

Immobilien**Verwaltung**

Zeitschrift für die Verwalter im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien



Intelligente Mobilität
vor der Haustür

8

Heiztechnik:
Massiv trifft auf modern

18

XRechnung:
Wenn die Pflichten rufen

22

Damit wird **Verwalten** einfacher!

Viele Gründe sprechen dafür:

- verbandsübergreifend
- vielseitige Berichterstattung
- aktuelle Rechtsprechung kompetent analysiert



Heiztechnik:
Massiv trifft auf modern

Xrechnung:
Wenn die Pflichte



Ja, ich möchte **ImmobilienVerwaltung** abonnieren.
Hiermit bestelle ich ab sofort 6 Ausgaben jährlich, einschließlich
Versand und MwSt. in Deutschland. Versand ins Ausland auf Anfrage.
Kündigungsfrist 6 Wochen vor Ablauf der Bezugszeit.

*Wir gewähren Schülern/Studierenden/Auszubildenden und Lehrenden
einen Rabatt von 50 Prozent auf den Abo-Preis.*

- ☐ **Print-Abo** zum Preis von € 60,-
☐ reduzierter Abo-Preis (Nachweis bitte beifügen)

Meine Anschrift:

Name, Vorname

Branche

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

E-Mail

Datum

Unterschrift

Gewünschter Zahlungsweg (bitte ankreuzen):

- ☐ bequem und bargeldlos durch jährlichen Bankeinzug:

IBAN

BIC (optional)

Geldinstitut

- ☐ gegen Rechnung

Widerrufsgarantie: Mir ist bekannt, dass diese Vereinbarung
innerhalb einer Woche widerrufen werden kann.
Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des
Widerrufs an den MuP Verlag GmbH, Nymphenburger Straße 20b,
80335 München oder per E-Mail an leserservice@mup-verlag.de.

Ich bestätige dies mit meiner 2. Unterschrift.

2. Unterschrift

Bitte einsenden an: **MuP Verlag GmbH**
Nymphenburger Straße 20b, 80335 München
oder per E-Mail an: leserservice@mup-verlag.de

Neue Perspektiven

Mitte vergangenen Monats hat der Deutsche Bundestag die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen. Zum 1. Dezember tritt nun das neue Gesetz in Kraft. Die wesentlichen Eckpunkte dazu haben wir Ihnen auf der Seite 5 zusammengefasst.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) begrüßt die weitgehend ausgewogene und praxisnahe Reform. Es können nun energetische Sanierungen und der Einbau von E-Ladestationen einfacher umgesetzt und Blockadehaltungen einzelner Eigentümer zurückgewiesen werden. Der Start in eine emissionsärmeres Land, sollte nach einigen vergeblichen Anläufen nun endlich gelingen. Unsere Sonderseiten zum Thema Green City – Mobilität (Seite 8 bis 17) darf ich Ihnen ganz besonders ans Herz legen. Zukünftig werden wir zudem regelmäßig in Sachen Mobilität berichten. In allen sechs Ausgaben der vorliegenden Zeitschrift im kommenden Jahr und darüber hinaus auf unseren täglich aktualisierten Online-Seiten immocklick24.de. Werfen Sie einfach mal einen Blick auf die Seiten.

Die neue Fassung des Gesetzes beinhaltet auch die Einführung eines Sachkundenachweises in Form einer Zertifizierung für Immobilienverwalter. Der VDIV, der sich bereits seit Jahren für eine klare Regelung engagiert, befürwortet ausdrücklich die beschlossene Weichenstellung. Künftig erhält jeder Eigentümer das Recht – nach einer Übergangszeit von mehr als drei

Jahren – vom Verwalter einen Sachkundenachweis einfordern zu dürfen, der ausschließlich bei der Industrie- und Handelskammer absolviert werden kann.



Der Präsident des VDIV, Wolfgang Heckeler, sieht in der beschlossenen Gesetzesfassung ein Zäsur. „Unsere Branche wird durch das Gesetz aufgewertet. Dieser neuen Verantwortung für die Eigentümer mit entsprechend erweiterten Befugnissen werden wir uns mit Freude stellen,

entstehen doch dadurch neue Perspektiven“, ist sich Heckeler sicher.

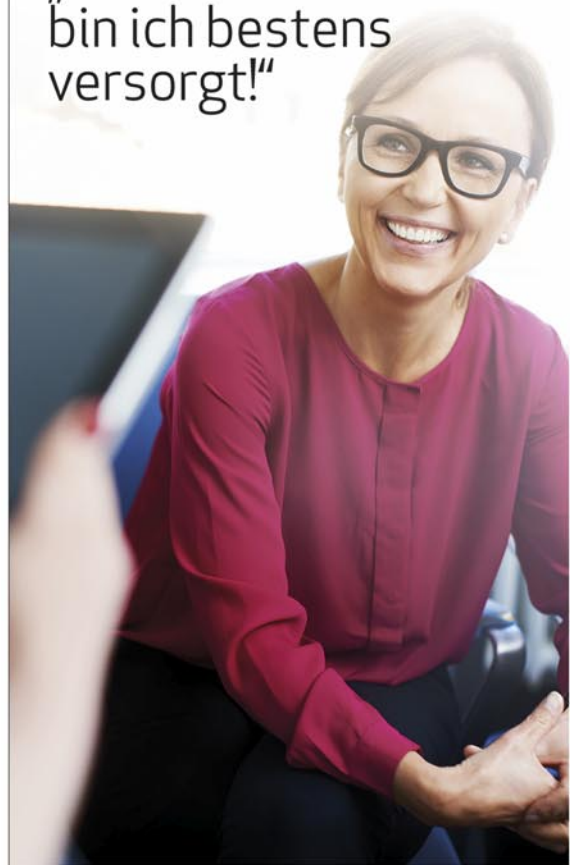
Neue Perspektiven in dieser Zeit! Was kann es besseres geben!

Bleiben Sie alle gesund

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

„Mit MONTANA
bin ich bestens
versorgt!“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Heiztechnik

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle.
- ✓ Bündelung von Liegenschaften.
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services.
- ✓ Energieausweise.
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner.



Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit 60 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.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 Bundesverband Altbauerneuerung e.V.



Druckauflage
3. Quartal 2020: 15.700 Exemplare
ISSN 1431-9810



Politik		
Wohnungseigentumsgesetz tritt in Kraft	5	
Recht		
Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung	6	
Schwerpunkt Green City – Mobilität		
Intelligente Mobilität gleich vor der Haustür	8	
Trotz Corona: Deutsche wünschen sich klimagerechte und zukunftsweisende Mobilität	10	
Wohnkosten und Mobilität beeinflussen Urbanisierungstrend	13	
Bereit für E-Fahrzeuge	14	
Bereit für Umstieg aufs Elektroauto	16	
Gebäudetechnik		
Massiv trifft modern		18
Gut vernetzt ist halb gewonnen		20
Management		
Prozessmanagement als Voraussetzung für wirksame Digitalisierung (Teil 1)		21
XRechnung: Wenn die Pflichten rufen		22
Online-Termine: Vermeidung von Pleiten, Pech und Pannen		24
Schluss. Punkt • Vorschau		25



Zum Titelfoto

Von Januar bis einschließlich September 2020 wurden bundesweit knapp 100.000 Elektrofahrzeuge neu zugelassen. Einer Studie der Deutschen Energie-Agentur (Dena) zufolge werden E-Ladestationen besonders in den wohlhabenderen und dicht besiedelten Gebieten in den nächsten Jahren knapp. Die Dena geht davon aus, dass zukünftig bis zu 85 Prozent der Ladeinfrastruktur privat sein wird. Bei größeren Gebäuden mit drei oder mehr Haushalten rechnet die Studie einen Bedarf von rund 1,8 Millionen Stellplätzen. Mehr dazu auf der Seite 14 und 15.

Foto: Minol

Wohnungseigentumsgesetz tritt in Kraft

Die vom Deutschen Bundestag Mitte September 2020 beschlossene Reform des Wohnungseigentumsgesetzes tritt am 1. Dezember 2020 in Kraft. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften wird damit effektiver ausgestaltet. So sind beispielsweise Umbauten von nun an einfacher möglich, damit Wohnanlagen energetischen Standards entsprechen und ältere Eigentümer auch im Alter noch barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung haben. Sowohl Wohnungseigentümer als auch Mieter erhalten zudem einen Rechtsanspruch auf den Einbau einer Ladeeinrichtung für ihr Elektrofahrzeug auf eigene Kosten. Bundesjustizministerin Christine Lambricht sieht damit die Wende zur E-Mobilität auf dem richtigen Weg.

Das neue Gesetz enthält folgende Eckpunkte:

- Jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer erhält im Grundsatz einen Anspruch darauf, dass ihr beziehungsweise ihm auf eigene Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und zum Glasfaseranschluss gestattet werden.
- Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage wird vereinfacht, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Dabei werden Wohnungseigentümer zugleich vor unverhältnismäßigen Kosten geschützt.
- Die Organisation der Verwaltung wird effizienter. Zugleich wird der Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan gegenüber dem Verwalter gestärkt.
- Die Qualität der Verwaltung wird erhöht, indem den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern die Möglichkeit gegeben wird, die Verwaltung einem zertifizierten Verwalter zu übertragen, der seine Sachkunde in einer Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat.
- Die Online-Teilnahme an Versammlungen kann gestattet werden.
- Das Streitpotential in der Gemeinschaft soll reduziert werden, indem streitträchtige Vorschriften klarer gefasst werden. Lässt sich ein Streit nicht vermeiden, soll eine Änderung der gerichtlichen Verfahrensvorschriften eine effiziente Streitbeilegung fördern.

Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
Mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

PYUR

Internet • TV • Telefon



Tele Columbus Gruppe
pyur.com/wohnungswirtschaft
wohnungswirtschaft@pyur.com



Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung

Im Anschluss an Ausgabe 5/2020 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 in gleich zwei Entscheidungen um **bauliche Veränderungen**, in einer zudem um das **richtige Verwalterverhalten in Fragen der Beschlussverkündung**.

Beschlusskompetenz: Bauliche Veränderung in Eigenregie der „Bauwilligen“ gegen Kostenfreihaltung

Was war passiert? Im neuen Fall des Bundesgerichtshofs (BGH) verwirklicht sich „Murphy's Law“: Was schief gehen kann, geht auch schief. Nicht zuletzt deshalb müssen die Gerichte später „richten“, was der Bauträger zu errichten „vergaß“. Und der BGH muss gar zweimal entscheiden. Das Unheil nimmt anfangs der Jahrtausendwende seinen Lauf, als in Brandenburg eine Wohnanlage gebaut werden soll. Die „Allgemeine Baubeschreibung“ in der Baugenehmigung von Dezember 2003, die spätere Erwerber beim Bauträger nach dessen Hinweis in Kopie hätten erlangen können, sieht auf der „großzügig nach Südosten geöffneten Fassade“ mit ihren Terrassen und Wintergärten („Hofseite“) eine in einem Stahlrahmen anzubringende Jalousien-Verschattungsanlage vor. In der im Oktober 2003 errichteten Teilungserklärung ist davon noch nicht die Rede. In der Folge unterbleibt die Herstellung des kollektiven Sonnenschutzes. Im Sommer 2012 fassen die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Beschluss, an ihren Türen und Fenstern hofseitig fach- und sachgerecht Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen (nach vom Verwalter noch einzuholender technischer Lösung und Beschlussfassung „nach Angebotsvorlage“) zu installieren. Die jetzt beklagten Wohnungseigentümer ließen im darauffolgenden Herbst an der vorgelagerten Stahlbaukonstruktion ihrer Wohnungen Außenjalousien anbringen. Diese sind nun „Stein des Anstoßes“ der Kläger, die ihre freie Aussicht (auch in den Himmel) beeinträchtigt sehen. Die Beseitigungsklage hat im Instanzenzug keinen Erfolg und der BGH gibt die Sache an das Landgericht (LG) Frankfurt



(Oder) zurück, er vermisst eine hinreichende Aufarbeitung der öffentlich-rechtlichen Zusammenhänge des fehlenden Ausstattungsmerkmals einer Verschattungsanlage. Im laufenden Berufungsverfahren fassen die Wohnungseigentümer einen weiteren, ebenfalls angefochtenen Beschluss, wonach allen Wohnungseigentümern gestattet (wird), „an die hofseitig gelegene und südwärts vorgelagerte Fassaden- und Balkonkonstruktion entsprechende Verschattungsanlagen (Jalousien/Verschattungsjalousien) fachmännisch anzubringen“, und zwar gegen Tragung der entstehenden Einbau- und eventuellen Folgekosten sowie von Schäden und den Kosten ihrer Beseitigung, soweit von der Gebäudeversicherung nicht gedeckt.

