die elementare Team-Zusammenarbeit.



Die Schaltzentrale im Büro

Die Lösung des Problems kann im meist ohnehin vorhandenen Microsoft 365 liegen. Sofern das immer populärere Teams als 365-Bestandteil richtig eingesetzt wird, ist die Rechnungseingangsverarbeitung vollständig zu integrieren. Es ist eben nicht so, dass Teams nur für Videokonferenzen und Chats Sinn macht – es ist mit zunehmender Tendenz die Schaltzentrale für das gesamte Büro.

Das Arbeiten in einer einzigen Oberfläche und die generell effektivere Zusammenarbeit führen zu kürzeren Durchlaufzeiten und erheblichen Kosteneinsparungen. Microsoft Teams greift dabei auf den weiteren 365-Bestandteil SharePoint Online zu. Hier werden die Rechnungen abgespeichert. Für die jährliche Rechnungsprüfung sind die Unterlagen dann bereits am richtigen Platz. Ob mittels Weitergabe in das Kundenportal per Drag and Drop oder einer direkten Cloud-Freigabe an den Beirat. In der Teams-Chat-Funktion geht es für die Buchhaltung weiter: Hier sind Rückfragen mit den Objektbetreuern für inhaltliche Fragen zu klären, die Geschäftsführung gibt grünes Licht zur Fakturierung, ein Vier- oder Mehr-Augenprinzip

sorgt für Sicherheit und die Einhaltung von Compliance-Vorgaben, je nach individueller Anforderung. Der Zugriff auf zugrundeliegende Angebote, Versammlungsbeschlüsse und Korrespondenz zwecks Freigabe-Kontrolle verläuft problemlos.

App reduziert Kosten

Es gibt seit kurzem eine Teams-App des renommierten Drittanbieters d.velop, die weitere Möglichkeiten einbringt und eine Vorgangskostenreduktion um bis zu 75 Prozent in Aussicht stellt. Auf einer Workflowmaske in Teams integriert ist auf der rechten Seite die Rechnung selbst sichtbar, links steht ein Formular zur Verfügung, das sich durch eine Analysefunktion die relevanten Inhalte aus der Rechnung holt. Ein Abtippen von Kreditoren, Rechnungs- und Kundennummern, Beträgen etc. entfällt, es genügt eine kurze Kontrolle.

Der Kontenplan des Abrechnungsprogramms wird integriert, damit für die Übergabe an das ERP-System inklusive automatischer Verbuchung alles bereit ist. Dasselbe gilt für Rechnungen, die per E-Mail eintreffen. Durch ein Outlook Add-On wird die PDF direkt weitergegeben. Die Rechnung ist von Beginn an über SharePoint Online verfügbar, Suchvorgänge gibt es keine mehr. Der aktuelle Prozessschritt ist immer sichtbar. Durch Notiz- und Kommentarfunktionen sinkt die Fehlerhäufigkeit, Fragen zur Rechnungsprüfung dürften damit deutlich einfacher zu beantworten sein. Ein Workflowprotokoll wird dazu revisionssicher in SharePoint Online abgelegt. Wichtig zu wissen ist, dass eine offene Schnittstelle vorhanden ist. Damit steht auf Basis von Microsoft 365 und Teams einer zukunftssträchtigen Handhabung der Rechnungseingangsverarbeitung nichts mehr im Wege.



Der Autor

Der Autor **Alexander Haas** ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung und Digitalisierung.

www.haas-immobilienverwaltung.de

alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de



2,2 Tonnen CO₂

Fast alles, was wir tun, ist klimarelevant. Beim Buchen einer Flugreise, beim Autokauf oder beim Fleischessen ist das den meisten klar. Tatsächlich ist der Gebäudesektor jedoch für rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs verantwortlich. Viele Bewohner kennen zwar den Spritverbrauch ihres PKW, den CO₂ Beitrag ihrer Wohnung jedoch nicht. Dabei ist

der nicht unbedeutend: So lagen im Jahr 2018 die CO₂-Emissionen für Heizung und Warmwasser einer durchschnittlichen 3-Zimmerwohnung mit 70 Quadratmetern bei rund 2,2 Tonnen. Das legen Auswertungen des Energiedienstleisters Techem nahe, in die anonymisiert mehr als 50.000 Haushalte in Mehrfamilienhäusern eingeflossen sind.

