

Editorial	3
Gebäude / Umfeld	5
Energie / Umwelt	7
Führung/ Kommunikation	15
Digital	23



Wohnen über dem Supermarkt – Der Leitfaden zeigt wie es geht – Wegweiser für Kommunen

Bei der Aktivierung von Supermärkten für den Wohnungsbau unterstützt die Landesregierung die Kommunen mit einem Leitfaden. Die Broschüre gibt die Ergebnisse des Hessischen Supermarkt-gipfels vom vergangenen September konzentriert wieder und wirbt dafür, die Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemärkte verstärkt für den Wohnungsbau zu nutzen: „Supermärkte sind ... [Seite 4](#)

Bestens vernetzt: Mit „appWash“ bald auch kontaktlos bezahlen – Hat schon über 400.000 Wasch- und Trockenvorgänge abgewickelt



„appWash“ erleichtert in Studentenwohnheimen, Serviced Apartments oder Mehrfamilienhäusern die gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern: Sie können online reserviert und bargeldlos bezahlt werden. Dieses Servicemodell der 2019 gegründeten Miele Operations & Payment ... [Seite 7](#)

Streit um die Mietpreis-Bremse – Immer wieder gibt es Prozesse wegen der Höhe der Mietpreise – Neun Urteile



Ganz Deutschland diskutiert derzeit intensiv darüber, wie Wohnungen in Großstädten für Mieter bezahlbar bleiben und trotzdem die grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechte der Vermieter gewahrt werden können. Manche Vorstöße wie der Mietendeckel in Berlin gehen sehr weit und werden deswegen ... [Seite 20](#)

Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 04 | April 2020

Impressum
Verantwortlich: Dr. Gerd Wärdt
AWV Verlag wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
Hr. 10001 4007070
E-Mail: info@wohnungswirtschaft-heute.de

Kontakt
Telefon: 030 4007070
E-Mail: info@wohnungswirtschaft-heute.de

Mediadaten
Druck: 10001 4007070
E-Mail: info@wohnungswirtschaft-heute.de

AGB Kontakt Impressum Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2020

Chefredakteur
Gerd Wärdt

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Nach Corona-Lockerung – Jetzt einen Sicher-Wohnen-Fonds für Gewerbe- und Wohnungsmieter, sagt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Schmitt | 23 Projekte verbessern den Alltag auf dem Land - Innovative Wege zur Sicherung der Daseinsvorsorge vor - BMI und BBSR stellt Broschüre vor | Wincasa markiert den Start für Aareon RELion in der Schweiz

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserinnen, liebe Leser - Sicher-Wohnen-Fonds für Gewerbe- und Wohnungsmieter – Jetzt! Wohnungsbau gepaart mit Klimaschutz als Konjunkturmotor verkannt

Gebäude / Umfeld

5 Wohnen über dem Supermarkt – Der Leitfaden zeigt wie es geht - Wegweiser für Kommunen

Energie / Umwelt

7 Bestens vernetzt: Mit „appWash“ bald auch kontaktlos bezahlen – Hat schon über 400.000 Wasch- und Trockenvorgänge abgewickelt

Gebäude / Umfeld

10 23 Projekte verbessern den Alltag auf dem Land - Innovative Wege zur Sicherung der Daseinsvorsorge vor - BMI und BBSR stellt Broschüre vor

13 GWW Wiesbaden – Ende 2020 sind 270 neue Wohnungen bezugsfertig – der Wohnungsbau motor läuft – Bis 2030 sind insgesamt 4000 geplant

Führung / Kommunikation

15 Corona-Krise: Nachhaltigkeitsziele nicht leichtfertig verspielen

18 Nach Corona-Lockerung – Jetzt einen Sicher-Wohnen-Fonds für Gewerbe- und Wohnungsmieter, sagt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Schmitt

20 Streit um die Mietpreis-Bremse - Immer wieder gibt es Prozesse wegen der Höhe der Mietpreise – Neun Urteile

Digital

23 Wincasa markiert den Start für Aareon RELion in der Schweiz

25 Wincasa AG: RELion macht vieles einfacher – auch in der Schweiz

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser Sicher-Wohnen-Fonds für Gewerbe- und Wohnungsmieter – Jetzt! Wohnungsbau gepaart mit Klimaschutz als Konjunkturmotor verkannt

Prima, wir dürfen uns wieder bewegen, einkaufen, im Fernsehen bei der Bundesliga mitspielen, hier und da draußen auch ein Bier, Wein oder Kaffee trinken. Aber alles bitte mit Abstand. Kaum gelockert droht durch steigenden Infektionszahlen an vielen Orten wieder die Sperre. **Szenenwechsel.** Lufthansa, Adidas, Puma und andere haben Milliarden-Hilfen vom Staat bekommen, wg. der Arbeitsplätze. Die Autolobby verhandelt noch. Übersehen hat die Politik den frühen Appell der Wohnungswirtschaft zur Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds für Gewerbe- und Wohnungsmieter. **vdw-Verbandsdirektorin Dr. Schmitt** erneuert jetzt nach der Corona-Lockerung und drohenden neuen Sperren den Appell (ab Seite 18), denn sie kennt die Ängste der Mieter. Sie werden ihr von ihren Mitgliedsunternehmen zurückgespiegelt.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.
Gerd Warda

Wo wir gerade die Aktivitäten der Politik in Sachen Anschlag der Wirtschaft nach Corona verfolgen, fällt auf: Die Bundespolitik hat den **Wohnungsbau gepaart mit Klimaschutz als Konjunkturmotor** noch nicht auf dem Schirm. Dabei sind 2019 der Bau von über 250.000 Wohnungen genehmigt worden, in diesem Jahr werden es sicher nicht weniger sein, wenn wir die Signale aus der Wohnungswirtschaft richtig deuten. Nur ein Beispiel: **Thomas Keller, Geschäftsführer der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH**, sagt ab Seite 13: Bis zum Jahresende seien 270 neue Wohnungen bezugsfertig, und bis 2030 sollen es insgesamt 4.000 Wohnungen sein. So denken und planen viele Unternehmen, auch im ländlichen Raum.

Und noch einmal Hessen. Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir stellte den Leitfaden „Wohnen über dem Supermarkt“ vor. Eine Broschüre mit vielen Beispielen. **Ab Seite 5. Allerdings haben die Autoren zwei wichtige Aspekte vergessen. KLIMASCHUTZ und ENERGIEWENDE.** Beide Bestandteile dürfen heute in korrekten Gebäudeplanungen, egal ob für Gewerbe oder Wohnen, nicht fehlen. Hier tauchen sie nur unter „Punkt 4 - Hinweise zum Verfahrensablauf, 4. Mobilität und Energie“ auf. 27 Seiten und dann eine simple Frage, acht Vokabeln: **Ist das Gebäude im Hinblick auf Energieverbrauch fortschrittlich?** Sonst nichts.