Die Meinung des Gerichts: Der BGH qualifiziert die zweite Beschlussfassung als einzelfallbezogen im Sinne von Paragraph 16 Absatz 4 WEG und stellt klar, dass sich die daraus resultierende Mehrheitskompetenz auch auf noch nicht geplante Maßnahmen, nämlich der übrigen „ausbauwilligen“ Wohnungseigentümer, beziehen darf. Auch Eigenmacht eines Wohnungseigentümers bei Durchführung einer baulichen Veränderung muss nicht notwendig zum Rückbau führen, nämlich wenn die Wohnungseigentümer die Maßnahme später mit der Maßgabe genehmigen, dass der verändernde Wohnungseigentümer die Folgekosten trägt.

Ratschlag für den Verwalter: Die Entscheidung des BGH stärkt die Rechte der von der Sonneneinstrahlung gequälten Mehrheit. Man kann es dem V. Zivilsenat kaum verübeln, dass er die Karlsruher Akten endgültig schließen und der Revision „im Ergebnis“ nicht zum Erfolg verhelfen wollte. Die Entscheidung macht dahin Mut, eine unzulängliche Beschlusslage alsbald „nachzubessern“. Dass der „Nachbesserungsbeschluss“ seinerseits angefochten war, hätte die Gerichte zum Einhalten („Aussetzen“ des Verfahrens) bewegen können, eine Überprüfung ihres Verhaltens in der Revision muss allerdings rechtzeitig mit der Verfahrensrüge angeschoben werden, die wiederum fehlte. „Murphy's Law“ eben.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 15. Mai 2020 (V ZR 64/19), Entscheidungsabdruck in NZM, Heft 18 vom 25. September 2020.

Verwalterpflichten in der Vorbereitung und Verkündung von Beschlüssen über bauliche Veränderungen

Was war passiert? „Einer gegen alle“, das würde gut zu einem zum BGH gelangten Fall passen, in dem es letztlich um eine Kostenhaftung des beklagten Verwalters geht: Im Jahr 2011 fassen die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit einen Beschluss, der es einem Teileigentümer ermöglicht, seine Sondereigentumsräumlichkeiten im Einkaufszentrum unter Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum umzubauen. Der Geschäftsführer des jetzt verklagten Verwaltungsunternehmens verkündet den Beschluss, wiewohl zumindest die Zustimmung eines den Beschluss später anfechtenden Wohnungseigentümers nicht vorliegt, er hatte mit Nein gestimmt. Nach Klageabweisung in erster Instanz endet das Berufungsverfahren mit einer übereinstimmenden Erledigungserklärung, die Kosten des Verfahrens insgesamt legt das Landgericht den beklagten Wohnungseigentümern auf. Die Kläger verlangen von der Verwaltung Ersatz der ihnen im vorangegangenen Beschlussanfechtungsverfahren entstandenen Kosten.

Die Meinung des Gerichts: Das Ergebnis ist für die klagenden Wohnungseigentümer ernüchternd: Sie verlieren, und zwar durch den Instanzenzug hindurch und auch vor dem BGH. Der BGH differenziert zwischen den Pflichten, die den Verwalter in seiner Funktion als Versammlungsleiter bei der Beschlussergebnisverkündung treffen, er ist insofern kein „Aufsichtsorgan“, und den (vorgelagerten) Pflichten bei Vorbereitung der Eigentümerversammlung bzw. im Vorfeld der Beschlussfassung. Zwar qualifiziert er das Zustimmungserfordernis derjenigen Wohnungseigentümer, die im Sinne von Paragraph 14 Nummer 1 WEG nachteilig betroffen sind (bei einer baulichen Veränderung, so auch im Anlassfall, oft alle!), als besondere Vorgabe der ordnungsmäßigen Verwaltung, die neben den Genehmigungsbeschluss treten muss. Aber er darf auch trotz Fehlens solcher Zustimmungserklärungen zur Beschlussverkündung schreiten, denn die Eigentümerversammlung und ihr ge-

ordneter Ablauf lassen im Regelfall ein Mehr, zum Beispiel die Prüfung des möglichen Nachteils eines jeden Wohnungseigentümers, nicht zu. Gleichwohl muss der Verwalter – der BGH spricht insofern vom (auch notwendig rechtliche Erwägungen umfassenden) „Kerngeschäft eines Berufsverwalters“ (!) – im



Vorfeld der Versammlung Zustimmungserfordernisse prüfen, der Versammlung entsprechend Mitteilung machen und sie über ein Beschlussanfechtungsrisiko aufklären. Denn er hat „jedenfalls Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts (zu) kennen und damit zu klären, ob nicht im gewünschten Fall eine Modernisierung nach Paragraph 22 Absatz 2 WEG ansteht. Unterlässt er die gebotenen Maßnahmen, kommt eine Schadensersatzhaftung aus Pflichtverletzung nach Paragraph 280 BGB in Betracht, sobald seine Einschätzung offenkundig falsch ist, sich also jedermann in seiner Lage hätte aufdrängen müssen.

Ratschlag für den Verwalter: Der BGH zeigt der Praxis einen Weg auf, um aus „dem Schlamassel“ zu kommen: Wenn nämlich der Verwalter in der Annahme, dass erforderliche Zustimmungen einzelner Eigentümer noch fehlen, Bedenken gegen die Verkündung eines auf eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums zielenden, mit einfacher Mehrheit ergangenen Beschlusses hegt, darf er die Wohnungseigentümer ersuchen, ihm (wiederum mit einfacher Mehrheit) Weisung zu erteilen, wie weiter zu verfahren sei. Das dafür zur Verfügung stehende Instrument ist ein Geschäftsordnungsbeschluss. In Vorbereitung der Versammlung wird der umsichtige Verwalter bei Anstehen entsprechender „Bauwilligkeit“ einzelner Wohnungs- oder Teileigentümer vorsichtshalber bereits auf eine „gute“ Tagesordnung achten und die Geschäftsordnungsbeschlussfassung ankündigen für

den Fall, dass erforderliche Zustimmungen bis zur Beschlussfassung noch nicht vorliegen. Alternativ käme als Weisung wohl auch in Betracht, die Beschlussverkündung auf das Eingehen der letzten notwendigen Zustimmung zu verschieben: Das ist möglicherweise aber der „Sankt-Nimmerleinstag“. Oder es wird zweistufig verfahren und es werden die Zustimmungen vorab eingeholt, gegebenenfalls auch in laufender Versammlung.

Dokumentation: BGH, Urteil vom 29. Mai 2020 (V ZR 141/19), Entscheidungsabdruck in NZM, Heft 18 vom 25. September 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.



Intelligente Mobilität gleich vor der Haustür

Jeden Tag entscheiden Millionen Menschen an ihrer Haustür, welches Verkehrsmittel sie nutzen. Gute Mobilitätsangebote direkt am Wohnort tragen dazu bei, dass Mieter auf klimaverträgliche Verkehrsmittel wie Fahrrad, Bahn und Bus oder Sharing-Dienste umstei-

gen und auf ein eigenes Auto verzichten können. So lassen sich CO₂-Emissionen im Mobilitätsbereich reduzieren.

Gemeinsam mit dem ökologischen Verkehrsclub VCD und weiteren Partnern hat der Bundesverband deutscher Wohnungs-

und Immobilienunternehmen (GdW) ein neues Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ initiiert, um umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätskonzepte für Wohnquartiere voranzubringen. Mieter sollen mit attraktiven Alternativen zum eigenen Auto unterstützt werden, nachhaltig mobil zu

Ladehemmung: Förderung von privaten Ladestationen unzureichend

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, bemängelt die Förderung von privaten Ladestationen für Elektroautos an Wohngebäuden, wie sie durch das Bundesverkehrsministerium kürzlich bekannt gegeben wurde. „Der Fokus der Förderhöhe kann bei dem Förderprogramm lediglich im Bereich der Einfamilienhäuser liegen, denn für die Integration privater Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern ist die Förderung schlicht unzureichend und nur ein Tropfen auf dem heißen Stein“, sagt Maria Hill, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik. „Wir schlagen folglich eine ana-

loge Ausgestaltung der Förderhöhen wie im Bereich der öffentlichen Ladeinfrastruktur und den hiermit verbundenen Ladepunkten vor. Zudem muss die Förderung modelloffen sein.“

Die Kosten reichten insbesondere im Bestand nicht aus, um eine verbesserte Anreizwirkung zu erzielen. Vor allem die Planungs- und Umbaukosten überstiegen die Förderung um ein Vielfaches. „Auch im Neubau ist die Förderhöhe unter Berücksichtigung der komplexen zusätzlich notwendigen Technik sowie der umfangreichen Planung längst nicht ausreichend“, so Hill. „Jegliche Erhöhung des

gesetzlich geforderten Umfanges des Ausbaus der Ladeinfrastruktur über eine 1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie – in Form des Gesetzentwurfs des GEIG – hinaus konterkariert die Fördermöglichkeit und verhindert diese nachhaltig.“ Darüber hinaus blieben Wirtschaftsimmobilien leider völlig unberücksichtigt.

Das Verkehrsministerium hatte bei der Eröffnung der Nationalen Leitstelle Ladeinfrastruktur bekanntgegeben, dass erstmals auch private Ladestationen für Elektroautos an Wohngebäuden mit einem Zuschuss in Höhe von 900 Euro gefördert werden.



nungsunternehmen, kommunale Verwaltungen, Mobilitätsdienstleister – zum Beispiel Verkehrsbetriebe, Car- und Bike-Sharing-Anbieter – sowie Städteplaner und Architekten zusammen. Die dadurch entstehenden Kooperationen sollen die Umsetzung konkreter Maßnahmen vor Ort anstoßen.

Der VCD sorgt für den Wissenstransfer, moderiert und organisiert die Dialoge und Umsetzungsprozesse vor Ort. Seit rund vier Jahren berät der Verkehrsclub Kommunen und Wohnungsunternehmen, wie innovative Mobilitätskonzepte sowohl beim Neubau als auch im Bestand umgesetzt werden können. VCD-Projektleiter René Waßmer freut sich über das große Interesse und so hat sich der VCD entschlossen, Beratungswork-

shops nicht nur in den Partnerstädten, sondern bundesweit anzubieten. Interessierte Akteure sind aufgerufen, sich zeitnah mit dem Verkehrsclub in Verbindung zu setzen. Zudem werden bereits Modelle für eine Verstärkung der Netzwerkarbeit über das Projektende hinaus entwickelt. Wesentlicher Baustein wird ein Qualifizierungsangebot „Mobilitätsmanagement für Wohnungsunternehmen“ ab Herbst 2022 sein. Das Projekt läuft vorerst bis April 2023 und wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit aus Mitteln der Nationalen Klimaschutzinitiative gefördert.

Mehr Informationen über das Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“: www.intelligentmobil.de

Fotos: monticello/Adobe Stock

sein und gemeinsam mit ihrem Wohnungsunternehmen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Das Projekt, an dem sich 16 Städte in acht Regionen beteiligen, bringt Kommunen, Wohnungswirtschaft und Mobilitätsdienstleister an einen Tisch.

In Rahmen des gemeinsamen Projekts berät der ökologische Verkehrsclub VCD Kommunen und andere Akteure in acht Projektregionen: Berlin – Potsdam, Bochum – Witten, Chemnitz – Erzgebirgskreis (Landkreis), Darmstadt – Ginsheim-Gustavsburg, Hannover – Hameln, Karlsruhe – Pforzheim, Kiel – Preetz, München – Holzkirchen.

Für GDW-Präsident Axel Gedaschko sind Wohnen und Mobilität untrennbar miteinander verbunden. Die Wohnungswirtschaft habe jahrzehntelange Erfahrung in der Umsetzung von Projekten für eine sozialverträgliche Energiewende. Der GdW-Chef möchte die Chance nicht verstreichen lassen und die Erfahrungen seiner Mitglieder in das Projekt einbringen. Wichtig sei auch, die unterschiedlichen Ansätze der Akteure sektorübergreifend und nachhaltig zu verbinden. Angesichts der guten Ergebnisse aus dem Vorprojekt „Wohnen leitet Mobilität“ begrüßt der GdW die Fortsetzung im neuen bundesweiten „Netzwerk Wohnen und Mobilität“ ausdrücklich.