Die Klimabelastung durch die Wärmeversorgung von Wohnungen soll sich mit der EED ändern. Die europäische Energieeffizienzrichtlinie (kurz EED) möchte unterjährig durch eine höhere Verbrauchstransparenz das Energiesparen für Bewohner einfacher machen. Möglich wird dies mittels einer regelmäßigen Verbrauchserfassung per Funk. Die Verbrauchsinformationen werden dann über digitale Lösungen für den Verbraucher zur Verfügung gestellt und dieser kann seinen Verbrauch entsprechend anpassen. Ab 25. Oktober 2020 ist die EED in Deutschland umzusetzen – und mit ihr die Umrüstung auf fernauslesbare Wasserzähler, Wärmehzähler und Heizkostenverteiler, bis spätestens Anfang 2027 auch in Bestandsgebäuden.

Quelle: Techem Energiekennwerte 2019

Was Sie erwartet ... ImmobilienVerwaltung 6 | 2020

Schwerpunktthema: **Mobilität und Wohnen**

Grüner Strom für rote Bikes: Nach der Übernahme des Mikromobilitätsanbieters Jump, Tochterfirma von Uber, durch den weltweit größten E-Scooter-Sharing-Anbieter Lime, werden alle Jump-Räder mit Ökostrom geladen. Denn: Die Münchner Zentrale von Lime hat ihren Sitz im grünen Gewerbe- und Büroquartier Centro Tesoro, auf dessen Dach sich Münchens größte innerstädtische Photovoltaikanlage befindet. Ab sofort tanken nicht nur die E-Scooter grünen Direktstrom vom Hausdach, sondern künftig auch die ehemalige E-Bike-Flotte der Uber-Tochter Jump. „Mit der Übernahme der E-Bikes von Jump unterstreicht Lime seine Marktführerschaft im Be-

reich von nachhaltigen Mobilitätslösungen. Das Centro Tesoro ist als zertifiziertes Green Building mit den Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der ideale Partner, um urbane Mobilitätsherausforderungen der Zukunft zu lösen“, sagt Jashar Seyfi, Geschäftsführer bei Lime in Deutschland.

Die 24.000 Quadratmeter große Gewerbe- und Büroimmobilie im Münchner Osten wurde in den vergangenen zwei Jahren entlang eines grünen Kriterienkatalogs umfangreich revitalisiert. Das Kernstück der energetischen Sanierung ist die größte innerstädtische Aufdach-Photovoltaikanlage Münchens, die in Kooperation mit den Stadtwerken München (SWM) auf einer Fläche von 10.000 Quadratmetern auf dem Dach des

Centro Tesoro (Foto) realisiert wurde. Insgesamt 568 PV-Module produzieren mit einer Leistung von 428 Kilowatt-Peak (kWp) grünen und kostengünstigen Direktstrom für die Mieter – und auch für E-Mobilitäts-Flotte.

Zentraler Faktor für die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes in München ist laut dem Bauträger Schwaiger Group die Lösung der Mobilitätsherausforderungen. E-Mobilität spielt dabei eine wichtige Rolle, sei aber nur dann wirklich nachhaltig, wenn der Strom aus nachhaltigen Energiequellen stamme. „E-Mobilität verbessert vor allem dann die CO₂-Bilanz, wenn die Stromerzeugung weitgehend emissionsfrei ist. Wenn ein E-Auto oder ein E-Roller mit Strom aus Kohleverbrennung betrieben wird, könnten wir genauso weiter auf Verbrennungsmotoren setzen.“

Aus diesem Grund widmet sich Schwaiger den Themen Mikro- und Elektromobilität am Centro Tesoro mit E-Ladestationen sowie Bike-Sharing-Stationen. „Ein Haus ohne Ladestation für elektrische Fahrzeuge ist in Zukunft wie eine Wohnung ohne Internet. Mobilitätskonzepte entscheiden über den Wert und die Attraktivität, den eine Immobilie oder ein Quartier in fünf oder zehn Jahren haben wird.“

Redaktionsschluss: 16. Oktober 2020
Erscheinungstermin: 6. November 2020

Foto: Tristan Thaller