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes **Heft 141** erscheint am
10. Juni 2020

So bleibt von einer guten Idee doch nur ... **Eine schöne „Broschi“ - ohne Nutzen. Schade! Chance vertan: Wohnungen, Supermärkte und Klimaschutz/Energiewende unter einen Hut zu bringen.** Die Autoren sollten doch wissen, dass Rewe, Aldi, Edeka, Lidl etc. die Energiewende in ihren Läden bis hin zum Null-Energie-Supermarkt längst umgesetzt haben. Denn mit den Margen bei Milch, Käse und Butter kann man mit Lebensmittelhandel allein nicht überleben. Was beim Aldi im Erdgeschoss klappt, sollte doch eine Etage höher - auch in der städtischen Kita oder den Wohnungen - möglich sein.

Mai 2020. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein,
Ihr Gerd Warda

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Gebäude / Umfeld

Wohnen über dem Supermarkt – Der Leitfaden zeigt wie es geht –Wegweiser für Kommunen

Bei der Aktivierung von Supermärkten für den Wohnungsbau unterstützt die Landesregierung die Kommunen mit einem Leitfaden. Die Broschüre gibt die Ergebnisse des Hessischen Supermarktgipfels vom vergangenen September konzentriert wieder und wirbt dafür, die Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemärkte verstärkt für den Wohnungsbau zu nutzen: „Supermärkte sind ja oft gut gelegene, eingeschossige Zweckbauten mit großer Grundfläche. Darüber wäre also noch viel Platz, ohne dass wir dafür neue Flächen versiegeln müssten“, sagte Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir.



Eine Kindertagesstätte auf dem Dach eines REWE-Markts in Frankfurt Niederursel, eines von vielen Beispielen aus der Broschüre **Nahversorgung im Quartier - Potenziale für Wohnraum nutzen**, vorgestellt von Hessens Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und Broschüre mit vielen Anregungen zur Umsetzung öffnet sich als Pdf.

5.000 Wohnungen hätten Platz Supermarktdächer

„Der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main rechnet mit bis zu 5.000 Wohnungen, die alleine auf Supermarktdächern in der Region entstehen könnten“, erläuterte der Minister. „Das alleine wird den Wohnungsmarkt im Ballungsraum nicht entspannen. Aber es kann einen Teil dazu beitragen.“ Als weiteren Aspekt nannte Al-Wazir den städtebaulichen Gewinn gemischter Quartiere mit Wohnungen, Geschäften und Dienstleistern: „Bei intelligenter Planung entsteht ein Mehrwert für das gesamte Quartier. Die Unternehmen selbst generieren zusätzliche Einnahmen aus den Mieten.“

Große Aufgeschlossenheit

Am Supermarktgipfel hatten Vertreter von Einzelhandelsunternehmen, Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen teilgenommen. Grundsätzlich herrschte große Aufgeschlossenheit, es wurde jedoch auch deutlich, dass Bedingungen wie Alter der Gebäude und baurechtliche Situation an jedem Standort unterschiedlich sind und zahlreiche wirtschaftliche, planerische, rechtliche und organisatorische Fragen vorab zu klären sind. All dies fasst die nun veröffentlichten Handreichung übersichtlich zusammen. Aktuelle Beispiele zeigen, wie die Realisierung gelingen kann.

Franziska Richter
Wolfgang Harms



Energie / Umwelt

Bestens vernetzt: Mit „appWash“ bald auch kontaktlos bezahlen – Hat schon über 400.000 Wasch- und Trockenvorgänge abgewickelt

„appWash“ erleichtert in Studentenwohnheimen, Serviced Apartments oder Mehrfamilienhäusern die gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern: Sie können online reserviert und bargeldlos bezahlt werden. Dieses Servicemodell der 2019 gegründeten Miele Operations & Payment Solutions GmbH (OPS) ist inzwischen europaweit erfolgreich – in Deutschland und einem Dutzend weiterer Länder von Norwegen bis Portugal. Dass die clevere Idee sich so schnell durchgesetzt hat, hängt mit der engen Zusammenarbeit der beiden OPS-Geschäftsführer und den Miele-Vertriebsgesellschaften zusammen.



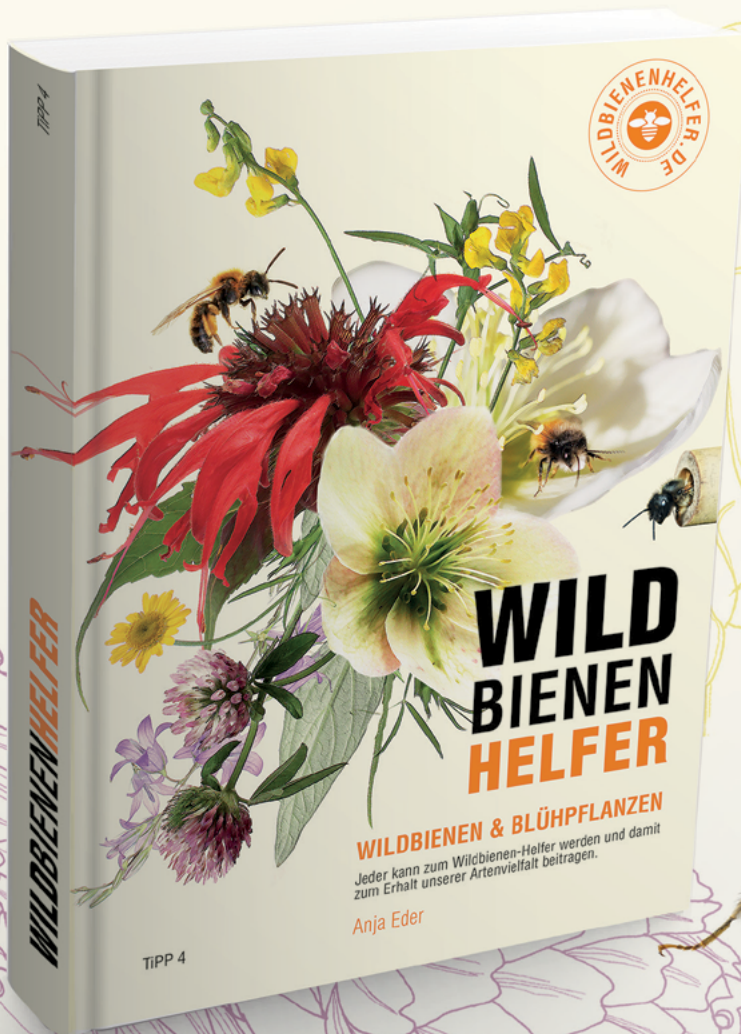
Die gewünschte Maschine per Smartphone buchen und später bequem auch auf diesem Weg bezahlen. Foto: Miele

Wer in Gemeinschaftswohnanlagen den Waschkeller aufsucht, kann die gewünschte Maschine über die App „appWash by Miele“ buchen. Das hat schon mehr als 400.000 Mal funktioniert. Eine Push-Nachricht gibt sofort Bescheid, wenn die Wäsche fertig ist. Bezahlt wird per Prepaid-Guthaben, aufgeladen mit Hilfe diverser Bezahlmethoden von PayPal bis Kreditkarte.