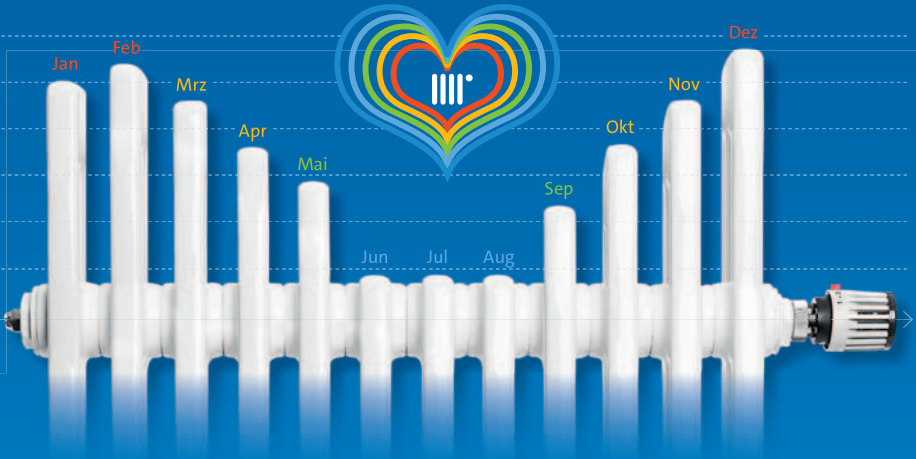
Die Wohnungswirtschaft setzt sich intensiv mit innovativen, integrierten und nachhaltigen Mobilitätskonzepten auseinander und plant darüber hinaus lokale Arbeitsgemeinschaften zur Schaffung von mehr Lademöglichkeiten für die E-Mobilität. Im neuen bundesweiten Netzwerk bringen GdW und VCD künftig gemeinsam mit ihren Partnern verstärkt Woh-



Wir machen Sie fit für die EED

Heizkosten-Transparenz von morgen – dank Fernauslesung schon heute.
Mit uns erfüllen Sie die technischen Anforderungen der EED für eine unterjährige Verbrauchsdatenerfassung.

Jetzt informieren unter: einfachsmart.ista.de



ista Deutschland GmbH • Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen • Telefon 0201 459-02 • info@ista.de • www.ista.de

Trotz Corona: Deutsche wünschen sich klimagerechte und zukunftsweisende Mobilität

Wie wirkt sich die Corona-Krise auf das Mobilitätsverhalten der Deutschen aus? Wie ist es um die Akzeptanz der Elektromobilität in der Bevölkerung bestellt? Bleiben der Klima- und Umweltschutz wichtige Anliegen? Der Mobilitätsmonitor 2020, eine Untersuchung des Instituts für Demoskopie (IfD) Allensbach im Auftrag der Deutschen Akademie der Technikwissenschaften (Acatech), liefert Antworten. Die repräsentative Bevölkerungsumfrage, die bereits zum zweiten Mal nach 2019 durchgeführt wurde, lässt erkennen, dass Bürgerinnen und Bürger von gravierenden Veränderungen im Mobilitätssystem ausgehen.

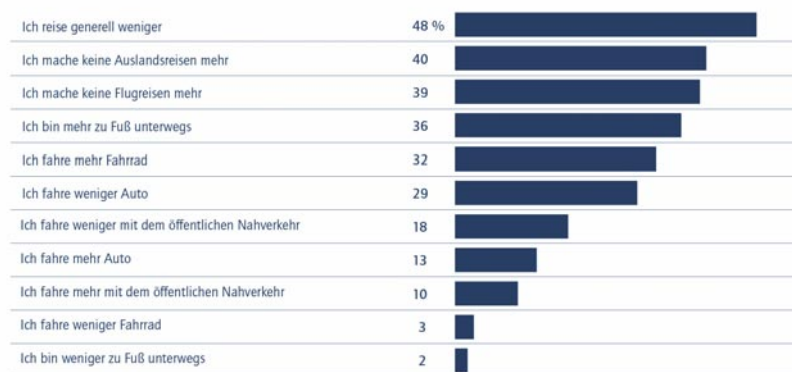
„Seit 2019 analysieren wir für Acatech in einer jährlichen Befragung die Einstellungen der Deutschen zu Umwelt- und Klimaschutz im Kontext der Mobilität. Im Mobilitätsmonitor 2020 haben wir die Trends zum Stellenwert von Umwelt- und Klimaschutz fortgeführt, aber vor allem danach gefragt, ob sich das Mobilitätsverhalten der Bürgerinnen und Bürger in diesem Corona-Krisenjahr verändert hat. Bestätigt hat sich, dass der Mobilitätsradius deutlich enger geworden ist“, erläutert Renate Köcher, Geschäftsführerin des Instituts für Demoskopie Allensbach und Acatech Senatorin.

Corona: Fahrrad profitiert, Pkw bleibt unverzichtbar

Die Deutschen, das zeigen die Ergebnisse, haben ihr Mobilitätsverhalten krisenbedingt verändert: Knapp die Hälfte (48 Prozent) der Bevölkerung unternimmt in diesem Jahr weniger Reisen, 40 Prozent verzichten gänzlich auf Auslandsreisen und 39 Prozent auf Flugreisen. Der Mobilitätsradius hat sich im Krisenjahr verringert, wovon vor allem das Fahrrad profitiert: Der Anteil der Bevölkerung, der täglich das Fahrrad nutzt, ist gegenüber 2019 von 17 auf 22 Prozent angestiegen. Und diese Verhaltensänderung

Coronabedingte Veränderungen des Mobilitätsverhaltens...

Frage: „Wie ist das bei Ihnen: Haben Sie wegen der Corona-Situation etwas an Ihrem Mobilitätsverhalten geändert, also daran, wie Sie unterwegs sind? Bitte sagen Sie mir es nach dieser Liste.“

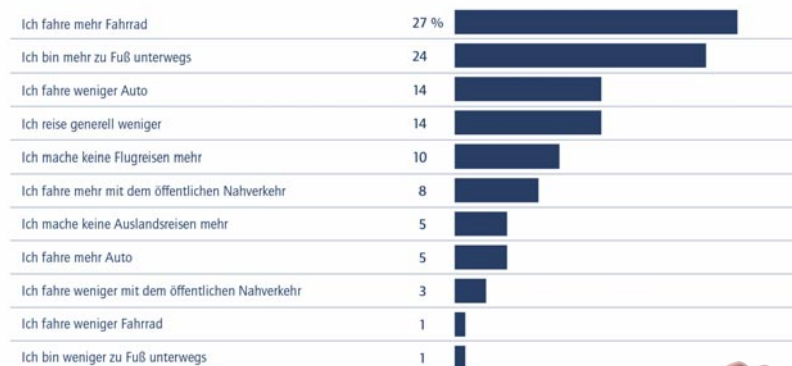


© IfD Allensbach
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 12019

acatech
DEUTSCHE AKADEMIE DER
TECHNIKWISSENSCHAFTEN

...und was man davon beibehalten will

Frage: „Und ist darunter etwas, das Sie auch nach Corona beibehalten möchten, oder ist das nicht der Fall?“



© IfD Allensbach
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 12019

möchten die Deutschen auch beibehalten: Während sie sich in Bezug auf Flugreisen eine schnelle Rückkehr zur alten Normalität wünschen – nur 10 Prozent der Befragten wollen auch nach Corona keine Flugreisen

mehr unternehmen –, möchten 27 Prozent der Deutschen nach der Krise weiterhin öfter mit dem Fahrrad fahren.

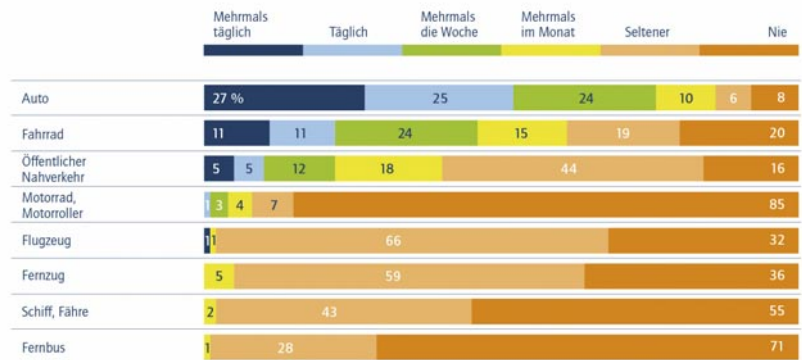
Der Pkw bleibt dennoch der Deutschen beliebtestes Fortbewegungsmittel: 9 von 10 Befragten nutzen regelmäßig einen Pkw, 52 Prozent – und damit genauso viele wie im Vorjahr – nutzen ihn täglich. Entsprechend ziehen drei Viertel (74 Prozent) der Umfrageteilnehmer die Bilanz, dass der Pkw für sie unverzichtbar ist.

Trendumkehr bei der Elektromobilität: Skepsis bleibt, aber die Bereitschaft zum Kauf steigt

Seit 2019 stieg der Anteil der Bevölkerung, für den die Anschaffung eines E-Autos in Betracht käme, von 21 auf 24 Prozent. Deutlich größer ist die hingegen die Bereitschaft, auf ein Hybridfahrzeug umzusteigen: Mehr als ein Drittel (36 Prozent) kann sich diesen Schritt vorstellen. Interessant hingegen bleibt, dass zwar jeder zweite Befragte (53 Prozent) erwartet, dass sich die Elektromobilität durchsetzen wird, dies aber nur von knapp jedem Vierten (24 Prozent) gewünscht wird. Ein Grund, warum die Elektromobilität noch immer kritisch gesehen wird, sind nach wie vor hohe Anschaffungskosten (72 Prozent), unzureichende Ladeinfrastruktur (69 Prozent) oder unbefriedigende Reichweiten (60 Prozent). Mit 59 Prozent bezweifeln sogar mehr Befragte als noch im Vorjahr (48 Prozent), dass das E-Auto wirklich eine umweltverträgliche Alternative ist.

„Der jährlich durchgeführte Mobilitätsmonitor hilft uns, bei der zukünftigen Gestaltung des Mobilitätssystems die Sicht und Bedürfnisse der Bevölkerung im Blick zu behalten. Beim

Nutzungsfrequenz von Mobilitätsoptionen



© IfD Allensbach
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 12019

acatech
DEUTSCHE AKADEMIE DER
TECHNIKWISSENSCHAFTEN

Bisher kein Durchbruch von E-Mobilität in der Bevölkerung

Frage: „Käme es für Sie in Frage, in den nächsten Jahren ein Elektroauto zu kaufen, oder käme das für Sie (eher) nicht in Frage?“



© IfD Allensbach
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfragen, zuletzt 12019

acatech
DEUTSCHE AKADEMIE DER
TECHNIKWISSENSCHAFTEN

Thema Elektromobilität klaffen enorme Unterschiede zwischen der Realität und der Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürgern. Wir sind aufgefordert, besser und verständlicher zu kommunizieren und die Öffentlichkeit noch stärker in die Transformationsprozesse der Mobilität einzubeziehen“, bekräftigt Thomas Weber, Vizepräsident und Pate des Themenschwerpunkts Mobilität bei Acatech.

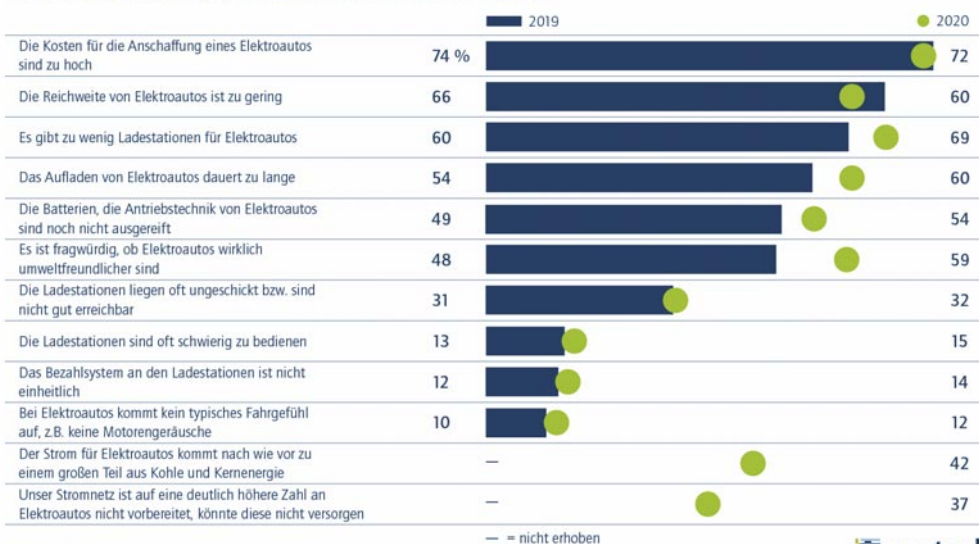
Klimaschutz: fest im Bewusstsein der Bevölkerung verankert

Obwohl die politische Agenda der Bevölkerung zurzeit stark von der aktuellen Krise geprägt ist, zählen für 59 Prozent der Bevölke-

rung Umwelt- und Klimaschutz zu den besonders dringlichen politischen Anliegen. Insgesamt haben sich die Vorstellungen, wie die Klimabelastungen verringert werden können, gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert: 63 Prozent halten es für besonders wichtig, schadstoffarme Antriebssysteme für Autos und Lkws einzusetzen, 61 Prozent sprechen sich für die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und 60 Prozent für die Entlastung der Straßen durch Verlagerung des Güterverkehrs auf Schienen- und Wassersweg aus. Nicht zuletzt ist die große Mehrheit davon überzeugt, dass der technologische Fortschritt wesentlich dazu beitragen kann, die Klimabelastung zu vermindern. Eine wachsende Minderheit (von 26

Die Vorbehalte nehmen eher zu

Frage: Einmal unabhängig davon, ob ein Elektroauto für Sie in Frage käme: Was von dieser Liste spricht in Ihren Augen dagegen, sich zurzeit ein Elektroauto zu kaufen?"