Kunden stehen zwei Service-Konzepte zur Verfügung: Entscheiden sie sich für appWash PAY, bleiben sie selbst Betreiber mit eigenen Maschinen und der App für ihre Nutzer. Über ein persönliches Online-Portal haben sie von überall her den Überblick über Auslastung und Transaktionen. Am Ende eines Monats bekommen sie ihre Umsätze automatisiert überwiesen und einfach für die Buchhaltung aufgeführt. Oder sie entscheiden sich für das Outsourcing-Modell appWash RELAX. Die beiden Miele OPS-Geschäftsführer Dr. Martin Hüntten und Frederik Wiede richten hierbei den Waschkeller für die Kunden kostenfrei ein, betreiben ihn und rechnen direkt mit den Nutzern ab.

Mehrwert für die Wohneinheiten – mit Gewerbeteknik

„Die RELAX-Variante wird am stärksten nachgefragt“, sagt Martin Hüntten. „Wer ein Wohnheim oder eine Gemeinschaftswohnanlage verwaltet, hat selten die Zeit, sich auch noch um den Waschkeller zu kümmern. Wir sorgen dafür, dass er sich auf wichtigere Aufgaben konzentrieren kann.“ Zudem, so Hüntten, würden die vermieteten Wohneinheiten deutlich aufgewertet: Mit gewerblicher Wäschereitechnik von Miele. Diese Waschmaschinen und Trockner sind schneller als die entsprechenden Maschinen für Privathaushalte und bieten eine noch größere Programmvierfalt – etwa für Bett- und Tischwäsche, Outdoorbekleidung oder auch für höhere hygienische Anforderungen.



DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TIPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Schnell: Zwei Wochen vom ersten Anruf bis zur Auslieferung der Geräte

Als ehemalige Miele-Mitarbeiter sind Hünten und Wiede mit dem Konzern vertraut und bestens vernetzt mit den Miele-Vertriebsgesellschaften, den Servicetechnikern und dem Außendienst. Deshalb vergehen zwischen dem ersten Anruf eines neuen Kunden bis zur Geräteauslieferung meist keine zwei Wochen. Und vor dem Start von „appWash“ in einem neuen Land steht ein persönliches Training der Geschäftsführer in einer Miele-Vertriebsgesellschaft an. „Vorher haben wir natürlich recherchiert, wie viele potenzielle Kunden es dort gibt“, erklärt Frederik Wiede. „Die App ist dann für die jeweilige Landessprache übersetzt, so dass wir vor Ort nur noch den Vertrieb und Service schulen.“

Die Nutzung ist einfach – für alle Beteiligten. Künftig soll „appWash“ auch Gästen in Hotels, Reha-zentren und auf Campingplätzen zur Verfügung stehen oder den Bewohnern einer Seniorenresidenz. Hier macht die Nutzung einer App oftmals wenig Sinn. Daher wird das Angebot in absehbarer Zeit um ein NFC-basiertes Bezahlterminal erweitert, welches direkt im Waschkeller die Buchung und Bezahlung ermöglicht: ganz gleich, ob mit Bank- oder Kreditkarte, mit Smartphone oder Smartwatch. So steht zusammen mit der „appWash by Miele“-App ein Angebot für viele Ansprüche zur Verfügung.

Zudem setzt „appWash“ auf Kooperationen im Proptech-Bereich, also mit Unternehmen, die das Ziel verfolgen, die Immobilienwirtschaft durch digitale Lösungen effizienter zu machen. Partner der ersten Stunde ist „Roomhero“, Europas erster digitaler Einrichtungsspezialist für Wohnimmobilien, Büros und Hotels. Mit dieser Partnerschaft kann die Miele OPS ihren Kunden auch bei Design und Ausstattung von Waschkellern eine professionelle Beratung und Umsetzung bieten.

Anke Schläger

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Gebäude / Umfeld

23 Projekte verbessern den Alltag auf dem Land – Innovative Wege zur Sicherung der Daseinsvorsorge vor – BMI und BBSR stellt Broschüre vor

Dorfshuttle, Landretter, CoWorkLand, Meet &- Ride: In vielen Regionen entstehen Projekte, die das Leben auf dem Land verbessern. Sie stärken die Daseinsvorsorge und erhöhen die Chancen für die Menschen auf Teilhabe. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterstützen die Regionen dabei im Netzwerk Daseinsvorsorge. Die Erkenntnisse können Landkreise sowie Städte und Gemeinden in ganz Deutschland zur Nachahmung anregen. Eine neue Broschüre stellt die Modellregionen mit ihren Projekten vor.

Verzahnen Mobilitätsangebote

Im Bereich der Mobilität ergänzen einige Regionen den Linienverkehr mit flexiblen Angeboten und verzahnen Mobilitätsangebote miteinander. Auch in dem Feld von Arbeit und Fachkräftesicherung testen die Regionen neue Ansätze – etwa um Jugendlichen die heimischen Betriebe näher zu bringen oder Uni-Absolventinnen und -Absolventen die Rückkehr in die Heimat schmackhaft zu machen. In vielen Vorhaben spielt die Digitalisierung eine große Rolle. So versuchen einige Regionen zum Beispiel, Beschäftigten und Selbstständigen das Arbeiten in Coworking-Spaces zu ermöglichen. Ebenfalls wichtig sind bürgerschaftliches Engagement, eine ganzheitliche Planung sowie vielfältige Kooperationsformen über Gemeindegrenzen hinweg. Viele dieser Projekte und Initiativen stellen auch im Hinblick auf die Corona-Pandemie nachahmenswerte Beispiele dar.



Die Netzwerkregionen



© BBSR Bonn 2018

Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR
Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2018

In vielen Regionen entstehen Projekte, die das Leben auf dem Land verbessern. Sie stärken die Daseinsvorsorge und erhöhen die Chancen für die Menschen auf Teilhabe. Die neue Broschüre stellt die Modellregionen mit ihren Projekten vor. **KLICKEN Sie einfach auf die Karten und die Broschüre öffnet sich als Pdf.**

Gegenseitigen Austausch

Die Modellregionen sind im Netzwerk Daseinsvorsorge organisiert, das das BMI und das BBSR im Jahr 2018 initiiert haben. Das Netzwerk bündelt Erkenntnisse im Umgang mit dem demografischen Wandel in ländlichen Räumen und dessen Folgen für die Daseinsvorsorge. Es fördert den gegenseitigen Austausch und vermittelt gute Beispiele. Das Netzwerk versteht sich als „Praxisschmiede“ für die Planung und Umsetzung von qualitativvoller regionaler Daseinsvorsorge.

Nachhaltige und praxisorientierte Lösungen

Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Regionen Deutschlands ist ein zentrales Anliegen und wird vom BMI unter anderem über das Aktionsprogramm Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) gefördert. Das Netzwerk Daseinsvorsorge ist Teil des Modellvorhabens und trägt dazu bei, Erkenntnisse gemeinsam mit der Planungspraxis zu gewinnen und Strategien zu erproben. Mit dem MORO-Aktionsprogramm werden somit nachhaltige und praxisorientierte Lösungen für aktuelle Herausforderungen der Raumentwicklung erarbeitet. Das BBSR betreut die Modellvorhaben der Raumordnung wissenschaftlich und organisatorisch.

Christian Schlag

Stab D – Direktor und Professor, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)



DAS BLU MEN BUCH

Maria Sibylla Merian



DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

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

Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.

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



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Gebäude / Umfeld

GWW Wiesbaden – Ende 2020 sind 270 neue Wohnungen bezugsfertig – der Wohnungsbaumotor läuft – Bis 2030 sind insgesamt 4000 geplant

„Die Arbeiten auf unseren aktuellen Baustellen kommen gut voran, so dass bis zum Jahresende insgesamt 270 neue Mietwohnungen bezugsfertig werden. Davon entstehen 40 Prozent im geförderten Segment. Damit erreichen wir trotz Coronakrise und einer Vielzahl kleiner Bauvorhaben annähernd die Rekordmarke von 2018 erreicht“, freut sich Thomas Keller, Geschäftsführer der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW). Seinerzeit wurden zusammen mit den großen Bauabschnitten im Weidenborn und der Dantestraße von der GWW in einem Jahr insgesamt 277 Wohnungen errichtet. Knapp 60 Mio. Euro investiert die GWW in die Wohnungsbauprojekte, die in diesem Jahr fertig werden. Einige geplante Baustellenfeste werden auf Grund der momentanen Krise zwar ausfallen, für die betroffenen Bauleute wird die GWW trotzdem ein BBQ spendieren.



Ein Blick auf den Quartiersplatz. Foto: GWW

Dass die aktuellen Baumaßnahmen bei allen sieben Wohnungsprojekten nahezu ungehindert fortgeführt werden können, sei in der gegenwärtigen Ausnahmesituation allerdings keineswegs selbstverständlich. „Die beauftragten Baufirmen verzeichnen bislang zum Glück nur geringfügige personelle oder materielle Engpässe und setzen alles daran, dass die geplanten Termine eingehalten werden“, so der GWW-Geschäftsführer. „Zwar können wir aufgrund der aktuellen Ausnahmesituation den Baufortschritt nicht in gewohnter Weise gemeinsam mit allen am Bau Beteiligten feiern. Gleichwohl wollen wir an den Traditionen festhalten und die Bauleute zu einem BBQ einladen, mit denen wir ein Fest geplant hatten“, gibt Thomas Keller bekannt.

„Mit unserem kulinarischen Gruß wollen wir unseren Dank und unsere Wertschätzung zum Ausdruck bringen, dass die Baufirmen mit ihren Mitarbeitern für einen reibungslosen Bauverlauf sorgen, obwohl die Rahmenbedingungen gegenwärtig alles andere als einfach sind.“

Ein Drittel bis zum Sommer fertig

Bis Juni werden bereits die 76 Mietwohnungen bezugsfertig. Im September und Oktober sollen die Arbeiten für weitere 104 Mietwohnungen abgeschlossen werden, die derzeit in der Hermann-Löns-Siedlung und in der Hagenstraße entstehen. Im November ist schließlich geplant, den ersten großen Bauabschnitt im neuen Waldviertel mit 82 Mietwohnungen fertig zu stellen. „Auch die Arbeiten an unseren preisgünstigen Reihenhäusern, die wir an Familien mit Kindern vermieten wollen, kommen noch in diesem Jahr zum Abschluss“, sagt Thomas Keller. Die ersten 8 Einheiten, die in der Kiedricher Straße und in der Witz errichtet werden, können im Dezember bezogen werden. In zwei weitere Einheiten, die in der Ulmenstraße errichtet werden, können die Mieter im Frühjahr 2021 einziehen.

„Wohnungsbaumotor läuft“

„Parallel zu den Wohnungsbauprojekten, die wir noch in diesem Jahr abschließen, forcieren wir die nächsten Baumaßnahmen“, sagt Keller. So fiel Anfang dieses Jahres im Waldviertel bereits der Startschuss für den zweiten Bauabschnitt mit 39 Wohnungen. In der Thaerstraße soll der Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt mit 55 Wohnungen voraussichtlich noch Ende dieses Jahres erfolgen. Darüber hinaus reifen auch die Pläne für die nächsten größeren Stadtquartiere. „Damit wir den Wohnungsbaumotor am Laufen halten und bis 2030 insgesamt rund 4.000 neue Wohnungen bauen können, muss unsere Projektpipeline kontinuierlich prall gefüllt sein“, so der GWW-Geschäftsführer.

Alexandra May



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**EINBRUCH-
SCHUTZ »**

**BRAND-
SCHUTZ »**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN »**

**NATUR-
GEFAHREN »**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN »**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

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

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

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

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

Führung / Kommunikation

Corona-Krise: Nachhaltigkeitsziele nicht leichtfertig verspielen

Fridays-for-Future-Demos, Hitzesommer, der Umgang mit Geflüchteten, innerstädtische Fahrverbote, explodierende Mieten und Bodenpreise beherrschten bis vor Kurzem die Stadtentwicklungsdebatte. Auch der europaweite Dialogprozess zur Vorbereitung einer Neuen Leipzig-Charta, die das Bundesinnenministerium für die deutsche EU-Ratspräsidentschaft in der zweiten Jahreshälfte 2020 erarbeitet, war von diesen Themen bestimmt.