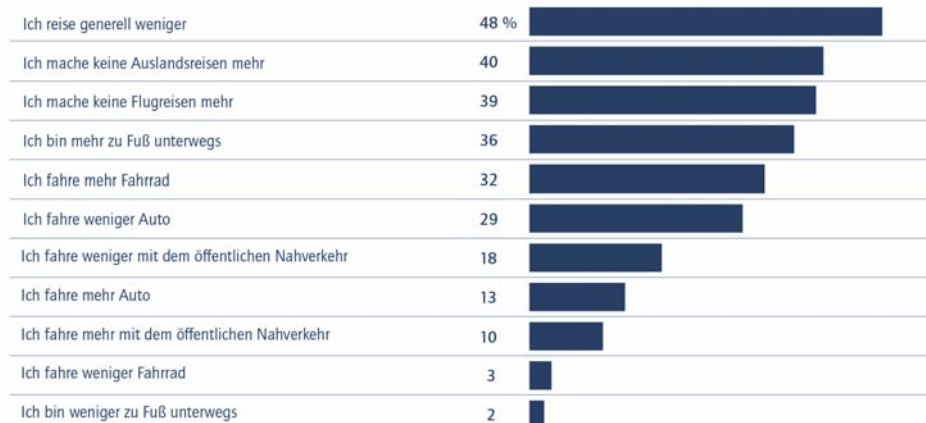
© IfD Allensbach

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfragen 12000, 12019

acatech
DEUTSCHE AKADEMIE DER
TECHNIKWISSENSCHAFTEN

Coronabedingte Veränderungen des Mobilitätsverhaltens...

Frage: "Wie ist das bei Ihnen: Haben Sie wegen der Corona-Situation etwas an Ihrem Mobilitätsverhalten geändert, also daran, wie Sie unterwegs sind? Bitte sagen Sie mir es nach dieser Liste."



© IfD Allensbach

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre
Quelle: Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 12019

acatech
DEUTSCHE AKADEMIE DER
TECHNIKWISSENSCHAFTEN

auf 33 Prozent) glaubt zudem daran, dass veränderte Mobilitätsmuster und -optionen den Klimaschutz deutlich voranbringen können.

Veränderung der Mobilitätsmuster: Verkehrsentslastung durch Home-Office

Das Home-Office hat während der Krise an Akzeptanz gewonnen. Daher erwarten in 2020 deutlich mehr Deutsche als noch im Vorjahr, dass Autofahrten zur Arbeit künftig immer seltener werden: 74 Prozent der Befragten sind dieser Meinung, im Jahr 2019 waren es noch 62 Prozent. Die Befragten begrüßen diesen Trend: 44 Prozent wün-

schen sich eine stärkere Heimarbeits-Nutzung für die Zukunft, auch im Sinne einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Für

eine noch stärkere Verkehrsentslastung wünscht sich die Bevölkerung einen weiteren Ausbau des Nahverkehrs (51 Prozent), eine automatische Kontaktierung des Rettungs- bzw. Pannendienstes durch das Auto im Falle eines Unfalls (50 Prozent) oder intelligente Ampelschaltungen (49 Prozent).

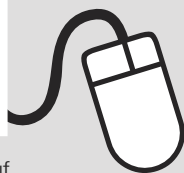
Über den Mobilitätsmonitor 2020

Die Untersuchung stützt sich auf 1.237 Face-to-Face-Interviews mit einem repräsentativen Querschnitt der Bevölkerung ab 16 Jahre und schließt inhaltlich und methodisch an die Studie von 2019 an, so dass zahlreiche Trendanalysen möglich sind. Die Interviews fanden im Juli 2020 statt.



Weitere Infos dazu auf

»immoclick24.de«



Wohnkosten und Mobilität beeinflussen Urbanisierungstrend

Der Trend zur Urbanisierung im Umfeld der deutschen Großstädte hält weiter an, wenn auch mit verringerter Dynamik. So weisen laut einer Untersuchung von Catella Research alle betrachteten Großstädte (Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und Frankfurt am Main) im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung auf. Die Wanderungssaldi lagen alle im positiven Bereich. Spitzenreiter waren dabei Frankfurt und Leipzig mit rund 22 Prozent. Auch Düsseldorf (plus 12 Prozent), Berlin (plus 11 Prozent) und Hamburg (plus 8 Prozent) konnten einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen.



Hohe Mieten und wachsende Mobilität lassen Speckgürtel wachsen

Auf der anderen Seite erfreuen sich die Speckgürtel der Großstädte 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 noch rund 2,4 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. „Die unzureichende Bautätigkeit im bezahlbaren Wohnraumsektor wird weiterhin zu einem Nachfrageüberhang und steigenden Preisen führen. Andererseits führen infrastrukturelle Verbesserungen im ruralen Raum dazu, dass das Pendeln in die Stadt immer weniger Zeit in Anspruch nimmt“, so Professor Dr. Thomas Beyerle, Leiter Research Catella Group. „Dies führt zu einer höheren Mobilitätsbereitschaft. So gewinnt die Variante, in

den Randbereichen der Städte zu wohnen und von dortigen geringeren Mieten zu profitieren und für den Job in die Stadt zu pendeln, an Beliebtheit“, führt Beyerle aus.

Welche zusätzlichen Entwicklungen durch die derzeitige Covid-19-Pandemie ausgelöst werden, wird sich noch zeigen. Es kann jedoch vermutet werden, dass städtisches Wohnen, das durch Nähe zu seinen Mitmenschen und eine kleine durchschnittliche Wohnfläche geprägt ist, zunehmend kritischer gesehen wird. Hingegen gewinnen die eigenen vier Wände an Priorität und das Wohnen im Randbereich der Städte, verbunden mit einer größeren Wohnfläche und der Nähe zur Natur, legt an Attraktivität zu.

Fazit: Die Urbanisierung ist nicht gestoppt, verläuft jedoch weniger dynamisch – der suburbane Raum kann besonders in den Agglomerationsräumen von Städten Bevölkerungsgewinne verzeichnen, was dort mit einem Anstieg der Mietpreise einhergeht. Dabei gibt es starke Differenzen zwischen stark peripheren Räumen und dem ländlicheren Umland der Städte. Somit ergeben sich aus Investorensicht erweiterte Diversifizierungspotenziale durch die breit gefächerten standortspezifischen Faktoren der Randbereiche. Zukünftig ist davon auszugehen, dass Städte, aber vor allem deren Speckgürtel am stärksten wachsen werden, während der periphere Raum weiterhin Bevölkerungsverluste hinnehmen muss.

Foto: arquiplay77/Adobe Stock

Tondachziegel

Betondachsteine

Solarsysteme

Nelskamp PV – Planum!

- Modul bildet mit dem Dachstein eine Einheit
- Optimale Sonnennutzung
- Leistungsgarantie
- 10 % mehr Leistung



Nelskamp PV – Planum

DAS ÄSTHETISCHE ENERGIESYSTEM

Dächer, die's drauf haben

NELSKAMP

Bereit für E-Fahrzeuge

Der Ausbau privater Ladeinfrastruktur spielt besonders in der Wohnungswirtschaft eine sehr wichtige Rolle. Dabei gibt es einiges zu beachten.

Von Januar bis einschließlich September 2020 wurden bundesweit knapp 100.000 Elektrofahrzeuge neu zugelassen. Obwohl das gerade mal rund fünf Prozent der Neuzulassungen in Deutschland entspricht, könnte das Thema Laden trotzdem schon bald problematisch werden.

Einer Studie der Deutschen Energie-Agentur (Dena) zufolge werden E-Ladestationen besonders in den wohlhabenderen und dicht besiedelten Gebieten in den nächsten Jahren knapp. Denn laut dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft würden es 65 Prozent der Deutschen bevorzugen, ihr E-Auto Zuhause zu laden. Die Dena geht sogar davon aus, dass zukünftig bis zu 85 Prozent der Ladeinfrastruktur privat sein wird. Das Potenzial ist laut der Energie-Agentur vorhanden: Sie hat bei kleineren Gebäuden mit einem bis zwei Haushalten ein Potenzial von bis zu 13 Millionen Stellplätzen, bei größeren Gebäuden mit drei oder mehr Haushalten von bis zu 1,8 Millionen Stellplätzen identifiziert.

Bei größeren Gebäuden sind die baulichen und bürokratischen Herausforderungen für den Ausbau von Ladeinfrastruktur oft höher. Deshalb wird sich gerade in den Städten in den nächsten Jahren ein deutlicher Bedarf für private Ladepunkte einstellen. Forderungen nach privater Ladeinfrastruktur werden nicht nur für den Gesetzgeber und die Autoindustrie eine Herausforderung, sondern auch für die Wohnungswirtschaft. Daraus entstehen aber auch Chancen: Indem Wohnungsunternehmen und Vermieter das vorhandene Potenzial ihrer Objekte möglichst bald ausschöpfen – oder sogar neues Potenzial schaffen, werten sie ihre Wohnobjekte auf. Denn eine Wohnung ohne Lademöglichkeit wird künftig genauso unattraktiv erscheinen wie eine Wohnung ohne Internetanschluss.



Laut einer Studie des ADAC gibt es in nur zwei Prozent der Tiefgaragen und Parkflächen in Deutschland mindestens eine Ladesäule – obwohl der Bedarf bereits heute rapide zunimmt. Bis 2030 sollen E-Autos laut der Boston Consulting Group sogar einen größeren Marktanteil haben als klassische Verbrenner.

| Gesetze beachten

Der Ausbau der Ladeinfrastruktur in Deutschland wird von staatlicher Seite nicht nur zunehmend gefordert, sondern auch gefördert. Vor allem zwei Gesetzesneuheiten sind daher relevant:

Im März hat die Bundesregierung das Gesetz zum Aufbau von Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität in Gebäuden verabschiedet. Es sieht vor, dass künftig in Neubauten oder bei größeren Renovierungen alle Stellplätze Leitungsinfrastruktur für Ladeinfrastruktur erhalten müssen. Zusätzlich muss mindestens ein Ladepunkt in Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen errichtet werden. Ausnahmen gibt es beispielsweise für ge-

werbliche Immobilien, bei denen nur jeder fünfte Stellplatz ausgebaut werden muss, oder wenn die Kosten der Infrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) tritt am 1. Dezember 2020 in Kraft. In seiner derzeitigen Form behindert es den Ausbau von Ladeinfrastruktur; künftig soll es ihn begünstigen. Für die Installation einer Wallbox brauchen Wohnungseigentümergemeinschaften aktuell die Zustimmung aller Mitglieder. Mieter sind auf die Erlaubnis des Vermieters angewiesen. In Zukunft soll für bauliche Änderungen wie eine Wallbox eine einfache Mehrheit der Eigentümergemeinschaft reichen. Zudem sol-

len Mieter das Recht auf die Einrichtung von Ladeinfrastruktur bekommen. Der Vermieter wäre dann für die Installation verantwortlich, während der Mieter die Kosten übernimmt.