Berlin. Ein einsamer Spaziergänger, eine kaum genutzte Straßenbahn. Corona hat das städtische Leben im Griff. Foto: Gerd Warda

Mit der Corona-Pandemie haben sich die Vorzeichen jetzt aber quasi über Nacht verändert. Brauchen wir deshalb eine Leipzig-Charta mit komplett anderen Zielen und Prinzipien? Auch wenn die Resilienz von Städten mit Covid-19 eine weit höheren Stellenwert erhalten hat und städtische Dichte in einem neuen Licht zu sehen ist, gibt die aktuelle Entwurfsversion der Leipzig-Charta darauf bereits jetzt die richtigen Antworten. Eine integrierte, gemeinwohlorientierte und partizipative Stadtentwicklung, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele ausgleicht und verknüpft, ist wichtiger denn je.

Jonas Scholze, Geschäftsführer und Büroleiter Brüssel, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Auswirkungen von Corona auf die Stadtentwicklung

Die Krise äußert sich in einer komplett neuen Lebenswirklichkeit der Menschen; ihre langfristigen Auswirkungen auf das städtische Zusammenleben lassen sich bestenfalls erahnen. Müssen wir angesichts dieser Umwälzung die Probleme, die „gestern“ noch dominierten, ad acta legen? Und wie steht es mit unseren bewährten Leitbildern der Stadtentwicklung? Wird das Primat der Dichte und Kompaktheit künftig einer gesundheitsfördernden Entflechtung im Sinne des Gartenstadtmodells weichen? Gewinnen stadtrregionale Versorgungsmodelle eine neue Bedeutung? Und wie soll die Neue Leipzig-Charta, deren Entstehungsprozess schon beinahe abgeschlossen ist, auf die veränderte Lage eingehen?

Nachhaltige Städte sind resiliente Städte

Fest steht: Die Resilienz von Städten erlangt mit Covid-19 eine ganz neue Bedeutung. Dabei hängt die Krisenfestigkeit eng mit dem Dreieck der Nachhaltigkeit zusammen: Kommunen mit einer funktionierenden Wirtschaft, umwelt- und klimafreundlichen Lösungsansätzen sowie einer sozial gerechten Stadtgesellschaft sind nachweislich robuster. Weitere Indikatoren „starker“ Städte sind Daseinsvorsorge-Dienstleistungen im Sozial-, Bildungs- und Gesundheitsbereich sowie digitale Infrastrukturen und Angebote. Auch ein gelungener Städte- und Siedlungsbau, hochwertige Grün- und Freiflächen, öffentliche Plätze, die zum Verweilen einladen und funktionierende Nachbarschaften sind Resilienzfaktoren. Hinzu kommen Flexibilität und Anpassungsfähigkeit bei der Nutzung städtebaulichen Instrumente.

Kommunen brauchen Unterstützung aus den EU-Strukturfonds

Corona zeigt einmal mehr, dass in unserer globalen, stark vernetzten Gesellschaft Ursache und Wirkung von Ereignissen nicht mehr geographisch zusammenhängen müssen. Der vielzitierte Sack Reis, der in China umfällt, zwingt derzeit ganze Volkswirtschaften in die Knie und führt uns die Verletzlichkeit von Gesellschaften durch externe Einflüsse vor Augen. Covid-19 mag sich gerade weltweit ausbreiten – mit dem Virus umgehen müssen wir aber vor Ort. Diese „Handlungsfähigkeit“ unserer Städte ist allerdings vielerorts gefährdet: Es fehlte schon vor Corona in vielen Kommunen an Personal. Zudem wird der jetzt zu erwartenden Einbruch der Steuereinnahmen gewaltige Ausmaße haben. Die Städte und Gemeinden brauchen deshalb Unterstützung – durch nationale Programme und Transferzahlungen, aber vor allem durch europäische Gelder, etwa aus den EU-Strukturfonds. Deren Bedeutung für integrierte Stadt- und Quartiersentwicklungsstrategien ist heute wichtiger als je zuvor. Für den Umgang mit Krisen wie Covid-19 hilft darüber hinaus die europäische Zusammenarbeit und der Austausch zwischen Städten. Denn dies ermöglicht eine EU-weite Stärkung der kommunalen Kompetenzen. Vor allem die Partnerschaften der EU Urban Agenda und das Vernetzungsprogramm URBACT leisten in diesem Zusammenhang wertvolle Dienste.



Betriebskostenaktuell
Alles rund um die Wohnkosten

Neue Leipzig-Charta weist in die richtige Richtung

All dies zeigt: Die Ergebnisse, die bislang im europäischen und nationalen Dialogprozess zur Erarbeitung der Neuen Leipzig-Charta erreicht wurden, müssen keinesfalls umgeworfen werden: Sowohl das alte Dokument aus dem Jahr 2007 als auch die entstehende Neue Leipzig-Charta benennen mit dem integrierten, partizipativen und ortsbezogenen Ansatz grundlegende Prinzipien, die Städten helfen, resilient und anpassungsfähig zu werden. Ein Kernelement der neuen Charta ist zudem die erwähnte gestärkte Handlungsfähigkeit der Kommunen, um eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu gestalten. Gemeint sind damit insbesondere die Fähigkeit und die Ausstattung der Städte, Dienstleistungen und Infrastrukturen, Grund- und Boden, den digitalen Wandel sowie eine nachhaltige Flächen- und Siedlungsentwicklung zum Wohle der Allgemeinheit zu steuern.

Fokus nicht allein auf wirtschaftlichen Wiederaufbau richten

Die Krise ist noch lange nicht vorbei. Wir sollten also den Mut haben, Debatten neu zu führen. Dabei dürfen wir aber die bislang gültigen Konzepte und Ziele einer ökologischen Nachhaltigkeit nicht leichtfertig verspielen und zugunsten eines alleinigen Fokus' auf den wirtschaftlichen Wiederaufbau vernachlässigen. Denn genau diese Elemente tragen dazu bei, langfristig tragfähige Lösungen für die jetzige Situation und für zukünftige Herausforderungen entwickeln zu können.

Jonas Scholze

Geschäftsführer und
Büroleiter Brüssel, Deutscher
Verband für Wohnungswe-
sen, Städtebau und Rau-
mordnung e.V.