| Fördermittel nutzen

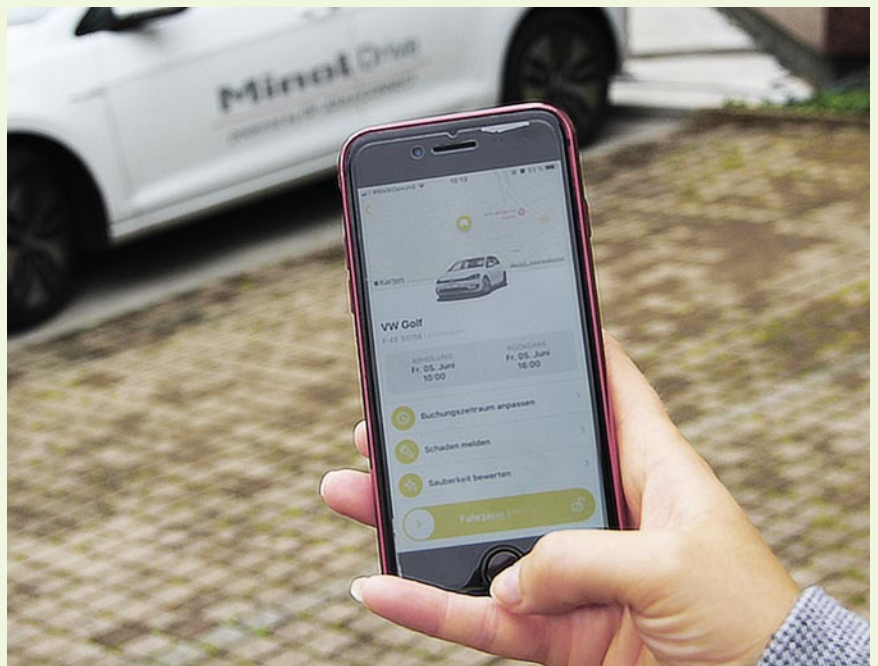
Der Ausbau von Ladeinfrastruktur wird mit diversen Fördermitteln unterstützt. Dabei ist die Förderung privater Ladeinfrastruktur je nach Bundesland und Kommune unterschiedlich gestaltet. Zudem fördert die staatliche KfW-Bank den Einbau einer Wallbox für E-Autos, wenn das im Rahmen einer energetischen Sanierung geschieht. Die Bank übernimmt dann 10 bis 30 Prozent der Baukosten. Das Konjunkturpaket der Bundesregierung bringt zudem mehrere große Schübe für die E-Mobilität in Deutschland. Der Umweltbonus für E-Autos wurde beispielsweise auf bis zu 9000 Euro erhöht. Nicht nur die Prämie wird dabei helfen, mehr E-Autos auf die Straßen zu bringen. Es wird auch Flottenaustauschprogramme für Unternehmen geben sowie eine Kfz-Steuer, die sich am CO₂-Ausstoß des Fahrzeugs orientiert. Außerdem bezuschusst der Bund den Einbau privater Ladeinfrastruktur mit 900 Euro pro Ladepunkt. Mit insgesamt 2,5 Milliarden Euro will die Bundesregierung unter anderem den Ausbau von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität fördern.

| Professionell beraten lassen

Gerade wenn es um Ladeinfrastruktur für größere Gebäuden oder Quartiere geht, brauchen Wohnungsunternehmen professionelle Beratung. Von der technischen Planung über die Hardwareauswahl bis hin zu juristischen Fragestellungen gilt es, einiges zu klären. Besonders eine fachgerechte Konzeption der Elektroinstallationen ist wichtig. Empfehlenswert für wohnungswirtschaftliche Unternehmen ist daher ein kompetenter Berater, der den ganzen Prozess abdecken kann: von der Beratung und der technischen Planung über die Beschaffung und Installation der Infrastruktur bis zum Betrieb, dem Service und der Wartung. Der Immobiliendienstleister Minol und der E-Mobility-Experte GP Joule Connect haben ihre Kompetenzen gebündelt und eine Lösung speziell auf diese Bedürfnisse zugeschnitten. Mit dem modularen Baukastensystem von Minol Drive werden Produkte und Dienstleistungen angeboten, die einzelne Gebäude oder auch ganze Quartiere fit für neue Mobilitätskonzepte machen.



Gerade in den Städten wird Ladeinfrastruktur für E-Autos in den nächsten Jahren dringend benötigt. Das macht Quartiere mit Ladepunkten besonders attraktiv.



Minol Drive bietet vielseitige Dienstleistungen rund um das Thema E-Mobilität und deckt die gesamte Wertschöpfungskette ab, von der Hardwarelieferung bis hin zur Sharing- oder Lade-App.



Die Autorin

Gabriela Salomon

Master of Science Wirtschaftspsychologie,
Produktmanagerin Minol Drive

Fotos: Minol

Bereit für Umstieg aufs Elektroauto

Acht von zehn Europäern wünschen sich einen raschen Ausbau der Elektromobilität. Das geht aus einer repräsentativen Studie mit 5000 Teilnehmern hervor, die Renault zusammen mit dem Marktforschungsunternehmen Ipsos im August in Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und Großbritannien durchgeführt hat. Neben dem Wunsch nach einem größeren Angebot an Elektro- und Hybridmodellen gaben viele Befragte an, sich einen baldigen Umstieg bereits vorstellen zu können.

Der Studie zufolge sind es vor allem jüngere Autofahrer mit zunehmendem Umweltbewusstsein, die das Wachstum der Elektromobilität vorantreiben. So gaben 46 Prozent der unter 34-Jährigen an, zum Wechsel auf ein E-Auto bereit zu sein. 50 Prozent würden als nächstes Auto ein Hybridmodell wählen.

Darüber hinaus empfinden 76 Prozent der Befragten das Fahren mit einem Elektro- oder Hybridfahrzeug als angenehmer als mit einem konventionellen Fahrzeug. Im Gegenzug offenbart die Befragung, dass zwar großes Interesse an der Elektromobilität besteht, ein bedeutender Teil der Befragten (76 Prozent) allerdings noch wenig praktischen Bezug dazu hat. Fachkenntnisse sind wenig verbreitet. Mehr als die Hälfte der Studienteilnehmer wusste beispielsweise nicht, dass Plug-in-Hybride auch einen Verbrennungsmotor nutzen. Auch dass der Ladevorgang bei Elektroautos programmierbar ist, Strom aus der Batterie wieder ins Netz zurückgespeist werden kann und Batterien wiederverwendbar sind, war vielen nicht bekannt. Vielen Befragten ist außerdem nicht bewusst, wie viel günstiger die Fahrzeugwartung im Gegensatz zu einem konventionellen Fahrzeug ist. Renault sieht daher den

Mangel an Erfahrung im Umgang mit Elektrofahrzeugen als eines der größten Hindernisse für den Umstieg. Die französische Marke stellt mit dem Zoe seit längerem das meistverkaufte Elektroauto in Deutschland.

Mit unserem Schwerpunktthema Green City – Mobilität starten wir eine neue Reihe: In den kommenden Ausgaben von ImmobilienVerwaltung stellen wir unseren Lesern beispielsweise Fahrzeuge vor, die mit alternativer Antriebstechnologie ausgestattet werden. Nicht nur die klassischen Geschäfts-, Familien- oder Alltagsfahrzeuge, sondern auch Nutz- und Spezialfahrzeuge bis hin zu Freizeitmobilen kommen in der neuen Rubrik Mobilität vor. Daneben aber auch Wissenswertes über Ladesysteme in den Gebäuden, Mobilitätskonzepte, Lademangement etc. Kurz und prägnant, mit den wichtigsten Daten.

Renault verstärkt Elektro-Offensive

Zum Auftakt einer Veranstaltung zur Elektro-Strategie präsentierte der neue Renault-Chef Luca de Meo Mitte Oktober mit dem Showcar Renault Mégane eVision, einen konkreten Ausblick auf ein neues batteriebetriebenes Renault-Kompaktmodell im kommenden Jahr. „Mit der schmalsten Batterie auf dem Markt, einer lediglich 4,21 Meter langen Karosserie mit dem Raumangebot eines Fahrzeugs aus dem C-Segment, ist der Mégane eVision ein kompaktes Meisterstück,“ so der Renault-Chef. Es werde eine neue Generation von innovativen Elektrofahrzeugen folgen. Die Studie Renault Mégane eVision ist demnach ein Ausblick auf ein neues, elektri-



sches Kompaktfahrzeug, das 2021 neue Maßstäbe in Sachen Antriebs-, Batterie- und Ladetechnik setzen soll. Eine Batteriekapazität von 60 kWh, die Leistung von 217 PS (160 kW) und die Schnellladefähigkeit mit Gleichstrom, garantieren große Aktionsradien. Das Design vereint Elemente von SUV

und Schrägheckmodell. Erschwingliche Elektromobilität im attraktiven Look: Der neue Dacia Spring Electric kombiniert den rein elektrischen Antrieb mit schickem Design und zuverlässiger Technik zu einem attraktiven Preis-Wert-Verhältnis. Der Elektromotor mit 44 PS (33 kW) Leistung und die Batteriekapazität von 26,8 kWh verschaffen dem Fünftürer eine Reichweite von bis zu 295 km, gemessen im WLTP City-Zyklus. Nach dem nun beginnenden Marktstart der drei elektrifizierten E-Tech-Modelle Captur Plug-in Hybrid, Mégane Grandtour Plug-in Hybrid und Clio Hybrid, wird Renault sein Angebot um drei weitere Hybrid-Modelle erweitern: Das SUV-Coupé Renault Arkana und der Crossover Renault Captur sind im kommenden Jahr in der Hybrid-Version E-Tech 140 erhältlich. Darüber hinaus ergänzt der Mégane Fünftürer E-Tech Plug-in 160 die Hybridpalette.

Foto: Auto-Medienportal.Net/Renault

Tropos: Unglaublich flexibel

Die geplante Eröffnungsfeier Mitte des Jahres musste zwar wegen der Corona-Krise abgesagt werden, dennoch hat Tropos Mo-

tors Europe (TME) zügig mit der Produktion von elektrisch angetriebenen kompakten Transportern begonnen. In dem neuen Werk auf dem ehemaligen Gelände des Baukonzerns Heitkamp sollen künftig bis zu 3000 kompakte Elektro-Transporter pro Jahr entstehen. TME ist der europäische Ableger des kalifornischen Herstellers Tropos Mo-

tors, der sich auf elektrisch angetriebene Transporter spezialisiert hat. Die Produktion übernimmt in Herne das süddeutsche Unternehmen Mosolf. Hier produziert TME aktuell zwei Modelle. Den Tropos Able ST mit Bleiakku (netto 18 000 Euro) und den Tropos Able XR mit zeitgemäßer Lithiumionen-Batterie (netto 24 000 Euro). Die Reichweiten



liegen, verspricht der Hersteller, bei 80 Kilometern für den Able und 105 bis 260 Kilometern für das XR-Modell. Die Höchstgeschwindigkeit ist bei 40 km/h erreicht. Zur Ausstattung des Topmodells gehören unter anderem ein Multifunktion-Bildschirm mit Radio und USB-Anschluss sowie Bluetooth-Freisprechanlage, Berganfahrhilfe, Servolenkung, Rückfahrkamera, Zentralverriegelung

und Klimaanlage. Über die gegen Aufpreis lieferbare Data-Box lässt sich der Kompakt-Transporter vernetzen, sodass Daten wie Ladestand der Batterie und Standort jederzeit von der Zentrale abgerufen werden können. Entwickelt wurden die Transporter vor allem für Lieferdienste, Paketverteiler und Handwerksbetriebe, die ihre Dienste in städtischen Bereichen anbieten. Aber auch kommunale und landwirtschaftliche Betriebe sowie die Gastronomie stehen auf der Zielgruppenliste der Marketing-Experten. „Wir sehen ein enormes Potenzial für nachhaltige und ökonomisch sinnvolle Transportmöglichkeiten gerade auf der letzten Meile und auf Betriebsgeländen. Der Transporter

kommt mit einer Länge von 3,70 und einer Breite von 1,40 Metern sowie einem Wendekreis von gerade 3,96 Metern auf die Straße. An einer handelsüblichen Steckdose vergehen acht Stunden bis die Energiespeicher wieder aufgeladen sind. So lassen sich, meint Tropos, die Kosten für eine Wallbox einsparen. Die Ladefläche ist nach TME-Angaben eine der größten in dieser Klasse und kann mit zwei Europaletten beladen werden. Die Nutzlast liegt bei maximal 565 Kilogramm. Dank des von Tropos entwickelten Systems „Easy Swap“ lassen sich auf der Ladefläche schnell verschiedene Aufbauten für unterschiedliche Transportaufgaben montieren.

Foto: Tropos Able

Ein Kabel für alle Fälle

Zwar lässt sich jedes Elektroauto in der Theorie und Praxis an der heimischen Steckdose aufladen, doch kommt dies höchstens als Notlösung in Frage. Zudem lohnt sich vor der ersten Ladung die Besichtigung der privaten Infrastruktur durch einen Fachmann. Denn wenn es ganz schlecht läuft, kann beim Laden im hauseigenen Netz der eine oder andere „Hotspot“ entstehen, den niemand in seinen vier Wänden erleben will. Erst eine sogenannte Wallbox rüstet die private Stromversorgung so auf, dass dort problemlos Strom getankt werden kann. Die Wallbox nutzt den Starkstrom, der auch den Herd in der Küche mit „Saft“ versorgt und verkürzt die Ladzeiten deutlich. Ein Opel Corsa-e zum Beispiel lässt sich so über Nacht in rund fünf Stunden vollständig aufladen. Inzwischen hat jedes Automobilunternehmen entsprechende Lösungen im Angebot und empfiehlt Handwerker für die Installation. Bleibt die Frage, welche Wallbox die passende Lösung darstellt. Für die meisten Zeitgenossen, die vor allem über Nacht laden, reicht eine günstige Box mit 11 kW. Steigt die Leistung über diesen Wert, muss die Anlage beim Netzbetreiber oder den örtlichen Stadtwerken angemeldet werden. Die Wallbox wie die meisten öffentlichen Ladesäulen nutzt Wechselstrom, der von einem sogenannten On Board Charger im Auto in Gleichstrom umgewandelt wird. Für den deutschen Markt spendiert Opel dem Corsa-e (ab Version Edition) einen 11 kW starken On-Board-Charger, und außerdem lässt sich der Elektro-Corsa an



Schnelladesäulen (bis 100 kW) anschließen. Schnelladesäulen, die inzwischen vor allem an Autobahnen verstärkt aufgebaut werden, nutzen wiederum Gleichstrom, der ohne Umweg am On Board Charger vorbei direkt in die Batterie fließt und den Ladevorgang erheblich verkürzt. Während des Ladevorgangs kommuniziert das Batteriemanagementsystem ständig mit der Ladesäule, um die Stromstärke für ein schonendes Laden zu optimieren. Der Opel Corsa-e zum Beispiel ist an einer derartigen Ladestation mit 100 kW Leistung bereits nach zwölf Minuten für weitere 100 Kilometer Reichweite und in einer knappen halben Stunde ist der Akku zu 80 Prozent aufgeladen. Gleich- oder Wechselstrom - Hauptsache, die Batterie ist ausreichend geladen, denkt sich der Elektromobilist und entdeckt dann die Frage, welcher Stecker es sein darf, um den „Saft“ in die Batterie zu transportieren. Um die Wahl der unterschiedlichen Anschlüsse zu vereinfachen, haben Opel-Spezialisten deshalb eine Art „Schweizer Messer“ für alle Lademöglichkeiten entwickelt. Das „Universal- Ladekabel“ kombiniert die Funktionen der verschiedenen Anschlüsse sowie einer Wallbox in einem kompakten Gerät. Zwar gibt es in Deutschland inzwischen rund 30.000 Ladesäulen,

doch im Gegensatz zu den weit sichtbaren Tankstellen, sind die Stationen nicht immer leicht zu finden. Um die Suche zu vereinfachen und die Nerven der Elektromobilisten zu schonen, bietet Opel über die App Free2Move neben dem Zugriff auf rund 110.000 Stationen in Europa auch einen Fahrtenplaner an, der die Ladestationen entlang der Route aufzeigt und über die Navigationsfunktion den Weg zur passenden Station empfiehlt. So werden nervige Suchfahrten vermieden und der Blutdruck geschont.

Foto: Auto-Medienportal.Net/Opel



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 Wärmezähler, Rauchwarnmelder
Kauf, Miete, Wartung
alle Typen aller gängigen Hersteller

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

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







Massiv trifft modern

Der Denkmalschutz hatte ein Wörtchen mitzureden, als die Idee entstand, den 1941 errichteten Bunker im Offenbacher Brunnenweg als Wohnimmobilie zu nutzen. Drei Seiten des massiven rechteckigen Gebäudes mussten bleiben wie sie sind, eine Seite durfte baulich verändert werden. Acht Eigentumswohnungen zwischen 60 und 130 Quadratmeter sind entstanden. Auch bei der Technik für die Wärme- und Warmwasserversorgung galt es, mit den Gegebenheiten zurecht zu kommen: Weil nur ein kleiner Heizungsraum zur Verfügung stand, musste ein kompakter und zugleich leistungsstarker Wärmeerzeuger gefunden werden, der alle Wohnungen zuverlässig versorgt und zudem im System mit erneuerbaren Energien zusammenspielt.

| Licht statt Beton

„Der Bunker sah von außen eher wie ein landwirtschaftliches Funktionsgebäude aus, das sollte wohl zur Tarnung dienen“, erklärt Bauherr Dr. Ludger Mentrup. In Richtung Straße wirkt das Gebäude heute noch so. Doch ganz anders die Rückseite: Nachdem mit dem Denkmalschutz die Möglichkeiten besprochen waren, ließ Dr. Mentrup die Südseite mit einem Diamantseil aufschneiden. Jetzt finden sich dort ebenerdige Terrassen, sowie Balkone im ersten Stock und im Dachgeschoss. Und vor allem große Fensterflächen, um viel Licht in die Räume zu lassen, die mit Parkettboden und Fußbodenheizung hohen Wohnkomfort bieten.

Diesen Qualitätsanspruch galt es, auch bei der Heiztechnik zu erfüllen. Über die Technik waren sich die Projektbeteiligten – neben Dr. Mentrup noch Jens Töpfer von der Buderus Niederlassung Frankfurt, und Markus von Wächter, Installationsfirma Wächter, schnell einig: Ein Heizsystem des Systemexperten Buderus mit wandhängendem Gas-Brenn-



Früher Luftschutzbunker, heute Mehrfamilienhaus mit acht Eigentumswohnungen – das modernisierte Gebäude in Offenbach.

wertgerät, Frischwasserstation und Solarthermie-Flachkollektoren sollte künftig eine zuverlässige und zugleich effiziente Wärme- und Warmwasserversorgung gewährleisten.

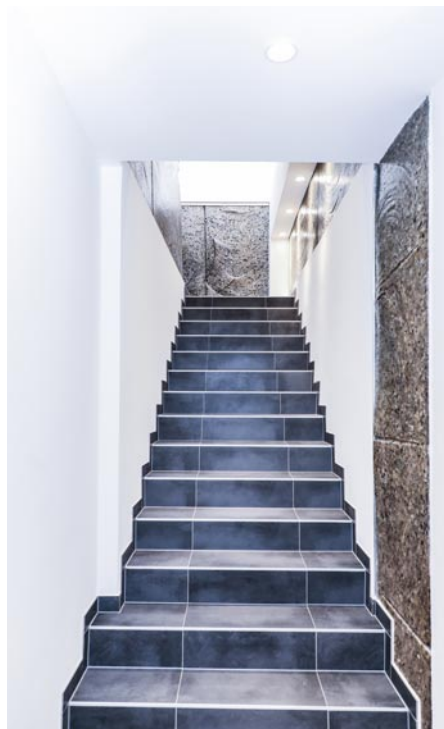
| Begrenzter Platz als Herausforderung

Zwei ausschlaggebende Gründe, als zentrale Systemkomponente auf das wandhängende Gas-Brennwertgerät Logamax plus GB192i von Buderus zu setzen, waren die hohe Effizienz und der geringe Platzbedarf des Gerätes. So passt sich die Brennleistung modulierend (bis zu 1:10) dem Wärmebedarf an. Das Gas-Brennwertgerät mit 50

Kilowatt Leistung verbraucht dadurch wenig Energie, die jahreszeitbedingte Raumheizungs-Energieeffizienz liegt bei bis zu 98 Prozent in Kombination mit der Systembedieneinheit Logamatic RC310. Die Systemregelung Logamatic EMS plus schaltet den Wärmeerzeuger ab, wenn keine Heizleistung benötigt wird – im Stand-by-Betrieb benötigt der Logamax deshalb 80 Prozent weniger Strom als Gasheizungen früherer Generationen. In Sachen Platzbedarf galt es, mit den Gegebenheiten zurecht zu kommen, wie Jens Töpfer erläutert: „Um die Technik im Heizungsraum unterzubringen, war ein bodenstehender Kessel von vornherein ausgeschlossen. Gerade bei der Modernisierung im Bestand sind Wandgeräte oft sinnvoll, weil es im Heizungsraum manchmal um jede freie Lücke geht.“

| Bis zu 40 Liter Warmwasser pro Minute

Warmwasser für das Mehrfamilienhaus stellt die Frischwasserstation Logalux FS 40/3 bereit. Mit einer Nennzapfleistung von 40 Litern pro Minute (bei 70 °C Vorlauftemperatur, 60 °C Warmwasseraustritts- und 10 °C Kaltwassertemperatur) liefert sie auch in Spitzenlastzeiten zuverlässig Warmwasser. Eine Hocheffizienz-Ladepumpe senkt die Energiekosten. Die Frischwasserstation arbeitet mit dem Pufferspeicher Logalux PNR 1000.6 zusammen, der sich mit seinem Solar-Wärmetauscher und temperatursensibler Rücklaufeinspeisung ins Heizsystem einfügt. Er fasst knapp 1000 Liter. Hinzu kommen acht Solarthermiekollektoren, sie nutzen die Kraft der Sonne zur kombinierten Warmwasser- und Heizungsunterstützung. Der Wärmeenergiebedarf des Mehrfamilienhauses beträgt jährlich rund 21 800 kWh, davon decken die Solarthermiekollektoren



Einzelne Elemente des früheren Bunkers dienen nun als charakteristische Highlights - im Treppenhaus etwa Teile der Betonwand.



Das wandhängende Gas-Brennwertgerät Logamax bringt hohe Leistung auf sehr kompaktem Raum.



Acht Solarthermiekollektoren Logasol SKN 4.0 dienen zur kombinierten Warmwasser- und Heizungsunterstützung.

gut 2500 kWh ab. Die Bewohner sparen Heizkosten, und auch die Umwelt profitiert: Eine Solarkollektorfläche von sechs Quadratmetern vermeidet bis zu 1000 Kilogramm CO₂ pro Jahr – bei diesem Gebäude mit acht Kollektoren (und einer Bruttofläche von 2,37 Quadratmetern/Kollektor) entspricht das einer jährlichen Ersparnis von rund 3 160 Kilogramm CO₂.

Fazit

Bei der Modernisierung des Bunkers im Ofenbacher Brunnenweg wurde die Heiztechnik auf die besonderen Gegebenheiten abgestimmt: Auf kompaktem Raum ist ein leistungsstarkes Gas-Brennwertsystem mit hygienischer Trinkwasserbereitung installiert. Solarthermiekollektoren tragen zu einem

CO₂-sparenden Betrieb bei, durch die Einbindung regenerativer Energie erfüllt das Gebäude die EnEV-Neubau-Anforderungen. Ein zentraler Pluspunkt der verwendeten Heiztechnikkomponenten ist auch ihre Kompatibilität – jede Komponente dient als Baustein eines Systems und ist auf ein effizientes Zusammenspiel abgestimmt.

Fotos: Buderus

Miele

#TheMieleWay

Das Miele Professional-Systemkonzept für Geschirr- und Wäschepflege.

Miele Professional. Immer Besser.



Jetzt mit dem
**MIELE
SYSTEM
BONUS**
bis zu
**€ 700 pro
Gerät sparen***

Jetzt informieren auf www.miele.de/pro/TheMieleWay

*Aktionsbeginn ist der 01. September 2020. Ab diesem Datum kann der System Bonus beantragt werden.

Diese Aktion ist nicht mit anderen Aktionen, Sonderfinanzierungsformen oder Sonderkonditionen kombinierbar. Cashback-Beträge inkl. MwSt.



Gut vernetzt ist halb gewonnen

Immobilienverwaltung ist ein vielschichtiges und komplexes Geschäft, das vor allem eines verlangt: den ständigen Austausch mit Eigentümern und Mietern, aber auch mit Fremdfirmen wie Handwerkern, Facility Managern, Versicherern, Messdienstleistern und Energieversorgern. Verwalter müssen dafür Sorge tragen, dass sie pünktlich und pflichtgemäß Informationen bereitstellen und Dokumente wie Protokolle oder Abrechnungen zur Verfügung stellen. Wer als Verwalter den Überblick behalten und seinen Auftraggebern einen zuverlässigen Service anbieten will, ist daher gut beraten, seine Abläufe und Prozesse zu digitalisieren.

Inzwischen gibt es einige Anbieter von digitalen Lösungen, die den Verwalter in seinem Arbeitsalltag unterstützen. Einer davon ist Casavi, der eine zentrale Schnittstelle für die Bereitstellung von Informationen und Dokumenten sowie als Kommunikationskanal für Kundenanliegen anbietet – und das sowohl in der WEG- als auch Mietverwaltung. Zudem können Verwalter über die Plattform Relay alle ihre externen Partner vernetzen,

um so Arbeitsabläufe weiter zu verschlanken und effizienter zu gestalten.