Der beste Zeitpunkt
für Ihren Website-Relaunch?
Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Nach Corona-Lockerung – Jetzt einen Sicher-Wohnen-Fonds für Gewerbe- und Wohnungsmieter, sagt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Schmitt

Die von Bund und Ländern veranlassten Lockerungen beim Kampf gegen die Corona-Pandemie werden von der Wohnungswirtschaft vorsichtig positiv aufgenommen. Viele Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften **befürchten einen Anstieg der Mietrückstände in den nächsten Monaten**, wenn Mieter mit kleinen Einkommen ihre Ersparnisse aufgebraucht haben und somit coronabedingte Einkommensverluste nicht mehr kompensieren können. Ganz bitter ist es dort, wo Gewerbeflächen vermietet sind.



„Vermieter und Mieter sind in diesen schwierigen Zeiten eine Schicksalsgemeinschaft,“ sagt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Foto: vdw

droht eine signifikante Erhöhung des Leerstands: Wenn ein kleines Geschäft aus wirtschaftlichen Gründen schließen muss, gibt es derzeit keinen Markt für nachfolgende gewerbliche Nutzungen. Wer wird angesichts der unsicheren Lage und der vielen negativen Wirtschaftsprognosen jetzt einen neuen Laden eröffnen?“

Das Fazit der vdw-Chefin: „Vermieter und Mieter sind in diesen schwierigen Zeiten eine Schicksalsgemeinschaft. Wir appellieren daher an die Politik, die wirtschaftliche Situation der Menschen in unserem Land nicht außer Acht zu lassen. Wir benötigen einen Sicher-Wohnen-Fonds, der im gesamten Mietbereich die Miete absichert.“

Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen: „Bei Wohnungsmietern gibt es Zukunftsängste: Droht Kurzarbeit? Ist der Arbeitsplatz überhaupt noch sicher? Unsere Mitgliedsunternehmen befürchten teilweise empfindliche Liquiditätsengpässe, die sich auf ihre geplante Investitionstätigkeit auswirken können. **Das hätte fatale Folgen auf den gesamten Wirtschaftskreislauf.**“

Kleine Einzelhändler und Dienstleister

Unsere Gewerbemieten sind zumeist kleine Einzelhändler und Dienstleister. Diesen Gewerbetreibenden fehlt weiterhin ein großer Teil ihres geplanten Umsatzes. **Sie können solche Einbußen nicht ohne Weiteres auffangen.** Zudem

Carsten Ens



DESWOS



Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



www.deswos.de

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Streit um die Mietpreis-Bremse – Immer wieder gibt es Prozesse wegen der Höhe der Mietpreise – Neun Urteile

Ganz Deutschland diskutiert derzeit intensiv darüber, wie Wohnungen in Großstädten für Mieter bezahlbar bleiben und trotzdem die grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechte der Vermieter gewahrt werden können. Manche Vorstöße wie der Mietendeckel in Berlin gehen sehr weit und werden deswegen wohl bald vom Verfassungsgericht überprüft. Andere – wie die Mietpreisbremse – existieren schon längere Zeit. Die Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS stellt einige Urteile vor, die sich mit dieser Materie befassen.



Mietpreisbremse, welches Gericht entscheidet im Detail

Wie bereits erwähnt, spielen angesichts der politischen Entscheidungen die Gerichte eine immer größere Rolle. Sie müssen klären, ob bestimmte Gesetze Bestand haben oder nicht – und wie sie konkret angewendet werden können. Verwaltungsgerichte sind im Regelfall nicht der zuständige Gerichtszweig, wenn es um die Rechtmäßigkeit der sogenannten Mietpreisbegrenzungsverordnung geht. Das stellte das **Verwaltungsbericht Berlin** (Aktenzeichen 4 K 103.16) klar, als die Miteigentümerin einer gar nicht vermieteten Wohnung vorsorglich die Ungültigkeit des Gesetzes prüfen lassen wollte. Um Rechtsschutz sei in diesem Zusammenhang vorrangig vor den Zivilgerichten nachzusuchen.

Erst Mietvertrag unterzeichnen, dann klagen?

Wenn ein angehender Mieter mit seiner Beschwerde über eine überhöhte Miete wartet, bis er den Vertrag unterzeichnet hat, dann stellt das keine arglistige Täuschung dar. Eine Frau in München hatte sich so verhalten. Sie sollte 1.300 Euro für eine Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung bezahlen, 200 Euro mehr als die Vormieter. Die gesetzlich zulässige Grenze wären aber 1.001 Euro gewesen. Das **Amtsgericht München** (Aktenzeichen 422 C 6013/16) stellte fest, dass die Frau nicht verpflichtet gewesen sei, schon vorher auf die Gesetzwidrigkeit der geforderten Miete gemäß der Mietpreisbremse hinzuweisen.

Amtspflichten gegenüber der Allgemeinheit

Ein Bundesland, das bei seinen Verordnungen zur Mietpreisbremse rechtliche Fehler beging, die zu verspäteter Geltung der Verordnung führten, muss gegenüber Mieterinnen und Mietern nicht für die deswegen entgangenen Ansprüche haften. Wenn der Gesetzgeber Rechtsvorschriften erlasse, dann nehme er Amtspflichten gegenüber der Allgemeinheit wahr, aber nicht gegenüber Einzelpersonen. So entschied es das **Landgericht Frankfurt** (Aktenzeichen 2-04 O 307/18) auf die Klage von Betroffenen hin.

Mietspiegel einer Nachbargemeinde – geht das?

Manchmal wird mangels Existenz eines Mietspiegels in einer Gemeinde auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde zurückgegriffen, um die Angemessenheit der Miete einschätzen zu können. Das kann allen Beteiligten das Erstellen eines teuren individuellen Sachverständigengutachtens ersparen. Doch die Gerichte stellen sehr hohe Anforderungen, was die Vergleichbarkeit von zwei unterschiedlichen Städten betrifft. Dazu zählen die Zahl der Einwohner, die Eigenschaft als „Oberzentrum“ und die Erreichbarkeit infrastruktureller Angebote. Insbesondere bei einer „stark divergierenden Einwohnerzahl“ ist nach Ansicht des **Bundesgerichtshofs** (Aktenzeichen VIII ZR 255/18) keine Vergleichbarkeit mehr gegeben.

Schriftliche Belege über die Höhe der Vormiete

Mieter haben einen Anspruch darauf, vom Eigentümer schriftliche Belege über die Höhe der Vormiete zu erhalten. Das entschied das **Landgericht Berlin** (65 S 55/19) am Beispiel eines konkreten Falles. Es reiche nicht nur aus, die bloße Summe zu übermitteln, sondern auf Antrag des Mieters müsse auch das entsprechende Dokument wie Verträge und Erhöhungsverlangen in kopierter Form übermittelt werden – selbstverständlich nach Schwärzung personenbezogener Daten. Hier waren 1.300 Euro im Monat verlangt worden, obwohl nur ein Anspruch auf 806 Euro bestand.