Unabhängig, schnell und transparent

Relay standardisiert Datenflüsse, bündelt Arbeitsprozesse und macht Aufträge transparenter und nachvollziehbarer. Verwalter, die Casavi bereits nutzen, haben automatisch auch Zugang zu Relay. Um diese Plattform mit Leben zu füllen, laden sie ihre externen Dienstleister dazu ein, sich darin zu vernetzen. Die Vorteile für alle Beteiligten liegen auf der Hand: Die Arbeit geht schneller, weil niemand von der telefonischen Erreichbarkeit des anderen abhängig ist; sie ist örtlich und zeitlich unabhängig; Informationen sind für alle Nutzer in Echtzeit einsehbar und sorgen so für eine effiziente und kundenorientierte Verwaltung. Von dieser Arbeitsweise sind schon über 500 Dienstleister überzeugt.

Handwerker beispielsweise nutzen Relay für ein strukturiertes Auftragsmanagement. Sie sehen darin, welche Anfragen eingegangen sind und können Aufträge ganz einfach annehmen oder auch zurückweisen. Sie laden Angebote zu einzelnen Aufträgen hoch, kön-

nen Aufträge unterschiedlichen Mitarbeitern zuweisen und diese bearbeiten. Sie geben Rückmeldungen zum aktuellen Status, erhalten rechtzeitig Erinnerungen zu Stichtagen zu ihren Aufträgen und können abschließend auch ihre Rechnung in Relay bereitstellen. Facility Manager nutzen Relay, indem sie Anfragen von Bewohnern und Schadensfälle aufnehmen. Letztere wiederum werden vom Gebäudeversicherer eingesehen und bearbeitet. Energieversorger können für Gebäude relevante Informationen wie Zählerstände digital übermitteln und Messdienstleister stellen Abrechnungen bereit oder koordinieren Ablesetermine.

Gemeinsam wirtschaftlicher arbeiten

Auf diese Weise lässt sich die Instandhaltung von Immobilien reibungslos und effizient digital managen. Davon profitieren Immobilienverwalter, die stets darauf achten müssen, Wirtschaftlichkeit und Kundenorientierung miteinander zu vereinbaren. Denn sie erhalten eine schnelle Rückmeldung zu Annahme, Verarbeitung und Abschluss eines Auftrags und können durch standardisierte Prozesse wirtschaftlicher arbeiten.

Foto: Dusan Petkovic/Shutterstock

Prozessmanagement als Voraussetzung für wirksame Digitalisierung (Teil 1)

Schlechte analoge Prozesse ergeben schlechte digitale Prozesse. Jörg Wirtz beschreibt in einem zweiteiligen Beitrag was man tun muss, um alle Möglichkeiten der Digitalisierung auszuschöpfen. Teil 1 befasst sich mit den Anforderungen und dem Umfang für einen wirkungsvollen und erfolgreichen Digitalisierungsprozess in der Zinshaus- und WEG-Verwaltung. Der zweite Teil des Beitrags beschreibt die Wichtigkeit, die Prozesse in der eigenen Immobilienverwaltung zunächst genau zu definieren, um überhaupt den gewünschten Erfolg einfahren zu können. Teil 2 erscheint im Januar in der Ausgabe 1/2021.



Produkte hinkt der Entwicklung im branchenübergreifenden Vergleich deutlich hinterher. Der Funktionsumfang ist in aller Regel nicht ausreichend, um die denkbaren Möglichkeiten auch nur annähernd nutzen zu können. Eine eher schmerzhaftes Erkenntnis.

In der Praxis erleben man deshalb sehr häufig, dass Softwareprodukte kombiniert werden müssen, um den Anforderungen gerecht werden zu können. Dass dies nicht unbedingt die optimale Lösung ist, ist sicherlich jedem klar.

Wichtige Informationen zur Lenkung

Wer meiner Mitarbeiter arbeitet eigentlich gerade woran? Wie viele Versicherungsfälle müssen pro Jahr im Unternehmen / pro Objekt bearbeitet werden? Welche Termine drohen gerade „überfahren“ zu werden. Antworten auf diese Fragen werden ohne digitale Vorgangsbearbeitung nicht oder nur mit einem immensen und regelmäßig nicht wirtschaftlichen Aufwand zu beantworten sein. Dennoch sind Antworten auf diese und ähnliche Fragen wichtig. Einerseits werden Risiken, Beschwerden und Unzufriedenheit vermieden, andererseits erhält man wichtige Informationen zur Lenkung und Optimierung des Unternehmens.

Bedauerlicherweise werden viele Immobilienverwalter erneut enttäuscht sein, wenn sie den Funktionsumfang ihrer eingesetzten Verwaltungssoftware hinsichtlich einer Vorgangsverwaltung hinterfragen. Eine absolute Minderheit bietet integrierte Lösungen in Form von Akten- und Vorgangsverwaltungen an. Weitere sehr wenige Hersteller bieten Zusatzprogramme an, die zwar zunächst Kosten erzeugen aber dafür dauerhaft eine doppelte Datenhaltung vermeiden und deutliche Effizienz- sowie Transparenzsteigerungen realisieren. Regelmäßig werden sie also auf eine alternative auf dem Markt verfügbare Lösung zurückgreifen müssen, um diesen Digitalisierungsschritt wirksam umsetzen zu können.

Das Thema Digitalisierung ist eine der aktuellen Herausforderungen der sich auch und vor allem die Immobilien- und Verwaltungsbranche stellen muss. Auch wenn ein Teil der Eigentümer altersbedingt nicht unbedingt große Anforderungen in diese Richtung stellt, so wird der Zug nicht aufzuhalten sein. Der Generationswechsel macht auch vor den Kunden nicht halt. Jünger werdende Eigentümer werden andere Anforderungen stellen. Wer im Bereich Zinshausverwaltung Bestände jenseits des Privateigentümers verwaltet, der wird sich sicherlich bereits entsprechenden Forderungen stellen müssen. Aber auch im WEG-Bereich wird es nicht mehr lange dauern, bis die Kundenanforderungen an Immobilienverwaltungen grundlegend anders werden.

Was aber hat das mit Prozessen zu tun, wird vielleicht mancher fragen. Wenn wir alle unsere Verträge digitalisiert haben, dann können uns doch Prozesse herzlich egal sein, ... oder?

Bedauerlicherweise ist es nicht so einfach. Digitalisierung bedeutet weit mehr als alle Verträge papierlos zu verwalten. Wenn wir die Möglichkeiten der Digitalisierung ausschöpfen wollen, dann können wir einerseits einen deutlich besseren Service bieten und gleichzeitig sowohl unsere Verwaltungseffizienz steigern als auch Kosten einsparen. Wenn man diese Ziele realisieren will, dann

müssen die Prozesse transparent definiert und einheitlich umgesetzt sein.

Anforderungen und Umfang

Es geht also sicherlich um mehr, als mit großem Aufwand das Vertragswerk der Objekte zu scannen, wenngleich dies durchaus von zentraler Bedeutung ist. Zur Digitalisierung gehören weit mehr Themen. Aus meiner Sicht sind dies für die Immobilienverwaltung vor allem die folgenden Maßnahmen:

- Digitale Erfassung und Bereitstellung sämtlicher Stamm- und Vertragsdaten.
- Digitalisierung der täglichen Verwaltungsaufgaben
- Digitalisierung der Rechnungsbearbeitung
- Digitalisierung der Kommunikation mit externen Stellen (Handwerker, Dienstleister, ...)
- Digitalisierung der Kommunikation mit dem Kunden (Portal)
- Digitalisierung der Bereitstellung von Informationen und Serviceleistungen für den Kunden

Hier stellt sich natürlich zunächst die Frage: „Wie weit möchte ich mit meiner Verwaltung gehen und wie kann ich das mit der eingesetzten Verwaltersoftware realisieren?“ Die Antwort auf diese Frage wird wohl regelmäßig eher ernüchternd sein. Der größte Teil der am Markt verfügbaren und etablierten

Jörg Wirtz

Foto: Antonioguillerm/Adobe Stock



XRechnung: Wenn die Pflichten rufen

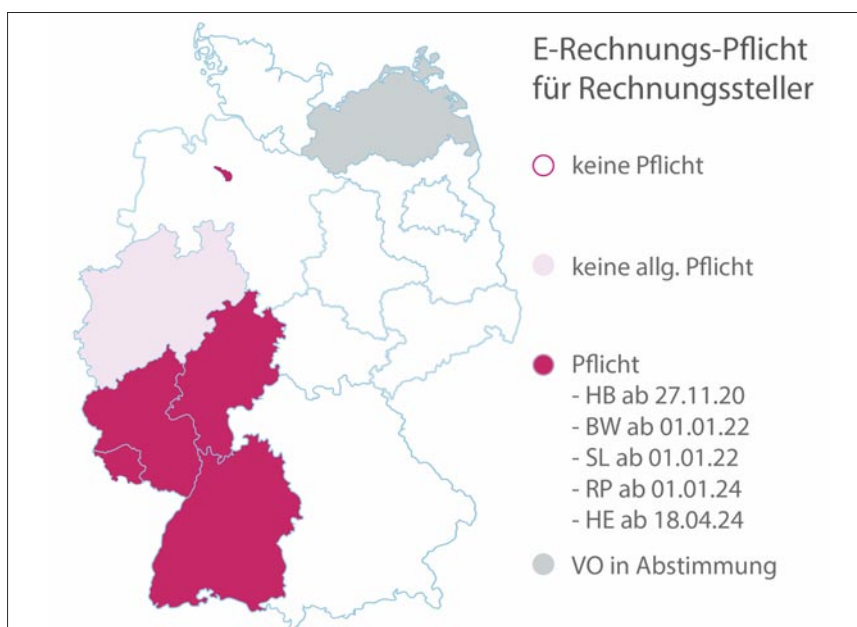
Klar ist: Seit dem 18. April 2020 sind Bund, Länder, Kommunen und alle anderen öffentlichen Auftraggeber in Deutschland dazu verpflichtet, elektronische Rechnungen empfangen zu können. Das betrifft somit auch Immobilienunternehmen, die mit der öffentlichen Hand Geschäfte machen.

Da ab dem 27. November auf Bundesebene und in Bremen nun die E-Rechnungspflicht für alle Rechnungssteller greift, lohnt sich ein zweiter Blick auf das Thema um zu klären, was es bei der Rechnungsübermittlung zu beachten gilt – und welche Bundesländer seit Neuestem ebenfalls beschlossen haben, ihre Lieferanten zur Abgabe einer E-Rechnung zu verpflichten.

E-Rechnungs-Pflicht: Immer mehr Bundesländer setzen auf „Zwang“

Während ursprünglich nur wenige Bundesländer die von der EU eingeräumte Möglichkeit zur Verpflichtung der Lieferanten nutzten, handelte der Bund sofort. So dürfen beispielsweise auch an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ab dem 27. November nur noch gültige elektronische Rechnung in einem CEN-konformen Standard gesendet werden. Genauso wie an alle anderen Auftraggeber des Bundes. Die gute Nachricht: Neben der XRechnung ist auch das Übertragungsformat Zugferd 2.x (Zentraler User Guide des Forums elektronische Rechnung Deutschland) im Profil EN 16931 erlaubt.

Inzwischen haben allerdings auch immer mehr Bundesländer nachgezogen, was eine schrittweise Verpflichtung der Rechnungssteller angeht: Während das anfänglich neben Bremen (ebenfalls 27. November 2020) nur Baden-Württemberg (1. Januar 2022) und Hessen (18. April 2022) waren, sind es nun bereits zwei weitere. Denn auch das Saarland (1. Januar 2022) und Rheinland-Pfalz (geplant ab dem 1. Januar 2024) werden zukünftig ihre Lieferanten zur elektronischen Rechnungsstellung verpflichten.



Rechnungsübermittlung: So funktioniert die ZRE

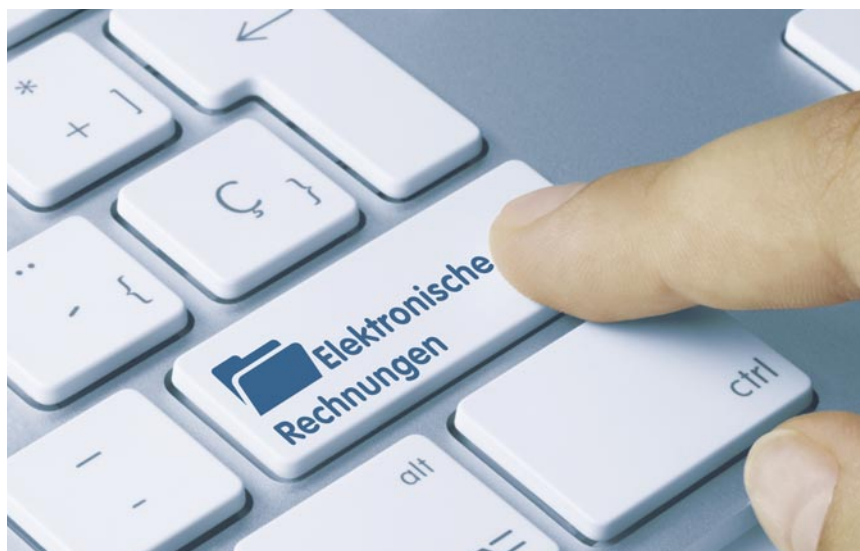
Die so genannte ZRE, die Zentrale Rechnungseingangsplattform des Bundes, stellt den einheitlichen Eingangsweg für E-Rechnungen an den Bund dar. Nach einer in der Regel einfachen Registrierung können darüber dann elektronische Rechnungen an die öffentliche Hand übermittelt werden. Dies geschieht anhand der Leitweg-ID, die den Auftraggeber adressiert. Der Rechnungsteller sollte diese daher schon bei der Beauftragung ausgehändigen.