Rückzahlungen an die Mieter

Die Mietpreisbremse verstößt nicht gegen das Grundgesetz. Das hat auf die Beschwerde einer Berliner Vermieterin hin das **Bundesverfassungsgericht** (Aktenzeichen 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18) entschieden. Die Betroffene war zuvor zu Rückzahlungen an ihre Mieter verurteilt worden und hatte sich damit nicht abfinden wollen. Die höchsten Richter stellten jedoch fest: „Es liegt im öffentlichen Interesse, der Verdrängung weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken“.

Mietpreisbremse nach Sanierung?

Wird eine Wohnung nach einer umfassenden Sanierung erstmals wieder vermietet, dann gilt die Mietpreisbremse nicht. So hat das **Amtsgericht Berlin-Neukölln** (Aktenzeichen 18 C 188/18) entschieden. Ausschlaggebend war in dem Zivilprozess die Frage gewesen, was denn unter einer umfassenden Modernisierung zu verstehen sei. Das Gericht ging in der Urteilsbegründung ausführlich darauf ein. Die einprägsame Faustformel lautet: wenn mehr als ein Drittel der fiktiven Neubaukosten investiert wurden. Auch das **Landgericht Berlin** (Aktenzeichen 65 S 25/18) befasste sich am Beispiel eines konkreten Falles mit diesem Problem und legte Wert darauf, dass man nicht nur das quantitative Element betrachten dürfe. Die Wohnung müsse in mehreren wesentlichen Bereichen verbessert worden sein und letztlich dem Gesamteindruck nach mit einem Neubau gleichzustellen sein.

Mietvertrag mit Nachtrag über Modernisierung nebst Mieterhöhung

Gelegentlich kommt es vor, dass gleichzeitig mit dem Mietvertrag ein Nachtrag über Modernisierung nebst Mieterhöhung vereinbart wird. Doch solch eine juristische Konstruktion rechtfertigt keine Überschreitung der nach der Mietpreisbremse zulässigen Zahlungen. Das **Landgericht Berlin** (Aktenzeichen 66 S 45/18) akzeptierte in diesem Zusammenhang auch die Argumentation des Eigentümers nicht, es habe sich schließlich um eine freie Vereinbarung gehandelt.

Dr. Ivonn Kappel

Digital

Wincasa markiert den Start für Aareon RELion in der Schweiz

Vor einem halben Jahr hat Wincasa im Zuge eines umfassenden Transformationsprozesses den Betrieb von RELion aufgenommen. Der führende Schweizer Immobilien-Dienstleister markiert für Aareon RELion den erfolgreichen Eintritt in den Schweizer Immobilienmarkt. Damit ist die Softwarelösung im gesamten DACH-Raum im Einsatz. Aareon RELion ist eine Tochtergesellschaft der Aareon Gruppe, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft.



Die ERP-Lösung RELion von Aareon RELion ist auf dem deutschen und österreichischen Immobilienmarkt bereits fest etabliert. Mit der Gewinnung des führenden Schweizer Immobilien-Dienstleisters Wincasa als Kunden kommt die Software seit einem halben Jahr auch im Schweizer Markt zum Einsatz. Foto: Wincasa

31 Schweizer Standorte, Immobilienportfolio von rund

71 Mrd. CHF mit 230.000 Objekten

„Mit dem Markteintritt in die Schweiz setzen wir unsere internationale Wachstumsstrategie fort“, sagt **Dr. Manfred Alfien**, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. „Und mit Wincasa haben wir direkt einen der größten Immobilienkunden in der Schweiz für RELion gewinnen können.“

Wincasa betreut an 31 Schweizer Standorten ein Immobilienportfolio in Höhe von rund 71 Mrd. CHF mit 230.000 Objekten. Konkrete Unterstützung liefert das ERP-System unter anderem beim Verbuchen von Kreditorenrechnungen, bei Mehrwertsteuer-Abrechnungen und Jahresabschlüssen. Generelle Prozessverbesserungen und Automatisierungen sowie weitere Aspekte sollen nach und nach realisiert werden. Das Projekt ist bis 2021 angelegt.

Lesen Sie auch den Referenzbericht - Wincasa AG: RELion macht vieles einfacher – auch in der Schweiz. [Klicken Sie einfach auf den Link und der Bericht öffnet sich als Pdf](#)

„Mit der Umstellung auf RELion haben wir eine Lösung gefunden, mithilfe derer wir **zeitraubende Standardprozesse** automatisieren und **Einzelprozesse end-to-end integrieren** können“, sagt **Sandro Principe**, Chief Transformation Officer und Mitglied der Geschäftsleitung bei Wincasa. „Wir haben im Vorfeld verschiedene Anbieter geprüft. Den Ausschlag gegeben haben am **Ende das fundierte Immobilienfachwissen der Aareon-Mitarbeiter**, die Anbindungsmöglichkeiten an die Wincasa Office-Produktwelt sowie die Möglichkeit, RELion vollständig in die geplante Systemlandschaft integrieren zu können.“

Schweizer Gesetzgebung und Normen werden

innerhalb der Software umgesetzt

Für die Erfüllung der Kundenanforderungen wurden zahlreiche Adaptionen an die Schweizer Gesetzgebung und Normen innerhalb der Software umgesetzt. Eine weitere Besonderheit in der Schweiz: **Mieter gelten als Kunden von Banken, wodurch ihre Daten dem Schweizer Bankgeheimnis unterliegen** und das Land nicht verlassen dürfen. Aus diesem Grund wird RELion in der neuen Microsoft® Azure CH Cloud gehostet mit eigenen Rechenzentren in der Schweiz. **Wincasa gehört damit zu den ersten Schweizer Kunden, die diese Cloudlösung nutzen.**

„Wir freuen uns über den erfolgreichen Start in der Schweiz und die weitere Zusammenarbeit mit Wincasa“, so **Ulrich Wöhrle**, Bereichsleiter Consulting bei Aareon RELion. „Mit diesem Projekt stellen wir die individuelle Anpassungsfähigkeit von RELion unter Beweis und zeigen, dass die ERP-Software auch für den Schweizer Immobilienmarkt sehr gut aufgestellt ist.“

Anja Loescher

Digital

Wincasa AG: RELion macht vieles einfacher – auch in der Schweiz

In der Schweiz gelten für die Immobilienwirtschaft andere Anforderungen als in Deutschland. Umso besser, dass sich RELion problemlos an eidgenössische Gepflogenheiten anpassen lässt – und gleichzeitig die individuellen Anforderungen des führenden Schweizer Immobilien-Dienstleisters Wincasa erfüllt. Nach einem Jahr Vorbereitung war es am 1. September 2019 soweit: Im Zuge einer umfassenden Transformation nimmt RELion den Betrieb bei Wincasa auf. Wincasa betreut an 31 Standorten in der Schweiz ein Immobilienportfolio in Höhe von rund 71 Mrd. CHF mit 230.000 Objekten. Entsprechend umfangreich und komplex gestaltete sich dieses Projekt, das aus diesem Grund in drei Phasen unterteilt wurde.