Damit Rechnungen sicher übermittelt werden, bietet der Bund eine exzellente Hilfestellung an: So wurde nicht nur eine Referenzumgebung zum Testen der allgemeinen Funktionalitäten geschaffen, sondern auch eine gute Bedienhilfe für die ZRE-Weboberfläche veröffentlicht, die als PDF heruntergeladen werden kann:

<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/moderne-verwaltung/bedienhilfe-zre-weboberflaeche.pdf>

Rechnungsübermittlung: So funktioniert zERIKA in Bremen

Doch nicht nur auf Bundesebene, sondern auch in der Hansestadt Bremen steht für die Rechnungsversender eine gut funktionierende Testumgebung bereit. Wer sich dort ein wenig eingelese hat, kann auch diese für die ersten Praxisversuche nutzen: <https://www.e-rechnung.bremen.de/testen-11767>. Angeschlossen ist hier auch die „Immobilien Bremen“ als zentraler Dienstleister für öffentlich genutzte Gebäude und Grundstücke.



Im Grunde ist der Versand von E-Rechnungen auch bei zErika damit kein „Hexenwerk“. Nachdem man sich auf dem Bremer E-Rechnungsportal mit Nutzernamen und Passwort angemeldet hat, kann man auch hier über das Servicekonto E-Rechnungen hochladen und einreichen. Von zentraler Bedeutung ist auch hier wieder die Leitweg-ID des Empfängers. Stimmt diese, erscheint nach dem Rechnungsversand eine Erfolgs-

meldung mitsamt Nachrichten-ID. Im Anschluss kann dann wieder zur Startseite gewechselt – und direkt die nächste Rechnung eingereicht – werden. Bremen bevorzugt dabei Webservice zu PEPPOL, E-Mail und DE-Mail. Der Bund setzt aktuell auf Upload und E-Mail – und in Zukunft ebenfalls auf DE-Mail sowie den Webservice zu PEPPOL. Eine Registrierung muss unabhängig von der Wahl des Übertragungskanal erfolgen.



Der Autor

Reinhard Wild ist Diplom-Kaufmann, Experte für den digitalisierten Beleg austausch und seit 1989 in Vertriebs- und Führungspositionen tätig. Seit 2009 ist er Geschäftsführer der Ximantix Software GmbH und seit 2013 zusätzlich als Vorstand im Verband elektronische Rechnung (VeR) aktiv.

Fotos: Andrey Popov/Adobe Stock; momius/Adobe Stock

Online Immobilien verwalten mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung
mit dem Verwalter-Service



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 Wärmemessdienstleistern.

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

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

Hausbank

www.hausbank.de

Online-Termine:

Vermeidung von Pleiten, Pech und Pannen



Der Berufsalltag des Immobilienverwalters wird immer mehr von zeitsparenden Online-Meetings jeglicher Art geprägt sein, ganz unabhängig vom Ende der Corona-Pandemie. Spätestens aufgrund des neuen WEG müssen sich auch bislang konventionell arbeitende Verwalter damit befassen. Doch Vorsicht, kaum jemand hat strukturiert gelernt, wie diese Form der Kommunikation funktioniert. Es werden viele unnötige Fehler begangen, die nicht nur peinlich für die Außendarstellung sind, sondern auch die Online-Motivation eher drosseln. Ziel sollte sein, vor der Webcam ähnlich professionell zu wirken, wie beim realen Termin. Dass hier Übung den Meister macht, ist keine leere Phrase. Auch bei eher unwichtigen Terminen per Zoom, Teams etc. sollte man die Webcam einschalten. Dann ist es überhaupt nichts besonderes, wenn wichtige Termine auch mit mehr Teilnehmern stattfinden.

| Kamera auf Augenhöhe

Schnell kommt die Feststellung, dass Qualität und Neigungswinkel der Notebook-Kamera höchst unbefriedigend sind. Eine passende Full-HD-Kamera ist ungefähr auf Augenhöhe zu positionieren. Ein Smiley-Aufkleber direkt neben die Linse zu kleben ist sehr hilfreich, nicht nur der Atmosphäre wegen. Es geht um

die stete Erinnerung, dass genau hierhin zu sehen ist und nicht auf das Gegenüber auf dem Monitor.

Ohne direkten Blickkontakt fängt das Ganze schon denkbar schlecht an. Die eingeschränkte Körpersprache ist in dem verbleibenden Maße sinnvoll einzusetzen. Die angezeigte Umgebung sollte ebenfalls nicht abschreckend wirken. Ansprechende Hintergrundbilder sind bei den meisten Online-Meeting-Tools auswählbar. Eine einfarbige Wand mit einem dezenten Logo der Immobilienverwaltung ist schnell erstellt und erspart das ständige Aufräumen des Kamerabildausschnitts. Damit lässt sich auch leicht vermeiden, dass im Hintergrund laufende Personen abgebildet werden.

| Ins richtige Licht gesetzt

Auch die Beleuchtung spielt eine äußerst wichtige Rolle. Eine weiche Lichtquelle, versetzt von vorne, hilft für eine sympathische Darstellung. In Bezug auf die Kleidungsregeln gelten bei Videokonferenzen dieselben Verhaltensregeln, wie beim persönlichen Gespräch. Die angemessene Garderobe gilt nicht nur für den vermeintlich ausschließlich sichtbaren Oberkörper. Wer einmal aufstehen muss oder die Kamera, warum auch immer,

einen anderen Aufnahmewinkel hat, möchte ungern seine Jogginghose nach außen präsentiert wissen. Empfehlenswert sind gedeckte Farben, da Streifen und Karos zu störender Interferenzbildung führen. Über solche Schwächen mögen manche Teilnehmer von Online-Terminen hinwegsehen, nicht jedoch über eine miserable Tonqualität. Ein gutes Mikrofon ist daher besonders wichtig. Deshalb ist dem Notebook-Mikrofon ein separates USB-Mikrofon vorzuziehen. Der Soundcheck vor dem Termin ist eine Selbstverständlichkeit, auch um festzustellen, ob wirklich das richtige Mikro im Einsatz ist.

Es gibt viele weitere Punkte für ein gelungenes Online-Meeting. Auf einen ganz besonders wichtigen Aspekt möchte ich noch hinweisen, nämlich der Bildschirmfreigabe für Zwecke der Rechnungsprüfung, Ansicht von Planunterlagen und vielen anderen Szenarien. Allerdings sollte man nicht den gesamten Bildschirm, sondern nur das notwendige Programm teilen. Es ist überaus peinlich, wenn unerwünschte Bildschirminhalte alle Teilnehmer zu sehen bekommen. Auch Pop-up-Fenster von Facebook, dem E-Mail-Programm und vielem mehr, sind dann nicht sichtbar. Diese per Betriebssystem generell zu deaktivieren, verschafft eine doppelte Sicherheit.

Bevor man erstmalig mit den Beiräten startet, sorgt ein Test für Sicherheit. Videokonferenzen, in denen Teilnehmer vergeblich mit dem Mikro kämpfen oder Dialoge durch eine fehlerhafte Internetverbindung kaum hörbar sind, sind für alle Beteiligten frustrierend. Viele Eigentümer sind auch für eine kleine Online-Termin-Anleitung dankbar. Man unterstreicht damit seine Kompetenz und profitiert am meisten von einer gelungenen virtuellen Veranstaltung, egal ob diese zwischen zwei Personen abläuft oder gar schon der virtuelle Bestandteil einer Eigentümerversammlung ist.

Foto: Adobe Stock



Der Autor

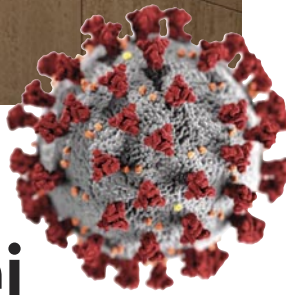
Der Autor **Alexander Haas** ist Immobilienverwalter in Stuttgart und Unternehmensberater für Immobilienverwaltungen mit dem Schwerpunkt Prozessoptimierung und Digitalisierung.

www.haas-immobilienverwaltung.de

alexander.haas@haas-immobilienverwaltung.de



UV-C-Licht macht den Aufzug virenfrei



Mit einem guten Gefühl in einen Personenaufzug zu steigen – das ist jetzt wieder möglich. Mit einer von Licht-Konzept & Form AG neu entwickelten Luftdesinfektionsanlage rüstet das Kölner Unternehmen seit kurzem bestehende und neue Aufzüge aus. Deren Vorteil: Rund um die Uhr wird die Luft in den Aufzügen von Viren befreit – auch Corona-Viren haben keine Chance. Die Anlage arbeitet mit UV-C-Licht, das seit Jahren in Krankenhäusern und Laboren zum Einsatz

kommt; es tötet Viren sicher, schnell und nachhaltig ab. Zusammen mit Metallbau Lückerrath, einem Produzenten für Aufzugsanlagen, wurde eine effiziente und platzsparende Lösung der Luftdesinfektion entwickelt. Konkret wird bei der gerade mal 6,5 Zentimeter tiefen Installation Luft angesaugt, hochdosierter künstlicher UV-C-Lichtstrahlung ausgesetzt und anschließend wieder virenfrei in den Aufzug zurückgeführt. Eine Methode, die sich in medizinischen Umge-

bungen bewährt hat, wo UV-C-Licht eingesetzt wird, um zuverlässig Viren, Bakterien und sogar Pilze abzutöten: auf Oberflächen ebenso wie in Flüssigkeiten und in der Luft. Bestätigt wurde die Wirksamkeit dieser Methode unter anderem vom Fraunhofer-Institut, und die Zuverlässigkeit im Hinblick auf SARS-CoV-2 wurde ausführlich im Journal of Virological Methods beschrieben.

Für die Personen im Aufzug ist das Verfahren absolut sicher. Denn die Edelstahl-Konstruktion, die sich praktisch in jeden Aufzug einbauen lässt, sorgt dafür, dass sie vollständig und zu jedem Zeitpunkt vor der Strahlung im Inneren geschützt sind.

Dort werden die Viren durch die ultraviolette Strahlung innerhalb weniger Sekunden vernichtet. Die ständige Umwälzung der Luft sorgt dabei für die zuverlässige Desinfektion. Permanent überwacht wird das gesamte System von einem Microcontroller, der die einwandfreie Funktion von Lüfter, Vorschaltgerät und UV-C-Strahler gewährleistet.

Die gesamte Anlage verfügt darüber hinaus noch über weitere Vorteile: Die Desinfektion erfolgt komplett chemiefrei. Zusätzlich werden auch Keime vernichtet, die gegen konventionelle Hilfsmittel resistent sind.

Notwendig wird eine solche Anlage insbesondere vor dem Hintergrund, dass Fahrstuhlbetreiber für die einwandfreie Funktion ihrer Aufzüge verantwortlich sind, wozu auch der Schutz der Benutzer vor Corona-Infektionen zählt. Mladen Herceg, Geschäftsführer der Licht-Konzept & Form AG: „Es war uns ein Anliegen, in diesen schwierigen Zeiten Aufzüge wieder zu einem Transportmittel zu machen, die jeder mit einem unbeschwernten Gefühl benutzen kann. Und wir freuen uns, dass uns das gelungen ist, denn fast alle Aufzüge lassen sich mit relativ geringem Aufwand entsprechend ausrüsten.“

Foto: Licht-Konzept & Form

Was Sie erwartet ... ImmobilienVerwaltung 1 | 2021

| Immobiliensoftware/ IT

- WEG-Versammlungen online
- Immobilienverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen

| Treppenhaussanierung

- Treppeninstandsetzung
- Schließanlagen
- Gebäudekommunikation
- Videoüberwachung

Redaktionsschluss: 8. Dezember 2020
Erscheinungstermin: 8. Januar 2021