Schritt für Schritt in den Schweizer Markt

2019:

Los ging es 2019 mit dem Shopping-Center Sihlcity in Zürich. Mit rund 100.000 m² Fläche und 600 Millionen CHF Investitionssumme war es während der Bauphase das größte Hochbauprojekt der Schweiz. Der Gebäudekomplex gilt heute als Vorzeigebauwerk der Credit Suisse, die mit Büros für rund 1.000 Mitarbeitenden im Sihlcity vertreten ist.

2020:

In der zweiten Phase wurde Anfang 2020 ein neues Portfolio der Schweizer Fluggesellschaft SWISS in RELion übernommen. Parallel dazu wird die Software um Besonderheiten des Schweizer Immobilienmarktes ergänzt sowie hinsichtlich der speziellen Anforderungen von Wincasa weiterentwickelt. Gemeinsam mit dem Kunden wird RELion in die neue digitale Landschaft integriert.

2021:

Für die dritte Phase ist der schrittweise Live-Start der Wincasa Immobilien- und Unternehmensbuchhaltung ab dem Jahr 2021 geplant.

Sandro Principe, Chief Transformation Officer bei Wincasa, erläutert die interne Zielsetzung des Projektes: „Mit der Umstellung auf RELion wollen wir zeitraubende Standardprozesse automatisieren und Einzelprozesse end-to-end integrieren, so dass wir das Kundenerlebnis maximieren und sich unsere Mitarbeitenden verstärkt anspruchsvolleren Aufgaben widmen können.“ Dazu wurden auch, insbesondere in den Bereichen Zahlungsverkehr, Umsatzsteuer und Mietanpassungen, zahlreiche Adaptionen an die Schweizer Gesetzgebung und Normen umgesetzt.

Eine Besonderheit stellte hier der Umstand dar, dass Mieter als Kunden von Banken gelten und ihre Daten somit dem Schweizer Bankgeheimnis unterliegen, sprich: sie dürfen die Schweiz nicht verlassen. Aus diesem Grund wird das ERP-System in der neuen Microsoft® Azure CH Cloud gehostet mit eigenen Rechenzentren in der Schweiz. Auch hier ist Wincasa Pionier und zählt dank visionärer Planung und enger Kontakte zu Microsoft zu den ersten Schweizer Kunden, die diese Cloudlösung nutzen.



Wincasa – der Immobilien-Dienstleister

Wincasa ist der führende integrale Immobilien-Dienstleister der Schweiz. Rund 920 Spezialisten bieten ihren Kunden ein breites Dienstleistungsportfolio entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien, von der Planung über den Bau und die Bewirtschaftung bis hin zur Revitalisierung und Repositionierung einer Liegenschaft. Wincasa ist eine Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site und bewirtschaftet rund 230.000 Objekte mit einem Anlagewert von CHF 71 Milliarden. Die 1999 gegründete Aktiengesellschaft ist an 31 Standorten in allen Landesteilen präsent.

Teilweise große Unterschiede

Das sind aber noch nicht alle Anforderungen, die RELion für die erfolgreiche Implementierung erfüllen muss. „Es ist entscheidend, dass das ganze System in den drei Landessprachen Deutsch (Schweiz), Französisch und Italienisch bedienbar ist“, sagt Sandro Principe. „Auch im Hinblick auf das Mietrecht gibt es deutliche Abweichungen gegenüber Deutschland: Mietzinse enthalten beispielsweise viele gesetzliche Vorgaben und gestalten sich zudem in den 26 Schweizer Kantonen mitunter sehr verschieden. Darüber hinaus ist die Mehrwertsteuer teilweise unterschiedlich geregelt. Die individuelle Anpassbarkeit der Software an diese vielfältigen Vorgaben und Regelungen stellt für uns eine der vielen Stärken von RELion dar.“

Doch wie kam es überhaupt zur Zusammenarbeit mit Aareon RELion? Laut Wincasa wurden im Rahmen einer Evaluation verschiedene Anbieter geprüft. Den Ausschlag gaben letztendlich das fundierte Immobilienfachwissen der RELion-Mitarbeitenden, die Anbindungsmöglichkeiten an die Wincasa Office-Produktwelt und last but not least die Möglichkeit, RELion in die geplante Systemlandschaft integrieren zu können. „Trotz der oben erwähnten Herausforderungen klappt die Umstellung und die schrittweise Anpassung der Software an die Besonderheiten des Schweizer Marktes bislang reibungslos“, fasst Sandro Principe den bisherigen Projektverlauf zusammen.

Deutliche Erleichterungen im Arbeitsalltag

Aktuell kommt RELion bei zwei Mandaten von Wincasa zum Einsatz. Konkrete Unterstützung liefert das System beispielsweise beim Verbuchen von Kreditorenrechnungen, bei Mehrwertsteuerabrechnungen (die in der Schweiz quartalsweise erfolgen) und Jahresabschlüssen. Weitere Aspekte wie Mietvertragserstellung mit automatischem Output, Budgetierung und Prognosen sowie generelle Prozessverbesserungen und Automatisierungen werden nach und nach erarbeitet.



Berufsbildung
Bangladesch



Wiederaufforstung
Nicaragua



Wasserkrüge
Seminar
El Salvador



Bau
Eigenleistung
Tansania



Wasserversorgung
Indien



Minderheitenschutz
Indien



Selbsthilfe
El Salvador



Duale Maurerausbildung
Nicaragua



Grundbildung
Kenia



Herstellung Dachziegel
Nicaragua



Eigenleistung
Tansania



Siedlungsbau mit
Handwerkerfamilien
Tansania



Grundschulbildung
im Flüchtlingslager
Uganda



Technologie
Transfer
Indien



Wohnbau
Erdbebenresistent
Nicaragua



Bau Eigenleistung
Indien



Herstellung Lehm-
Zement-Blöcke
Sambia



Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen e. V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln
Tel. 0221 5 79 89-0
info@deswos.de
www.deswos.de



Deutsches
Zentralinstitut
für soziale
Fragen (DZ)
Ihre Spende
kommt an!



Brunnenbau
Afghanistan



Erwerbsförderung
Indien



Hygiene und
Gesundheit
Malawi